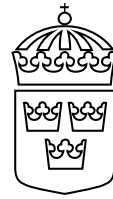


Regeringens proposition

2025/26:188



Lag om hyrköp av bostad

Prop.
2025/26:188

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 12 mars 2026

Ulf Kristersson

Gunnar Strömmer
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår en lag om hyrköp av bostad. Ett hyrköpsavtal enligt lagen innebär att en hyrsäljare utfäster sig att inom en viss tid sälja en bostad och att hyrköparen får nyttjanderätt till bostaden under tiden som utfästelsen gäller. Lagen innebär att ett tryggt regelsystem för avtalsformen införs och syftar i längden till att göra det möjligt för fler att äga sitt boende. En nyhet med lagen är att det blir möjligt att göra en bindande utfästelse om försäljning av fast egendom och tomträtter, och inte bara av bostadsrätter.

Regeringen lämnar även förslag som förbättrar det befintliga systemet med ägarlägenheter och som syftar till att göra ägarlägenheten som boendeform mer attraktiv. Förslagen innebär bland annat förstärkta möjligheter att vidta sanktioner mot en ägarlägenhetsägare som allvarligt stör sin omgivning.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 2 juli 2026.

1	Förslag till riksdagsbeslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till lag om hyrköp av bostad	5
2.2	Förslag till lag om ändring i jordabalken	9
2.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	13
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	17
2.5	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	20
2.6	Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.....	22
2.7	Förslag till lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad	23
3	Ärendet och dess beredning	24
4	Hyrköp av bostad – en ny väg in på bostadsmarknaden	24
4.1	En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder ska införas.....	24
4.2	Hyrköpslagens tillämpningsområde	31
4.2.1	Lagen ska ange ramarna för hyrköp	31
4.2.2	Lagen ska vara tillämplig på hyrköp av bostäder	32
4.3	Hyrköpsavtalet	34
4.3.1	Hyrköparen ska ha rätt att köpa bostaden.....	34
4.3.2	Hyrköparen ska ha en nyttjanderätt till bostaden.....	36
4.3.3	Formkrav	37
4.3.4	Hyrsäljarens informationsplikt	41
4.3.5	Underrättelse om hyrköpsavtalet och inskrivning.....	46
4.4	Parternas förpliktelser under avtalstiden	49
4.4.1	Hyrköpsavgiften	49
4.4.2	Hyresrättsliga regler som ska gälla för nyttjanderätten	54
4.4.3	Förbud mot sparande till köpeskillingen hos hyrsäljaren.....	57
4.5	Övergång av hyrköpsavtalet.....	58
4.5.1	Möjlighet för hyrköparen att överlåta avtalet	58
4.5.2	Partsbyte på hyrsäljarens sida.....	60
4.5.3	Rättigheters bestånd enligt hyrköpsavtalet vid exekutiv försäljning	61
4.6	Hyrköpsavtalets upphörande	63
4.6.1	Hyrköpsavtalets upphörande och parternas skyldigheter vid avtalstidens slut	63

4.6.2	Parternas möjlighet att säga upp ett hyrköpsavtal i förtid.....	65
4.7	Twistlösningsfrågor.....	68
5	Förbättringar av systemet med ägarlägenheter.....	69
5.1	Föreläggande om att sälja ägarlägenheten vid allvarlig misskötsamhet i boendet	69
5.2	Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete	78
5.3	Fastighetsägarens rätt till tillträde till uthyrd ägarlägenhet i samband med försäljning	80
6	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.....	81
7	Konsekvenser.....	82
7.1	Hyrköp av bostad.....	82
7.2	Förslagen avseende ägarlägenheter	85
8	Författningskommentar.....	88
8.1	Förslaget till lag om hyrköp av bostad	88
8.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	112
8.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	118
8.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	122
8.5	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	126
8.6	Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.....	128
8.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad	129
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) i relevanta delar.....	130
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag i relevanta delar	136
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser	154
Bilaga 4	Lagrådsremissens lagförslag.....	155
Bilaga 5	Lagrådets yttrande	174
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 12 mars 2026	186

Förslag till riksdagsbeslut

Regeringens förslag:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om hyrköp av bostad.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.
5. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).
6. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.
7. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om hyrköp av bostad

Härigenom föreskrivs följande.

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag är tillämplig på avtal om hyrköp av bostad.

Med ett hyrköpsavtal avses att en fysisk eller juridisk person (hyrsäljaren)

1. gör en utfästelse till en fysisk person (hyrköparen) att denne under en angiven tidsperiod har en rätt att köpa en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt (option), som hyrköparen ska använda som bostad (hyrköpsobjektet), och

2. upplåter hyrköpsobjektet till nyttjande åt hyrköparen mot ersättning (hyrköpsavgift) under den tid som avtalet gäller.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

2 § Ett avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyrköparen är utan verkan mot honom eller henne, om inte något annat anges i lagen.

Information i samband med att hyrköpsavtalet ingås

3 § I rimlig tid innan ett hyrköpsavtal ingås ska hyrsäljaren lämna klar och begriplig information om

1. hyrköpsobjektet,

2. nyttjanderättsupplåtelsen,

3. optionen, innefattande priset som hyrköparen har rätt att köpa hyrköpsobjektet för eller, om priset inte ska fastställas i avtalet, beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas samt när optionen kan göras gällande,

4. hyrköpsavgiften, innefattande villkor om driftskostnader, hur avgiften ska kunna ändras under avtalstiden samt hur och när den ska betalas,

5. hyrköparens sparande till bostadsköpet enligt en sparplan, om villkor om det ska finnas med i hyrköpsavtalet,

6. hyrköparens rättigheter och skyldigheter i frågor som regleras i denna lag, och

7. de privatekonomiska risker för hyrköparen som är förknippade med avtalet.

4 § Den information som ska lämnas enligt 3 § ska anses vara väsentlig vid tillämpning av 10 § tredje stycket marknadsföringslagen (2008:486). Bestämmelserna i 29–36 §§ marknadsföringslagen om marknadsstörningsavgift ska inte tillämpas vid utebliven information.

5 § Ett hyrköpsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av hyrsäljaren och hyrköparen.

Avtalet ska innehålla uppgifter om

1. hyrköpsobjektet,
2. optionen, innefattande priset för hyrköpsobjektet eller beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas och den tidsperiod under vilken hyrköparen har rätt att göra optionen gällande, och
3. hyrköpsavgiftens storlek, till den del som den inte avser ersättning för driftskostnader.

Ett hyrköpsavtal som inte uppfyller formföreskrifterna i första och andra styckena är ogiltigt.

Underrättelse om hyrköpsavtalet

6 § När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta bostadsrättsföreningen. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen om det.

Hyrköpsavgift

7 § Hyrköpsavgiften ska anges till ett bestämt belopp. Beloppet får ändras endast en gång per år och enbart om det anges i hyrköpsavtalet hur det ska ske.

Parterna får dock bestämma villkor som avviker från första stycket för den del av hyrköpsavgiften som avser ersättning för driftskostnader.

8 § Parterna får inte avtala om att

1. hyrköparen ska betala hyrköpsavgift för tid före tillträdet till hyrköpsobjektet, eller
2. hyrköparen med anledning av hyrköpsavtalet ska betala ersättning utöver vad som framgår av denna lag.

Förbud mot sparande till köpeskillingen hos hyrsäljaren

9 § Ett villkor om att hyrköparen ska spara till köpet av hyrköpsobjektet får inte avse sparande hos hyrsäljaren eller hos någon som anses som närstående till denne på ett sådant sätt som anges i 1 kap. 8 eller 9 § årsredovisningslagen (1995:1554).

Nyttjanderätten till hyrköpsobjektet

10 § Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om bostadslägenhet tillämpas på hyrköpsavtalet om inte något annat föreskrivs i denna lag. Vid tillämpningen ska det som sägs om

- avtalet, hyresavtalet eller hyresrätten avse hyrköpsavtalet,
- hyran avse hyrköpsavgiften,

- hyresvärden avse hyrsäljaren, och
- hyresgästen avse hyrköparen.

11 § Vid tillämpningen av 12 kap. jordabalken på ett hyrköpsavtal ska följande avvikelser gälla.

1. Parterna får avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick än vad som framgår av 9 § första stycket.

2. Parterna får avtala om att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 15 § andra stycket.

3. En make eller sambo får träda i hyrköparens eller dennes dödsbos ställe med stöd av 33 § andra stycket endast om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Ett sådant tillstånd ska lämnas, om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen.

4. Bestämmelserna i 44 § ska inte tillämpas om

- a) hyrköpsavtalet sägs upp i förtid med stöd av 42 § första stycket 1, och
- b) hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala hyrköpsavgiften i tid har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyrköpsavtalet i så hög grad att avtalet skäligen inte bör fortsätta att gälla.

12 § Följande bestämmelser i 12 kap. jordabalken ska inte gälla för hyrköpsavtalet:

- 3 § om hyrestid,
- 18 a–18 c §§ om upprustningsföreläggande,
- 18 d–18 h §§ om inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten,
- 19, 21 och 22 §§ om hyran,
- 24 a § första stycket om en hyresvärds rätt till ersättning vid minskat bruksvärde samt tredje stycket om prövning av ersättningsskyldighet,
- 35 § om rätt att överlåta hyresrätten för att genom byte få en annan hyresrätt,
- 40 § om hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse,
- 42 § första stycket 6 om förverkande av hyresrätt när det vid upplåtelse av lägenheten i andra hand tas emot hyra som inte är skälig,
- 44 § första stycket i den del som avser deposition hos länsstyrelsen,
- 45–52 §§ om förlängning av hyresavtal,
- 53–55 f §§ om prövning av hyran och andra hyresvillkor,
- 64 § om möjlighet att förelägga en hyresvärd att lämna uppgifter om hyran,
- 65 c § om straffansvar i ett visst fall av otillåten andrahandsupplåtelse, och
- 69 § i den del som avser hyresnämndens uppgift att medla i hyrestvister.

Information till hyrköparen under avtalstiden

13 § Hyrsäljaren ska under den tid hyrköpsavtalet gäller hålla hyrköparen underrättad om omständigheter med anknytning till hyrköpsobjektet som kan ha betydelse för hyrköparen och som hyrsäljaren känner till.

Övergång av hyrköpsavtalet

14 § Om hyrköpsobjektet övergår från hyrsäljaren till en ny ägare, tomt- rättshavare eller bostadsrättshavare, gäller hyrköpsavtalet även mot denne.

Om hyrköpsobjektet är en fastighet eller tomträtt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning, gäller hyrköpsavtalet mot en ny ägare eller tomträttshavare endast under förutsättning att nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet är skyddad med stöd av 12 kap. utskökningsbalken.

Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller genom tvångsförsäljning, gäller hyrköpsavtalet inte mot den som förvärvar bostadsrätten. Hyrköpsavtalet gäller inte heller mot bostadsrättsföreningen, om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen efter misslyckade försäljningsförsök i enlighet med 8 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614).

Hyrköpsavtalets upphörande

15 § Om hyrköparen köper hyrköpsobjektet upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt hyrköparen tillträder som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare till hyrköpsobjektet. I annat fall upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande.

Påminnelse före avtalstidens slut

16 § Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om när optionen senast kan göras gällande och att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

En påminnelse ska anses lämnad när den har avsänts i ett rekommenderat brev till hyrköpsobjektets adress eller, om hyrköparen har lämnat uppgift om en annan adress dit meddelanden ska sändas, till den adressen.

17 § Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen i rätt tid ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ha träffats mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

Första stycket gäller inte om

1. hyrköpsavtalet har upphört på någon annan grund än att den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande har passerat, eller
2. det är klart att hyrköparen inte önskar att ett hyresavtal ingås.

Överklagande av hyresnämndens beslut

18 § Ett beslut av hyresnämnden i fråga om tillstånd att träda i hyrköparens eller dödsboets ställe i hyrköpsavtalet enligt 11 § 3 får överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Ett överklagande prövas av Svea hovrätt men ska ges in till hyresnämnden.

-
1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.
 2. Lagen tillämpas inte på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 3 kap. 5 och 11 §§ och 12 kap. 26 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas fyra nya paragrafer, 3 kap. 11 a–11 c §§ och 4 kap. 6 a §, och närmast före 4 kap. 6 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

5 §²

Bestämmelserna i 6–11 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträtten.

11 §³

Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen

1. se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och

2. iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av

1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,
2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller
3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt första eller andra stycket eller om en nyttjanderätts-havare åsidosätter de skyldigheter som enligt samma stycken åligger en ägare, får ägaren till en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällig-

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2009:180.

³ Senaste lydelse 2009:180.

Prop. 2025/26:188 *het som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.*

11 a §

Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som ägaren har enligt samma paragraf, får den som äger en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.

11 b §

På talan av en sådan samfällighetsförening som avses i 11 a § får rätten vid vite förelägga ägaren till en ägarlägenhetsfastighet att sälja sin fastighet, om ägaren allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt 11 § och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin fastighet.

En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

11 c §

En talan om utdömande av ett vite som avses i 11 b § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om ägaren har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld.

Ett föreläggande ska inte anses uppfyllt om ägaren, trots försälj-

4 kap.

Hyrköp av bostad

6 a §

I lagen (2026:000) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en fastighetsägare kan utfästa sig att under en angiven tidsperiod överlåta en fastighet till en köpare.

12 kap.

26 §⁴

Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Om lägenheten är belägen inom en ägarlägenhetsfastighet är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när hyresvärden avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 e § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det som sägs om ägare i den paragrafen gäller då hyresgästen.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyres-

I fall som anges i första–tredje styckena ska hyresvärden eller samfällighetsföreningen se till att hyresgästen inte drabbas av större olägen-

⁴ Senaste lydelse 2024:313.

värden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *andra* stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som för-
anleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om
hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen inte ger *hyresvär-*
den tillträde till lägenheten när denne
har rätt till det, får Kronofogdemyn-
digheten besluta om särskild hand-
räckning. I fråga om sådan hand-
räckning finns bestämmelser i lagen
(1990:746) om betalningsförelägg-
ande och handräckning.

het än nödvändigt. Hyresvärden ska
ersätta hyresgästen för skada som
orsakas genom arbete som avses i
tredje stycket, även om skadan inte
beror på dennes försummelse.

Om hyresgästen inte ger tillträde
till lägenheten när denne *är skyldig*
att göra det, får Kronofogdemyn-
digheten besluta om särskild hand-
räckning. I fråga om sådan hand-
räckning finns bestämmelser i lagen
(1990:746) om betalningsförelägg-
ande och handräckning.

-
1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.
 2. Den nya bestämmelsen i 12 kap. 26 § andra stycket första meningen
tillämpas även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

2.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Prop. 2025/26:188

Härigenom föreskrivs att 4, 10, 12, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska ha följande lydelse.

*Lydelse enligt propositionen En Föreslagen lydelse
mer flexibel hyresmarknad*

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 27 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
 - 2 c. pröva tvist om hyran enligt 2 kap. 5 § privatuthyrningslagen (2026:000),
 - 2 d. pröva tvist enligt 2 som enligt 10 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad är tillämplig på ett hyrköpsavtal eller tvist om övergång av ett hyrköpsavtal enligt 11 § 3 samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 9 a §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e eller 1 f §, godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

10 §²

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, ska ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §³

Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har bevänts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

² Senaste lydelse 2012:980.

³ Senaste lydelse 2012:980.

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,

4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), eller

8. tillstånd enligt 11 § 3 lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

*Lydelse enligt propositionen En Föreslagen lydelse
mer flexibel hyresmarknad*

23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 7 kap. 4 § privatuthyrningslagen (2026:000),

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och

– 18 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

⁴ Senaste lydelse 2018:785.

- Prop. 2025/26:188
1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
 2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
 3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
 4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
 5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
 6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
 7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),
 8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,
 9. stadfäst en förlikning, eller
 10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.
- Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.
- I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.

2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter Prop. 2025/26:188

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter¹

dels att 19 a § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas fyra nya paragrafer, 19 b–19 e §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 a §²

Bestämmelserna i andra–~~fjärde~~ styckena tillämpas när

Bestämmelserna i andra *och tredje* styckena *och 19 b–19 d* §§ tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,

2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme,

3. en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och

4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

En medlem i föreningen ska följa de regler som kan finnas i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i andra stycket fullgörs också av

1. personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,

2. personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen.

Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderätts-havare åsidosätter de skyldigheter som enligt samma stycken åligger en medlem, får föreningen föra talan mot medlemmen.

19 b §

Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som medlemmen har enligt samma bestämmelser, får samfällig-

¹ Lagen omtryckt 1987:128.

² Senaste lydelse 2009:184.

hetsföreningen föra talan mot medlemmen.

19 c §

På talan av samfällighetsföreningen får rätten vid vite förelägga en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet att sälja sin fastighet, om medlemmen allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin fastighet.

En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

19 d §

En talan om utdömande av ett vite som avses i 19 c § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om medlemmen har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld.

Ett föreläggande ska inte anses uppfyllt om medlemmen, trots försäljningen, kan antas behålla sin förfoganderätt till fastigheten.

19 e §

Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få tillträde till en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten

inte orsakas större olägenhet än Prop. 2025/26:188
nödvändigt.

*Om ägaren till ägarlägenhets-
fastigheten inte ger tillträde till
lägenheten när denne är skyldig att
göra det, får Kronofogdemyndig-
heten besluta om särskild hand-
räckning. I fråga om sådan hand-
räckning finns bestämmelser i lagen
(1990:746) om betalningsförelägg-
ande och handräckning.*

Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.

Prop. 2025/26:188 2.5 **Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)**

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
dels att 9 kap. 10 § ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf, 7 kap. 10 b §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

10 b §

I lagen (2026:000) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en bostadsrättshavare kan upplåta sin bostadsrätt i andra hand för självständigt brukande till en hyrköpare under den tid som en utfästelse att överlåta bostadsrätten till hyrköparen gäller.

9 kap.

10 §¹

Lägenhetsförteckningen *skall* för Lägenhetsförteckningen *ska* för varje
varje lägenhet ange lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *skall* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller *ändras* någon uppgift i förteckningen, *skall* detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt *skall* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *skall* anges.

Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Om föreningen *underrättas* om att en bostadsrätt pantsatts eller *om* någon uppgift i förteckningen *ändras*, *ska* detta genast antecknas. *Det samma gäller om föreningen underrättas om att ett hyrköpsavtal enligt lagen (2026:000) om hyrköp av bostad gäller för bostadsrätten.* Vid överlåtelse av bostadsrätt *ska* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.

2.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §¹

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

Ett beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på *en* ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, *eller*

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), *eller*

6. tillstånd enligt 11 § 3 lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.

2.7 Förslag till lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad

Prop. 2025/26:188

Härigenom föreskrivs att 6 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad ska ha följande lydelse.

Lydelse enligt förslaget i 2.1

Föreslagen lydelse

6 §

När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta *bostadsrättsföreningen*. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller *bostadsrättsföreningen* om det.

När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta *Lantmäteriet för anteckning i bostadsrättsregistret*. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller *Lantmäteriet* om det.

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen gav i maj 2023 en särskild utredare i uppdrag att föreslå dels en ny modell för hyrköp av bostäder, dels en utvidgning av systemet med ägarlägenheter. Utredningen överlämnade i december 2024 betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83). En sammanfattning av betänkandet i nu relevanta delar finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag i dessa delar finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga på regeringens webbplats (regeringen.se) och i lagstiftningsärendet (Ju2024/02556).

I denna proposition behandlas betänkandets förslag om en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder samt några förslag om ändringar i regelverket för ägarlägenheter. Övriga förslag, bl.a. om en lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, bereds vidare i Regeringskansliet.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 20 januari 2026 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 4*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 5*. Regeringen följer delvis Lagrådets förslag och synpunkter, som behandlas i avsnitt 4.1, 4.3.3, 4.3.4, 4.4.1, 4.6.1 och 5.1 och i författningskommentaren. I förhållande till lagrådsremissen har ikraftträdandet av förslagen senarelagts. Förslaget om senare ikraftträdande är författnings tekniskt och även i övrigt av sådan beskaffenhet att Lagrådets hörande skulle sakna betydelse. Regeringen har därför inte inhämtat Lagrådets yttrande över det förslaget. I förhållande till lagrådsremissens lagförslag görs även vissa språkliga och redaktionella ändringar.

4 Hyrköp av bostad – en ny väg in på bostadsmarknaden

4.1 En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder ska införas

Regeringens förslag

Det ska införas en lag om hyrköp av bostäder. Lagen ska reglera sådana avtal som innebär att en nyttjanderätt till en bostad upplåts, med en rätt för nyttjanderättshavaren att köpa bostaden inom en viss tid.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer överens med regeringens.

Ett antal remissinstanser, däribland *Boverket*, *Fastighetsägarna Sverige* och samtliga länsstyrelser, tillstyrker förslaget. Flera av dem framför att förslaget kan bidra till att sänka trösklarna för hushåll som önskar ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Majoriteten av övriga remissinstanser har inte någon invändning mot förslaget.

Ett antal remissinstanser avstyrker förslaget. *Fastighetsmäklarförbundet*, *Fastighetsmäklarinspektionen* och *Mäklarsamfundet* ser en risk för att hyrköpsmodellen kommer att användas utan inblandning av fastighetsmäklare och befarar att det kan utnyttjas i penningtvättssammanhang. *Hyresgästföreningen* anser att förslaget har ett för svagt konsumentskydd och att konsumenten löper en alltför stor risk i de fall då den inte har möjlighet att utnyttja sin rätt att köpa bostaden. *Sveriges advokatsamfund* anser att de skattemässiga och kommersiella effekterna av förslaget behöver analyseras mer djupgående innan det kan genomföras.

Några remissinstanser, däribland *Hyresgästföreningen*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* och *Villaägarnas Riksförbund*, menar att uttrycket hyrköp är missvisande då ett hyrköpsavtal inte utgör ett traditionellt hyresavtal enligt 12 kap. jordabalken. *Stockholms tingsrätt* framför att uttrycket är mindre lämpligt då lagen inte reglerar själva köpet av bostaden.

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* och *Mäklarsamfundet* framför att det redan finns flera olika regelverk vad gäller nyttjanderätt till bostad och att ett nytt regelverk gör rättsområdet ännu mer svåröverskådligt.

Flera remissinstanser, däribland *Bofrämjandet*, *Bostadsrätterna*, *Byggföretagen*, *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet*, *Kungl. Tekniska högskolan*, *OBOS AB*, *Sveriges advokatsamfund* och *Sveriges Kommuner och Regioner*, anser att det hade varit fördelaktigt om utredningen hade fått ett bredare uppdrag avseende olika boköpsmodeller, även innefattande så kallade delägarköp av bostad.

Skälen för regeringens förslag

Hyrköp behöver regleras

Den svenska bostadsmarknaden har under en längre tid präglats av stigande bostadspriser, framför allt i storstadsområden och i städer med hög befolkningstillväxt. Under en längre period har priset på bostäder ökat mer än vad hushållens inkomster har gjort. Det har därför blivit allt svårare för många att finansiera ett bostadsköp.

För att göra det möjligt att köpa en bostad trots att den bostadssökande inte klarar att ta sig över det som ofta beskrivs som den första tröskeln, nämligen finansieringen av en kontantinsats, har det utvecklats olika boköpsmodeller för personer som vill in på den ägda bostadsmarknaden. Modellerna är avsedda att möjliggöra en omedelbar tillgång till den bostad som hushållet önskar bo i men inte har råd att köpa med en gång.

En sådan modell är det som av en del aktörer på bostadsmarknaden benämns hyrköp av bostad. Med hyrköp åsyftas i regel att en person hyr en bostad under en i förväg bestämd hyresperiod, med rätt att köpa den när hyresperioden löper ut. Under tiden som avtalet löper betalar personen för

Prop. 2025/26:188 nyttjanderätten till bostaden. Om han eller hon sedan väljer att köpa bostaden ingår parterna ett överlåtelseavtal enligt de villkor, exempelvis i fråga om bostadens pris, som parterna vid avtalsperiodens början kommit överens om. Det är således inte fråga om ett avbetalningsköp eller att personen stegvis köper bostaden.

Hyrköp erbjuds på bostadsmarknaden både som en finansieringslösning och som ett sätt för bostadsutvecklare att nå fler potentiella köpare. Exempelvis vid nyproduktion av bostadsrätter kan bostadsutvecklaren avsätta en del av bostadslägenheterna för hyrköp. På en mer osäker bostadsmarknad kan det vara en lösning när det finns bostadsrätter kvar som ännu inte har sålts vid inflyttning, för att undvika att bostäder som är tilltänkta för försäljning blir stående tomma. Hyrköp av bostäder är ett relativt nytt fenomen på den svenska bostadsmarknaden och uttrycket hyrköp används för olika former av avtalsmodeller som utgör insteg till den ägda bostadsmarknaden. Det saknas alltså en klar definition av vilken avtalskonstruktion som avses.

Hyrköp av bostäder erbjuder flera fördelar för den som önskar köpa sitt boende. Den uppenbara fördelen är att hushållet inte behöver ha sparat ihop lika mycket pengar för att få tillträde till bostaden som vid ett traditionellt köp. Den enskilde får också möjlighet att bo i en bostad innan han eller hon bestämmer sig för att köpa den. Särskilt på en mer osäker bostadsmarknad kan det finnas hushåll som vill avvakta med ett bostadsköp och se hur marknaden utvecklar sig. Under den tid som hyrköpsavtalet löper har den boende möjlighet att sköta ett strukturerat sparande och ha en tydlig ekonomisk plan för ett kommande förvärfv av bostaden, vilket skapar förutsättningar för ett väl genomtänkt beslut vid tidpunkten då han eller hon enligt avtalet får köpa bostaden. För fastighetsutvecklare som uppför nya bostäder innebär modellen att bolagen kan nå andra potentiella köpare än de som nås vid mer traditionella försäljningar och upplåtelser av bostäder. Det kan också vara ett sätt att nå potentiella köpare och generera intäkter på en svalare bostadsmarknad då försäljning av bostäder blir svårare och en fastighetsutvecklare riskerar att inte kunna sälja sitt fastighetsbestånd.

Samtidigt som hyrköp av bostäder har flera fördelar och fyller en funktion på dagens bostadsmarknad saknas det särskilda regler för denna typ av avtal. Avsaknaden av regler innebär att variationerna på avtal kan vara stora, vilket både kan göra det svåröverskådligt för den enskilde och svårare för honom eller henne att förstå de olika aspekterna av ett enskilt avtal. En avsaknad av ett tydligt ramverk som sätter gränserna för vad avtalstypen kan innebära för den enskilde riskerar också att öppna upp för oseriösa aktörer på marknaden som drar nytta av privatpersoners behov av bostäder och marknadsför avtalsmodeller som innebär ofördelaktiga villkor. För bostadsbolagen kan avsaknaden av ett regelverk bland annat innebära en svårighet att finansiera projekt som innefattar hyrköp av bostäder, då banker och andra kreditinstitut kan ha en avvaktande inställning till modellen. Det innebär också att bolagen måste förhålla sig till befintliga regler i jordabalken som i vissa delar inte är anpassade för hyrköpsmodellen. Exempelvis saknas det möjlighet att utfärda rättsligt bindande utfästelser avseende överlåtelse av fastigheter och tomrätter (se vidare avsnitt 4.3.1). Vidare fungerar reglerna om bruksvärdeshyra mindre väl för hyrköpsmodellen då hyran i princip inte kan återspegla den affärsmässiga risk som bolaget tar genom att åta sig att sälja en bostad till ett förutbestämt pris.

Mot bakgrund av vikten av ett gott konsumentskydd vid bostadsförvärv samt möjligheten för bostadsbolagen att utveckla sin verksamhet och på så sätt utveckla bostadsmarknaden, anser regeringen att det finns behov av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. Med en lagreglerad modell som sätter ramarna för hur avtal ska utformas och vilka rättigheter respektive skyldigheter parterna har i en sådan avtalsrelation kan både ett gott konsumentskydd och en legitimitet för hyrköp som avtal och som ett alternativ till mer traditionella bostadsöverlåtelser uppnås. Regeringen anser, till skillnad från de synpunkter som *Hyresgästföreningen* och *Sveriges advokatsamfund* framför, att förslaget innefattar ett gott konsumentskydd och utgör en rimlig avvägning mellan parternas respektive intressen vid hyrköpsavtal, samt att utredningen har belyst förslagets kommersiella effekter på ett tillräckligt sätt (se vidare avsnitt 7.1).

Införandet av en lag för hyrköp av bostäder innebär förvisso, såsom *Hyres- och arrendenämnden i Göteborg*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* och *Mäklarsamfundet* framför, att det införs ytterligare regler som i visst avseende reglerar hyra av bostad. Att det finns flera olika hyresrättsliga regelverk gör att rättsområdet kan upplevas mer svåröverskådligt. Hyrköp är dock en särskild form av nyttjanderätt där det finns ett behov av regler som är anpassade för den avtalsmodellen, vilket motiverar behovet av lagstiftningen.

Flera remissinstanser, däribland *Hyresgästföreningen*, *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, *Stockholms tingsrätt* och *Villaägarnas Riksförbund*, anser att begreppet hyrköp är missvisande eftersom det inte är fråga om hyra av bostad i enlighet med 12 kap. jordabalken samt att lagen inte reglerar köpet av bostaden. Även om ett hyrköpsavtal enligt förslaget innebär en annan form av nyttjanderätt än hyra enligt 12 kap. jordabalken innebär hyrköpsavtalet alltså det som i vardagligt tal benämns hyra av en bostad, men med delvis andra regler än jordabalken, med en möjlighet för nyttjanderättshavaren att köpa bostaden vid en viss tidpunkt. Termen hyrköp är alltså rättvisande. Eftersom hyrköpsavtal utgör en särskild typ av avtal är det lämpligt att bestämmelserna regleras i en särskild lag om hyrköp av bostäder (nedan benämnd hyrköpslagen).

Fastighetsmäklarförbundet, *Fastighetsmäklarinspektionen* och *Mäklarsamfundet* uttrycker en farhåga att hyrköpsmodellen kommer användas utan inblandning av fastighetsmäklare och att det kan utnyttjas i t.ex. penningtvättssammanhang.

Riskerna för penningtvätt när det gäller fastighetstransaktioner i allmänhet ska inte underskattas. Fastighetsmäklare är verksamhetsutövare enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och har därmed en viktig roll i arbetet mot att förhindra penningtvätt. Det kan konstateras att det vid överlåtelse av bostäder inte finns något krav på användning av fastighetsmäklare men att många bostadsutvecklare ändå väljer att använda sig av mäklare, t.ex. vid försäljning av nyproducerade bostäder. Av det skälet är det enligt regeringen ett rimligt antagande att fastighetsmäklare som regel kommer användas även i samband med att hyrköpsavtal ingås, för att nå den kundgrupp som kan utgöra tänkbara hyrköpare. Däremot kan den föreslagna regleringen, som remissinstanserna är inne på, innebära att fastighetsmäklare inte i lika stor utsträckning som annars anlitas i samband med själva köpet av bostaden. I sådana situationer gäller dock fortfarande att ett kreditinstitut, vanligtvis en bank, i regel kan

antas vara involverat vid överlåtelsen, vilka liksom fastighetsmäklare är verksamhetsutövare enligt lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Det finns inte skäl att tro att bostadsöverlåtelser inom ramen för ett hyrköpsavtal kommer att användas för penningtvätt i större omfattning än andra bostadsöverlåtelser.

Det kan konstateras att det utöver hyrköp och vanliga köp förekommer även andra former av avtalsmodeller för förvärv av bostäder på bostadsmarknaden. Den föreslagna lagen bör enbart omfatta sådana avtal som innebär att en nyttjanderätt till en bostad upplåts, med möjlighet för nyttjanderättshavaren att köpa bostaden inom en viss tid. Några remissinstanser, däribland *Bofrämjandet*, *Bostadsrätterna*, *Byggföretagen*, *Hyses- och arrendenämnden i Göteborg*, *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet*, *Kungl. Tekniska högskolan*, *OBOS AB*, *Sveriges advokatsamfund* och *Sveriges Kommuner och Regioner*, anser att det hade varit fördelaktigt om utredningen också hade fått i uppdrag att utreda så kallade delägarköp. Med delägarköp avses i sammanhanget ett arrangemang där en köpare förvärvar en del av en bostad med en option att inom en viss tidsperiod köpa resten av bostaden. Under den tid som bostaden ägs gemensamt nyttjas den som bostad av köparen och han eller hon betalar i regel en ersättning till den andra delägaren för nyttjandet av den del av bostaden som ägs av denne. Regeringen konstaterar att det är positivt med samtliga modeller som kan bidra till att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för enskilda och att det allt eftersom får övervägas behov av nya lagstiftningsåtgärder. Regeringen följer utvecklingen och kan komma att återkomma till frågan i ett senare sammanhang.

Lagen uppfyller sitt syfte

Enligt *Lagrådet* finns det inte skäl att betvivla att den föreslagna lagen kan minska trösklarna för att bostadssökande ska kunna komma in på bostadsmarknaden och äga sitt boende. Däremot finns det enligt *Lagrådets* mening skäl att ifrågasätta om den föreslagna lagen om hyrköp av bostad tillgodoser de syften som har angetts i lagrådsremissen – att tillhandahålla ett tryggt regelsystem och ett gott konsumentskydd. Detta sammanhänger med dels regleringen av hur det samlade vederlaget för hyrköpet bestäms, dels riskerna för att parternas förhållanden ändras över tid. För att tillgoda dessa syften krävs enligt *Lagrådet* en större översyn av lagförslaget.

Det finns enligt *Lagrådet* inga principiella hinder mot att hyrköpsavgiften delvis kan fungera som en avbetalning för ett framtida köp men förslaget ger hyrköparen endast begränsade möjligheter att vid förändrade förhållanden göra gällande optionen eller att tillgodogöra sig värdet av den del av avgiften som inte kan sägas avse ersättning för nyttjande.

Lagrådet pekar i sammanhanget på ett antal risker för hyrköparen som är kopplade till förändringar som kan ske under ett hyrköpsavtals löptid, exempelvis att hyrköpsobjektet förändras, att hyrköparens ekonomiska förhållanden kan försämrats eller att hyrsäljaren drabbas av insolvens. Sammantaget menar *Lagrådet* att ett hyrköp enligt lagen för hyrköparen kommer att vara förenat med betydande risker om förhållandena ändras på dessa sätt innan optionen kan utnyttjas, och att riskerna är svåra att uppfatta för konsumenter.

Regeringen konstaterar att hyrköpsavtal redan i dag förekommer på bostadsmarknaden, men att parterna då behöver förhålla sig till gällande regler som i vissa delar inte är anpassade för hyrköpsmodellen. Att det inte är möjligt att utfärda rättsligt bindande utfästelser avseende köp av fast egendom är ett exempel på detta. Som utredningen framhåller förekommer hyrköpsavtal för fastigheter ändå och vissa aktörer försöker kompensera avsaknaden av möjligheten att göra rättsligt bindande utfästelser genom exempelvis vitesåtaganden från hyrsäljaren. En sådan ordning framstår inte som tillfredsställande. Att införa ett regelverk som är anpassat till hyrköpsavtalets särdrag innebär i sig ett viktigt steg för att åstadkomma ett tryggare regelsystem och stärka förutsebarheten för både presumtiva hyrköpare och hyrsäljare.

Vad avser hyrköpsavgiftens utformning är avsikten att hyrsäljaren ska ha möjlighet att tillgodogöra sig ersättning både för nyttjandet och för optionen, och att ersättningen för nyttjandet av bostaden inte kan särskiljas och jämföras med det nyttjande som sker vid bostadshyra enligt 12 kap. jordabalken (se avsnitt 4.4.1 om hyrköpsavgiften). Ersättningen för det nyttjande som sker inom ramen för ett hyrköpsavtal ska alltså inte likställas med det som skulle vara skälig hyra av bostaden om det hade varit fråga om bostadshyra. Hyrköpsavtalet innebär ett risktagande för hyrsäljaren, eftersom denne binder sitt kapital i ett objekt utan några garantier för att hyrköparen kommer ta optionen i anspråk och köpa bostaden. Det är således regeringens avsikt att åstadkomma ett regelsystem där hyrsäljaren har möjlighet att tillgodoräkna sig löpande intäkter för att ha varit bunden av sin utfästelse att i framtiden sälja hyrköpsobjektet för ett på förhand bestämt pris. Denna avtalsfrihet möjliggör för parterna att laborera med olika avtalslösningar där hyrköpsavgiften också i någon mån kan bestämmas i relation till den bestämda köpeskillingen för hyrköpsobjektet. Det är enligt regeringens uppfattning också ändamålsenligt att medge denna flexibilitet. En sådan ordning kan inte i sig sägas utgöra en brist i skyddet för hyrköparen. Det kan också öppna för avtalslösningar som är förmånliga för den enskilde hyrköparen.

Eftersom hyrköpsavtalet är ett avtal som löper under viss tid finns det en risk att parternas förhållanden förändras. Om avtalstiden pågår under flera år innebär det ofrånkomligen att oförutsedda saker kan inträffa. Vissa risker, exempelvis risken för att hyrköparens eller hyrsäljarens ekonomiska situation försämras, får anses ligga närmare till hands än andra, exempelvis att hyrköpsobjektet förändras på så sätt att det blir förstört och att det inte längre finns någon bostad att förvärva.

Det är viktigt att reglerna skapar en förutsebarhet för parterna och förståelse för vilka risker som är förenade med ett avtal, så att båda parter på ett välvägt sätt kan ta ställning till det. Regeringen vill i sammanhanget understryka att hyrsäljaren enligt förslaget åläggs en omfattande informationsplikt gentemot hyrköparen (se avsnitt 4.3.4). Informationsplikten avser inte enbart villkoren i det enskilda hyrköpsavtalet utan även hyrköparens rättigheter och skyldigheter i frågor som regleras i lagen. Det innefattar exempelvis vad som händer om hyrsäljarens ekonomiska förhållanden försämras så till den grad att hyrsäljaren blir insolvent. Informationen till hyrköparen ska lämnas på ett klart och begripligt sätt så att hyrköparen kan tillgodogöra sig informationen och göra en bedömning av avtalet. Hyrsäljarens informationsskyldighet gäller också inte bara inför avtalets

Prop. 2025/26:188 ingående utan det föreslås även en skyldighet att under avtalstiden informera om förändrade förhållanden av betydelse.

Vad gäller särskilt risken för att hyrköparens ekonomiska situation förändras bör det framhållas att det enligt förslaget tydligt ska anges i hyrköpsavtalet både priset för att i framtiden köpa bostaden och hyrköpsavgiftens storlek (se avsnitt 4.3.3). På så sätt är det möjligt för hyrköparen att redan vid avtalsingåendet bedöma hur eventuella förändringar i privatekonomin kan påverka hans eller hennes möjligheter att köpa bostaden enligt optionen, och ta ställning till avtalet utifrån det. Om situationen ändå skulle uppstå att en hyrköpare inte har ekonomiska möjligheter att köpa bostaden åtnjuter hyrköparen enligt regeringens mening ändå ett skydd genom att ianspråktagandet av optionen är frivilligt, och att det inte får utgå någon form av vite eller avgift om den inte tas i anspråk. En lösning som innebär att hyrköparen återfår hela eller delar av hyrköpsavgiften i de fall där hyrköpsavtalet sägs upp eller förfaller skulle innebära en ekonomisk risk för hyrsäljaren, vilket säljaren behöver kompensera sig för genom övriga avtalsvillkor. Avtalsmodellens etablering gynnas inte av en sådan lösning. Regeringen ser det som avgörande för att modellen ska få ett genomslag att den möjliggör affärsmässigt attraktiva lösningar.

Den föreslagna lagen om hyrköp av bostad bör medge ett stort mått av avtalsfrihet och bygga på att parterna har en gemensam vilja att ingå ett hyrköpsavtal. För att en potentiell hyrköpare ska vilja ingå ett sådant avtal torde det krävas att det enskilda avtalet utgör en rimlig balans mellan parternas respektive intressen och fördelning av risk dem emellan. Ett hyrköpserbjudande som uppfattas som riskfyllt och ofördelaktigt kommer sannolikt inte attrahera någon hyrköpare och därmed inte resultera i något avtal. Lagen innehåller åtskilliga skyddsregler för hyrköparen, inför avtalets ingående, under avtalstiden och vid avtalets avslut. Att, som Lagrådet synes efterfråga, tillföra många fler skyddsregler för mer eller mindre tänkbara situationer som skulle kunna uppkomma är enligt regeringen varken lämpligt eller nödvändigt och skulle förändra karaktären på avtalet och parternas förhållande på ett sätt som inte är motiverat. Som Lagrådet är inne på är det dock av vikt att hyrköparen inser och har förutsättningar att överväga de privatekonomiska risker som hyrköpsavtalet typiskt sett är förknippat med. Det bör därför – jämfört med förslaget i lagrådsremissen – ställas ytterligare krav på att hyrsäljaren informerar hyrköparen om de risker som är förknippade med hyrköpsavtalet (se avsnitt 4.3.4).

Vid en samlad bedömning anser regeringen att den föreslagna lagen skapar ett tryggt och förutsebart regelsystem där båda parter ges förutsättningar att på ett välinformerat sätt göra välvägdade bedömningar av ett hyrköpsavtal. Lagen innebär enligt regeringen en rimlig avvägning mellan parternas respektive intressen och för hyrköpare ett gott konsumentskydd. Därtill innebär det i längden att det kan bli möjligt för fler att äga sitt boende.

4.2.1 Lagen ska ange ramarna för hyrköp

Regeringens förslag

Lagen om hyrköp av bostad ska ange ramarna för hyrköp och slå fast de grundläggande formella förutsättningarna för utformningen av sådana hyrköp. Avtalsvillkoren ska kunna utformas fritt av parterna, med vissa begränsningar till skydd för hyrköparen.

Utredningens förslag

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser tillstyrker eller har inte någon invändning mot förslagen. *Bodil Fastigheter*, *Einar Mattsson AB* och *OBOS AB* framhåller att det är särskilt positivt att modellen ges en bred tillämpning och att lagen föreslås lämna utrymme för ett stort mått av avtalsfrihet mellan parterna.

Skälen för regeringens förslag

Syftet med ett hyrköpsavtal är att möjliggöra en privatpersons framtida köp av en bostad. Hyrköpsavtalet fungerar alltså som ett slags föravtal till det faktiska köpet. Avtalsförhållandet fram till dess att antingen ett köp kommer till stånd eller avtalsförhållandet upphör av någon annan orsak måste med den utgångspunkten regleras på ett ändamålsenligt sätt.

Ett hyrköpsavtal kan få stor ekonomisk betydelse för en privatperson. Det medför ett behov av ett grundläggande skydd för hyrköparen, både vid avtalets ingående och under den tid som avtalsförhållandet löper. Samtidigt bör lagens modell kunna användas vid många olika slags hyrköpsavtal, avseende såväl befintliga bostäder som nyproducerade sådana. Bostäderna kan skilja sig mycket åt i fråga om skick och behov av underhåll. De faktiska förutsättningarna kan därmed variera mellan olika avtal. Olika bostadsbolag kan också ha olika affärsmodeller som kan påverka hur de önskar utforma ett hyrköpserbjudande.

Det är mot den bakgrunden ändamålsenligt att hyrköpslagen bestämmer en yttre ram för utformningen av hyrköpsavtalen. Den yttre ramen bör avse formkrav för avtalet och vissa grundläggande skyddsbestämmelser för hyrköparen. Inom denna ram bör det råda ett stort mått av avtalsfrihet, exempelvis avseende pris och inom vilken tid bostaden kan förvärfvas, för att hyrköp ska kunna erbjudas av skilda aktörer – hyrsäljare – utifrån deras olika affärsmodeller.

Det är ett rimligt antagande att i de allra flesta fall kommer ett avtal om hyrköp av bostad ingås mellan en näringsidkare som hyrsäljare och en konsument som hyrköpare. För att säkerställa ett gott konsumentskydd bör hyrköpslagen ställa upp tvingande regler till hyrköparens förmån. Däremot bör parterna vara fria att avtala om mer förmånliga villkor för hyrköparen än vad lagen föreskriver.

Regeringens förslag

Bostäder som kan bli föremål för hyrköpsavtal enligt lagen ska vara privatbostäder i form av bostadsrätter, ägarlägenheter och småhus. Både bostäder belägna på mark som innehas med äganderätt och mark som innehas med tomträtt ska omfattas.

Lagen ska inte omfatta upplåtelse av bostadsrätt från en bostadsrättsförening.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen föreslår att lagen enbart ska vara tillämplig på hyrköpsavtal som ingås mellan en näringsidkare och en konsument. Utredningen föreslår inte att lagen ska vara tillämplig på hyrköpsavtal som ingås beträffande bostäder som är uppförda på mark som innehas med tomträtt.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det. *Riksbyggen* väcker frågan om vilka konsekvenser ett näringsförbud skulle få för hyrköpsavtalet och parterna. *Bodil Fastigheter*, *Einar Mattsson AB* och *Fastighetsägarna Sverige* anser att även småhus belägna på mark som innehas med tomträtt ska omfattas.

Skälen för regeringens förslag*Parterna till ett hyrköpsavtal*

På bostadsmarknaden erbjuds såväl befintliga bostäder som nyproducerade sådana till försäljning och det förekommer både privatpersoner och företag som säljare. Utredningen föreslår att lagen om hyrköp av bostad enbart ska vara tillämplig på avtal mellan en näringsidkare och en konsument. Regeringen instämmer i att det är i en sådan avtalsrelation som det finns störst behov av att reglera hyrköpsmodellen. Det beror på att näringsidkaren typiskt sett har ett övertag i förhållande till konsumenten i fråga om kunskap och möjligheter att styra avtalets utformning. Det är också ett rimligt antagande att i de allra flesta fall kommer avtal om hyrköp av bostad ingås mellan en näringsidkare och en konsument. Samtidigt förekommer hyrköpsavtal i olika sammanhang och i olika partskonstellationer. Utredningens förslag utgår från att den som ingår ett enstaka hyrköpsavtal som hyrsäljare därigenom blir näringsidkare. Så är emellertid inte fallet. Genom att begränsa lagens tillämpningsområde till avtal mellan en näringsidkare och en konsument skulle det skapas en ordning där det kan finnas hyrköpsavtal som inte omfattas av lagen, vilket inte är avsikten. Hyrköpslagen bör därför omfatta även sådana avtal där hyrsäljaren inte är en näringsidkare.

Riksbyggen väcker frågan hur ett näringsförbud enligt lagen (2014:836) om näringsförbud skulle påverka ett hyrköpsavtal där hyrsäljaren är en näringsidkare. Näringsförbud utgör en sanktion som åläggs en fysisk person

som på något sätt grovt har åsidosatt sina skyldigheter i den näringsverksamhet som han eller hon bedrivit själv eller tillsammans med andra. Regeringen konstaterar att ett näringsförbud inte ska hanteras annorlunda i en situation när näringsidkaren är part i ett hyrköpsavtal än när det är fråga om annan näringsverksamhet. Om näringsidkaren är en juridisk person torde ett näringsförbud ofta inte innebära någon påverkan på hyrköpsavtalet då näringsidkarens verksamhet fortsätter utan den person som ålagts näringsförbud. Om näringsidkaren är en fysisk person innebär ett näringsförbud att han eller hon inte får fortsätta att bedriva näringsverksamhet. Den som har fått näringsförbud får dock meddelas undantag från förbudet under en begränsad tid om det behövs för att avveckla en näringsverksamhet. En enskild näringsidkare som får näringsförbud kan därmed ges möjlighet att få viss tid på sig för att t.ex. överlåta verksamheten, varför ett hyrköpsavtal skulle kunna överlåtas till en annan part som träder in som hyrsäljare i avtalet och avtalet består i övrigt oförändrat (se avsnitt 4.5.2).

Vilken typ av bostad som ett hyrköpsavtal kan avse

För att det ska vara fråga om ett hyrköpsavtal enligt den föreslagna lagen bör avtalet avse en bostad åt en privatperson. Bostaden kan vara en bostadsrättslägenhet, en ägarlägenhet eller ett småhus.

Utredningen gör bedömningen att lagen inte bör omfatta småhus som är uppförda på mark som innehas med tomträtt. Som skäl för bedömningen anger utredningen att tomträtter med småhus som regel innehas av privatpersoner och att hyrköpsavtal mellan två privatpersoner, enligt utredningens förslag, ska falla utanför lagens tillämpningsområde. Utredningen menar också att en option som avser en sådan bostad blir ekonomiskt svåröverblickbar för hyrköparen med hänsyn till den tomträttsavgäld som omförhandlas med jämna mellanrum och som påverkar marknadsvärdet på tomt-rätten.

Som utredningen för fram blir tomträttsavgälden en ekonomisk komponent i hyrköpsavtalet för parterna att beakta och ta ställning till. Samtidigt bör ett hyrköpsavtal avseende en bostad belägen på mark med tomträtt inte nödvändigtvis föranleda några särskilda risker för en hyrköpare jämfört med en köpare som förvärvar en sådan bostad på annat sätt. Dessutom saknas det anledning att göra skillnad på olika typer av bostäder som är belägna på mark som är upplåten med tomträtt. Exempelvis påverkar en höjd tomträttsavgäld den enskilde bostadsinnehavarens kostnader för bostaden oavsett om han eller hon bor i ett småhus eller i en bostadsrättslägenhet. Regeringen anser därför, i likhet med vad *Bodil Fastigheter*, *Einar Mattsson AB* och *Fastighetsägarna Sverige* framför, att det inte finns tillräckliga skäl att utesluta småhus belägna på mark som innehas med tomträtt från den föreslagna lagens tillämpningsområde.

Regeringen konstaterar att det beträffande upplåtelser av bostadsrätt redan finns bestämmelser om förhandsavtal och hyresgästs rätt att förvärva. Upplåtelse av bostadsrätt bör därför inte omfattas av lagen om hyrköp av bostad.

4.3 Hyrköpsavtalet

4.3.1 Hyrköparen ska ha rätt att köpa bostaden

Regeringens förslag

En utfästelse om att i framtiden överlåta en fastighet eller tomträtt ska kunna göras med bindande verkan, om utfästelsen görs inom ramen för ett hyrköpsavtal enligt hyrköpslagen.

Ett hyrköpsavtal ska innehålla en option för hyrköparen att inom en angiven tid köpa bostaden. Priset för bostaden eller beräkningsgrunderna för fastställande av priset ska regleras i hyrköpsavtalet.

Optionen ska vara tidsbegränsad.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer delvis överens med regeringens. Enligt utredningen ska grunderna för fastställande av priset för bostaden kunna innebära en överenskommelse om att det ska bestämmas till ett pris som motsvarar marknadsvärdet för bostaden vid tidpunkten för köpet. Utredningen föreslår också att den senaste tiden för utnyttjande av optionen ska kunna knytas till andra faktorer än en viss tidpunkt, exempelvis tiden för anställningen i ett bolag.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser tillstyrker förslaget eller har inte någon invändning mot det. *Svea hovrätt* ifrågasätter om ett framtida marknadsvärde som pris för bostaden uppfyller de krav på tydlighet och förutsebarhet som bör ställas på ett hyrköpsavtal. *Svea hovrätt* ifrågasätter också om fristen för utnyttjande av optionen bör kunna avgöras av andra faktorer än en bestämd tidpunkt, såsom exempelvis anställning i ett visst bolag. *Svenska Bankföreningen* befarar att olika prissättningsmodeller innebär att det kan bli svårt för en hyrköpare att jämföra olika hyrköpsavtal och bedöma om han eller hon kommer att kunna finansiera köpet. *Sveriges Allmännytt*a ställer sig tveksam till att lagen inte begränsar hur lång optionstiden får vara och befarar att det kan leda till hyrköpsavtal utan reella avsikter att förverkliga köpet.

Skälen för regeringens förslag

I fråga om fastigheter är det i dag inte möjligt att utfärda en rättsligt bindande utfästelse om att i framtiden överlåta en fastighet (se bl.a. rättsfallen NJA 1977 s. 509, NJA 2002 s. 467 och NJA 2020 s. 723). Detsamma gäller för tomträtter (se 13 kap. 7 § jordabalken). Det är däremot möjligt att ingå bindande avtal om framtida överlåtelse av en bostadsrätt. Det krävs då att avtalet är skriftligt (se rättsfallen NJA 1992 s. 66 och NJA 2001 s. 75).

