

Fler vägar till att äga sitt boende

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Betänkande av Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp

Stockholm 2024



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2024:83

SOU och Ds finns på [regeringen.se](https://www.regeringen.se) under Rättsliga dokument.

Svara på remiss – hur och varför
Statsrådsberedningen, SB PM 2021:1.

Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på [regeringen.se/remisser](https://www.regeringen.se/remisser).

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet

Omslag: Elanders Sverige AB

Tryck och remisshantering: Elanders Sverige AB, Stockholm 2024

ISBN 978-91-525-1073-5 (tryck)

ISBN 978-91-525-1074-2 (pdf)

ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 11 maj 2023 att utse en särskild utredare med uppdraget att överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och införandet av en lagreglerad modell för hyrköp (dir. 2023:62).

Chefsrådmannen Magnus Hermansson förordnades samma dag att vara särskild utredare i utredningen.

Som sakkunniga i utredningen förordnades den 19 juni 2023 rätts-sakkunniga Sanna Boman (Justitiedepartementet), departementssekreteraren, numera kanslirådet, Helen Ekstam (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet) och rättssakkunniga Victoria Lönn (Justitiedepartementet). Som experter i utredningen förordnades samma dag verkställande direktören Ulrika Blomqvist (Bostadsrätterna), näringspolitiska experten Anna Broman (Byggföretagen), förrättningslantmätaren Karl Hafström Magnérus (Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun), nationalekonomen Jonas Hammarlund (Boverket), förbundsjuristen Roger Höög (Hyresgästföreningen), seniora förrättningslantmätaren Per Rune Karlsson (Lantmäteriet), förbundsjuristen Johan Kleveland (Fastighetsägarna), chefsjuristen Lars Matton (Sveriges Allmännyttan), hyresrådet Matz Mårtensson (Hyres- och arrendenämnden i Göteborg), senior adviser Maria Olin (Svenska Bankföreningen) och rådmannen Anna Rapphed (Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt).

Hovrättsassessorn Kristina Feldt har sedan den 13 juni 2023 varit anställd som sekreterare i utredningen.

Arbetet har bedrivits i nära samråd med experterna. Majoriteten av experterna har ställt sig bakom förslagen. Betänkandet är därför skrivet i vi-form, och när vi hänvisar till utredningen så avses samtliga

nu nämnda personer. Ett särskilt yttrande har avgetts och fogas till betänkandet.

Utredningen, som har antagit namnet Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp, får härmed överlämna betänkandet *Fler vägar till att äga sitt boende*, SOU 2024:83.

Uppdraget är med detta slutfört.

Stockholm i december 2024

Magnus Hermansson

Kristina Feldt

Innehåll

Sammanfattning	13
1 Författningsförslag.....	19
1.1 Förslag till lag om hyrköp av bostad.....	19
1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken	26
1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	27
1.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	32
1.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	34
2 Uppdraget och dess genomförande.....	35
2.1 Utredningens uppdrag.....	35
2.2 Utredningsarbetet.....	36
2.3 Frågor med anknytning till hyrköp som inte behandlas i betänkandet	37
3 Kartläggning av hyrköpsmodeller på bostadsmarknaden	39
3.1 Introduktion.....	39
3.2 Vad innefattas i dag i begreppet hyrköp av bostad?.....	40
3.3 Kartläggning av hyrköp och andra boköpsmodeller.....	42
3.3.1 Inledning	42

3.3.2	Tidigare förekomst av modeller på bostadsmarknaden.....	42
3.3.3	Befintliga modeller på bostadsmarknaden.....	43
3.3.4	Sammanfattande kommentarer	51
3.4	Hyrköp och andra boköpsmodeller i andra länder.....	52
3.4.1	Inledning.....	52
3.4.2	Kommersiella modeller förekommer på många bostadsmarknader	53
3.4.3	Olika länders lagstiftning om boköpsmodeller.....	54
3.4.4	Sammanfattande kommentarer	59
4	En lagreglerad modell för hyrköp	61
4.1	Det finns vinster med att lagreglera boköpsmodeller	61
4.1.1	Boköpsmodeller fyller en viktig funktion på bostadsmarknaden.....	61
4.1.2	Med lagreglering kan modellernas genomslagskraft öka	62
4.1.3	En lagreglerad modell innebär ett skydd för konsumenten	64
4.2	En lagreglerad modell för hyrköp bör införas	64
4.2.1	Utredningens uppdrag är avgränsat till hyrköp	65
4.2.2	En gemensam hantering av boköpsmodellerna i ett lagstiftningsprojekt hade gynnat modellernas framväxt.....	66
5	Hyrköpslagens tillämpningsområde	69
5.1	En särskild lag om hyrköp av bostäder	69
5.1.1	Lagen bör avgränsas till avtalsförhållanden mellan näringsidkare och konsument	69
5.1.2	Hyrköpsavtal bör regleras i en särskild lag.....	71
5.2	Hyrköpslagen ska omfatta hyrköp av privatbostäder inom fastigheter och bostadsrätter.....	72
5.2.1	Hyrköp avseende småhus och ägarlägenheter.....	72
5.2.2	Hyrköpsavtal gällande överlåtelse av bostadsrätter bör omfattas av den nya lagen	74

5.2.3	Hyrköp gällande upplåtelse av bostadsrätter bör inte omfattas av den nya lagen	75
5.2.4	Vissa frågor som aktualiseras vid hyrköpsavtal gällande bostadsrätter.....	78
5.2.5	Hyrköp avseende bostäder på successionsmarknaden.....	80
5.2.6	Hyrköp avseende nyproducerade bostäder.....	80
5.3	Hyrköp inom ramen för omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.....	82
5.4	Hyrköp av tomträtt ska inte regleras i lagen.....	85
6	Hyrköpsavtalets grundläggande konstruktion	87
6.1	Ett föravtal till förvärvet av bostaden	87
6.2	En ramlag med ett grundläggande skydd och utrymme för avtalsfrihet	87
6.3	Hyrköpslagen blir tillämplig om avtalet uppfyller lagens grundläggande kriterier.....	88
6.3.1	Lagen ska vara omedelbart tillämplig på ett hyrköpsavtal.....	89
6.3.2	Lagen ska vara tvingande till hyrköparens förmån	90
6.4	De grundläggande kriterier som bör konstituera ett hyrköpsavtal.....	90
6.4.1	Det ska vara ett avtal mellan en näringsidkare och en konsument.....	91
6.4.2	Hyrköpsavtalet ska avse en bostad.....	92
6.4.3	En option och en nyttjanderätt till bostaden.....	92
7	Hyrköpsavtalets första grundpelare – optionen	95
7.1	Optionen inom ramen för ett hyrköpsavtal.....	95
7.1.1	Optioner ger rättighet till ett framtida förvärv	95
7.1.2	Optioner gällande förvärv av fast egendom är inte tillåtna	96
7.1.3	Optioner förekommer gällande förvärv av bostadsrätter.....	97

7.1.4	Optioner bör kunna ställas ut med bindande verkan inom ramen för hyrköpsavtal.....	98
7.1.5	Optionen bör vara ensidigt bindande	99
7.1.6	Optionen bör vara tidsbegränsad	101
7.1.7	Avtalsfrihet bör råda i fråga om optionens längd.....	102
7.1.8	En förlängning av optionen är möjlig	106
7.2	Köpeskillingen för hyrköpsobjektet avgränsar optionen...	106
7.2.1	Avtalsfrihet bör gälla i fråga om köpeskillingen	106
7.2.2	Det är tillräckligt att det framgår av avtalet hur priset beräknas.....	108
8	Hyrköpsavtalets andra grundpelare – nyttjanderätten ...	111
9	Hyrköpsavtalets ingående	115
9.1	Vissa formkrav ska gälla	115
9.1.1	Formkrav bör gälla för hur ett hyrköpsavtal ska utformas	115
9.1.2	Krav gällande hyrköpsavtalets form.....	119
9.1.3	Krav gällande hyrköpsavtalets innehåll.....	121
9.1.4	Följden av att formkraven inte upprätthålls blir att avtalet blir ogiltigt.....	124
9.1.5	Övriga villkor i hyrköpsavtalet.....	124
9.2	Informationsplikt	125
9.2.1	Erforderlig information är en viktig del av ett grundläggande konsumentskydd	126
9.2.2	Hyr säljaren bör vara skyldig att informera om avtalets innehåll.....	127
9.2.3	Hur informationsplikten bör utformas	128
9.2.4	Informationen bör bifogas till hyrköpsavtalet	130
9.2.5	Ingen särskild regel om sanktioner vid försummad informationsplikt	131
9.2.6	En allmän informationsplikt under avtalets löptid.....	132

10	Hyrköpsavgiften.....	133
10.1	En hyrköpsavgift ska kunna tas ut av hyrköparen.....	133
10.1.1	En särskild hyrköpsavgift.....	134
10.1.2	Justering av hyrköpsavgiften under avtalstiden...	137
10.1.3	Hyrköpsavgiften bör inte avräknas från köpeskillingen.....	139
10.1.4	Hyrköpsavgiften bör inte få avse tid före tillträdet.....	140
10.2	Ett förbud mot andra avgifter än dem som anges i hyrköpslagen	141
11	Hyrköparens nyttjanderätt till bostaden	143
11.1	Regler i 12 kap. JB som bör gälla för hyrköpsavtalet	143
11.1.1	Inledning	143
11.1.2	Hyresgästens rätt att säga upp avtalet enligt 12 kap. JB.....	144
11.1.3	Regler om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten	145
11.1.4	Hyresgästinflytande	149
11.1.5	Hyresgästens användning av bostaden.....	151
11.1.6	Utmätning och konkurs.....	152
11.1.7	Överlåtelse och upplåtelse i andra hand av hyresrätten.....	153
11.1.8	Hyresrättens förverkande	153
11.1.9	Särskilda bestämmelser i 12 kap. JB.....	154
11.2	Regler i 12 kap. JB som inte bör gälla för hyrköpsavtalet ..	155
11.2.1	Regler om hyrestider.....	155
11.2.2	Upprustningsföreläggande.....	156
11.2.3	Regler om hyran och prövning av hyran.....	156
11.2.4	Prövning av hyresvärdens rätt till ersättning på grund av minskat marknadsvärde	157
11.2.5	Rätt att överlåta bostaden genom byte	158
11.2.6	Tillstånd att upplåta bostaden i andra hand	158
11.2.7	Reglerna om bostadshyresgästens besittningsskydd.....	158
12	Hyrköparens sparande till ett framtida förvärv	161

13	Övergång av hyrköpsavtalet och skydd för parternas rättigheter	171
13.1	Möjligheter för hyrköparen att överlåta hyrköpsavtalet	171
13.1.1	Hyrköparen bör som huvudregel inte få överlåta avtalet utan hyrsäljarens samtycke	172
13.1.2	Möjligheter till övergång av ett hyrköpsavtal.....	172
13.2	Hyrsäljarens överlåtelse av hyrköpsobjektet	175
13.2.1	En fri överlåtelse rätt av hyrköpsobjektet	175
13.2.2	Utgångspunkter i befintlig rätt	176
13.2.3	Hyrköpsavtalet bör som huvudregel gälla gentemot den som förvärvar hyrköpsobjektet	178
13.2.4	Den som träder in i hyrköpsavtalet som hyrsäljare blir att betrakta som näringsidkare	180
13.2.5	En kontrollmöjlighet beträffande hyrköpsavtalets existens	180
13.3	Exekutiv försäljning av hyrköpsobjektet	182
13.3.1	Regler om exekutiv försäljning	183
13.3.2	Ett begränsat skydd för hyrköpsavtalet bör gälla.....	185
14	Hyrköpsavtalets upphörande	189
14.1	Hyrköpsavtalets upphörande vid avtalstidens slut	189
14.1.1	Hyrköpsavtalet bör upphöra att gälla vid optionens utgång	189
14.1.2	En aktivitetsplikt för hyrsäljaren till skydd för hyrköparen.....	190
14.2	Parternas möjlighet att säga upp ett hyrköpsavtal i förtid.....	191
14.2.1	Hyrköparens rätt att säga upp ett hyrköpsavtal i förtid	192
14.2.2	Hyrsäljarens rätt att säga upp ett hyrköpsavtal..	192
15	Twistlösningsfrågor	197
16	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	203
16.1	Ikraftträdande	203

16.2	Övergångsbestämmelser.....	203
17	Konsekvensutredning.....	205
17.1	Inledning.....	205
17.2	Beskrivning av problemen, syftet med utredningen och utredningens förslag	206
17.3	Alternativa regleringar och effekten av att utredningens förslag inte genomförs.....	206
17.3.1	Alternativa regleringar.....	206
17.3.2	Effekter om förslagen inte genomförs	207
17.4	Analys av förslagens konsekvenser	208
17.4.1	Vilka aktörer som berörs av förslagen.....	208
17.4.2	Vilket genomslag kan en lagreglerad modell för hyrköp få?	209
17.4.3	Konsekvenser för det allmänna.....	210
17.4.4	Konsekvenser för enskilda och företag.....	211
17.4.5	Konsekvenser för bostadsmarknaden	214
17.4.6	Övriga konsekvenser.....	215
17.4.7	Finns det behov av speciella informationsinsatser?	216
18	Författningskommentar	217
18.1	Förslaget till lag om hyrköp av bostad	217
18.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	256
18.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	257
18.4	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	261
18.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	264
	Särskilt yttrande	267
	Referenser	271

Bilaga

Bilaga 1	Kommittédirektiv 2023:62.....	275
----------	-------------------------------	-----

Sammanfattning

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 redo-

göra 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.

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 erlägga 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 en rätt för hyrsäljaren att säga upp avtalet föreligger. 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 överläts 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.

Förslagets konsekvenser

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.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om hyrköp av bostad

Härigenom föreskrivs följande.

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 avtals-tiden, 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.

Löpande information till hyrköparen

14 § Hyrsäljaren ska under hyrköpsavtalets bestånd löpande underätta 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 bostadsrättshavare 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. utskningsbalken. 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.

1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

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

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.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

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

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 §,

¹ Författningen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2022:1659.

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 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.

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.

³ Senaste lydelse 2012:980.

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 förlikna 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 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 Senaste lydelse 2012:980.

⁵ Senaste lydelse 2018:785.

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).
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 om-
- 15 § lagen (1982:352) om bildning till bostadsrätt eller rätt till fastighetsförvärv för om-
- bildning till bostadsrätt eller bildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.
- 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,
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 Senaste lydelse 2024:314.

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.

1.4 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 (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.

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.

¹ Senaste lydelse 2004:247.

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. *Detsamma 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.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

1.5 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.

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.

2 Uppdraget och dess genomförande

2.1 Utredningens uppdrag

Den särskilda utredaren fick den 11 maj 2023 i uppdrag att överväga dels en utvidgning av systemet med ägarlägenheter, dels införandet av en lagreglerad modell för hyrköp (dir. 2023:62, se bilaga 1). Den del av uppdraget som avser en utvidgning av systemet med ägarlägenheter redovisas i del I av detta betänkande.

Utredarens uppdrag i fråga om införandet av en lagreglerad modell för hyrköp kan sammanfattas på följande sätt.

Höga bostadspriser och behovet av 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 tid 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. Vissa av boköpsmodellerna på marknaden är inriktade endast mot unga som vill köpa sin första egna bostad.

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.

Enligt kommittédirektiven ska utredaren kartlägga och redogöra för hyrköp och liknande modeller som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige samt redogöra för hyrköpsmodeller i andra länder som kan vara relevanta för utformningen av en svensk modell. Utredaren ska 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. Utredaren ska också analysera och ta ställning till hur ett regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas och lämna nödvändiga författningsförslag. Utredaren ska redogöra för konsekvenserna av de förslag som lämnas.

Uppdraget i sin helhet framgår av kommittédirektiven (bilaga 1).

2.2 Utredningsarbetet

Utredningen har huvudsakligen bedrivit ett sedvanligt utredningsarbete med sammanträden där experter och sakkunniga har deltagit. Sammanträden har skett vid sammanlagt åtta tillfällen. Däremellan har fortlöpande samråd ägt rum mellan den särskilda utredaren, sekreteraren, experterna och de sakkunniga. Experterna har deltagit aktivt i utformningen av utredningens förslag.

Utredningsarbetet har delats in i två huvudsakliga faser, där utredningsarbetet under den senare fasen huvudsakligen har inriktats på uppdraget gällande hyrköp.

I kommittédirektiven anges att utredaren ska samråda med myndigheter och organisationer som kan antas bli berörda av förslagen och övervägandena. Samråd med berörda myndigheter och organisationer har till stor del skett med hjälp av dem som har varit representerade i expertgruppen.

Därutöver har utredningen haft löpande kontakter med representanter för de bostadsutvecklare och medlemsorganisationer på bostadsmarknaden som erbjuder hyrköp och liknande boköpsmodeller. Kontakterna med dessa aktörer har till stor del varit inriktade på den kartläggning som utredningen har gjort av förekommande hyrköpsmodeller och andra liknande modeller, vilken redovisas i kapitel 3.