De aktörer som i dag erbjuder hyrköpsavtal avseende fast egendom har valt att göra utfästelser om överlåtelse av en fastighet, trots att utfästelsen inte kan göras gällande rättsligt. Hyrsäljaren åtar sig normalt sett att betala ett slags vite för det fall hyrsäljaren inte skulle stå fast vid sin utfästelse.

För att säkra hyrköparens rätt att köpa bostaden bör det vara möjligt att, även när det gäller en fastighet eller tomträtt, göra en bindande utfästelse om en framtida försäljning.

Priset för bostaden är en av de viktigaste frågorna med avseende på skyddet för hyrköparen. Priset behöver därför fastställas så gott det är möjligt redan vid hyrköpsavtalets ingående. I vissa situationer och särskilt vid längre optionstider kan det dock vara nödvändigt att inte från början ange ett bestämt belopp. Hänsyn bör kunna tas till exempelvis ett marknadsindex eller en viss angiven procentsats, så länge det framgår av avtalet på ett klart och tydligt sätt hur köpeskillingen kommer att bestämmas den dag då hyrköparen utnyttjar optionen. Det öppnar upp för att hyrköps-erbjudanden från olika hyrsäljare kan se olika ut, och innebär förvisso fler aspekter för den hyrköpare som vill jämföra olika erbjudanden, något som *Svenska Bankföreningen* påtalar. Den flexibiliteten är dock motiverad för att hyrköpsmodellen ska kunna användas av bostadsbolag med olika affärsmodeller och på så sätt nå ut till fler potentiella hyrköpare.

Enligt utredningen skulle grunderna för fastställande av priset för bostaden kunna innebära en överenskommelse om att det ska bestämmas ett pris som motsvarar marknadsvärdet vid tidpunkten för köpet. *Svea hovrätt* ifrågasätter om en sådan grund för fastställande av priset uppfyller de krav på tydlighet och förutsebarhet som bör ställas på hyrköpsavtal. Det kan vara svårt att fastställa tillräckligt objektiva kriterier för en sådan värdering och ett sådant villkor riskerar att leda till tvister mellan parterna. Ett villkor om att det framtida priset ska bestämmas till marknadsvärdet kan inte anses vara tillräckligt tydligt och förutsebart att grunderna för fastställandet av priset därigenom blir fastställt i hyrköpsavtalet. Det är även utan ett sådant villkor möjligt att se till att priset på bostaden justeras på ett sätt som tar hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på bostadsmarknaden, genom att knyta priset till ett boprisindex.

Eftersom avsikten med ett hyrköpsavtal är att hyrköparen ska köpa bostaden bör hyrköpsavtalet och rätten för hyrköparen att köpa bostaden vara tidsbegränsad. Till skillnad från ett avtal om hyra av bostad enligt 12 kap. jordabalken bör hyrköpsavtalet och nyttjanderätten för hyrköparen alltså inte få gälla tills vidare.

*Sveriges Allmännytt*a väcker frågan om det bör införas en längsta optionstid, och befarar att avsaknaden av en sådan kan leda till hyrköpsavtal utan egentlig avsikt att få till stånd en överlåtelse. Det är dock viktigt att lagen rymmer en flexibilitet och möjlighet för parterna att anpassa hyrköpsavtalet efter förutsättningarna i det enskilda fallet. Vidare bedömer regeringen att en tidsbegränsning inte skulle utgöra en verkningsfull åtgärd i en sådan situation, eftersom det står parterna fritt att teckna ett nytt hyrköpsavtal när ett tidigare sådant har löpt ut, om parterna önskar det.

Tiden för optionens giltighet bör anges till ett visst slutdatum. Som *Svea hovrätt* är inne på bör giltigheten inte få göras beroende av något annat, exempelvis till tiden som en anställning består. Som hovrätten framhåller vore det inte ett tillräckligt tydligt angivande av optionens löptid. Däremot bör det inte uppställas något hinder mot att en option förenas med ett villkor, t.ex. att en anställning består, för att hyrköparen ska kunna utnyttja optionen under dess löptid.

Regeringens förslag

Hyr säljaren ska under avtalstiden upplåta en nyttjanderätt till bostaden till hyrköparen. Upplåtelsen av nyttjanderätten ska vara begränsad i tiden så tillvida att den gäller så länge som hyrköpsavtalet gäller. För nyttjanderätten ska bestämmelserna i 12 kap. jordabalken vara tillämpliga i vissa delar.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inte någon invändning mot det. *Hyresgästföreningen* anser att förslaget innebär ett otillräckligt konsumentskydd då 12 kap. jordabalken inte är tillämpligt i dess helhet.

Skälen för regeringens förslag

Den bärande idén med ett hyrköpsavtal är att hyrköparen får möjligheten att bo i en bostad under en tid med en rättighet att därefter köpa bostaden. Hyr säljaren upplåter alltså en nyttjanderätt till bostaden till hyrköparen under avtalstiden. Eftersom avsikten med ett hyrköpsavtal är att hyrköparen vid en viss tidpunkt ska köpa bostaden bör den nyttjanderätt som följer med hyrköpsavtalet regleras utifrån denna utgångspunkt – att hyrköparen antingen kommer att köpa bostaden eller flytta ifrån den. Av det skälet är det också, till skillnad från vad *Hyresgästföreningen* framför, rimligt att nyttjanderätten enligt ett hyrköpsavtal inte omfattas av samma regler som ett sedvanligt bostadshyresavtal enligt 12 kap. jordabalken. Exempelvis bör nyttjanderättsförhållandet upphöra att gälla om optionen inte tas i anspråk av hyrköparen. Eftersom optionen är tidsbegränsad blir därmed också nyttjanderätten tidsbegränsad, vilket skiljer sig från bostadshyresavtal enligt 12 kap. jordabalken som enligt huvudregeln är obegränsade i tid. Det innebär också ett avsteg från det besittningsskydd som vanligtvis gäller för bostadshyresgäster.

I vissa delar torde dock det hyresrättsliga regelverket fungera väl för den nyttjanderätt som uppkommer inom ramen för ett hyrköpsavtal. Det gäller till exempel hur och när uppsägning av nyttjanderätten får ske i andra fall än att optionen löper ut, vad som gäller för hyr säljarens ansvar för skötsel och underhåll av egendomen samt vad som gäller för hyrköparens skyldigheter att vårda bostaden och iaktta skötsamhet. Hyrköparen bör i flera praktiska avseenden ha en motsvarande ställning som en vanlig hyresgäst tills optionen tas i anspråk. Därför bör 12 kap. jordabalken vara tillämpligt i vissa angivna delar på den nyttjanderätt som följer med hyrköpsavtalet. Vilka bestämmelser i 12 kap. jordabalken som bör vara tillämpliga redogörs för i avsnitt 4.4.2.

Regeringens förslag

Ett hyrköpsavtal ska vara skriftligt och undertecknas av båda parterna.

Hyrköpsavtalet ska innehålla följande:

- uppgifter om den bostad som avtalet avser (hyrköpsobjektet)
- en uttrycklig option för hyrköparen att förvärva hyrköpsobjektet från hyrsäljaren
- uppgift om under vilken tidsperiod optionen kan göras gällande
- uppgift om det pris eller beräkningsgrunderna för fastställande av det pris som hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet för enligt optionen
- uppgift om hyrköpsavgiftens storlek i fråga om den del av avgiften som inte innefattar ersättning för driftskostnader.

Ett hyrköpsavtal som inte uppfyller de formföreskrifter som ställs upp i lagen ska vara ogiltigt.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår att hyrköpsavtalet ska undertecknas på en pappershandling. Utredningen föreslår också att avtalsvillkor som inte anges skriftligen inte ska kunna göras rättsligt gällande mellan parterna.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det. Flera remissinstanser, däribland *Stockholms tingsrätt* och *Svea hovrätt*, ifrågasätter utredningens förslag att ett hyrköpsavtal som inte uppfyller formkraven ska anses ogiltigt. *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* anser att en sådan situation ska medföra en rätt för hyrköparen att frånträda avtalet och att avtalet i stället ska utgöra ett vanligt hyresavtal som regleras av 12 kap. jordabalken. *Riksbyggen* föreslår i stället en lösning där formaliabrister inte ska kunna göras gällande om mer än två år har förflutit sedan avtalets ingående, i likhet med vad som gäller för ogiltiga bostadsrättsupplåtelser enligt 4 kap. 7 § bostadsrättslagen (1991:614). *Riksbyggen* ifrågasätter vidare kravet på att ett hyrköpsavtal ska upprättas i fysisk form och undertecknas av båda parter, mot bakgrund av att det finns förslag om digitala signaturer vid fastighetsöverlåtelser.

Stockholms tingsrätt anser att det inte är tydligt i vilken mån villkoren i överlåtelseavtalet måste vara överenskomna mellan parterna vid tidpunkten för ingåendet av hyrköpsavtalet.

Skälen för regeringens förslag

Vissa formkrav bör gälla för hyrköpsavtal som omfattas av lagen

Huvudregeln inom avtalsrätten är att avtal kan ingås formlost. Det finns emellertid inom flera olika rättsområden formkrav på olika typer av avtal

Prop. 2025/26:188 för att ett sådant avtal ska anses bli bindande för parterna. Eftersom ett hyrköpsavtal måste innefatta vissa komponenter är det viktigt att dessa delar tydligt regleras i avtalet. Det bör därmed i lagen anges vilka formkrav som ska gälla för hyrköpsavtal.

Vilka uppgifter som ett hyrköpsavtal måste innehålla

I ett hyrköpsavtal bör uppgifter om den bostad som hyrköpsavtalet gäller anges. Det bör vara så detaljerade uppgifter att det tydligt kan identifieras vilken egendom som optionen gäller för. I fråga om fast egendom ska därför fastighetsbeteckning eller motsvarande uppgifter som gör att fastigheten kan identifieras anges. Avseende bostadsrätter bör uppgifter motsvarande vad som ska framgå av ett överlåtelseavtal anges (se 6 kap. 4 § bostadsrättslagen).

Vidare bör det ställas krav på att utfästelsen från hyrsäljaren, det vill säga hyrköparens option, uttryckligen anges i avtalet. Optionen måste vara preciserad i fråga om under vilken tidsperiod den kan påkallas av hyrköparen. När optionstiden löper ut gör även hyrköpsavtalet i övrigt det.

Priset på hyrköpsobjektet är avgörande för en hyrköparens intresse av att fullgöra hyrköpsavtalet och utnyttja optionen. En uppgift om priset bör därför vara obligatorisk i hyrköpsavtalet, antingen som ett bestämt belopp eller en bestämd beräkningsgrund. Om det är fråga om en beräkningsgrund som ska tillämpas vid köptillfället behöver den vara så pass tydlig att det vid hyrköpsavtalets ingående är klart för hyrköparen hur priset kommer att fastställas.

Hyrköpsavgiften är en av de enskilt viktigaste förpliktelserna för en hyrköpare enligt hyrköpsavtalet och är också en avgörande faktor för att hyrköparen ska kunna bedöma kostnaderna av avtalet och göra ett välvägt ekonomiskt beslut. Hyrköpsavgiften är den ersättning som hyrköparen betalar till hyrsäljaren under avtalstiden. Den utgör ersättning för både nyttjanderätten till bostaden och den utställda optionen, dvs. ersättning för den risk som hyrsäljaren tar genom att förbinda sig att sälja bostaden till ett angivet pris. Hyrköpsavgiften bör, i den del som inte avser ersättning för driftskostnader, vara en obligatorisk uppgift i avtalet. Vad gäller ersättning för driftskostnader är det inte alltid möjligt att på förhand ange exakt vad de kommer att uppgå till. I stället bör gälla att information om vilka driftskostnader som ersätts genom hyrköpsavgiften och en ungefärlig kostnad för dessa innefattas i hyrsäljarens informationsplikt (se avsnitt 4.3.4). På så sätt kan hyrköparen redan på förhand göra en preliminär bedömning av driftskostnadernas påverkan på den totala kostnaden för avtalet. Vidare bör parterna ha möjlighet att avtala om att hyrköparen själv ska ansvara för driftskostnaderna.

Hyrköpsavtalet bör vara skriftligt och undertecknas av båda parter

Ett hyrköpsavtal utgör ett slags föravtal till ett förvärv av antingen fastighet, tomträtt eller bostadsrätt. Vid en sådan överlåtelse finns krav på att överlåtelseavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen (4 kap. 1 § första stycket och 13 kap. 7 § jordabalken samt 6 kap. 4 § första stycket bostadsrättslagen). Ett krav på skriftlighet minskar i allmänhet risken att det uppstår oklarheter och rättsosäkerhet beträffande vad parterna har avtalat. Det kan anses särskilt viktigt när en avtalspart är

konsument, vilket ofta torde vara fallet i hyrköpsavtal. För att inte urholka formkravet för det framtida överlåtelseavtalet bör även ett bindande optionsavtal upprättas skriftligen.

Hyrköpsavtalet bör också undertecknas av parterna. Som utredningen och *Riksbyggen* framhåller finns det förslag om att möjliggöra för elektroniskt upprättade handlingar och signaturer vid överlåtelse av fast egendom (se betänkandet *Digitala fastighetsköp & Förförskott vid fastighetstransaktioner*, SOU 2024:38). Betänkandet bereds i Regeringskansliet. Användandet av elektroniska handlingar och elektroniska signaturer är numera utbrett. Möjligheten att använda elektroniska handlingar förenklar ingåendet av ett hyrköpsavtal, särskilt om parterna befinner sig på olika orter. Med dagens tekniska förutsättningar saknas det skäl att ställa upp krav på att ett hyrköpsavtal ska upprättas i en pappershandling.

Lagrådet anser att möjligheten att underteckna avtalet elektroniskt bör regleras uttryckligen i lagen. *Lagrådet* framhåller att i vart fall hittills har uttryckliga lagkrav på undertecknande inte ansetts kunna tillgodoses genom användandet av elektroniska underskrifter, exempelvis vid köp av fast egendom (4 kap. 1 § jordabalken). *Lagrådet* menar att om formkraven vid hyrköpsavtal ska tillämpas på ett annat sätt än vid fastighetsköp bör detta därför framgå av lagtexten.

Användandet av elektroniska underskrifter är numera väl vedertaget i samhället, på ett sådant sätt att det enligt regeringen inte finns skäl att särskilt reglera i lagen att ett undertecknande av hyrköpsavtalet får ske elektroniskt. Till skillnad från vid tolkning av äldre lagstiftning som talar om undertecknande och som tillkom innan det fanns möjlighet att göra det elektroniskt, finns det inte något hinder mot att ge begreppet underteckna en teknikneutral betydelse i en ny lag (jfr prop. 2010/11:165 s. 346). Behovet av att reglera en sådan möjlighet uttryckligen i lag kan också skilja sig åt beroende på vad syftet med formkravet är i den enskilda lagstiftningen. Enligt regeringen är det tillräckligt att det i författningskommentaren till hyrköpslagen anges att ett hyrköpsavtal kan upprättas och undertecknas elektroniskt. Eftersom hyrköpsavtal regleras i en egen lag får det också av det skälet anses godtagbart att kravet på undertecknande tolkas annorlunda än vid överlåtelse av fast egendom enligt 4 kap. 1 § jordabalken.

Följden av att formkraven inte upprätthålls

Utredningen föreslår att avtalet i sin helhet ska bli ogiltigt som hyrköpsavtal betraktat för det fall formkraven inte uppfylls. Utredningen framhåller samtidigt att det inte kan uteslutas att ett ogiltigt hyrköpsavtal tolkningsvis kan anses utgöra ett annat slags avtal.

Flera remissinstanser, däribland *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet*, *Stockholms tingsrätt* och *Svea hovrätt*, ifrågasätter utredningens förslag att ett hyrköpsavtal som inte uppfyller formkraven ska anses ogiltigt. Hovrätten anser att det framstår som missvisande att i lagen ange att avtalet är ogiltigt när det inte är otänkbart att ett hyresavtal enligt 12 kap. jordabalken kan anses föreligga.

Som anges ovan måste ett hyrköpsavtal innefatta vissa komponenter för att anses utgöra ett hyrköpsavtal i lagens mening. Formkraven liksom de uppgifter som måste finnas i ett hyrköpsavtal är alltså nödvändiga för att avgöra om ett hyrköpsavtal omfattas av lagen. Brister i detta avseende

innebär att avtalet inte är ett giltigt hyrköpsavtal. Som såväl utredningen som flera remissinstanser påtalar innebär en sådan brist dock inte nödvändigtvis att det inte finns något avtal alls mellan parterna. Det kan exempelvis förekomma att ett avtal som parterna benämner hyrköpsavtal, men som saknar en option, kan utgöra ett hyresavtal enligt 12 kap. jorbalken, vilket remissinstansernas synpunkter tar sikte på. I vilken utsträckning det kan vara fråga om ett annat avtal än ett hyrköpsavtal får avgöras utifrån allmänna och särskilda avtalsrättsliga principer i det enskilda fallet.

Riksbyggen föreslår i stället en lösning där formaliabrister i avtalet inte kan göras gällande om mer än två år har förflutit sedan avtalsingåendet, i likhet med vad som gäller för ogiltiga bostadsrättsupplåtelser (4 kap. 7 § bostadsrättslagen). Eftersom ett hyrköpsavtal, till skillnad från ett avtal om bostadsrättsupplåtelse, till stora delar reglerar tidpunkten och priset för en framtida överlåtelse av en bostad framstår det dock inte som lämpligt att formaliabrister ska preskriberas efter en viss tid.

Övriga villkor i hyrköpsavtalet

Hyrköpslagen är tänkt att medge en vidsträckt avtalsfrihet för parterna och utrymme att kunna anpassa ett avtal till förhållandena i det enskilda fallet. Det bör därför vara tillåtet med andra villkor inom ramen för avtalet än de som är obligatoriska enligt lagen. Sådana villkor kan exempelvis utgöras av särskilda villkor för nyttjanderätten, om och i så fall under vilka förutsättningar hyrköparen har rätt att få avtalet förlängt eller villkor om att hyrköparen ska spara ihop medel till det framtida förvärvet.

Inom ramen för ett avtalsförhållande, särskilt om avtalet löper över en längre tid, kan det uppstå ett behov av att ändra eller lägga till något villkor gällande avtalsförhållandet. Tilläggsavtal inom ramen för hyrköpet bör tillåtas, givetvis under förutsättning att avtalet alltså innehåller de uppgifter som ett hyrköpsavtal måste innehålla.

Utredningen föreslår att kravet på att hyrköpsavtalet ska upprättas skriftligen bör gälla avtalet i dess helhet och att avtalsvillkor som inte anges skriftligen inte ska kunna göras gällande mellan parterna. Ett sådant fullständigt skriftlighetskrav är enligt regeringen inte nödvändigt. Det är dock i regel fördelaktigt för båda parter att ange samtliga avtalsvillkor skriftligt eftersom det då blir tydligt vad parterna har kommit överens om, något som i sin tur minskar risken för missförstånd och i längden tvister mellan parterna.

Stockholms tingsrätt anser att det inte är tydligt i vilken mån samtliga villkor i det framtida överlåtelseavtalet måste vara överenskomna mellan parterna vid tidpunkten för ingåendet av hyrköpsavtalet. Det kan konstateras att merparten av avtalsvillkoren i överlåtelseavtalet, såsom priset för bostaden och vad som ingår i köpet, regleras i hyrköpsavtalet eftersom det krävs för utformningen av en giltig option. Däremot kan ytterligare villkor, exempelvis tidpunkt för hyrköparens tillträde som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare till bostaden, behöva regleras vid ingåendet av överlåtelseavtalet. Det bör överlåtas till parterna att, inom ramen för vad som innebär en giltig option för hyrköparen och där priset bestäms i enlighet med den nya lagen, komma överens om i vilken utsträckning övriga villkor för överlåtelsen ska vara bestämda vid tidpunkten för ingåendet av hyrköpsavtalet.

Lagrådet konstaterar att det inte krävs att det av hyrköpsavtalet ska framgå vilket skick som hyrköpsobjektet ska ha när det förvärvas och anser att detta utgör en risk för hyrköparen då hyrköpsobjektet kan försämrats under den tid som hyrköpsavtalet gäller. Det torde dock inte alltid vara möjligt att vid tidpunkten för hyrköpsavtalets ingående fullt ut kunna bedöma och reglera vilket skick bostaden ska ha vid den senare tidpunkt då optionen kan göras gällande. Det ska i sammanhanget också nämnas att vissa förändringar i bostadens skick, såsom slitage och dylikt, är sådant som hyrköparen själv i egenskap av boende som utgångspunkt kommer orsaka. Regeringen vill dock framhålla att det är lämpligt att parterna, utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet, i hyrköpsavtalet reglerar hur förändringar av hyrköpsobjektet ska hanteras vid en överlåtelse. Det gäller exempelvis i vilken utsträckning renoveringar kan genomföras under avtalstiden och hur kostnaden för sådana ska fördelas samt under vilka förutsättningar hyrsäljaren får pantsätta hyrköpsobjektet som säkerhet för lån.

4.3.4 Hyrsäljarens informationsplikt

Regeringens förslag

I rimlig tid innan ett hyrköpsavtal ingås ska hyrsäljaren ge hyrköparen viss förhandsinformation, t.ex. om hyrköpsobjektet, nyttjanderättsupplåtelsen, optionen, eventuellt villkor om att hyrköparen ska spara pengar enligt en sparplan, hyrköparens rättigheter och skyldigheter enligt hyrköpslagen och jordabalken, samt de privatekonomiska risker för hyrköparen som är förknippade med hyrköpsavtalet.

Om föreskriven information inte lämnas, ska sanktioner i marknadsföringslagen kunna användas.

Hyrsäljaren ska även under avtalets löptid vara skyldig att hålla hyrköparen informerad om sådana omständigheter som hyrsäljaren har kännedom om och som kan ha betydelse för hyrköparen.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer delvis överens med regeringens. Utredningen föreslår inte någon särskild reglering om att informationen ska lämnas i rimlig tid före avtalets ingående. Utredningen föreslår inte att hyrsäljaren ska lämna information om privatekonomiska risker för hyrköparen. Utredningen föreslår inte en särskild regel om marknadsföringslagens tillämplighet. Utredningen föreslår att all information ska biläggas avtalet.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det.

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm och *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* anser att det bör finnas någon särskild sanktion vid bristfälligt fullgörande av kraven på information.

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall och *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* framhåller att det är viktigt att informationen omfattar hur hyrköparens rättigheter i fråga om nyttjanderätten skiljer sig från en hyresgästs enligt reglerna i jordabalken. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* menar att den totala månatliga kostnaden för hyrköparen bör vara tydligare och mer förutsebar.

Konsumentverket anför att informationskravet riskerar att bli så omfattande att hyrköparen inte kan tillgodogöra sig all information, samt att det bör regleras att informationen ges i god tid innan avtalsslut. Även *Sveriges advokatsamfund* ifrågasätter om kraven på information bör vara lika omfattande som i samband med förhandsavtal enligt bostadsrättslagen och menar att de snarare bör ligga i nivå med vad som gäller vid överlåtelser av fastighet eller bostadsrätt. Advokatsamfundet menar vidare att det bör övervägas att avgränsa skyldigheten att löpande informera hyrköparen till sådant som typiskt sett är av betydelse för hyrköparen att få information om. Advokatsamfundet väcker också frågan om det även behövs en reglerad informationsplikt för hyrköpare i den mån något väsentligt inträffar med bostaden.

Skälen för regeringens förslag

Informationspliktens omfattning

Ett hyrköpsavtal innebär en möjlighet för enskilda att förvärva sitt boende. Hyrsäljaren kan i sin näringsverksamhet eller annars inom ramen för den föreslagna hyrköpsmodellen erbjuda ett hyrköpsavtal med i viss mån varierande villkor. Avtalsvillkoren är avsedda att kunna utformas efter förutsättningarna i det enskilda fallet och kan komma att utgöra föremål för förhandling mellan parterna. Det är viktigt att hyrköparen får klar och tydlig information om vad avtalet kommer att innehålla så att han eller hon kan bilda sig en välgrundad uppfattning om dess rättsverkningar. Hyrsäljaren bör därför åläggas att informera den potentiella hyrköparen om de tänkta villkoren i hyrköpsavtalet och om dess innebörd.

Optionen utgör stommen för hyrköpet och villkoren för den behöver vara tydliga för hyrköparen. Motsvarande gäller för nyttjanderätten till bostaden. Det gäller särskilt som en nyttjanderätt enligt ett hyrköpsavtal skiljer sig från en traditionell hyra av bostad. Hyrköpsobjektet har givetvis nära anknytning till dessa avtalsvillkor. Dess standard och övriga egenskaper sätter ramarna för övriga villkor i avtalet, exempelvis hyrköpsavgiftens storlek och den senare köpeskillingen.

Det är emellertid inte bara bostadens skick och standard som är av betydelse för en hyrköpare. Hyrköparens behov av information liknar i stor utsträckning det en förvärvare av en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt har, eftersom hyrköpsavtalet utgör ett föravtal till det senare förvärvet. När hyrköpsavtalet gäller en fastighet, eller tomträtten till en fastighet, bör informationen innehålla uppgifter om bland annat fastighetens taxeringsvärde, areal och driftskostnader, om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten samt uppgift om gemensamhetsanläggningar. Om hyrköpsobjektet exempelvis är en ägarlägenhet blir det därmed möjligt för en spekulant att skapa sig en bild av vilka samfälligheter m.m. som köpet innebär delaktighet i. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt finns det i stället behov av information om eventuell pantsättning av bostadsrätten,

vilken mark och vilka utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen, lägenhetens årsavgift och bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning samt driftskostnader. Det kan visserligen, som *Sveriges advokatsamfund* påpekar, vara svårt för hyrsäljaren att uppskatta driftskostnaden för en nyproducerad bostad. Det borde dock, i vart fall på ett senare stadium av byggprocessen, vara möjligt för hyrsäljaren att ge en preliminär uppgift om vad driftskostnaderna kan komma att uppgå till, i likhet med vad som görs inför förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätter (jfr 5 kap. 6 § bostadsrättslagen om kostnadskalkyl). På så sätt ges hyrköparen ett underlag för att kunna bedöma de ekonomiska förutsättningarna för att ingå hyrköpsavtalet och sedermera förvärva hyrköpsobjektet.

Andra avtalsvillkor som det är viktigt att hyrköparen får information om är hyrköpsavgiften, hur den är uppbyggd och hur den kan förändras årligen, samt om ett eventuellt krav på att hyrköparen följer en uppgjord sparplan.

Det är också lämpligt, som utredningen föreslår, att hyrsäljaren informerar potentiella hyrköpare om de rättsverkningar som följer av lagen och som normalt sett inte kommer att framgå av avtalet. Det gäller t.ex. hyrsäljarens rätt att säga upp hyrköpsavtalet vid hyrköparens avtalsbrott. Med hänsyn till att reglerna om nyttjanderätten till bostaden skiljer sig åt från det som gäller för ett sedvanligt hyresavtal så bör hyrsäljaren informera om vad som gäller, t.ex. att nyttjanderätten upphör vid uppsägning av hyrköpsavtalet.

I enlighet med vad *Konsumentverket* framhåller är det viktigt att informationen inte blir så omfattande att hyrköparen inte kan tillgodogöra sig den. Det bör därför ställas krav på att den är klar och begriplig. Informationen ska inte få presenteras i ett så omfattande och svårtillgängligt format att hyrköparen inte kan tillgodogöra sig den.

Det ligger i båda parter intresse att informationsplikten begränsas till enbart sådana uppgifter som är relevanta för hyrköparen att känna till inför avtalets ingående. Det kan förutsättas att informationen normalt sett anpassas till det enskilda avtalets villkor. Som *Lagrådet* är inne på är det emellertid av vikt att hyrköparen inser och har förutsättningar att överväga de privatekonomiska risker som hyrköpsavtalet typiskt sett är förknippade med. Det bör därför ställas krav på hyrsäljaren att i samband med att information om avtalet och dess enskilda villkor ges även förklara vilka rättsverkningar som kan följa på ett hyrköpsavtal, som inte kan förutses vid avtalets ingående. Det rör sig typiskt sett om omständigheter som är hänförliga till det faktum att hyrköpsavtal ofta tecknas för en lång tid i framtiden och att det kan inträffa omständigheter av skilda slag som påverkar förutsättningarna för att i framtiden köpa hyrköpsobjektet.

Informationsplikten i dess föreslagna utformning är utformad med olika konsumentavtalslagars bestämmelser som förebild. Det ansvar som den medför kan komma att uppfattas som betungande för hyrsäljaren, särskilt som hyrköpslagen föreslås kunna tillämpas inte enbart på rena konsumentavtal utan även när hyrsäljaren är en privatperson. Dock kan förmodas att de flesta hyrköpsavtal kommer att erbjudas av näringsidkare som tillhandahåller avtalslösningen inom ramen för sin verksamhet. Det är vidare hyrsäljaren som har bäst förutsättningar att ta fram merparten av informationen. Därför är det rimligt att det läggs ett sådant ansvar på hyrsäljaren.

Det är i många fall lämpligt att ge informationen i samband med att parterna går igenom det erbjudna avtalet. Hyrköparen bör tillförsäkras tillräckligt med tid för att sätta sig in i och överväga den information som lämnas. Som *Konsumentverket* framför är det därför ändamålsenligt att reglera att informationen ska lämnas viss tid innan ett hyrköpsavtal undertecknas.

Parternas avtalsförhandlingar och processen inför ett avtalsslut kan variera i stor utsträckning. Någon särskild tidsangivelse inom vilken informationen måste lämnas bör därför inte föreslås. I stället bör informationen lämnas i rimlig tid innan avtalets undertecknande. Det är i linje med hur liknande informationsplikt regleras i olika konsumentavtalslagar, t.ex. lagen (2011:914) om konsumentskydd vid avtal om tidsdelat boende eller långfristig semesterprodukt. Vad som utgör rimlig tid kan därigenom variera med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Utredningen föreslår att all information som lämnas inför avtalsslutet ska bifogas skriftligen till det färdiga avtalet och att informationen därmed ska bli avtalsinnehåll. Ett sådant krav säkerställer visserligen att informationen faktiskt tillhandahålls hyrköparen. Emellertid medför det, som *Svea hovrätt* är inne på, att vissa uppgifter kommer att regleras dubbelt i avtalet, eftersom en stor del av den lämnade informationen återspeglas av de enskilda avtalsvillkoren. Det medför en risk för tolkningsproblem om det finns en diskrepans mellan de konkreta avtalsvillkoren och den bilagda informationen. Formen för hyrköpsavtalet bör i stället förbehållas de formkrav som föreslås i avsnitt 4.3.3. Enligt regeringens bedömning bör det därför inte finnas något krav på att informationen ska biläggas avtalet.

Sanktioner vid försummad informationsplikt

Utredningen gör bedömningen att det inte finns skäl att förena ett bristande fullgörande av informationsplikten med någon särskild påföljd i lagen. Den bedömningen ifrågasätts av *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall*, vilka framför att informationsskyldigheten i stället bör vara förenad med någon sanktion.

Hyr säljaren kommer vanligtvis bära det huvudsakliga ansvaret för att utforma hyrköpsavtalet. Det är även hyrsäljaren som kommer att marknadsföra avtalskonceptet, innefattande de bostäder som utgör hyrköpsobjekt. Det finns mot den bakgrunden ett intresse ur ett konsumentperspektiv att se till att hyrsäljaren har incitament att lämna tillräcklig information inför avtalets ingående.

Bristfällig eller felaktig information från hyrsäljaren kan i och för sig i det enskilda fallet påverka parternas rättigheter i förhållande till varandra, t.ex. att ett villkor ogiltigförklaras eller jämkas enligt allmänna avtalsrättsliga regler.

Vidare kan marknadsrättsliga sanktioner enligt marknadsföringslagen (2008:486) bli aktuella mot den hyrsäljare som marknadsför sin avtalsmodell gentemot presumtiva hyrköpare och därvid försummar att lämna korrekt information. Marknadsföringslagen är tillämplig på näringsidkares marknadsföring mot konsumenterna. Den typ av information som en hyrsäljare ska ge till hyrköparen i samband med att hyrköpsavtalet ingås har karaktär av sådan marknadsföring som en näringsidkare typiskt använder.

Som ofta görs i andra fall när marknadsföringslagen tillämpas på informationskrav i annan lagstiftning bör det anges i hyrköpslagen att informationen är att betrakta som väsentlig vid tillämpningen av marknadsföringslagen. Det finns dock inte skäl att göra bestämmelserna om marknadsföringsavgift tillämpliga vid överträdelse av lagens informationskrav.

Regeringen delar utredningens bedömning att informationsplikten inte bör förenas med någon särskild obligationsrättslig sanktion i hyrköpslagen.

Informationsplikt under hyrköpsavtalets löptid

Det är tänkbart att det efter att hyrköpsavtalet har ingåtts inträffar omständigheter som påverkar parternas förutsättningar att fullfölja avtalet. Sådana omständigheter som kan påverka hyrköparens beslut att påkalla optionen eller säga upp avtalet före avtalstidens slut bör komma till dennes kännedom. Det kan förmodas att det som regel är hyrsäljaren som i egenkap av fastighetsägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare först nås av information som rör hyrköpsobjektet. Regeringen instämmer därför i utredningens bedömning att hyrsäljaren bör vara skyldig att föra vidare information till hyrköparen som denne kan ha behov av att känna till. Informationsplikten bör inte minst omfatta sådana omständigheter som hyrsäljaren är upphov till, exempelvis om hyrsäljaren under avtalstiden pantsätter hyrköpsobjektet.

Det kan visserligen, som *Sveriges advokatsamfund* anger, bli betungande för hyrsäljaren att fortlöpande under avtalets löptid behöva underrätta hyrköparen om de omständigheter som uppkommer som kan ha betydelse för hyrköparen. Advokatsamfundet förordar att informationsplikten begränsas till sådana uppgifter som generellt är, och inte bara kan vara, av betydelse för hyrköparen. En sådan begränsning riskerar emellertid att leda till svåra gränsdragningar och möjligen till konflikter om huruvida hyrsäljaren borde ha informerat om en inträffad omständighet.

Advokatsamfundet förordar att hyrköparen ska ha en lagstadgad skyldighet att underrätta hyrsäljaren om något händer med bostaden under avtalets löptid. En sådan skyldighet följer redan av de hyresrättsliga regler i 12 kap. jordabalken som föreslås gälla för nyttjanderättsupplåtelsen enligt hyrköpsavtalet (se avsnitt 4.4.2). En hyresgästs skyldighet enligt 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken att lämna hyresvärden meddelande om uppkommen skada eller brist gäller enligt förslaget även för en hyrköpare.

Regeringens förslag

Om ett hyrköpsavtal avser en fastighet eller en tomträtt ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet. Inskrivningsmyndigheten ska göra en anteckning om avtalet i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Om ett hyrköpsavtal avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren underrätta bostadsrättsföreningen om avtalet. Föreningen ska genast göra en anteckning om hyrköpsavtalet i lägenhetsförteckningen.

Hyrköpsavtalets löptid ska anges i underrättelsen. När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten respektive bostadsrättsföreningen om det.

När den nya lagen om bostadsrättsregister har trätt i kraft ska hyrsäljaren, om ett hyrköpsavtal avser en bostadsrätt, i stället underrätta Lantmäteriet om avtalet. Lantmäteriet ska göra en anteckning om hyrköpsavtalet i bostadsrättsregistret. När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta Lantmäteriet om det.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer delvis överens med regeringens. Utredningens förslag är inte utformade efter att även tomträtter kan bli föremål för hyrköp. Utredningen föreslår inte att hyrsäljaren ska ge in en uppgift om hyrköpsavtalets giltighetstid i samband med underrättelsen till inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen.

Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser tillstyrker utredningens förslag eller har inte någon invändning mot dem.

Lantmäteriet anser att det är oklart vilka skyldigheter hyrsäljaren har i fråga om att underrätta inskrivningsmyndigheten om hyrköpsavtalets tillkomst och upphörande, samt vilken prövning inskrivningsmyndigheten förväntas göra vid en underrättelse. Lantmäteriet anger även att det bör förtydligas om avsikten är att hyrsäljaren ska ha en skyldighet att ge in en kopia av det aktuella hyrköpsavtalet eller om det är tillräckligt att hyrsäljaren underrättar inskrivningsmyndigheten om förekomsten av ett hyrköpsavtal.

Skälen för regeringens förslag

Hyrköpsavtalet ska vara synligt för tredje man

Enligt vad som redovisas närmare i avsnitt 4.5.2 är det regeringens bedömning att hyrköpsavtalet bör gälla mot en ny avtalspart för det fall att hyrsäljaren överläter hyrköpsobjektet under hyrköpsavtalets giltighetstid. Det innebär att den som förvärvar hyrköpsobjektet övertar hyrsäljarens förpliktelser enligt hyrköpsavtalet gentemot hyrköparen. Med hänsyn därtill framstår det som ändamålsenligt att tredje man skyddas från att ovetandes förvärva en fastighet eller bostadsrätt som belastas av ett hyrköpsavtal.

En anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att ett hyrköpsavtal gäller för en fastighet skulle bidra till avtalets synlighet utåt. En anteckning görs av inskrivningsmyndigheten enligt 19 kap. 29 § 10 jordabalken om sådan uppgift som enligt lag eller annan författning ska antecknas. Anteckning görs efter att anmälan om uppgift som ska antecknas kommit in. Anteckningar kan i vissa fall medföra rättsverkningar. Exempelvis kan en anteckning utgöra grund för vilandeförklaring av lagfartsansökan enligt 20 kap. 7 § 3 jordabalken och hinder mot godtrosförvärv enligt 18 kap. 8 § första stycket jordabalken. Regeringen bedömer inte att en anteckning om ett hyrköpsavtals förekomst bör utgöra hinder för en överlåtelse. Hyrköparen är tillräckligt skyddad vid överlåtelser genom att hyrköpsavtalet gäller mot den som förvärvar hyrköpsobjektet. Anteckningen tjänar ett syfte genom att den gör hyrköpsavtalet synligt för utomstående, vilket ger ett visst skydd för en presumtiv förvärvare eftersom denne har möjlighet att kontrollera fastighetsregistret på egen hand. Regeringen anser därför att förekomsten av hyrköpsavtal bör antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel när hyrköpsavtalet avser en fastighet.

Detsamma gäller i fråga om hyrköpsavtal om tomträtt. Omständigheter som rör tomträttsupplåtelsen i sig kan föras in som en anteckning med stöd av 19 kap. 29 § jordabalken. Om exempelvis tomträttshavarens rätt är inskränkt i någon del ska anteckning om det göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Det framstår som en lämplig ordning att även hyrköpsavtal som gäller för en tomträtt ska framgå av en sådan anteckning.

I enlighet med hur utredningens förslag är utformat bör en hyrsäljare underätta inskrivningsmyndigheten om ett hyrköpsavtal har upphört att gälla.

För bostadsrätter finns det i dagsläget inte något register motsvarande fastighetsregistret. Den möjlighet som står närmast för en spekulant på en bostadsrätt är att kontrollera bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning, av vilken bland annat ska framgå om bostadsrätten är pantsatt. Lägenhetsförteckningen är visserligen inte offentlig men bostadsrättshavaren har rätt att få ett utdrag ur förteckningen, och fastighetsmäklare brukar se till att ett sådant utdrag finns med som underlag inför överlåtelser av bostadsrätter. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att en anteckning i lägenhetsförteckningen om förekomsten av ett hyrköpsavtal är den i dagsläget mest ändamålsenliga lösningen för att uppnå en synlighet gentemot tredje man.

Hyrsäljarens skyldighet att göra underrättelsen

Det bör vara hyrsäljaren som har ansvaret för att underrätta inskrivningsmyndigheten respektive bostadsrättsföreningen om hyrköpsavtalet så att en anteckning av avtalets förekomst kan göras.

Lantmäteriet anför att utredningens förslag är oklart vad gäller vilka skyldigheter hyrsäljaren har i fråga om att underrätta inskrivningsmyndigheten om hyrköpsavtalets tillkomst och upphörande. Förekomsten av anteckningen är enligt utredningens förslag inte förenad med några särskilda rättsverkningar, mot bakgrund av att utredningen landar i bedömningen att hyrköpsavtalet ska vara sakrättsligt skyddat mot tredje man utan inskrivning eller någon annan särskild åtgärd. Skälet för att inte knyta hyrköparens sakrättsliga skydd för rättigheterna enligt hyrköpsavtalet till en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel eller lägenhetsregistret är främst att det

Prop. 2025/26:188 hade drabbat hyrköparen negativt om hyrsäljaren underlåtit att registrera avtalet och därmed kunnat undgå sakrättslig verkan för avtalet. Regeringen delar denna bedömning.

Med hänsyn till att förekomsten av anteckningen inte medför några särskilda rättsverkningar framstår det enligt regeringens bedömning inte som nödvändigt eller ens ändamålsenligt att förena skyldigheten att underrätta inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen med någon sanktion mot den hyrsäljare som underlåter att upplysa om hyrköpsavtalet. Den lagfästa skyldigheten blir därmed främst handlingsdirigerande för hyrsäljaren. Att underlåta underrättelsen skulle emellertid kunna föranleda skadeståndsansvar för hyrsäljaren, om en utomstående förvärvare av hyrköpsobjektet drabbas av skada på grund av att hyrköpsavtalets förekomst inte var känd.

Underrättelsen bör innehålla uppgift om hur länge hyrköpsavtalet gäller
Lantmäteriet lyfter frågan om hur anteckningen i fastighetsregistret bör utformas och vilken prövning inskrivningsmyndigheten förväntas göra vid en underrättelse om hyrköpsavtal till myndigheten.

Enligt regeringens mening bör inskrivningsmyndigheten inte göra någon granskning av ett hyrköpsavtals utformning och innehåll. Som *Lantmäteriet* anför är det inte i enlighet med inskrivningsmyndighetens roll i övrigt att göra prövningar av civilrättsliga handlingar som ges in. Avtalets förekomst bör därför antecknas oavsett om avtalet uppfyller lagens formkrav eller inte. Det saknas därför anledning att föreskriva att hyrsäljaren måste ge in en kopia av hyrköpsavtalet. Det är tillräckligt att hyrsäljaren underrättar om dess förekomst.

Det finns inte heller anledning att föreskriva hur inskrivningsmyndigheten bör utforma anteckningen. Däremot skulle det vara av intresse för tredje man om det av anteckningen framgår hur länge optionen och nyttjanderätten belastar fastigheten eller tomträtten. För att möjliggöra för inskrivningsmyndigheten att lägga in uppgift om hur länge optionen gäller så framstår det som lämpligt att reglera att underrättelsen om hyrköpsavtalets förekomst ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande. Det underlättar även inskrivningsmyndighetens egna rutiner i fråga om anteckningarna om det tillses att uppgift om avtalets giltighetstid alltid ges in.

I likhet med vad som gäller för en anteckning i fastighetsregistret är bostadsrättsföreningen fri att utforma anteckningen på lämpligt sätt. Även i lägenhetsförteckningen framstår det som lämpligt att det anges hur länge hyrköpsavtalet ska gälla avseende bostadsrätten, vilket möjliggörs om underrättelsen innehåller den uppgiften.

Skyldigheten för hyrsäljaren att underrätta inskrivningsmyndigheten respektive den bostadsrättsförening som berörs av hyrköpsavtalet bör därför kompletteras med ett krav på att hyrsäljaren ska lämna uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande. Inte heller denna skyldighet behöver förenas med någon sanktion.

Underrättelseskyldigheten vid inrättandet av ett bostadsrättsregister

Som framgår ovan finns det i dagsläget inte något register för bostadsrätter. Regeringen föreslår dock i propositionen Ett register för alla bostadsrätter (prop. 2025/26:112) att det ska inrättas ett sådant register. Syftet med ett

register är bl.a. att göra hanteringen av pantsättningar mer modern och rättssäker och att förse samhället med bättre information om bostadsrätter. Enligt förslaget ska registret föras av Lantmäteriet. De lagändringar som avser uppbyggnaden av registret föreslås träda i kraft den 1 januari 2027 och övriga lagändringar den dag som regeringen bestämmer, vilket kommer vara när registret är färdigt.

När bostadsrättsregistret är i bruk bör uppgiften om ett hyrköpsavtal antecknas i bostadsrättsregistret i stället för i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning. På så sätt blir hyrköpsavtalet synligt för tredje man. Det bör alltså vara hyrsäljaren som är ansvarig för att göra underrättelsen om hyrköpsavtalets förekomst men i stället för bostadsrättsföreningen är det Lantmäteriet som ska få underrättelsen. Det kan dock framhållas att en bostadsrättsförening många gånger kommer att ha kännedom om hyrköpsavtalet ändå eftersom hyrköpsavtalet innefattar en andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheten, vilken ofta kräver godkännande av föreningen.

I övrigt bör vad som anges ovan om hyrsäljarens skyldighet att göra en underrättelse samt underrättelsens innehåll gälla även i fråga om en underrättelse till Lantmäteriet.

4.4 Parternas förpliktelser under avtalstiden

4.4.1 Hyrköpsavgiften

Regeringens förslag

Hyrsäljaren ska under den tid som hyrköpsavtalet gäller ta ut en ersättning från hyrköparen i form av en hyrköpsavgift.

Hyrköpsavgiften ska, om parterna inte avtalar om något annat, betalas månatligen. Den får inte avse tid före det att hyrköparen får tillträde till hyrköpsobjektet.

Hyrköpsavgiften ska anges till ett bestämt belopp och ska, till den del avgiften inte avser ersättning för driftskostnader, kunna justeras en gång per år, under förutsättning att grunderna för justeringen anges i hyrköpsavtalet. Parterna ska kunna avtala om att ersättning för driftskostnader inte ska ingå i det bestämda beloppet. Storleken på ersättningen för sådana kostnader ska få förändras löpande i förhållande till faktiska förändringar av kostnaderna.

Det ska inte vara tillåtet för hyrsäljaren att ta ut andra avgifter eller vederlag från hyrköparen än hyrköpsavgiften.

En hyrköpare ska inte ha rätt att deponera pengar hos länsstyrelsen om han eller hon anser sig ha rätt till nedsättning av hyrköpsavgiften.

Utredningens förslag

Utredningens förslag stämmer i sak överens med regeringens.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inget att invända mot dem. Flera remissinstanser, däribland *Fastighetsmäklarinspek-*

tionen, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen och Mäklarsamfundet anser att förslagen brister i fråga om konsumentskydd då de ser risker för att hyrköpsavgiften blir orimligt hög och därmed kan omöjliggöra ett sparande för hyrköparen. *Kungl. Tekniska högskolan, Riksbyggen* samt *Hyres- och arrendenämnderna i Göteborg, Malmö, Stockholm* och *Sundsvall* uttrycker farhågor om att hyrköpsmodellen kan användas för att kringgå reglerna om skälig hyra i 12 kap. jordabalken, exempelvis genom att personer som inte har möjlighet att få en hyresrätt på annat håll ingår ett hyrköpsavtal till en hög månatlig kostnad. *Länsstyrelsen i Västra Götaland* framför att reglerna om hyrköpsavgiften bör utformas så att den månatliga kostnaden för hyrköparen blir mer tydlig och förutsebar. *HSB Riksförbund* och *Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)* anser att någon form av skälighetsnorm bör övervägas för att stärka konsumentskyddet.

Svea hovrätt anser att det behövs kompletterande förslag för att motverka risken för att regleringen missbrukas. *Stockholms tingsrätt*, som noterar utredningens resonemang om risk för kringgående av förbudet mot handel med hyreskontrakt, efterfrågar en analys av andra potentiella risker för kringgående av jordabalkens bestämmelser. Tingsrätten efterfrågar även ytterligare överväganden i fråga om möjligheten för en hyrköpare att deponera hyrköpsavgiften hos länsstyrelsen.

Skatteverket anser att det bör förtydligas om hyrköpsavgiften skattemässigt kan bedömas som en optionspremie till någon del.

Bodil Fastigheter AB och *Einar Mattsson AB* anser att hyrköpsavgiften bör kunna justeras vid behov av standardhöjande renoveringar eller oförutsedda underhållsbehov av hyrköpsobjektet under hyrköpstiden även om dessa inte kunnat förutses vid avtalsingåendet.

Skälen för regeringens förslag

Hyrköparen ska betala en hyrköpsavgift

Hyrköpsavtalet är ett ömsesidigt avtal. Det är naturligt att hyrköparen ska betala ett vederlag för de prestationer som hyrsäljaren tillhandahåller, dvs. både för nyttjandet av bostaden och optionen att köpa den. En särskild avgift som samlat vederlag är en lämplig ordning. Det särskiljer hyrköpsavtalet från vad som gäller för bostadshyresavtal, vilket framstår som ändamålsenligt eftersom upplåtelsen avviker i så hög utsträckning från ett sedvanligt bostadshyresavtal att systemet med bruksvärdeshyra för bostaden inte är lämpligt att tillämpa.

I enlighet med vad utredningen föreslår bör hyrköpsavgiften utgöra den enda avgiften som hyrsäljaren får ta ut av hyrköparen inom ramen för hyrköpsavtalet. Det är väsentligt att den lagreglerade modellen för hyrköpsavtal främjar lättöverskådliga avtal vars ekonomiska konsekvenser hyrköparen enkelt kan överblicka och ha kontroll över under avtalets gång.

Ett hyrköpsavtal pågår som regel under en längre tidsperiod, i vart fall ett par års tid, och det är rimligt att det ska finnas en möjlighet att ändra avgiftens storlek. Det bör dock i så fall slås fast redan vid avtalets ingående hur avgiften ska kunna ändras. Regeringen anser att hyrsäljaren inte ska ha möjlighet att höja avgiften utöver vad som har angetts i avtalet.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det är ändamålsenligt att hyrköpsavgiften, om parterna så önskar, ska kunna delas upp i en fast del och en del som kan debiteras efter faktisk förbrukning och övriga driftskost-

nader. Det framstår också som rimligt att parterna ska kunna välja att hyrköparen själv står för samtliga driftskostnader och på så sätt bli mer självständig i sin rådighet över bostaden.

Bodil Fastigheter AB och *Einar Mattsson AB* anför att det bör finnas utrymme för justeringar av hyrköpsavgiften vid behov av standardhöjande renoveringar eller oförutsedda underhållsbehov. Hyrköparens förutsebarhet bör emellertid prioriteras i detta avseende mot bakgrund av den betydelse hyrköpsavgiftens storlek har för hyrköparens möjlighet att spara ihop pengar till det framtida förvärvet. Den lösning som *Bodil Fastigheter* och *Einar Mattsson AB* förordar, att en lista över potentiella renoveringar och deras kostnadspåverkan bifogas till avtalet, framstår inte som tillräckligt förutsebar. Det bör i stället falla på hyrsäljaren att ta höjd för beräknade kostnadsökningar på grund av renoveringar genom att anpassa eventuella avtalsvillkor om justering av hyrköpsavgiften.

Skatteverket anser att det bör förtydligas om hyrköpsavgiften skattemässigt kan bedömas som en optionspremie till någon del. Tanken är att hyrköpsavgiften ska utgöra ersättning för både nyttjanderätten till bostaden och den utställda optionen. Delvis utgör alltså hyrköpsavgiften en ersättning för den risk som hyrsäljaren tar genom att göra utfästelsen, vilken betalas löpande under den tid som optionen gäller. Hur hyrköpsavgiften ska bedömas skattemässigt i det enskilda fallet får emellertid överlämnas till rättstillämpningen.

Avtalsfrihet ska gälla i fråga om hyrköpsavgiftens storlek

Regler om vilket pris som får avtalas för en tjänst eller vara förekommer som utgångspunkt inte, inte heller vid konsumentförhållanden. För konsumentavtal regleras konsumentskyddet oftast genom tvingande bestämmelser om t.ex. informationsplikt, reklamation, ångerrätt och påföljder vid försening eller fel.

Den generella avtalsfriheten inskränks genom allmänna avtalsrättsliga bestämmelser som rör vissa rättshandlingar. I lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) finns bestämmelser om ogiltighet av rättshandlingar som tillkommit under tvång och svek m.m. Enligt den s.k. generalklausulen i 36 § avtalslagen får ett avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende, om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Dessa regler kommer att gälla för hyrköpsavtal.

Utredningen föreslår att parterna fritt ska kunna bestämma storleken på den fasta delen av hyrköpsavgiften. Det är flera remissinstanser som ser problem med en sådan ordning. En risk som framhålls är att bostäder kan komma att upplåtas mot höga ersättningar, så att hyrköpsmodellen möjliggör ett kringgående av det hyresrättsliga skydd mot oskäliga hyror som 12 kap. jordabalken ger. En annan farhåga som remissinstanserna lyfter är att hyrköpsavgiften kan komma att sättas till ett så högt belopp att hyrköparen inte lyckas att spara ihop till köpet av bostaden, vilket skulle förfela syftet med avtalsmodellen.

Lagrådet pekar på att det i avtalet kan bestämmas om hyrköpsavgiften och den framtida köpeskillingen ska vara ”framtinga” (högre avgift och lägre köpeskillning) eller ”baktunga” (lägre avgift och högre köpeskillning). Enligt *Lagrådet* måste det antas ligga i hyrsäljarens intresse att vederlaget för hyr-

Prop. 2025/26:188 köpsavtalet är framtungt i den meningen att avgiften är högre än vad som skulle vara skälig hyra av bostaden. På så sätt kan hyrköpsavgiften delvis komma att fungera som en avbetalning för ett framtida köp.

Hyrköpsavgiften är enligt regeringens bedömning att anse som ett vederlag för hyrsäljarens prestationer enligt hyrköpsavtalet – dvs. upplåtelsen av nyttjanderätten till hyrköpsobjektet samt utställandet av optionen. Avgiften är inte att betrakta som en del av vederlaget för själva hyrköpsobjektet. Däremot ligger det nära till hands att betrakta hela avtalspaketet som en ekonomisk lösning – vederlaget för optionen och vederlaget för hyrköpsobjektet vid ett senare förvärv är i viss mån knutna till varandra och storleken på dessa vederlag kommer att korrelera.

Regeringens bedömning är vidare att parterna bör ha frihet att avtala om villkoren för hyrköpsavtalet, inklusive hyrköpsavgiftens storlek och utformning. Hyrköpsavtalet har en konstruktion där flera olika avtalsprestationer ska värderas och prissättas med hyrköpsavgiften. Hyrköpsobjekten kan utgöras av villor, ägarlägenheter, tomträtter eller bostadsrätter, och det är naturligt att vederlaget för nyttjanderätten till dessa kommer att variera. Ett hyrköpsavtal kan också variera i stor utsträckning vad gäller optionstidens längd och hur köpeskillingen för det efterföljande förvärvet bestäms. Avtalsfrihet gällande hyrköpsavgiftens storlek och utformning möjliggör visserligen för parterna att laborera med olika avtalslösningar där den periodiska avgiften kan bestämmas i relation till det bestämda utköpspriset på hyrköpsobjektet. En sådan ordning kan dock enligt regeringens mening inte i sig anses utgöra en brist i skyddet för hyrköparen. Det kan i lika stor mån öppna för avtalslösningar som är förmånliga för den enskilde hyrköparen. Det är enligt regeringens uppfattning också ändamålsenligt att medge denna ett sådant avtalsutrymme inom ramen för lagen. Det behöver finnas utrymme för flexibla avtalslösningar för att modellen ska kunna få genomslag.

Hyrköpsavtalet innebär en upplåtelse av en nyttjanderätt till en bostad och knyter på så sätt nära an till ett bostadshyresavtal. Som *Hyres- och arrendenämnderna i Göteborg, Malmö, Stockholm och Sundsvall* anför finns det en potentiell risk för att avtalsmodellen på ansträngda bostadsmarknader kommer att användas för att kringgå jordabalkens tvingande regler om skälig hyra inom bostadshyresavtal, även benämnt bruksvärdessystemet. Farhågan för att hyrköpsmodellen kommer att användas på det sättet kan tala för att hyrköpsavgiftens storlek bör regleras.

Risken för att hyrköpsmodellen i någon större utsträckning skulle komma att möjliggöra ett sådant kringgående av bruksvärdessystemet är emellertid inte så tydlig att den ensamt utgör skäl för att begränsa avtalsfriheten. Hyrköpsmodellen i dess föreslagna utformning utgör inte något praktiskt alternativ för den som har för avsikt att upplåta lägenheter till nyttjande för högre hyror än vad jordabalkens regler medger. Hyrköp kan inte ingås för vanliga hyreslägenheter utan enbart för objekt som kan överlåtas med äganderätt, tomträtt eller bostadsrätt. För fastighetsägare till hyresfastigheter utgör hyrköp därför inte ett reellt alternativ till att upplåta lägenheterna med hyresrätt.

Med hänsyn till den variation av hyrköpsavtalsmodeller som kan komma att finnas skulle en reglering av hyrköpsavgiftens storlek med nödvändighet behöva utformas så att hänsyn tas till vilka avtalsprestationer avgiften utgör ett vederlag för. Någon form av skälighetsrekvisit för avgiften skulle därmed ligga nära till hands. Det framstår emellertid som vanskligt att införa ett

sådant rekvisit eftersom avgiften till stor del avser en ersättning för nyttjanderättsupplåtelsen. Det skulle riskera att i alltför hög grad föra tankarna till skälig hyra enligt bruksvärdessystemet. Det finns en risk för att en skälighetsbedömning gällande hyrköpsavgiftens storlek skulle närma sig den bedömning som görs vid fastställande av skälig hyra utifrån en lägenhets bruksvärde. Det framstår inte som lämpligt med hänsyn till att hyrköpsavtal kan variera i så hög grad vad gäller såväl hyrköpsobjekten i sig som parternas uppdelning av underhålls- och renoveringsansvar.

Däremot finns, som flera remissinstanser anför, ett generellt behov av att förebygga förekomsten av allt för höga avgifter som inte lämnar utrymme i hyrköparens ekonomi att spara ihop till det framtida förvärvet. I annat fall skulle syftet med hyrköpsmodellen förfelas. Presumtiva hyrköpare utgörs troligtvis ofta av förstagångsköpare. Det finns visserligen en viss risk för att hyrköpare har begränsade förutsättningar att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av avtalet och att identifiera en orimligt hög hyrköpsavgift. Utgångspunkten måste dock vara att hyrköpsavtalen som regel kommer att ingås med en seriös vilja från båda parter att avtalet ska kunna leda till den framtida överlåtelsen. Hyrköpsavgiften, inklusive driftskostnaderna för bostaden, är en uppgift som hyrsäljaren enligt den föreslagna informationsplikten är skyldig att lämna klar och tydlig information om. Det kommer troligtvis vara vanligt förekommande att det i avtalet tas in ett avtalsvillkor om regelbundet sparande till kontantinsatsen, vilket i så fall också ska informeras om. En hyrköpare bör alltså i de flesta fall ha goda förutsättningar att göra en egen bedömning av hur ekonomiskt fördelaktigt avtalet blir och vilka förutsättningar som finns att uppnå målsättningen att förvärva bostaden.

Parterna åtnjuter redan ett skydd mot oskäligen avtalsvillkor med stöd av generalklausulen i avtalslagen, enligt vilken ett avtalsvillkor kan jämkas eller helt lämnas utan avseende. Den bestämmelsen utgör en viss grundtrygghet, särskilt för konsumenter. En hyrköpare har därför enligt regeringens bedömning ett tillräckligt skydd mot alltför höga avgifter genom allmänna avtalsrättsliga regler och den föreslagna informationsplikten.

Sammantaget bör det därför enligt regeringens bedömning inte föreslås någon begränsning av avtalsfriheten i fråga om hyrköpsavgiften. Så länge hyrköparen tillförsäkras god information om avtalsvillkorens innebörd och själv kan göra en ekonomisk kalkyl så är det rimligt att omständigheterna vid det enskilda avtalsslutet och efterfrågan på marknaden styr vilken ersättning som ska betalas.

Hyrköpsavgiften ska inte kunna deponeras

Enligt utredningens förslag ska hyrköpsavgiften inte kunna deponeras hos länsstyrelsen i likhet med hur hyra med stöd av 12 kap. 21 § jordabalken kan deponeras av en hyresgäst när denne exempelvis anser sig ha rätt till nedläggning av hyran. *Stockholms tingsrätt* anför att möjligheten till deponering av hyra kan ha stor betydelse även för en hyrköpare. Tingsrätten efterfrågar därför ytterligare överväganden i fråga om möjligheten för en hyrköpare att deponera hyrköpsavgiften hos länsstyrelsen. Enligt *Lagrådet* innebär det en risk för hyrköparen att det saknas en möjlighet till deponering.

Det skulle visserligen kunna uppstå situationer som ger upphov till ett behov för en hyrköpare att kunna deponera hyrköpsavgiften i stället för att

Prop. 2025/26:188 göra den månatliga betalningen till hyrsäljaren. Regeringen delar emellertid utredningens bedömning i fråga om att användningsområdet är litet och att det troligtvis ytterst sällan skulle bli aktuellt inom hyrköpsavtal. Det saknas därför skäl att utvidga länsstyrelsernas uppdrag till att ta emot deponerade hyrköpsavgifter.

4.4.2 Hyresrättsliga regler som ska gälla för nyttjanderätten

Regeringens förslag

Vissa hyresrättsliga regler som avser bostadshyresavtal ska tillämpas på hyrköpsavtalet. Det gäller bl.a. regler om nyttjanderättsupplåtelsen, uppsägning av avtalet och förbud mot att ta emot särskild ersättning för att upplåta lägenheten.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår att bestämmelserna om hyresgästinflytande för bostadshyresgäster i fråga om åtgärder som en hyresvärd vill utföra på fastigheten ska tillämpas på hyrköpsavtal men att hänsyn därvid ska tas till lägenhetens marknadsvärde i stället för till lägenhetens bruksvärde. Utredningen föreslår också att en hyrsäljare ska kunna få ersättning, med tillämpning av de hyresrättsliga reglerna, om hyrköparen genom målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder minskar hyrköpsobjektets marknadsvärde. Utredningen föreslår även att hyresnämnden ska kunna ge tillstånd till en hyrköpare att upplåta hyrköpsobjektet i andra hand.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inte någon invändning mot det.

Flera remissinstanser, däribland *Sveriges advokatsamfund*, *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* och *Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* framför att kopplingen till 12 kap. jordabalken är problematisk och att frågorna om nyttjanderätt i stället fullt ut bör regleras i hyrköpslagen.

Några remissinstanser, däribland *Svea hovrätt*, anser att hänvisningen till jordabalken gör regleringen svåröverskådlig. Svea hovrätt invänder att den valda lagstiftningstekniken gör det svårt att bedöma hur regleringen kommer att fungera i praktiken och att det finns risk för tillämpningssvårigheter eftersom det inte är givet att alla aktuella bestämmelser är lämpliga beträffande hyrköpsavtal. Svea hovrätt ifrågasätter vidare utredningens slutsats att ett hyrköpsavtal inte utgör ett hyresavtal enligt 12 kap. 1 § jordabalken.

Hyres- och arrendenämnden i Malmö, *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* och Svea hovrätt efterfrågar klargöranden i fråga om vissa särskilda reglers tillämplighet, bland annat vid hyrköparens upplåtelse av bostaden i andra hand. Hyres- och arrendenämnden i Malmö och Hyres- och arrendenämnden i Stockholm anmärker att reglerna i jordabalken om återbetalning av hyra vid andrahandsupplåtelser inte bör vara tillämpliga

eftersom hyrköpsavgiften i många fall kommer att överstiga vad som utgör skäligen hyra enligt jordabalken. Samma remissinstanser framför vidare att reglerna i jordabalken om att hyresnämnden ska lämna tillstånd till att hyra ut hyrköpsobjektet i andra hand inte bör tillämpas när hyrköpsobjektet är en bostadsrätt eftersom upplåtelsen till hyrköparen är en andrahandsupplåtelse i rättslig mening och ett tillstånd till en vidareupplåtelse skulle stå i strid med bostadsrättsföreningens ursprungliga tillstånd att upplåta bostadsrätten i andra hand.

Skälen för regeringens förslag

Hyrköpslagen är avsedd att vara en ramlag som anger strukturen för hyrköpsmodellen utan att i detalj reglera parternas mellanhavanden. Den del av hyrköpsavtalet som rör nyttjanderätten till bostaden är emellertid av social betydelse för den enskilda individen och har stora likheter med ett bostadshyresavtal. Som anges ovan föreslås nyttjanderätten upphöra när hyrköparens option upphör och en särskild hyrköpsavgift ska betalas i stället för hyra. De mest grundläggande särdragen för ett bostadshyresavtal enligt 12 kap. jordabalken, dvs. hyresgästens rätt till förlängning och fastställande av hyra enligt det s.k. bruksvärdessystemet, saknas därmed. Under avtalets giltighetstid får dock hyrsäljaren och hyrköparen en partsrelation där hyrsäljaren har ett hyresvärdansvar. Avtalsrelationen, och nyttjanderätten, är avsedd att pågå under en längre sammanhängande tid. Det finns därför ett behov av regler för vad som bör gälla mellan parterna när omständigheter som rör nyttjanderätten inträffar under avtalets gång. Frågor som gäller nyttjanderätten måste kunna hanteras rättsligt på annat sätt än genom den utväg som hyrköpslagen bjuder, nämligen uppsägning av avtalet.

Många av reglerna om bostadshyra har visserligen utformats för att fungera inom ramen för ett bruksvärdessystem och mot bakgrund av bostadshyresgästens direkta besittningsskydd. De är emellertid i stora delar formulerade så att de går att tillämpa även på andra upplåtelser av bostäder. Även hyrköparen har en stark nyttjanderätt till boendet så länge hyrköpsavtalet löper. Det framstår därför som lämpligt att använda det befintliga regelverket och tillämpa reglerna i 12 kap. jordabalken på nyttjanderättsupplåtelsen. Genom en generell hänvisning till kapitlet tillförsäkras hyrköparen ett grundläggande, tvingande, skydd för sin nyttjanderätt och en rad specialsituationer blir reglerade.

Det finns visserligen, som bland annat *Svea hovrätt* anför, en risk för att ett system med generell hänvisning till tillämpliga delar av kapitlet blir svårt att överskåda. Problemet kan till viss del hänföras till hur 12 kap. jordabalken är uppbyggt. Den problematiken kan knappast utgöra skäl för att undvika den lagtekniska lösning som utredningen föreslår.

Alternativet att införa samtliga behövliga regler direkt i hyrköpslagen framstår inte som ändamålsenligt. En helt separat reglering hade visserligen fjärrat nyttjanderättsupplåtelsen från hyreskonstruktionen. Även om många av de hyresrättsliga reglerna är utformade för att tillämpas i särskilda, relativt ovanliga situationer skulle det krävas en motsvarande regel i hyrköpslagen för att inte riskera att luckor i skyddet för nyttjanderätten uppstår. Det skulle tynga hyrköpslagen i stor mån. Enligt regeringen uppnås bäst skydd för hyrköparen genom att reglerna i 12 kap. jordabalken ligger som ett fundament i de delar hyrköpslagen saknar specialregler. Genom den föreslagna hänvisningen

Prop. 2025/26:188 uppnås en heltäckande reglering av parternas mellanhavanden under avtals-tiden.

Som utgångspunkt bör bestämmelser som rör förhållandet mellan hyrsäljaren i egenskap av ett slags hyresvärd och hyrköparen som nyttjanderättshavare tillämpas, exempelvis bestämmelser om bostadens skick, hyresgästens användning av bostaden och störningar i boendet. Det finns dock några regler som är lämpliga att tillämpa på hyrköpsavtalet i dess helhet eftersom nyttjanderätten är obligatoriskt förbunden med övriga delar i avtalet. Det gäller exempelvis regler om överlåtelse och uppsägning av hyresavtal. Vid tillämpningen av dessa regler är det naturligt att hela avtalet avses och inte enbart nyttjanderätten. Om uppsägning sker med anledning av misskötsamhet i boendet, blir följden att hyrköpsavtalet sägs upp i dess helhet.

Regeringen delar i stort utredningens bedömning i fråga om vilka regler som är lämpliga att tillämpa på en nyttjanderättsupplåtelse enligt ett hyrköpsavtal. Det finns emellertid skäl att med anledning av remissinstansernas synpunkter att göra några justeringar av förslaget. Det gäller främst förtydligande av att de regler som hänför sig till bruksvärdessystemet och därmed behandlar skälig hyra inte ska tillämpas. Det innefattar även regler som hänför sig till vilken hyra som får tas ut inom ramen för andrahandsuthyrningar och återbetalning av hyra vid vissa upplåtelser. En hyrköparens eventuella vidareupplåtelse av lägenheten under tiden som hyrköpsavtalet gäller kommer att omfattas av den föreslagna privatuthyrningslagen, se propositionen En mer flexibel hyresmarknad (prop. 2025/26:187). Exempelvis blir de bestämmelser i 12 kap. jordabalken som gäller en andrahandshyresgästs rätt till återbetalning av hyra som överstiger skäligt belopp därför inte tillämpliga.

Hyresgästinflytandet i fråga om ändrings- och förbättringsarbeten utgör en viktig del av skyddet för bostadshyresgäster. Även dessa bestämmelser är knutna till det s.k. bruksvärdessystemet enligt vilket skälig hyra fastställs utifrån bostadslägenhetens bruksvärde. Som utredningen utvecklar kommer bestämmelserna om en bostadshyresgästs rätt att inte godkänna standardhöjande åtgärder som påverkar lägenhetens bruksvärde inte att ha betydelse för en hyrköpare. Hyrsäljarens möjligheter att höja hyrköpsavgiften under tiden som avtalet gäller måste enligt förslaget regleras i hyrköpsavtalet. Det innefattar även höjningar av avgiften på grund av renoveringar som utförs under avtalstiden. Köpeskillingen för hyrköpsobjektet, eller hur den ska beräknas vid tidpunkten då optionen tas i anspråk, ska också framgå av avtalet. Vidare kan det förmodas att en hyrsäljare som eftersträvar en försäljning av hyrköpsobjektet inte kommer att utföra renoveringar eller andra åtgärder som hyrköparen motsätter sig, eftersom hyrköparen alltid har möjlighet att säga upp avtalet. Därför finns det enligt regeringens bedömning inte anledning att tillämpa reglerna om hyresgästinflytande inom ramen för ett hyrköpsförhållande.

En annan regel som knyter an till bruksvärdessystemet är bestämmelserna i 12 kap. 24 a § jordabalken om bostadshyresgästers rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder i lägenheten och hyresvärdens rätt till ersättning för skada om lägenhetens bruksvärde minskar genom åtgärden. Hyrköparen bör ha en motsvarande rätt att utföra sådana åtgärder på hyrköpsobjektet. Enligt utredningens förslag ska bestämmelsen om hyresvärdens rätt till ersättning tillämpas med den justeringen att hänsyn i stället för bruksvärde ska tas till hyrköpsobjektets marknadsvärde. Därigenom skulle en hyrsäljare kunna få rätt till ersättning om en hyrköpare utför åtgärder

som gör hyrköpsobjektet mindre attraktivt på bostadsmarknaden men själv inte förvärvar objektet enligt optionen utan säger upp avtalet. Regeringen bedömer dock att den situationen inte kräver någon särskild reglering utan att rätten till ersättning i en sådan situation kan anses följa av allmänna skadeståndsrättsliga principer.

Hyres- och arrendenämnden i Malmö och Hyres- och arrendenämnden i Stockholm framför att reglerna i jordabalken om att hyresnämnden ska kunna lämna tillstånd till att hyra ut hyrköpsobjektet i andra hand inte bör tillämpas när hyrköpsobjektet är en bostadsrätt eftersom ett sådant tillstånd skulle strida mot bostadsrättsföreningens ursprungliga tillstånd till hyrsäljaren att upplåta lägenheten i andra hand. Regeringen instämmer i att det inte framstår som lämpligt att hyresnämnden ska kunna ge tillstånd till en hyrköparens vidareupplåtelse av lägenheten. Det sagda gäller enligt regeringens bedömning inte enbart när hyrköpsobjektet är en bostadsrätt utan för hyrköpsavtal generellt. En möjlighet för hyresnämnden att bevilja tillstånd till andrahandsupplåtelse av hyrköpsobjektet under pågående hyrköpsavtal mot hyrsäljarens vilja framstår inte som ändamålsenlig. En hyrköpare kan visserligen ha ett intresse av att hyra ut sin lägenhet under tiden som hyrköpsavtalet gäller, exempelvis för att studera eller arbeta utomlands under en period. Det bör i så fall krävas att hyrsäljaren godtar en andrahandsupplåtelse. Uppkommer frågan vid hyrköpsavtal om en bostadsrätt aktualiseras därutöver en eventuell överenskommelse med hyrsäljaren och bostadsrättsföreningen.

4.4.3 Förbud mot sparande till köpeskillingen hos hyrsäljaren

Regeringens förslag

Om hyrköparen enligt hyrköpsavtalet ska spara till köpet av bostaden under hyrköpstiden, ska det inte vara tillåtet att sparandet sker hos hyrsäljaren eller att hyrsäljaren på annat sätt har möjlighet att förfoga över de sparade medlen.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker eller har inte någon invändning mot förslaget.

Hyresgästföreningen anser att avtalsmodellen skulle vara mer fördelaktig för hyrköparen om den erlagda hyrköpsavgiften kan avräknas från den slutliga köpeskillingen för bostaden.

Skälen för regeringens förslag

Hyrköpsmodellen kan framför allt vara en värdefull lösning för den som ännu inte har sparat ihop pengar för att direkt köpa en bostad. För att kunna köpa

bostaden kommer en hyrköpare som utgångspunkt behöva spara pengar till köpeskillingen under hyrköpsavtalets löptid.

Ett sätt att säkerställa sparandet är att i hyrköpsavtalet inkludera villkor om att hyrköparen ska sköta ett strukturerat sparande för det framtida bostadsförvärvet. Ett sådant villkor kan ha fördelar för båda parter. För hyrköparen skapar det tydliga ramar för och krav på dennes sparande. För hyrsäljaren kan sparandet utgöra en säkerhet för att hyrköparen kommer ha möjlighet att köpa bostaden i enlighet med optionen och att hyrköpsavtalet därmed är en god investering för hyrsäljaren.

Ett sparande bör inte få ske hos hyrsäljaren. Eftersom hyrköparen kan välja att inte nyttja optionen bör hyrköparen också förfoga över sitt sparande. Ett sparande som innebär att hyrsäljaren, eller någon som har intressegemenskap med eller på annat sätt är närstående till hyrsäljaren, förfogar över de sparade medlen bör alltså inte vara tillåtet. En hyrsäljare kan däremot ha ett beaktansvärt intresse av att få insyn i om hyrköparen verkligen sköter sitt sparande. Det bör därför inte vara förbjudet att förena ett villkor om sparande med ett villkor om att hyrköparen ska ha en skyldighet att på regelbunden basis redovisa hur sparandet sköts.

Hyresgästföreningen framför att det skulle vara mer fördelaktigt för hyrköparen om den erlagda hyrköpsavgiften kunde avräknas från den slutliga köpeskillingen för bostaden. En successiv avbetalning skulle emellertid inte åstadkomma någon annan rättsverkan än ett sparande eftersom hyrköpsmodellen utgår från en nyttjanderättsupplåtelse och inte ett deläggande av bostaden. Det skulle alltså bli fråga om ett sparande hos hyrsäljaren, vilket inte bör vara tillåtet.

4.5 Övergång av hyrköpsavtalet

4.5.1 Möjlighet för hyrköparen att överlåta avtalet

Regeringens förslag

Hyrköparen ska inte få överlåta hyrköpsavtalet utan hyrsäljarens samtycke. Det ska också gälla när hyrköpsavtalet övergår genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv.

En make eller sambo som fått bostaden genom bodelning eller arvskitte eller en sambo som tagit över bostaden för att den bäst behöver den, ska ha rätt att träda i hyrköparens eller dennes dödsbos ställe i hyrköpsavtalet även om hyrsäljaren inte samtycker till det, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådan rätt ska gälla om hyrköpsavtalet gäller en bostad som var avsedd att användas som gemensam bostad av hyrköparen och maken eller sambon. Detsamma ska gälla för en efterlevande make som är ensam arvinge efter hyrköparen.

En hyrköpare som inte längre avser att använda bostaden ska ha rätt att överlåta hyrköpsavtalet till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, trots att hyrsäljaren inte samtycker till överlåtelsen, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen.

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser är positiva till förslagen eller lämnar dem utan invändningar. *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* och *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* anger att det bör förtydligas vad som ska läggas till grund för hyresnämndens prövning av om en överlåtelse av ett hyrköpsavtal ska tillåtas.

Skälen för regeringens förslag

Eftersom hyrköparens ekonomiska situation har betydelse för dennes möjlighet att fullfölja ett förvärv av hyrköpsobjektet kommer det att vara viktigt för hyrsäljaren vem som är avtalspart i hyrköpsavtalet. Hyrsäljaren bör därför som huvudregel ha rätt att motsätta sig ett partsbyte på hyrköparens sida. Det bör, i likhet med en hyresvärds rätt att motsätta sig partsbyte i ett hyresavtal, gälla även vid familjerättsliga fång och liknande förvärv (jfr 12 kap. 33 § jordabalken).

I några situationer gäller emellertid att en hyresgäst har möjlighet att låta någon annan person ta över hyresrätten. Om hyresrätten till en lägenhet har tilldelats en make eller sambo genom bodelning eller arvskifte, eller övertagits av denne enligt 22 § sambolagen (2003:376), kan hyresrätten under vissa förutsättningar enligt 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken övergå till den som fått hyresrätten tilldelad sig utan hyresvärdens samtycke. Vidare kan en hyresgäst som inte avser att använda sin bostadslägenhet med stöd av 12 kap. 34 § jordabalken överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Om hyresgästen avlider under hyrestiden kan dödsboet också överlåta hyresrätten till en dödsbodelägare eller närstående till hyresgästen som varaktigt sammanbodde med honom eller henne. En hyresgäst har också enligt 12 kap. 35 § jordabalken rätt att under vissa förutsättningar överlåta sin hyresrätt genom byte, efter tillstånd från hyresnämnden.

Ett undantagslöst förbud mot överlåtelse av hyrköpsavtalet kan få långtgående konsekvenser för en hyrköpare. Motsvarande möjligheter till övergång och överlåtelse av hyresrätter som gäller enligt jordabalken bör därför tillämpas även på hyrköpsavtal. De angivna bestämmelserna synes väl anpassade till tänkbara situationer där behov kan finnas av att hyrköpsavtalet kan övertas av en annan avtalspart. Undantag gäller för möjligheten till överlåtelse genom byte, som inte framstår som lämplig att tillämpa på hyrköpsavtal.

Av hänsyn till hyrsäljarens intresse av att avtalet sedermera leder till en överlåtelse bör det dock krävas att hyresnämnden lämnar tillstånd till avtalets övergång även i fråga om övergång av hyrköpsavtalet genom bodelning och arvskifte. Det utgör alltså ett avsteg från vad som gäller enligt jordabalken. Det innebär visserligen risk för att bodelningar fördröjs i avvaktan på tillstånd. Regeringen bedömer dock att en sådan risk är befogad av hänsyn till hyrsäljaren i dessa fall. Tillstånd bör komma i fråga när hyrsäljaren bedöms skäligen kunna nöja sig med förändringen, dvs. samma rekvisit som redan gäller vid tillstånd till överlåtelse enligt 12 kap. 34 § jordabalken.

Hyresnämndens bedömning av om en hyrsäljare kan nöja sig bör ske utifrån delvis samma utgångspunkter som vid prövningen av tillstånd till överlåtelse av en hyresrätt. Hyresnämnden ska ta hänsyn till den blivande hyrköparens vilja och förmåga att fullgöra hyrköpsavtalet och till hans eller hennes personliga kvalifikationer. Den som träder in i avtalet bör bedömas som skötsam och kunna uppfylla de förpliktelser som en nyttjanderättshavare normalt har. Möjligheten att kunna betala den löpande hyrköpsavgiften bör naturligen vägas in. Prövningen blir emellertid något annorlunda från en hyresrättslig sådan, eftersom hyrköpsavtalet fyller en annan grundläggande funktion, nämligen att möjliggöra att en överlåtelse av bostaden kommer till stånd. Den nya avtalspartens vilja och förmåga att förvärva hyrköpsobjektet, i den utsträckning det kan utrönas, bör därför beaktas inom ramen för den helhetsbedömning som ska göras.

4.5.2 Partsbyte på hyrsäljarens sida

Regeringens förslag

En hyrsäljare ska ha rätt att överlåta hyrköpsobjektet, och därmed sina förpliktelser enligt hyrköpsavtalet, under tiden som avtalet gäller.
Hyrköpsavtalet ska som huvudregel gälla gentemot en ny ägare eller innehavare av hyrköpsobjektet.

Utredningens förslag

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser tillstyrker förslagen eller har inte någon invändning mot dem. *Sveriges advokatsamfund* lyfter frågan om inte nyttjanderätten möjliggör inskrivning enligt 23 kap. jordabalken. Även *Lantmäteriet* anmärker att nyttjanderätter enligt 7 kap. jordabalken får skrivas in i enlighet med bestämmelserna i 23 kap. jordabalken och att det inte torde vara möjligt att neka inskrivning om det inte finns något uttryckligt hinder mot det.

Svea hovrätt framför att rättsläget beträffande det sakrättsliga skyddet för nyttjanderätt som upplåtits i bostadsrätt framstår som förhållandevis oklart.

Skälen för regeringens förslag

Hyrsäljarens förpliktelser enligt hyrköpsavtalet är knutna till innehavet av objektet, i likhet med hur en hyresvärdas förpliktelser – upplåtandet av hyresrätterna – följer med innehavet av en hyresfastighet. En hyrsäljare bör inte vara förhindrad att överlåta hyrköpsobjektet under avtalets löptid. En överlåtelse av hyrköpsobjektet till en utomstående förvärvare bör dock inte kunna leda till att en hyrköpare förlorar möjligheten att göra sina rättigheter enligt hyrköpsavtalet gällande. Det är avgörande för ett hyrköpsavtals funktion att hyrköparen har ett skydd för sina rättigheter enligt avtalet vid överlåtelser och partsbyte på hyrsäljarsidan. Den som förvärvar den fastighet eller motsvarande som utgör ett hyrköpsobjekt bör alltså ta över hyrsäljarens rättigheter och skyldigheter enligt hyrköpsavtalet.

Nyttjanderättshavare till fast egendom och tomträtt har genom bestämmelserna i 7 kap. jordabalken ett visst skydd vid fastighetens övergång till en ny ägare. Det gäller särskilt om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsregistret (se t.ex. 7 kap. 11 § jordabalken). Den nyttjanderätt som upplåts genom ett hyrköpsavtal är en sådan nyttjanderätt som kommer att kunna skrivas in i fastighetsregistret enligt 23 kap. 1 § jordabalken.

Däremot saknas särskilda regler om sakrättsligt skydd för den som innehar lös egendom – exempelvis en bostadsrätt – med nyttjanderätt. Reglerna i 7 kap. jordabalken omfattar inte nyttjanderätter i form av bostadsrätter. Kapitlets regler är inte heller tillämpliga på andrahandshyresavtal. De sakrättsliga reglerna i 7 kap. jordabalken har visserligen i praxis tillämpats analogt på en upplåtelse av nyttjanderätt till en bostadsrättslägenhet (se rättsfallet RH 2002:9). Som *Svea hovrätt* framhåller är dock rättsläget oklart.

Vidare saknas rättsligt stöd för sakrättsligt skydd för optioner.

För att ett hyrköpsavtal ska bestå mot en ny förvärvare av hyrköpsobjektet bör alltså föreslås en särskild regel om detta i lagen om hyrköp av bostad. Därigenom kan också ett likvärdigt skydd för hyrköpare, oavsett om hyrköpet avser en bostadsrätt, tomträtt eller fast egendom, regleras på ett praktiskt och ändamålsenligt vis.

4.5.3 Rättigheters bestånd enligt hyrköpsavtalet vid exekutiv försäljning

Regeringens förslag

Vid exekutiv försäljning av ett hyrköpsobjekt som utgör en fastighet eller tomträtt ska hyrköpsavtalet i sin helhet gälla mot en ny ägare till hyrköpsobjektet i samma utsträckning som en nyttjanderätt enligt ett hyrköpsavtal skyddas enligt nuvarande regler.

Vid exekutiv försäljning av ett hyrköpsobjekt som utgör en bostadsrätt ska hyrköpsavtalet inte gälla mot en ny bostadsrättshavare.

Utredningens förslag

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har inte någon invändning mot dem. *Hyresgästföreningen* anmärker att förslaget avseende bostadsrätter brister i skydd för hyrköparen som sannolikt blir av med sin bostad vid en exekutiv försäljning av bostadsrätten.

Sveriges advokatsamfund lyfter frågor om inte nyttjanderätten möjliggör inskrivning enligt 23 kap. jordabalken och hur en avropad option ska stå sig vid exekutiv försäljning före genomfört köp.

Skydd för hyrköpsavtalet vid exekutiv försäljning av en fastighet eller en tomträtt

När en exekutiv försäljning aktualiseras gör sig vanligtvis olika intressen gällande från inblandade aktörer. Hyrköparens intresse av att avtalet fortsätter att gälla får vägas mot bl.a. gäldenärens och fordringsägarnas intressen av ett så stort överskott från försäljningen som möjligt. Rättigheter som belastar egendomen kan sänka dess värde så att borgenärer får svårare att täcka sina fordringar i konkursen eller utmätningen. Ett hyrköpsavtal bör därför som huvudregel inte bestå genom den exekutiva försäljningen mot en ny ägare eller bostadsrättshavare. Samma grundläggande princip gäller för nyttjanderätter i fast egendom i allmänhet (7 kap. 16 § jordabalken).

En nyttjanderätt till fast egendom eller tomträtt är emellertid i viss utsträckning redan skyddad vid en exekutiv försäljning enligt 12 kap. utskönningsbalken. Det gäller även sådan nyttjanderätt som upplåts genom ett hyrköpsavtal. Om en inskriven nyttjanderätt, eller en nyttjanderätt som det görs ett särskilt förbehåll om vid försäljningen, är skyddad så består därmed nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet genom försäljningen.

En nyttjanderätt till en bostad under viss begränsad tid skulle dock som regel sakna mening för hyrköparen om optionen inte består genom den exekutiva försäljningen. Enligt regeringens bedömning är den lösning som förordas av utredningen, att optionen också ska fortsätta gälla om nyttjanderätten skyddas enligt befintliga regler, ändamålsenlig. En nyttjanderättshavare till en privatbostad belastar egendomen i en avsevärd utsträckning, vilket kan påverka dess värde vid en försäljning. När egendomens värde redan är påverkat i sådan utsträckning framstår det inte som oproportionerligt att även låta optionen gälla mot den nya ägaren. Det bör därför förordnas om att optionen också ska bestå efter den exekutiva försäljningen, för det fall nyttjanderätten gör det. Det innebär främst att utfallet av den så kallade oskadlighetsprövningen kan påverkas eftersom prövningen får avse om nyttjanderätten – med optionen – belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt.

Hyrköpsavtal i bostadsrätter bör inte skyddas särskilt vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning

Bostadsrätter kan bli föremål för exekutiv försäljning vid utmätning av bostadsrättshavarens tillgångar eller vid dennes konkurs. En bostadsrätt kan också övergå till annan efter tvångsförsäljning enligt 7 kap. 30 § bostadsrättslagen. Det kan främst bli aktuellt om nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och bostadsrättshavaren därmed skilts från lägenheten.

För bostadsrätter är utgångspunkten att nyttjanderätter och liknande rättigheter till bostadsrätten upphör när upplåtaren skiljs från sin bostadsrätt. Det saknas därmed skydd för sådana rättigheter vid exekutiv försäljning motsvarande vad som gäller för fast egendom.

Det framstår som allt för långtgående att föreskriva särskilda sakrättsliga regler som avviker från vad som i övrigt gäller för lös egendom enligt avtalsrättsliga regler och principer. Särskilda regler till skydd för hyrköpsavtalet vid exekutiv försäljning av bostadsrätten bör därför inte föreslås. Det innebär att hyrköparens rättigheter enligt hyrköpsavtalet, i likhet med

4.6 Hyrköpsavtalets upphörande

4.6.1 Hyrköpsavtalets upphörande och parternas skyldigheter vid avtalstidens slut

Regeringens förslag

Hyrköpsavtalet ska upphöra att gälla när optionen inte längre kan göras gällande. Om hyrköparen meddelar hyrsäljaren att han eller hon vill ta optionen i anspråk ska hyrköpsavtalet dock fortsätta att gälla till dess att hyrköparen tillträder som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare till hyrköpsobjektet.

Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om tidpunkten då optionen senast kan göras gällande och att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen i rätt tid ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ha träffats mellan parterna från den tidpunkt då optionen inte längre kan göras gällande. Det ska dock inte gälla om hyrköpsavtalet har upphört på någon annan grund än att den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande har passerat, eller om det är klart att hyrköparen inte önskar att ett hyresavtal ska ingås.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår inte att hyrköpsavtalet ska fortsätta att gälla i det fall hyrköparen har meddelat hyrsäljaren att han eller hon vill utnyttja optionen. Utredningen föreslår inte undantag från att ett hyresavtal ska anses ha träffats i de fall då hyrköpsavtalet har upphört på någon annan grund än att den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande har passerat eller det är klart att hyrköparen inte önskar att ett hyresavtal ska ingås.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser tillstyrker förslaget eller har inget att invända mot det. *Stockholms tingsrätt* och *Svea hovrätt* väcker frågan vad som händer om parterna inte är överens om överlåtelseavtalet när tiden för hyrköpsavtalet löper ut. *Svea hovrätt* anser att mekanismen som leder fram till ett bindande köpeavtal av hyrköpsobjektet bör regleras mer ingående.

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet anser att det bör övervägas regler som säkerställer att hyrköparen inte blir bostadslös när hyrköpsavtalet löper ut, om han eller hon inte kan förvärva bostaden, samt att hyrköparen ska ha rätt till förlängning av hyrköpsavtalet om det vore oskäligt mot hyrköparen att det upphör vid optionstidens utgång.

Hyrköpsavtalet bör upphöra att gälla vid optionens utgång

Optioner är som regel tidsbegränsade. Om inte innehavaren utnyttjar sin rättighet inom den avtalade tidsgränsen upphör optionsavtalet att gälla när tiden löper ut.

Den grundläggande avsikten med ett hyrköpsavtal är att hyrköparen ska köpa hyrköpsobjektet. Om det sker upphör hyrköpsavtalet att gälla. Alla hyrköpsavtal kommer dock troligtvis inte att leda till att bostaden förvärvas. Det är i så fall rimligt att hyrköpsavtalet upphör att gälla vid den tidpunkt då optionen inte längre kan göras gällande av hyrköparen. Det bör då inte krävas någon uppsägning från parterna för att avtalet ska upphöra, i likhet med vad som annars gäller vid tidsbegränsade optionsavtal.

Om hyrköparen väljer att inte köpa bostaden och hyrköpsavtalet löper ut har hyrköparen inte längre någon nyttjanderätt till bostaden och ska då flytta från den. Det är en rimlig följd av hyrköpsavtalets konstruktion och det bör inte, såsom *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet* framför, införas regler som säkerställer att hyrköparen inte blir bostadslös när hyrköpsavtalet löper ut om han eller hon inte kan förvärva bostaden. Det kan i och för sig i undantagsfall uppstå en situation då en hyrköpare som sparat kapital och haft ambitionen att köpa bostaden enbart på grund av tillfälliga omständigheter inte har möjlighet att göra det när optionen löper ut. Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet föreslår att det i ett sådant fall ska finnas en rätt för hyrköparen att få hyrköpsavtalet förlängt. Parterna har dock möjlighet att redan vid avtalsingåendet komma överens om och i så fall under vilka förutsättningar hyrköparen ska ha rätt att få hyrköpsavtalet förlängt. En sådan eventuell rätt för hyrköparen utgör ett sådant avtalsvillkor som hyrsäljaren ska informera hyrköparen om inför avtalsingåendet (se avsnitt 4.3.4). Enligt regeringens bedömning får det anses tillräckligt att parterna har möjlighet att reglera frågan om eventuell rätt till förlängning. Därtill är det givetvis alltid möjligt för parterna att träffa ett nytt hyrköpsavtal om parterna vill det.

Stockholms tingsrätt och *Svea hovrätt* väcker frågan vad som händer om parterna inte är överens om överlåtelseavtalet när tiden för hyrköpsavtalet löper ut. Som *Stockholms tingsrätt* är inne på kan hyrköparen meddela att han eller hon vill utnyttja optionen så pass nära inpå att tiden för optionen löper ut att parterna inte hinner träffa ett överlåtelseavtal innan dess. Även om utgångspunkten är att alla villkor för överlåtelsen är bestämda i hyrköpsavtalet kan det också hända att parterna i samband med att optionstiden löper ut alltså diskuterar något av villkoren för överlåtelsen. Det kan också i undantagsfall tänkas att parterna har träffat ett överlåtelseavtal under tiden som hyrköpsavtalet gäller men hyrköparen har ännu inte kunnat tillträda bostaden som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare, exempelvis på grund av att hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och bostadsrättsföreningen ännu inte har prövat hyrköparens ansökan om medlemskap. I dessa situationer är det enligt regeringen angeläget att en hyrköpare inte förlorar rätten att bo kvar i den bostad som han eller hon ska köpa eller redan har köpt. Hyrköpsavtalet bör i ett sådant fall bestå till dess att hyrköparen tillträder bostaden som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare.

För att säkerställa att hyrköparen inte går miste om att utnyttja optionen i rätt tid bör hyrsäljaren ha en skyldighet att uppmärksamma hyrköparen på att optionstiden är på väg att löpa ut. Det bör lämpligen ske genom en skriftlig påminnelse. Därmed kan hyrköparen vidta åtgärder för att kunna förvärva bostaden inom ramen för optionen. Påminnelsen bör göras så pass lång tid före det att optionstiden löper ut att hyrköparen har tid att besluta om han eller hon ska köpa bostaden och i så fall säkerställa finansieringen. Tidigast sex månader och senast tre månader innan hyrköpsavtalet löper ut får anses vara en rimlig tid.

Eftersom påminnelsen tjänar som ett skydd för hyrköparen bör det få konsekvenser om hyrsäljaren är passiv och inte fullgör sin skyldighet att påminna hyrköparen i tid. Det bör då anses ha träffats ett hyresavtal enligt 12 kap. jordabalken mellan parterna, från och med den dag som hyrköpsavtalet inte längre gäller. Detta gäller dock enbart om hyrköpsavtalet upphör på den grunden att optionstiden löper ut. Om hyrköpsavtalet har upphört på någon annan grund, dvs. genom att hyrköparen har köpt hyrköpsobjektet eller att någon av parterna har sagt upp avtalet, bör ett hyresavtal inte anses ha träffats. Som *Lagrådet* anför bör detsamma gälla om det är klart att hyrköparen inte önskar att ett hyresavtal ingås.

Svea hovrätt anser att det som leder fram till ett bindande köpeavtal av hyrköpsobjektet bör regleras, exempelvis genom att hyrsäljarens påminnelsekyldighet ska innefatta att lämna ett anbud och tillhandahålla ett skriftligt förslag till köpeavtal till hyrköparen. Det förefaller dock inte motiverat att kräva att hyrsäljaren ska ta fram ett fullständigt förslag till överlåtelseavtal innan hyrsäljaren vet om hyrköparen faktiskt vill fullgöra köpet. Att hyrsäljaren har en skyldighet att påminna hyrköparen om när han eller hon senast måste utnyttja optionen är enligt regeringen tillräckligt för att hyrköparen ska kunna göra sin optionsrätt gällande.

4.6.2 Parternas möjlighet att säga upp ett hyrköpsavtal i förtid

Regeringens förslag

Möjligheterna för parterna att säga upp hyrköpsavtalet i förtid ska regleras genom 12 kap. jordabalken.

Det innebär främst att hyrköparen ska ha rätt att säga upp hyrköpsavtalet så att det upphör att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Hyrsäljaren ska enbart ha rätt att säga upp hyrköpsavtalet i förtid om hyrköparen har gjort sig skyldig till ett sådant avtalsbrott som omfattas av grunderna för förverkande av en hyresrätt.

För hyrköparens dröjsmål gällande betalning av hyrköpsavgift ska reglerna om förverkande av hyresrätt på grund av dröjsmål med betalning av hyran tillämpas. Det ska även gälla möjligheten att återvinna hyresrätten. Om hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala hyrköpsavgiften i tid har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyrköpsavtalet i så hög

grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla sina rättigheter enligt hyrköpsavtalet, ska det dock inte finnas någon återvinningsmöjlighet.

Om hyrsäljaren säger upp hyrköpsavtalet i förtid ska hyrsäljaren ha rätt till skadestånd.

Utredningens förslag

Förslagen från utredningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanser

Samtliga remissinstanser tillstyrker förslagen eller har inte några invändningar mot dem. *Sveriges advokatsamfund* väcker frågan om även allvarigare brott mot en överenskommen sparplan eller utebliven ersättning för driftskostnader bör kunna utgöra grund för uppsägning av hyrköpsavtalet.

Skälen för regeringens förslag

Hyrköparens rätt att säga upp ett hyrköpsavtal

Hyrköpsavtalet består av två huvudsakliga delar; en option att förvärva en viss bostad samt en nyttjanderätt till bostaden under optionens löptid. Det kan givetvis hända att en hyrköpare innan hyrköpsavtalet har löpt ut bestämmer sig för att han eller hon inte kommer ta optionen i anspråk och inte köpa bostaden. I en sådan situation vore det orimligt om hyrköparen skulle vara bunden av avtalet och skyldig att betala hyrköpsavgift till dess att hyrköpsavtalet löpte ut. Hyrköparen bör därför kunna säga upp hyrköpsavtalet vid vilken tidpunkt som helst, utan att behöva ange någon särskild grund för sin uppsägning. Däremot bör hyrköparen som utgångspunkt vara tvungen att göra uppsägningen med beaktande av viss uppsägningstid. Hyrköparen bör alltid kunna säga upp hyrköpsavtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen. Detta är i likhet med vad som gäller för en bostadshyresgäst vid uppsägning av en hyresrätt (12 kap. 5 § första stycket jordabalken).

En hyrköpare bör också ha samma rätt som en hyresgäst att säga upp avtalet i förtid utan att iakttä uppsägningstid. En sådan uppsägningsrätt förekommer exempelvis vid brister i bostaden, andra hinder eller men i nyttjanderätten samt vid konkurs och utmätning (12 kap. 11 §, 16 § första stycket och 29 och 30 §§ jordabalken).

Hyrsäljarens rätt att säga upp ett hyrköpsavtal

Eftersom hyrköpsavtalet ska innehålla en bindande utfästelse från hyrsäljarens sida om att överlåta bostaden till hyrköparen bör hyrsäljaren inte ha någon generell uppsägningsrätt av avtalet. Hyrköparen ska inte behöva vara orolig för att mista sin bostad, eller optionen, så länge han eller hon sköter sig.

En avtalsbundenhet för hyrsäljaren kan emellertid inte gälla under vilka förutsättningar som helst. Hyrsäljaren bör ha en rätt att säga upp avtalet i förtid om hyrköparen har gjort sig skyldig till ett väsentligt avtalsbrott.

De förpliktelser som en hyrköpare har enligt hyrköpsavtalet hänförs sig främst till nyttjanderätten samt betalningen av hyrköpsavgiften. Försumma att betala hyrköpsavgift i enlighet med ett hyrköpsavtal bör kunna leda

till uppsägning på samma sätt som försummelse att betala hyra kan leda till förverkande av en hyresrätt (12 kap. 42 § första stycket 1 jordabalken). Även i övrigt bör de grunder som kan medföra förverkande av en hyresrätt vara tillämpliga, givetvis begränsat till de grunder som hänför sig till bostadslägenheter. Det innebär bland annat att hyrsäljaren kan ha rätt att säga upp hyrköpsavtalet vid väsentliga avtalsbrott från hyrköparens sida (vid en tillämpning av 12 kap. 42 § första stycket 11 jordabalken med stöd av hyrköpslagen). Mot den bakgrunden saknas det anledning att, som *Sveriges advokatsamfund* efterfrågar, särskilt reglera om brott mot en överenskommen sparplan eller utebliven ersättning för driftskostnader bör kunna utgöra grund för uppsägning av hyrköpsavtalet, utan detta får prövas enligt nämnda bestämmelse i jordabalken.

Om ett hyrköpsavtal avser en bostadsrätt blir följden att 12 kap. jordabalken tillämpas på det avtal som finns mellan bostadsrättshavaren (i egenkap av hyrsäljare) och hyrköparen. Emellertid gäller reglerna i bostadsrättslagen för den bakomliggande bostadsrättsupplåtelsen, dvs. avtalsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och hyrsäljaren. En bostadsrättshavare är bland annat skyldig att följa de ordningsregler som uppställs i bostadsrättsföreningens stadgar och misskötsamhet kan i vissa avseenden leda till att en bostadsrätt förverkas (se 7 kap. bostadsrättslagen). En hyrsäljare bör därför ha möjlighet att säga upp en hyrköpare som missköter sig på ett sätt som riskerar att medföra att bostadsrätten förverkas.

Uppsägningsreglerna bör vara tvingande till hyrköparens förmån. En hyrsäljare bör lämna klar och tydlig information om vad som gäller i fråga om parternas rättigheter att säga upp hyrköpsavtalet i samband med avtalets ingående (se avsnitt 4.3.4).

Hyrköparens rätt till återvinning av hyrköpsavtalet

I 12 kap. jordabalken finns en rätt för en hyresgäst att återvinna en hyresrätt som har blivit förverkad på grund av dröjsmål med hyresbetalningar (se 12 kap. 44 § jordabalken). En sådan möjlighet bör även finnas för en hyrköpare vars hyrköpsavtal har blivit uppsagt på grund av dröjsmål med betalning av hyrköpsavgiften. En möjlighet till återvinning av hyrköpsavtalet bör dock inte vara obegränsad. Om hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften i tid missköter sina förpliktelser som hyrköpare i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla bostaden bör återvinning inte längre kunna ske (jfr 7 kap. 23 § bostadsrättslagen). En skälighetsbedömning bör göras i fråga om graden av misskötsamhet i förhållande till intresset av att behålla bostaden. Om en uppsägning ändå görs när möjligheten till återvinning av hyrköpsavtalet är undantagen bör avtalet upphöra att gälla genast, dvs. utan någon uppsägningstid.

Regeringens förslag

Allmän domstol ska vara behörig att pröva tvister som hänför sig till hyrköpsavtal.

Sådana frågor som hyresnämnden uttryckligen har behörighet att pröva enligt 12 kap. jordabalken ska prövas av hyresnämnden även när frågorna uppstår inom ramen för ett hyrköpsavtal.

Hyresnämnden ska dessutom pröva frågor om tillstånd för en make eller sambo att träda i hyrköparens ställe som avtalspart i ett hyrköpsavtal.

Hyresnämnden ska inte ha som uppgift att medla i tvister med anledning av hyrköpsavtalet.

Utredningens förslag

Förslagen från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Enligt utredningens förslag ska hyresnämndens uppgift att medla i hyrestvister gälla för sådana tvister som den genom hyrköpslagens bestämmelser har behörighet att pröva.

Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem.

Skälen för regeringens förslag

Tvister på civilrättens område prövas normalt av allmän domstol. På hyresrättens område råder emellertid en delad behörighet mellan allmän domstol och hyresnämnden. Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva vissa hyresrättsliga frågor. Det rör sig exempelvis om hyresgästens besittningsskydd, storleken på hyran som ska betalas eller frågor om lägenhetens skick eller standard.