Utredaren och sekreteraren har bjudit in till två sammanträden med de aktörer som varit intresserade av att delta i ett samråd med

utredningen angående lagstiftningens utformning. Vid mötena har företrädare för aktörerna redogjort för sina erfarenheter samt i förekommande fall lämnat synpunkter på tänkbara utformningar av lagstiftningen. Vidare har löpande skriftliga och muntliga kontakter skett mellan utredningen och företrädare för aktörerna, varvid specifika frågor gällande lagstiftningens utformning har diskuterats.

Utredningen har även samrått med Anna Granath Hansson som inom ramen för sitt tidigare forskningsarbete vid Kungliga Tekniska högskolan (KTH) har studerat olika hybridmodeller av upplåtelseformer på bostadsmarknaden.

Ett särskilt tack riktas till alla som har bidragit med underlag och värdefulla synpunkter under utredningsarbetet.

Utredningen har gett Ramboll Management Consulting AB i uppdrag att bedöma vilket genomslag de förslag som presenteras i betänkandet kan få samt att analysera konsekvenserna för hyresgäster och andra boende, för olika typer av hushåll, för fastighetsägare, för bostadsmarknaden i stort och för berörda myndigheter. Utredningens redogörelse för konsekvenserna av förslagen bygger delvis på rapporten.

2.3 Frågor med anknytning till hyrköp som inte behandlas i betänkandet

I direktiven anges särskilt att uppdraget inte omfattar skattefrågor. Fastighetsrättsliga frågor är emellertid i flera aspekter starkt kopplade till skatterätten, eftersom fastigheter betingar stora värden och fastighetsöverlåtelser som huvudregel medför att skattskyldighet i någon form uppstår.

Utredningen har haft som utgångspunkt för sina överväganden att en hyrköpslagstiftning ska bli ändamålsenlig för alla bostadsmarknadens aktörer och lägga grunden för att hyrköp blir en attraktiv lösning. Inom ramen för dessa premisser har flera av utredningens samrådsaktörer lyft fram några skatterättsliga frågor som ansetts utgöra hinder för hyrköpsmodellens etablering.

Utredningen har inte närmare tagit hänsyn till dessa frågor i sin utformning av förslagen. Däremot uppmärksammas de kort här så att de vid behov kan bli föremål för behandling i ett annat sammanhang.

Ett problem som lyfts fram av framför allt de aktörer som erbjuder hyrköp är att den så kallade stämpelskatten för juridiska personer är mycket högre än för privatpersoner. Stämpelskatt är en skatt som utgår på fastighetsförvärvet samt på inteckningar i fastigheten. Skatten för fastighetsförvärvet uppgår till 1,5 procent av fastighetens köpeskilling eller taxeringsvärde för privatpersoner (samt även för bostadsrättsföreningar och kommuner) och till 4,25 procent för juridiska personer (se 8 § lagen [1984:404] om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter). Inom ramen för de hyrköpsmodeller som bygger på att bolaget förvärvar fastigheten för hyrköparens räkning i samband med att parterna ingår hyrköpsavtalet måste bolaget betala stämpelskatt för förvärvet. När optionen sedan ianspråk tas och hyrköparen förvärvar fastigheten så utgår stämpelskatt på nytt. Den dubbla skattekostnaden riskerar givetvis att i slutändan drabba konsumenten genom höga avgifter under hyrköpstiden, eftersom bolaget inte vill göra en ekonomisk förlust på affären. Lösningar på problematiken, till exempel en skattelättnad lik den som gäller vid så kallade transportköp, kan naturligtvis övervägas för att främja en hyrköpsmodell, men detta ligger alltså utanför utredningens uppdrag.

En annan fråga med skatterättslig anknytning är begränsningen av hur många bostadslägenheter som en bostadsrättsförening kan hyra ut utan att i taxeringshänseende bli klassad som en oäkta bostadsrättsförening. För att utgöra en äkta bostadsrättsförening måste verksamheten till minst 60 procent bestå av att tillhandahålla bostäder åt föreningens medlemmar. Annorlunda uttryckt kan en förening klassas som en oäkta förening om mer än 40 procent av intäkterna kommer från exempelvis hyreslägenheter eller månadsavgifter från juridiska personer som äger bostadsrätter i föreningen. För många hyresgäster i en förening riskerar alltså att medföra ekonomiska konsekvenser för föreningens medlemmar. En oäkta bostadsrättsförening beskattas för inkomster och utgifter enligt de regler som gäller för inkomstslaget näringsverksamhet. Regelverket begränsar i praktiken hur många lägenheter i en bostadsrättsförening som kan bli föremål för hyrköp.

3 Kartläggning av hyrköpsmodeller på bostadsmarknaden

3.1 Introduktion

Den svenska bostadsmarknaden har under en längre tid präglats av stigande bostadspriser, framför allt i storstadsområden och i städer med hög befolkningstillväxt. Nya bostäder har inte byggts i en takt som har kunnat möta behoven. Det råder för närvarande en brist på bostäder i majoriteten av landets kommuner.

Boendekostnaderna i det ägda boendet har generellt sett varit låga under många år tack vare en låg ränta som medfört billiga bolån. Däremot har en kombination av det låga ränteläget, ett otillräckligt byggande, höga produktionskostnader och en större efterfrågan på ägda boenden medfört att bostadspriserna stigit i en hög takt. Hushållens inkomster har inte ökat i lika hög grad. Prisutvecklingen på bostäder har därmed under en längre period avvikit alltmer från utvecklingen av hushållens inkomster. Det har därför blivit allt svårare för många att finansiera ett bostadsköp.

I betänkandet SOU 2022:12 identifieras två trösklar som förstagångsköpare behöver ta sig över för att komma in på den ägda bostadsmarknaden. Den första tröskeln handlar om att finansiera kontantinsatsen, som i dag måste uppgå till minst 15 procent av bostadens marknadsvärde. Den andra tröskeln handlar om att klara bolåneaktörernas lagstadgade kreditprövning för bolån för att kunna köpa en rimlig bostad i den ort där man ska etablera sig. Här är det framför allt det lagstadgade amorteringskravet för bolånet och den kalkylränta som bolåneaktörerna använder i den så kallade ”kvar att leva på-kalkylen” (KALP-kalkylen) som har varit föremål för debatt och utvärdering (SOU 2022:12 s. 24).

Den som inte äger en bostad och som inte har stått tillräckligt länge i kö till hyresbostäder kan vara hänvisad till en dyr andra-

handsmarknad, vilket ytterligare försämrar möjligheten att spara till en kontantinsats. Det gäller inte minst för många unga personer. Läget på bostadsmarknaden har medfört ett behov av nya modeller för att underlätta för personer att ta sig in på bostadsmarknaden.

För att göra det möjligt att köpa en bostad trots att konsumenten inte klarar att ta sig över det som ovan beskrivs som ”den första tröskeln” (kontantinsatsen) har det utvecklats olika boköpsmodeller för konsumenter som vill in på den ägda bostadsmarknaden. Sådana modeller kan erbjuda fördelar för både konsumenter och fastighetsutvecklare. De framhålls dels som ett tillvägagångssätt för att hjälpa fler hushåll in på bostadsmarknaden, dels som ett alternativ för fastighetsbolag som har svårt att få sina bostäder sålda på en osäker bostadsmarknad.

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. Vissa av boköpsmodellerna på marknaden är av denna anledning inriktade endast mot unga som vill köpa sin första egna bostad.

3.2 Vad innefattas i dag i begreppet hyrköp av bostad?

Med hyrköp avses i avtalsrättsliga sammanhang som regel att en person hyr viss egendom under en tid, med rätt att köpa egendomen när hyresavtalstiden löpt ut. Hyrköp är en vanlig konstruktion i fråga om lös egendom, exempelvis bilar, båtar och maskiner.

Hyryrköp av bostäder är ett relativt nytt fenomen på den svenska bostadsmarknaden. Begreppet hyrköp används för olika former av avtalsmodeller som utgör insteg till den ägda bostadsmarknaden. Det är inte ett vedertaget begrepp inom fastighetsrätten och det saknas därmed en klar definition av vilken avtalskonstruktion som avses.

Utredningens kartläggning har visat 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 och riktar sig därvid i viss utsträckning mot olika kundgrupper på bostadsmarknaden. Begreppet hyrköp används ibland övergripande för sådana avtalsmodeller. Andra begrepp som används med en liknande innebörd är boköpsmodell, delägarbostad och instegsmodell.

Det gemensamma för de modeller som förekommer är att de syftar till att erbjuda privathushåll en möjlighet att köpa en bostad som konsumenten annars inte hade haft råd att köpa i dagsläget. Det finns emellertid viktiga distinktioner mellan modellerna. Några av avtalsmodellerna bygger på att konsumenten är hyresgäst i bostaden under viss tid med en option på att köpa densamma. Andra modeller innebär att en köpare förvärvar en del av en bostad av bostadsutvecklaren eller fastighetsägaren med en option att inom en viss tidsperiod köpa resten av bostaden. Köparen betalar en ersättning för den del av bostaden som ägs av den andra delägaren. Det är emellertid inom dessa modeller inte fråga om ett hyresförhållande mellan parterna. I dessa situationer är i stället lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt, nedan samäganderättslagen, tillämplig. Det innebär bland annat att om parterna inte har avtalat om annat kan den andra delägaren begära att hela bostaden ska säljas om köparen inte utnyttjar sin option att köpa bostaden.

Som utvecklas i kapitel 4 är utredningens uppdrag begränsat till att överväga en lagreglerad modell som innebär att parterna ingår ett avtal om nyttjanderätt till en bostad förenat med en option för konsumenten att senare få köpa bostaden. Det finns därför anledning att göra en avgränsning mellan den avtalskonstruktion som får anses utgöra ett renodlat ”hyr först, köp sen-avtalsförhållande” och de övriga modeller som förekommer. I betänkandet används begreppet ”boköpsmodell” som ett generellt begrepp för samtliga de modeller för köp av bostad som utredningen redogör för, för såvitt en viss modell inte benämns på något särskilt vis av den aktör som erbjuder modellen.

3.3 Kartläggning av hyrköp och andra boköpsmodeller

3.3.1 Inledning

I utredningens uppdrag ingår att kartlägga och redogöra för de modeller för hyrköp och liknande modeller som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige och utomlands. I direktiven anges särskilt att de hyrköpsmodeller som har utarbetats inom ramen för befintligt regelverk ska kunna fortsätta att användas.

Utredningen har löpande sökt igenom den svenska bostadsmarknaden för att hitta så många kommersiella modeller av nämnt slag som möjligt. Den information som framgår av framställningen nedan är hämtad dels från informationen på respektive aktörs hemsida på internet, dels från bilaterala kontakter med aktörerna själva. I de fall utredningen har hämtat information från någon annan källa så anges det specifikt.

3.3.2 Tidigare förekomst av modeller på bostadsmarknaden

En tidig boköpsmodell som kommit till utredningens kännedom är ett slags hyrköpsmodell som lanserades i mitten av 2000-talet av bostadsutvecklingsbolaget Sverigehuset. Avtalsmodellen benämndes hyrborätt och användes av Sverigehuset 2006–2007. Projektet var inriktat på bostadsrätter. Konsumenten – hyrköparen – tecknade ett optionsavtal mot en mindre kontantinsats. Hyrköparen bodde som hyresgäst i bostaden och fick efter två år köpa boendet till ett förutbestämt pris. Utöver den vanliga hyran belastades hyrköparen med ett tillägg varje månad som avsattes till den framtida kontantinsatsen. Tanken var att den aggregerade avsättningen efter två år skulle täcka kontantinsatsen. Sverigehuset avslutade emellertid projektet, eftersom bostadspriserna steg kraftigt och månadsavgiften med avsättning till kontantinsats blev för hög (Veidekke, 2017, s. 15).

Andra fastighetsbolag som har erbjudit hyrköp som alternativ till sin vanliga verksamhet är Alm Equity AB, BoTrygg AB samt de allmännyttiga bolagen Helsingborgshem AB, Stångåstaden AB och Vidingehem AB.

Fastighetsbolaget Tosito AB (Tosito) erbjöd tidigare en boköpsmodell som kallades Köp/Dela. Modellen byggde på att köparen för-

värvade en bostadsrätt tillsammans med Tosito och blev hälften-ägare. Köparen tecknade ett delägaravtal med Tosito, varvid han eller hon fick rätt att använda den del av bostaden som Tosito ägde. Efter fem år hade köparen möjlighet att förvärva resterande del av bostadsrätten från Tosito. Om köparen inte önskade köpa resterande andel så hade Tosito rätt att säga upp delägaravtalet med följden att bostadsrätten såldes.¹

3.3.3 Befintliga modeller på bostadsmarknaden

Hyresavtal förenade med option på bostaden

Örebrobostäder AB

Det allmännyttiga bolaget Örebrobostäder AB (Öbo) lanserade sin hyrköpsmodell 2004 i syfte att bredda utbudet på bostadsmarknaden och få in nya boendeformer i de bostadsområden där Öbos allmännyttiga hyresrättsbestånd annars dominerade. Projektet gällde nybyggda villor. Modellen byggde på ett vanligt hyresavtal förenat med en option för hyresgästen att köpa fastigheten. Optionstiden kunde utnyttjas efter det att hyresförhållandet till objektet hade pågått i två år. Priset på fastigheten fastställdes vid hyresavtalets ingående och motsvarade i stort Öbos självkostnadspris. För hyresförhållandet gällde 12 kap. jordabalken, nedan JB, och hyresförhållandet fortsatte oförändrat om hyresgästen valde att inte köpa fastigheten. Samtliga de tio villor som hyrköpsprojektet 2004 bestod av köptes av hyresgästerna. Därefter har Öbo erbjudit hyrköpsmöjlighet på motsvarande villkor inom ramen för flera projekt.

Riksbyggen

Riksbyggen erbjuder sedan 2018 hyrköp av bostadsrätter i några av sina nybyggnationsprojekt. Hyrköpsmodellen riktar sig till personer mellan 18–35 år. Maximalt tio procent av bostadsrätterna i en bostadsrättsförening kan upplåtas med hyrköp.

Konsumenten är enligt modellen hyresgäst med ett tidsbegränsat hyresavtal om fyra år. Optionen att köpa bostaden gäller under

¹ https://tosito.se/wp-content/uploads/2022/11/TOSITO_Norrskan_Kopdela-2211-4.pdf, hämtad 2024-11-11.

samma tid, alltså i fyra år från avtalets tecknande. Personen ska ha bott i lägenheten i minst ett år innan optionen kan utnyttjas. Konsumenten – hyrköparen – har rätt att köpa bostadsrätten till ett pris som motsvarar bostadsrättens ursprungliga marknadsvärde indexerat enligt KPI. Hyrköparen kan inte köpa bostadsrätten för ett pris lägre än dess ursprungspris även om marknadsvärdet skulle ha sjunkit under detta pris. Hyran under hyrestiden ska motsvara nyproduktionshyra på orten. Hyrköparen har inte någon sedvanlig bytesrätt avseende hyresrätten till lägenheten under hyrköpsavtals-tiden. I samband med tecknandet av hyrköpsavtalet så tecknas även ett besittningsavstående i fråga om hyresrätten. Om hyrköparen väljer att inte utnyttja sin option inom fyra år, eller säger upp hyresrätten före optionens utgång, så sägs hyrköpsavtalet upp och hyrköparen måste flytta från bostaden.

Riksbyggen ställer inte upp krav på att konsumenten ska spara till en kontantinsats under tiden men uppmuntrar hyrköparen att upprätta en sparplan.

HSB Stockholm

HSB Stockholm, en av Bostadskooperationen HSB:s regionföreningar, erbjuder en hyrköpsmodell i ett nyproduktionsprojekt avseende bostadsrätter. HSB Stockholm förvärvade de bostadsrätter som ännu inte hade sålts vid inflyttningsdatum från bostadsrättsföreningen och upplät dem med hyrköp. Modellen innefattar ett tidsbegränsat hyresavtal på fyra år förenat med en option för hyresgästen att förvärva bostadsrätten inom samma tid. Utköpspriset för bostadsrätten fastställs vid avtalets ingående till ett pris som motsvarar insatsen för bostadsrätten enligt bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Hyran fastställs enligt bruksvärdessystemet. Hyresgästen har tre månaders uppsägningstid under hyrköpsavtalets bestånd. HSB Stockholm ställer inte krav på att hyrköparen ska spara pengar till köpeskillingen under hyrköpstiden. Hyresgästen har möjlighet att förvärva bostadsrätten när som helst under avtals-tiden. Priset justeras inte under hyrköpsavtals-tiden.

Bodil Fastigheter AB

Bodil Fastigheter AB:s (Bodil) hyrköpsmodell lanserades 2022 och är inriktad på villor, radhus och parhus. Bodils hyrköpskoncept innebär att det hus som blir föremål för hyrköpsavtalet förvärvas av Bodil på successionsmarknaden, vanligtvis efter sedvanlig budgivning. Hyrköparen hyr bostaden av Bodil enligt vanliga hyresrättsliga villkor. Parallellt med hyresavtalet tecknas ett så kallat utköpsavtal som innebär en option för hyrköparen att köpa fastigheten senast efter tio år. Utköpsavtalets giltighet är avhängigt hyresavtalet.