Ett hyrköpsavtal är i huvudsak ett slags föravtal till ett köp av hyrköpsobjektet. Villkoren i ett hyrköpsavtal är inte renodlat hyresrättsliga utan anpassade för att reglera förhållandet mellan hyrsäljaren och hyrköparen till dess att ett köp kan genomföras. Många av de avtalsvillkor som kan bli aktuella skiljer sig från villkoren i ett hyresförhållande, även om nyttjanderätten till bostaden utgör en viktig del av avtalet. Det är därför lämpligt att tvister enligt hyrköpsavtal som utgångspunkt prövas av allmän domstol.

När det gäller nyttjanderätten föreslås bestämmelserna i 12 kap. jordabalken i stor utsträckning vara tillämpliga på hyrköpsavtal (se avsnitt 4.4.2). Enligt några av bestämmelserna är hyresnämnden behörig att pröva en viss fråga. Det är regeringens bedömning, vilken överensstämmer med utredningens, att det är lämpligt att hyresnämnden är behörig att pröva samma frågor även när bestämmelserna tillämpas inom ramen för ett hyrköpsavtal. Hyresnämnden bör också pröva frågan om tillstånd att träda i hyrköparens ställe om ett hyrköpsavtal tilldelas hyrköparens make eller sambo genom bodelning, arvskifte eller övertagande enligt 22 § sambolagen (se avsnitt 4.5.1). Att den frågan bör prövas av hyresnämnden beror på att en sådan

fråga har sådana likheter med frågan om överlåtelse av en hyresrätt till närstående, vilken prövas av hyresnämnden (jfr 12 kap. 34 § jordabalken). Tillstånd bör lämnas om hyrsäljaren bedöms skäligen kunna nöja sig med förändringen i fråga om avtalspart.

De frågor som blir aktuella att handlägga i hyresnämnden är därmed åtgärdsföreläggande (12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket jordabalken), överlåtelse av hyrköpsavtal (12 kap. 34 § jordabalken), utdömande av förelagt vite enligt 12 kap. 11 och 16 §§ jordabalken (12 kap. 62 § jordabalken) samt övergång av hyrköpsavtal inom ramen för bodelning, arvskifte eller övertagande enligt sambolagen.

Enligt regeringens bedömning saknas det anledning att låta hyresnämndens behörighet att medla i hyrestvister omfatta tvister med anledning av hyrköpsavtal. Även om en tvist uppkommer inom ramen för nyttjanderätten är det svårt att dra en skarp gräns mot övriga delar av avtalsförhållandet. Det framstår därför som mest ändamålsenligt att hyresnämndens medlingsverksamhet inte ska gälla för hyrköpsavtal.

5 Förbättringar av systemet med ägarlägenheter

5.1 Föreläggande om att sälja ägarlägenheten vid allvarlig misskötsamhet i boendet

Regeringens förslag

En ägarlägenhetsägare som allvarligt har åsidosatt sina förpliktelser enligt de ordningsregler som framgår av lag eller av samfällighetsföreningens stadgar ska, på talan av samfällighetsföreningen, kunna föreläggas av domstol att sälja sin ägarlägenhet. Ett föreläggande ska få meddelas om omständigheterna är sådana att ägaren skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhet. Föreläggandet ska förenas med vite.

En talan om utdömande av ett förelagt vite ska föras av samfällighetsföreningen. Vitet ska inte få dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vidtagit de åtgärder som krävs för att få ägarlägenheten såld inom den förelagda tiden. Ägaren ska inte anses ha följt föreläggandet om försäljningen har skett på sådant sätt att han eller hon kan antas behålla sin förfoganderätt till ägarlägenheten trots försäljningen.

En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått kännedom om förhållandena. Om det allvarliga åsidosättandet har sin grund i brottslig verksamhet, ska föreningen dock ha kvar sin rätt att föra talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen föreslår att beslut om att föra talan mot en ägare som allvarligt

Prop. 2025/26:188 misskött sig ska fattas av föreningsstämman. Utredningen föreslår att försäljning av en ägarlägenhet med anledning av föreläggandet inte ska få ske till en närstående. Utredningen har inte något lagförslag om att en talan om utdömande av ett vite ska få föras av samfällighetsföreningen.

Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser ställer sig bakom utredningens förslag eller har inte någon invändning mot det i sak. *Kungl. Tekniska högskolan* anför att det kan bidra till att skapa en grundtrygghet i upplåtelseformen och *OBOS AB* anser att det innebär ett välkommet skydd för grannar i ägarlägenheter.

Några remissinstanser ifrågasätter dock om sanktionsmöjligheten är tillräckligt ingripande och effektiv. *Svea hovrätt* anför att den föreslagna processen riskerar att bli omständlig och tidskrävande. *Juridiska fakulteten vid Lunds universitet* framför att det vore mer effektivt med en förverkandemöjlighet liknande den som gäller för bostadsrättsföreningar, som leder till att Kronofogdemyndigheten kan avhysa en ägare.

Flera remissinstanser, däribland *Nacka tingsrätt*, *Juridiska fakulteten vid Lunds universitet* och *HSB Riksförbud* anför invändningar mot utredningens förslag om att beslut om att väcka talan mot en ägarlägenhetsägare ska fattas av föreningsstämman.

Vänersborgs tingsrätt ser en risk för att bördan för samfällighetsföreningens företrädare blir stor, vilket kan göra förvaltningen mindre effektiv.

Riksbyggen anför att det innebär en stor inskränkning av äganderätten att begränsa vem ägarlägenhetsägaren får sälja sin fastighet till.

Kronofogdemyndigheten påpekar att det föreslagna förfarandet där en exekutiv försäljning av en ägarlägenhet ska kunna ske för att driva in det utdömda vitet kan riskera att förfelas, om en sådan försäljning enligt utsökningsbalkens bestämmelser inte kan komma till stånd med hänsyn till att det saknas ett övervärde i lägenheten. Kronofogdemyndigheten framhåller vidare att utdömda viten i vissa fall i stället kan omvandlas till fängelse.

Skälen för regeringens förslag

Enskildas trygghet i boendet medför behov av sanktioner mot misskötsamhet

En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet som rymmer en enda bostadslägenhet. Ägarlägenheten är fast egendom och ägs på samma sätt som t.ex. en småhusfastighet. Gemensamma utrymmen i anslutning till lägenheten, som trapphus, fasad och avloppsledningar, förvaltas av ägarlägenhetsägarna genom en samfällighetsförening. Med äganderätten till en ägarlägenhet följer en långtgående självständighet och bestämmanderätt. Ägaren har en oinskränkt rådighet över hur lägenheten används och rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten.

I ett flerbostadshus med ägarlägenheter riskerar emellertid olika rättigheter att ställas mot varandra, varvid intressekonflikter kan uppstå. Samtidigt som den enskilde ägaren har fri rådighet över sin ägarlägenhet är lägenheten en del av en större anläggning bestående av flera hushåll som delar gemensamma konstruktioner samt stomme, väggar och tak m.m. Med den kollektiva boendeformen följer ett behov av social hänsyn gentemot övriga boende

och ett rättsligt ansvar för de delar av anläggningen som förvaltas gemensamt.

Prop. 2025/26:188

I 3 kap. jordabalken finns bestämmelser om rättsförhållanden mellan grannar. Där regleras bland annat en skyldighet för var och en att ta skälig hänsyn till sin omgivning vid nyttjande av sin egendom. Särskilda grannelagsrättsliga regler om bland annat ansvar att se till att omgivningen inte utsätts för störningar tillkom i samband med införandet av tredimensionella fastigheter och ägarlägenheter (3 kap. 11 § jordabalken). De är utformade med reglerna i 12 kap. jordabalken och bostadsrättslagen om störningar i boendet m.m. som förebilder (jfr prop. 2008/09:91 s. 120 f.). Med hänsyn till den karaktär av kollektiv boendeform som ägarlägenheter utgör såg lagstiftaren då ett behov av utvidgade civilrättsliga sanktioner mot ägarlägenhetsägare som stör sin omgivning. I dag gäller därför enligt 3 kap. 11 § tredje stycket jordabalken att ägaren av en annan del av anläggningen eller, om anläggningen ingår i en föreningsförvaltd samfällighet, samfällighetsföreningen kan föra talan mot en ägare som åsidosätter sina förpliktelser. En sådan talan kan utgöras av en fullgörelsetalan om att ägaren ska upphöra med det som orsakar störningar. Vid bifall till käromålet kan domstolens avgörande ges formen av ett vitesförbud mot fortsatta störningar (prop. 2008/09:91 s. 80 och 121 f.).

Ägarlägenheter har hittills byggts i begränsad omfattning. Svårigheten att bli av med störande grannar kan utgöra en faktor som bidrar till människors försiktiga inställning till ägarlägenheter som boendeform. I ett flerbostadshus är varje hushålls boendemiljö beroende av hur de kringboende sköter sig. Det är därför naturligt att de boende känner ett behov av att kunna vidta sanktioner mot den som stör. Inte minst gäller det i flerbostadshus som innehåller både ägarlägenheter och lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Det är angeläget att främja möjligheterna för ägarlägenheters genomslag. Ett införande av en mer långtgående möjlighet för de boende att utverka sanktioner mot en ägare som stör sin omgivning och på så sätt försämrar boendemiljön för övriga och allvarligt missköter sina skyldigheter enligt grannelagsrättsliga bestämmelser framstår som en ändamålsenlig åtgärd. På så sätt kan det tillförsäkras en trygg boendemiljö för alla oavsett boendeform, fri från allvarliga störningar från omgivningen, och göra ägarlägenheter mer attraktiva som boendeform.

Att förebygga brottslighet är vidare ett av samhällets mest angelägna intressen. Utredningen lyfter farhågor om att ägarlägenheter kan användas i kriminella syften i högre grad än bostadsrättslägenheter och hyreslägenheter, mot bakgrund av ägarens oinskränkta rådighet över lägenheten. Möjligheten att komma till rätta med de som använder en ägarlägenhet för brottsliga ändamål bör därför stärkas. Det ligger också i linje med de nya åtgärder för tryggare bostadsområden som har genomförts i fråga om hyresrätter, där möjligheten till förverkande på grund av att lägenheten används för brottslighet förstärkts (prop. 2023/24:112). Förslag på motsvarande skärpningar när det gäller bostadsrätter bereds också i Regeringskansliet (departementspromemorior Stärkt trygghet i bostadsrätter, Ds 2025:28).

Det finns inte grund för en sanktion med stöd i grannelagsrättsliga bestämmelser enbart på grund av hur en ägare använder sin lägenhet. En sanktion som tar sikte på störningar för omgivningen i viss utsträckning kan dock även få verkan mot användning av ägarlägenheten för brottsliga ändamål, om en sådan användning påverkar omgivningen i tillräcklig grad. De

Prop. 2025/26:188 grannelagsrättsliga bestämmelserna i 3 kap. 11 § jordabalken omfattar ett ansvar för all slags användning av ägarens del av anläggningen (ägarlägenheten) som leder till störningar för dem som bor i omgivningen. Exempelvis kan det förmodas att omgivningen kan komma att drabbas av störningar om en lägenhet blir en s.k. ”hot spot” för narkotikaförsäljning och medför en stökig och hotfull miljö för övriga boende. Enligt förarbetena är avsikten att bestämmelserna ska tillämpas på inte bara enskilda lägenheter/fastigheter utan också på samfällid egendom, t.ex. trapphus (prop. 2008/09:91 s. 120). Störningar skulle kunna anses uppkomma vid användningen av ägarlägenheten även genom handlingar i lägenhetens närområde. Bestämmelsen om störningar i boendet i 3 kap. 11 § första stycket 1 jordabalken ska tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelse i 7 kap. 9 § första stycket första meningen bostadsrättslagen, vilken tjänat som förebild vid utformningen (jfr även motsvarande hyresrättslig bestämmelse i 12 kap. 25 § jordabalken). Med ”de som bor i omgivningen” avses vilka som skyddas av bestämmelsen, dvs. boende i exempelvis samma byggnad eller närliggande hus (jfr prop. 1992/93:115 s. 31).

Även misskötsamhet av grannelagsrättsliga förpliktelser som inte drabbar andra boende bör kunna omfattas av sanktionsmöjligheten. Bestämmelsen i 3 kap. 11 § första stycket 2 jordabalken om iakttagande av allt som fordras för bevarande av sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen är avsedd att tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelse för bostadsrättslägenheter (se 7 kap. 9 § första stycket andra meningen bostadsrättslagen). I förarbetena (se prop. 2002/03:12 s. 117) anges att situationer kan inträffa när reglerna om störningar i boendet inte är tillämpliga, t.ex. att bostadsrättshavarens klandervärda beteende inte drabbar andra boende utan föreningens anställda eller en bostadsrättshavare som innehar en lokal. I en anläggning med ägarlägenheter kan en lägenhetsägars störande beteende tänkas drabba ägaren av en annan fastighet med del i anläggningen, t.ex. en affärsfastighet, i stället för andra boende. Punkten 2 kan då aktualiseras.

Regeringen delar utredningens bedömning att det av hänsyn till övriga boendes rätt till ett tryggt boende är påkallat med någon form av rättslig sanktion som innebär att den ägarlägenhetsägare som i tillräckligt allvarlig grad stör sin omgivning genom användningen av sin lägenhet ska förmås att flytta från lägenheten. Nuvarande grannelagsrättsliga skyldigheter och, i förekommande fall, särskilda ordningsregler inom samfällighetsföreningen, utgör en lämplig avgränsning av vad en sanktionsmöjlighet bör kunna ta sikte på. En möjlighet att utverka ett vitesföreläggande mot ägaren att sälja ägarlägenheten i enlighet med vad regeringen nu föreslår, framstår vidare som en verkningsfull åtgärd. Övriga boende får en större trygghet i boendet genom att samfällighetsföreningen ges möjligheten att föra talan vid domstol om att en misskötsam ägarlägenhetsägare ska föreläggas att sälja lägenheten. Kringboende ägarlägenhetsägare får då möjlighet att agera med mer kraftfulla verktyg mot ägare som missköter sig på ett sätt som påverkar boendemiljön för övriga i oacceptabel grad. Det innebär också en logisk förlängning av de grannelagsrättsliga regler som redan gäller för ägare av andelar i anläggningar med ägarlägenheter.

Enligt utredningens förslag ska samfällighetsföreningen kunna väcka talan i domstol om att en ägarlägenhetsägare ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhet, om ägaren missköter sig och orsakar störningar. Föreläggandet ska enligt förslaget förenas med vite.

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg anför att den föreslagna ordningen med krav på att samfällighetsföreningen måste väcka talan i domstol mot en misskötsam ägarlägenhetsägare kan leda till att föreningen väljer att inte agera. Även *Svea hovrätt* efterfrågar mer effektiva befogenheter för samfällighetsföreningen för att komma till rätta med allvarliga störningar och brottslig användning av lägenheter. Regeringen anser emellertid att om det ska vara möjligt att på ett rättssäkert sätt utverka ett slags försäljning av en ägarlägenhet mot ägarens vilja, så bör frågan prövas av domstol.

Möjligheten att utfärda ett föreläggande bör tillämpas restriktivt. Föreläggandet bör enbart kunna meddelas vid allvarliga fall av misskötsamhet, och endast om det vid en helhetsbedömning framstår som skäligt att den enskilde ska tvingas att sälja ägarlägenheten.

Ett föreläggande bör förenas med ett vite. *Lagrådet* föreslår att bestämmelsen ska utformas så att föreläggandet får förenas med vite. Regeringen bedömer dock att det inte är ändamålsenligt med en ordning där ett föreläggande kan meddelas mot ägaren utan någon form av sanktion knuten till uppmaningen i föreläggandet. Förslaget syftar till att åstadkomma en möjlighet för samfällighetsföreningen att utverka en försäljning. Utan ett verkställbart hot om vite så skulle ett föreläggande om försäljning bli verkningslöst. Vid bifall av talan bör det meddelade föreläggandet därför alltid förenas med ett vite.

Vitet är avsett att ha den verkan att ägaren väljer att sälja lägenheten för att undvika att vitet döms ut, men den enskilde har en självständig rätt att välja hur han eller hon ska agera. Förslaget innebär alltså inte en tvångsvis övergång av ägarlägenheten. Genom att storleken på vitet i föreläggandet kan bestämmas av domstolen i varje enskilt fall finns en mekanism att anpassa föreläggandet så att det blir verkningsfullt i varje fall (jfr 3 § lagen [1985:206] om viten). Om ägaren inte följer föreläggandet bör utdömande av vitet bli aktuellt. Ett utdömt vite kan drivas in genom exekutivt förfarande genom Kronofogdemyndighetens försorg om inte den som fått vitet betalar det självmant. Därmed kan alltså, om förutsättningarna för det är uppfyllda, det föreslagna sanktionsförfarandet i förlängningen leda till att ägarlägenheten säljs exekutivt, för att täcka en vitesskuld.

En begränsning av sanktionsmöjligheten till allvarligt åsidosättande av de grannelagsrättsliga skyldigheterna begränsar visserligen sanktionens effektivitet. En möjlighet att utverka ett föreläggande om försäljning med hot om vite bör emellertid genomföras med försiktighet. Ett föreläggande bör därför endast kunna meddelas när det är fråga om allvarliga störningar eller annan allvarlig misskötsamhet. Vad som utgör ett tillräckligt allvarligt åsidosättande av skyldigheterna får avgöras i det enskilda fallet. En lämplig utgångspunkt för bedömningen skulle kunna vara att sådan särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som i hyresrättsliga fall regleras i 12 kap. 25 a § andra stycket jordabalken även ska kunna ligga till grund för ett föreläggande enligt de föreslagna bestämmelserna, om förutsättningarna i övrigt är uppfyllda. Exempel som nämns i

Prop. 2025/26:188 förarbetena till den angivna hyresrättsliga bestämmelsen är fall där en hyresgäst gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, till exempel mordbrand eller våld eller hot mot någon som bor i fastigheten, eller andra störningar som kan betecknas som outhärdliga för grannarna. Det kan vara fråga om problem som har sin grund i kvalificerat drogmisshand, psykisk sjukdom och liknande. Upprepad eller systematisk misskötsamhet under en längre tid kan också tänkas kunna utgöra grund för ett föreläggande. Allvaret i misskötsamheten måste inom ramen för skälighetsbedömningen också sättas i proportion till den enskildes personliga förhållanden.

Det kan visserligen konstateras, vilket *Malmö tingsrätt* lyfter, att förslagen inte innebär effektiva möjligheter att hantera misskötsamhet när ägarlägenheter ägs genom rena bulvan- eller målvaktsförhållanden. Situationer där den som orsakar störningar har den faktiska rådigheten över bostaden men inte den formella äganderätten är därför svåra att komma åt. Enligt vad regeringen erfar är det emellertid ovanligt att ägarlägenheter ägs genom målvakter eller bulvaner. Vid utformningen av den föreslagna nya sanktionsmöjligheten bör därför prioriteras att bestämmelserna utformas för att fungera så väl som möjligt vid sedvanliga ägarförhållanden.

Svea hovrätt efterfrågar ytterligare vägledning när det gäller hur villkoren för vitesföreläggandet bör utformas, t.ex. i fråga om tidsfrister och vitesnivåer. Bestämmelserna i lagen om viten blir tillämpliga. Av lagens 3 § framgår att ett vite som föreläggs ska fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom eller henne att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Det måste finnas utrymme för domstolen att utforma föreläggandet efter förutsättningarna i det enskilda fallet. Hur det utformas kan ha betydelse för skäligheten av föreläggandet i sig självt. Det kan exempelvis finnas omständigheter hänförliga till den enskilde personligen som föranleder att en längre tidsfrist är nödvändig för att det inte ska vara oskäligt med ett föreläggande. Enligt regeringens bedömning är det därför inte rimligt att närmare reglera hur villkoren ska utformas. Längre tidsfrister än ett halvår bör emellertid endast undantagsvis tillåtas.

Samfällighetsföreningens styrelse bör få besluta om att väcka talan mot ägaren

Utredningen föreslår att det ska vara samfällighetsföreningen som för talan mot den misskötsamme ägarlägenhetsägaren, som även är medlem i föreningen. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att samfällighetsföreningens kompetens innefattar att föra en talan om vitesföreläggande mot en misskötsam medlem och att det är lämpligt att behörigheten att föra en sådan talan ska ligga på föreningen. Det innebär visserligen en uppgift som skiljer sig från samfällighetsföreningars huvudsakliga ändamål att sköta förvaltningen av gemensamma anläggningar m.m. Samfällighetsföreningar har dock redan en liknande befogenhet enligt nuvarande grannelagsrättsliga bestämmelser (3 kap. 11 § tredje stycket jordabalken och 19 a § fjärde stycket lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter). Det framstår också som en mer lämplig ordning att samfällighetsföreningen för en sådan talan än att det ska ankomma på enskilda ägarlägenhetsägare att föra talan mot varandra.

Lagrådet ifrågasätter lämpligheten av att göra möjligheten att föra talan beroende av ett stämmobeslut. Enligt *Lagrådet* är ett beslut om att föra talan vid domstol ett typiskt förvaltningsbeslut som det enligt allmänna associationsrättsliga principer ankommer på föreningens styrelse att fatta. Enligt *Lagrådet*s mening framstår en talan av sådant slag som förslaget avser inte mer äventyrlig för medlemskollektivet än exempelvis en talan i en entreprenadtvist. *Lagrådet* menar därför att principiella skäl talar mot att frågan ska prövas av föreningsstämman.

Ett krav på beslut av föreningsstämman ifrågasätts även av flera remissinstanser, som lyfter problem med en sådan ordning. *HSB Riksförbund* ser en risk för att den föreslagna sanktionen inte kommer få den önskade effekten om det krävs stämmobeslut med kvalificerad majoritet, med hänsyn till att utredningens förslag också innebär att beslutet ska fattas inom sex månader från det att föreningen fått kännedom om förhållandena eller i vissa fall från det att frågan om brottslighet har prövats. *Nacka tingsrätt* lyfter att det kan bli fråga om parallella processer om föreningen väcker talan om vitesföreläggande i tingsrätt och stämmobeslutet klandras vid mark- och miljödomstol. När en klandertalan väckts kan mark- och miljödomstolen förordna att stämmobeslutet tills vidare inte får verkställas. Det kan alltså uppstå en situation där föreningens fullgörelsetalan i tingsrätt om vitesföreläggande mot en medlem handläggs samtidigt som medlemmen klandrar föreningsstämmans beslut att föra talan mot honom eller henne. *Riksbyggen* och *Hyses- och arrendenämnden i Göteborg* framhåller att det finns risker för att hot mot och otillåten påverkan på föreningens medlemmar i samband med omröstningen på stämman kan förhindra samfällighetsföreningen från att agera mot störningar eller motsvarande problem inom föreningen.

Att föra en talan mot en misskötsam ägarlägenhetsägare innebär visserligen ett ansvar för lekmännen i samfällighetsföreningens styrelse. Det kan, som *Länsstyrelsen Västerbotten* anmärker, bli tuffa konflikter för styrelseledamöterna att ta när det är aktuellt att begära att en ägarlägenhetsägare som missköter sig ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhet. Enligt regeringens bedömning torde det emellertid inte innebära en ökad risk för konflikter om styrelsen fattar beslut om att föra talan, än om den skulle lyfta frågan för omröstning till föreningsstämman. Tvärtom kan risken för konflikter och upprörda medlemmar bli mindre om styrelsen anförtros ansvaret. Regeringen ser inte att uppgiften är mer betungande för styrelsemedlemmarna än om frågan först skulle drivas igenom på föreningsstämman. Det kan i stället underlätta den börda för samfällighetsföreningen som *Vänersborgs tingsrätt* framhåller att processen med tvångsförsäljning kan utgöra. Det gör också sanktionsmöjligheten mer effektiv. Med en enklare hantering och snabbare beslutsvägar kan trösklarna för att få till stånd ett föreläggande bli lägre. Som *Lagrådet* anför tillgodoses den enskilda ägarlägenhetsägaren en rättssäker prövning genom att domstolen prövar om det finns förutsättningar för ett föreläggande. Det finns därtill möjlighet för den samfällighetsförening som önskar att i föreningens stadgar föreskriva att frågor av detta slag ska prövas av föreningens högsta beslutande organ. Styrelsen har också möjlighet att i enskilda fall hänskjuta en sådan fråga till stämman.

Enligt regeringens bedömning bör därför styrelsen kunna besluta om att föreningen ska föra talan mot en misskötsam ägare.

Innan talan väcks kan det vara ändamålsenligt att styrelsen tar kontakt med ägaren och påtalar de rapporterade problemen och ber om åtgärdande. Det bör emellertid inte uppställas ett krav om att styrelsen ska göra det innan den kan besluta om att föra talan.

Vem ägaren ska kunna sälja till

Om ägarlägenhetsägaren inte följer föreläggandet om att sälja sin lägenhet ska vitet kunna dömas ut. Frågan om samfällighetsföreningens behörighet att föra talan om utdömande av vitet övervägs inte av utredningen. Enligt regeringen är det lämpligt att reglera särskilt att en talan om utdömande av vite ska föras av samfällighetsföreningen.

Utredningens förslag innebär att vitet ska kunna dömas ut även om ägaren har sålt sin ägarlägenhet inom förelagd tid, om försäljningen skett till en närstående eller på villkor som i övrigt innebär att ägaren bibehåller sin förfoganderätt över lägenheten. *Riksbyggen* anför att det innebär en stor inskränkning av äganderätten att begränsa vem ägarlägenhetsägaren får sälja sin ägarlägenhet till. Enligt *Riksbyggen* är det tillräckligt om försäljningen måste innebära att den som har blivit förelagd att sälja inte kan bibehålla sin förfoganderätt över lägenheten efter försäljningen.

Utredningens förslag i denna del syftar till att förebygga ett kringgående av föreläggandet genom en skentransaktion eller motsvarande lösningar. En liknande regel finns i dansk rätt. Där preciseras det emellertid inte att försäljning aldrig får ske till närstående, utan anges att överlåtelsen inte får ske till någon köpare eller på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna ägaren kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.

Försäljning till närstående kan i viss mån presumeras leda till att den som har förelagts att sälja har god möjlighet att bibehålla sin förfoganderätt över lägenheten. Så måste emellertid inte vara fallet. Regeringen ser inte en påtaglig risk för att försäljningar just till närstående används i högre grad än andra försäljningar i syfte att kringgå föreläggandet. Regeringen bedömer att en inskränkning av ägarens rätt att sälja ägarlägenheten till vem denne vill framstår som alltför långtgående, särskilt som en försäljning enligt föreläggandet kommer att behöva ske inom en viss utsatt tid. Det finns därför enligt regeringens bedömning inte skäl att föreslå ett förbud mot försäljning till närstående. Regeringen instämmer dock i utredningens bedömning att möjligheten till kringgående av föreläggandet bör förebyggas på ett generellt plan. Bestämmelsen bör därför i stället utformas så att prövningen vid varje överlåtelse ska göras av om förfoganderätten kan antas bibehållen eller inte, oavsett till vem överlåtelsen skett. Som *Lagrådet* påpekar bör bestämmelsen utformas som en prövningsregel av om föreläggandet kan anses uppfyllt eller inte.

Förslagets förenlighet med grundläggande fri- och rättigheter

En sanktionsmöjlighet som innebär att en ägare kan behöva sälja sin fastighet eller betala vite kan uppfattas som mycket ingripande av den enskilde och måste övervägas i ljuset av dess förenlighet med enskildas grundläggande fri- och rättigheter.

Egendomsskyddet är en av de grundlagsskyddade fri- och rättigheterna. I 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen anges att vars och ens egendom är tryggt genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna

eller till någon annan enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

En rätt till skydd för egendom följer även av den europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen). Enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen ska varje fysisk eller juridisk person ha rätt till respekt för sin egendom och ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. Enligt artikelns andra stycke inskränker emellertid detta inte en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med bl.a. det allmännas intresse, för att säkerställa betalning av skatter och andra pålagor eller av böter och viten. Europakonventionen gäller som svensk lag (lagen [1994:1219] om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna). Av 2 kap. 19 § regeringsformen följer att en lag eller annan föreskrift inte får meddelas i strid med Sveriges åtaganden på grund av konventionen.

Av Europadomstolens praxis framgår att det finns ett krav på att alla former av intrång i egendomsskyddet enligt artikel 1 ska vara proportionerliga. Med detta avses att det allmännas intresse av en viss åtgärd måste balanseras mot det men som den enskilde lider till följd av intrånget. Åtgärden får inte medföra en oskälig börda för den enskilde. Ett krav på proportionalitet följer också av 2 kap. 15 § regeringsformen.

Om ägarlägenheten används som bostad åt den ägare som stör sin omgivning måste också den enskildes rätt till skydd för sitt privat- och familjeliv och sitt hem enligt artikel 8 Europakonventionen beaktas. Enligt andra punkten i samma artikel får offentlig myndighet inte inskränka åtnjutande av den angivna rättigheten annat än med stöd av lag och om det i ett demokratiskt samhälle är nödvändigt med hänsyn till bland annat förebyggande av brott eller till skydd för andra personers fri- och rättigheter.

De föreslagna bestämmelserna innebär inte att någon tvingas avstå sin egendom genom expropriation eller något annat sådant förfogande som avses i 2 kap. 15 § regeringsformen. Förslagen kan inte heller sägas innebära en inskränkning av användningen av mark eller byggnad som bestämmelsen är avsedd att skydda mot.

Däremot kan bestämmelserna sägas utgöra en inskränkning av egendomsskyddet enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Utöver skydd mot att berövas sin egendom omfattar artikel 1 frågan om hur ägarens rätt att utnyttja sin egendom får begränsas. För att en inskränkning i egendomsskyddet ska anses godtagbar krävs att åtgärden vidtas i det allmännas intresse samt under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. En stat får lagstifta som staten finner det nödvändigt för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med bl.a. det allmännas intresse.

Som ovan konstateras finns det ett beaktansvärt intresse av att kunna vidta sanktioner mot en ägarlägenhetsägare för att komma till rätta med störningar och annan allvarlig misskötsamhet som påverkar omgivningen negativt i en oacceptabel grad. Enligt regeringens bedömning är det sammantaget motiverat av hänsyn till allmänna intressen att föreskriva en inskränkning i egen-

domsskyddet genom en ytterligare, förstärkt, sanktion mot ägarlägenhetsägare som stör omgivningen, vilket också remissinstanserna anser. Sanktionen är avsedd att tillämpas restriktivt och enbart när det vid en helhetsbedömning framstår som skäligt att meddela ett föreläggande. Eftersom förslaget innebär att ett föreläggande enbart kan meddelas efter en domstolsprövning är det regeringens bedömning att den enskilde får möjlighet att värna sin rätt till sin egendom i tillräcklig utsträckning. Saken kommer att avgöras i ett tvistemål, dvs. ett kontradiktoriskt förfarande där båda parter får möjlighet att föra sin talan och lägga fram utredning.

Inom ramen för den skälighetsbedömning som ska göras bör den enskildes rätt till skydd av sin egendom samt rätt till skydd för privat- och familjeliv och sitt hem tillmätas betydelse. Om ägarlägenheten utgör bostad till ägaren och dennes familj får bostadens betydelse för familjen vägas in i bedömningen. FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) gäller som lag i Sverige. De rättigheter som följer av konventionen ska beaktas vid alla avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Barnets bästa ska sättas i främsta rummet vid alla åtgärder som rör barnet.

Genom att ett föreläggande enbart ska kunna meddelas efter att det vid en helhetsbedömning av domstolen har bedömts vara skäligt, är därmed den enskilde ägarlägenhetsägaren enligt regeringens bedömning tillförsäkrad en rättssäker prövning av sina grundläggande fri- och rättigheter. Vidare innebär inte förslaget att den enskilde tvångsavhånds sin egendom utan föreläggandet utgör ett påtryckningsmedel att sälja ägarlägenheten självständigt. Försäljningen är avsedd att ske på civilrättslig väg och ägaren får tillgodogöra sig försäljningsintäkten. Såsom förslaget är utformat bedömer regeringen att åtgärden inte är mer ingripande än vad som är nödvändigt för att uppnå det legitima syfte som den är avsedd för.

Sammantaget anser regeringen att den föreslagna regleringen står i proportion till de eventuella inskränkningar i rätten till egendomsskydd, samt rätten till skydd för privat- och familjeliv och sitt hem, som den i det enskilda fallet skulle kunna leda till. Förslagen är därmed förenliga med dessa grundläggande fri- och rättigheter.

5.2 Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete

Regeringens förslag

En företrädare för samfällighetsföreningen ska ha rätt att få komma in i en ägarlägenhet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Om ägarlägenhetsägaren inte lämnar tillträde till lägenheten när han eller hon är skyldig att göra det, ska Kronofogdemyndigheten få besluta om särskild handräckning.

Om ägarlägenheten är uthyrd, ska hyresgästen vara skyldig att ge föreningen tillträde till lägenheten.

Förslaget från utredningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser ställer sig bakom utredningens förslag eller har inte någon invändning mot det.

Skälen för regeringens förslag

Enligt bostadsrättslagen har företrädare för bostadsrättsföreningen rätt att få komma in i en lägenhet när det behövs, bland annat för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning (7 kap. 13 § bostadsrättslagen). För ägarlägenheter finns inte någon motsvarande tillträdesrätt. En samfällighetsförening har därför inte rätt till tillträde till en ägarlägenhet i samband med tillsyn av eller arbete på avloppsledningar eller liknande anordningar.

Enligt grannelagsrättsliga bestämmelser finns en rätt för ägaren av en del av en anläggning som är uppdelad mellan flera tredimensionella fastigheter att få tillträde till andra delar för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen (se 3 kap. 5 och 7 §§ jordabalken). Dessa regler omfattar ägarlägenheter. Av förarbetena framgår att byggnadsarbete är avsett att innefatta också sådana åtgärder som omedelbart föregår och åtföljer det egentliga byggnadsarbetet men inte planerings- eller projekteringsarbeten med anledning av ett framtida byggnadsarbete. För tillträdesrätt i sådana fall krävs antingen att lantmäterimyndigheten har reglerat frågan vid förrättningen eller att de berörda fastighetsägarna träffar en överenskommelse (prop. 2002/03:116 s. 127). Regeringen bedömde vid införandet av ägarlägenheter att befintliga grannelagsrättsliga bestämmelser var tillämpliga och, med hänsyn till möjligheten för Kronofogdemyndigheten att besluta om särskild handräckning när tillträde vägras till fast egendom (4 § lagen [1990:746] om betalningsföreläggande och handräckning), att några ytterligare bestämmelser inte behövdes (se prop. 2008/09:91 s. 86). Det är emellertid av stor vikt för såväl samfällighetsföreningen som övriga lägenhetsägare att det går att få tillträde till enskilda lägenheter för att utföra renoveringar.

Samfällighetsföreningen har ett ansvar som motsvarar en fastighetsägares vad gäller den egendom som föreningen förvaltar. I det ligger att åtgärda brister på anläggningar. Vissa anläggningar går inte att komma åt för underhåll eller reparation utan tillgång till de enskilda lägenheterna. Samfällighetsföreningen bör ha en rätt till tillträde för att kunna utföra arbete på de anläggningar som föreningen förvaltar. Den nuvarande ordningen är inte tillräcklig för att tillförsäkra föreningens rättigheter. Därför bör det införas bestämmelser som ger samfällighetsföreningen rätt till tillträde till lägenheter för att kunna utföra arbete på egendom och anläggningar som föreningen ansvarar för.

Om ägarlägenheten är uthyrd bör den hyresgäst som bor i lägenheten i samma utsträckning vara skyldig att låta föreningen komma in i lägenheten.

5.3 Fastighetsägarens rätt till tillträde till uthyrd ägarlägenhet i samband med försäljning

Regeringens förslag

En hyresgäst till en ägarlägenhet ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas på lämplig tid när hyresvärden (fastighetsägaren) har för avsikt att sälja den.

Utredningens förslag

Förslaget från utredningen stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser ställer sig bakom utredningens förslag eller invänder inte mot det.

Skälen för regeringens förslag

Enligt 12 kap. 26 § första stycket jordabalken har en hyresvärd rätt till tillträde till lägenheten under tiden hyresavtalet gäller. Bland annat gäller att hyresgästen är skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid när den är tillgänglig för uthyrning. Däremot har en hyresgäst ingen skyldighet att ge tillträde för visning av lägenheten vid en planerad försäljning av lägenheten.

En ägare till en uthyrd ägarlägenhet som önskar sälja sin ägarlägenhet har enligt befintliga hyresrättsliga regler större möjligheter att säga upp sin hyresgäst. Att hyresvärden själv vill förfoga över lägenheten, exempelvis genom att sälja den, kan utgöra saklig grund för att säga upp en hyresgäst (12 kap. 46 § första stycket 6 jordabalken). Behovet av att kunna visa lägenheten för försäljning medan det fortfarande bor en hyresgäst i den kan därför inte sägas vara lika stort som när den är tillgänglig för uthyrning.

Det kan emellertid leda till praktiska och ekonomiska problem om hyresgästen måste sägas upp i så pass god tid att fastighetsägaren kan visa lägenheten för spekulanter. Det skulle kunna leda till oönskade hyresinkomstförluster för ägaren eftersom ägarlägenheten kanske kommer att stå outhyrd fram till dess överlåtelsen äger rum. Ägaren är i annat fall beroende av att kunna träffa en överenskommelse med hyresgästen om tillträde till lägenheten för att kunna visa lägenheten under tiden som hyresförhållandet fortfarande gäller.

Regeringen bedömer därmed att det även oaktat det svagare besittningsskydd som gäller för den hyresgäst som hyr en ägarlägenhet av en privatperson finns goda skäl för att införa en bestämmelse som ger ägaren, dvs. hyresvärden, rätt att få tillträde till ägarlägenheten för att låta visa den inför en försäljning.

6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Prop. 2025/26:188

Regeringens förslag

Lagarna ska träda i kraft den 2 juli 2026. Lagen om ändring i lagen om hyrköp av bostad ska dock träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Lagen om hyrköp av bostad ska inte tillämpas på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Skyldigheten för en hyresgäst som hyr en ägarlägenhet att ge hyresvärden tillträde till lägenheten för att visa lägenheten på lämplig tid när denne avser att sälja ägarlägenheten ska gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Utredningens förslag

Förslagen från utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens.

Remissinstanserna

Samtliga remissinstanser tillstyrker förslagen eller har inte någon invändning mot dem.

Skälen för regeringens förslag

En lämplig tidpunkt för ikraftträdande bedöms vara den 2 juli 2026.

Förslagen i lagen om ändring av lagen om hyrköp av bostad hör samman med införandet av ett bostadsrättsregister. Lagen om bostadsrättsregister föreslås träda i kraft den dag som regeringen bestämmer (se prop. 2025/26:112). Detsamma bör därför gälla för ändring av lagen om hyrköp av bostad.

Av utredningens kartläggning framgår att det redan finns flera hyrköpsmodeller i bruk. En grundläggande princip är att ny civilrättslig lagstiftning inte bör ges verkan på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Det saknas anledning att frångå denna princip vad gäller den föreslagna lagreglerade modellen för hyrköp. De nya bestämmelserna i den föreslagna lagen bör alltså inte gälla för redan ingångna hyrköpsavtal gällande bostäder.

Det finns ett värde i att hyresrättsliga regler gäller för samtliga hyresavtal i ägarlägenheter. Eftersom många hyresavtal är långvariga skulle det ta lång tid innan lagändringen får tillräckligt genomslag om de nya reglerna inte kan tillämpas på befintliga hyresförhållanden. Det är också ett skäl till att det på hyresrättens område inte är ovanligt att låta nya bestämmelser få retroaktiv verkan (se till exempel prop. 2001/02:41 s. 65 och prop. 2018/19:107 s. 59). Den föreslagna skyldigheten för hyresgäster som hyr en ägarlägenhet att låta lägenheten visas på lämplig tid när fastighetsägaren avser att sälja lägenheten bör därför gälla även för hyresgäster som ingått sitt hyresavtal före ikraftträdandet. Det ska anges i en särskild övergångsbestämmelse.

De nya bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter om rätt för en samfällighetsförening till tillträde till en ägarlägenhet för nödvändig tillsyn bör gälla för samtliga samfällighetsföreningar, inte enbart sådana som

Prop. 2025/26:188 registreras efter ikraftträdandet, gentemot befintliga medlemmar. Vidare bör föreningens rätt till tillträde gälla oavsett om ägarlägenheten före ikraftträdandet är uthyrd eller inte. Det innebär att skyldigheten att ge sådant tillträde till föreningen bör gälla även för en hyresgäst vars hyresavtal har ingåtts före ikraftträdandet. En sådan skyldighet gäller gentemot föreningen och berör inte rättsförhållandet mellan hyresgästen och hyresvärden. Det finns inte behov av några övergångsbestämmelser för dessa situationer.

Vad gäller förslaget om möjligheten för en samfällighetsförening att föra talan om att en ägare till en ägarlägenhet som allvarligt åsidosätter sina skyldigheter ska föreläggas vid vite att sälja sin lägenhet bör ett sådant föreläggande inte kunna grunda sig på omständigheter som inträffat före regelns ikraftträdande. Det följer av allmänna rättsgrundsatser och det behövs därför inte någon särskild övergångsbestämmelse om det.

7 Konsekvenser

7.1 Hyrköp av bostad

Regeringens bedömning

Förslagen om en lagreglerad modell för hyrköpsavtal bedöms bidra till ett mer varierat utbud på bostadsmarknaden och en möjlighet för fler personer att kunna äga sitt boende. Förslagen innebär ett stärkt konsumentskydd för personer som ingår hyrköpsavtal och en möjlighet för bostadsutvecklare och andra aktörer inom fastighetsbranschen att etablera nya affärsmodeller och nå en större kundkrets.

Förslagen kan leda till en begränsad ökning av antalet mål och ärenden hos allmänna domstolar och hyresnämnder samt Lantmäteriet. De ökade kostnaderna bedöms kunna hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

Utredningens bedömning

Bedömningarna av utredningen stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen bedömer också att förslagen kommer att kräva vissa utbildnings- och informationsinsatser hos hyresnämnderna och de allmänna domstolarna.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna delar bedömningarna eller har inte någon invändning mot dem. *Regelrådet* anser att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven på en sådan och anser att påverkan på företagens kostnader och verksamhet behöver beskrivas tydligare. *Bostadsrätterna*, *HSB Riksförbund* och *OBOS AB* anser att det är viktigt att förslagen inte medför att bostadsrättsföreningar får så många juridiska personer som medlemmar att de anses som så kallade oäkta bostadsrättsföreningar.

Konsekvenser för enskilda och företag

Den föreslagna lagreglerade hyrköpsmodellen kan göra det enklare för hushåll att få tillgång till en bostad och att kunna förvärva bostaden. Hyrköpsmodellen riktar sig främst till en grupp av personer som visserligen har en stabil inkomst och kan bekosta ett hyrköpsavtal, men som av någon anledning inte har möjlighet att direkt finansiera ett bostadsköp. För dessa personer kan avtalsmodellen utgöra ett värdefullt verktyg för att få möjlighet att äga sitt boende. Modellen kan framför allt fylla en funktion för unga personer som står inför sitt inträde på bostadsmarknaden.

För aktörer inom fastighetsbranschen, främst fastighetsägare och bostadsutvecklare, kan hyrköpsmodellen fungera som en strategi för att diversifiera riskerna på en osäker bostadsmarknad. Genom att erbjuda hyrköp som ett alternativ till traditionella försäljningsmetoder kan företag nå ut till en bredare kundbas och minska beroendet av enbart direkta försäljningar samt generera inkomster genom hyresbetalningar under avtalstiden. Hyrköpsmodellen kan också hjälpa fastighetsbolag att attrahera en bredare kundgrupp, inklusive hushåll som annars inte skulle ha råd att köpa en bostad på traditionellt sätt.

Regelrådet anser att konsekvensutredningen i betänkandet inte uppfyller kraven på en sådan och anser att påverkan på företagens kostnader och verksamhet behöver beskrivas tydligare. Det kan konstateras att de föreslagna reglerna kommer kunna användas av samtliga fastighetsägare och bostadsutvecklare som har bostäder att tillhandahålla, oavsett om det gäller befintliga eller nyproducerade bostäder. Valet av hyrköpsmodellen som erbjudande kommer dock vara ett affärsmässigt övervägande och en uppskattning av kostnaden att ingå ett hyrköpsavtal, t.ex. för informationsgivning till en potentiell hyrköpare, behöver ställas mot den enskilda näringsidkarens möjligheter att sälja eller hyra ut en bostad på annat sätt. En uppskattning av förslagets samlade effekt på företagens kostnader och verksamhet låter sig därför inte göras.

Konsekvenser för bostadsrättsföreningar

För bostadsrättsföreningar kan förslaget om hyrköp innebära att fler företag vill etablera hyrköpsverksamhet gällande bostadsrätter inom en förening. Det innebär att bostadsrättsföreningen kommer att få ta ställning till dels företagets ansökan om medlemskap i föreningen, dels dess begäran om att få upplåta bostadsrätten i andra hand.

Bostadsrätterna påtar att det är en risk för bostadsrättsföreningar att ha för många juridiska personer som medlemmar då det kan innebära att en förening anses vara en så kallad oäkta bostadsrättsförening. Med oäkta bostadsrättsföreningar avses sådana föreningar som i skatterättsligt hänseende inte uppfyller kraven för att vara ett privatbostadsföretag (se 2 kap. 17 § inkomstskattelagen [1999:1229]). Förslaget innebär dock inte att bostadsrättsföreningar i högre utsträckning måste godta juridiska personer som medlemmar. Om en förening inte vill tillåta hyrköpsavtal för lägenheter inom föreningen kan det alltså undvikas. Det är emellertid troligt att hyrköpsavtal främst kommer att ingås av juridiska personer som har ett inflytande i eller samröre med en viss bostadsrättsförening, till exempel den bostadsutvecklare som ligger bakom bildandet av bostadsrättsföreningen.

Om ett hyrköpsavtal ingås beträffande en bostadsrätt ska föreningen göra en anteckning om det i lägenhetsförteckningen. Det innebär en ny uppgift för bostadsrättsföreningen. Om den inte sköts kan straffansvar och skadeståndsskyldighet bli aktuellt.

Konsekvenser för hyresnämnderna och de allmänna domstolarna

Med den föreslagna lagen får hyresnämnderna och tingsrätterna, samt deras överinstanser, i viss mån nya frågor att handlägga. Varken i hyresnämnd eller i tingsrätt är det emellertid fråga om nya slags prövningar som är väsensskilda från de hyresrättsliga och avtalsrättsliga frågor som annars prövas. Mot bakgrund av detta bedömer regeringen att förslagen inte kommer kräva några särskilda utbildnings- eller informationsinsatser inom myndigheterna.

Mot bakgrund av det begränsade antal hyrköpsavtal som kan förväntas ingås varje år är det rimligt att anta att förslagen inte kommer att leda till någon märkbar ökad mål- eller ärendetillströmning till myndigheterna. Kostnaderna härför bör därför kunna finansieras inom ramen för befintliga anslag.

Konsekvenser för Lantmäteriet och Boverket

Ett hyrköpsavtal som ingås beträffande en fastighet eller tomträtt ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Förslaget innebär i denna del en ny uppgift för inskrivningsmyndigheten, som Lantmäteriet ansvarar för. De nya uppgifterna kommer utgöra en marginell andel av myndighetens sammanlagda inskrivningsärenden. Detsamma gäller anteckning av hyrköpsavtal i bostadsrättsregistret när ett sådant är på plats. Kostnaden bedöms rymmas inom befintliga anslag till Lantmäteriet.

Som ovan anges får bostadsrättsföreningar nya ansvarsuppgifter gällande att anteckna hyrköpsavtal i föreningens lägenhetsförteckning. Med hänsyn till de konsekvenser som underlåtenhet att uppfylla denna skyldighet kan medföra i fråga om straffansvar och skadeståndsskyldighet bedöms bostadsrättsföreningar ha ett behov av information om den nya uppgiften. Lämpligen bör Boverket ta fram och tillhandahålla informationen. En sådan uppgift bedöms rymmas inom befintliga anslag till myndigheten.

Jämställdhet mellan kvinnor och män

Kvinnor sparar i genomsnitt mindre än män och saknar därför i genomsnitt i något högre utsträckning pengar till kontantinsatsen till ett bostadsköp. Hyrköpsmodellen kan därför antas komma kvinnor till del i något högre utsträckning än män.

Övriga konsekvenser

Förslagen har inte några andra nämnvärda konsekvenser. Förslagen är förenliga med EU-rätten.

Regeringens bedömning

Förslagen om ändrade regler i det befintliga systemet för ägarlägenheter bedöms bidra till att förvaltningen av de samfälligheter som ägarlägenheter ingår i fungerar bättre. En ökad möjlighet att bli av med ägarlägenhetsgrannar som allvarligt stör sin omgivning kan förväntas öka ägarlägenheternas attraktionskraft. Det kan i förlängningen öka till att efterfrågan på ägarlägenheter ökar i viss, begränsad, grad vilket kan medföra fler byggnationsprojekt och en gynnsam utveckling för byggbranschen.

Förslaget om en möjlighet att föra talan om vitesföreläggande mot en ägarlägenhetsägare som stör sin omgivning innebär att en ny måltyp införs i de allmänna domstolarna. Förslaget bedöms dock inte öka antalet mål eller ärenden hos allmänna domstolar eller hyresnämnderna.

Förslaget om att en fastighetsägare som hyr ut sin ägarlägenhet ska ha rätt till tillträde till lägenheten för att kunna visa den inför försäljning bedöms inte medföra några konsekvenser.

Utredningens bedömning

Bedömningarna som utredningen gör avseende förslagets konsekvenser stämmer i huvudsak överens med regeringens. Utredningen redogör inte för konsekvenserna i fråga om förslagen om samfällighetens och hyresvärdens rätt till tillträde till en uthyrd ägarlägenhet.

Remissinstanserna

De flesta av remissinstanserna delar bedömningarna eller har inte någon invändning mot dem. *Vänersborgs tingsrätt* lyfter en farhåga om att förslaget om att samfällighetsföreningen ska kunna väcka talan om vitesföreläggande mot en misskötsam ägare riskerar att komplicera förvaltningen av samfälligheterna och därmed öka bördan för de lekmän som ingår i samfällighetsföreningarnas styrelser.

Skälen för regeringens bedömning*Konsekvenser för enskilda och företag*

I ett flerbostadshus med ägarlägenheter utgörs som regel byggnadens stomme och ledningar för värme, vatten och avlopp av gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en samfällighetsförening där varje ägarlägenhetsägare ingår som medlem. Förslaget om samfällighetsföreningens rätt till tillträde för att utöva tillsyn eller utföra arbete på egendom som samfällighetsföreningen ansvarar för är avsedda att förenkla samfällighetsföreningens förvaltning av gemensamhetsanläggningar och övrig samfällid egendom. Med en enklare förvaltning kan det bli mindre betungande för de lekmän som ingår i föreningens styrelse att sköta sina uppdrag. Därigenom bedöms förslagen kunna bidra till att ägarlägenheter blir en mer attraktiv boendeform. Förslagen bedöms fylla en praktisk funktion i enskilda situationer och kan inte sägas få några direkta ekonomiska konsekvenser för samfällighetsföreningar i stort. I en enskild situation kan det innebära positiva ekono-

miska konsekvenser om exempelvis en vattenläcka kan förebyggas genom att samfällighetsföreningen enklare får tillträde till lägenheten för att kunna utföra underhåll på en vattenledning.

Förslaget innebär även att hyresgästen, om ägarlägenheten är uthyrd, blir skyldig att lämna samfällighetsföreningen tillträde för tillsyn och arbeten. Det innebär i någon mån en inskränkning i nyttjanderätten. Enligt regeringens bedömning bör förslaget dock inte leda till några beaktansvärda men för hyresgäster i allmänhet.

En ägarlägenhetsägare får genom förslaget om att hyresvärden ska ha rätt att få tillträde inför försäljning möjlighet att visa lägenheten för spekulanter inför försäljning. Även detta förslag kan sägas innebära en inskränkning i nyttjanderätten för den hyresgäst som hyr en ägarlägenhet. Skyldigheten att ge hyresvärden tillträde ligger dock i linje med vad som redan gäller för de hyresgäster som hyr hyreslägenheter i hyresfastigheter, som är skyldiga att låta hyresvärden visa lägenheten för nya presumtiva hyresgäster. Förslaget bedöms därför inte medföra en beaktansvärd negativ verkan för hyresgäster till ägarlägenheter överlag.

Den föreslagna möjligheten att väcka talan om vitesföreläggande gentemot en ägarlägenhetsägare som allvarligt stör sin omgivning ger samfällighetsföreningen fler sanktionsmöjligheter för att komma till rätta med störningar i boendemiljön för samfällighetens medlemmar. Svårigheten att bli av med störande grannar kan utgöra en faktor som bidrar till allmänhetens försiktiga inställning till ägarlägenheter som boendeform. I ett flerbostadshus är det naturligt att de boende känner ett behov av att kunna vidta sanktioner mot den granne som stör sin omgivning. Förslaget bedöms därför öka allmänhetens intresse för ägarlägenheter vilket kan leda till att efterfrågan på ägarlägenheter ökar. Det kan innebära en positiv effekt för aktörer inom fastighetsbranschen, främst byggbolag och övriga bostadsutvecklare. Regeringens bedömning är dock att förslagen inte kommer att leda till fler byggnationsprojekt med ägarlägenheter annat än i begränsad omfattning.

För den enskilde ägarlägenhetsägaren innebär förslaget i och för sig en inskränkning av den fria rådigheten som ägarlägenheter i övrigt är förknippade med. Enligt nuvarande bestämmelser finns det i princip ingen risk att förlora sin ägarlägenhet oavsett hur en person agerar mot de kringboende. För boende som är skotsamma innebär förslaget emellertid ett skydd mot allvarliga störningar som påverkar boendemiljön negativt.

För barn till ägarlägenhetsägare kan förslaget få särskilda konsekvenser. Om en ägare tvingas sälja sin lägenhet kan det leda till att familjen förlorar sin bostad, vilket kan leda till negativa konsekvenser för barn när det gäller skolgång, fritidsaktiviteter och det sociala nätverket. Det kan vidare vara svårt att få en ny bostad genom en hyresrätt om någon i familjen har varit ansvarig för de allvarliga störningarna. Att ägarlägenhetsägaren har barn som är i stort behov av sin bostad är en sådan aspekt som domstolen bör beakta vid bedömningen av om det i det enskilda fallet är skäligt att förelägga ägaren vid vite att sälja sin lägenhet. Försäljningen av en ägarlägenhet kan dock som regel förmodas leda till vissa intäkter som kan användas för att förvärva en ny bostad.

Förslaget om samfällighetsföreningens möjlighet att ansöka om att en misskötsam ägarlägenhetsägare ska kunna föreläggas vid vite att sälja sin ägarlägenhet blir en ny uppgift för allmän domstol, det vill säga tingsrätt med överprövning av hovrätt och Högsta domstolen. Måltypen är dock inte väsensskild från andra mål som redan ligger på allmän domstol att handlägga, exempelvis den nuvarande formen av talan som kan riktas mot en misskötsam ägarlägenhetsägare (se 3 kap. 11 § tredje stycket jordabalken). Enligt regeringens bedömning kommer förslaget troligtvis inte heller leda till en ökning av antalet ansökningar. Stämningsansökningar om det nya föreläggandet kan förmodas komma att ersätta den sanktionsmöjlighet som gäller i dag, i särskilt allvarliga fall. Enligt vad regeringen har erfarit så används befintliga sanktionsmöjligheter i mycket liten utsträckning och det finns inte anledning att anta att den föreslagna möjligheten kommer att komma i fråga i högre utsträckning.

De föreslagna skyldigheterna för hyresgäster att ge tillträde till en uthyrd ägarlägenhet skulle, om hyresgästen vägrar att efterkomma dem, kunna medföra grund för uppsägning av hyresavtalet. Frågan kan på så sätt komma till hyresnämnden för prövning. Förslaget bedöms emellertid inte leda till någon ökad arbetsbelastning för hyresnämnderna.

Konsekvenser för Kronofogdemyndigheten

En konsekvens av det föreslagna systemet med ett föreläggande om försäljning av ägarlägenheten är att utdömande av kraftiga vite kan leda till fler utmätningar av ägarlägenhetsägarens egendom till täckande av vitesskulder. I förlängningen kan exekutiv försäljning av ägarlägenheten komma till stånd för att få in medel. Med anledning av att antalet ansökningar om föreläggande, och vite som döms ut med anledning av förelägganden som inte följts, kan antas bli mycket få bedöms kostnaderna för eventuella tillkommande ärenden om utmätning kunna rymmas inom ramen för befintliga anslag.

Konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet

Förslaget om vitesföreläggande om försäljning av ägarlägenheten mot den ägare som allvarligt missköter sig tar inte sikte på brottslig användning av lägenheten. Däremot kan förutsättningar för ett föreläggande finnas om en ägare begår brott i eller omkring ägarlägenheten på ett sätt som medför allvarliga störningar för de boende. Så kan exempelvis vara fallet om en lägenhet används för narkotikaförsäljning så att det rör sig narkotikapåverkade personer i ett trapphus.

Förslaget kan därför innebära att ägare som begår brott i ägarlägenheten eller i området runt denna tvingas sälja sin lägenhet. Enligt vad regeringen erfar är emellertid brottslighet bland de boende i ägarlägenheter i dagsläget låg. Förslaget kan därmed inte förväntas få någon betydelsefull effekt på brottsligheten och tryggheten i bostadsområden överlag.

Jämställdhet mellan kvinnor och män

Förslagen bedöms inte ha någon konkret påverkan på jämställdheten mellan kvinnor och män.

Förslagen har inte några andra nämnvärda konsekvenser. Förslagen är förenliga med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till EU och övriga internationella åtaganden.

8 Författningskommentar

8.1 Förslaget till lag om hyrköp av bostad

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag är tillämplig på avtal om hyrköp av bostad.

Med ett hyrköpsavtal avses att en fysisk eller juridisk person (hyrsäljaren)

1. gör en utfästelse till en fysisk person (hyrköparen) att denne under en angiven tidsperiod har en rätt att köpa en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt (option), som hyrköparen ska använda som bostad (hyrköpsobjektet), och

2. upplåter hyrköpsobjektet till nyttjande åt hyrköparen mot ersättning (hyrköpsavgift) under den tid som avtalet gäller.

Paragrafen reglerar lagens tillämpningsområde. Övervägandena finns i avsnitt 4.1–4.3.2. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Enligt *första stycket* är lagen tillämplig på avtal om hyrköp av bostad. För att lagen ska vara tillämplig måste ett hyrköpsavtal vara utformat på det sätt som framgår av paragrafen. Parterna disponerar inte själva över om lagen ska vara tillämplig på deras avtal eller inte.

I *andra stycket* regleras vad som avses med ett hyrköpsavtal. En hyrsäljare kan vara en fysisk eller juridisk person. Av *punkten 1* följer däremot att en hyrköpare bara kan vara en fysisk person. Det är inte tillräckligt att en fysisk person ska bo i bostaden. Om exempelvis ett bolag ingår ett hyrköpsavtal som hyrköpare i syfte att erbjuda sina anställda bostäder faller ett sådant hyrköpsavtal utanför lagens tillämpningsområde. Inget hindrar att två fysiska personer som hyrköpare gemensamt ingår hyrköpsavtal med hyrsäljaren med avsikt att de gemensamt ska köpa bostaden enligt optionen. Hyrköpare blir också den som med stöd av lagen övertar ett hyrköpsavtal och träder in som avtalspart. De möjligheter som ges i detta avseende framgår av 11 § 3 i förevarande lag samt 12 kap. 33 och 34 §§ jordabalken jämförda med 10 § i förevarande lag.

Det kan också förekomma att avtalsvillkoren möjliggör för hyrköparen att överlåta ett hyrköpsavtal. Den som i ett sådant fall förvärvar ett hyrköpsavtal och på så sätt träder in som avtalspart blir också hyrköpare.

Hyrköpsavtalet måste innefatta en rätt för hyrköparen att köpa bostaden i framtiden, dvs. en köption. Optionen innebär att hyrköparen har rätten, men inte skyldigheten, att köpa bostaden under en angiven tidsperiod till ett förutbestämt pris. Hyrsäljaren har i sin tur skyldigheten att genomföra affären om hyrköparen väljer att utnyttja sin rätt. Däremot har hyrsäljaren inte någon rätt att driva igenom affären. Om optionen utnyttjas ska parterna ingå ett köpeavtal. Hyrköpsavtalet i sig medför inte någon överlåtelse. I stället är det fråga om två separata avtal som följer på varandra.

Tidsperioden under vilken hyrköparen har rätt att köpa bostaden kan vara under hela hyrköpsavtalets löptid eller under enbart en senare del av avtalstiden. Det är således möjligt för parterna att avtala om att avtalet ska gälla en viss tid innan rätten att köpa inträder. Hyrköpsavtalet upphör att gälla om rätten att köpa bostaden utnyttjas eller löper ut. Det är därmed inte möjligt att avtala om att rätten att köpa bostaden upphör tidigare än avtalet i övrigt. Hyrköpsavtalet är ett tidsbestämt avtal, vars avtalstid är knuten till optionens sista giltighetsdag.

Optionen inom ramen för ett hyrköpsavtal är bindande för hyrsäljaren. Hyrköpsavtalet utgör därmed ett undantag från den princip som annars råder inom fastighetsrätten, att en utfästelse om att överlåta fast egendom inte kan göras gällande mot den som har gjort utfästelsen.

En begränsning i lagens tillämpningsområde utgörs av att optionen måste avse en utfästelse om överlåtelse. En bostadsrättsförening kan alltså inte genom ett hyrköpsavtal utfästa sig att senare upplåta en lägenhet med bostadsrätt till hyrköparen.

Optionen måste gälla den fastighet, tomträtt eller bostadsrätt som hyrköparen ska nyttja som bostad. Den bostad som är föremål för avtalet utgör hyrköpsobjekt. Att det ska vara fråga om en bostad innebär att avtalet ska gälla ett småhus, en ägarlägenhetsfastighet eller en bostadsrättslägenhet, som helt eller till en inte oväsentlig del ska användas som bostad (se 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken och 1 kap. 6 § bostadsrättslagen [1991:614] om vad som utgör en bostadslägenhet). Lokaler kan således inte bli föremål för hyrköp enligt lagen. Bostaden kan utgöra såväl permanent boende som fritidsbostad.

Det är inget som hindrar att parter ingår ett hyrköpsavtal gällande en bostad som är under uppförande, så länge det går att precisera i avtalet vilken bostad det gäller (se kommentaren till 5 §). Hyrköpsavtalet får då ingås mellan parterna med en överenskommelse om ett framtida tillträde till bostaden, som föregår det framtida köpet.

Om en fastighet med småhus innefattar flera bostäder kan hyrköp komma i fråga om en del av fastigheten, om parternas avsikt är att tomten ska styckas av och en hyrköpare ska förvärva ett bostadshus som är uppfört på en del av fastigheten. Även en tilltänkt fastighet eller en fastighet under bildande omfattas således av bestämmelsen. Avstyckning kan då ske antingen under hyrköpsavtalets löptid eller när köpet genomförs så att hyrköpsobjektet blir en egen fastighet (se 4 kap. 7 § jordabalken angående tidsgräns för fastighetsbildning i samband med köp). I en sådan situation måste det tydligt anges i hyrköpsavtalet hur fastigheten kommer att vara utformad, för att säkerställa optionens giltighet, se vidare kommentaren till 5 §.

Enligt *punkten 2* krävs att ett hyrköpsavtal innehåller ett villkor om att den bostad som omfattas av optionen upplåts till hyrköparen till nyttjande mot ersättning. Vederlagsfria avtal faller alltså utanför lagen. Detsamma gäller avtal om upplåtelser som enbart avser en del av den tid som hyrköpsavtalet löper. Upplåtelsen ska gälla till dess att hyrköpsavtalet upphör att gälla. Det kan ske antingen genom att hyrköparen köper bostaden och tillträder som ägare eller innehavare av tomträtten eller bostadsrätten, att avtalstiden löper ut (se 15 §) eller att avtalet sägs upp (se 10 §). Ersättningen som en hyrsäljare har rätt till enligt hyrköpsavtalet benämns hyrköpsavgift.

Upplåtelsen ska avse samma bostad som optionen ger en rätt att senare köpa. Det är till exempel inte möjligt att ingå ett hyrköpsavtal där upplåt-

Prop. 2025/26:188 elsen avser en del av en bostad och optionen avser hela bostaden. Det är heller inte möjligt för exempelvis en bostadsutvecklare att inom ramen för ett hyrköpsavtal upplåta en befintlig bostad med option för hyrköparen att köpa en annan bostad som är under uppförande.

Hyrköpsobjektet är för hyrsäljaren fritt överlåtbart under avtalstiden, om inte parterna avtalat om något annat. Hyrköpsavtalet gäller emellertid enligt 14 § som huvudregel gentemot den nya ägaren, tomträttshavaren eller bostadsrättshavaren. Ansvar för hyrsäljarens förpliktelser enligt avtalet tas alltså per automatik över av den som förvärvar bostaden och denne inträder då som hyrsäljare i avtalet.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

2 § Ett avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyrköparen är utan verkan mot honom eller henne, om inte något annat anges i lagen.

Paragrafen anger att lagen är tvingande till förmån för hyrköparen. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.1.

Lagen utgör i huvudsak en ram för hyrköpsavtalet på så sätt att lagen reglerar enbart vilka villkor som måste inkluderas för att avtalet ska utgöra ett giltigt hyrköpsavtal i lagens mening. Lagen medger alltså ett stort mått av avtalsfrihet för parterna i fråga om villkorens materiella innehåll. I vissa avseenden innehåller lagen skyddsregler för hyrköparen. Exempel på sådana regler är hyrsäljarens informationsplikt inför ett avtalsingående (3 §) samt förbudet mot villkor om att hyrköparen ska spara pengar hos hyrsäljaren till det framtida förvärvet (9 §).

Enligt paragrafen är ett avtalsvillkor som avviker från regler i lagen utan verkan mot hyrköparen, om inte något annat anges i lagen (se t.ex. 11 §). Det gäller avtalsvillkor som i jämförelse med lagens bestämmelser är till nackdel för honom eller henne. Lagens regler ska då tillämpas i stället för villkoret.

Vid bedömningen av om ett avtalsvillkor jämförelsevis är till nackdel för hyrköparen ska en jämförelse göras mellan den enskilda lagregeln och avtalsvillkoret. Det ska alltså inte göras någon helhetsbedömning av avtalet.

Paragrafen gäller villkor varigenom hyrköparen avtalar om inskränkningar i sina rättigheter eller utvidgning av skyldigheter. Om avtal i förväg har träffats i strid med en tvingande regel kan alltså hyrköparen till sin förmån åberopa lagregeln. Däremot hindrar paragrafen inte att en hyrköpare i ett konkret fall avstår från en befogenhet eller förmån sedan den väl har aktualiserats.

Information i samband med att hyrköpsavtalet ingås

3 § I rimlig tid innan ett hyrköpsavtal ingås ska hyrsäljaren lämna klar och begriplig information om

1. hyrköpsobjektet,
2. nyttjanderättsupplåtelsen,
3. optionen, innefattande priset som hyrköparen har rätt att köpa hyrköpsobjektet för eller, om priset inte ska fastställas i avtalet, beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas samt när optionen kan göras gällande,

4. hyrköpsavgiften, innefattande villkor om driftskostnader, hur avgiften ska kunna ändras under avtalstiden samt hur och när den ska betalas,
5. hyrköparens sparande till bostadsköpet enligt en sparplan, om villkor om det ska finnas med i hyrköpsavtalet,
6. hyrköparens rättigheter och skyldigheter i frågor som regleras i denna lag, och
7. de privatekonomiska risker för hyrköparen som är förknippade med avtalet.

I paragrafen anges vilken information som hyrsäljaren ska lämna till hyrköparen innan ett hyrköpsavtal träffas. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.4. Paragrafen utformas efter synpunkter från *Lagrådet*.

Den information som ska lämnas till en presumtiv hyrköpare ska lämnas i rimlig tid innan hyrköpsavtalet ingås. Uttrycket i rimlig tid förekommer i flera andra bestämmelser om informationsplikt i bl.a. lagen (2011:914) om konsumentskydd vid avtal om tidsdelat boende eller långfristig semesterprodukt och lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler. Innebörden är densamma som i de lagarna. Med det avses att hyrköparen ska ges tillräckligt med tid för att kunna sätta sig in i och överväga informationen innan avtalet ingås. Den kan alltså inte lämnas i direkt anslutning till att avtalet ingås (prop. 2010/11:85 s. 66). Vad som är rimlig tid beror på omständigheterna i det enskilda fallet, exempelvis komplexiteten av avtalsvillkoren och hyrköparens kännedom om avtalet i fråga.

Informationen ska vara klar och begriplig. Det innebär att informationen ska lämnas på ett sådant sätt att en hyrköpare normalt inte har några svårigheter att ta del av och förstå den. Informationen ska utformas med beaktande av att en hyrköpare normalt inte har några särskilda kunskaper om avtalsmodellen. Hyrköparen ska få klart för sig vad ett tänkt avtal innehåller och de enskilda villkorens innebörd ska förklaras.

Vilken information som ska lämnas preciseras närmare i sju särskilda punkter. Inget hindrar att hyrsäljaren lämnar information om andra villkor för avtalet eller andra omständigheter av relevans.

Enligt *första punkten* ska information ges om hyrköpsobjektet. Informationen är avsedd att utgöra underlag inför beslutet om att ingå hyrköpsavtalet och ska därför vara av relevans såväl för hyrköpstiden som för det efterföljande förvärvet. Vilka uppgifter som är relevanta varierar efter vilken slags bostad som hyrköpsobjektet utgör. Informationen ska som regel, när hyrköpsobjektet är en fastighet eller tomträtt, innefatta uppgifter om fastighetens beteckning, area och driftskostnader, vilka pantsättningar, inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten, byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt och gemensamhetsanläggningar. Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt ska informationen i stället som regel innehålla bostadsrättsföreningens namn och uppgifter om pantsättning av bostadsrätten, andelstal, lägenhetens nummer och storlek, mark och utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt, årsavgiften till bostadsrättsföreningen och beslutade ändringar av årsavgiften, bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning och driftskostnader. Av betydelse är normalt sett även information om bostadens skick och samtliga de övriga kvaliteter som bostaden har, exempelvis standarden på vitvaror och övrig utrustning, som har relevans för hyrköparens beslut att ingå hyrköpsavtalet. Standarden i övrigt på bostaden och på gemensamma utrymmen som hyrköparen genom avtalet får rätt att använda kan också vara av intresse.

Enligt *andra punkten* ska information lämnas om nyttjanderättsupplåtelsen. Uppgifter som kan vara aktuella är exempelvis datum för tillträde till hyrköpsobjektet och om stadgarna i aktuell bostadsrättsförening eller samfällighetsförening reglerar några särskilda ordningsregler för de boende. Om några större renoveringar av byggnaden eller bostaden är planerade att utföras under hyrköpsavtalstiden så bör information ges om när dessa ska genomföras och vad det förväntas innebära för inskränkningar i hyrköparens nyttjanderätt. Om det är aktuellt att avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick vid tillträdet än vad som anges i 12 kap. 9 § första stycket jordabalken eller att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken (jfr 11 § 1 och 2 i förevarande lag) så ska information ges i fråga om innebörden av ett sådant avtalsvillkor.

Enligt *tredje punkten* ska hyrköparen informeras om optionen att köpa hyrköpsobjektet som hyrköparen får genom hyrköpsavtalet. Det ska anges till vilket pris som hyrköparen har rätt att köpa hyrköpsobjektet för. Köpeskillingen för hyrköpsobjektet ska bestämmas i samband med avtalets ingående, antingen till ett visst pris eller genom att ange beräkningsgrunderna för fastställande av priset, se 5 § första stycket 2. Om priset ska fastställas efter särskilda beräkningsgrunder ska hyrköparen få tydlig information om hur det ska ske, så att hyrköparen kan bedöma hur priset på hyrköpsobjektet kan utvecklas.

Av relevans är också information om hur länge optionen gäller, dvs. hur lång tid som hyrköparen får på sig att spara ihop till förvärvet och när hyrköparen senast kan göra optionen gällande. Utgångspunkten är att parterna avtalar om en optionstid som är i paritet med hyrköparens ekonomiska förutsättningar att spara ihop till förvärvet. Optionens längd kan alltså variera i stor mån med hänsyn till hyrköpsobjektets värde och hyrköparens ekonomiska situation. Om hyrköpsavtalet kommer att innefatta någon gräns för när optionen tidigast kan göras gällande – det vill säga ett villkor om att hyrköpsavtalet måste gälla en viss tid – så kan det vara lämpligt att information om det lämnas.

För det fall andra villkor avseende optionen ska tas in i avtalet så är det lämpligt att information om dessa lämnas. Ett sådant villkor kan exempelvis vara att hyrköparen ska vara anställd i hyrsäljarens bolag för att kunna utnyttja optionen.

Enligt *fjärde punkten* ska information ges om hyrköpsavgiften. Det ska framgå för hyrköparen hur hyrköpsavgiften är disponerad och vilken kostnaden kan beräknas bli. Om hyrköpsavgiften är uppdelad så att driftskostnader ska debiteras särskilt ska hyrköparen inför avtalsingåendet få information om vilka driftskostnader som ska ersättas genom hyrköpsavgiften. Den ungefärliga kostnaden för de aktuella driftskostnaderna, exempelvis baserat på tidigare uppmätt förbrukning, ska i så fall uppges. Med driftskostnader avses de faktiska och nödvändiga kostnaderna för nyttigheter hänförliga till bostaden och varierar med vilken typ av bostad som hyrköpsavtalet rör. Hit kan höra kostnader för till exempel el, vatten, avlopp, uppvärmning och sophämtning. Avgifter som också kan räknas som driftskostnad är sådana som fastighetsägaren, tomträttshavaren respektive bostadsrättshavaren enligt lag eller avtal är skyldig att betala, exempelvis avgift till samfällighetsförening och bostadsrättsförening eller tomträttsavgäld. Däremot omfattas inte kapitalkostnad såsom ränta.

I den del som hyrköpsavgiften innefattar ersättning för driftskostnader kan den variera under avtalets gång. Den kan fastställas till exempel i enlighet med den uppmätta förbrukningen månadsvis. Hyrköparen måste informeras även om hur avgiften fastställs och debiteras i ett sådant fall. Resterande del av hyrköpsavgiften, som inte avser ersättning för driftskostnader, ska bestämmas till ett belopp i avtalet (5 § andra stycket 3 och 7 § första stycket). Det är enligt 7 § första stycket möjligt att avtala om en årlig justering av denna del av hyrköpsavgiften. Hyrsäljaren måste då lämna information om på vilket sätt hyrköpsavgiften ska kunna justeras. I vissa fall kan det finnas intresse hos hyrsäljaren av att genomföra andra, mindre regelbundna, höjningar av hyrköpsavgiften. Det kan bli aktuellt bland annat om hyrsäljaren bekostar och låter genomföra en större renovering av hyrköpsobjektet som höjer skicket på bostaden. Sådana avgiftshöjningar är tillåtna om förutsättningarna är tillräckligt angivna i hyrköpsavtalet (se kommentaren till 7 §). Om sådana villkor är tänkta att vara del av hyrköpsavtalet ska information enligt förevarande punkt ges i fråga om deras innebörd.

Bestämmelserna om hyrköpsavgift (7 och 8 §§) hindrar inte att hyrsäljaren och hyrköparen kommer överens om att hyrköparen på egen hand ska ansvara för driftskostnader som hör till hyrköpsobjektet. Om ett sådant avtalsvillkor är aktuellt ska hyrsäljaren inför avtalsingåendet informera om möjliga driftskostnader och vilka avtal som en hyrköpare skulle vara tvungen att ingå för att driften ska skötas.

Enligt *femte punkten* ska informationen i förekommande fall omfatta villkor om hyrköparens sparande till en framtida köpeskillning. Det finns en möjlighet för parterna att avtala om att hyrköparen måste följa en sparplan under hyrköpsavtalstiden, dock med de begränsningar som framgår av 9 §. Informationen bidrar till att hyrköparen kan bedöma den totala privatekonomiska belastningen av avtalet.

Enligt *sjätte punkten* ska hyrsäljaren lämna information om hyrköparens rättigheter och skyldigheter i frågor som regleras i denna lag. Det innefattar de hyresrättsliga regler som genom hänvisningen i 10 § till 12 kap. jordabalken ska tillämpas på parternas avtalsförhållande. De särdrag som gäller för hyrköpsavtalet jämfört med andra närliggande avtalsformer ska tydligt framgå. Hyrsäljaren ska därför informera om vad som enligt lag gäller för hyrköparens rätt att säga upp avtalet och på vilka grunder som hyrköpsavtalet kan sägas upp av hyrsäljaren. Hyrköparen måste också få information om att nyttjanderätten är knuten till optionen och upphör att gälla samtidigt som det övriga avtalet, vilket innebär att en hyrköpare som inte köper hyrköpsobjektet måste flytta från bostaden. Informationen ska innefatta samtliga tänkbara rättsverkningar som framgår av 15 och 16 §§. Med det avses bland annat att hyrköpsavtalet upphör att gälla i sin helhet om hyrköparen inte tar optionen i anspråk, under förutsättning att hyrsäljaren har iakttagit sin skyldighet enligt 16 § att skriftligen påminna hyrköparen om att hyrköpsavtalet upphör när optionen löper ut.

Enligt *sjunde punkten* ska information lämnas om de privatekonomiska risker för hyrköparen som är förknippade med avtalet. Med detta avses de risker som en typisk hyrköpare är utsatt för. En viktig faktor att ta hänsyn till när hyrsäljaren bedömer vilka risker som ska beskrivas i informationen är att hyrköpsavtalet ofta tecknas för att gälla under en längre tid före det att ett förvärv kan komma till stånd. Exempelvis är det därför lämpligt att informera om vad som kan ske vid en prisnedgång på bostadsmarknaden. En

Prop. 2025/26:188 prisnedgång kan innebära att det när optionen senast kan tas i anspråk finns likvärdiga bostäder tillgängliga på marknaden till ett lägre pris än vad hyrköparen enligt optionen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet till. Det är också lämpligt att informera om att hyrköparen inte har rätt att få tillbaka betald hyrköpsavgift om han eller hon säger upp avtalet i förtid eller om avtalet annars upphör att gälla, och att detta gäller även om hyrköparen säger upp avtalet på grund av omständigheter som hänför sig till hyrsäljaren, exempelvis att hyrköpsobjektet har försämrats på grund av undermåligt underhåll. Vilka risker som vore förknippade med att hyrsäljaren hamnar på obestånd ska lämpligen framgå. Information ska också lämnas om hur avtalsrelationen med hyrsäljaren kan påverkas om hyrköparen exempelvis inte får ett lån som är nödvändigt för att finansiera förvärvet av hyrköpsobjektet i enlighet med optionen eller om han eller hon skulle drabbas av sjukdom, arbetslöshet eller ändrade familjeförhållanden som medför att den överenskomna sparplanen inte kan följas.

4 § Den information som ska lämnas enligt 3 § ska anses vara väsentlig vid tillämpning av 10 § tredje stycket marknadsföringslagen (2008:486). Bestämmelserna i 29–36 §§ marknadsföringslagen om marknadsstörningsavgift ska inte tillämpas vid utebliven information.

Paragrafen innehåller bestämmelser om sanktioner vid utebliven information. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.4.

Enligt paragrafen ska den information som hyrsäljare enligt 3 § ska lämna innan ett hyrköpsavtal ingås anses vara väsentlig vid tillämpning av 10 § tredje stycket marknadsföringslagen. Marknadsföringslagen är tillämplig för det fall hyrsäljaren är näringsidkare. Om en sådan hyrsäljare exempelvis lämnar felaktiga påståenden, underlåter att lämna den föreskrivna informationen eller lämnar den på ett oklart, tvetydigt eller annars olämpligt sätt utgör det vilseledande marknadsföring enligt 10 § marknadsföringslagen. Sanktioner som kan bli aktuella är att hyrsäljaren föreläggs vid vite att lämna informationen och skadeståndsskyldighet. Hyrsäljaren kan också åläggas att upphöra med marknadsföring.

Bestämmelserna i marknadsföringslagen om marknadsstörningsavgift ska inte tillämpas.

Hyrköpsavtalet

5 § Ett hyrköpsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av hyrsäljaren och hyrköparen.

Avtalet ska innehålla uppgifter om

1. hyrköpsobjektet,
2. optionen, innefattande priset för hyrköpsobjektet eller beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas och den tidsperiod under vilken hyrköparen har rätt att göra optionen gällande, och
3. hyrköpsavgiftens storlek, till den del som den inte avser ersättning för drifts-kostnader.

Ett hyrköpsavtal som inte uppfyller formföreskrifterna i första och andra styckena är ogiltigt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyrköpsavtalets form och innehåll. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.3. Paragrafen utformas delvis enligt *Lagrådets* förslag.

I *första stycket* uppställs krav i fråga om hyrköpsavtalets utformning. Hyrköpsavtalet ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parterna. Hyrköpsavtalet kan upprättas i en pappershandling eller i elektronisk form. Om det upprättas i elektronisk form kan det undertecknas med exempelvis en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 och artikel 26 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG (eIDAS-förordningen). Exempel på vanligt förekommande tjänster som uppfyller kraven för avancerad elektronisk underskrift är BankID och Freja eID Plus.

Av *andra stycket* framgår vilka uppgifter ett hyrköpsavtal måste innehålla. Enligt *första punkten* ska avtalet innehålla uppgifter om det hyrköpsobjekt som avtalet avser. Det ska vara möjligt att identifiera vilken fastighet, tomrätt eller bostadsrätt som utgör hyrköpsobjektet. Hyrköpsobjektet bör lämpligen anges med fastighetsbeteckning eller med lägenhetsnummer och angivande av den bostadsrättsförening där lägenheten är belägen.

Om bostaden ännu inte är uppförd när avtalet ingås kan motsvarande identifikationsuppgift inom byggnationsprojektet anges. Om hyrköpsobjektet avser en del av en fastighet och parterna avsikt är att tomten ska styckas av och hyrköparen ska förvärva ett bostadshus som är uppfört på den delen av fastigheten, ska det tydligt anges hur fastigheten kommer att vara utformad (se kommentaren till 1 §).

Om andra utrymmen ingår, exempelvis vinds- eller källarförråd i ett flerbostadshus eller en parkeringsplats i ett parkeringsgarage, ska detta specificeras i avtalet.

Av *andra punkten* framgår att optionen ska anges i avtalet. Det innefattar uppgift om priset för hyrköpsobjektet eller beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas och under vilken tidsperiod hyrköparen har rätt att köpa hyrköpsobjektet.

Om priset för hyrköpsobjektet är bestämt ska det anges i hyrköpsavtalet. Annars ska priset kunna räknas fram med hjälp av en beräkningsgrund i avtalet. Det räcker då att ange ett grundpris – ett utgångspris – som kan regleras upp eller ned beroende på olika omständigheter. Priset kan exempelvis knytas till något marknadsindex eller en viss angiven procentsats. Det viktiga är att det tydligt anges i avtalet vilka parametrar som priset kommer att beräknas utifrån när det är aktuellt att ta optionen i anspråk, samt att dessa parametrar är tillräckligt precisa för att priset ska kunna fastställas. Att exempelvis enbart ange att priset ska bestämmas till marknadsvärdet för bostaden är inte tillräckligt.

Vidare ska den tidsperiod under vilken hyrköparen har rätt att göra optionen gällande anges. Tidsperioden kan vara under hela hyrköpsavtalets löptid eller under enbart en senare del av avtalstiden. Det är således möjligt för parterna att avtala om att avtalet ska gälla en viss tid innan ett köp enligt optionen kan ske. Hyrköpsavtalet upphör att gälla om rätten att köpa bostaden utnyttjas eller löper ut (se 15 §). Det är därmed inte möjligt att avtala om att rätten att köpa bostaden upphör tidigare än avtalet i övrigt.

Prop. 2025/26:188 Hyrköpsavtalet är ett tidsbestämt avtal, vars avtalstid är knuten till optionens sista giltighetsdag.

Det saknas begränsningar i lagen i fråga om optionstidens längd (jfr dock 7 kap. 5 § jordabalken).

Av *tredje punkten* följer att en uppgift om hyrköpsavgiftens storlek ska framgå av avtalet. Bestämmelser om utformning av de närmare villkoren för hyrköpsavgiften finns i 7 och 8 §§. Om avgiften får ändras årligen (se 7 § första stycket) ska villkoren för detta anges i hyrköpsavtalet.

En hyrköpsavgift ska anges till ett bestämt belopp (se 7 § första stycket). Enligt förevarande punkt är det obligatoriskt att i avtalet ange hyrköpsavgiftens storlek, men enbart till den del av avgiften som inte avser ersättning för driftskostnader. I fråga om vad som avses med driftskostnader, se kommentaren till 7 §.

Bestämmelsen hindrar inte att parterna, utöver de obligatoriska villkor som enligt andra stycket måste ingå i ett hyrköpsavtal, kan avtala om ytterligare villkor för hyrköpet. Sådana ytterligare villkor kan anges i det skriftliga hyrköpsavtalet eller regleras genom att parterna träffar en överenskommelse vid sidan av hyrköpsavtalet eller i ett senare skede ingår ett tilläggsavtal gällande hyrköpet. Sådana villkor kan ingås såväl muntligen som skriftligen och blir alltså giltiga även om de inte är inkluderade i det skriftliga hyrköpsavtalet. Villkor som kan bli aktuella är exempelvis att hyrköparen ska spara ihop medel till den framtida köpeskillingen eller att hyrköparen ska vara ansvarig för sedvanliga reparationer av bostaden. Avtalsfriheten begränsas dock av lagens tvingande skydd till hyrköparens förmån enligt 2 §.

Enligt *tredje stycket* är ett hyrköpsavtal ogiltigt om det inte uppfyller formkraven i första stycket eller inte innehåller de uppgifter som anges i andra stycket. I vilken utsträckning det ändå kan anses föreligga en annan typ av avtal regleras inte i lagen. Frågan om vilka rättsverkningar som kan tänkas följa av ett sådant avtal kan inte besvaras generellt.

Om det inte är ett giltigt hyrköpsavtal kan inte heller en option vara bindande för det fall det tänkta hyrköpsobjektet är en fastighet eller tomträtt, eftersom det i andra fall än vid hyrköp enligt lagen inte är möjligt att göra en bindande utfästelse om försäljning av en fastighet eller tomträtt. Om det tänkta hyrköpsobjektet är en bostadsrätt kan det bli fråga om det med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet mellan parterna har träffats en bindande utfästelse att sälja bostadsrätten, trots att det inte finns ett giltigt hyrköpsavtal som reglerar nyttjanderätten och hyrköpsavgiften.

Underrättelse om hyrköpsavtalet

6 § När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta bostadsrättsföreningen. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen om det.

I paragrafen regleras hyrsäljarens skyldighet att underrätta inskrivningsmyndigheten eller en bostadsrättsförening om ett hyrköpsavtal. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.5.

Av *första stycket* framgår att när ett hyrköpsavtal har ingåtts avseende en fastighet eller tomträtt så ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om det. Inskrivningsmyndigheten ska då göra en anteckning om hyrköpsavtalet i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Anteckningen görs med stöd av 19 kap. 29 § första stycket 10 jordabalken.

Inskrivningsmyndigheten ska enbart anteckna avtalets förekomst. Avtalet behöver inte bifogas underrättelsen. Inskrivningsmyndigheten har således inte i uppgift att pröva hyrköpsavtalets utformning eller innehåll. I avsaknad av föreskrifter om utformningen av anteckningen är det inskrivningsmyndigheten som beslutar om den närmare utformningen. Anteckningen ska ange till exempel den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren underrätta den bostadsrättsförening där hyrköpsobjektet är upplåtet med bostadsrätt om hyrköpsavtalets förekomst. En bostadsrättsförening har som regel kännedom om hyrköpsavtalet sedan tidigare eftersom hyrsäljaren måste ha tillstånd från föreningen för att kunna upplåta lägenheten med nyttjanderätt till hyrköparen. Först i och med att underrättelsen om att det ingångna avtalet görs får bostadsrättsföreningen emellertid enligt 9 kap. 10 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) en skyldighet att genast föra in uppgiften i lägenhetsförteckningen.

Skyldigheten att anmäla hyrköpsavtalets förekomst är inte förenad med någon sanktion. Anteckningen har inte någon rättsverkan i fråga om hyrköpsavtalets giltighet mot tredje man.

Underrättelsen till inskrivningsmyndigheten respektive bostadsrättsföreningen om att ett hyrköpsavtal har ingåtts ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren enligt *andra stycket* underrätta inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen om det. Inskrivningsmyndigheten kan då ta bort anteckningen i fastighetsregistret med stöd av 19 kap. 30 § andra stycket jordabalken.

Hyrcöpsavgift

7 § Hyrcöpsavgiften ska anges till ett bestämt belopp. Beloppet får ändras endast en gång per år och enbart om det anges i hyrcöpsavtalet hur det ska ske.

Parterna får dock bestämma villkor som avviker från första stycket för den del av hyrcöpsavgiften som avser ersättning för driftskostnader.

Paragrafen reglerar hur hyrcöpsavgiften ska bestämmas till sin utformning och storlek, samt i vilken mån den kan ändras under avtalstiden. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.1. Paragrafen utformas delvis i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Hyrcöpsavgift är det samlade begreppet på hela det vederlag som en hyrsäljare kan ta ut av hyrköparen som kompensation för nyttjanderätten och optionen. Hyrcöpsavgiften är avsedd att vara en periodisk avgift som betalas löpande under avtalstiden. Reglerna om hyra i 12 kap. 19, 21 och 22 §§ jordabalken är inte tillämpliga på hyrköpsavtalet. Däremot ska 12 kap. 20 §

jordabalken om hur hyra ska betalas tillämpas i fråga om betalning av hyrköpsavgift, jfr 10 § i förevarande lag. Det innebär bl.a. att hyrköpsavgiften, om parterna inte avtalar annat, ska betalas varje månad i förskott.

Av *första stycket* framgår att hyrköpsavgiften som utgångspunkt ska anges till ett bestämt belopp i avtalet. Beloppet kan anges som en årsavgift eller uppdelat på periodiska belopp, exempelvis för månadsvisa eller kvartalsvisa betalningar (jfr 12 kap. 20 § jordabalken).

Det i avtalet bestämda beloppet ska, om parterna inte avtalar om annat, utgöra hyrsäljarens ersättning ”i ett för allt”. Med andra ord får hyrsäljaren i ett sådant fall kompensera sig för samtliga kostnader och eventuella intäkter med anledning av hyrköpsavtalet genom detta belopp, även driftskostnaderna för hyrköpsobjektet.

Avtalsfrihet gäller i fråga om hyrköpsavgiftens storlek. Det finns alltså inte någon motsvarande lagstadgad möjlighet för hyresnämnden eller någon annan myndighet att bestämma hyrköpsavgiften till ett skäligt belopp i likhet med vad som gäller för hyran för en bostadshyresrätt enligt 12 kap. jordabalken. En yttersta gräns för avgiftens storlek sätts av allmänna avtalsrättsliga regler.

Hyrköpsavgiften får däremot, i fråga om den del som anges till ett bestämt belopp i avtalet, ändras endast årligen och enbart under förutsättning att det anges i hyrköpsavtalet hur ändringen får ske. Om hyrköpsavtalet saknar villkor om ändring så gäller den storlek på hyrköpsavgiften som har angetts i avtalet under hela avtalstiden.

Parterna kan exempelvis avtala att avgiften får ändras med en i förväg avtalad årlig procentsats eller i enlighet med ett index. Beroende på hyrköpsobjektets skick och övriga omständigheter kring avtalet kan det även finnas behov av att reglera i avtalet att hyrköpsavgiften ska justeras – på årsbasis – efter hand som hyrsäljaren bekostar vissa renoveringar av bostaden. Ett sådant justeringsvillkor måste vara tillräckligt konkretiserat. Den planerade renoveringen måste kunna avgränsas i fråga om art och ungefärlig omfattning. Vidare måste en ungefärlig tidpunkt för dess genomförande och grunderna för hur hyrköpsavgiften kommer att höjas med anledning därav anges. Ett allmänt hållet villkor om att hyrsäljaren ska ha rätt att höja hyrköpsavgiften om renoveringar utförs på hyrköpsobjektet under avtalstiden kan alltså inte göras gällande mot hyrköparen.

Av *andra stycket* följer att parterna är fria att bestämma att andra villkor ska gälla för den del av hyrköpsavgiften som utgör ersättning för driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet, än vad som gäller enligt första stycket. Det innebär att hyrköpsavgiften i denna del inte måste anges till ett bestämt belopp i avtalet. Ersättning för driftskostnader kan därmed också betalas separat från den till beloppet bestämda delen av hyrköpsavgiften.

Med driftskostnader avses de faktiska och nödvändiga kostnaderna för bostaden och varierar med vilken typ av bostad som hyrköpsavtalet rör. Hit kan höras kostnader för till exempel el, vatten, avlopp, uppvärmning och sophämtning. Avgifter som också kan räknas som driftskostnad är sådana som fastighetsägaren, tomträtthavaren respektive bostadsrätthavaren enligt lag eller avtal är skyldig att betala, exempelvis avgift till samfällighetsförening och bostadsrättsförening eller tomträttsavgäld. Däremot omfattas inte kapitalkostnad såsom ränta.

Ersättning för driftskostnader ska avse faktiska kostnader, vilka för en bostad kan variera i storlek från tid till annan. Begränsningarna i första

stycket i fråga om justering av hyrköpsavgiften på årlig basis under angivna villkor gäller inte för denna ersättning, om parterna avtalar om att sådan ersättning ska utges särskilt.

Olika modeller för att debitera hyrköparen de faktiska kostnaderna är tänkbara, till exempel löpande efter uppmätt förbrukning. En förutsättning för det är naturligtvis att tekniska möjligheter att mäta individuell förbrukning finns. Det är även möjligt för parterna att avtala till exempel att hyrköpsavgiften i denna del årligen eller kvartalsvis ska bestämmas till ett belopp som är baserat på ett överslag gällande driftskostnaderna, utifrån en avstämning mot hyrsäljarens faktiska kostnader.

Hyrsäljaren har enligt 3 § 4 en skyldighet att lämna information om uppgifter om hyrköpsavgiften inför avtalets ingående. Enligt 5 § andra stycket 3 är det obligatoriskt att i avtalet ange hyrköpsavgiftens storlek i den del som avgiften inte avser ersättning för driftskostnader.

Bestämmelserna om hyrköpsavgift är inte avsedda att hindra parterna från att komma överens om att hyrköparen på egen hand ska stå för driftskostnaderna. Det innebär att hyrköparen själv får ingå avtal om leverans av tjänster och driftskostnader och faktureras direkt för sophämtning m.m. i stället för att hyrsäljaren gör det och kompenserar sig för sådana kostnader genom hyrköpsavgiften. I ett sådant fall ska hyrköpsavgiften inte innefatta ersättning för den driftskostnaden, vare sig inom ramen för det fasta beloppet eller som separat debitering.

8 § Parterna får inte avtala om att

1. hyrköparen ska betala hyrköpsavgift för tid före tillträdet till hyrköpsobjektet, eller
2. hyrköparen med anledning av hyrköpsavtalet ska betala ersättning utöver vad som framgår av denna lag.

I paragrafen regleras bl.a. ett förbud mot avtalsvillkor om ersättningsskyldighet för hyrköparen utöver hyrköpsavgiften. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.1.

Hyrköpsavgiften ska betalas för den tid som avtalet gäller. Av *första punkten* följer dock att parterna inte får avtala om att hyrköparen ska betala hyrköpsavgift som avser tid före tillträdet till hyrköpsobjektet. Hyrköpsavgiften kan därmed inte användas som någon form av bokningsavgift under nyproduktionsfasen, i en situation där ett hyrköpsavtal ingås för framtida tillträde till en bostad. Bestämmelsen hindrar däremot inte att hyrköpsavgiften erläggs månadsvis i förskott i enlighet med huvudregeln i 12 kap. 20 § jordabalken (jfr 10 § i förevarande lag). Bestämmelsen hindrar inte heller att en hyrsäljare kräver en säkerhetsdeposition från hyrköparen före tillträdet. Lagen innehåller inte några regler om sådana depositioner men hindrar inte förekomsten av dem.

Hyrköpsavgiften är den enda ersättning som hyrsäljaren har rätt att begära att hyrköparen betalar till hyrsäljaren som kompensation för nyttjanderätten och optionen. Det som förbudet i *andra punkten* träffar är olika former av tilläggsförpliktelser. Om parterna avtalar om sådana villkor är de inte gällande (jfr 2 §). Ett villkor som inte kan göras gällande är t.ex. villkor om en avgift för att hyrsäljaren ska iakttä hyrköparens intressen på bostadsrättsföreningens årsstämma eller ett vite för hyrköparen för det fall optionen inte utnyttjas. Förbudet avser enbart att träffa ersättning till hyrsäljaren. Om hyr-

Prop. 2025/26:188 köparen enligt överenskommelse med hyrsäljaren själv ingår avtal om vissa tjänster direkt med leverantören, exempelvis el och värme, träffas inte betalning av dessa kostnader till leverantören av bestämmelsen.

Förbud mot sparande till köpeskillingen hos hyrsäljaren

9 § Ett villkor om att hyrköparen ska spara till köpet av hyrköpsobjektet får inte avse sparande hos hyrsäljaren eller hos någon som anses som närstående till denne på ett sådant sätt som anges i 1 kap. 8 eller 9 § årsredovisningslagen (1995:1554).

Paragrafen reglerar ett förbud mot att en hyrköparens sparande till det framtida köpet sker hos hyrsäljaren. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.3.

Lagen medger villkor om att hyrköparen under hyrköpsavtalets löptid ska spara pengar till köpeskillingen. Avtalsfrihet gäller i fråga om sparandets omfattning och utformning. Det är dock enligt förevarande paragraf inte tillåtet att avtala om att hyrköparens sparande ska ske hos hyrsäljaren. Med sparande hos hyrsäljaren avses att hyrsäljaren överför sparmedel till hyrsäljaren liksom att medel sparas på ett bankkonto eller annat konto som hyrsäljaren har rätt att disponera över eller att hyrsäljaren på annat sätt ges möjlighet att förfoga över sparmedlen. Ett villkor om att den hyrköpsavgift som hyrköparen betalar under avtalstiden ska avräknas från köpeskillingen om ett förvärv kommer till stånd strider mot förbudet. I praktiken är ett sådant villkor att anse som att hyrköparen betalar in sparmedel.

Förbudet omfattar också villkor om att sparmedel ska betalas till någon som är närstående till hyrsäljaren. Det avser att träffa personer som har samröre eller annan intressegemenskap med hyrsäljaren, där det skulle kunna förmodas att hyrsäljaren i praktiken skulle kunna förfoga över de inbetalade sparmedlen. Närstående i förevarande paragrafs mening är sådan som anses som närstående till hyrsäljaren på ett sådant sätt som anges i 1 kap. 8 eller 9 § årsredovisningslagen. I 1 kap. 8 § årsredovisningslagen anges de fall där ett företags relation till en annan juridisk person ger upphov till ett närståendeförhållande. Bland annat finns det ett närståendeförhållande mellan det aktuella företaget och andra juridiska personer som ingår i samma koncern som företaget. Av 1 kap. 9 § årsredovisningslagen framgår att även fysiska personer i vissa fall kan vara att anse som närstående till det aktuella företaget. Det blir bland annat aktuellt om en person själv eller gemensamt med någon annan utövar ett bestämmande inflytande över företaget eller om personen är styrelseledamot, verkställande direktör eller är någon annan ledande befattningshavare i företaget eller dess moderföretag. Även den som bland annat är gift eller sambo med, eller förälder, barn eller styvbarn till, en person som har bestämmande inflytande eller en ledande befattning inom företaget anses som närstående.

Nyttjanderätten till hyrköpsobjektet

10 § Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om bostadslägenhet tillämpas på hyrköpsavtalet om inte något annat föreskrivs i denna lag. Vid tillämpningen ska det som sägs om

- avtalet, hyresavtalet eller hyresrätten avse hyrköpsavtalet,
- hyran avse hyrköpsavgiften,
- hyresvärden avse hyrsäljaren, och
- hyresgästen avse hyrköparen.

Enligt paragrafen är bestämmelserna i 12 kap. jordabalken som huvudregel tillämpliga på hyrköpsavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.2, 4.6.2 och 4.7. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Hyrköparens nyttjanderätt är ett slags nyttjanderätt som omfattas av 7 kap. jordabalken, när den upplåts i en fastighet eller tomträtt. Därmed gäller reglerna i det kapitlet i tillämpliga delar, i den mån denna lag inte innehåller särskilda bestämmelser som utgör speciallagstiftning (jfr 14 §). Den nyttjanderätt till bostaden som upplåts genom ett hyrköpsavtal är däremot inte densamma som en bostadshyresrätt. Genom hänvisningen i paragrafen ska emellertid stora delar av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken tillämpas på parternas avtalsförhållande. De regler som kan vara tillämpliga är de som gäller bostadslägenheter, dvs. som reglerar bostadshyresavtal. Reglerna i 12 kap. jordabalken som gäller lokalhyra är inte tillämpliga på ett hyrköpsavtal.

Nyttjanderätten i hyrköpsavtalet är obligatoriskt förbunden med övriga delar i avtalet, dvs. optionen. Vid tillämpningen av reglerna ska hyrköpsavtalet i dess helhet avses när det i 12 kap. jordabalken hänvisas till ”avtalet”, ”hyresavtalet” eller ”hyresrätten”. Det gäller även när uttrycken förekommer i andra former, till exempel ”ett avtal om hyra”. Vad som stadgas i tillämpliga delar av 12 kap. jordabalken om hyran ska tillämpas på hyrköpsavgiften. Likaså ska det som stadgas i 12 kap. jordabalken om hyresvärden avse hyrsäljaren och det som stadgas om hyresgästen avse hyrköparen.

I 11 och 12 §§ görs vissa undantag från huvudregeln i förevarande paragraf om tillämpligheten av 12 kap. jordabalken. I 11 § regleras att några bestämmelser ska tillämpas med vissa avvikelser från vad som annars gäller enligt 12 kap. jordabalken. I 12 § undantas vissa bestämmelser helt från att tillämpas på hyrköpsavtal.

Det finns även några särskilda bestämmelser som visserligen gäller bostadslägenheter men där hyresgästen är en kommun. Dessa bestämmelser kan med hänsyn till sin innebörd inte heller tillämpas på ett hyrköpsavtal eftersom en hyrköpare enligt lagens tillämpningsområde måste vara en fysisk person.

Med stöd av paragrafen gäller att bestämmelserna om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten ska tillämpas på hyrköpsavtalet. Det innebär t.ex. att med stöd av 12 kap. 10 § första stycket jordabalken förfaller hyrköpsavtalet om bostaden före tillträdesdagen blir så förstörd att hyrköpsobjektet inte kan användas som bostad. En hyrköpare kan med stöd av 12 kap. 11–14 §§ jordabalken ha rätt att säga upp ett hyrköpsavtal vid fel och brister i hyrköpsobjektet eller vid övriga men i nyttjanderätten som kan uppstå före hyrköparens tillträde. De angivna bestämmelserna kan bli aktuella när ett hyrköpsavtal ingås en längre tid före det att tillträdet till bostaden kan ske. Om avtalet sägs upp med stöd av dessa paragrafer upphör det enligt 12 kap. 6 § jordabalken genast att gälla.