Parterna diskuterar även en sparplan som utformas efter husets pris, hyrköparens initiala sparande och optionens längd så att hyrköparen ska ha sparat ihop medel till kontantinsatsen för huset vid tidpunkten för köpet. Sparandet är inte ett villkor för optionens giltighet. Hyrköparen sköter sparandet själv i egen bank. Om avtalen sägs upp och något köp av fastigheten inte kommer till stånd så behåller hyrköparen alla sparade pengar.

Hyrköparen får köpa bostaden till gällande marknadsvärde, dock lägst det pris som Bodil köpte bostaden för. Om bostaden stiger i värde under optionens giltighet får hyrköparen tillgodoräkna sig en del av värdeutvecklingen i form av en rabatt i samband med köpet av bostaden från Bodil. Marknadsvärdet fastställs utifrån det pris som betalades för bostaden uppräknat med boprisindex för området. Halva stämpelskatten samt eventuella renoveringar eller investeringar i bostaden läggs på köpeskillingen.

Optionsavtalet förenas med ett särskilt åtagande, kallat vitesåtagande, från Bodil om att betala en summa pengar till hyrköparen om Bodil inte fullföljer sin utfästelse om att hyrköparen ska få köpa fastigheten. Det så kallade vitesåtagandet avser ett belopp motsvarande kontantinsatsen för fastigheten.

Under hyrestiden har hyrköparen insyn i exempelvis samfällighetsföreningar som fastigheten deltar i. Hyrköparen har emellertid inget bestämmande inflytande gällande fastigheten. Bodil sköter fastighetsförvaltningen i egenskap av hyresvärd och fastighetsägare.

Rent-to-Own Sweden AB

Rent-to-Own Sweden AB (Rent-to-Own) erbjuder sedan 2016 hyrköp av villor. Tillsammans med hyrköparen görs inför avtalets ingående en ekonomisk kalkyl utifrån hyrköparens ekonomiska förhållanden. I kalkylen beräknas den ungefärliga månatliga kostnaden utifrån bland annat bostadens inköpspris, räntekostnader för bolån samt övriga driftskostnader. Rent-to-Own köper den fastighet som hyrköpsavtalet ska avse och tecknar ett hyresavtal med hyrköparen. I samband därmed tecknas även ett optionsavtal gällande hyrköparens köp av fastigheten. Rent-to-Own erbjuder inte någon standardlängd på optionen. Optionstiden sätts utifrån den ekonomiska kalkylen och en sparplan avseende hyrköparen sparande till det framtida förvärvet.

Vanliga hyresrättsliga regler gäller för hyresförhållandet. Rent-to-Own förvaltar fastigheten i egenskap av hyresvärd. Hyrköparen betalar en löpande hyra som täcker bolånekostnader och övriga kostnader förknippade med förvaltningen av fastigheten samt ett visst marginalpåslag till Rent-to-Own.

Rent-to-Own ställer inte upp krav på att hyrköparen under avtalstiden sparar ihop till kontantinsatsen men stämmer löpande av med hyrköparen hur sparplanen upprätthålls. Optionstiden kan förlängas för en kund som på grund av ändrade omständigheter, exempelvis försämrade inkomstförhållanden eller sjukdom, inte lyckas hålla sparplanen.

I optionsavtalet ingår ett villkor om att hyrköparen ska betala ett slags deposition vid avtalets ingående. Depositionen uppgår till två procent av inköpspriset för fastigheten. Beloppet tillgodosätts hyrköparen som en del av kontantinsatsen vid ett senare köp. Om hyrköparen säger upp hyresavtalet och flyttar utan att köpa fastigheten så behåller Rent-to-Own beloppet som ersättning för tagen risk och del av erlagd lagfartskostnad vid förvärvet av fastigheten.

Utköpspriset för fastigheten bestäms vid hyrköpsavtalets ingående. Priset bestäms utifrån det inköpspris som Rent-to-Own köpte fastigheten för, med tillägg för kostnader för skatter och avgifter, årligen uppräknat med ett index.

Rigillo Fastigheter AB

Rigillo Fastigheter AB (Rigillo) erbjuder hyrköp i ett bostadsutvecklingsprojekt gällande ägarlägenheter. Avtalskonstruktionen består av ett hyresavtal förenat med en option på att inom 18 månader köpa lägenheten till ett i avtalet fastslaget pris. I samband med tecknandet av avtalet betalar hyrköparen in en handpenning på köpeskillingen till Rigillo motsvarande fem procent av priset. Handpenningen räknas sedan av på kontantinsatsen som hyrköparen betalar när han eller hon köper ägarlägenheten.

Hyrköparen betalar under avtalstiden månatligen avgift till samfällighetsföreningen samt en hyra. Hyran tillgodoses sedan hyrköparen som förskottsbetalningar vid det senare förvärvet. Förvärv av bostaden kan ske innan utgången av optionstiden.

Om hyrköparen inte fullföljer köpet av ägarlägenheten inom den avtalade tiden så behåller Rigillo den inbetalade handpenningen samt vad som betalats i hyra under avtalstiden. Hyresavtalet upphör då att gälla och hyrköparen får flytta från lägenheten.

Deläggande förenat med option på resterande andel av bostaden*HSB Dela*

Bostadskooperationen HSB:s (HSB) modell, HSB Dela, avser köp av en andel av en bostadsrätt och riktar sig till personer mellan 18–29 år. Köparen köper inledningsvis 50 procent av bostadsrätten och blir fullvärdig medlem i bostadsrättsföreningen.

HSB och köparen delar på kostnaderna för köpet såsom förskottsbetalning, insats och upplåtelseavgift. Köparen betalar kontantinsatsen för sin andel av bostadsrätten och måste ha lånelöfte för den andel som han eller hon köper.

HSB och köparen tecknar ett samägandeavtal som löper på tio år. Köparen betalar en månatlig avgift till HSB för bruksrätten till den del av bostaden som HSB äger. Vidare betalar köparen hela årsavgiften till bostadsrättsföreningen. Det är även köparen som ensam står för kostnader för exempelvis el, underhåll, reparationer, ombyggnationer och försäkring.

Köparen har efter fem år rätt att köpa HSB:s andel av bostadsrätten. Priset på HSB:s andel bestäms när köparen begär att få köpa

HSB:s andel. HSB erbjuder köparen att få köpa andelen till ett marknadsmässigt pris, fastställt av en oberoende mäklare. Senast tio år efter tillträdet ska köparen ha köpt hela lägenheten, annars säljs bostadsrätten på den öppna marknaden. Köparen har när som helst efter tillträdet rätt att sälja bostadsrätten. Då säljs även HSB:s andel av bostadsrätten. Eventuell vinst eller förlust från försäljningen delas lika mellan HSB och köparen.

OBOS Deläga

Bostadsutvecklingsbolaget OBOS BBL AB (OBOS) har lanserat en boköpsmodell som heter OBOS Deläga. Modellen innebär att köparen får köpa minst 50 procent av en bostadsrätt. OBOS äger resterande andel. Köparen behöver ha kontantinsats till och ta bolån för sin andel av bostaden. OBOS avstår i ett delägaravtal från nyttjanderätten till sin andel till köparen och för detta betalar köparen en månatlig avgift som kallas samäganderättsavgift till OBOS. Avgiften motsvarar vad hyran för en nyproducerad hyresrätt skulle uppgå till, med en justering för att motsvara andelen som OBOS äger. Köparen och OBOS delar på årsavgiften till bostadsrättsföreningen. Det är köparen, det vill säga den boende, som har rätt att rösta på bostadsrättsföreningens stämma.

Köparen har möjlighet att en gång per år under en tioårsperiod köpa en ytterligare andel av bostaden och på så sätt successivt ta över ägandet från OBOS. Priset på andelarna fastställs till ett indexerat marknadsvärde. Målsättningen är att köparen efter tio år ska äga hela bostaden själv. Om köparen inte har köpt alla andelar i bostadsrätten inom tio år, har OBOS rätt att avsluta delägaravtalet. Köparen kan när som helst välja att sälja sin andel av bostaden, och då läggs hela bostaden ut till försäljning på marknaden som vid en vanlig bostadsförsäljning.

JM Deläga

Bostadsutvecklaren JM AB (JM) erbjuder en boköpsmodell avseende bostadsrätter som bygger på att köparen blir deläga till bostaden tillsammans med JM. Köparen får köpa 50 procent eller mer av bostaden, betalar motsvarande andel av kontantinsatsen och

tecknar bolån för sin andel av bostaden. JM äger resterande andel av bostadsrätten. Köparen får rätt att ensam använda hela bostaden och betalar en samägaravgift till JM som ersättning för nyttjanderätten. Samägaravgiften beräknas med utgångspunkt i nyproduktionshyra för en motsvarande bostad. Både JM och köparen är medlemmar i bostadsrättsföreningen, men det är köparen som har rätt att rösta på bostadsrättsföreningens stämma och betalar årsavgiften till föreningen. Efter det att bostaden har tillträtts så erbjuds köparen en gång per år att köpa ytterligare andelar av lägenheten. Priset sätts utifrån bostadens pris vid avtalets ingående reglerat i enlighet med prisindex från Svensk Mäklarstatistik för det aktuella området. Avtalet gäller i sju år. Köparen har rätt att när som helst sälja sin del av bostaden. I samband därmed säljs även JM:s andel. Köparen och JM delar på mäklarkostnad och eventuell vinst eller förlust på försäljningen.

Ekeblad Bostad AB

Fastighetsbolaget Ekeblad Bostad AB (Ekeblad) erbjuder en modell för bostadsköp, kallad Ekeblad BoStart, som är inriktad på bostadsrätter. Den innebär att köparen förvärvar halva bostaden tillsammans med Ekeblad. Parterna ingår ett samägendeavtal varigenom Ekeblad avstår sin rätt att nyttja bostaden. Köparen står under samägendeavtalstiden samtliga löpande kostnader för bostadsrätten och blir medlem i bostadsrättsföreningen. Samägendeavtalet gäller som längst i fem år och därefter måste köparen antingen köpa loss den andra halvan av bostaden av Ekeblad eller sälja hela bostadsrätten på den öppna marknaden via en auktoriserad mäklare.²

Andra boköpsmodeller

Peab Bostad

Peab Bostad (Peab) lanserade under 2023 en instegsmodell som riktar sig till unga förstagångsköpare av bostadsrätter. Modellen marknadsförs som ”Bo tryggt betala kontantinsats senare”.³

² <https://www.ekebladbostad.se/en-trygg-affar/>, hämtad 2024-10-24.

³ <https://peabbostad.se/att-kopa-bostad/betala-kontantinsats-senare/>, hämtad 2024-03-13.

Modellen erbjuder avseende några lägenheter i ett par av Peabs nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter. Modellen innebär att köparen kan köpa bostaden men ges ett uppskov med att betala kontantinsatsen för bostadsrätten till Peab. Köparen ska teckna bolån för köpet (eller finansiera köpet på annat sätt) men behöver inte betala kontantinsatsen till Peab förrän efter fem år. Bostadslånet får dock inte överstiga fyra gånger köparens årsinkomst, vilket är ett strängare krav än de flesta banker har. Peab förvärvar bostadsrätten från bostadsrättsföreningen och överlåter den till köparen, som blir ensam bostadsrättsinnehavare vid köpet. Köparen har möjlighet att betala resterande del av köpeskillingen tidigare än efter fem år. Skulden till Peab är inte förenad med någon ränta. Köparen har rätt att sälja bostadsrätten innan femårsperioden har gått ut. Då måste köparen senast vid frånträdesdagen för bostadsrätten betala resterande del av köpeskillingen till Peab.

Fastighets AB Balder

Fastighets AB Balder (Balder) har lanserat en modell som innebär att hyreslägenheter hyrs ut med tidsbegränsade hyresavtal utan besittningsskydd, varvid Balder i avtalet utfäster sig att vid en senare tidpunkt erbjuda hyresgästen att förvärva bostaden med bostadsrätt till en marknadsmässig insats. Lägenheterna är vid tidpunkten för uthyrningen inte ännu upplåtna med bostadsrätt. Hyreslägenheterna upplåts till en hyra som ligger något lägre än marknadsmässig nivå och hyresavtalen klassificeras som korttidsavtal vilket innebär att hyresgästerna behåller sin kötid i kösystemet. I samband med att den nybildade bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten från Balder så lämnas erbjudande till hyresgästerna. Om Balder skulle underlåta att inom angiven tid lämna det utfästa erbjudandet om förvärv av bostadsrätten så övergår hyresavtalet i ett hyresavtal på obestämd tid med besittningsskydd enligt 12 kap. JB. Om hyresgästen vill köpa i enlighet med Balders erbjudande så ingår parterna ett bokningsavtal, varvid lägenheten därefter upplåts med bostadsrätt. Om hyresgästen avböjer det erbjudande som sedermera lämnas så utgör det grund för uppsägning av hyresavtalet.

Andelsägarbolaget M2 AB

Andelsägarbolaget M2 AB (Andelsägarbolaget) erbjuder sedan 2009 en avtalsmodell som benämns andelsägarmetoden. Modellen bygger på att hyresgästerna i ett flerbostadshus erbjuds att köpa den andel av fastigheten som deras bostadslägenheter utgör. De blir då samägare tillsammans med den ursprungliga fastighetsägaren och får dispositionsrätt till och underhållsansvar för sin andel. Andelsägaren, som hyresgästen benämns när han eller hon har förvärvat en andel, skriver på ett samägande- och samverkansavtal som reglerar de inbördes förhållandena mellan samtliga andelsägare samt gentemot ”grundandelsägaren”, som utgörs av den ursprungliga fastighetsägaren. Grundandelsägaren förvaltar de delar av fastigheten som består av hyresrätter och gemensamma delar av byggnaden. Andelsägaren betalar en månatlig förvaltningsavgift i stället för en hyra.

3.3.4 Sammanfattande kommentarer

Den kartläggning som utredningen har genomfört utvisar att det är två huvudsakliga boköpsmodeller som använts eller som fortfarande erbjuds på den svenska bostadsmarknaden.

Den ena modellen är uppbyggd på en avtalskonstruktion i flera beståndsdelar – ett hyresavtal, en köpoption och ett senare köpeavtal, för det fall hyrköparen utnyttjar optionen. Hyrköparen är hyresgäst under den tid som avtalsförhållandet löper och parterna sluter sedan ett separat köpeavtal om hyrköparen väljer att nyttja sin rätt att köpa fastigheten.

Bland de avtal av sådant slag som förekommer på bostadsmarknaden finns såväl hyrköp av bostadsrätter som ägarlägenheter och villor. Modellen har använts dels som ett sätt att sälja bostäder som visat sig svårsålda på traditionell väg, dels som en helt fristående affärsidé där fastighetsbolaget förvärvar hyrköpsobjektet i samband med hyrköpsavtalets ingående. Optionens längd varierar stort mellan de olika hyrköpsmodellerna. En gemensam komponent i alla modeller är att hyresförhållandet under avtalstiden lyder enligt vanliga hyresrättsliga regler. Däremot skiljer sig modellerna åt i fråga om hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet för det fall optionen inte utnyttjas.

Det är inte vanligt förekommande med hyrköpsavtal som ställer upp som villkor att hyrköparen löpande ska betala en del av köpeskillingen i förskott, till exempel som ett sparande hos fastighetsbolaget. I stället bistår fastighetsbolaget vanligtvis hyrköparen med att starta upp ett sparande till kontantinsatsen separat och uppmunttrar ett sparande under hyrköpstiden.

Den andra huvudsakliga modellen bygger på att köparen förvärvar en andel i en bostad och får rätten att inom viss tid köpa resterande del av bostaden. Samtliga avtal av detta slag som utredningen kommit i kontakt med är inriktade på bostadsrätter som köpeobjekt och erbjuds i samband med nyproduktion. I alla förekommande modeller ska konsumenten köpa minst 50 procent av bostaden vid avtalets ingående. Konsumenten måste alltså ha kapital till en halv kontantinsats för bostaden samt i förekommande fall bolån för att finansiera köpet av hälften av den aktuella bostadsrätten. Ett samägande av bostaden uppkommer mellan parterna. Vissa av dessa avtalsmodeller erbjuder köparen ett successivt förvärv av andelar i bostaden till dess att köparen äger 100 procent av objektet. Andra modeller kräver att köparen, om optionen utnyttjas, köper hela den resterande andelen på en gång.

3.4 Hyrköp och andra boköpsmodeller i andra länder

3.4.1 Inledning

Den följande redogörelsen är resultatet av utredningens egen kartläggning av utländska bostadsmarknader. Kartläggningen har varit fokuserad huvudsakligen på de europeiska länder som följer det kontinentaleuropeiska rättssystemet.

Särskilda svårigheter har gjort sig gällande när det gäller att få tag på mer specifik och därtill verifierad information. Utredningens källor är inte traditionella juridiska rättskällor utan utgörs huvudsakligen av utländska internetsidor. Vår redogörelse är alltså baserad på information publicerade på angivna internetadresser. Det inhämtade informationen härrör dels från offentliga myndigheters informationssidor, dels från kommersiella parter, som kreditinstitut och fastighetsutvecklare.