En hyrköpare ska betala en hyrköpsavgift som vederlag för prestationerna enligt hyrköpsavtalet (jfr 7 och 8 §§). Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om hyra är därför undantagna. Några bestämmelser som direkt eller indirekt rör hyran blir emellertid tillämpliga på hyrköpsavgiften. Som exempel innebär det att hyrköparen har rätt till nedsättning av hyrköpsavgiften om hinder för nyttjanderätten uppstår under hyrköpstiden (12 kap. 16 § jordabalken).

Vissa av reglerna om överlåtelse av hyresrätt är tillämpliga. Som huvudregel gäller med stöd av 12 kap. 32 § jordabalken att en hyrköpare inte får

överlåta hyrköpsavtalet utan samtycke från hyrsäljaren. Enligt 12 kap. 33 och 34 §§ jordabalken kan dock hyrköpsavtalet under vissa förutsättningar övergå till en annan hyrköpare. Tillämpningen av 12 kap. 33 § jordabalken inom ramen för hyrköpsavtal regleras i 11 § 3 denna lag. Med stöd av 12 kap. 34 § jordabalken kan en hyrköpare som inte avser att använda sin bostadslägenhet överlåta hyrköpsavtalet till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen, dvs. med den nya avtalsparten. Prövningen får göras med samma utgångspunkter som en prövning av tillstånd till överlåtelse till en hyresrätt enligt 12 kap. 34 § jordabalken. Frågan om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen får i princip bedömas utifrån den nya hyrköparens personliga kvalifikationer. Personens förmåga att betala hyrköpsavgiften ska bedömas, vilket som utgångspunkt ska göras på samma sätt som en hyresgästs förmåga att betala hyran bedöms. Därutöver måste hänsyn kunna tas till den nya hyrköparens förmåga att fullfölja hyrköpsavtalet och ta optionen i anspråk. Rättigheten att förvärva hyrköpsobjektet enligt optionen är visserligen frivillig för hyrköparen och det är inte något avtalsbrott att inte ta optionen i anspråk. Samtidigt är hyrköpsavtalet ingånget med en intention om att ett förvärv ska komma till stånd. Detta får antas vara hyrsäljarens huvudsakliga syfte med att ingå ett hyrköpsavtal. Han eller hon hade troligen inte godtagit den ursprunglige hyrköparen som avtalspart om det inte hade funnits en seriös avsikt från dennes sida att köpa bostaden enligt optionen. Beroende på hur lång tid som kvarstår av optionen kan det bli svårt för en inträdande avtalspart att hinna spara ihop till ett köp. En bedömning får göras utifrån hur hyrköpsavtalet är uppbyggt och vilken betydelse det i det enskilda fallet har för hyrsäljaren att ett förvärv sker.

Genom hänvisningen i paragrafen gäller reglerna i 12 kap. jordabalken om uppsägning av hyresavtal för hyrköpsavtalet. En hyrköpare kan därmed med tillämpning av 12 kap. 5 § jordabalken alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Även hyrsäljarens rätt att säga upp ett hyrköpsavtal regleras genom hänvisning till 12 kap. jordabalken. En hyrsäljare har rätt att säga upp ett hyrköpsavtal om hyrköparen går i konkurs före tillträdet av hyrköpsobjektet och någon säkerhet inte lämnas (med stöd av 12 kap. 31 § andra stycket jordabalken) och med stöd av förverkandereglererna i 12 kap. 42–44 §§ jordabalken. Av 11 och 12 §§ denna lag framgår dock vissa avvikelser vid och undantag från tillämpningen av dessa bestämmelser.

Listan av förverkandegrunder i 12 kap. 42–44 §§ jordabalken är uttömmande i fråga om i vilka situationer som ett hyrköpsavtal kan förverkas. I 12 kap. 42 § första stycket 11 jordabalken ges möjlighet till en friare prövning av åsidosättande av avtalsvillkor. Tillämpning av denna punkt kan bli aktuell i fråga om sådana avtalsvillkor inom ramen för ett hyrköpsavtal som inte har bäring på nyttjanderätten och därför inte motsvaras av någon annan bestämmelse i 12 kap. 42 § första stycket jordabalken. Ett exempel är om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och hyrköparen missköter sig på ett sådant sätt att hyrsäljaren riskerar att bostadsrätten förverkas (se 7 kap. bostadsrättslagen [1991:614]). Ett annat exempel är om en mellan parterna överenskommen sparplan inte följs och försummelsen bedöms vara så allvarlig att

den i undantagsfall utgör grund för uppsägning av hyrköpsavtalet från hyrsäljarens sida.

Prop. 2025/26:188

Prövningen av om ett hyrköpsavtal är förverkat behöver ske med beaktande av det särskilda avtalsförhållande som hyrköpsavtalet utgör. Gränsen för när ett avtalsbrott kan utgöra grund för förverkande kan därför komma att sättas olika för hyresrätter och för hyrköpsavtal, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet.

Förbudet i 12 kap. 65 § jordabalken mot att begära, träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning för att upplåta en bostadslägenhet eller för att överlåta hyresrätten till en sådan lägenhet gäller för hyrköpsavtal. En hyrsäljare som tar emot sådan särskild ersättning som avses enligt bestämmelsen kan därmed dömas till ansvar för brott. Det gäller även den som enligt 12 kap. 65 a § jordabalken begär, träffar avtal om eller tar emot ersättning av en sökande för förmedling av bostadslägenhet, och den hyrköpare som enligt 12 kap. 65 b § jordabalken lämnar särskild ersättning för att hyrköpa en bostad. Hyrköpsavgiften som ska tas ut inom ramen för ett hyrköpsavtal enligt lagen är givetvis inte avsedd att träffas av dessa straffbestämmelser. Att det inte är tillåtet att ta ut annan ersättning än hyrköpsavgift som kompensation för nyttjanderätten och utfästelsen att sälja framgår av 8 § andra stycket denna lag.

Genom hänvisningen till jordabalken i paragrafen regleras också delvis vilken instans som är behörig att pröva tvister med anledning av ett hyrköpsavtal. Tingsrätten är allmänt tvistemålsforum. Vad gäller hyrköpsavtal är dock hyresnämnden behörig att pröva vissa frågor. I 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder anges samlat hyresnämndens uppgifter. I de hyresrättsliga frågor där hyresnämnden har behörighet att pröva en tvist mellan parterna har nämnden även behörighet att pröva en tvist som uppstår inom ramen för ett hyrköpsavtal, om den regel som pekar ut hyresnämnden som behörig instans är tillämplig på hyrköpsavtalet enligt 10–12 §§ i förevarande lag.

De frågor som hyresnämnden har behörighet att pröva enligt 12 kap. jordabalken, i de delar lagen är tillämplig på hyrköpsavtal, är följande. Tvister om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket jordabalken, om tillstånd till överlåtelse av hyrköpsavtalet enligt 12 kap. 34 § och om utdömande av vite enligt 12 kap. 62 §.

11 § Vid tillämpningen av 12 kap. jordabalken på ett hyrköpsavtal ska följande avvikelser gälla.

1. Parterna får avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick än vad som framgår av 9 § första stycket.

2. Parterna får avtala om att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 15 § andra stycket.

3. En make eller sambo får träda i hyrköparens eller dennes dödsbos ställe med stöd av 33 § andra stycket endast om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Ett sådant tillstånd ska lämnas, om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen.

4. Bestämmelserna i 44 § ska inte tillämpas om

a) hyrköpsavtalet sägs upp i förtid med stöd av 42 § första stycket 1, och

b) hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala hyrköpsavgiften i tid har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyrköpsavtalet i så hög grad att avtalet skäligen inte bör fortsätta att gälla.

Prop. 2025/26:188 I paragrafen föreskrivs att vissa regler i 12 kap. jordabalken ska tillämpas på ett avvikande sätt när de tillämpas på ett hyrköpsavtal. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.2, 4.5.1 och 4.6.2. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Enligt *första punkten* gäller en rätt att avtala om att bostaden – hyrköpsobjektet – på tillträdesdagen ska tillhandahållas av hyrsäljaren i sämre skick än vad som annars gäller enligt 12 kap. 9 § första stycket jordabalken. Avtalsfriheten gäller oavsett om hyrköpsavtalet avser en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt. Om parterna kommer överens om att bostaden ska vara i sämre skick vid tillträdet så får det verkningar på bland annat hyrköparens möjligheter till sanktioner vid tillämpning av 12 kap. 11 § jordabalken vid brister i bostadens skick.

Parterna har enligt *andra punkten* möjlighet att avtala om att ansvaret enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken att ombesörja målning m.m. inte ska gälla för en hyrsäljare. Parterna kan alltså komma överens om att hyrköparen själv ska ansvara för sådant sedvanligt underhåll som avses i bestämmelsen. Om parterna frångår vad som annars gäller enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken får det verkningar på tillämpningen av 12 kap. 16 § jordabalken. Den rätt till sanktioner som enligt 12 kap. 16 § första stycket 3 jordabalken gäller om hyrsäljaren brister i sin underhållsskyldighet enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken får bedömas med utgångspunkt i vad som gäller enligt hyrköpsavtalet. Likaså kan bedömningen av förutsättningarna att meddela ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken påverkas av om parterna har avtalat om en särskild ansvarsfördelning.

Enligt *tredje punkten* gäller en särskild förutsättning för att ett hyrköpsavtal ska kunna övergå till en make eller sambo genom bodelning eller arvskifte. En makes eller sambos rätt att träda i hyrköparens ställe med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken ska enbart gälla om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Tillstånd ska lämnas om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen. Regeln kommer till användning om hyrsäljaren motsätter sig att hyrköparens make eller sambo träder in som avtalspart efter hyrköparen. Den som önskar träda in i avtalet kan då ansöka om tillstånd av hyresnämnden att få göra det. Bestämmelsen avviker från vad som annars gäller enligt 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken, enligt vilken en make eller sambo till en hyresgäst under vissa förutsättningar får träda i hyresgästens eller dennes dödsbos ställe i ett hyresavtal. Frågan om inträde kan bli aktuell efter att hyrköpsavtalet har tillagts maken genom bodelning eller arvskifte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne enligt 22 § sambolagen (2003:376). En sådan rätt tillkommer även en efterlevande make som är ensam arvinge efter hyrköparen.

Bestämmelsen i förevarande punkt reglerar alltså behörigheten för hyresnämnden att pröva frågan om tillstånd att träda i en hyrköparens eller dennes dödsbos ställe. Prövningen av om tillstånd ska lämnas ska ske med samma utgångspunkter som en prövning av tillstånd till överlåtelse enligt 12 kap. 34 § jordabalken (vilken enligt 10 § i denna lag ska tillämpas på hyrköpsavtal). Frågan om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen får i princip bedömas utifrån den nya hyrköparens personliga kvalifikationer. Se vidare kommentaren till 10 § i denna lag.

Enligt 12 kap. 42 § första stycket 3 jordabalken utgör det grund för förverkande att utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåta hyresrätten, annars sätta någon annan i sitt ställe eller upplåta lägenheten i andra hand utan att

kunna visa någon giltig ursäkt. Följden av att hyrköpsavtalet tilldelas hyrköparens make eller sambo i en bodelning, eller övergår till en efterlevande make eller sambo, utan tillstånd från hyresnämnden kan därmed bli att avtalet sägs upp av hyrsäljaren. Kravet på tillstånd från hyresnämnden innebär därför att en bodelning varigenom hyrköpsavtalet ska tilldelas den ena av makarna eller samborna kan bli avhängig ett tillstånd från hyresnämnden. Om tillstånd lämnas så gäller 12 kap. 33 § tredje stycket jordabalken.

Med stöd av 12 kap. 33 § fjärde stycket jordabalken så gäller andra stycket i den paragrafen också när makar eller sambor gemensamt har varit hyrköpare.

I *fjärde punkten* stadgas ett undantag från hyrköparens rätt att med stöd av 12 kap. 44 § jordabalken återvinna hyrköpsavtalet. Bestämmelsen tar sikte på situationen då hyrköpsavtalet förverkas på grund av att hyrköparen har varit i dröjsmål med att betala hyrköpsavgiften och hyrsäljaren har sagt upp hyrköpsavtalet att upphöra i förtid (se 12 kap. 42 § första stycket 1 jordabalken, som tillämpas på hyrköpsavtalet med stöd av 10 § i förevarande lag).

Bestämmelsen är utformad med 7 kap. 23 § tredje stycket bostadsrättslagen (1991:614) som förebild (se prop. 2002/03:12 s. 125 och 126). En skillnad gentemot regeln i bostadsrättslagen är emellertid att en uppsägning som sker med stöd av 12 kap. 42 § första stycket 1 jordabalken gäller omedelbart, medan en uppsägning enligt bostadsrättslagen är förenad med uppsägningstid (se 7 kap. 24 § bostadsrättslagen).

12 § Följande bestämmelser i 12 kap. jordabalken ska inte gälla för hyrköpsavtalet:

- 3 § om hyrestid,
- 18 a–18 c §§ om upprustningsföreläggande,
- 18 d–18 h §§ om inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten,
- 19, 21 och 22 §§ om hyran,
- 24 a § första stycket om en hyresvärds rätt till ersättning vid minskat bruksvärde samt tredje stycket om prövning av ersättningsskyldighet,
- 35 § om rätt att överlåta hyresrätten för att genom byte få en annan hyresrätt,
- 40 § om hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse,
- 42 § första stycket 6 om förverkande av hyresrätt när det vid upplåtelse av lägenheten i andra hand tas emot hyra som inte är skälig,
- 44 § första stycket i den del som avser deposition hos länsstyrelsen,
- 45–52 §§ om förlängning av hyresavtal,
- 53–55 f §§ om prövning av hyran och andra hyresvillkor,
- 64 § om möjlighet att förelägga en hyresvärd att lämna uppgifter om hyran,
- 65 c § om straffansvar i ett visst fall av otillåten andrahandsupplåtelse, och
- 69 § i den del som avser hyresnämndens uppgift att medla i hyrestvister.

I paragrafen anges vilka regler om bostadshyra i 12 kap. jordabalken som inte ska vara tillämpliga på hyrköpsavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.2 och 4.6.2.

I 12 kap. 3 § jordabalken finns bestämmelser om att hyresavtal som huvudregel ingås för obestämd tid och om att sådana avtal måste sägas upp för att upphöra att gälla. Vidare finns bestämmelser om vad som gäller för hyresavtal som ingås på bestämd tid. Paragrafen, som motsvaras av särskilda regler i förevarande lag, ska inte tillämpas på hyrköpsavtal.

Reglerna i 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken om en hyresgästs möjlighet att utverka ett upprustningsföreläggande gentemot hyresvärden ska inte

tillämpas. Hyrköpsavtal kan ingås för bostäder av varierande karaktär och det är möjligt att ingå hyrköpsavtal gällande hyrköpsobjekt med en annan standard än vad som utgör lägsta godtagbara standard enligt jordabalkens normer (jfr 12 kap. 18 a § sjätte och sjunde styckena jordabalken). En hyrköpare har inte rätt att under hyrköpsavtalets bestånd begära att hyresnämnden ska förelägga hyrsäljaren att rusta upp bostaden.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken 18 d–18 h §§ om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten är inte tillämpliga på hyrköpsavtal. Hyrsäljaren kan alltså genomföra standardhöjande åtgärder i bostaden även utan hyrköparens samtycke.

Enligt förevarande lag gäller att en hyrköpsavgift ska betalas av hyrköparen. Jordabalkens regler om hyra, däribland bestämmelserna i 12 kap. 19 § jordabalken om hur hyran ska bestämmas i avtalet, ska därför inte tillämpas. Paragrafen, som har motsvarighet i förevarande lag, ska inte tillämpas.

Bestämmelserna i 12 kap. 21 och 22 §§ jordabalken om möjligheten för en hyresgäst att deponera pengar hos länsstyrelsen vid tvist om nedsättning av hyran eller om ersättning för skada m.m. gäller inte inom ramen för hyrköpsavtal.

En hyrköpare har rätt att på egen bekostnad utföra sådana åtgärder som framgår av 12 kap. 24 a § första stycket första meningen jordabalken på hyrköpsobjektet. Bestämmelsen i 12 kap. 24 a § första stycket andra meningen jordabalken om att en hyresvärd har rätt till ersättning för skada om lägenhetens bruksvärde minskar genom en hyresgästs målnings- och tapetseringsåtgärder och liknande åtgärder är däremot undantagen från tillämpning på hyrköpsavtalet. Systemet med bruksvärdeshyror är inte tillämpligt och det blir aldrig aktuellt att fastställa något bruksvärde på ett hyrköpsobjekt. Även bestämmelsen i 12 kap. 24 a § tredje stycket jordabalken om att hyresnämnden ska pröva frågan om ersättningsskyldighet enligt första stycket i samma paragraf är undantagen från tillämpning. En hyrsäljare som drabbas av skada kan i stället väcka en skadeståndstalan i tingsrätt.

Den rätt som en hyresgäst enligt 12 kap. 35 § jordabalken har att, med tillstånd från hyresnämnden, överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få hyresrätten till en annan bostadslägenhet gäller inte för ett hyrköpsavtal. Den nyttjanderätt till en bostad som innefattas inom ramen för ett hyrköpsavtal kan därmed inte mot hyrsäljarens vilja genom byte överlåtas i utbyte mot en hyresrätt. En hyrköpare kan inte heller mot hyrsäljarens vilja byta hyrköpsavtal med någon annan hyrköpare.

En hyrköpare har inte rätt att utan hyrsäljarens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta bostaden i andra hand (jfr 12 kap. 39 § jordabalken som enligt 10 § i förevarande lag ska tillämpas). Bestämmelserna i 12 kap. 40 § jordabalken, enligt vilka hyresnämnden kan ge tillstånd till andrahandsupplåtelser, är undantagna från tillämpning. En hyrköpare har alltså inte möjlighet att begära tillstånd mot hyrsäljarens vilja.

En hyrsäljare har rätt att säga upp hyrköpsavtalet endast på de grunder som anges i 12 kap. 42 § första stycket jordabalken, det vill säga på samma grunder som en hyresrätt kan förverkas. Det innebär i praktiken att en hyrsäljares möjligheter att säga upp ett hyrköpsavtal är begränsade till väsentliga avtalsbrott. Bestämmelsen i 12 kap. 42 § första stycket 6 jordabalken är undantagen, vilket innebär att ett hyrköpsavtal inte kan förverkas för att hyrköparen vid upplåtelse av hyrköpsobjektet i andra hand tar emot

en hyra som inte är skäligen enligt jordabalkens bestämmelser om fastställande av hyra. Prop. 2025/26:188

Vid tillämpning av reglerna om hyresrättens förverkande på ett hyrköpsavtal ska hyresgästens möjlighet att enligt 12 kap. 44 § första stycket jordabalken deponera hyran hos länsstyrelsen för att undvika att bli av med lägenheten inte tillämpas. I övrigt ska emellertid 44 § första stycket – och den paragrafen i övrigt – tillämpas på hyrköpsavtalet.

Paragraferna som behandlar en bostadshyresgästs besittningsskydd, 12 kap. 45–52 §§ jordabalken, är undantagna från tillämpningen på hyrköpsavtalet. När hyrköpsavtalet löper ut eller hyrsäljaren annars med grund för det säger upp avtalet upphör det att gälla omedelbart utan någon rätt för hyrköparen att begära förlängning av avtalet.

De regler i 12 kap. jordabalken som gäller prövning av hyran och andra hyresvillkor och fastställande av hyran till ett skäligt belopp m.m. (12 kap. 53–55 f §§ jordabalken) är undantagna från tillämpningen av hyrköpsavtalet.

Vidare undantas två paragrafer, 12 kap. 64 och 65 c §§ jordabalken, från tillämpningen. Båda dessa utgår från ett hyresavtal där skälig hyra enligt samma kapitel tillämpas. Slutligen undantas även bestämmelsen i 12 kap. 69 § jordabalken om hyresnämndens uppgift att medla i hyrestvister. Därmed tillämpas inte hyresnämndens särskilda medlingsroll på sådana tvister som kan uppkomma om hyrköpsavtal.

Information till hyrköparen under avtalstiden

13 § Hyrsäljaren ska under den tid hyrköpsavtalet gäller hålla hyrköparen underrettad om omständigheter med anknytning till hyrköpsobjektet som kan ha betydelse för hyrköparen och som hyrsäljaren känner till.

Paragrafen reglerar hyrsäljarens informationsplikt under den tid hyrköpsavtalet gäller. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.4.

Informationsplikten enligt paragrafen gäller utöver den informationsplikt som ska fullgöras inför ingåendet av ett hyrköpsavtal (3 §).

Paragrafen ger uttryck för en lojalitetsplikt inom avtalsförhållandet. Efter som det är hyrsäljaren som äger fastigheten eller innehar tomträtten respektive bostadsrätten under hela den tid som hyrköpsavtalet gäller finns det en risk att hyrköparen inte nås av information om sådant som är relevant för hyrköpsobjektet. Om sådana uppgifter kan ha betydelse för hyrköparen, exempelvis för att det kan påverka hans eller hennes ställningstagande i fråga om att utnyttja optionen, ska hyrsäljaren informera hyrköparen om uppgifterna. Med omständigheter som kan ha betydelse för hyrköparen kan avses vitt skilda förhållanden. Det kan röra förändringar i hyrköpsobjektet, så som pantsättning av eller inteckningar i objektet under avtalstiden, nya servitut eller gemensamhetsanläggningar eller förändringar i närheten av bostaden, som planeringen av en större väg utanför bostaden. Det kan också gälla information som ges till exempelvis bostadsrättsföreningens medlemmar om en planerad trädgårdsdag.

Uttrycket ”kan ha betydelse” innebär att tröskeln för att lämna information är låg. Information ska lämnas så snart det finns någon omständighet som tyder på att informationen kan vara relevant för hyrköparen.

Skyldigheten att informera gäller enbart omständigheter som hyrsäljaren har kännedom om. Uppgifter som kommuniceras hyrsäljaren i dennes egen- skap av fastighetsägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare och som har relevans för hyrköparen men som inte når honom eller henne direkt ska kommuniceras.

Om en hyrsäljare underlåter att lämna information så kan det få betydelse för om säljaren har ett ansvar för fel som görs gällande i det överlåtna objek- tet. En hyrsäljare som varit vårdslös vid fullgörandet av informations- skyldigheten kan bli skadeståndsskyldig.

Övergång av hyrköpsavtalet

14 § Om hyrköpsobjektet övergår från hyrsäljaren till en ny ägare, tomträtts- havare eller bostadsrättshavare, gäller hyrköpsavtalet även mot denne.

Om hyrköpsobjektet är en fastighet eller tomträtt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning, gäller hyrköpsavtalet mot en ny ägare eller tomträttshavare endast under förutsättning att nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet är skyddad med stöd av 12 kap. utsökningsbalken.

Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och överlåtelse sker genom exekutiv för- säljning eller genom tvångsförsäljning, gäller hyrköpsavtalet inte mot den som för- värvat bostadsrätten. Hyrköpsavtalet gäller inte heller mot bostadsrättsföreningen, om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen efter misslyckade försälj- ningsförsök i enlighet med 8 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614).

Paragrafen behandlar hyrköpsavtalets fortsatta giltighet vid hyrköpsobjek- tets övergång till en ny ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare. Övervägandena finns i avsnitt 4.5.2 och 4.5.3.

Hyrsäljaren kan överlåta hyrköpsobjektet under den tid som hyrköpsav- talet gäller. Enligt *första stycket* gäller hyrköpsavtalet mot den som förvärvat objektet. Stycket gäller varje förändring på hyrsäljarsidan, med undantag för de fall som regleras i andra och tredje styckena. Den som förvärvat hyrköps- objektet blir bunden av utfästelsen enligt hyrköpsavtalet och är skyldig att sälja bostaden när hyrköparen gör gällande sin rätt att köpa den enligt optio- nen. Nyttjanderättsupplåtelsen enligt hyrköpsavtalet är en sådan nyttjande- rätt som avses i 7 kap. jordabalken, när den upplåts i en fastighet eller tomt- rätt. Förevarande paragraf utgör speciallagstiftning i förhållande till jorda- balkens bestämmelser om skydd för nyttjanderätten. Därmed ersätter den bestämmelserna i 7 kap 11 § jordabalken om att förbehåll måste göras för att en nyttjanderätt ska gälla mot förvärvaren, och även 14 § i samma balk som anger när en upplåtelse kan gälla mot förvärvaren även utan förbehåll enligt 11 §.

Att ett hyrköpsavtal gäller för en bostad ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel eller i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning (jfr 6 §). Någon skyldighet för säljaren av bostaden att upplysa tredje man om avtalets förekomst är inte föreskriven i lagen. Däremot torde det kunna bli fråga om till exempel hävning av köpet och skadeståndsskyldighet för sälja- ren om hyrköpsobjektet säljs till någon utan att denne ges kännedom om de rättigheter som belastar bostaden.

Hyrköpsavtalets giltighet i förhållande till förvärvaren gäller inte i samma utsträckning vid exekutiv försäljning. I *andra stycket* behandlas exekutiv försäljning av fastigheter och tomträtter som är föremål för hyrköp. Hyr- köpsavtal som ingåtts för ett hyrköpsobjekt som utgör fast egendom eller

tomträtt gäller enligt detta stycke i sin helhet mot en ny ägare efter exekutiv försäljning, om nyttjanderättsupplåtelsen i hyrköpsavtalet med tillämpning av 12 kap. utsökningsbalken ska bestå genom en exekutiv försäljning.

Nyttjanderättsupplåtelsen enligt hyrköpsavtalet är en sådan nyttjanderätt som avses i 7 kap. jordabalken. Vid exekutiv försäljning av fast egendom gäller upplåtelser av nyttjanderätt enligt 7 kap. 16 § första stycket första meningen jordabalken mot fastighetens nya ägare om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller om rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. Motsvarande regler gäller för tomträtter (se 13 kap. 7 och 26 §§ jordabalken samt 1 kap. 11 § utsökningsbalken). Bestämmelsen i förevarande stycke reglerar motsvarande skydd för rättigheterna enligt ett hyrköpsavtal som en nyttjanderättsupplåtelse har enligt 7 kap. 16 § första stycket första meningen jordabalken. Bestämmelsen utgör speciallagstiftning i förhållande till den angivna bestämmelsen i jordabalken. Genom bestämmelsen har optionen inom ramen för hyrköp ett särskilt lagstadgat skydd och skyddas i samma utsträckning som nyttjanderättsupplåtelsen ska bestå enligt exekutionsrättsliga bestämmelser. Nyttjanderätten är en sådan rättighet som ska tas upp i sakägarförteckningen enligt 12 kap. 25 § utsökningsbalken och som enligt 12 kap. 33 § första stycket samma balk är skyddad vid försäljningen utan förbehåll om den är inskriven eller har bättre rätt än utsökningsfordringen. Nyttjanderätten kan också enligt andra stycket i samma paragraf förbehållas vid försäljningen om det saknas anledning att anta att rättigheten belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordringar med bättre rätt.

Genom förevarande bestämmelse ska hyrköpsavtalet gälla i sin helhet gentemot den som förvärva hyrköpsobjektet i den exekutiva försäljningen. Det innebär att hyrköparens option har ett sakrättsligt skydd som rättighet i motsvarande mån som nyttjanderättsupplåtelsen har. Det får till följd att vid förbehåll för nyttjanderätten vid försäljningen enligt 12 kap. utsökningsbalken så måste det beaktas att det med nyttjanderätten följer en option som ger nyttjanderättshavaren rätt att förvärva objektet vid en viss tidpunkt, och eventuellt till ett visst pris. Det påverkar bland annat bedömningen enligt 12 kap. 33 § andra stycket utsökningsbalken av till vilken skada rättigheten belastar fastigheten eller tomträtten.

I *tredje stycket* anges att hyrköpsavtalet inte gäller mot förvärvaren av en bostadsrätt när överlåtelsen sker genom exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning. För hyrköpsavtal som gäller i bostadsrätt ges inget skydd motsvarande det som gäller avseende hyrköpsavtal för fast egendom och tomträtter. Hyrköparens nyttjanderätt och option kan alltså inte göras gällande mot förvärvaren.

Detsamma gäller om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen i enlighet med 8 kap. 6 § bostadsrättslagen sedan det gjorts försäljningsförsök utan att bostadsrätten har blivit såld.

Hyrköpsavtalets upphörande

15 § Om hyrköparen köper hyrköpsobjektet upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt hyrköparen tillträder som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare till hyrköpsobjektet. I annat fall upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande.

Prop. 2025/26:188 I paragrafen regleras hyrköpsavtalets upphörande. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.1.

Enligt paragrafen upphör hyrköpsavtalet att gälla när hyrköparen tillträder hyrköpsobjektet som fastighetsägare, tomträttshavare eller bostadsrätts-havare, om hyrköparen köper hyrköpsobjektet. Om ett tillträde sker innan hyrköpsavtalets sista giltighetsdag har passerat upphör alltså hyrköpsavtalet i förtid.

Så länge hyrköparen köper hyrköpsobjektet gäller hyrköpsavtalet och den nyttjanderätt som är förknippad med det fram till tillträdet. Det gäller även om hyrköparen förklarar att han eller hon gör optionen gällande men till-trädet sker först efter den tidpunkt då optionen senast kunde göras gällande. Det innebär att hyrköparen har kvar sin nyttjanderätt till bostaden och att hyrsäljaren har kvar rätten att ta ut hyrköpsavgift till dess att tillträdet sker.

Om hyrköparen inte köper bostaden upphör hyrköpsavtalet i sin helhet att gälla vid den tidpunkt då optionen enligt avtalet senast kan göras gällande. Hyrköpsavtalet är alltså ett tidsbestämt avtal, vars avtalstid är knuten till optionens giltighet.

Det krävs inte någon uppsägning för att avtalet ska upphöra att gälla. Parterna kan inte heller med bindande verkan avtala om att uppsägning måste ske för att avtalet ska upphöra.

Hyrköpsavtalet kan upphöra i förtid genom att någon av parterna säger upp avtalet. Möjligheten att säga upp avtalet i förtid regleras genom tillämp-liga bestämmelser i 12 kap. jordabalken, vilket följer av 10 § förevarande lag, se kommentaren till den paragrafen. Det följer t.ex. av tillämpningen av 12 kap. 5 § jordabalken att en hyrköpare alltid får säga upp avtalet att upp-höra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen. Hyrköparen har alltså när som helst under hyrköpsavtalets löptid möjlighet att säga upp avtalet. För hyrsäljaren gäller en rätt till uppsäg-ning främst med stöd av 12 kap. 42–44 §§ jordabalken (se 10 § och kommentaren till den paragrafen). Det avser situationen när hyrköpsavtalet förverkas på grund av att hyrköparen har åsidosatt sina skyldigheter.

Påminnelse före avtalstidens slut

16 § Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tid-punkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om när optionen senast kan göras gällande och att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

En påminnelse ska anses lämnad när den har avsänts i ett rekommenderat brev till hyrköpsobjektets adress eller, om hyrköparen har lämnat uppgift om en annan adress dit meddelanden ska sändas, till den adressen.

I paragrafen regleras en skyldighet för hyrsäljaren att påminna hyrköparen om avtalets upphörande innan avtalstiden löper ut. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.1.

Hyrköpsavtalet är ett tidsbestämt avtal och upphör att gälla utan uppsäg-ning (se 15 §). Det krävs alltså inte någon aktivitet från parterna för att avtalet ska upphöra. Hyrsäljaren har däremot enligt *första stycket* en skyl-dighet att skriftligen påminna hyrköparen om när optionen senast kan göras gällande och att avtalet då i sin helhet upphör att gälla. Påminnelsen ska göras tidigast sex månader och senast tre månader före optionens sista giltig-hetsdag.

Om hyrsäljaren inte fullgör sin påminnelseskyldighet kan ett hyresavtal anses ingånget mellan parterna, se 17 §.

Enligt *andra stycket* ska en påminnelse anses lämnad när den har avsänts i ett rekommenderat brev till hyrköparen på hyrköpsobjektets adress. Det kan förekomma att hyrköparen har meddelat att han eller hon fortsättningsvis anträffas på en annan adress. En påminnelse anses i så fall lämnad om den har avsänts i ett rekommenderat brev till hyrköparen på den adressen.

17 § Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen i rätt tid ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ha träffats mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

Första stycket gäller inte om

1. hyrköpsavtalet har upphört på någon annan grund än att den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande har passerat, eller

2. det är klart att hyrköparen inte önskar att ett hyresavtal ingås.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att ett hyresavtal gällande bostadshyra anses ingånget i ett särskilt fall. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.1. Paragrafen utformas i linje med *Lagrådets* förslag.

Av *första stycket* följer att en hyrsäljares underlåtenhet att i rätt tid påminna hyrköparen i enlighet med 16 § innebär, om optionstiden löper ut och hyrköpsavtalet upphör, att ett hyresavtal gällande bostadshyra anses ha träffats mellan parterna beträffande den bostad som varit hyrköpsobjekt.

Hyresavtalet ska i det fall som regleras i paragrafen anses ingånget från det att hyrköpsavtalet upphör. Vid den tidpunkten upphör alltså förevarande lag att vara tillämplig på parternas avtalsförhållande och hyrköparens nyttjanderätt till bostaden övergår till att bli en hyresrätt. Vanliga hyresrättsliga regler, det vill säga 12 kap. jordabalken, för hyresavtal på obestämd tid gäller då. Det innebär bland annat att bostadshyresgästen – den före detta hyrköparen – har ett direkt besittningsskydd från och med hyresavtalets första giltighetsdag och att hyran, om parterna inte är överens om hyresbeloppet, ska bestämmas till en skälig hyra i enlighet med reglerna i 12 kap. jordabalken.

För det fall hyrsäljaren åsidosätter sin skyldighet att påminna hyrköparen om när optionen senast kan göras gällande har det ingen påverkan på hyrköparens rätt att utnyttja optionen under den kvarvarande tiden för hyrköpsavtalet.

I *andra stycket* anges två situationer som utgör undantag från första stycket. I *första punkten* regleras att om hyrköpsavtalet har upphört på någon annan grund än att den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande har passerat ska ett hyresavtal inte anses ha träffats mellan parterna. Det är alltså enbart om hyrköpsavtalet upphör på den grunden att optionstiden löpt ut, och hyrsäljaren inte har fullgjort sin påminnelseskyldighet, som ett hyresavtal enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna. Ett hyrköpsavtal kan även upphöra på annan grund (se 15 § och 10 § med tillämpning av 12 kap. jordabalken).

Av *andra punkten* följer att ett hyresavtal inte heller ska anses ha träffats mellan parterna om det är klart att hyrköparen inte önskar att ett hyresavtal ingås. Det kan ske genom att hyrköparen har uttryckt att han eller hon inte vill ha ett hyresavtal, eller att hyrköparen på annat sätt har visat det, exempelvis genom att ha flyttat från bostaden.

Överklagande av hyresnämndens beslut

18 § Ett beslut av hyresnämnden i fråga om tillstånd att träda i hyrköparens eller dödsboets ställe i hyrköpsavtalet enligt 11 § 3 får överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Ett överklagande prövas av Svea hovrätt men ska ges in till hyresnämnden.

Paragrafen anger hur och när hyresnämndens beslut enligt 11 § 3 får överklagas. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

Tingsrätten är allmänt tvistemålsforum. I fråga om hyrköpsavtal är dock hyresnämnden behörig att pröva vissa frågor, se kommentaren till 10 §.

I 12 kap. 70 och 71 §§ jordabalken finns överklaganderegler för beslut som med stöd av det kapitlet meddelas av hyresnämnden. Samma regler blir tillämpliga när hyresnämnden tillämpar 12 kap. jordabalken på ett hyrköpsavtal, vilket följer av 10 § i förevarande lag. Prövningen som hyresnämnden enligt 11 § 3 har behörighet att göra saknar däremot motsvarighet i 12 kap. jordabalken. Överklagande av ett sådant beslut regleras i stället i förevarande paragraf. Överklagandeförfarandet är detsamma som beträffande beslut av hyresnämnden enligt 12 kap. jordabalken. Det innebär att ett sådant överklagande tas upp av Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden. Överklagandet prövas av Svea hovrätt enligt det förfarande som framgår av lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

I frågor där hyresnämnden inte har fått särskild behörighet ska tvister mellan parterna prövas av tingsrätt. Domar och beslut av en tingsrätt överklagas till hovrätt.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.
2. Lagen tillämpas inte på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Enligt *första punkten* träder lagen i kraft den 2 juli 2026.

Enligt *andra punkten* ska lagen inte tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Den relevanta tidpunkten för lagens tillämplighet är således när ett avtal har träffats. Om parterna till ett avtal om hyrköp exempelvis kommer överens om att förlänga avtalet efter reglernas ikraftträdande innebär det inte att lagen blir tillämplig på avtalet.

8.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar

5 § Bestämmelserna i 6–11 c §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträtten.

Paragrafen avgränsar tillämpningsområdet för särskilda grannelagsrättsliga bestämmelser för vissa byggnader och andra anläggningar. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Paragrafen ändras på så sätt att hänvisningen i *första stycket* omfattar tre nya paragrafer, 11 a–11 c §§, som bl.a. innehåller vissa nya bestämmelser om störningar och andra allvarliga åsidosättanden av en ägare i särskilda fall.

11 § Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen

1. se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och

2. iakttä allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av

1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,

2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsägares grannelagsrättsliga skyldigheter inom sådana anläggningar som avses i 5 § första stycket detta kapitel, dvs. anläggningar som består av skilda fastigheter varav minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller tredimensionellt fastighetsutrymme. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Paragrafen ändras på så sätt att bestämmelserna i hittillsvarande tredje stycket flyttas till den nya 11 a §.

11 a § *Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som ägaren har enligt samma paragraf, får den som äger en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om åtgärder på grund av störningar och annan misskötsamhet inom vissa anläggningar och motsvarar hittillsvarande 11 § tredje stycket. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

11 b § *På talan av en sådan samfällighetsförening som avses i 11 a § får rätten vid vite förelägga ägaren till en ägarlägenhetsfastighet att sälja sin fastighet, om ägaren allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt 11 § och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin fastighet.*

En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

Paragrafen, som är ny, innebär en möjlighet för en samfällighetsförening att föra talan om att en ägare till en ägarlägenhetsfastighet ska föreläggas att sälja fastigheten vid allvarliga störningar eller annan allvarlig misskötsam-

Prop. 2025/26:188 het. Övervägandena finns i avsnitt 5.1. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Bestämmelserna i paragrafen blir enligt 5 § tillämpliga i de fall där olika delar av en anläggning hör till skilda fastigheter (5 § första stycket 1) och minst en del av anläggningen hör till en tredimensionellt avgränsad fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme (5 § första stycket 2). Tillämpningsområdet är därutöver begränsat till ägarlägenhetsfastigheter som är belägna inom sådana anläggningar. Av *första stycket* framgår att en samfällighetsförening kan väcka talan i allmän domstol mot en ägare till en ägarlägenhetsfastighet inom en sådan anläggning och utverka ett föreläggande mot denne att sälja sin fastighet. Genom hänvisningen till 11 a § gäller att det är en samfällighetsförening som förvaltar en samfällighet där en del av anläggningen ingår som har rätt att föra talan mot ägaren. Beslutet att väcka talan mot en misskötsam ägare är ett sådant förvaltningsbeslut som samfällighetsföreningens styrelse är behörig att fatta.

Möjligheten att meddela ett vitesföreläggande mot en ägare till en ägarlägenhetsfastighet aktualiseras när ägaren allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt de grannelagsrättsliga bestämmelser som gäller enligt 11 §. Enligt den paragrafen ska ägare vid användningen av sin del av anläggningen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och iakttä allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Skyldigheten att inte utsätta de som bor i omgivningen för störningar gäller inte bara inom enskilda lägenheter eller fastigheter utan också samfällig egendom, till exempel trapphus. Bestämmelserna i 11 § är utformade med förebild från motsvarande bestämmelser i 12 kap. denna balk och bostadsrättslagen (1991:614) och förarbetsuttalanden till dessa bestämmelser är avsedda att vara vägledande även vid tillämpningen av 11 § (se prop. 2008/09:91 s. 120). Med ”de som bor i omgivningen” avses därvid kringboende i byggnaden eller i annat hus intill. Med ledning från hyresrättslig praxis från tillämpning av motsvarande bestämmelse om störningar i boendet (12 kap. 25 § denna balk) kan även handlingar i bostadens närområde utgöra störningar i boendet (se rättsfallet RH 1999:57 gällande våld mot en granne på en till huset hörande parkeringsplats).

Det gäller inte bara när det är ägaren själv som har orsakat störningar eller annars åsidosatt sina grannelagsrättsliga förpliktelser utan också när denne har åsidosatt sitt tillsynsansvar över andra och dessa har agerat störande eller liknande. Om ägaren har gett andra personer tillträde till sin del av anläggningen, har han eller hon ett tillsynsansvar även för dessa. En ägarlägenhetsägare kan däremot inte föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet på grund av störande beteende hos en nyttjanderättshavare (till exempel en hyresgäst) eller någon som en nyttjanderättshavare i sin tur ansvarar för. Om störningarna kommer från en sådan kan däremot talan enligt 11 a § komma i fråga. Möjligheten att föra talan mot en misskötsam ägarlägenhetsägare enligt den paragrafen kvarstår. Sådan talan kan t.ex. utformas som ett krav på att en ägare ska upphöra med ett beteende som orsakar störningar (se vidare prop. 2008/09:91 s. 120). En talan om att ett föreläggande om försäljning av ägarlägenhetsfastigheten ska meddelas kan dock enbart föras med stöd av förevarande paragraf.

Paragrafen blir tillämplig endast när det rör sig om särskilt allvarlig misskötsamhet. I fråga om vad som kan avses med allvarligt åsidosättande kan ledning hämtas från bland annat vad som anges i 7 kap. 9 § tredje stycket bostadsrättslagen och 12 kap. 25 § tredje stycket denna balk angående särskilt allvarliga störningar. Det kan röra sig om allvarlig brottslighet som har samband med boendet, exempelvis mordbrand eller våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller mot någon annan som bor i huset. Det kan också vara fråga om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende och som rör kvalificerat drogmissbruk eller andra problem på så sätt att det inte är motiverat att begära att ägaren rättar sig. Framför allt gäller det särskilt omfattande störningar.

Samfällighetsföreningen är behörig att föra talan oavsett om störningarna eller misskötsamheten har drabbat en annan enskild boende eller någon del av samfälligheten som föreningen förvaltar. Om åsidosättandet gäller samfällighetsföreningens ordningsföreskrifter finns motsvarande möjlighet att väcka talan om att ägaren ska föreläggas att sälja enligt den nya 19 c § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Rättsföljden är densamma av en talan enligt båda paragraferna. Det finns inget formellt hinder mot att till grund för ett yrkande om föreläggande åberopa såväl åsidosättande av de grannelagsrättsliga bestämmelserna som åsidosättande av samfällighetsföreningens ordningsföreskrifter.

Med stöd av bestämmelserna kan allmän domstol på talan av samfällighetsföreningen genom en dom förelägga den misskötsamme ägaren vid vite att sälja sin ägarlägenhetsfastighet. För att ett föreläggande ska kunna bli aktuellt krävs att omständigheterna är sådana att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet. Vid avvägningen i fråga om åtgärdens skälighet ska en helhetsbedömning göras av den misskötsamhet som ägaren gjort sig skyldig till och vilka konsekvenser det medfört för omkringboende, ställt mot det starka skydd som finns för äganderätten till fastigheten. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas restriktivt och som en sista sanktion när övriga mekanismer för att komma till rätta med problem hänförliga till ägaren till en ägarlägenhetsfastighet inom ett flerbostadshus är uttömda. Om det är fråga om sådan allvarlig misskötsamhet som avses i stycket är det som regel att anse som skäligt med ett föreläggande. Genom skälighetsrekvisitet ges emellertid en ventil för situationer där ömmande omständigheter kan göras gällande.

Genom att storleken på vitet i föreläggandet kan bestämmas av domstolen i varje enskilt fall finns en mekanism att anpassa föreläggandet så att det blir verkningsfullt i varje fall (jfr 3 § lagen [1985:206] om viten). I enlighet med vad som gäller enligt 2 § lagen om viten ska det i föreläggandet anges vid vilken tidpunkt ägaren senast måste ha genomfört försäljningen av ägarlägenhetsfastigheten.

I *andra stycket* anges en frist inom vilken samfällighetsföreningen måste väcka talan. Fristen för att vidta åtgärder är sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan grundar sig på brottslighet gäller en rätt att väcka talan inom sex månader efter att det rättsliga förfarandet har avslutats genom dom eller på annat sätt, om brottet angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid. En samfällighetsförening som får kännedom om en sådan allvarlig misskötsamhet som även utgör brottslig verksamhet kan alltså välja mellan att väcka talan direkt eller att ange brottet till åtal och avvakta polisutredning och

Prop. 2025/26:188 eventuell efterföljande dom. Bestämmelsen utformas efter mönster av reglerna om förverkande av hyresrätter och bostadsrätter (se 12 kap. 43 § tredje stycket jordabalken och 7 kap. 22 § bostadsrättslagen). Avsikten är att den ska tillämpas på motsvarande sätt som i de bestämmelser som tjänat som förebild (jfr prop. 1979/80:179 s. 31).

Det föreskrivs inte några särskilda regler om förfarandet i fall av störningar i boendet, vilket är i motsats till vad som gäller enligt bostadsrättslagen. Där anges bland annat att bostadsrättsföreningen normalt ska ge den ansvarige bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Om bostadsrättshavaren följer tillsägelsen, löper han eller hon ingen risk att förlora sin nyttjanderätt (se 7 kap. 9 § andra och tredje styckena bostadsrättslagen). Även om det här inte uppställs något krav på tillsägelse från samfällighetsföreningen gällande störningar är det dock ändå oftast lämpligt att en ansvarig ägare i dessa fall uppmanas att se till att störningarna eller liknande upphör innan samfällighetsföreningen väcker talan vid domstol. Det uppställs inga krav på att samfällighetsföreningen eller den domstol som utfärdar föreläggandet skickar någon underrättelse till socialnämnden om förhållandet, liknande vad som ankommer på bostadsrättsföreningen vid förverkande av bostadsrätt.

11 c § *En talan om utdömande av ett vite som avses i 11 b § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om ägaren har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld.*

Ett föreläggande ska inte anses uppfyllt om ägaren, trots försäljningen, kan antas behålla sin förfoganderätt till fastigheten.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser som närmare anger förutsättningarna för prövningen av ett vite enligt ett föreläggande som meddelats av domstol efter en talan enligt 11 b §. Övervägandena finns i avsnitt 5.1. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Bedömningen av om vitet ska dömas ut eller inte ankommer på domstolen när det blir aktuellt att pröva frågan om utdömande av vitet. Det är samfällighetsföreningen som kan föra talan om utdömande av vitet. Det förelagda vitet får inte dömas ut om ägaren har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att följa föreläggandet om försäljning. Med det avses i huvudsak att bjuda ut ägarlägenhetsfastigheten till ett rimligt pris på den öppna marknaden på sedvanligt sätt, typiskt sett genom anlitande av mäklare. Vitet ska inte dömas ut om ägaren visar att aktiva försök att sälja fastigheten har gjorts, men att den inte sålts exempelvis på grund av en svag bostadsmarknad. Det får emellertid ställas krav på ägaren att han eller hon ska ha gjort reella försök att få fastigheten såld. Det ankommer på ägaren att visa att denne har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att följa föreläggandet.

Av *andra stycket* framgår att ägaren inte anses ha följt föreläggandet om försäljningen har skett på sådant sätt att han eller hon även efter försäljningen kan antas ha kvar förfoganderätten till ägarlägenhetsfastigheten. Ägaren får alltså inte kringgå föreläggandet genom att sälja ägarlägenhetsfastigheten till någon, exempelvis en make eller sambo, och därigenom ordna så att han eller hon själv kan bo kvar i lägenheten. Huruvida ägaren har efterkommit föreläggandet på korrekt sätt eller inte blir ytterst en fråga för domstolen att pröva när det blir aktuellt att pröva utdömande av vitet. Bestämmelsen utgör inte något stöd för att ogiltigförklara en överlåtelse som

i och för sig bedöms utgöra ett kringgående av paragrafen. Frågor om utdömande av viten prövas av tingsrätten i enlighet med 7 § lagen (1985:206) om viten.

Prop. 2025/26:188

4 kap. Köp, byte och gåva

Hyrköp av bostad

6 a § *I lagen (2026:000) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en fastighetsägare kan utfästa sig att under en angiven tidsperiod överlåta en fastighet till en köpare.*

Paragrafen upplyser om möjligheten att göra en utfästelse om överlåtelse av en fastighet inom ramen för hyrköpsavtal enligt lagen om hyrköp av bostad. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.1.

Utfästelser eller avtal om framtida överlåtelse av fast egendom är som utgångspunkt inte bindande. Inom ramen för ett hyrköpsavtal som uppfyller kraven enligt lagen om hyrköp av bostad kan emellertid en utfästelse om att överlåta en fastighet ingås med bindande verkan. Det sker genom en option.

12 kap. Hyra

Hyresgästens användning av lägenheten

26 § Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Om lägenheten är belägen inom en ägarlägenhetsfastighet är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när hyresvärden avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 e § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det som sägs om ägare i den paragrafen gäller då hyresgästen.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första–tredje styckena ska hyresvärden eller samfällighetsföreningen se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i tredje stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen inte ger tillträde till lägenheten när denne är skyldig att göra det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Prop. 2025/26:188 Paragrafen reglerar hyresvärdens, och delvis samfällighetsföreningens, rätt att under hyrestiden få tillträde till en hyreslägenhet för tillsyn, visning och utförande av förbättringsarbeten. Övervägandena finns i avsnitt 5.2 och 5.3.

I *andra stycket*, som är nytt, anges att en hyresgäst som hyr en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet är skyldig att låta lägenheten visas när fastighetsägaren har för avsikt att sälja den. Hyresgästen behöver inte själv visa lägenheten men måste ge fastighetsägaren tillträde för att denne ska kunna visa lägenheten för spekulanter. Visningen av lägenheten ska ske på lämplig tid.

En hyresgäst som hyr en lägenhet som ligger inom en ägarlägenhetsfastighet är vidare skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 e § lagen om förvaltning av samfälligheter. Enligt den paragrafen gäller en sådan skyldighet för den ägare till en ägarlägenhetsfastighet som är medlem i samfällighetsföreningen. Genom bestämmelsen i förevarande stycke överförs skyldigheten till den person som innehar nyttjanderätten till lägenheten.

Av *fjärde stycket*, hittillsvarande tredje stycket, framgår att hyresvärdens och samfällighetsföreningen måste beakta hyresgästens intressen. Hyresgästen har, i likhet med vad som anses gälla vid tillämpning av första stycket, rätt att motsätta sig visning om det ska ske vid en tidpunkt som är särskilt olämplig för honom eller henne. Fjärde stycket ändras även till följd av att paragrafen får ett nytt stycke.

Av *sjätte stycket*, hittillsvarande femte stycket, framgår att Kronofogdemyndigheten kan besluta om särskild handräckning om hyresgästen inte ger tillträde till lägenheten när han eller hon är skyldig att göra det. Det gäller gentemot såväl en hyresvärd som en samfällighetsförening som har rätt till tillträde.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.
2. Den nya bestämmelsen i 12 kap. 26 § andra stycket första meningen tillämpas även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Enligt *första punkten* träder lagändringarna i kraft den 2 juli 2026.

Enligt *andra punkten* ska bestämmelsen i 12 kap. 26 § andra stycket första meningen gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Bestämmelsen avser en hyresgästs skyldighet att ge hyresvärdens tillträde till lägenhet, som ligger inom en ägarlägenhetsfastighet, för visning av den inför en försäljning. En hyresgäst är således skyldig att ge hyresvärdens sådant tillträde oavsett när hyresavtalet ingicks.

8.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m.m.