Med hänsyn till den ofullständiga informationsinhämtningen, samt att de flesta bolags och myndigheters hemsidor endast återger

informationen på det inhemska språket, gör kartläggningen inte anspråk på att vara en komplett redogörelse av modellerna. Utredningen har inte bedömt att nyttan av att ytterligare kvalitetssäkra eller komplettera informationsinhämtningen skulle vara sådan att den motsvarar den ytterligare utredningsinsats som skulle krävas. Redogörelsen för modellernas juridiska och avtalsrättsliga funktioner hålls mot denna bakgrund mestadels övergripande och kortfattad. Kartläggningen är inte heller en uttömmande redogörelse av vilka avtalsmodeller som kan förekomma på de olika bostadsmarknaderna utan tjänar endast syftet att bidra till en inledande orientering när det gäller vilka modeller som har identifierats.

Regelmässigt har det saknats information om modellernas förenlighet med befintliga inhemska regelverk och uppgifter om i vilken utsträckning som sådana avtal ingås. I fråga om vissa länder har utredningen emellertid funnit särskilda regler för boköpsmodeller.

3.4.2 Kommersiella modeller förekommer på många bostadsmarknader

Boköpsmodeller liknande dem på den svenska bostadsmarknaden förekommer även i flera andra länder. I likhet med utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden synes det vara vanligt förekommande att avtalsmodellen har anpassats till befintlig fastighetsrättslig och hyresrättslig lagstiftning. Exempelvis förekommer olika former av hyrköpsmodeller på den spanska⁴ och tyska⁵ bostadsmarknaden och i begränsad omfattning även i Danmark⁶. Hyrköpsmodeller som riktar sig till bostadsköpare synes vara vanligt förekommande gällande privatbostäder i USA och Australien, där avtalsmodellen benämns *rent-to-own* eller *rent-to-buy*.

I Tyskland förekommer två slags instegsmodeller – *Mietkauf*⁷ som är ett slags avbetalningsköp där köparen får tillträde till bostaden och betalar köpeskillingen genom delbetalningar, och *Optionskauf*⁸

⁴ Se exempelvis <https://www.renttobuypain.com/>, hämtad 2024-03-17 och <https://blog.abacoadviseurs.com/sv/bostader-i-spanien-man-kan-hyra-med-option-att-kopa/>, hämtad 2024-05-03.

⁵ Was ist ein Optionskauf? - Mietkaufmodell einfach erklärt (bauфин-experten.de), hämtad 2024-02-27.

⁶ <https://www.prohousesellers.com/financing-options/move-in-now-buy-later/>, hämtad 2024-03-21.

⁷ <https://www.kredite.de/Wiki/optionskauf>, hämtad 2024-03-17.

⁸ <https://www.kredite.de/Wiki/optionskauf>, hämtad 2024-03-17.

som innebär att parterna ingår ett avtal vari köparen förvärvar rätten att köpa en fastighet eller bostadsrätt vid en senare tidpunkt till ett i avtalet fastställt pris. I regel sluts även ett vanligt hyresavtal enligt vilket den framtida köparen nyttjar bostaden och betalar hyra. Optionskauf skiljer sig från Mietkauf främst i fråga om att det inte synes finnas någon skyldighet att förvärva fastigheten.

3.4.3 Olika länders lagstiftning om boköpsmodeller

Nederländerna

I Nederländerna förekommer en form av boköpsmodell som närmast kan översättas med avbetalningsköp av fastigheter.⁹ Avtalsmodellen innebär att köparen och säljaren ingår avtal om köp av en bostad, med rätt för köparen att nyttja bostaden från och med avtalets ingående och med rätt att betala köpeskillingen genom avbetalningar. Den juridiska äganderätten till bostaden förblir hos säljaren tills köparen har betalat minst två – men vanligtvis alla – delbetalningar. Även en mer renodlad hyrköpsmodell, bestående i att ett hyresavtal tecknas tillsammans med en option att köpa bostaden inom viss tid, synes erbjudas av kommersiella aktörer på den nederländska bostadsmarknaden.¹⁰

Österrike

I Österrike finns det möjlighet att köpa bostadslägenheter i allmännyttiga bostadsbolag genom ett slags hyrköpsmodell. Genom särskilda regler som tillkom 2019 utökades möjligheten att hyra en lägenhet med option på att få köpa bostaden.¹¹ Bostaden kan enligt lagen köpas tidigast efter en hyresperiod om fem år. Om villkoren är uppfyllda och en hyresgäst vill köpa bostaden, ska han eller hon ansöka om det hos det allmännyttiga bostadsbolaget, som inom tre månader ska erbjuda ett pris som hyresgästen får köpa bostaden för. Under vissa förutsättningar kan priset fastställas av domstol

⁹ <https://www.rechtenvastgoed.nl/koop/huurkoop-woning-bedrijfsruimte-perceel/>, hämtad 2024-03-18.

¹⁰ Se till exempel <https://www.koqoon.be/hoe-werkt-het>, hämtad 2024-03-18.

¹¹ <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12859459/166457124/>, hämtad 2024-03-18.

med utgångspunkt i lägenhetens marknadsvärde.¹² Utöver den lagreglerade optionsmodell som finns för allmännyttiga bostäder synes även hyrköp i viss utsträckning erbjudas av privata hyresvärdar.

Italien

I Italien regleras hyrköpsavtal i lag sedan 2014.¹³ Avtalskonstruktionen bygger på en upplåtelse av nyttjanderätten till en fastighet, i kombination med en rätt för hyresgästen att få köpa fastigheten vid ett senare tillfälle. Hyrköpsavtal ska registreras i enlighet med särskilda regler om preliminära köpeavtal. Registreringen medför att köptionen får rättsverkan gentemot tredje man. Lagen, som inte synes vara begränsad till privatbostäder, är avsedd att utgöra en ramlag med stort utrymme för partsautonomin gällande detaljer i det enskilda avtalet. I lagen regleras emellertid en fördelning av hyresbetalningarna. Parterna är skyldiga att fastställa i avtalet hur stor del av den periodiska hyran som ska utgöra förskottsbetalning av köpeskillingen. Om avtalet sägs upp på grund av någon omständighet på hyresvärdens sida ska denne återbetala den i avtalet fastställda delen av hyran jämte ränta. Om avtalet sägs upp på grund av hyresgästens agerande har hyresvärden rätt att behålla samtliga erlagda hyresbetalningar, om inte annat anges i avtalet. Avtalet ska sägas upp av hyresvärden på grund av utebliven betalning, om hyresgästen underlåter att betala ett i avtalet angivet antal hyror. Antalet uteblivna hyror som kan utgöra grund för uppsägning får inte understiga en tjugondel av det totala antalet hyresbetalningar under avtalstiden. I lagen regleras slutligen hur parternas mellanhavanden ska hanteras vid endera partens konkurs. Villkoren för själva hyresavtalet regleras inte inom ramen för lagen.

¹² <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>, hämtad 2024-03-18.

¹³ Decreto-Legge 12 settembre 2014, n. 133, Art. 23, införd som Lag nr 164 av den 11 november 2014.

Frankrike

I Frankrike finns en särskild lag om hyrköpsavtal.¹⁴ Den lagreglerade modellen bygger på att parterna ingår ett hyresavtal som kombineras med en utfästelse från fastighetsägaren om att sälja bostaden till hyrköparen i framtiden. Optionen måste utnyttjas senast vid ett visst datum. Under avtalstiden betalar hyrköparen en avgift och en månatlig förskottsbetalning till köpeskillingen.

I den franska hyrköpslagen ställs upp krav på vilka villkor som ett hyrköpsavtal måste innehålla – bland annat storleken på den avgift som köparen ska betala och villkoren för i vilken mån avgiften kan avräknas på köpeskillingen. Avtalet ska också innehålla uppgift om fastighetens pris och i förekommande fall villkor för revidering av priset. Sådan revidering av priset får inte överstiga förändringen i ett angivet referensindex.

Som huvudregel gäller enligt lagen att om hyrköpsavtalet sägs upp eller om optionen inte utnyttjas så har hyresgästen inte rätt att bo kvar i fastigheten. Parterna är emellertid fria att avtala om annat.

Om hyrköpsavtalet hävs på grund av hyrköparens avtalsbrott, eller om ett förvärv inte kommer till stånd senast vid den angivna tidpunkten har säljaren rätt till ersättning. Om avtalet hävs på grund av avtalsbrott från säljarens sida har hyrköparen rätt att få tillbaka de inbetalade belopp som kan avräknas köpeskillingen för fastigheten, samt viss ersättning. Som säkerhet för säljarens återbetalning av de belopp som betalats in av köparen och som ska kunna avräknas köpeskillingen ska det finnas en borgensförbindelse eller bankgaranti.

Norge

I Norge har flera olika boköpsmodeller vuxit fram på bostadsmarknaden. Den vanligaste modellen utgörs av vad som vanligtvis betecknas som hyrköp när det är fråga om motsvarande svenska modeller. Inom ramen för denna modell, som benämns *leie-til-eie* eller *leiefør-eie*, tecknas avtal där konsumenten får hyresrätten till en bostad och samtidigt en option på att köpa bostaden inom en viss tid. Köpeskillingen för bostaden bestäms i de flesta fall vid avtalets ingående.

En annan vanligt förekommande modell, som främst utvecklats av norska OBOS, är *deleie*. Deleiemodellen har sin motsvarighet i

¹⁴ Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.

de svenska modeller som bland annat OBOS har etablerat i Sverige (se avsnitt 3.3.3 ovan).

I Norge har det nyligen genom samarbete mellan branschorganisationerna Norsk Eiendom, Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) och Norges Eiendomsmeidlerforbund tagits fram standardavtal för avtalsmodellerna leie-til-eie och deleie. Arbetet har skett i samråd med några av de största fastighetsbolag som erbjuder boköpsmodeller samt med advokatbyråer.

De standardavtal som utformats innehåller de materiella detaljerade villkor som branschorganisationerna har bedömt relevanta att inkludera i dessa typer av avtalsmodeller. Avtalet för leie-til-eie är uppbyggt i huvudsak i enlighet med den avtalsmodell som vuxit fram på marknaden. Avtalet består alltså av två delar, dels ett hyresavtal, dels en option/köprätt. Avtalstiden, det vill säga uthyrningsperioden och köprätten, gäller i maximalt tre år. Avtalet reglerar förhållandet mellan hyrköparen och hyrsäljaren under avtalstiden, bland annat hur ansvaret för skötsel och underhåll fördelas och vilken rätt vardera parten har att säga upp avtalet.

Deleieavtalet innehåller på liknande vis detaljerade regler för ett avtalsförhållande mellan parterna. En del av avtalet avser köpehandlingen avseende den andel av bostaden som köparen inledningsvis köper. Därutöver innehåller avtalet ett delägaravtal, varigenom säljaren avsäger sig anspråk på nyttjanderätten till bostaden mot ett vederlag. Vidare regleras bland annat köparens rätt att köpa ytterligare andelar av bostaden och inflytande i borettslaget och parternas rätt att begära tvångsförsäljning regleras.

Finland

I Finland finns ett slags hyrköpslösning som tagits fram i samarbete mellan den finska bostadspolitiska myndigheten Ara och bostadsbolaget Lakea. Modellen, som benämns *Omaksi*, är offentligt subventionerad såtillvida att den finska staten ställer ut en statsborgen för bostadsbolagets utlåning till en köparens förvärv av en bostad, ett så kallat bolagslån. Köparen av bostaden betalar en "avgift" på sju procent av köpeskillingen vid köpet; resterande 93 procent täcks av bolagslånet. Bostadsköparen betalar sedan hyra i 20 år (avtalsperioden). I hyran ingår amorteringar på bolagslånet. Dessa amort-

eringar utgör tillsammans med avgiften i samband med köpet en ackumulerande köpeskilling. Efter avtalsperiodens slut återstår ungefär 40 procent av lånet från bostadsbolaget som den boende har rätt att lösa för att sedan äga bostaden i sin helhet. Försäljningspriset fastställs vid avtalets ingång. Den andel av bostaden som köparen äger går att sälja i förtid. När bostaden köps ut blir den ett slags ägarlägenhet. Det finska systemet för ägarlägenheter är baserat på ett indirekt ägande genom aktier i bostadsaktiebolag.¹⁵ För själva hyresavtalet som gäller under hyrköpstiden gäller lagen om hyra av bostadslägenhet.

I Finland finns det även en modell för andelsköp av bostäder. Systemet kallas för delägarbostäder.¹⁶ Köparen betalar en insats om 15 procent av anskaffningspriset för bostaden och får en motsvarande andel av bostadens aktier i sin ägo. Med innehavet av aktierna följer en rätt att bruka bostaden. Köparen och bostadsaktiebolaget ingår samtidigt ett tidsbestämt hyresavtal gällande ensam nyttjanderätt för köparen till bostaden.

Storbritannien

I Storbritannien finns det ett brett bostadspolitiskt program för att hjälpa personer att äga sina boenden. Inom ramen för detta har det lanserats ett statligt initiativ som kallas *Shared Ownership Scheme* som innebär att personer kan få särskilda bostadslån för att köpa en andel av en bostad. Modellen, enligt den konstruktion som den brittiska regeringen redogör för på sin hemsida¹⁷, riktar sig till förstahandsköpare eller andra som av olika anledningar inte har möjlighet att köpa en egen bostad. Köparen kan med hjälp av det statliga bolånet köpa en andel om minst tio procent av en bostad och hyra resterande andel av bostaden av den ursprungliga fastighetsägaren. Köparen har möjlighet att efter hand öka sin ägarandel av bostaden. Utöver hyran betalar köparen vanligtvis även en månatlig fastighetsserviceavgift.

¹⁵ <https://lakea.fi/sv/hem/omaksi-hem/>, hämtad 2024-02-27.

¹⁶ <https://ym.fi/sv/delagarboende>, hämtad 2024-03-20.

¹⁷ <https://www.gov.uk/shared-ownership-scheme>, hämtad 2024-03-21.

3.4.4 Sammanfattande kommentarer

Utredningens kartläggning utvisar att de boköpsmodeller som förekommer i andra länder i huvudsak är utformade efter liknande mönster som de på den svenska bostadsmarknaden. Flera av de svenska aktörer som utredningen har varit i kontakt med har förklarat att de har tagit inspiration från utländska föregångare vid utformningen av sina egna affärsmodeller. Modellerna synes även ha tillkommit i liknande syften som i Sverige, det vill säga att öppna upp fler möjligheter för konsumenter att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Målgrupperna synes vara hushåll som av olika anledningar har svårigheter i detta avseende, exempelvis på grund av kreditregler eller brist på medel till en kontantinsats för bostaden.

Så långt som utredningens kartläggning har kunnat utvisa synes de två i Sverige vanligast förekommande modellerna även vara de som används i störst utsträckning utomlands – hyrköp samt köp av en andel av en bostad. Det visar att det finns en efterfrågan på just de instegsformer som innebär en möjlighet att hyra en bostad och förvärva den senare eller en möjlighet att förvärva en bostad stegvis.

Den hyrköpsmodell som används bygger, precis som enligt svenska modeller, på ett avtal som består av flera delar. För den del som avser upplåtelse av nyttjanderätt till bostaden gäller i allmänhet vanliga hyresrättsliga regler. Undantag gäller i Nederländerna, där det tvärtom anges uttryckligen i lag att hyresrättsliga regler inte är tillämpliga.

Med hänsyn till skillnaderna i de olika rättssystemen förekommer givetvis vissa olikheter i modellerna. Det förekommer även former som inte helt motsvarar någon svensk avtalskonstruktion. Utredningens slutsatser avseende nyansskillnader i avtalskonstruktioner och -villkor får emellertid göras med viss reservation med hänsyn till de konstaterade svårigheterna med att hitta och tillgodo-göra sig informationen via de utländska informationssidorna.

En skillnad gentemot svenska förhållanden är att flera av de utländska instegsmodellerna är sanktionerade genom offentliga åtaganden och därför erbjuds genom någon form av allmännyttiga organ. Det begränsar dessa modellers funktion som förebild för en lagreglerad modell i Sverige.

En annan skillnad är att bostadsrätter inte är lika vanligt förekommande utomlands som på den svenska bostadsmarknaden.

I stället är ägarlägenheter en väletablerad bostadsform i flera länder. Det förekommer även exempel på indirekta ägandeformer, se Finlands modell med bostadsaktiebolag.

4 En lagreglerad modell för hyrköp

4.1 Det finns vinster med att lagreglera boköpsmodeller

4.1.1 Boköpsmodeller fyller en viktig funktion på bostadsmarknaden

Som framgår i kapitel 3 har olika instegsmodeller för köp av bostäder etablerat sig på den svenska bostadsmarknaden. De redovisade modellerna har vuxit fram främst som en följd av de trösklar som finns för inträde på den ägda bostadsmarknaden. De riktar sig till konsumenter som önskar äga sitt eget boende men som inte har ekonomiska medel att köpa bostaden på egen hand. En annan faktor som har varit bidragande till modellernas framväxt är svängningarna på bostadsmarknaden. De senaste två åren har yttre faktorer fört med sig olika konsekvenser för samhällsekonomin och i förlängningen även bostadsmarknaden. Bostadsbyggandet har avstannat, efterfrågan på nya bostäder har minskat och flera fastighetsutvecklare har haft svårt att sälja bostäder.

Boköpsmodellerna erbjuder flera fördelar för den konsument 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. Det kan även vara attraktivt att ha möjlighet att bo i en bostad innan man bestämmer sig för att köpa den, för att hinna utvärdera om man trivs.

En annan fördel är att konsumenten får tydliga incitament, inom vissa avtalsmodeller till och med instruktioner, att sköta ett strukturerat sparande till det kommande köpet. Med den lämnade utfästelsen ges konsumenten vidare en trygghet i vetskapen om att den aktuella bostaden kan bli hans eller hennes efter en tid. På så sätt undviks den oro som många kan känna på en ansträngd bostadsmarknad där objekten säljs i hög hastighet.

Även för fastighetsutvecklare kan instegsmodeller erbjuda ett ändamålsenligt alternativ till traditionella fastighetsöverlåtelse och bostadsrätter samt upplåtelser av bostadsrätter. Genom att erbjuda nya former av överlåtelsemodeller kan bolagen nå andra konsumentgrupper än med de traditionella över- och upplåtelseerna. Det innebär att verksamheten kan rikta sig till en bredare kundbas.

Det är visserligen i vissa avseenden ekonomiskt ofördelaktigt för fastighetsbolaget att fastigheten eller bostadsrätten stannar kvar i bolagets ägo under en lång tid inför försäljningen, jämfört med om bolaget hade avyttrat objekten direkt. Det förekommer emellertid perioder då hushållens köpkraft, och därmed efterfrågan på bostäder, är lägre. Under sådana rådande förhållanden kan instegsmodellerna vara ett sätt att möjliggöra försäljning jämnare över konjunktursvängningarna på bostadsmarknaden. Det kan också rent faktiskt innebära att fastighetsutvecklaren kan omsätta sina fastigheter eller bostadsrätter snabbare, eftersom det kan ske även på en svalare bostadsmarknad. Hyrköp kan också utgöra ett ekonomiskt fördelaktigt alternativ till att annars stå med ett osålt fastighetsbestånd. Genom ett hyrköpsavtal kan bostaden generera inkomster under en period.

Med tanke på den svårighet som många konsumenter upplever gällande att komma in på bostadsmarknaden till följd av den prisutveckling som skett och det rådande privatekonomiska läget, utgör de boköpsmodeller som vuxit fram värdefulla alternativ till de traditionella bostadsköpen. Utredningens bedömning är sammantaget att modellerna överlag synes ändamålsenliga och fyller en funktion på bostadsmarknaden.

4.1.2 Med lagreglering kan modellernas genomslagskraft öka

De etablerade boköpsmodellerna är anpassade till bland annat befintliga fastighetsrättsliga, hyresrättsliga och skatterättsliga regler, och modellerna synes i huvudsak fungera väl. Det kan därmed givetvis ifrågasättas om det finns skäl för att reglera dem genom särskild lagstiftning. I vissa avseenden skulle emellertid modellernas genomslag underlättas av modifierade fastighetsrättsliga regler. Det rör till exempel möjligheten att ingå bindande utfästelser om framtida för-

värv av en fastighet, vilken utredningen återkommer till nedan i kapitel 7.

En del av de frågor som har lyfts till utredningen är av skatterättslig karaktär och faller därmed utanför utredningens direktiv.

Den avgörande frågan med bäring på ett eventuellt behov av en lagreglerad modell rör emellertid inte detaljer i lagstiftningen utan modellernas etablering och legitimitet på bostadsmarknaden. De aktörer som utredningen har varit i kontakt med har vittnat om att banker och andra kreditinstitut har en avvaktande inställning till modellerna och att bostadsbolagen därför upplever det svårt att finansiera och vidareutveckla sin verksamhet. Modellerna torde också vara okända och framstå som obeprövade för en bred majoritet av de bostadssökande på marknaden.

Utan särskilda regler att förhålla sig till är det naturligt att det förekommer en stor variation i utformningen av befintliga modeller. Variationsmöjligheten kan visserligen främja etableringen av nya modeller men bidrar å andra sidan till att utbudet av olika modeller framstår som svåröverskådligt för konsumenten. Det riskerar även att göra det svårare för konsumenten att vid själva avtalsingåendet tillgodogöra sig alla aspekter av avtalet och förstå vilka villkor som gäller. Det kan bidra till en ökad osäkerhet hos konsumenterna.

En lagreglering som föreskriver ramar för hur avtal ska utformas kan därför bidra till att skapa en starkare etablering av dessa bostädsmodeller på bostadsmarknaden. Standardiserade ramar skulle också göra det tydligare och mer förutsebart för parterna vad avtalet innebär. En sådan förutsebarhet skulle gynna såväl konsumenter som de fastighetsbolag som vill utvidga sina verksamheter. Svårigheten att få finansiering är en faktor som särskilt har lyfts fram av aktörerna på bostadsmarknaden. Det finns en försiktig inställning bland banker och andra kreditinstitut, vilket begränsar fastighetsbolagens möjlighet att utveckla nya koncept. Att sälja bostäder med hyrköp innebär en ekonomisk risk för fastighetsbolagen, eftersom de måste behålla bostäderna i sitt fastighetsbestånd under tiden som avtalstiden löper, utan att vara garanterade att hyresgästerna faktiskt köper bostaden senare. En lagreglerad modell skulle kunna tydliggöra vilka åtaganden som fastighetsbolaget gör och därmed vilka ekonomiska möjligheter som affärsmodellen inrymmer. Det skulle kunna underlätta bankers och

andra finansiärers bedömning av den ekonomiska risken med verksamheten.

I fråga om modellen där konsumenten förvärvar en andel av bostaden har det i stället lyfts att bankerna ställer sig tveksamma till att bevilja bolån till konsumenten eftersom de ser osäkerhetsfaktorer i fråga om den samägda bostaden som säkerhet för lånet. Ur detta perspektiv hade en lagreglerad modell som säkerställer och tydliggör konsumentens rättigheter till bostaden och det framtida förvärvet kunnat bidra till en minskad osäkerhet.

4.1.3 En lagreglerad modell innebär ett skydd för konsumenten

En avsaknad av ett tydligt ramverk som sätter gränserna för vad avtalstypen kan innebära för konsumenten, i kombination med att avtalsmodellerna och dess olika villkor i sig kan vara svåra att förstå, riskerar vidare att öppna upp för att oseriösa aktörer agerar på marknaden. I synnerhet på en ansträngd bostadsmarknad finns det en risk för att oseriösa näringsidkare drar nytta av konsumenternas behov av bostäder och marknadsför avtalsmodeller som innebär ofördelaktiga villkor för konsumenter.

Med en lagreglerad modell som sätter ramarna för hur avtal ska utformas och vilket skydd konsumenten ska ha gentemot näringsidkare i en dylik en avtalsrelation kan avarter bland boköpsmodellerna förebyggas.

4.2 En lagreglerad modell för hyrköp bör införas

Förslag: En lagreglerad modell för hyrköp ska införas. Modellen ska omfatta enbart sådana avtal som innebär att en nyttjanderätt till en bostad upplåts, med möjlighet för konsumenten – hyrköparen – att köpa bostaden inom en viss tid.

4.2.1 Utredningens uppdrag är avgränsat till hyrköp

Hyrköp och delägarköp

Två modeller dominerar bland de etablerade boköpsmodellerna. De utgörs dels av modellen som innebär att konsumenten hyr en bostad med option på att inom viss tid köpa bostaden, dels av en modell som innebär att konsumenten förvärvar en andel av en bostad, med rätt att bruka hela bostaden och en option att inom viss tid köpa resterande andel av egendomen.

Det synes också vara dessa två varianter som i hög grad påträffas i andra länder och som marknadsförs gentemot konsumenter i samma syfte, nämligen att sänka tröskeln till bostadsmarknaden. De motsvarar exempelvis de vanligaste förekommande modellerna i Norge, *leie-til-eie* och *deleie*.

I utredningens fortsatta framställning benämns den form av avtalsmodell som utgörs av ett nyttjanderättsavtal på viss tid mellan parterna, förenat med en option att få köpa bostaden som nyttjanderättsavtalet avser vid ett senare tillfälle, *hyrköp*. Den modell som i stället innebär att konsumenten förvärvar en andel av bostaden med följderna av att ett samägande uppstår, benämns *delägarköp*.

Skillnader mellan modellerna i juridiskt hänseende

Enligt hyrköpsmodellen får konsumenten en nyttjanderätt till bostaden under den tid som hyrköpsavtalet löper, förenad med en option att få köpa bostaden vid ett senare tillfälle. Konsumenten – nedan även benämnd hyrköparen – blir inte i någon del ägare till bostaden under avtalstiden. När optionen sedan ianspråk tas sluts ett separat köpeavtal och äganderätten till bostaden övergår därmed i sin helhet till hyrköparen. Det uppstår alltså inte i något skede en samäganderätt till bostaden.

Ett delägarköp innebär att konsumenten köper en andel av en bostad, varvid bostadsutvecklaren kvarstår som ägare till resterande andel. Konsumenten blir alltså delägare i egendomen. Därmed uppkommer en samäganderätt mellan parterna som regleras enligt samäganderättslagen. Inom ramen för delägarköpet ingås också ett avtal som ger köparen ensam rätt att bruka bostaden till dess han eller hon har köpt resterande andel. En person som själv äger en andel i

fastigheten kan inte samtidigt vara nyttjanderättshavare. Avtalet om ensamrätt för konsumenten anses i stället utgöra ett samäganderättsavtal eller samarbetsavtal av något slag (Larsson och Synnergren, 2017, kommentar till 7 kap. 9 § JB).

En konsekvens av att konsumenten är hyresgäst under avtals-tiden enligt den ena modellen, och delägare med samäganderätt enligt den andra modellen, blir att konsumenten omfattas av olika regelverk beroende på vilken boköpsmodell som konsumenten ingår avtal om.

Inom ramen för en samäganderätt gäller inte samma skyddsregler för en konsument som enligt 12 kap. JB. Som delägare till en bostad har konsumenten en stark rättighet i form av en äganderätt eller bostadsrätt. Det medför å andra sidan att konsumenten enligt samäganderättslagen ses som en jämbördig delägare i förhållande till fastighetsbolaget och att inga särskilda konsumentskyddsregler gäller. Eftersom samäganderättslagen bygger på att alla samägare måste vara överens i alla frågor rörande förvaltningen och nyttjandet av egendomen, är konsumenten utlämnad till vad som stadgas i det samäganderättsavtal som ingås i samband med delägarköpet.

4.2.2 En gemensam hantering av boköpsmodellerna i ett lagstiftningsprojekt hade gynnat modellernas framväxt

Hyrköp av bostäder synes enligt vad som framkommit av utredningens kartläggning under en längre tid ha prövats i begränsad utsträckning av olika aktörer. Delägarmodellen synes i Sverige än så länge ha något större utbredning än hyrköpsmodellen. De senaste åren har modellerna emellertid förekommit och utvecklats parallellt på bostadsmarknaden.

Som framgår ovan skulle bägge modellerna gynnas av en lagreglering. Det finns också beträffande bägge modellerna flera konsumentskyddsaspekter som enligt utredningens bedömning motiverar en lagreglering. Vilka konsumenthänsyn som gör sig gällande skiljer emellertid sig åt med hänsyn till de två modellernas juridiska konstruktioner, som aktualiserar tillämpningen av olika regelverk.

Utredningen bedömer sammantaget mot bakgrund av det som anges ovan i avsnitt 4.1 att det finns skäl för att föreslå en lag-

reglerad modell för boköpsmodeller. Emellertid är utredningens direktiv inriktade enbart på en renodlad hyrköpsmodell. Utredningen har mottagit önskemål från bostadsmarknadens aktörer om att delägarmodellen ska inkluderas i arbetet med att ta fram en lagreglerad modell. Mot bakgrund av det anförda så ser utredningen också att det skulle ha funnits fördelar med att behandla dem gemensamt inom ramen för vårt betänkande.

Våra följande överväganden och förslag tar mot bakgrund av direktivens avgränsning enbart sikte på hyrköpsavtal och hur en sådan avtalsmodell lämpligen bör lagregleras. Det bör emellertid framhållas att det är utredningens uppfattning att det vore ändamålsenligt att framöver ta initiativ till att utreda och föreslå en lagreglering även beträffande delägarmodellen.

5 Hyrköpslagens tillämpningsområde

5.1 En särskild lag om hyrköp av bostäder

Förslag: Den lagreglerade modellen för hyrköp ska enbart ta sikte på avtal om hyrköp av bostäder mellan en näringsidkare och en konsument. Modellen ska regleras i en ny lag – lagen om hyrköp av bostad.

5.1.1 Lagen bör avgränsas till avtalsförhållanden mellan näringsidkare och konsument

Utredningens uppdrag tar sikte på hyrköp av bostäder

Hyrköp förekommer avseende olika typer av objekt och i skilda affärsmässiga sammanhang. Hyrköpsavtal gällande fastigheter och andra lokaler kan förekomma mellan olika företag.

Utredningens uppdrag tar sikte på hyrköpsavtal gällande bostäder. Av utredningens kartläggning framgår att sådana hyrköpsavtal erbjuds av näringsidkare gentemot konsumenter. De utgör alltså som regel ett slags konsumentavtal, där det typiskt sett finns en tydlig skillnad mellan avtalsparterna i fråga om ekonomisk styrka och affärsmässig erfarenhet.

Även om andra partskonstellationer inte uttryckligen utesluts i uppdraget så framgår det att den tänkta lagreglerade modell som utgör utgångspunkt för direktiven syftar till att reglera hyrköpsavtal där konsumenter är avtalsparter. Direktiven hänvisar bland annat till vikten av ett starkt konsumentskydd.

Behovet av lagstiftning gör sig främst gällande i fråga om konsumentavtal

På liknande sätt som ett bostadshyresavtal är ett hyrköpsavtal ofta av en varaktig karaktär och fullgörs av en privatperson genom förlöpande och periodiska prestationer. Avtal gällande nyttjanderätten till en bostad – oavsett om det rör sig om ”vanlig” bostadshyra eller ett hyrköp – har vidare typiskt sett stor social och ekonomisk betydelse för den enskilde. En privatperson som ingår ett hyrköpsavtal – i det följande även benämnd hyrköpare – väljer genom hyrköpet att investera tid och pengar för att nå det slutgiltiga målet – ett förvärv av bostaden. Dennes rätt att få bo kvar i bostaden under den angivna avtalsperioden bör därför regleras på ett ändamålsenligt vis i ett hyrköpsavtal.

En del frågor med bäring på själva fastighets- eller bostadsrättsförvärvet aktualiseras redan vid hyrköpsavtalets ingående, exempelvis vilket skick bostaden ska vara i. Parternas olika ekonomiska styrka och erfarenhet vid avtalsingåendet kan alltså få betydelse för det senare förvärvet. Det är viktigt att konsumentens behov av tillräcklig information om bostaden tillgodoses för att han eller hon ska kunna fatta ett välgrundat beslut i frågan om ingående av avtalet.

Det är också av betydelse att övriga villkor inom ramen för hyrköpet inte medför oskäliga konsekvenser för konsumenten. Några exempel på villkor som kan få stora konsekvenser ur ett konsumentperspektiv är de avgifter som ska betalas av en hyrköpare under avtalstiden, hur priset på fastigheten ska bestämmas samt i vilken mån konsumenten har frihet att frånträda ett avtal.

Även om hyrköpsavtal alltså förekommer i andra sammanhang och i andra partskonstellationer så är det främst i avtalsrelationen mellan en näringsidkare och en konsument som det finns ett behov av att reglera hyrköpsmodellen. Det finns därför skäl för att begränsa den lagreglerade modellen till denna typ av avtal.

Ur ett näringsidkarperspektiv kan det uppfattas som oförmånligt med regler som begränsar parternas avtalsfrihet. Utredningen eftersträvar givetvis i sina överväganden även att tillvarata bostadsutvecklarens eller fastighetsbolagets intressen så att hyrköp blir en kommersiellt intressant modell för marknadens professionella aktörer. Med andra ord så är det inte meningen att lagen i onödan ska begränsa parternas rätt att anpassa avtalsmodellen efter skilda

affärsmodeller eller förutsättningar i enskilda fall. Strävan är att en stor mån av avtalsfrihet ska förenas med ett gott konsumentskydd.

Tydliga gränsdragningar gällande hur avtalen ska utformas, och därmed en förutsebarhet i fråga om vilka rättigheter och skyldigheter som följer av ett hyrköpsavtal, kan i sig leda till att hyrköp blir en mer attraktiv avtalsmodell för konsumenterna. Om modellens attraktivitet och genomslagskraft blir större, kommer det även fastighetsbolagen till godo. Därmed finns det goda argument för en lagreglerad modell även ur ett näringsidkarperspektiv.