- 4 §** Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att
1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 27 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflytning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyran enligt 2 kap. 5 § privatuthyrningslagen (2026:000),

2 d. *pröva tvist enligt 2 som enligt 10 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad är tillämplig på ett hyrköpsavtal eller tvist om övergång av ett hyrköpsavtal enligt 11 § 3 samma lag.*

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 9 a §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e eller 1 f §, godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I paragrafen redovisas hyresnämndens uppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

I *första stycket* anges i en ny punkt 2 d att hyresnämnden har till uppgift att pröva sådana tvister som framgår av första stycket 2 och som med stöd av 10 § lagen om hyrköp av bostad avser ett hyrköpsavtal, samt att pröva en tvist om rätt att träda i en hyrköparens eller dennes dödsbos ställe i ett hyrköpsavtal enligt 11 § 3 samma lag.

De tvister som framgår av första stycket 2 som hyresnämnden är behörig att pröva inom ramen för ett hyrköpsavtal är åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket jordabalken, installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 27 a § jordabalken samt överlåtelse av hyrköpsavtal enligt 12 kap. 34 § jordabalken.

Enligt 11 § 3 lagen om hyrköp av bostad får en make eller sambo träda i hyrköparens ställe med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken, efter

Prop. 2025/26:188 det att avtalet överförs genom bodelning eller de övriga familjerättsliga övergångar som stadgas i 12 kap. 33 § jordabalken, enbart om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist

10 § Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, ska ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

Paragrafen innehåller bestämmelser om verkan av att en part uteblir från ett sammanträde i hyresnämnden. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

I *första stycket* görs ett tillägg i fråga om handläggningen med anledning av de nya uppgifter som hyresnämnden har enligt lagen om hyrköp av bostad. Handläggningen i en tvist som rör hyrköp ska ske på motsvarande sätt som hyresrättsliga tvister som hyresnämnden ska pröva enligt bland annat 4 § första stycket 2.

12 § Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

Paragrafen reglerar hyresnämndernas förlikningsverksamhet. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

I *tredje stycket* görs ett tillägg i fråga om handläggningen med anledning av de nya uppgifter som hyresnämnden har enligt lagen om hyrköp av bostad. Handläggningen av en tvist som rör hyrköp ska ske på motsvarande sätt som hyresrättsliga tvister som hyresnämnden ska pröva enligt bland annat 4 § första stycket 2.

Beslut m.m.

22 § Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken, Prop. 2025/26:188

4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
eller

8. tillstånd enligt 11 § 3 lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

Paragrafen reglerar rättskraften av en hyresnämnds beslut. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

I första stycket görs två tillägg i fråga om handläggningen med anledning av de nya uppgifter som hyresnämnden har enligt lagen om hyrköp av bostad.

Handläggningen av de tillkommande ärendena ska ske på motsvarande sätt som hyresrättsliga tvister som hyresnämnden ska pröva enligt bland annat 4 § första stycket 2.

Det innebär att nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut om hyresnämnden har beslutat i en tvist med anledning av ett hyrköpsavtal. Det gäller dock enligt den nya *åttonde punkten* inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om tillstånd enligt 11 § 3 lagen om hyrköp av bostad. Ett sådant beslut får inte rättskraft. Det innebär att hyresnämnden inte kan avvisa en ansökan med hänvisning till att den lämnat en tidigare ansökan om samma sak utan bifall. En förnyad ansökan kan dock komma att avslås på samma sätt som första gången, om den endast grundas på samma skäl och utredning som tidigare (jfr prop. 1973:23 s. 206).

Överklagande

23 § Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 7 kap. 4 § privatuthyrningslagen (2026:000),

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och

– 18 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rätts-hjälpslagen (1996:1619),

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av beslut som meddelas av en hyresnämnd. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

I *första stycket* görs ett tillägg i uppräknningen av paragrafer där bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut förekommer. I 18 § lagen om hyrköp av bostad finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i fråga om en makes eller sambos rätt att träda i en hyrköparens ställe med stöd av 11 § 3 lagen om hyrköp av bostad.

8.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Föreningsförvaltning

Allmänna bestämmelser om samfällighetsförening

19 a § Bestämmelserna i andra och tredje styckena och 19 b–19 d §§ tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme,
3. en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och
4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

En medlem i föreningen ska följa de regler som kan finnas i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i andra stycket fullgörs också av

1. personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,
2. personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller
3. personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om meddelande av ordningsföreskrifter i fråga om samfälligheter som förvaltas av en samfällighetsförening och minst en del av anläggningen som ingår i samfälligheten hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Paragrafen är ändrad på så sätt att bestämmelserna i det hittillsvarande fjärde stycket har flyttats till den nya 19 b §.

Hänvisningen i *första stycket* justeras med anledning av det och med hänsyn till de nya bestämmelserna i 19 b–19 d §§, som också utgår från den avgränsning av tillämpningsområdet som görs i stycket.

19 b § *Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som medlemmen har enligt samma bestämmelser, får samfällighetsföreningen föra talan mot medlemmen.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om möjligheten för en samfällighetsförening av det slag som avses i 19 a § första stycket att föra talan mot en medlem som bryter mot de ordningsföreskrifter som gäller inom föreningen. Paragrafen motsvarar hittillsvarande 19 a § fjärde stycket. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

19 c § *På talan av samfällighetsföreningen får rätten vid vite förelägga en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet att sälja sin fastighet, om medlemmen allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin fastighet.*

En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

Paragrafen, som är ny, innebär en möjlighet för en samfällighetsförening att föra talan om att en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet ska föreläggas att sälja sin fastighet. Övervägandena finns i avsnitt 5.1. Paragrafen utformas i huvudsak enligt *Lagrådets* förslag.

Bestämmelserna i paragrafen utgår ifrån samfällighetsföreningens möjlighet att enligt 19 a § ställa upp särskilda föreskrifter i stadgarna för nyttjandet av en anläggning under dess förvaltning.

I *första stycket* ges en sanktionsmöjlighet för särskilt allvarliga åsidosättanden av de skyldigheter som med stöd av 19 a § gäller för en medlem. Bestämmelsen är enbart tillämplig i fråga om medlemmar som är ägare till ägarlägenhetsfastigheter. Det utgör alltså en skillnad från den möjlighet att föra talan mot en medlem som ges i 19 b §.

Med stöd av förevarande bestämmelse kan allmän domstol på talan av samfällighetsföreningen genom en dom förelägga medlemmen vid vite att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Bestämmelserna är väsentligt likartade med dem i 3 kap. 11 b § jordabalken, som avser åsidosättande av grannelagsrättsliga regler som gäller inom anläggningar där ägarlägenheter ingår. Rättsföljden är densamma enligt båda paragraferna, nämligen att domstolen vid bifall till föreningens talan kan meddela ett vitesföreläggande mot medlemmen att sälja sin fastighet. Det finns inget formellt hinder mot att till grund för ett yrkande om att ett föreläggande ska meddelas en ägare till en ägarlägenhetsfastighet åberopa såväl åsidosättande av de grannelagsrättsliga bestämmelserna som av ordningsföreskrifter som meddelats med stöd av 19 a § denna lag.

Ett föreläggande om försäljning är endast avsett att komma i fråga i särskilt allvarliga fall av åsidosättande av de skyldigheter som en medlem har enligt samfällighetsföreningens stadgar. I fråga om vad som är en särskilt allvarlig misskötsamhet ges viss ledning av regelverket för bostadsrätter och hyresrätter. Se vidare författningskommentaren till 3 kap. 11 b § jordabalken. Förevarande bestämmelses tillämpningsområde skiljer sig åt från 3 kap. 11 b § jordabalken som omfattar en ägarlägenhetsägars ansvar gentemot grannar för allt störande beteende som härrör från hans eller hennes del av anläggningen. En samfällighetsförening kan inte ange ordningsföreskrifter i stadgarna som tar sikte på en medlems användning av den egna fastigheten i samfälligheten. Ordningsföreskrifterna kan främst avse de delar av anläggningen som föreningen förvaltar, se förarbetena till 19 a § (prop. 2008/09:91 s. 139). Misskötsamheten kan åberopas mot medlemmen som äger ägarlägenhetsfastigheten inte bara när det är medlemmen själv som missköter sig utan också när denne har åsidosatt sitt tillsynsansvar över vissa i tredje stycket angivna personer och dessa t.ex. har agerat störande. Om medlemmen har gett andra personer tillträde till sin del av anläggningen, har han eller hon ett tillsynsansvar för att även de följer föreningens ordningsföreskrifter (prop. 2008/09:91 s. 139). Medlemmen ansvarar emellertid inte inom ramen för tillämpningsområdet enligt denna paragraf för störande beteende hos en nyttjanderättshavare (t.ex. en hyresgäst) eller någon som en nyttjanderättshavare i sin tur ansvarar för. I sådana fall finns möjligheten att vidta åtgärder med stöd av 19 b § för att komma till rätta med ordningsstörningar. Möjligheten att föra talan mot en misskötsam medlem enligt den paragrafen kvarstår. Sådan talan kan t.ex. utformas som ett krav på att en medlem ska upphöra med ett beteende som orsakar störningar (se vidare prop. 2008/09:91 s. 120). En talan om att ett föreläggande om försäljning av ägarlägenhetsfastigheten ska meddelas kan dock enbart föras med stöd av förevarande paragraf.

I första stycket anges vidare att ett vitesföreläggande enbart kan bli aktuellt om omständigheterna är sådana att medlemmen skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet. Vid avvägningen i fråga om åtgärdens skälighet ska en helhetsbedömning göras av den misskötsamhet som medlemmen gjort sig skyldig till och vilka konsekvenser det medfört för övriga medlemmar samt för samfällighetsföreningen, ställt mot det starka skydd som finns för äganderätten till fastigheten. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas restriktivt och som en sista sanktion när övriga mekanismer för att komma till rätta med problem hänförliga till en av medlemmarna inom en samfällighetsförening är uttömda. Om det är fråga om sådan allvarlig misskötsamhet som avses i paragrafen bör det som regel anses vara skäligt med ett föreläggande. Genom skälighetsrekvisitet ges emellertid en ventil för situationer där särskilt ömmande omständigheter kan göras gällande.

Genom att storleken på vitet i föreläggandet kan bestämmas av domstolen i varje enskilt fall finns vidare en mekanism att anpassa föreläggandet så att det blir verkningsfullt i varje fall (jfr 3 § lagen [1985:206] om viten). I enlighet med vad som gäller enligt 2 § lagen om viten ska det i föreläggandet anges vid vilken tidpunkt ägaren senast måste ha genomfört försäljningen av ägarlägenhetsfastigheten.

Ett föreläggande ska kunna riktas mot en medlem som allvarligt missköter sig och åsidosätter sina förpliktelser enligt stadgarna oavsett om medlemmen äger en eller flera ägarlägenhetsfastigheter inom anläggningen. I det

senare fallet kan föreläggandet avse samtliga medlemmens ägarlägenhetsfastigheter.

Prop. 2025/26:188

Enligt *andra stycket* måste föreningen väcka talan inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som utgör grund för talan. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslighet som angetts till åtal eller varit föremål för förundersökning gäller emellertid en annan frist. Regeln motsvarar 3 kap. 11 b § tredje stycket jordabalken, se vidare kommentaren till den paragrafen. Det finns inte något krav på att föreningen ska ge den ansvarige medlemmen tillsägelse att se till att ordningsstörningarna omedelbart upphör. Det är dock ändå ofta lämpligt att en ansvarig ägare uppmanas att se till att störningarna eller liknande upphör innan samfällighetsföreningen väcker talan vid domstol. Beslutet att väcka talan mot en misskötsam ägare är ett sådant förvaltningsbeslut som samfällighetsföreningens styrelse är behörig att fatta.

19 d § *En talan om utdömande av ett vite som avses i 19 c § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om medlemmen har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld.*

Ett föreläggande ska inte anses uppfyllt om medlemmen, trots försäljningen, kan antas behålla sin förfoganderätt till fastigheten.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser som närmare anger förutsättningarna för prövningen av ett vite enligt ett föreläggande som meddelats med stöd av 19 c §. Övervägandena finns i avsnitt 5.1. Paragrafen utformas enligt *Lagrådets* förslag.

Det är samfällighetsföreningen som ska föra en talan om utdömande av ett vite för det fall medlemmen inte följer föreläggandet.

Vitet får inte dömas ut om medlemmen har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att följa föreläggandet om försäljning. Med det avses i huvudsak att bjuda ut lägenheten till ett rimligt pris på den öppna marknaden på sedvanligt sätt, typiskt sett genom anlitande av mäklare. Eftersom en försäljning till viss del är beroende av yttre omständigheter ska ett vite inte dömas ut om medlemmen visar att aktiva försök att sälja den har gjorts, exempelvis om ägaren inte får lägenheten såld på grund av en svag bostadsmarknad. Det får emellertid ställas krav på ägaren att han eller hon ska ha gjort reella försök att få fastigheten såld. Bedömningen av om vitet ska dömas ut eller inte ankommer på domstolen när det blir aktuellt att pröva utdömande av vitet. Frågor om utdömande av viten prövas av tingsrätten i enlighet med 7 § lagen (1985:206) om viten. Talan om vitets utdömande får väckas av föreningen.

I *andra stycket* anges att ett föreläggande inte ska anses uppfyllt om medlemmen trots försäljningen kan antas ha kvar sin förfoganderätt till fastigheten. Medlemmen får alltså inte kringgå föreläggandet genom att sälja ägarlägenhetsfastigheten på sådana villkor att han eller hon kan bo kvar i lägenheten, exempelvis till en make eller sambo (se vidare kommentaren till motsvarande bestämmelser i 3 kap. 11 c § andra stycket jordabalken).

Följden av att medlemmen säljer sin ägarlägenhetsfastighet blir att han eller hon inte längre är medlem i samfällighetsföreningen eftersom medlemskapet är knutet till delägarskapet i samfälligheten.

19 e § *Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få tillträde till en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen för-*

Prop. 2025/26:188 *valtar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.*

Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte ger tillträde till lägenheten när denne är skyldig att göra det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om tillträdesrätt för företrädare för en samfällighetsförening till en ägarlägenhetsfastighet. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

De delar av en byggnad med ägarlägenhetsfastigheter som inte ingår i de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna ingår vanligen i en gemensamhetsanläggning. Det är samfällighetsföreningens ansvar att förvalta dessa anläggningar. Genom *första stycket* ges föreningen under vissa förhållanden en tillträdesrätt till en ägarlägenhetsfastighet för att kunna komma åt att undersöka den samfälliga egendomen. Det avser de fall då föreningen behöver undersöka om det finns behov av reparation eller annat arbete på egendom som föreningen ansvarar för och för att utföra sådant arbete. Paragrafen utformas med 7 kap. 13 § bostadsrättslagen (1991:614) som förebild. Det ska finnas objektiva skäl för tillträdet. Det ska vara fråga om nödvändig tillsyn och arbete som måste utföras. Några regler om tidpunkt för tillträdet eller om skyldighet för föreningen att anmäla sitt önskemål viss tid i förväg finns inte.

Föreningen har i princip rätt att bestämma tidpunkten för tillträdet, men av bestämmelsen framgår att föreningen ska ta hänsyn till lägenhetsinnehavarens intressen. Föreningen är skyldig att se till att ägarlägenhetsägaren inte orsakas större olägenhet än nödvändigt. En avvägning får ske utifrån hur angeläget det är att föreningen får tillträde. Exempelvis kan det vara nödvändigt med skyndsamt tillträde trots viss olägenhet för den boende om en vattenläcka måste åtgärdas. Är ägarlägenhetsfastigheten uthyrd har hyresgästen en motsvarande skyldighet att ge föreningen tillträde till lägenheten. Det framgår av ett nytt andra stycke i 12 kap. 26 § jordabalken.

Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte ger föreningen tillträde till lägenheten när den enligt bestämmelsen är skyldig att göra det, kan föreningen använda sig av särskild handräckning. Det framgår av *andra stycket*. Förutsättningarna för särskild handräckning anges i 4 § lagen om betalningsföreläggande och handräckning. Ansökan görs hos Kronofogdemyndigheten.

8.5 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

10 b § *I lagen (2026:000) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en bostadsrättshavare kan upplåta sin bostadsrätt i andra hand för självständigt brukande till en hyrköpare under den tid som en utfästelse att överlåta bostadsrätten till hyrköparen gäller.*

Paragrafen upplyser om den särskilda avtalsform som regleras i lagen om hyrköp av bostad. Övervägandena finns i avsnitt 4.1 och 4.2.2.

Hyrköp av bostad kan ingås gällande bostadsrätter. Bostadsrättshavaren upplåter genom ett hyrköpsavtal bostadsrätten för nyttjande till hyrköparen och lämnar samtidigt i avtalet en utfästelse till hyrköparen om rätt att förvärva bostaden inom en viss angiven tid. Den nyttjanderättsupplåtelse som hyrköpsavtalet reglerar blir en andrahandsupplåtelse av bostadsrätten. Kraven att bostadsrättsföreningens styrelse måste ge samtycke till andrahandsupplåtelsen samt möjligheten att få frågan prövad vid hyresnämnden om föreningen inte lämnar samtycke gäller även för dessa upplåtelser (se 10 § första stycket och 11 § i detta kapitel). Självva partsförhållandet mellan bostadsrättshavaren och hyrköparen regleras av lagen om hyrköp av bostad.

När det är fråga om ett hyrköpsavtal enligt lagen om hyrköp av bostad är hyrsäljaren – bostadsrättshavaren – i regel en juridisk person. Det förutsätter att bostadsrättsföreningen har godkänt den juridiska personen som medlem i föreningen (se 2 kap. 4 § i denna lag). Föreningen kan fritt vägra en juridisk person medlemskap. Det finns inte något särskilt krav på föreningen att godkänna den juridiska personen som medlem bara för att denne avser att ingå ett hyrköpsavtal gällande bostadsrätten. Det ligger alltså i bostadsrättsföreningens händer att avgöra om föreningen önskar tillåta sådana hyrköpsavtal inom föreningen eller inte.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

Medlems- och lägenhetsförteckning

10 § Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna ska genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Om föreningen underrättas om att en bostadsrätt pantsatts eller om någon uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. Detsamma gäller om föreningen underrättas om att ett hyrköpsavtal enligt lagen (2026:000) om hyrköp av bostad gäller för bostadsrätten. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen ska anges.

Paragrafen behandlar innehållet i lägenhetsförteckningen i en bostadsrättsförening. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.5.

När ett hyrköpsavtal ingås mellan en hyrsäljare, som är bostadsrättshavare, och en hyrköpare ska bostadsrättsföreningen enligt 6 § lagen om hyrköp av bostad underrättas om hyrköpsavtalet. På samma sätt som bostadsrättsföreningen har en skyldighet att genast anteckna en uppgift om att en bostadsrätt har pantsatts gäller enligt tillägget i tredje stycket att föreningen genast ska anteckna att ett hyrköpsavtal gäller avseende bostadsrätten. Underrättelsen ska innehålla uppgift om hur länge hyrköpsavtalet gäller. Anteckningen kan därför lämpligen omfatta vem som är hyrköpare och hur länge hyrköpsavtalet gäller.

Det är bostadsrättshavaren som enligt 6 § lagen om hyrköp av bostad är skyldig att underrätta föreningen om hyrköpsavtalet. Varken underrättelsen till föreningen eller anteckningen konstituerar något sakrättsligt skydd för hyrköpsavtalets parter. Däremot gäller enligt 14 § lagen om hyrköp av bostad att ett hyrköpsavtal gäller mot en ny bostadsrättshavare till den bostad som är föremål för hyrköpsavtalet. Om bostadsrättshavaren under ett pågående hyrköpsavtal överlåter bostadsrätten till en annan person än hyrköparen utgör hyrköpsavtalet alltså inte hinder mot en giltig överlåtelse. Däremot fortsätter hyrköpsavtalet att gälla. Det innebär att hyrköparen fortsätter att ha nyttjanderätten till lägenheten med stöd av andrahandsupplåtelsen, att optionen enligt hyrköpsavtalet fortsätter att gälla och att förvärvaren blir hyrsäljare. Det är därför av vikt för en utomstående förvärvare att få kännedom om hyrköpsavtalet. Därmed är det viktigt att lägenhetsförteckningen innehåller korrekta uppgifter om hyrköpsavtalets giltighet.

Övriga justeringar i paragrafen är språkliga.

8.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

8 § *Ett beslut* av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på *en* ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,
4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,
5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
eller
6. tillstånd enligt 11 § 3 lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Paragrafen reglerar rättskraften av Svea hovrätts avgöranden på motsvarande sätt som gäller hyresnämndens beslut enligt lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Övervägandena finns i avsnitt 4.7.

Två tillägg görs i fråga om handläggningen med anledning av den nya uppgift som Svea hovrätt ges enligt lagen om hyrköp av bostad. För prövning av hyresnämndens beslut enligt 2 d gäller samma förfarande som för övriga frågor som prövas enligt angivna punkter i 4 § första stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Det innebär att hovrättens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut om en fråga om tillstånd att träda i hyrköparens ställe enligt 11 § 3 lagen om hyrköp av bostad har avgjorts. Det gäller dock enligt den nya sjätte punkten inte beslut som innebär att hovrätten har avslagit en ansökan om tillstånd enligt den angivna paragrafen. Ett sådant avslagsbeslut får inte rättskraft.

Underrättelse om hyrköpsavtalet

6 § När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta *Lantmäteriet för anteckning i bostadsrättsregistret*. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller *Lantmäteriet* om det.

I paragrafen regleras en underrättelseskyldighet för hyrsäljaren gällande ett hyrköpsavtal. Övervägandena finns i avsnitt 4.3.5.

Den 5 februari 2026 beslutade regeringen propositionen Ett register för alla bostadsrätter (prop. 2025/26:112). I propositionen föreslås bl.a. att det ska införas ett bostadsrättsregister. Mot bakgrund av förslagen i propositionen ändras paragrafen för att anpassa den till dessa förslag.

Ändringen i *första stycket* innebär att när ett hyrköpsavtal som avser en bostadsrätt har träffats ska hyrsäljaren underrätta Lantmäteriet om avtalet. Lantmäteriet ska då göra en anteckning om hyrköpsavtalet i bostadsrättsregistret. Detta är i likhet med vad som gäller när ett hyrköpsavtal avser en fastighet eller tomträtt enligt föreslagna 6 § första stycket enligt lydelsen i avsnitt 2.1 (se kommentaren till den lydelsen). Anteckningen görs med stöd av föreslagna 2 kap. 1 § lagen om bostadsrättsregister.

Lantmäteriet ska inte göra någon prövning av hyrköpsavtalets utformning eller innehåll utan enbart anteckna dess förekomst. I avsaknad av föreskrifter om utformningen av anteckningen är det Lantmäteriet som beslutar om den närmare utformningen. Anteckningen ska ange till exempel den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

Skyldigheten att anmäla hyrköpsavtalets förekomst är inte förenad med någon sanktion. Anteckningen har inte någon rättsverkan i fråga om hyrköpsavtalets giltighet mot tredje man utan får enbart den funktionen att hyrköpsavtalet synliggörs för utomstående.

Av *andra stycket* framgår att när sista dagen för att ta optionen i anspråk har passerat eller om hyrköpsavtalet upphör efter uppsägning eller annars upphör att gälla i förtid, ska hyrsäljaren underrätta Lantmäteriet om det.

Sammanfattning av betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) i relevanta delar

Inledning

Höga bostadspriser och behovet av ett eget kapital som kan användas som insats vid köpet av en bostad bidrar till att många har svårt att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Det gäller inte minst unga personer.

Det har på senare år utvecklats olika boköpsmodeller i syfte att sänka trösklarna för konsumenter som vill in på den ägda bostadsmarknaden. Modellerna är avsedda att möjliggöra en omedelbar tillgång till den bostad som hushållet önskar bo i men inte har råd att köpa i dagsläget. De kan generellt sägas rikta sig till konsumenter som har en god inkomst och som har råd att betala de löpande kostnaderna för en bostad men som inte har kunnat spara ihop till en tillräcklig kontantinsats.

En av dessa modeller benämns vanligen hyrköp. Den innebär som regel att parterna ingår ett avtal vari fastighetsägaren eller bostadsrättshavaren lämnar en utfästelse till konsumenten om att denne har rätt att köpa bostaden inom en viss angiven tid och samtidigt upplåter bostaden med nyttjanderätt till konsumenten.

I utredningens kommittédirektiv anges att en åtgärd som kan underlätta för fler att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden är en möjlighet för den som hyr sin bostad att i framtiden få köpa denna och att det bör utredas hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder ska utformas.

Utredningens uppdrag omfattar därför att redovisa för- och nackdelar med ett regelsystem för hyrköp av bostäder, innefattande de finansiella risker som hyrköp kan innebära för fastighetsägare, hyrköpare och andra aktörer, att analysera och ta ställning till hur ett regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas samt att lämna nödvändiga författningsförslag. Uppdraget innefattar även att redogöra för de modeller för hyrköp och andra liknande modeller som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige och utomlands.

En lagreglerad modell för hyrköp bör föreslås

Utredningens kartläggning visar att flera aktörer på bostadsmarknaden har utvecklat boköpsmodeller som syftar till att ge en konsument möjlighet att bo i en bostad under tiden som han eller hon sparar ihop pengar till ett framtida köp av bostaden. Modellerna, som än så länge synes användas i relativt begränsad omfattning, förekommer avseende både småhus, ägarlägenheter och bostadsrätter. De är inriktade mot olika kundgrupper på bostadsmarknaden.

Utredningen kan konstatera att hyrköp som boköpsmodell erbjuder flera fördelar för en konsument som önskar äga sitt boende. Även för bostadsutvecklare kan hyrköp erbjuda ett ändamålsenligt alternativ till traditionella överlåtelse. Genom att erbjuda nya former av överlåtelsemodeller kan bolagen nå andra konsumentgrupper än med de traditionella överlåtelse. Det innebär att verksamheten kan rikta sig till en bredare kundbas.

Det kan också rent faktiskt innebära att bostadsutvecklaren kan omsätta sitt bestånd snabbare, även på en svalare bostadsmarknad.

Prop. 2025/26:188
Bilaga 1

De etablerade hyrköpsmodellerna är anpassade för att fungera inom befintliga fastighetsrättsliga, hyresrättsliga och skatterättsliga regler, och synes i huvudsak fungera väl. I vissa avseenden skulle emellertid hyrköpsmodellens genomslag underlättas av modifierade fastighetsrättsliga regler. Det rör främst möjligheten att ingå bindande utfästelser om framtida förvärv av en fastighet.

Den avgörande frågan med bäring på ett eventuellt behov av en lagreglerad modell för hyrköp rör emellertid inte detaljer i lagstiftningen utan modellens etablering och legitimitet på bostadsmarknaden. En lagreglering som föreskriver vissa ramar för hur hyrköpsavtal ska utformas kan bidra till att skapa en starkare etablering av avtalsmodellen. Det blir tydligare och mer förutsebart för parterna vad avtalet kan innebära om lagen tillhandahåller en standardiserad ram. Detta skulle gynna såväl konsumenter som de fastighetsbolag som vill utvidga sina verksamheter. Utredningen föreslår därför att en lagreglerad modell för hyrköp ska införas.

Förslaget om en ny lag om hyrköp av bostad

Utredningen föreslår att den lagreglerade modellen ska genomföras genom att en särskild lag införs – lagen om hyrköp av bostad.

Lagens tillämpningsområde ska vara begränsat till hyrköpsavtal som ingås mellan en näringsidkare och en konsument. Dessa benämns i lagen som hyrsäljare och hyrköpare. Föremålet för hyrköpet ska vara en bostad, antingen en fastighet (det vill säga småhus och ägarlägenhet) eller en bostadsrätt.

Lagen föreslås bara gälla hyrköpsavtal som är inriktade på överlåtelser av fast egendom eller bostadsrätter. Utredningen föreslår alltså inte något system för hyrköp i samband med upplåtelse av bostadsrätter.

Den föreslagna lagen om hyrköp av bostad (även kallad hyrköpslagen) är utformad i huvudsak enligt följande.

För att ett avtal ska uppfylla lagens kriterier för ett hyrköpsavtal måste avtalet innefatta en utfästelse från hyrsäljaren till hyrköparen om den senares rätt att senast vid en viss angiven tidpunkt förvärva bostaden (en option). Avtalet ska också innefatta en upplåtelse av bostaden för nyttjande till hyrköparen under den tid som optionen gäller. Avtal som utformas på detta sätt, och ingås av en näringsidkare och en konsument, ska utgöra hyrköpsavtal i lagens mening. Det innebär att hyrköpslagens tvingande regler gäller för avtalsförhållandet. Det innebär också att optionen kan göras gällande rättsligt, vilket utgör ett undantag från den rådande fastighetsrättsliga principen om att utfästelser om överlåtelse av fast egendom inte är bindande. Det kommer alltså bara vara möjligt att göra bindande utfästelser inom ramen för sådana hyrköpsavtal som uppfyller den föreslagna lagens krav.

Hyrköpsavtalet ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt så ska en anteckning om hyrköpsavtalet göras i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning.

Ett hyrköpsavtal är ett slags konsumentavtal. Lagens bestämmelser är därför tvingande till hyrköparens förmån. Lagen är emellertid avsedd att utgöra en ramlag som medger ett stort mått av avtalsfrihet i fråga om avtalets materiella villkor. Villkoren för hyrköp kan alltså komma att skilja sig åt i stor mån även inom lagens ramar, beroende på omständigheterna i det individuella avtalet. Konsumentskyddet vilar därför till övervägande del på tydliga ramar för hur hyrköpsavtal ska utformas till form och innehåll. Det ska upprättas skriftligen och skrivas under av båda parterna. Vissa obligatoriska villkor måste framgå av avtalet. Lagen föreskriver också en omfattande informationsplikt för hyrsäljaren inför ingåendet av hyrköpsavtalet.

Ett hyrköpsavtal är ett slags föravtal till det efterföljande förvärvet. Den nyttjanderätt som hyrköparen har till bostaden (i lagen benämnd hyrköpsobjektet) under avtalstiden är inte en hyresrätt som omfattas av 12 kap. jordabalken utan en tidsbegränsad nyttjanderätt. Vissa av reglerna i 12 kap. jordabalken blir emellertid genom hänvisningar i hyrköpslagen tillämpliga på ett hyrköpsavtal.

Hyrköparen ska erlagga en särskild avgift till hyrsäljaren under avtalstiden. Den benämns hyrköpsavgift och ska täcka samtliga kostnader som en hyrsäljare har med anledning av avtalet. Det saknas begränsningar i lagen i fråga om avgiftens storlek. Den kan alltså innefatta ett påslag som vinstmarginal för hyrsäljaren. Denne har inte rätt att ta ut andra avgifter eller ersättningar från hyrköparen med anledning av hyrköpsavtalet.

En hyrsäljare är bunden av optionen gällande hyrköparens förvärv av bostaden och har därmed begränsade möjligheter att säga upp hyrköpsavtalet i förtid. Det är bara om hyrköparen gör sig skyldig till ett väsentligt avtalsbrott som det finns en rätt för hyrsäljaren att säga upp avtalet. De grunder som kan medföra rätt till uppsägning framgår av 12 kap. 42 § jordabalken. Hyrköparen är däremot fri att säga upp hyrköpsavtalet när som helst under avtalstiden. Om inget annat har avtalats mellan parterna så gäller tre månaders uppsägningstid för hyrköparen.

Parterna kan avtala om att hyrköparen ska spara löpande till det framtida förvärvet. Ett sådant sparande får inte ske genom inbetalningar till hyrsäljaren eller någon till honom eller henne närstående. Förskottsbetalningar på köpeskillingen till hyrsäljaren tillåts inte.

En hyrköpare har som huvudregel inte rätt att överlåta hyrköpsavtalet till någon annan. En hyrsäljare är däremot oförhindrad att överlåta hyrköpsobjektet under pågående avtal. I ett sådant fall gäller hyrköpsavtalet även gentemot förvärvaren av hyrköpsobjektet. Om hyrköpsobjektet är en fastighet och överlåts genom exekutiv auktion så gäller hyrköpsavtalet enbart mot en ny ägare i den utsträckning som nyttjanderätten är skyddad enligt reglerna i 12 kap. utsökningsbalken. Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt så gäller hyrköpsavtalet inte mot den som förvärvar bostadsrätten vid en exekutiv försäljning eller genom tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

Ett hyrköpsavtal upphör i sin helhet att gälla vid den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande. Nyttjanderätten upphör alltså samtidigt som optionen. Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen enligt första stycket så ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

Twister med anledning av hyrköpsavtalet ska som huvudregel prövas av allmän domstol. I vissa frågor ska hyresnämnden ha särskild behörighet.

Konsekvenser av förslaget om en ny lag om hyrköp av bostad

Ett flertal aktörer kan komma att påverkas av förslaget, bland annat de näringsidkare som har tänkbara hyrköpsobjekt i sitt bestånd eller avser att utveckla sådana bostäder.

Privatpersoner berörs av förslaget i den mån de är i behov av en bostad och önskar att på sikt kunna förvärva den. Förslaget riktar sig till alla människor som är aktiva på bostadsmarknaden eller planerar att bli det. Det kan emellertid förutses att förslaget kommer att komma vissa grupper av konsumenter till godo i särskild utsträckning. En grupp som förslaget särskilt tar sikte på är unga personer som står inför sitt inträde på bostadsmarknaden. Personer i denna målgrupp kan ha svårt att betala de priser som krävs för att köpa en bostad. Behovet av att komma in på bostadsmarknaden sker också ofta i samband med att den unga får sin första anställning. Därför framstår behovet av hyrköp som störst i storstäderna, där arbetstillfällena och utbildningsmöjligheter typiskt sett är fler och bostadspriserna är höga.

De myndigheter som påverkas av förslaget är främst hyresnämnderna och domstolarna som kommer att få avgöra tvister med anledning av hyrköpsavtalen.

Varierande former av hyrköpsmodeller används redan i dag, avseende såväl småhusfastigheter som ägarlägenheter och bostadsrätter. Det synes alltså i någon utsträckning föreligga en konkret efterfrågan på avtalsmodellen på bostadsmarknaden. Utredningen avstår emellertid försiktigtvis från att göra några konkreta uppskattningar i fråga om hur många hyrköpsavtal som kommer att ingås årligen.

En faktor som talar emot ett stort genomslag för modellen är att det som regel blir dyrare för konsumenten att ingå ett hyrköpsavtal än att förvärva en fastighet på traditionell väg. För den som har möjlighet och medel att förvärva bostaden direkt är det därför ett bättre alternativ. Avtalslösningen riktar sig därmed till en relativt liten grupp av privatpersoner.

Avtalslösningen synes också som regel utgöra ett sämre alternativ för bostadsutvecklaren än att få bostaden såld direkt. Hyrsäljaren förbinder sig att vara fastighetsförvaltare och hyresvärd under en tidsperiod och har därtill inte någon garanti för att bostaden faktiskt förvärvas av hyrköparen senare. Därför kommer avtalsmodellen troligen få störst användning som ett alternativ när det inte är möjligt att få bostäderna sålda direkt.

Enligt utredningens bedömning kommer en lagreglerad modell att bidra till ett ökat genomslag av hyrköp som instegsform på bostadsmarknaden. Sannolikt kommer likväl hyrköpsavtal, även om förslaget på en lagreglerad modell blir verklighet, även i fortsättningen att användas i en begränsad utsträckning. För de grupper av personer som avtalsmodellen riktar sig

mot kan den emellertid utgöra ett värdefullt verktyg för att uppnå önskemålet om en ägd bostad.

Förslagen bedöms inte medföra några kostnadsökningar för berörda myndigheter som inte kan rymmas inom befintlig finansiering.

Allmänt om ägarlägenheter

En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma mer än en enda bostadslägenhet. En tredimensionell fastighet avgränsas, till skillnad från en traditionell fastighet, såväl horisontellt som vertikalt. Sedan 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter (i vardagligt tal ägarlägenheter). Möjligheten att bilda ägarlägenheter är i dag begränsad till nyproduktion och ombildning av utrymmen som inte används eller de senaste åtta åren har använts som bostäder, det vill säga kontor, lokaler och liknande. Med nyproduktion avses i sammanhanget även att bygga nya våningsplan på en befintlig fastighet och att till exempel bilda ägarlägenheter av vindsutrymmen i byggnader.

En ägarlägenhet är fast egendom och ägs på samma sätt som en småhusfastighet, med direkt äganderätt. Det innebär att ägaren har rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten. Gemensamma utrymmen i anslutning till ägarlägenheten, som trapphus, fasad m.m., förvaltas av ägarlägenhetsägarna genom en samfällighetsförening.

Förslag till ändringar i lagstiftningen som gäller ägarlägenheter

Utredningen föreslår att en ägarlägenhetsägare på talan av samfällighetsföreningen ska kunna föreläggas av domstol att inom viss angiven tid sälja sin ägarlägenhet. Ett sådant föreläggande ska kunna meddelas mot den som allvarligt åsidosätter sina förpliktelser i enlighet med de ordningsregler som framgår av lag eller av samfällighetsföreningens stadgar, eller i övrigt orsakar störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra övriga medlemmars bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Föreläggandet ska förenas med vite.

Förslaget ska gälla alla ägarlägenhetsfastigheter, inte bara sådana som bildats genom omvandlingsförfarandet. Bakgrunden till förslaget är att en ägares långtgående rättighet att råda över sin egen fastighet kan framstå som svårörenlig med den kollektiva boendeform som ägarlägenheter i ett flerbostadshus utgör. Farhågor över att inte kunna få bukt med störningar m.m. som påverkar de kringboende negativt har lyfts som en faktor som bidragit till att ägarlägenheter inte har fått det förväntade genomslaget på bostadsmarknaden.

Utredningen föreslår vidare att hyresgästen ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas när den ska säljas. Fastighetsägaren ska vidare ha rätt till tillträde till en lägenhet för att kunna besiktiga och värdera den inför en omvandling.

Utredningen föreslår också att det införs en bestämmelse i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter som ger samfällighets-

föreningen rätt att få tillträde till en ägarlägenhet för att bland annat kunna utöva tillsyn över egendom som föreningen ansvarar för.

Prop. 2025/26:188
Bilaga 1

Betänkandets lagförslag i relevanta delar

Förslag till lag om hyrköp av bostad

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag är tillämplig på hyrköpsavtal. Ett sådant avtal innebär att en näringsidkare

1. genom en option utfäster sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en privatbostadsfastighet eller bostadsrätt till en bostadslägenhet till en konsument, och

2. samtidigt upplåter bostaden till nyttjande mot ersättning åt konsumenten fram till dess tiden för utfästelsen löper ut.

Definitioner

2 § I denna lag avses med

Hyrköpare: den konsument som ingår hyrköpsavtalet med hyrsäljaren eller som med stöd av denna lag träder in som avtalspart i en hyrköparens ställe.

Hyrköpsavgift: den ersättning som en hyrsäljare har rätt att begära inom ramen för hyrköpsavtalet.

Hyrköpsobjekt: den privatbostadsfastighet eller bostadsrätt som är föremål för hyrköpsavtalet.

Hyrsäljare: den näringsidkare som äger hyrköpsobjektet eller innehar det i egenskap av bostadsrättshavare och som ingår hyrköpsavtalet med konsumenten eller därefter träder in som part i hyrköpsavtalet.

Option: hyrsäljarens utfästelse om att hyrköparen ska få förvärva hyrköpsobjektet.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

3 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyrköparen är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Information i samband med hyrköpsavtalets ingående

4 § Innan ett hyrköpsavtal ingås ska hyrsäljaren lämna klar och begriplig information om

1. hyrköpsobjektet,
2. i förekommande fall, den bostadsrättsförening eller samfällighetsförening som hyrköpsobjektet ingår i med kontaktuppgifter till föreningen,
3. optionens löptid, när optionen kan göras gällande samt övriga villkor som gäller för optionen,
4. verkan av att hyrköparen inte utnyttjar optionen,
5. det pris eller grunderna för fastställande av det pris som hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet för,

6. villkoren för hyrköpsavgiften, innefattande i vilken utsträckning som hyrköpsavgiften avser ersättning för driftskostnader, en uppskattning av storleken på avgiften i den delen, vilket belopp som avgiften i övrigt uppgår till, hur avgiften kan ändras under avtalstiden, hur och när avgiften ska betalas samt, i förekommande fall, övriga villkor som ska gälla för avgiften,

7. i förekommande fall, villkor om att hyrköparen ska ansvara för driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet,

8. övriga villkor för nyttjanderättsupplåtelsen till bostaden,

9. i förekommande fall, villkor om att hyrköparen måste spara medel till bostadsköpet enligt en uppgjord sparplan och villkoren för hur sparandet ska redovisas, och

10. på vilka grunder som uppsägning av hyrköpsavtalet får ske och rättsverkningarna av en uppsägning.

5 § Den information som hyrsäljaren har lämnat enligt 4 § ska biläggas hyrköpsavtalet.

Formkrav

6 § Ett hyrköpsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av hyrsäljaren och hyrköparen. Avtalet ska innehålla

1. uppgifter om det hyrköpsobjekt som avtalet avser,

2. en uttrycklig option med angivande av den senaste tidpunkt då hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet,

3. uppgift om det pris eller grunderna för fastställande av det pris som hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet för, och

4. uppgifter om hyrköpsavgiftens storlek, dock inte i den del som hyrköpsavgiften innefattar ersättning för driftskostnader.

Ett hyrköpsavtal som inte uppfyller kraven i första stycket är ogiltigt.

Underrättelse om hyrköpsavtalet

7 § Om ett hyrköpsavtal avser en fastighet så ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om hyrköpsavtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. När hyrköpsavtalet upphör att gälla så ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om det.

Om ett hyrköpsavtal avser en bostadsrätt så ska hyrsäljaren underrätta bostadsrättsföreningen om hyrköpsavtalet.

Hyrköpsavgift

8 § Hyrsäljaren får under hyrköpsavtalets bestånd ta ut en ersättning från hyrköparen i form av en hyrköpsavgift. Hyrköpsavgiften ska bestå av ett bestämt belopp och får därutöver innefatta ersättning för driftskostnaderna för hyrköpsobjektet.

Hyrsäljaren får inte kräva att hyrköparen ska betala hyrköpsavgift för tid före tillträdet till hyrköpsobjektet.

9 § Hyrköpsavgiften får, i den del som inte avser ersättning för driftskostnader, ändras endast årligen i enlighet med villkor som ska anges i hyrköpsavtalet.

10 § Hyrköpsavtalet får inte innehålla villkor om att hyrköparen med anledning av hyrköpsavtalet ska utge ersättning utöver vad som framgår av denna lag.

Parterna får avtala om att hyrköparen under hyrköpsavtalets bestånd ska ansvara för driftskostnaderna hänförliga till hyrköpsobjektet.

Villkor om sparande till köpeskillingen

11 § Villkor om att hyrköparen ska spara medel till ett förvärv av hyrköpsobjektet får inte avse sparande hos hyrsäljaren eller hos någon som enligt 1 kap. 8 eller 9 § årsredovisningslagen (1995:1554) anses som närstående till denne.

Nyttjanderätten till hyrköpsobjektet

12 § I fråga om hyrköpsavtalet gäller 12 kap. jordabalken i tillämpliga delar, om inte något annat föreskrivs i denna lag. När det i det kapitlet hänvisas till avtalet, hyresavtalet eller hyresrätten avses därvid hyrköpsavtalet i tillämpliga delar. Vidare ska det som föreskrivs om hyran tillämpas på hyrköpsavgiften.

13 § Följande bestämmelser i 12 kap. jordabalken ska inte gälla för hyrköpsavtalet:

- 3 § om hyrestider m.m.,
- 18 a–18 c §§ om hyresgästs rätt att ansöka om upprustningsföreläggande,
- 19, 21 och 22 §§ om hyran,
- 24 a § tredje stycket om hyresnämndens prövning av frågan om ersättningsskyldighet,
- 35 § om hyresgästs rätt att överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan hyresrätt,
- 40 § andra stycket 3 om att en förutsättning för tillstånd till andrahandsuthyrning är att hyran inte överstiger skälig hyra,
- 44 § första stycket såvitt avser deposition hos länsstyrelsen,
- 45–52 §§ om förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter, och
- 53–55 e §§ om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter.

Parterna får avtala om att bostaden ska vara i sämre skick än vad som framgår av 12 kap. 9 § första stycket jordabalken samt att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken.

Vid tillämpningen av 12 kap. 18 d och 24 a §§ jordabalken ska det som anges gällande en bostadslägenhets bruksvärde ges motsvarande tillämpning på hyrköpsobjektets marknadsvärde.

14 § Hyrsäljaren ska under hyrköpsavtalets bestånd löpande underrätta hyrköparen om omständigheter hänförliga till hyrköpsobjektet som hyrsäljaren känner till och som kan ha betydelse för hyrköparen.

Överlåtelse av hyrköpsavtalet

15 § Hyrköpsavtalet gäller även mot en ny ägare av eller bostadsrätts-havare till hyrköpsobjektet.

Om hyrköpsobjektet är en fastighet och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning så gäller inte första stycket. I ett sådant fall gäller hyrköpsavtalet mot en ny ägare enbart i den utsträckning som nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet är skyddad enligt 12 kap. utsökningsbalken. Om nyttjanderätten är skyddad mot en ny ägare så ska hyrköpsavtalet i sin helhet vara skyddat.

Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller genom tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) så gäller inte första stycket. I ett sådant fall gäller inte hyrköpsavtalet mot den som förvärvar bostadsrätten. Detsamma ska gälla om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen efter misslyckade försäljningsförsök i enlighet med 8 kap. 6 § bostadsrättslagen.

16 § En make eller sambo får träda i hyrköparens eller dödsboets ställe med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken enbart om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Ett sådant tillstånd ska lämnas, om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen.

Hyrköpsavtalets upphörande

17 § Hyrköpsavtalet upphör att gälla vid den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande eller dessförinnan om hyrköpsavtalet upphör med stöd av 12 kap. 5, 10–14, 16–18, 26, 29–32 eller 42–44 §§ jordabalken.

Om hyrköpsavtalet sägs upp i förtid med stöd av 12 kap. 42 § första stycket 1 jordabalken ska 12 kap. 44 § jordabalken inte tillämpas, om hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala hyrköpsavgiften i tid har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyrköpsavtalet i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla sina rättigheter enligt hyrköpsavtalet.

Påminnelse före avtalstidens slut

18 § Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen enligt första stycket så ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § första stycket första meningen och andra stycket jordabalken.

Förfarandet i tvister med anledning av hyrköpsavtalet

19 § En tvist mellan parterna med anledning av denna lag ska prövas av allmän domstol, om tvisten inte ska prövas av hyresnämnden enligt 16 § eller enligt 12 kap. jordabalken i tillämpliga delar.

20 § Beslut av hyresnämnden i fråga om tillstånd att träda i hyrköparens eller dödsboets ställe i hyrköpsavtalet enligt 16 § får överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Ett överklagande ges in till hyresnämnden men tas upp av Svea hovrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 3 kap. 5 §, 7 kap. 16 §, 12 kap. 1, 11, 16, 18 a, 18 d–18 h och 26 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska föras in två nya paragrafer, 3 kap. 11 a och 11 b §§, av följande lydelse.

dels att det ska föras in en ny paragraf, 4 kap. 6 a §, av följande lydelse,

dels att det närmast före 4 kap. 6 a § ska införas en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

5 §¹

Bestämmelserna i 6–11 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och

2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträtten.

Bestämmelserna i 6–11 b §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och

2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

11 a §

Om en ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § första eller andra stycket och omständigheterna är sådana att han eller hon skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet får, om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, föreningen föra talan om att ägaren ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Föreläggandet ska förenas med vite.

Ett förelagt vite enligt första stycket får inte dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vidtagit erforderliga åtgärder för att få

¹ Senaste lydelse 2009:180.

ägarlägenhetsfastigheten såld inom den angivna tiden. Försäljningen får inte ske till en närstående eller i övrigt på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna ägaren kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.

11 b §

Ett föreläggande enligt 11 a § om att sälja ägarlägenhetsfastigheten får bara meddelas om samfällighetsföreningen väckt talan mot ägaren inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att föra talan intill dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Samfällighetsföreningen får föra talan om föreläggande enligt 11 a § efter beslut av föreningsstämman. För giltigt stämmobeslut krävs enligt 19 c § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte en högre andel har bestämts i föreningens stadgar.

Hyrköp av bostad

4 kap.

6 a §

I lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad finns regler som innebär att en fastighetsägare genom en option kan utfästa sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en privatbostadsfastighet till en köpare.

Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten för att utföra sådan besiktning och värdering som anges i 9 § lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.

Om den lägenhet som hyresgästen hyr ligger inom en ägarlägenhetsfastighet, även i andra fall än som avses i 1 § åttonde stycket, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när fastighetsägaren avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 d § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Vad som där sägs om ägare gäller även hyresgästen.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskaande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första *eller andra stycket* ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *andra* stycket, även om skadan inte beror på dennes försumelse.

I fall som anges i första *– fjärde styckena* ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *fjärde* stycket, även om skadan inte beror på dennes försumelse.

² Senaste lydelse 2024:313.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen inte ger hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Prop. 2025/26:188
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 4, 10, 12, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

2 d. pröva tvist enligt 2 som enligt 12 § lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad avser ett hyrköpsavtal eller en tvist om övergång av ett hyrköpsavtal enligt 16 § i samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upp-
rustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller för-
bättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma
balk,

¹ Författningen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2022:1659.

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhållningslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

10 §³

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, ska ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §⁴

Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

³ Senaste lydelse 2012:980.

⁴ Senaste lydelse 2012:980.

22 §⁵

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,

4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), eller

8. tillstånd enligt 16 § lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad.

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

23 §⁶

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och

– 20 § lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

⁵ Senaste lydelse 2018:785.

⁶ Senaste lydelse 2024:314.

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),
8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,
9. stadfäst en förlikning, eller
10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Prop. 2025/26:188
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter¹ att det ska införas tre nya paragrafer, 19 b–19 d §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 b §

Om en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet i en sådan samfällighetsförening som avses i 19 a § allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt andra eller tredje stycket i den paragrafen, och omständigheterna är sådana att han eller hon skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet, får samfällighetsföreningen föra talan om att medlemmen ska förpliktas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Föreläggandet ska förenas med vite.

Ett förelagt vite enligt första stycket får inte dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vidtagit erforderliga åtgärder för att få ägarlägenhetsfastigheten såld inom den angivna tiden. Försäljningen får inte ske till en närstående eller i övrigt på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna medlemmen kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.

19 c §

Ett föreläggande enligt 19 b § om att sälja ägarlägenhetsfastigheten får bara meddelas om samfällighetsföreningen väckt talan mot medlemmen inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har

¹ Författningen omtryckt 1987:128.

angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att föra talan intill dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Beslut om att föra talan enligt 19 b § mot en medlem ska fattas på föreningsstämma. För beslut om att föra en sådan talan krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte en högre andel har bestämts i stadgarna.

19 d §

Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få komma in i en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.

Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Bestämmelserna i 19 b–19 d §§ gäller även för en samfällighetsförening som har registrerats före paragrafens ikraftträdande och för dem som blivit medlemmar i föreningen före ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Prop. 2025/26:188
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 9 kap. 10 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 7 kap. 10 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

10 a §

I lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad finns särskilda regler om att en bostadsrättshavare genom en option kan utfästa sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en bostadsrätt till en köpare och samtidigt upplåta bostadsrätten i andra hand för självständigt brukande till köparen under den tid som utfästelsen gäller.

9 kap.

10 §¹

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *skall* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller *ändras* någon uppgift i förteckningen, *skall* detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt *skall* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Om föreningen underrättas om att en bostadsrätt pantsatts eller om någon uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. Dessamma gäller om föreningen underrättas om att ett hyrköpsavtal enligt lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad gäller avseende bostadsrätten. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

¹ Senaste lydelse 2004:247.

Prop. 2025/26:188
Bilaga 2

Dagen för anteckningen *skall* an-
ges.

Dagen för anteckningen *ska* an-
ges.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Prop. 2025/26:188
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

8 §¹

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36, eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), *eller*

6. *tillstånd enligt 16 § lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

¹ Senaste lydelse 2012:981.