Fastighets- och bostadsrättsöverlåtelser, särskilt gällande bostäder, sker i hög grad även mellan privatpersoner och det förekommer rimligen emellanåt att varianter av hyrköp används inom ramen för två privatpersoners avtal. Avtal mellan två privatpersoner, eller två näringsidkare, bör emellertid inte utgöra ett giltigt hyrköpsavtal i lagens mening, vilket utvecklas vidare senare i betänkandet.

I kapitel 6 nedan utvecklas närmare hur avgränsningen av begreppen näringsidkare och konsument ska göras vid tillämpningen av den föreslagna lagreglerade modellen.

5.1.2 Hyrköpsavtal bör regleras i en särskild lag

Ett hyrköpsavtal består som regel huvudsakligen av avtalsmoment som är förenliga med befintlig rätt. Ett möjligt sätt att reglera modellen skulle därför kunna vara att införliva särskilda regler om avtalstypen i befintliga regelverk. En utgångspunkt skulle exempelvis kunna tas i 12 kap. JB:s regler om bostadshyresavtal med tillägg av regler om att sådana avtal under vissa förutsättningar kan förenas med en option på att få köpa den bostadsrätt eller fastighet som hyresrätten avser.

Utredningen föreslår emellertid, som framgår av följande kapitel, att den lagreglerade modellen inte ska bygga på ett bostadshyresavtal enligt 12 kap. JB. I stället föreslås att den nyttjanderätt som upplåts till bostaden inom ramen för ett hyrköpsavtal ska utgöra ett eget slags nyttjanderätt. Utredningen föreslår också, främst av hänsyn till behovet av skydd för konsumenten, att särskilda krav ska gälla för avtalets form och innehåll.

Ett hyrköpsavtal enligt utredningens modell kommer alltså att utgöra ett avtal av ett så säregt slag att det inte på ett tillfredsställ-

ande sätt går att införliva i befintlig konsumentlagstiftning. Det hade krävt relativt omfattande specialregler, vilket hade riskerat att göra befintliga regelverk onödigt komplicerade. I likhet med andra konsumentavtal är det också lämpligt att regler till skydd för konsumenter är lätta att hitta och identifiera. Det framstår därför som mest ändamålsenligt att reglerna om hyrköpsavtal kommer till uttryck i en särskild lag om hyrköp av bostäder.

Ytterligare ett argument för en sådan lösning är att optionsavtal avseende fast egendom föreslås kunna ingås med bindande verkan inom ramen för ett hyrköpsavtal (jämför kapitel 7). Det innebär ett signifikant undantag från den huvudprincip som gäller enligt fastighetsrättsliga regler. Genom att ett sådant undantag kommer till uttryck i en separat lag kan ramarna för undantaget tydligt anges.

Enligt utredningens mening finns det sammantaget tillräckligt starka skäl för att införa en särskild lag om hyrköpsavtal. I det följande benämner utredningen den föreslagna lagen för "lagen om hyrköp av bostad" eller, lite kortare, "hyrköpslagen".

5.2 Hyrköpslagen ska omfatta hyrköp av privatbostäder inom fastigheter och bostadsrätter

Förslag: Hyrköpslagen ska omfatta hyrköpsavtal gällande privatbostadsfastigheter i form av ägarlägenheter och småhus, såväl på den så kallade successionsmarknaden som inom ramen för nybyggnationsprojekt.

Hyrköpslagen ska också omfatta hyrköpsavtal gällande bostadsrätter till bostadslägenheter som överlåts på successionsmarknaden och inom ramen för nybyggnationsprojekt. Lagen ska däremot inte omfatta hyrköp avseende upplåtelse av bostadsrätt från en bostadsrättsförening.

5.2.1 Hyrköp avseende småhus och ägarlägenheter

I direktiven anges att utredningens inriktning bör vara att det föreslagna hyrköpssystemet ska omfatta bostadsrätter och ägarlägenheter. Hyrköp av ägarlägenheter i flerbostadshus har hittills er-

bjudits av bostadsbolag som producerat ägarlägenheter och sedan inte fått dem sålda i tillräcklig utsträckning. Hyrköp har därigenom utgjort ett ändamålsenligt alternativ för att generera intäkter till fastighetsbolaget under perioder då bostadsmarknaden varit sval.

Som framgår av utredningens kartläggning av bostadsmarknaden (se kapitel 3) så förekommer även hyrköp av villor. Detta erbjuds ibland även av det fastighetsbolag som utvecklat bostäderna, se exempelvis det allmännyttiga bostadsbolaget Örebrobostäder AB:s hyrköpsmodell. Inom ramen för kartläggningen av befintliga hyrköpsmodeller på bostadsmarknaden har utredningen erfarit att även andra aktörer har utformat modeller för hyrköp av villor. I de specifika fallen har bolagen som erbjuder modellerna inte som kärnverksamhet att bygga och förvalta fastigheter utan köper in de särskilda objekt som enligt parternas avtal ska vara föremål för hyrköpet (se kapitel 3 om Bodil Fastigheter AB och Rent-to-Own Sweden AB).

En ägarlägenhetsfastighet och en privatbostadsfastighet med ett uppfört enbostadshus träffas av samma regler gällande exempelvis formkrav för köp, lagfartskrav och äganderätt. Det finns inte några skillnader i möjligheterna att hyra ut fastigheterna. Villor och andra småhus utgör en betydande andel av bostadsmarknaden och det är därför av betydelse för hyrköpsystemets etablering att det går att tillämpa på sådana bostäder. Mot denna bakgrund, samt med hänsyn till att det i utredningens direktiv anges att befintliga hyrköpsmodeller bör kunna fortsätta att användas, föreslår utredningen att lagen ska utformas så att även småhus ska kunna vara föremål för hyrköp.

Hyrköpsavtalet ska omfatta en fastighet som ska utgöra hyrköparens egen bostad. Ett möjligt föremål för ett hyrköp skulle emellertid kunna vara en del av en fastighet som är planerad att styckas av så att det blir två separata fastigheter, om ett bostadshus finns uppfört på den del som ska styckas av och överlätas enligt optionen.

Redan i detta sammanhang bör det anmärkas att avtal om framtida överlåtelse av fast egendom enligt gällande rätt inte är giltiga. Hyrköpsavtal som bygger på en option till rätten att köpa en fastighet kan alltså i dag inte ingås med bindande verkan. De befintliga hyrköpsmodellerna är trots denna fastighetsrättsliga begränsning uppbyggda på en utfästelse av fastighetsbolaget om att sälja. I vissa fall har näringsidkaren – nedan benämnd hyrsäljaren – hanterat pro-

blematiken genom att ställa ut en garanti, en så kallad vitesklausul, där det i avtalet utfästs en rätt till ersättning för hyrköparen för det fall optionen inte kan göras gällande gentemot bolaget.

Enligt utredningens mening är det av väsentlig betydelse för en lagreglerad modell för hyrköp att optioner gällande förvärv av bostaden – i det följande även benämnd hyrköpsobjektet – blir juridiskt giltiga. Därför föreslår utredningen att avtal om framtida överlåtelse av fast egendom ska vara bindande för den som utfäster en sådan rätt, under förutsättning att det sker inom ramen för ett hyrköpsavtal enligt den nya lagen. Våra överväganden i denna del framgår närmare av kapitel 7.

5.2.2 Hyrköpsavtal gällande överlåtelse av bostadsrätter bör omfattas av den nya lagen

Bostadsrätten utgör en upplåtelseform på bostadsmarknaden som saknar motsvarighet i de flesta andra länder. En bostadsrättshavare äger inte själva bostadslägenheten utan enbart en rättighet att nyttja bostadslägenheten, vilken följer med medlemskapet i bostadsrättsföreningen. Det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och kan upplåta bostadslägenheterna med bostadsrätt. Föreningen har rätt att bestämma vem som får vara medlem i föreningen och därmed bo i föreningens lägenheter. Sedan föreningen upplåtit en bostadsrätt kan bostadsrättshavaren överlåta bostadsrätten. Det sker vanligtvis på den öppna bostadsmarknaden genom en fastighetsmäklares försorg. För att förvärva en bostadsrätt måste köparen godkännas som medlem i bostadsrättsföreningen.

Enligt utredningens direktiv bör inriktningen vara att det föreslagna hyrköpssystemet ska omfatta bostadsrätter, såväl vid nyproduktion som vid ombildning, om utredningen bedömer att det finns förutsättningar för det. Utredningen har därför övervägt hur ett hyrköpssystem lämpligen kan anpassas till regelverket gällande bostadsrätter.

Optionsavtal gällande överlåtelser av bostadsrätter har ansetts giltiga av Högsta domstolen under förutsättning att de ingås i skriftlig form (se rättsfallet NJA 1992 s. 66). Mot bakgrund därav framstår en lagreglerad modell för hyrköpsavtal avseende sådana överlåtelser som relativt enkel att utforma. Riksbyggen tillämpar redan i dag en sådan modell i samband med nyproduktion av bostads-

rätter. Enligt den modellen upplåts lägenheterna med bostadsrätt av bostadsrättsföreningen till Riksbyggen i samband med att lägenheterna produceras. Inom ramen för ett hyrköpsavtal har hyrköparen en andrahandsupplåtelse till bostadsrätten, som alltså innehas av Riksbyggen. Det är därmed Riksbyggen som är medlem i bostadsrättsföreningen och som har möjlighet att rösta på bostadsrättsföreningens årsstämma m.m.

Sådana avtal synes alltså motsvara en reell efterfrågan på bostadsmarknaden och därtill fungera väl. Det framstår som ändamålsenligt att den föreslagna hyrköpsmodellen ska omfatta hyrköp vid överlåtelser av bostadsrätter.

5.2.3 Hyrköp gällande upplåtelse av bostadsrätter bör inte omfattas av den nya lagen

Som anges i direktiven skulle det kunna innebära vissa fördelar att tillämpa en hyrköpsmodell i samband med ombildning från hyresrätter till bostadsrätter enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, nedan ombildningslagen. Det skulle kunna bidra till att fler hyresgäster blir positiva till en ombildning, eftersom det då inte krävs att de har kapital till förvärvet direkt.

Optionsavtal om upplåtelse förekommer i praktiken i viss utsträckning. En vanlig situation är att en fastighetsägare i samband med en ombildning till bostadsrätt har fått en option av bostadsrättsföreningen att köpa någon eller några bostadsrättslägenheter i föreningen (SOU 2017:31 s. 237).

Giltigheten av optionsavtal gällande upplåtelse av bostadsrätter har emellertid ännu inte prövats av Högsta domstolen. Svea hovrätt slog i rättsfallet RH 2014:25 fast att det där aktuella optionsavtalet om en framtida upplåtelse av fem bostadsrätter var giltigt. Avtalet hade träffats mellan bostadsrättsföreningen och den tidigare ägaren av föreningens fastighet i samband med en ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. I domskälen gjorde hovrätten en utförlig genomgång av rättsläget och fann att det varken i lagstiftning eller annars fanns något hinder mot avtalet. Slutsatserna i det rättsfallet kan dock inte entydigt tas till intäkt för att optionsavtal avseende upplåtelse av bostadsrätter skulle vara generellt tillåtna.

Frågan har diskuterats i den juridiska litteraturen och även varit föremål för överväganden inom ramen för statliga utredningar. För en närmare genomgång hänvisas till SOU 2017:31 s. 237 f. med däri gjorda hänvisningar. Frågan om förbud mot optionsavtal gällande framtida upplåtelser av bostadsrätter var aktuell inom ramen för det angivna betänkandet, men förslaget ledde inte till lagstiftning.

Det förefaller sammantaget inte finnas några rättsliga hinder mot att möjliggöra hyrköp i samband med upplåtelse av bostadsrätter. Enligt utredningens mening är det emellertid svårt att se att en nybildad bostadsrättsförening skulle ha nytta av att tillämpa hyrköp i ett sådant skede. Det är av vikt för föreningen att få fram kapital, genom insatser från de blivande bostadsrättshavarna, för att kunna förvärva fastigheten och genomföra ombildningen. Även om det går att engagera tillräckligt många hyresgäster för att bilda en bostadsrättsförening så krävs det i de flesta fall att kapitalet finns på plats redan vid start. Föreningens likviditet är av betydelse för dess förmåga att teckna en fastighetskredit för förvärvet. Om de inbetalade insatserna blir färre blir kreditkostnaderna högre, vilket påverkar bostadsrättshavarnas avgift till föreningen.

Vidare erbjuder redan det befintliga regelverket ett slags möjlighet till option för de hyresgäster som påverkas av en ombildning till bostadsrätter. De lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt i samband med ombildningen kvarstår som hyresrätter och får inte upplåtas så länge hyresgästen bor kvar. Hyresgästen har möjlighet att förvärva sin lägenhet med bostadsrätt. Inom sex månader från det att bostadsrättsföreningen har lämnat ett erbjudande till hyresgästerna att köpa sina lägenheter med bostadsrätt har hyresgästen rätt att köpa lägenheten till ett pris som motsvarar den angivna insatsen. Därefter har föreningen rätt att ta ut ett högre pris för bostadsrätten (jfr 7 kap. 14 § fjärde stycket bostadsrättslagen [1991:614], nedan BRL).

Efter att en ombildning skett har hyresgästen enligt 2 kap. 8 § andra stycket 2 BRL, om denne var hyresgäst vid tidpunkten för ombildningen, en rätt att ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen inom ett år från det att föreningen förvärvade fastigheten. Föreningen får inte neka hyresgästen medlemskap, givetvis under förutsättning att han eller hon uppfyller kraven för att bli medlem i bostadsrättsföreningen. Detta innebär i praktiken att en hyresgäst har ett år på sig att skaffa sig kapital till ett förvärv av

bostadsrätten, under tiden som han eller hon kan bo kvar i lägenheten på oförändrade villkor.

Ytterligare ett argument för att inte tillämpa hyrköp i samband med en bostadsrättsförenings upplåtelse av bostadsrätter är att systemet med förhandsavtal redan finns utformat och innehåller ett omfattande regelverk till skydd för konsumenten, se kap. 5 BRL. Ett förhandsavtal är en överenskommelse om en framtida upplåtelse av en bostadsrätt. Förhandsavtal är vanligt förekommande vid nyproduktion, men förekommer också när hyresrätter ska ombildas till bostadsrätter. Ett förhandsavtal enligt BRL innehåller flera moment som till viss del påminner om ett hyrköpsavtal. Bostadsrättsföreningen utfäster att bostadsrätt till lägenheten ska upplåtas senast vid inflyttningen, att föreningen ska ställa säkerhet för lämnade förskott samt att förhandstecknaren under vissa förutsättningar har rätt att frånträda förhandsavtalet.

Till skillnad från en option enligt ett hyrköpsavtal är emellertid förhandsavtalet bindande både för bostadsrättsföreningen och den blivande bostadsrättshavaren.

Ett hyrköpsavtal innebär som regel inte någon bindande utfästelse från hyrköparens sida gällande förvärv av bostaden. Ett hyrköpsavtal tjänar därför inte samma syfte för bostadsrättsföreningen som ett förhandsavtal, eftersom det inte binder upp avtalsmotparten på samma sätt. Det framstår som tveksamt om en bostadsrättsförening skulle ha intresse av att sluta hyrköpsavtal med presumtiva bostadsrättshavare, utan möjlighet till någon form av garanti för att dessa skulle genomföra avtalet.

Det framstår sammantaget som att hyrköpsavtal skulle ha ett mycket begränsat användningsområde i samband med upplåtelser av bostadsrätter. Mot denna bakgrund är det utredningens slutsats att det inte finns tillräckliga skäl att föreslå att den lagreglerade hyrköpsmodellen ska anpassas för upplåtelser av bostadsrätter. Det innebär att hyrköp enligt den föreslagna lagen enbart ska kunna avse överlåtelse av en bostadsrätt, inte upplåtelse. Något uttryckligt förbud mot att optioner ställs ut av en bostadsrättsförening bör däremot inte föreslås.

5.2.4 Vissa frågor som aktualiseras vid hyrköpsavtal gällande bostadsrätter

En begränsning av hyrköpslagens tillämpningsområde till att enbart omfatta överlåtelser av bostadsrätter är inte avsedd att förhindra att hyrköpsmodellen används i samband med nyproduktion av bostadsrätter. I den befintliga modell som bland annat Riksbyggen erbjuder upplåts en del av lägenheterna i ett nybyggnationsprojekt till en juridisk person. Den juridiska personen upplåter sedan i egenskap av bostadsrättshavare nyttjanderätten till en bostadsrätt genom en andrahandsupplåtelse inom ramen för ett hyrköpsavtal och ställer ut en option som ger rätt att förvärva bostadsrätten. I dessa fall gäller hyrköpsavtalet alltså en option avseende överlåtelse av bostadsrätt, inte upplåtelse. Sådana hyrköpsavtal kan tecknas en tid före det att lägenheterna är färdigställda. I vissa fall har en sådan konstruktion använts för att hålla den nybildade bostadsrättsföreningen skadeslös, om de nyproducerade bostadsrätterna inte har kunnat säljas på traditionell väg. Då har bostadsutvecklaren gått in och förvärvat de osålda lägenheterna, som därmed har upplåtits till denne. Därefter har hyrköp erbjudits till intressenter som inte haft möjlighet eller intresse av att förvärva bostadsrätterna i det skedet.