Förteckning över remissinstanser

Remissyttranden har lämnats av Bofrämjandet, Bostadsrätterna, Boverket, Brottsförebyggande rådet, Byggföretagen, Domstolsverket, Ekobrottsmyndigheten, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsägarna Sverige, Finansinspektionen, Göteborgs tingsrätt, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Integritetsskyddsmyndigheten, Konsumentverket, Kronofogdemyndigheten, Kungl. Tekniska högskolan (Institutionen för fastigheter och byggande), Lantmäteriet, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Lantmäterimyndigheten i Malmö kommun, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Länsstyrelsen i Jämtlands län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Uppsala län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Länsstyrelsen i Västmanlands län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Malmö tingsrätt, Mäklarsamfundet, Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Nätverket för kommuner med lantmäterimyndighet, OBOS AB, Polismyndigheten, Regelrådet, Riksbyggen, Samhällsbyggarna, Skatteverket, Stockholms tingsrätt, Svea hovrätt (mark- och miljööverdomstolen och avdelning 2), Svensk försäkring, Svenska Bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttan, Tillväxtverket, Villaägarnas Riksförbund, Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Åklagarmyndigheten och Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen).

Bostad Direkt Stockholm Aktiebolag, jagvillhabostad.nu, Malmö universitet (Institutionen för urbana studier), SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, Svenskt Näringsliv, Sveriges förenade studentkårer och Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning) har fått tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Yttranden har även inkommit från Andelsägarbolaget M2 AB, Bodil Fastigheter, Einar Mattsson AB, Gröna Seniorer Riks, Nacka kommun, Sveriges Kommuner och Regioner samt en enskild privatperson.

Förslag till lag om hyrköp av bostad

Härigenom föreskrivs följande.

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag är tillämplig på avtal om hyrköp av bostad som innebär att en hyrsäljare

1. gör en utfästelse till en privatperson (hyrköpare) att denne har rätt att köpa en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt, som är avsedd att vara hyrköparens bostad, senast vid en viss tidpunkt (option), och

2. upplåter bostaden till nyttjande åt hyrköparen mot ersättning till dess att rätten att köpa utnyttjas eller löper ut.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

2 § Ett avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyrköparen är utan verkan mot honom eller henne, om inte något annat anges i lagen.

Information i samband med att hyrköpsavtalet ingås

3 § I rimlig tid innan ett hyrköpsavtal ingås ska hyrsäljaren lämna klar och begriplig information om

1. den bostad som optionen omfattar (hyrköpsobjektet),

2. nyttjanderättsupplåtelsen,

3. optionen, innefattande det pris som hyrköparen har rätt att köpa hyrköpsobjektet för eller, om priset inte ska fastställas i avtalet, beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas samt när den kan göras gällande,

4. hyrköpsavgiften, innefattande villkor om driftskostnader, hur avgiften ska kunna ändras under avtalstiden samt hur och när avgiften ska betalas,

5. hyrköparens sparande till bostadsköpet enligt en sparplan, om villkor om det ska finnas med i hyrköpsavtalet, och

6. hyrköparens rättigheter och skyldigheter i frågor som regleras i denna lag.

4 § Den information som ska lämnas enligt 3 § ska anses vara väsentlig vid tillämpning av 10 § tredje stycket marknadsföringslagen (2008:486). Bestämmelserna i 29–36 §§ marknadsföringslagen om marknadsstörningsavgift ska inte tillämpas vid utebliven information.

Hyrköpsavtalet

5 § Ett hyrköpsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av hyrsäljaren och hyrköparen.

Avtalet ska innehålla uppgifter om

1. hyrköpsobjektet,

2. optionen, innefattande priset för hyrköpsobjektet eller beräkningsgrunderna för hur priset ska fastställas och den senaste tidpunkt då hyrköparen har rätt att göra den gällande, och

3. hyrköpsavgiftens storlek, till den del som den inte avser ersättning för driftskostnader.

Ett hyrköpsavtal som inte uppfyller formföreskrifterna i första och andra styckena är ogiltigt.

Underrättelse om hyrköpsavtalet

6 § När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta bostadsrättsföreningen. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller bostadsrättsföreningen om det.

Hyrköpsavgift

7 § Hyrköpsavgiften ska bestå av ett bestämt belopp och får därutöver innefatta ersättning för driftskostnaderna för hyrköpsobjektet.

Hyrköpsavgiften får, till den del som den inte avser ersättning för driftskostnader, ändras årligen om det finns villkor i hyrköpsavtalet som anger hur det ska ske.

8 § Hyrsäljaren får inte kräva att hyrköparen ska betala hyrköpsavgift för tid före tillträdet till hyrköpsobjektet.

Hyrköpsavtalet får inte innehålla villkor om att hyrköparen med anledning av hyrköpsavtalet ska betala ersättning utöver vad som framgår av denna lag.

Förbud mot sparande till köpeskillingen hos hyrsäljaren

9 § Ett villkor om att hyrköparen ska spara till köpet av hyrköpsobjektet får inte avse sparande hos hyrsäljaren eller hos någon som anses som närstående till denne på ett sådant sätt som anges i 1 kap. 8 eller 9 § årsredovisningslagen (1995:1554).

Nyttjanderätten till hyrköpsobjektet

10 § I fråga om hyrköpsavtalet gäller 12 kap. jordabalken när det gäller bostadslägenhet i tillämpliga delar, om inte något annat föreskrivs i denna lag. Vid tillämpningen ska det som sägs om avtalet, hyresavtalet eller hyresrätten avse hyrköpsavtalet och det som sägs om hyran avse hyrköpsavgiften.

11 § Vid tillämpningen av 12 kap. jordabalken på ett hyrköpsavtal ska följande avvikelser gälla.

1. Parterna får avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick än vad som framgår av 9 § första stycket.

2. Parterna får avtala om att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 15 § andra stycket.

3. En make eller sambo får träda i hyrköparens eller dennes dödsbos ställe med stöd av 33 § andra stycket endast om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Ett sådant tillstånd ska lämnas, om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen.

4. Om hyrköpsavtalet sägs upp i förtid med stöd av 42 § första stycket 1 ska 44 § inte tillämpas, om hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala hyrköpsavgiften i tid har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyrköpsavtalet i så hög grad att hyrköpsavtalet skäligen inte bör fortsätta gälla.

12 § Följande bestämmelser i 12 kap. jordabalken ska inte gälla för hyrköpsavtalet:

- 3 § om hyrestid,
- 18 a–18 c §§ om upprustningsföreläggande,
- 18 d–18 h §§ om inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten,
- 19, 21 och 22 §§ om hyran,
- 24 a § första stycket om en hyresvärds rätt till ersättning vid minskat bruksvärde samt tredje stycket om prövning av ersättningsskyldighet,
- 35 § om rätt att överlåta hyresrätten för att genom byte få en annan hyresrätt,
- 40 § om hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse,
- 42 § första stycket 6 om förverkande av hyresrätt när det vid upplåtelse av lägenheten i andra hand tas emot hyra som inte är skälig,
- 44 § första stycket i den del som avser deposition hos länsstyrelsen,
- 45–52 §§ om förlängning av hyresavtal,
- 53–55 f §§ om prövning av hyran och andra hyresvillkor,
- 64 § om möjlighet att förelägga en hyresvärd att lämna uppgifter om hyran,
- 65 c § om straffansvar i ett visst fall av otillåten andrahandsupplåtelse, och
- 69 § i den del som avser hyresnämndens uppgift att medla i hyrestvister.

Information till hyrköparen under avtalstiden

13 § Hyrsäljaren ska under den tid hyrköpsavtalet gäller hålla hyrköparen underrättad om omständigheter med anknytning till hyrköpsobjektet som kan ha betydelse för hyrköparen och som hyrsäljaren känner till.

Övergång av hyrköpsavtalet

14 § Om hyrköpsobjektet övergår från hyrsäljaren till en ny ägare, tomt-rättshavare eller bostadsrättshavare, gäller hyrköpsavtalet även mot denne.

Om hyrköpsobjektet är en fastighet eller tomträtt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning, gäller dock hyrköpsavtalet mot en ny ägare eller tomträttshavare endast under förutsättning att nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet är skyddad med stöd av 12 kap. utsökningsbalken.

Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt och överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller genom tvångsförsäljning, gäller dock hyrköpsavtalet inte mot den som förvärvar bostadsrätten. Hyrköpsavtalet ska inte heller gälla mot

bostadsrättsföreningen, om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen efter misslyckade försäljningsförsök i enlighet med 8 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614).

Hyrköpsavtalets upphörande

15 § Om hyrköparen köper hyrköpsobjektet upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt hyrköparen tillträder som ägare, tomträttshavare eller bostadsrättshavare till hyrköpsobjektet. I annat fall upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande.

Påminnelse före avtalstidens slut

16 § Hyrsäljaren ska tidigast sex månader och senast tre månader före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande skriftligen påminna hyrköparen om när optionen senast kan göras gällande och att hyrköpsavtalet upphör i sin helhet om optionen inte tas i anspråk.

En påminnelse ska anses lämnad när den har avsänts i ett rekommenderat brev till hyrköpsobjektets adress eller, om hyrköparen har lämnat uppgift om en annan adress dit meddelanden ska sändas, till den adressen.

17 § Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen i rätt tid och hyrköpsavtalet inte har upphört på någon annan grund än att den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande har passerat, ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

Överklagande av hyresnämndens beslut

18 § Ett beslut av hyresnämnden i fråga om tillstånd att träda i hyrköparens eller dödsboets ställe i hyrköpsavtalet enligt 11 § 3 får överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Ett överklagande prövas av Svea hovrätt men ska ges in till hyresnämnden.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Lagen tillämpas inte på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 3 kap. 5 och 11 §§ och 12 kap. 26 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas fyra nya paragrafer, 3 kap. 11 a–11 c §§ och 4 kap. 6 a §, och närmast före 4 kap. 6 a § införas en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

5 §²

Bestämmelserna i 6–11 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträtten.

11 §³

Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen

1. se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och

2. iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av

1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,

2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt första eller andra stycket eller om en nyttjanderätts-havare åsidosätter de skyldigheter som enligt samma stycken åligger en ägare, får ägaren till en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2009:180.

³ Senaste lydelse 2009:180.

Prop. 2025/26:188 *anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.*

Bilaga 4

11 a §

Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som ägaren har enligt samma paragraf, får den som äger en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.

11 b §

Om en ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet, får samfällighetsföreningen föra talan om att ägaren vid vite ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet.

Samfällighetsföreningen får föra en sådan talan endast efter beslut av föreningsstämman.

En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

11 c §

En talan om utdömande av ett vite som avses i 11 b § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om ägaren kan visa att

denne har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld. Försäljningen får inte ske på sådana villkor att det kan antas att ägaren kan behålla sin förfoganderätt till lägenheten.

4 kap.

Hyrköp av bostad

6 a §

I lagen (2026:000) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en fastighetsägare kan utfästa sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en fastighet till en köpare.

12 kap.

26 §⁴

Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Om lägenheten är belägen inom en ägarlägenhetsfastighet är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när hyresvärden avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 e § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det som sägs om ägare i den paragrafen gäller då hyresgästen.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

⁴ Senaste lydelse 2024:313.

I fall som anges i första *eller andra stycket* ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *andra* stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som för-
anleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om
hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen inte ger *hyresvär-*
den tillträde till lägenheten när denne
har rätt till det, får Kronofogdemyn-
digheten besluta om särskild hand-
räckning. I fråga om sådan hand-
räckning finns bestämmelser i lagen
(1990:746) om betalningsföreläg-
gande och handräckning.

I fall som anges i första–*tredje*
styckena ska hyresvärden *eller sam-*
fällighetsföreningen se till att hyres-
gästen inte drabbas av större olägen-
het än nödvändigt. Hyresvärden ska
ersätta hyresgästen för skada som
orsakas genom arbete som avses i
tredje stycket, även om skadan inte
beror på dennes försummelse.

Om hyresgästen inte ger tillträde
till lägenheten när denne *är skyldig*
att göra det, får Kronofogdemyn-
digheten besluta om särskild hand-
räckning. I fråga om sådan hand-
räckning finns bestämmelser i lagen
(1990:746) om betalningsföreläg-
gande och handräckning.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Den nya bestämmelsen i 12 kap. 26 § andra stycket första meningen
tillämpas även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Prop. 2025/26:188
Bilaga 4

Härigenom föreskrivs att 4, 10, 12, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
- 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
- 2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

2 d. pröva tvist enligt 2 som enligt 10 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad är tillämplig på ett hyrköpsavtal eller tvist om övergång av ett hyrköpsavtal enligt 11 § 3 samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upp-
rustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller för-

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2022:1659.

bättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för utbildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

10 §³

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, ska ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §⁴

Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har be-
gärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivas.

22 §⁵

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som

³ Senaste lydelse 2012:980.

⁴ Senaste lydelse 2012:980.

⁵ Senaste lydelse 2018:785.

avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,

4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), eller

8. tillstånd enligt 11 § 3 lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Bestämmelserna i 37–39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut tillämpas inte i nämndernas verksamhet.

23 §⁶

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, och

– 18 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

⁶ Senaste lydelse 2024:314.

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),
8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,
9. stadfäst en förlikning, eller
10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Prop. 2025/26:188
Bilaga 4

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter¹

dels att 19 a § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas fem nya paragrafer, 19 b–19 e §§ och 51 a §, och närmast före 51 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 a §²

Bestämmelserna i andra–fjärde styckena tillämpas när

Bestämmelserna i andra *och tredje* styckena *och 19 b–19 d §§* tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,

2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme,

3. en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och

4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

En medlem i föreningen ska följa de regler som kan finnas i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i andra stycket fullgörs också av

1. personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,

2. personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen.

Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderätts-havare åsidosätter de skyldigheter som enligt samma stycken åligger en medlem, får föreningen föra talan mot medlemmen.

19 b §

Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som medlemmen har enligt samma bestämmelser, får samfällig-

¹ Lagen omtryckt 1987:128.

² Senaste lydelse 2009:184.

hetsföreningen föra talan mot medlemmen.

19 c §

Om en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet, får samfällighetsföreningen föra talan om att medlemmen vid vite ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet.

Samfällighetsföreningen får föra en sådan talan endast efter beslut av föreningsstämman.

En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

19 d §

En talan om utdömande av ett vite som avses i 19 c § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om medlemmen kan visa att denne har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld. Försäljningen får inte ske på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna medlemmen kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.

19 e §

Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få tillträde till en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som

föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.

Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte ger tillträde till lägenheten när denne är skyldig att göra det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Talan mot en medlem om försäljning av ägarlägenhetsfastighet

51 a §

Ett beslut av föreningsstämman om att föra talan mot en medlem om att medlemmen ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet är giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har röstat för det, om det inte har bestämts mer långtgående villkor i stadgarna.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
dels att 9 kap. 10 § ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf, 7 kap. 10 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

10 a §

I lagen (2026:000) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en bostadsrättshavare kan upplåta sin bostadsrätt i andra hand för självständigt brukande till en hyrköpare under den tid som en utfästelse att överlåta bostadsrätten till hyrköparen gäller.

9 kap.

10 §¹

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *skall* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller *ändras* någon uppgift i förteckningen, *skall* detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt *skall* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *skall* anges.

Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Om föreningen *underrättas* om att en bostadsrätt pantsatts eller *om* någon uppgift i förteckningen *ändras*, *ska* detta genast antecknas. *Det samma gäller om föreningen underrättas om att ett hyrköpsavtal enligt lagen (2026:000) om hyrköp av bostad gäller för bostadsrätten.* Vid överlåtelse av bostadsrätt *ska* en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §¹

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

Ett beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på *en* ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,

2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,

3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, *eller*

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken,

5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304), *eller*

6. tillstånd enligt 11 § 3 lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

Förslag till lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad

Prop. 2025/26:188
Bilaga 4

Härigenom föreskrivs att 6 § lagen (2026:000) om hyrköp av bostad ska ha följande lydelse.

Lydelse enligt förslaget i 2.1

Föreslagen lydelse

6 §

När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta *bostadsrättsföreningen*. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller *bostadsrättsföreningen* om det.

När ett hyrköpsavtal som avser en fastighet eller tomträtt har ingåtts ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om avtalet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hyrköpsavtalet avser en bostadsrätt ska hyrsäljaren i stället underrätta *Lantmäteriet för anteckning i bostadsrättsregistret*. Underrättelsen ska innehålla uppgift om den senaste dag då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande.

När hyrköpsavtalet har upphört att gälla ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten eller *Lantmäteriet* om det.

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Lagrådets yttrande

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2026-02-11

Närvarande: F.d. justitieråden Karin Almgren och Sten Andersson samt justitierådet Jonas Malmberg

Lag om hyrköp av bostad

Enligt en lagrådsremiss den 20 januari 2026 har regeringen (Justitiedepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om hyrköp av bostad,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
6. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt,
7. lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av rättssakkunniga Therese Klang och Kristina Feldt.

Förslagen föranleder följande yttrande.

Förslaget till lag om hyrköp av bostad

Allmänt

Inledning

I lagrådsremissen föreslås en lag om hyrköp av bostad. Genom ett s.k. hyrköpsavtal ska en hyrsäljare kunna utfästa sig att inom viss tid sälja en bostad till en hyrköpare, som får nyttjanderätt till bostaden under tiden som utfästelsen gäller. Hyrköp av bostad kan avse en fastighet, en tomträtt eller en bostadsrätt. Genom lagförslaget ska det bli möjligt att göra en bindande utfästelse om försäljning av fast egendom och tomträtter, inte bara av bostadsrätter.

Lagförslaget syftar till att möjliggöra en avtalstyp som underlättar för sådana bostadssökande, som saknar finansiering till kontantinsats, att omedelbart kunna få tillgång till en bostad som de vill bo i men inte har råd att köpa på en gång. Avsikten är att skapa ett tryggt regelsystem för avtalstypen och att göra det möjligt för fler att äga sitt boende. Det anges att lagen, genom att sätta ramarna för hur avtal ska utformas och för parternas rättigheter och skyldigheter, ska ge både ett gott konsumentskydd och en legitimitet för hyrköp som avtal och som ett alternativ till mer traditionella bostadsöverlåtelser.

I Lagrådets uppgifter ingår att granska om lagförslag är utformade så att lagen kan antas tillgodose de syften som har angetts.

Det finns, enligt Lagrådets mening, inte skäl att betvivla att den föreslagna lagen kan minska trösklarna för att bostadssökande ska kunna komma in på bostadsmarknaden och äga sitt boende. Om förhållandena utvecklas på det sätt som parterna tänkt sig när ett avtal om hyrköp av bostad träffats, kan avtalstypen bidra till att personer, som saknar finansiering av en kontantinsats, kan få tillgång till en bostad som de vill bo i.

Däremot finns det enligt Lagrådets mening skäl att ifrågasätta om lagen tillhandahåller ett tryggt regelsystem och ett gott konsumentskydd. Detta sammanhänger, som kommer att utvecklas nedan, med dels regleringen av hur det samlade vederlaget för hyrköpet bestäms, dels riskerna för att parternas förhållanden ändras över tid.

Genom ett hyrköpsavtal förbinder sig hyrsäljaren att dels låta hyrköparen nyttja hyrköpsobjektet, dels ge hyrköparen möjlighet att köpa objektet. Som vederlag för detta ska hyrköparen betala en hyrköpsavgift och en köpeskillning. Det råder avtalsfrihet i fråga om både hyrköpsavgiftens och köpeskillningens storlek. Hyrköpsavgiften får vara högre än vad som skulle vara skälig hyra av bostaden om det hade varit fråga om bostadshyra. Det innebär att hyrköpsavgiften och köpeskillningen tillsammans utgör det samlade vederlaget för hyrköpsavtalet och att hyrköpsavgiften inte bara innefattar ett vederlag för nyttjandet av bostaden under avtalstiden utan också kan utgöra en del av betalningen för den framtida överlåtelsen.

I avtalet kan bestämmas om vederlagen ska vara "framtunga" (högre avgift och lägre köpeskillning) eller "baktunga" (lägre avgift och högre köpeskillning). Avgiftens storlek kan alltså påverka köpeskillningens storlek.

Det måste antas ligga i hyrsäljarnas intresse att vederlaget för hyrköpsavtalet är "framtung" i den meningen att avgiften är högre än vad som skulle vara skälig hyra av bostaden.

Det finns enligt Lagrådet inga principiella hinder mot en sådan ordning. Det måste dock – när det gäller frågan om lagförslaget skapar ett tryggt regelsystem och ett gott konsumentskydd – beaktas att regleringen öppnar för att betalningen av hyrköpsavgiften är en del av betalningen för rätten att få köpa bostaden och att det finns skäl att utgå från att så regelmässigt kommer att vara fallet. Hyrköpsavgiften kan på så sätt delvis fungera som en avbetalning för ett framtida köp, låt vara att det i praktiken kan finnas svårigheter att i enskilda fall bedöma vilken del av avgiften som har denna karaktär. Antagligen kommer i praktiken hyrköpsavgiften normalt ha denna dubbla funktion.

Den tid under vilken det är tänkt att hyrköparen ska nyttja bostaden innan han eller hon ska köpa den kan vara lång. Av lagförslaget följer ingen annan tidsgräns för hur lång nyttjanderättsupplåtelsen kan vara, än det som anges i 7 kap. 5 § jordabalken, dvs. 25 år inom detaljplan och 50 år annars. Det är inte möjligt att förutse hur avtal om hyrköp i praktiken kommer att vara utformade i detta avseende. I utredningen nämns att det förekommit avtal med avtalstider på upp till 10 år.

Under en så lång tid kan mycket hända. Hyrköpsobjektet kan förändras, både fysiskt och rättsligt. Hyrköparens betalningsförmåga och behov av bostaden kan ändras t.ex. till följd av arbetslöshet, sjukdom eller ändrade familjeförhållanden. Det kan även ske förändringar på säljarsidan t.ex. genom att hyrköpsobjektet överläts till annan eller att säljaren blir insolvent.

I det följande kommer Lagrådet att peka på ett antal risker för hyrköparen som är kopplade till sådana förändringar.

Brister under nyttjanderättstiden

Beträffande hyrköpsobjektets skick under nyttjanderättstiden ska i huvudsak reglerna för bostadshyra i 12 kap. jordabalken tillämpas (se förslaget 10 §).

Hyrköpsobjektet ska under nyttjanderättstiden vara i sådant skick att det enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbart för det avsedda ändamålet, om det inte avtalats om bättre eller sämre skick (se 11 § 1).

Om hyrköpsobjektet avviker från vad som följer av avtalet eller från fullt brukbart skick, kan hyrköparen som utgångspunkt göra gällande samma påföljder som en hyresgäst. Påföljderna är dock inte fullt ut anpassade till en avtalstyp där en del av den periodiska avgiften (hyran/hyrköpsavgiften) avser eller kan avse annat än att vara vederlag för nyttjande och där avtalet även innehåller en option att köpa det aktuella objektet. Här kan tre exempel ges.

Om hyrköpsobjektet är i bristfälligt skick, har hyrköparen rätt till skälig nedsättning av hyrköpsavgiften (se 12 kap. 11 § första stycket 3 jordabalken). En vanlig hyresgäst som anser sig ha rätt till sådan nedsättning av hyran, har möjlighet att deponera beloppet hos länsstyrelsen. Genom att deponera beloppet riskerar hyresgästen inte att hyresavtalet förverkas till följd av bristande betalning, om det skulle visa sig att han eller hon inte hade rätt till nedsättning av hyran. Möjligheten att deponera belopp hos länsstyrelsen ska emellertid inte finnas för hyrköpare (se 12 § i den föreslagna lagen, som utesluter tillämpningen av 12 kap. 21 § jordabalken). En hyrköpare som anser sig ha rätt till nedsättning och håller inne betalningen riskerar att hyrköpsavtalet, och därmed optionen att köpa hyrköpsobjektet, förverkas.

Om det är fråga om en väsentlig brist – dvs. ett väsentligt kontraktsbrott – får hyrköparen, under vissa närmare omständigheter, säga upp avtalet (se 12 kap. 11 § första stycket 2 och 16 § jordabalken). Uppsägningen medför att hyrköparen fortsättningsvis inte behöver betala hyrköpsavgift, men också att han eller hon inte kan göra gällande optionen. Hyrköparen har heller inte rätt att till följd av uppsägningen få tillbaka någon del av redan betalad hyrköpsavgift. En ”hävning” med stöd av 12 kap. 11 § första stycket 2 och 16 § jordabalken har alltså verkan enbart för framtiden. Den innebär inte att redan genomförda prestationer ska gå åter och att hyrköparen t.ex. ska betala skälig ersättning för den nytta som han eller hon haft av avtalet (jfr 65 § köplagen). För att hyrsäljaren ska vara skadeståndsskyldig lär krävas att han eller hon har varit vårdslös eller garanterat att hyresobjektet ska ha visst skick.

Att reglerna i 12 kap. jordabalken gäller innebär också att hyrköpsavtalet förfaller om hyrköpsobjektet blir så förstört under nyttjanderättstiden att det inte kan användas för det avsedda ändamålet (se 12 kap. 16 § jordabalken). Att avtalet förfaller innebär att det upphör automatiskt utan någon särskild uppsägning. Hyrsäljaren är inte skyldig att återuppföra hyrköpsobjektet och skulle säljaren återställa objektet har köparen inte någon rätt till nytt avtal.

Om köpeobjektet blir förstört, upphör alltså rätten att köpa objektet och det finns inte någon regel om återgång av någon del av hyrköpsavgiften. Hyrköparen har dock rätt till ersättning för skada om hyrsäljaren har varit vållande till händelsen.

Det som här anförts visar att reglerna om brist i bostadslägenhetens skick är utformade för en avtalstyp där vederlaget är begränsat till att avse ersättning för successivt nyttjande och att de inte ger hyrköparen någon som helst kompensation för vad han eller hon har erlagt för rätten att få köpa objektet i framtiden. Det sista gäller även om bristen medför att hyrköparen inte kommer att kunna utnyttja den rätten.

Parterna ska enligt förslaget kunna avtala om att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 12 kap. 15 § andra stycket jordabalken. De ska alltså kunna komma överens om att det är hyrköparen som ska ansvara för att hålla hyrköpsobjektet i skick under nyttjanderättstiden. Det finns inga regler om vad som gäller om något köp inte kommer till stånd och hyrköparen inte har fullgjort sin skyldighet att hålla hyrköpsobjektet i skick. Inte heller finns det några regler om under vilka förutsättningar hyrköparen kan ha rätt till ersättning för åtgärder som krävts för att hålla hyrköpsobjektet i stånd. Lagrådet noterar att det för jordbruksarrende, där arrendatorn har en underhållsskyldighet, finns ingående regler om bland annat avräkning när arrendet upphör (se 9 kap. jordabalken).

Fel vid köp

Ett hyrköpsavtal innebär alltså att hyrsäljaren utfäster sig att hyrköparen ska få köpa hyrköpsobjektet för ett visst pris. Det krävs inte att det av hyrköpsavtalet framgår vilket skick som ”köpeobjektet” då ska ha. Tanken synes vara att detta får avgöras enligt de regler som gäller för respektive typ av hyrköpsobjekt.

För köp av fastigheter och tomträtter finns regler i 4 kap. jordabalken (jfr 13 kap. 7 §). Av 19 § följer att fastigheten ska vara i det skick som följer av köpeavtalet eller vad köparen med fog har kunnat förutsätta vid köpet.

Hyrköpsavtalet torde därmed innebära att hyrköparen har rätt att få köpa fastigheten till det pris som bestämdes när hyrköpsavtalet ingicks men i det skick som hyrköparen har fog att förutsätta att fastigheten har när köpeavtalet träffas (om parterna då inte kommer överens om annat). Om fastigheten försämras under de kanske många år som gått sedan hyrköpsavtalet träffades, medför det alltså inte att köparen kan göra gällande några felpåföljder enligt 4 kap. jordabalken.

Detta blir särskilt tydligt om fastigheten svarar på grund av inteckning eller upplåtelse av panträtt. Av 4 kap. 16 § jordabalken framgår att köparen av köpeskillingen får innehålla vad som på grund härav kan komma att utgå ur fastigheten men att det gäller bara om fastigheten svarar för högre belopp än som förutsattes vid köpet. Härav följer att hyrköparen inte kan innehålla belopp som motsvarar pantsättningar som har gjorts under nyttjanderättstiden (om han eller hon upplysts om pantsättningarna innan köpeavtalet ingås).

I den mån det förekommer avvikelser från förutsatt faktiskt eller rättsligt skick vilka har sin grund i händelser under nyttjanderättstiden får dessa i

stället göras gällande enligt reglerna i 12 kap. jordabalken. Dessa regler är emellertid, som angetts ovan, mindre väl anpassade för avtal av detta slag.

Hyrköparen måste alltså räkna med att fastighetens skick kan komma att försämrats under nyttjanderättstiden utan att detta påverkar köpeskillingen vid köpet. Om sådana brister har uppkommit kan hyrköparen visserligen avstå från att göra gällande optionen, men det innebär samtidigt att den del av hyrköpsavgiften som inte kan sägas avse ersättning för nyttjandet inte har varit till någon nytta.

I huvudsak lär motsvarande gälla vid köp av bostadsrätt (jfr 17 § köplagen).

Dröjsmål med betalning av hyrköpsavgiften

Om hyrköparen är i dröjsmål med betalning av hyrköpsavgiften får hyrsäljaren under vissa förhållanden säga upp avtalet i förtid. En förtida uppsägning innebär att hyrköparens rätt att nyttja bostaden och att få köpa den upphör. Hyrköparen har inte rätt att få tillbaka de delar av hyrköpsavgiften som inte avser ersättning för nyttjande utan snarast är att se som en avbetalning eller amortering.

Hyrköpsavtalet fungerar som ett avbetalningsköp på så sätt att köparen omedelbart kan nyttja avtalsobjektet, även om han eller hon ännu inte kan betala för objektet. För avbetalningsköp har det sedan 1915 funnits regler som motverkar s.k. förverkandeklausuler genom vilka säljaren kan återta avtalsobjektet utan att återbära något av vad som dittills betalats. Reglerna, som numera finns i konsumentkreditlagen (2010:1846) och lagen (1978:599) om avbetalningsköp mellan näringsidkare m.fl., föreskriver hur avräkning ska göras vid återtagande av avtalsobjektet.

Några motsvarande regler föreslås inte för hyrköp. Tvärtom följer av reglerna i 12 kap. jordabalken att säljaren kan återta avtalsobjektet utan att återbära något av vad som dittills betalats för att få möjlighet att köpa hyrköpsobjektet.

Hyrköparens förhållanden ändras

Hyrköparens behov av bostaden och möjligheter att fullfölja avtalet kan ändras till följd av t.ex. arbetslöshet, sjukdom eller ändrade familjeförhållanden. Hyrköparen kan då säga upp hyrköpsavtalet med viss uppsägningstid. En följd av uppsägningen är att hyrköparen inte kan göra gällande optionen och att den del av hyrköpsavgiften som inte kan sägas avse ersättning för nyttjande inte har varit till någon nytta.

En hyrköpare som inte har behov av eller möjlighet att behålla bostaden kan – i vart fall som utgångspunkt – tillgodogöra sig värdet av optionen genom att köpa bostaden och sälja den vidare, genom att överlåta hyrköpsavtalet eller genom att hyra ut hyrköpsobjektet. Lagförslagets utformning sätter emellertid vissa gränser för dessa tillvägagångssätt.

För att en hyrköpare ska kunna tillgodogöra sig värdet av optionen genom att köpa bostaden och därefter sälja den vidare krävs inte bara att han eller hon har ekonomiska resurser för att köpa objektet vid den aktuella tidpunkten, utan även att behovet av att sälja uppkommer under en tidsperiod när optionen kan göras gällande. Enligt förslaget ska det vara möjligt inte bara att avtala om en senaste tidpunkt för när optionen kan

göras gällande, utan även om en tidigaste tidpunkt för detta (se nedan om 1 kap. 1 §).

En hyrköpare kan också tillgodogöra sig värdet av optionen genom att överlåta avtalet till annan. En sådan överlåtelse förutsätter dock hyrsäljarens samtycke. Att en hyrköpare inte får överlåta hyrköpsavtalet motiveras av att hyrköparens ekonomiska situation har betydelse för dennes möjlighet att fullfölja ett förvärv av hyrköpsobjektet och att det därmed är viktigt för hyrsäljaren vem som är avtalspart i hyrköpsavtalet. Någon möjlighet för hyrköparen att sälja sin rätt enligt avtalet utan hyrsäljarens samtycke finns inte.

Sammantaget innebär detta att hyrköparen, om förhållandena ändras så att han eller hon inte längre har möjlighet eller behov av att behålla bostaden, visserligen kan frigöra sig från skyldigheten att betala framtida hyrköpsavgifter men att hyrköparen har endast begränsade möjligheter att göra gällande optionen eller att tillgodogöra sig värdet av den del av hyrköpsavgiften som inte kan sägas avse ersättning för nyttjande.

Ändrade förhållanden på hyrsäljarens sida

Hyrköpsavtalets genomförande kan även påverkas av ändrade förhållanden på hyrsäljarens sida. Om hyrsäljaren blir insolvent eller får betalningssvårigheter, kan det påverka hyrköparens möjligheter att göra gällande optionen. Hyrköparens anspråk på att avtalet ska fullgöras har inte någon förmånsrätt.

Om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt ska hyrköpsavtalet inte vara skyddat vid exekutiv försäljning. Inte heller skyddas hyrköpsavtalet vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen (se förslagets 14 § tredje stycket).

Om hyrköpsobjektet är en fastighet eller en tomträtt och denna säljs genom exekutiv försäljning, ska hyrköpsavtalet gälla mot en ny ägare eller tomträttshavare endast under förutsättning att nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet är skyddad med stöd av 12 kap. utsökningsbalken (se förslagets 14 § tredje stycket). Dessa regler innebär, starkt förenklat, att det vid den exekutiva försäljningen ska göras förbehåll om att hyrköparens rätt ska gälla mot förvärvaren, men bara om en försäljning med sådant förbehåll kan ske till ett pris som täcker fordringar med bättre förmånsrätt än hyrköparens anspråk (se 12 kap. 33 § och 39 §).

Det måste antas att en fastighet eller tomträtt som säljs med förbehåll för ett hyrköpsavtal normalt inte kommer att kunna säljas till ett pris som överstiger det som avtalet kan inbringa genom återstående hyrköpsavgifter och den avtalade köpeskillingen. Om hyrsäljaren har skulder med förmånsrätt som överstiger detta belopp är det inte troligt att hyrköpsavtalet kommer att stå sig vid en exekutiv försäljning.

Det ska i sammanhanget erinras om att det inte i lagförslaget finns något hinder mot att hyrsäljaren under nyttjanderättstiden pantsätter hyrköpsobjektet.

Av det sagda framgår att en hyrköparens anspråk endast i begränsad utsträckning skyddas vid hyrsäljarens insolvens.

Hyrsäljarens ekonomiska situation har således betydelse för om hyrköpsavtalet kommer att kunna fullgöras som avsett. Hyrsäljaren kan också under nyttjanderättstiden påverka hyrköpsobjektets faktiska och rättsliga skick på ett sätt som får betydelse för värdet av optionen. På samma sätt

som för hyrsäljaren, är det därför för hyrköparen viktigt vem som är avtalspart i hyrköpsavtalet. Trots detta ska partsbyte på hyrsäljarens sida – till skillnad från på hyrköparens – vara tillåtet.

Sammantagen bedömning

Sammantaget kommer ett hyrköp enligt den föreslagna lagen för hyrköparen att vara förenat med betydande risker om förhållandena ändras på sätt som beskrivits ovan innan optionen kan utnyttjas.

Riskerna för att hyrköparen inte ska kunna göra gällande optionen och inte få nytta av de delar av hyrköpsavgiften som inte kan sägas avse ersättning för nyttjande är så stora att det är svårt att tänka sig att personer som förstår riskernas omfattning skulle uppfatta ett hyrköpsavtal av bostad som attraktivt. Riskerna är svåra att uppfatta för konsumenter och det framstår som ofrånkomligt att personer kommer att träffa hyrköpsavtal utan att inse eller överväga vilka risker avtalet medför. Detta gäller särskilt som tanken är att avtalstypen i första hand riktar sig till personer som har få andra möjligheter att komma på bostadsmarknaden.

Mot bakgrund härav anser Lagrådet att lagförslagets utformning är sådant att lagen inte kan antas tillgodose de syften som har angetts, nämligen att skapa ett tryggt regelsystem med ett gott konsumentskydd. För att tillgodose dessa syften krävs en större översyn av lagförslaget.

Med det sagt övergår Lagrådet till att granska enskilda bestämmelser. Lagrådet kommer då inte att särskilt yttra sig om huruvida dessa är ägnade att bidra till ett tryggt regelsystem med ett gott konsumentskydd.

1 §

Paragrafen, som står under rubriken Lagens tillämpningsområde, anger enligt sin ordalydelse när lagen är tillämplig. Paragrafens främsta betydelse torde dock ligga däri att den definierar uttrycket hyrköp av bostad och introducerar de därtill anknyttande begreppen hyrsäljare och hyrköpare. Lagrådet föreslår därför att rubriken ändras till Vad som avses med hyrköp av bostad och att paragrafen får den lydelse som framgår nedan.

I paragrafen anges att köparen ska ha rätt att köpa bostaden ”senast vid en viss tidpunkt”. Av författningskommentaren framgår att avsikten är att parterna ska kunna avtala om att köparen får köpa bostaden ”fram till eller vid en given tidpunkt i framtiden”. Detta bör framgå tydligare av lagtexten.

Lagrådet föreslår mot bakgrund härav följande lydelse.

Med avtal om hyrköp av bostad avses i denna lag ett avtal genom vilket en fysisk eller juridisk person (hyrsäljaren)

1. gör en utfästelse till en fysisk person (hyrköparen) att denne under den angivna tidsperioden har en rätt (option) att köpa en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt som hyrköparen ska använda som bostad (hyrköpsobjektet), och

2. upplåter hyrköpsobjektet till nyttjande åt hyrköparen mot en periodisk ersättning (hyrköpsavgift) under den tid som avtalet gäller.

Med den nu föreslagna formuleringen av paragrafen kommer den också att definiera de i de kommande paragraferna använda begreppen hyrsäljare, hyrköpare, option, hyrköpsobjekt och hyrköpsavgift.

3 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om den information som ska lämnas inför ett avtal om hyrköp.

Prop. 2025/26:188
Bilaga 5

Om Lagrådets förslag till formulering av 1 § godtas, kan punkten 1 i förevarande paragraf – i lagrådsremissens förslag ”den bostad som optionen omfattar (hyrköpsobjektet)” – bytas ut mot enbart ”hyrköpsobjektet”.

5 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om formen för ett hyrköpsavtal och om vad det ska innehålla.

Enligt förslaget ska avtalet upprättas skriftligen och undertecknas av hyrsäljaren och hyrköparen. Av författningskommentaren framgår att avsikten är att kravet på skriftlighet och undertecknande inte är avsett att utesluta att avtalet upprättas i elektronisk form med användande av avancerad elektronisk underskrift.

Lagrådet har ingen invändning i sak mot att hyrköpsavtal upprättas i elektronisk form. I vart fall hittills har dock uttryckliga lagkrav på undertecknande inte ansetts kunna tillgodoses genom användandet av elektroniska underskrifter. Så anses t.ex. jordabalkens krav på att ett köp av fast egendom ska skrivas under av parterna (se 4 kap. 1 § jordabalken) i dag inte kunna uppfyllas genom användandet av elektroniska underskrifter. De formkrav som enligt lagrådsremissen ska gälla för hyrköpsavtal är lagtekniskt utformade på i princip samma sätt som formkraven i jordabalken. Om formkravet vid hyrköpsavtal ska tillämpas på ett annat sätt än vid fastighetsköp, bör detta därför framgå av lagtexten. Det kan ske genom att lagtexten tillförs ett tillägg motsvarande det som sägs i exempelvis 1 kap. 15 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Lagrådet föreslår därför att 5 § första stycket ges följande lydelse.

Ett hyrköpsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av hyrsäljaren och hyrköparen. Avtalet får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.

Enligt det föreslagna andra stycket 2 ska avtalet innehålla vissa uppgifter om optionen, bl.a. uppgift om den senaste tidpunkt då hyrköparen har rätt att göra optionen gällande. Av författningskommentaren framgår att avsikten är att optionen även ska kunna begränsas tidsmässigt så att den får göras gällande först vid en viss tidigaste tidpunkt. Detta bör, enligt Lagrådets mening, återspeglas i lagtexten. Lagrådet föreslår därför att orden ”den senaste tidpunkt då” byts ut mot ”den tidsperiod under vilken”.

7 §

Paragrafen reglerar den avgift som hyrköparen ska betala under upplåtelsen, hyrköpsavgiften. Enligt första stycket ska avgiften bestå av ett bestämt belopp och ”får därutöver innefatta ersättning för driftskostnaderna”. Enligt andra stycket får avgiften, till den del den inte avser ersättning för driftskostnader, ändras årligen om det finns villkor i hyrköpsavtalet som anger hur det ska ske.

Såvitt Lagrådet förstår är bestämmelserna avsedda att ha följande innebörd. Hyrköpsavgiften ska som huvudregel utgöra ett bestämt belopp. Detta belopp ska kunna ändras en gång per år, dock endast om det finns villkor om detta i hyrköpsavtalet. Det bestämda beloppet ska, om inte annat sägs, omfatta samtliga hyrsäljarens anspråk på hyrköparen med anledning av upplåtelsen, dvs. såväl ersättningen för själva upplåtelsen (inklusive det påslag på detta som kan motiveras av att upplåtelsen är förenad med en option) som ersättningen för sådana driftskostnader som hyrsäljaren betalar. Just ersättningen för driftskostnader ska dock i avtalet kunna brytas ut till en särskild ersättningspost. För en sådan särskilt avtalad ersättning för driftskostnader ska inte gälla vare sig något krav på att ersättningen i avtalet är bestämt till visst belopp eller något krav på att ersättningen får ändras enbart en gång per år.

Att bestämmelserna har den nu angivna innebörden blir tydligare om paragrafen formuleras enligt följande.

Hyrköpsavgiften ska anges till ett bestämt belopp. Beloppet får ändras endast en gång per år och enbart om det finns villkor i hyrköpsavtalet som anger hur det ska ske.

Parterna får avtala att det i hyrköpsavgiften ska ingå, utöver det bestämda beloppet, en särskild ersättning för de kostnader som hyrsäljaren har för driften av hyrköpsobjektet. För en sådan särskild ersättning gäller inte det som sägs i första stycket om att avgiften ska anges till ett bestämt belopp och att den får ändras endast en gång per år.

10 §

Paragrafen reglerar tillämpningen av 12 kap. jordabalken i fråga om hyrköpsavtal.

Bestämmelserna om bostadslägenhet i jordabalken ska gälla i tillämpliga delar om inte något annat föreskrivs i lagen. Uttrycket ”i tillämpliga delar” tillför inte något till bestämmelsen utan kan snarare förvirra och sprida osäkerhet och bör därför tas bort. Vidare bör den förklaring till vad vissa termer i 12 kap. jordabalken ska avse vid tillämpning av lagen lämpligen kompletteras med ”hyresvärden” och ”hyresgästen”.

Paragrafen kan förslagsvis formuleras på följande sätt.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om bostadslägenhet tillämpas på hyrköpsavtalet om inte något annat föreskrivs i denna lag. Vid tillämpningen ska det som sägs om

- avtalet, hyresavtalet eller hyresrätten avse hyrköpsavtalet,
- hyran avse hyrköpsavgiften,
- hyresvärden avse hyrsäljaren och
- hyresgästen avse hyrköparen.

11 §

I paragrafen föreskrivs att vissa bestämmelser i 12 kap. jordabalken ska tillämpas på ett avvikande sätt på hyrköpsavtal. Den fjärde punkten i paragrafen innehåller ett undantag från rätten att med stöd av 12 kap. 44 § jordabalken återvinna ett förverkat hyrköpsavtal. De förutsättningar som måste vara för handen för att undantaget ska tillämpas framgår enligt Lagrådets mening klarare om punkten formuleras på följande sätt.

4. Bestämmelserna i 44 § ska inte tillämpas om
- hyrköpsavtalet sägs upp i förtid med stöd av 42 § första stycket 1, och
 - hyrköparen genom att vid upprepade tillfällen inte betala hyrköpsavgiften i tid har åsidosatt sina skyldigheter enligt hyrköpsavtalet i så hög grad att avtalet skäligen inte bör fortsätta att gälla.

17 §

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att ett hyresavtal gällande bostadshyra ska anses ingånget om hyrsäljaren inte på sätt som anges i 16 § påmint hyrköparen om att tiden att göra gällande optionen är på väg att löpa ut. Ett hyresavtal ska inte anses ha uppkommit om hyrköpsavtalet har upphört på någon annan grund än att den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande har passerat.

Det bör övervägas om det av paragrafen bör framgå att ett hyresavtal inte ska anses ha träffats om hyrköparen inte önskar att ett hyresavtal ska uppkomma och hyrsäljaren är i ond tro om detta.

Bestämmelsen kan få följande lydelse.

Om hyrsäljaren inte påminner hyrköparen i rätt tid ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ha träffats mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

Första stycket gäller inte om

- hyrköpsavtalet har upphört på någon annan grund än att den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande har passerat, eller
- hyrsäljaren vid tidpunkten då hyrköpsavtalet upphör inser eller borde inse att hyrköparen inte önskar att ett hyresavtal ingås.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

3 kap. 11 b §

Paragrafen innehåller bestämmelser som är avsedda att kunna tillämpas när en ägare till en ägarlägenhetsfastighet stör sina grannar eller på annat sätt försummar sin skyldighet att iaktta sundhet, ordning och gott skick. Genom bestämmelserna ges en möjlighet att utverka ett domstolsföreläggande mot den störande fastighetsägaren av innebörd att denne måste sälja sin fastighet. Bestämmelserna kan tillämpas enbart när de aktuella fastigheterna ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening. Föreningen ska då kunna föra talan i saken vid domstol. Talan ska kunna väckas enbart efter beslut på samfällighetsföreningens stämma.

Lagrådet har i sak ingen invändning mot att en förening på det föreslagna sättet får möjlighet att få till stånd ett föreläggande mot den störande fastighetsägaren om att denne ska sälja sin fastighet. De i lagtexten angivna förutsättningarna för detta framstår också som väl avvägda. I förslaget har bestämmelserna utformats som talerätsregler, dvs. de avgör om talan får föras. Det väsentliga i bestämmelserna är emellertid vad som ska gälla för att domstolen ska bifalla en sådan talan. Avsikten torde vara att om domstolen finner att de kriterier som anges i paragrafen är uppfyllda, så ska domstolen meddela ett föreläggande. Lagtexten i första stycket bör därför enligt Lagrådets mening lämpligen ges följande lydelse.

På talan av en sådan samfällighetsförening som avses i 11 a § ska rätten förelägga ägaren till en ägarlägenhetsfastighet att sälja sin fastighet, om

1. ägaren allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt 11 §, och
2. omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin fastighet.

I lagrådsremissen förutsätts att föreläggandet som huvudregel ska förenas med vite. Detta framstår, enligt Lagrådets mening, som rimligt. Det bör dock ankomma på domstolen att bestämma vad som i det enskilda fallet är lämpligt. Lagrådet föreslår därför att frågan regleras i ett särskilt stycke.

Ett föreläggande enligt första stycket får förenas med vite.

Enligt paragrafens andra stycke får samfällighetsföreningen föra en talan av det aktuella slaget endast efter beslut av föreningsstämman.

Lagrådet vill ifrågasätta lämpligheten av att på detta sätt göra möjligheten att föra talan beroende av ett stämmobeslut. Ett beslut att föra talan vid domstol är ett typiskt förvaltningsbeslut som det enligt allmänna associationsrättsliga principer ankommer på styrelsen att fatta. Från föreningens och medlemskollektivets perspektiv framstår inte heller en talan av nu aktuellt slag som mera äventyrlig för medlemskollektivet än exempelvis en talan i en entreprenadvist. Det förhållandet att ett bifall till talan skulle få långtgående verkningar för föreningens motpart i rättsgången utgör knappast något skäl att föra upp beslutet från styrelse- till stämmonivå. Motpartens intresse tillgodoses ju fullt ut genom att frågan kommer att prövas i domstol.

I sammanhanget kan noteras att den aktuella situationen i praktiken nära motsvarar situationen då en bostadsrättsförening ansöker om avhysning av en bostadsrättshavare med hänvisning till att bostadsrätten är förverkad (t.ex. därför att bostadsrättshavaren vid användningen av lägenheten inte har iakttagit sundhet, ordning och gott skick). En sådan ansökan förutsätter inte att det dessförinnan har fattats något beslut på föreningens stämma.

Principiella skäl talar därför mot en bestämmelse om att frågan om talan ska väckas generellt ska prövas av stämman. En sådan bestämmelse är också ägnad att fördröja förfarandet och skulle därigenom göra regleringen mindre effektiv.

Lagrådet förordar därför att bestämmelsen i andra stycket får utgå. I den mån medlemmarna ändå vill att frågor av detta slag regelmässigt ska prövas av stämman kan föreskrifter om det tas in i stadgarna. Av allmänna principer följer vidare att styrelsen har möjlighet att, om den så önskar i det enskilda fallet, hänskjuta frågan till stämman.

3 kap. 11 c §

Paragrafen innehåller, utöver bestämmelser om utdömande av vite, i sista meningen en regel om att en försäljning av en ägarlägenhetsfastighet inte får ske på sådana villkor att ägaren kan behålla sin förfoganderätt till lägenheten. Vid föredragningen har upplysts att syftet med den bestämmelsen är att för domstolen tydliggöra rekvisiten vid prövningen av om ett föreläggande har följts.

Av remissen framgår att möjligheten till kringgående av ett föreläggande bör förebyggas på ett generellt plan och att en prövning ska göras av om

förfoganderätten till lägenheten kan antas bibehållen eller inte, oavsett till vem överlåtelsen skett. För att det som bestämmelsen avses omfatta ska framgå på ett tydligare sätt föreslår Lagrådet att paragrafen ges följande lydelse.

Prop. 2025/26:188
Bilaga 5

En talan om utdömande av ett vite som avses i 11 b § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om ägaren har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld.

Ett föreläggande ska inte anses uppfyllt om ägaren, trots försäljningen, kan antas behålla sin förfoganderätt till lägenheten.

Förslaget till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter

19 c §

Paragrafen innehåller bestämmelser som i huvudsak motsvarar bestämmelserna i 3 kap. 11 b § jordabalken i förslaget, dvs. bestämmelser som innebär att en ägare av en samfällighetsfastighet kan åläggas att sälja sin fastighet. Bestämmelserna kan tillämpas när ägarlägenhetsfastighetens ägare har åsidosatt sina skyldigheter enligt 19 a § andra och tredje styckena i lagen genom att exempelvis inte följa regler i föreningens stadgar för iakttagande av sundhet, ordning och gott skick.

Lagrådet vill i denna del hänvisa till vad Lagrådet har uttalat i anslutning till 3 kap. 11 b § jordabalken.

19 d §

Paragrafen bör av samma skäl som har angetts beträffande 3 kap. 11 c § jordabalken ges följande lydelse.

En talan om utdömande av ett vite som avses i 19 c § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om medlemmen har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld.

Ett föreläggande ska inte anses uppfyllt om medlemmen, trots försäljningen, kan antas behålla sin förfoganderätt till lägenheten.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar övriga lagförslag utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 12 mars 2026

Närvarande: statsminister Kristersson, ordförande, och statsråden Busch, Svantesson, Edholm, Waltersson Grönvall, Strömmer, Forssmed, Tenje, Forssell, Slottner, Wykman, Bohlin, Dousa, Britz, Lann

Föredragande: statsrådet Strömmer

Regeringen beslutar proposition 2025/26:188 Lag om hyrköp av bostad