En problematik med hyrköpsavtal gällande bostadsrätt ligger i det faktum att bostadsrättshavaren står i relation till en tredje part, det vill säga bostadsrättsföreningen. Affärsmodellen bygger på att bostadsrättsföreningen godkänner avtalsupplägget. Eftersom det enligt den avtalsmodell som utredningen föreslår ska vara en näringsidkare som är hyrsäljare så kräver modellen som regel att bostadsrättsföreningen godkänner juridiska personer som medlemmar. Av 2 kap. 4 § första stycket BRL framgår att bostadsrättsföreningen kan vägra en juridisk person som förvärvat bostadsrätten till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, inträde i föreningen.

Vidare utgör nyttjanderättsupplåtelsen enligt hyrköpsavtalet en andrahandsupplåtelse, vilken kräver tillstånd från föreningen enligt 7 kap. 10 § BRL. Av 7 kap. 11 § BRL framgår att om bostadsrättshavaren inte får något sådant tillstånd så kan han eller hon få frågan prövad av hyresnämnden. För bostadslägenheter som innehas av juridiska personer finns i andra stycket i paragrafen särskilda regler i fråga om prövningen. Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska enligt

stycket lämnas om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett skäl för en bostadsrättsförening att neka juridiska personer medlemskap i föreningen kan vara att undvika att i skatterettsligt hänseende klassificeras som ett oäkta bostadsföretag, även kallat en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen kan av denna anledning vilja begränsa hur många bostadsrätter som upplåts av en juridisk person inom ramen för hyrköpsavtal (se närmare om problematiken i avsnitt 2.3 ovan).

Ytterligare en problematik med hyrköpsavtalen är att ett framtida förvärv av bostadsrätten alltid torde vara villkorat av att förvärvaren godkänns som medlem i föreningen. En hyrköpare som ingår ett hyrköpsavtal riskerar alltså att ha inrättat sig efter ett hyrköpsavtal under flera år och sedan, när optionen ianspråk tas, inte godkänns som medlem, varför köpet inte går igenom. Inträde i föreningen får emellertid enligt 2 kap. 3 § BRL inte nekas den som en bostadsrätt har övergått till om de villkor för medlemskap som föreskrivs i föreningens stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Den som vägrats inträde i föreningen har enligt 2 kap. 10 § BRL möjlighet att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för en överprövning av beslutet om inträde. Medlemskap får vägras enbart om det finns objektivt godtagbara skäl för detta, exempelvis bristande förmåga att fullgöra sina ekonomiska plikter som bostadsrättshavare. Risker för att ett förvärv av bostadsrätten efter ett hyrköp inte skulle kunna genomföras framstår alltså som liten.

Hyrköpsavtal gällande överlåtelse av bostadsrätt är alltså möjligt att genomföra enligt nuvarande regelverk. Det är emellertid avgörande att en näringsidkare som vill erbjuda hyrköp har med sig bostadsrättsföreningen på konceptet. Exempelvis framstår det som nödvändigt att hyrsäljaren är tillförsäkrad ett tillstånd att upplåta nyttjanderätten till bostadslägenheten i andra hand under hela den tid som hyrköpsavtalet ska gälla mellan parterna.

Enligt de avtalsmodeller som i dag förekommer har hyrsäljaren ett inflytande i bostadsrättsföreningen och har möjlighet att påverka frågor gällande inträde i föreningen och andrahandsupplåtelser. Det kan rimligen antas att det är inom ramen för sådana upplägg som hyrköp av bostadsrätter kommer att ha störst genomslag på bostadsmarknaden. Om hyrköparen sköter sina förpliktelser enligt hyrköps-

avtalet under avtalstiden saknas det i allmänhet någon anledning till farhåga om att inte godkännas som medlem i samband med förvärvet.

5.2.5 Hyrköp avseende bostäder på successionsmarknaden

Den form av hyrköp som är uppbyggd kring förvärv av specifika bostäder på successionsmarknaden nämns inte i direktiven. Sådana hyrköpsmodeller är emellertid etablerade och marknadsförs gentemot konsumenter (se kapitel 3). I linje med utredningens förslag att en lagreglerad hyrköpsmodell ska kunna omfatta ägarlägenheter och småhus så bör lagen utformas så att den fungerar även när en bostadsfastighet eller bostadsrätt förvärvas på successionsmarknaden av en hyrsäljare och sedan utgör hyrköpsobjekt i ett hyrköpsavtal.

5.2.6 Hyrköp avseende nyproducerade bostäder

Vid nyproduktion har bostadsutvecklaren ofta ett affärsupplägg som innebär att bostäderna saluförs och knyts till köpare långt innan de färdigställts.

I fråga om nyproducerade bostadsrätter finns redan systemet gällande förhandsavtal om framtida upplåtelse av en bostadsrätt.

Mot bakgrund av den rådande principen inom fastighetsrätten om att löfte om köp av fast egendom inte bindande finns det inte något system för förhandsavtal gällande köp av fastigheter. I stället ingår köparen och säljaren som regel ett avtal om köp redan före det att fastigheten är färdigställd. En mindre handpenning på köpeskillingen erläggs vanligtvis redan vid det inledande köpeavtalet. Köpet fullbordas sedan när byggnaden är färdigställd och fastigheten kan tillträdas. Slutlikviden för bostaden betalas i samband med tillträdet, varvid parterna också tecknar själva köpebrevet.

Frågan är om det, vid sidan om systemet med överlåtelseavtal gällande fast egendom före tillträdet, finns ett behov av att kunna knyta hyrköpare till framtida hyrköpsobjekt redan i ett tidigt skede av ett byggnationsprojekt? Det kan finnas bostadsutvecklare som vill satsa på hyrköpsmodeller och vill kunna knyta intressenter i ett tidigt skede. Utredningens utgångspunkt är att den lagreglerade modellen inte i onödan ska utesluta tänkbara avtalsmodeller.

Ett hyrköpsavtal som ingås en tid före det att bostaden ska färdigställas skulle innebära två slag av utfästelser – dels om det framtida förvärvet, dels om att en framtida nyttjanderätt till bostaden ska fortlöpa under optionstiden.

Optioner gäller till sin natur till en bestämd tidpunkt i framtiden. Att bostaden inte är klar att tillträda vid optionsavtalets ingående är alltså inte i sig något problem, så länge bostaden går att specificera i avtalet.

Vidare skulle ett hyrköpsavtal med framtida tillträde till bostaden innebära att parterna avtalar om att nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet kan påbörjas först vid en senare tidpunkt. Enligt utredningens mening finns det inte något hinder mot att ingå ett avtal med en sådan innebörd. Det saknas regler i 12 kap. JB att ta ledning från i fråga om hur avtal får ingås om hyrestidens början eller hyresgästens rätt till tillträde i ett hyresavtal. Parterna bör kunna vara fria att ingå ett avtal om upplåtelse av en bostad långt innan tillträde enligt avtalet ska ske.

Det framstår emellertid som relativt opraktiskt med sådana avtalskonstruktioner gällande hyrköp. Därtill kan det ifrågasättas vilken efterfrågan som skulle finnas i fråga om sådana avtal. Fördelen med ett hyrköpsavtal utgörs typiskt sett av hyrköparens möjlighet att kunna flytta in i en bostad direkt, även om personen inte har råd att köpa den vid tidpunkten. Om tillträde till bostaden dröjer tvingas konsumenten att lösa bostadsfrågan på annat håll så länge.

Utredningen har inte kännedom om att någon aktör i dagsläget tillämpar hyrköpsavtal i ett sådant tidigt skede av produktionen, vare sig beträffande nyproducerade bostadsrätter eller bostadsfastigheter. Utredningen har erfarit att hyrköpsavtal på försök har erbjudits av näringsidkare i ett tidigt skede av byggnationsprojekt, upp till ett år före det att lägenheterna var färdigställda. Att teckna hyrköpsavtal så lång tid före tillträdet ledde emellertid till att många hyrköpare hann säga upp avtalen och skaffa ett annat boende innan det var dags för tillträde.

Det kan också ifrågasättas om bostadsutvecklare kommer att se någon nytta med ett sådant affärsupplägg, eftersom hyrköparen inte är bunden av optionen under avtalstiden utan är fri att säga upp avtalet när som helst. Troligtvis kommer bostadsutvecklarna inte att tillämpa hyrköpsavtal i någon större utsträckning i ett tidigt skede av nyproduktionen. Däremot kan det eventuellt finnas intresse för

att sluta hyrköpsavtal i slutskedet av produktionen, det vill säga kort före inflyttningsstart.

För hyrköp av bostadsrätter innebär det att hyrsäljaren, för att kunna sluta avtal om framtida hyrköp, måste ha rätt att förfoga över hyrköpsobjektet redan i ett sådant tidigt skede. Det blir, som diskuteras ovan, en fråga mellan hyrsäljaren och den bostadsrättsförening som kommer att upplåta bostadsrätterna.

Utredningens bedömning är sammantaget att det inte finns anledning att begränsa hyrköpslagens tillämpningsområde till avtal som innebär ett omedelbart tillträde till bostaden. Det bör i stället finnas möjlighet att i ett tidigt skede ingå ett hyrköpsavtal. Ett sådant hyrköpsavtal kan ingås i förtid, för att gälla från och med bostaden blivit färdigställd och kan tillträdas. I vilken mån det kommer att finnas ett kommersiellt intresse hos parterna för att sluta hyrköpsavtal på förhand, det vill säga innan tillträde kan ske, får utvärderas i den praktiska tillämpningen.

5.3 Hyrköp inom ramen för omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter

Förslag: Hyrköp ska kunna användas av en hyresgäst och en fastighetsägare inför ett förvärv av en ägarlägenhet inom ramen för ett omvandlingsförfarande enligt lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.

Utredningen föreslår en ny lag varigenom en fastighetsägare kan ta initiativ till att genom fastighetsbildning omvandla hyreslägenheterna i en byggnad till ägarlägenhetsfastigheter (se del I av betänkandet). Frågan är om det finns något faktiskt behov av en hyrköpslösning inom ramen för en sådan omvandling, givet de rättigheter som det föreslagna omvandlingsförfarandet ger hyresgästerna att köpa lägenheterna.

Den förmån som hyrköpsmodellen erbjuder i fråga om rätten att få nyttja bostaden under tiden som hyrköparen sparar ihop till köpeskillingen kan på sätt och vis sägas sakna relevans för de hyresgäster som berörs av omvandlingen. De kan i stället välja att bo kvar som hyresgäster på oförändrade hyresrättsliga villkor och sedan utnyttja sin rätt till förköp vid ett senare tillfälle. Hyresgästen har

alltså redan ensam nyttjanderätt till bostaden och därtill ett besittningsskydd för sin hyresrätt. Nyttjanderätten till lägenheten kan därmed sägas vara starkare än den nyttjanderätt som en hyrköpare har inom ramen för ett hyrköpsavtal. Därtill torde den hyra som är avtalad för hyresrätten troligtvis vara lägre än vad en hyrköpsavgift kan komma att uppgå till enligt ett hyrköpsavtal. En hyrköpsavgift föreslås kunna avtalas så att den storleksmässigt överstiger en skälig hyra för bostadslägenheten enligt 12 kap. JB (se kapitel 10).

En tänkbar nytta med ett hyrköpsavtal får, ur en förköpsberättigad hyresgästs synvinkel, i stället anses vara den säkerhet som optionen ger. Genom optionen får hyresgästen en avtalad rättighet att köpa ägarlägenhetsfastigheten. För den hyresgäst som inte har tillräckligt med pengar för att förvärva sin bostad när erbjudandet om köp av ägarlägenheten lämnas vid omvandlingstidpunkten, men som ser en möjlighet att förvärva bostaden vid en senare tidpunkt, skulle ett hyrköpsavtal kunna vara en ändamålsenlig lösning. Hyresgästen säkerställer därmed att ett förvärv faktiskt kan komma till stånd, när det kan ske och på vilka villkor. Omvandlingsförfarandet innehåller en svaghet ur hyresgästens perspektiv, nämligen att ett förvärv av ägarlägenheten enbart kan komma till stånd på fastighetsägarens initiativ. Efter det att omvandlingsförfarandet är genomfört så har fastighetsägaren ingen skyldighet att erbjuda kvarvarande hyresgäster att köpa bostäderna annat än när de enskilda ägarlägenheterna ska säljas till någon annan.

Med en avtalad option ges också en bättre förutsebarhet i fråga om vilket pris som bostaden kan förvärvas för, jämfört med att en hyresgäst skulle bevaka sin förköpsrätt enligt den föreslagna lagen om omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenheter. Det pris som en fastighetsägare ska erbjuda hyresgästen att köpa bostaden för enligt sin hembudsskyldighet ska enligt omvandlingslagen endast motsvara vad han eller hon erbjuder en utomstående köpare att förvärva lägenheten till. Marknadsvärdet kan ju öka betydligt under tiden som förflutit sedan omvandlingstidpunkten. I ett sådant fall kan en option med ett i förväg bestämt pris gynna hyresgästen.

För en fastighetsägare som inte får alla ägarlägenheter sålda i samband med omvandlingen kan hyrköpsmodellen utgöra en förmanlig lösning, då den ger en förutsebarhet och möjlighet att planera för framtiden. För fastighetsägaren kan hyrköp dessutom utgöra ett ekonomiskt bättre alternativ med hänsyn till möjligheten att ta

ut en hyrköpsavgift, eftersom denna skulle kunna avtalas att uppgå till ett högre belopp än den hyra som får tas ut enligt 12 kap. JB. Möjligheten att använda omvandling till ägarlägenheter i kombination med hyrköpsavtal skulle alltså kunna utgöra grund för affärs-mässigt bärkraftiga upplägg.

Det föreslagna omvandlingsförfarandet kommer emellertid troligtvis att användas av fastighetsägare som är positivt inställda till att sälja bostadslägenheterna till hyresgästerna. Möjligheten för en hyresgäst att få förvärva sin lägenhet från fastighetsägaren efter omvandlingen kan därför som utgångspunkt antas vara god. Det kan därför ifrågasättas om en hyresgäst kommer att betrakta optionen enligt ett hyrköpsavtal som tillräckligt attraktiv för att säga upp sin hyresrätt och i stället ingå ett hyrköpsavtal till en högre kostnad.

Utredningen ser med anledning av det sagda att hyrköp kan vara en gångbar modell för förvärv även vid omvandling, även om sådana avtal troligtvis kommer att användas i begränsad utsträckning. Omvandlingsförfarandet i dess föreslagna form framstår som förenligt med en lagreglerad hyrköpsmodell. Utredningen ser inte några hinder mot att fastighetsägaren förenar ett erbjudande om köp av ägarlägenhetsfastigheten, enligt det förfarande som föreslås, med ett kompletterande hyrköpserbjudande.

Det föreslagna omvandlingsförfarandet bedöms inte heller förhindra att ett utomstående fastighetsbolag, i överenskommelse med hyresgästen, köper ägarlägenhetsfastigheten av den ursprungliga fastighetsägaren och upplåter nyttjanderätten till lägenheten till hyresgästen genom ett nytecknat hyrköpsavtal, med option för hyresgästen att förvärva ägarlägenhetsfastigheten vid ett senare tillfälle.

Det saknas skäl att särskilt anvisa hyrköp som en standardiserad avtalslösning inom omvandlingsförfarandet. Däremot bör reglerna inte förhindra att parterna använder sig av en sådan modell, om och när de ser fördelar med den.

Ett ingånget hyrköpsavtal mellan hyresgästen och fastighetsägaren bör medföra att det ursprungliga hyresförhållandet upphör, med följderna att hyresgästen inte innehar hyresrätten på samma hyresvillkor som före omvandlingen (jämför avsnitt 7.2 i del I av betänkandet).

5.4 Hyrköp av tomträtt ska inte regleras i lagen

Förslag: Lagen ska inte vara tillämplig på hyrköpsavtal som ingås beträffande bostäder som är uppförda på mark som innehas med tomträtt.

Nyttjanderätten till en fastighet som tillhör staten eller en kommun, eller som annars är i allmän ägo, får upplåtas som tomträtt. Nyttjanderätten upplåts under obestämd tid mot en årlig så kallad tomt-rättsavgäld.

En tomträttshavare har en vidsträckt rätt att använda fastigheten som sin egen. Tomträttshavaren kan pantsätta tomträtten, vidare-upplåta den och även överlåta den fritt. Därmed skulle i och för sig inget hindra att en tomträttshavare ingår ett hyrköpsavtal gällande exempelvis en tomträtt med ett småhus. En option skulle då kunna innefatta att överlåta tomträtten med det bostadshus som är byggt på marken.

Det framstår emellertid som att en sådan konstruktion i ekonomiskt hänseende riskerar att bli onödigt svåröverblickbar för hyrköparen, framför allt med hänsyn till den tomt-rättsavgäld som omförhandlas med jämna mellanrum och vars storlek påverkar marknadsvärdet på tomträtten.

Vidare innehas tomträtter med småhus som regel enbart av privatpersoner. Ett hyrköpsavtal mellan två privatpersoner omfattas inte av lagens tillämpningsområde. Därmed framstår det faktiska användningsområdet – eller behovet av hyrköp i fråga om tomträtt – som mycket begränsat. Utredningens sammantagna bedömning är att den föreslagna hyrköpslagen inte bör omfatta hyrköp av tomträtter.

6 Hyrköpsavtalets grundläggande konstruktion

6.1 Ett föravtal till förvärvet av bostaden

Hyrköpslagen är avsedd att ta sikte på enbart själva hyrköpsavtalet, det vill säga parternas avtalsförhållande fram till det att de genomför överlåtelsen. Hyrköparens förvärv av fastigheten eller bostadsrätten regleras enligt befintliga regler om dessa överlåtelser. För köp av fastighet blir 4 kap. JB tillämpligt och beträffande övergång av bostadsrätt gäller 6 kap. BRL. De rättsliga förutsättningarna skiljer sig inte åt med anledning av att förvärvet har föregåtts av ett hyrköp.

Syftet med ett hyrköpsavtal är att möjliggöra konsumentens framtida förvärv av bostaden. Hyrköpsavtalet ska alltså utgöra ett slags föravtal till det faktiska förvärvet. Avtalsförhållandet fram till dess att antingen ett förvärv kommer till stånd eller avtalet upphör av andra orsaker måste med den utgångspunkten regleras på ett ändamålsenligt sätt.

6.2 En ramlag med ett grundläggande skydd och utrymme för avtalsfrihet

Förslag: Lagen om hyrköp av bostad ska utgöra en ramlag som slår fast de grundläggande formella förutsättningarna för utformningen av ett hyrköpsavtal. Avtalsvillkoren ska i materiellt hänseende kunna utformas fritt av parterna, med vissa begränsningar till skydd för konsumenten.

Ett hyrköpsavtal kan få en stor ekonomisk betydelse för en privatperson. Det medför ett behov av ett grundläggande skydd för hyrköparen såväl vid avtalets ingående som under avtalsförhållandet.

Samtidigt bör lagens modell kunna användas vid många olika slags hyrköpsavtal, avseende såväl nyproducerade bostäder som bostäder som säljs på successionsmarknaden. Bostäderna som är föremål för avtalen kan skilja sig åt mycket i fråga om skick och behov av underhåll. De faktiska förutsättningarna kan därmed variera stort mellan olika avtal. Det medför att lagen måste ge utrymme för ett stort mått av avtalsfrihet, så att parterna kan anpassa avtalsvillkoren efter förutsättningarna i det enskilda fallet.

En avvägning måste därmed göras av behovet av en vidsträckt avtalsfrihet gentemot behovet av ett grundläggande skydd för hyrköparen i egenskap av den svagare parten.

Det framstår som ändamålsenligt att hyrköpslagen enbart bestämmer en yttre ram för utformningen av hyrköpsavtal. Den yttre ramen utgörs av formkrav för avtalet och vissa grundläggande skyddsbestämmelser för hyrköparen. Inom denna ram tillåts ett stort mått av avtalsfrihet för att hyrköp ska kunna erbjudas av skilda näringsidkare utifrån deras olika affärsmodeller. Lagen blir därmed normerande i fråga om avtalets form och struktur men föreskriver inte några mer ingående materiella regler för avtalsvillkorens utformning i fråga om exempelvis pris, optionens längd etc.

Som en del av ett grundläggande skydd för hyrköparen bör lagen också, vilket utvecklas vidare nedan, innehålla krav på klar och tydlig information till konsumenten gällande avtalets innebörd.

6.3 Hyrköpslagen blir tillämplig om avtalet uppfyller lagens grundläggande kriterier

Förslag: Hyrköpslagen ska vara tillämplig på sådana avtal som uppfyller vissa grundläggande kriterier för ett hyrköpsavtal.

Lagen ska vara tvingande till hyrköparens – konsumentens – förmån. Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i hyrköpslagen är till nackdel för hyrköparen ska vara utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

6.3.1 Lagen ska vara omedelbart tillämplig på ett hyrköpsavtal

Konsumentskyddsregler förekommer inom förmögenhetsrättens område i ett flertal olika regelverk, i syfte att ge konsumenten ett rimligt skydd vid en tvist med en näringsidkare som han eller hon har ingått ett avtal med. I viss mån erbjuds ett avtalsrättsligt skydd genom allmänna regler, som ger möjlighet att underkänna eller jämka oskäligen avtalsvillkor. En välkänd regel i sammanhanget är den så kallade generalklausulen i 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, nedan avtalslagen.

Till stor del upprätthålls dock konsumentskyddet med stöd av den särskilda konsumentskyddslagstiftning som på vissa sakområden ställer upp tvingande regler till konsumentens förmån. Det som de flesta konsumentavtalsregler har gemensamt är att om ett avtal uppfyller förutsättningarna i lagen så blir vissa tvingande regler direkt tillämpliga på avtalet. Det får till följd att vissa formkrav i förekommande fall gäller och att lagens regler utgör ett minimiskydd för konsumenten vid tvist om ett avtalsvillkors tolkning eller giltighet.

En lagreglerad modell för hyrköp bör vara uppbyggd på samma sätt. Det innebär att om ett avtal uppfyller förutsättningarna för att utgöra ett hyrköpsavtal enligt lagens grundläggande kriterier så ska lagens regler bli tillämpliga på avtalet. I likhet med vad som gäller för andra konsumentavtal – och hyresavtal – bör parterna inte kunna förfoga över hyrköpslagens tillämplighet. Lagens regler bör ovillkorligen tillämpas på avtalet. Det får till följd att parterna blir bundna av lagens krav på hur avtalet ska utformas och vad det ska innehålla.

Hyrköp förekommer emellertid som ett slags affärsupplägg inom andra egendomslag än bostäder. Vidare förekommer varianter av hyrköp mellan såväl privatpersoner som näringsidkare. Därtill finns det avtalskonstruktioner som benämns eller marknadsförs som hyrköp trots att de är uppbyggda genom andra juridiska lösningar. En lösning som föreskriver att hyrköpsavtal av andra slag än de som omfattas av den nya lagen är otillåtna bör därför inte föreslås. Det skulle stå i strid med behovet av avtalsfrihet och flexibla lösningar såväl på bostadsmarknaden som inom andra affärsområden. Däremot bör lagens modell tydligt kunna särskiljas från andra former av liknande upplåtelsemodeller. Syftet med att införa en lag-

reglerad modell är att skapa en avtalsmodell som är tydlig, förutsebar och attraktiv för marknadens aktörer.

6.3.2 Lagen ska vara tvingande till hyrköparens förmån

I likhet med hur andra konsumentavtalslagar fungerar så bör en hyrköpslag ställa upp tvingande regler till konsumentens förmån. Lagens bestämmelser utgör ett slags minimiskydd för hyrköparen, och parterna ska inte kunna avtala om villkor som avviker från lagens bestämmelser till nackdel för denne. Däremot bör parterna vara fria att avtala om mer förmånliga villkor för hyrköparen än vad lagen föreskriver.

Bedömningen av om det enskilda avtalsvillkoret är mer förmånligt än lagregeln bör göras på samma sätt som vid tillämpningen av tvingande regler i exempelvis konsumentköplagen (2022:260) och konsumenttjänstlagen (1985:716). Det bör alltså inte bli fråga om en helhetsbedömning av avtalet eller en avvägning mellan hyrköparens eftergifter i ett avseende för mer förmånliga villkor i ett annat avseende.

Enligt konsumentköplagen gäller att när en rättighet eller skyldighet har aktualiserats i det enskilda fallet kan konsumenten – inom ramen för bland annat 36 § avtalslagen – med bindande verkan avstå från det skydd lagen ger. Lagens tvingande skydd avser alltså enbart avtalsvillkoren vid avtalets ingående (se prop. 1989/90:89 s. 66 och prop. 1984/85:110 s. 156). Enligt utredningens mening måste samma princip gälla på de tvingande regler som föreslås för hyrköpsavtal.

6.4 De grundläggande kriterier som bör konstituera ett hyrköpsavtal

Förslag: Ett avtal ska anses vara ett hyrköpsavtal i lagens mening om avtalet innebär att en näringsidkare genom en option utfäster sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en bostad till en konsument och samtidigt upplåter bostaden till nyttjande mot ersättning åt konsumenten fram till dess att tiden för utfästelsen löper ut.

6.4.1 Det ska vara ett avtal mellan en näringsidkare och en konsument

Om lagen ska utgöra ett tvingande regelverk till skydd för konsumenten så måste det tydligt slås fast under vilka förutsättningar som ett avtal ska utgöra ett hyrköpsavtal i lagens mening.

Som anges ovan i avsnitt 5.1 så ska lagen vara begränsad till avtal som ingås mellan näringsidkare och konsument. För att ett avtal ska utgöra ett hyrköpsavtal så ska det alltså krävas att hyrköparen agerar i egenskap av konsument och att den part som upplåter bostaden gör det i egenskap av näringsidkare.

I Sverige finns inget enhetligt konsumentbegrepp. Kraven för att räknas som konsument skiljer sig åt mellan olika regelverk. Inom de vanligast förekommande konsumentavtalslagarna har det emellertid utvecklats en likalydande konsumentdefinition (se bland annat 1 kap. 2 § konsumentköplagen). Med konsument avses i dessa sammanhang en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.

Inte heller näringsidkarbegreppet är enhetligt definierat i svensk rätt. Enligt exempelvis konsumentköplagens definition är en näringsidkare en fysisk eller juridisk person som handlar för ändamål som har samband med den egna näringsverksamheten.

Enligt utredningens bedömning bör samma begrepp användas i hyrköpslagen och tillämpas på motsvarande sätt som i de angivna konsumentlagarna.

Det innebär bland annat att det inte ska ställas krav på att en näringsidkare ska vara en juridisk person, även om detta torde vara det vanligast förekommande i hyrköpsavtal. För att avgöra om en person är näringsidkare i hyrköpslagens mening får man i stället se till hur avtalet är förknippat med personens näringsverksamhet. Det kan uppstå komplicerade gränsdragningar om en fysisk person upplåter en bostad inom ramen för ett hyrköpsavtal. Eftersom den fastighet eller bostadsrätt som är föremål för avtalet inte kan utgöra personens egen bostad utan enbart är att se som en inkomstkälla så torde regelmässigt hyrköpsavtalet vara att betrakta som en rättshandling i samband med näringsverksamhet vid tillämpning av lagen.

I betänkandet används begreppen hyrsäljare och hyrköpare för att beteckna den näringsidkar- respektive konsumentpart som ingår ett hyrköpsavtal. Samma begrepp bör definieras i lagen.

6.4.2 Hyrköpsavtalet ska avse en bostad

Ett hyrköpsavtal enligt den föreslagna lagen ska avse en bostad åt konsumenten.

Det innebär för bostadsrätters vidkommande att tillämpningsområdet är avgränsat till bostadsrätter till bostadslägenheter. I 1 kap. 6 § BRL görs en avgränsning mellan sådana lägenheter och lokaler. Samma avgränsning bör gälla enligt hyrköpslagen.

En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet (se 1 kap. 1 a § första stycket 3 JB). Att ett hyrköpsavtal kan avse en ägarlägenhetsfastighet framstår därmed som självklart och det torde avseende en sådan fastighet inte vara svårt att avgränsa i avtalet vad hyrköpsobjektet utgör.

I övrigt kan fast egendom bli föremål för ett hyrköpsavtal om exempelvis en villa som är uppförd på en fastighet upplåts tillsammans med en option. Det avgörande är att villan är en privatbostad, det vill säga att den helt eller till övervägande del används som bostad.

Det kan även bli fråga om hyrköp av en del av en befintlig fastighet, om parternas avsikt är att tomten ska styckas av och en hyrköpare ska förvärva ett bostadshus som är uppfört på en del av fastigheten.

Med hänsyn bland annat till optionens giltighet bör det i hyrköpsavtalet tydligt preciseras vilken fastighet det är fråga om. Om avtalet gäller en kommande avstyckad fastighet måste det tydligt anges hur fastigheten kommer att vara utformad. Detsamma gäller om ett hyrköpsavtal ingås beträffande en bostadslägenhet som ska omfattas av en omvandling till ägarlägenhetsfastighet enligt den i del I av betänkandet föreslagna omvandlingslagen.

I betänkandet används begreppet hyrköpsobjekt för den bostad som är föremål för ett hyrköpsavtal. Samma begrepp bör definieras i lagen.

6.4.3 En option och en nyttjanderätt till bostaden

För att ett avtal ska klassificeras som ett hyrköpsavtal enligt den föreslagna hyrköpslagen så måste avtalet vidare innehålla två grundläggande avtalsmoment, vilka ska utgöra kärnan i ett hyrköpsavtal.

Dessa två grundstenar i hyrköpet utgörs av optionen som ger hyrköparen en rätt att förvärva bostaden, och upplåtelsen av nyttjanderätten under tiden som optionen gäller. Vad dessa avtalsmoment närmare innebär utvecklas i följande kapitel.

Om ett avtal är uppbyggt i enlighet med de angivna avtalsmomenten så bör avtalet ovillkorligen falla inom hyrköpslagens tillämpningsområde. Lagen föreslås inte träffa redan ingångna avtal men efter hand kommer lagens förekomst sannolikt att skapa en likformighet beträffande hyrköpsavtalens utformning på bostadsmarknaden.

7 Hyrköpsavtalets första grundpelare – optionen

7.1 Optionen inom ramen för ett hyrköpsavtal

Förslag: Ett hyrköpsavtal ska innehålla en bindande utfästelse från hyrsäljaren till hyrköparen om rätt för denne att inom en angiven tid förvärva den bostad som är föremål för hyrköpsavtalet (hyrköpsobjektet).

Optioner gällande förvärv av såväl fast egendom som bostadsrätter ska kunna ingå med bindande verkan om optionen ställs ut inom ramen för ett hyrköpsavtal enligt hyrköpslagen.

Enbart optioner som är ensidigt bindande för hyrsäljaren ska vara tillåtna enligt lagen.

En option ska vara tidsbegränsad. Det ska däremot inte föreskrivas någon gräns för hyrköpsavtalets längd – och därmed inte heller någon gräns för optionstidens längd.

7.1.1 Optioner ger rättighet till ett framtida förvärv

Den ena av hyrköpsavtalets två grundpelare (se föregående kapitel) utgörs av den så kallade optionen avseende det framtida förvärvet av bostaden.

Option är ett begrepp för rätten att i framtiden få köpa egendom eller sälja tillgångar. Den som tecknat optionen – innehavaren – har rätten, men inte skyldigheten, att köpa eller sälja en tillgång fram till eller vid en given tidpunkt i framtiden till ett förutbestämt pris. Utfärdaren av optionen har i sin tur skyldigheten att genomföra affären om innehavaren väljer att utnyttja sin rätt. Däremot har utfärdaren inte någon rättighet att driva igenom affären. Optioner,

eller optionsavtal, förekommer i skiftande sammanhang. Den vanligast förekommande formen av optioner är inom handel med aktier och andra finansiella instrument.

Det som i regel kännetecknar ett optionsavtal är att det endast är optionsinnehavaren som kan kräva att avtalet fullföljs. Som huvudregel är rättigheten bestämd till ett i förväg bestämt pris, vilket gör att optionen ofta kan sägas ha ett värde i sig. För denna rätt betalar köparen vanligtvis en premie, som ett slags ersättning för den risk som utfärdaren åtagit sig genom att förbinda sig att köpa eller sälja viss egendom till ett bestämt pris.

Ofta gäller en löptid för optionen som innebär att optionsinnehavaren vid en viss tidpunkt eller inom en viss tidsrymd måste meddela om han eller hon vill ta optionen i anspråk (Ramberg och Ramberg, 2022, s. 97). Om innehavaren inte utnyttjar sin rättighet före avtalstidens utgång så upphör optionsavtalet att gälla och optionen anses förfallen.

Om optionen infrias så ingår parterna ett köpeavtal. Optionsavtalet i sig medför alltså inte någon överlåtelse. I stället är det fråga om två separata avtal som följer på varandra.

7.1.2 Optioner gällande förvärv av fast egendom är inte tillåtna

Ett avtal om ett framtida förvärv av fast egendom har sedan lång tid tillbaka i svensk rätt inte tillmätts någon rättsverkan, även om utfästelsen om att överlåta fast egendom haft skriftlig form. Denna rättsgrundsats framgår inte uttryckligen av lag men har upprepade gånger slagits fast i praxis (se bland annat rättsfallen NJA 1977 s. 509, NJA 2002 s. 467 och NJA 2020 s. 723) och även uttalats i förarbetena till JB (prop. 1970:20 del B 1 s. 127).

Bakgrunden till principen om att utfästelser om att i framtiden sälja en fastighet saknar rättsverkan anses i praxis huvudsakligen utgöras av den så kallade ömsesidighetsprincipen. Ömsesidighetsprincipen innebär att avtalsparternas bundenhet av en fastighetsöverlåtelse inträder samtidigt (se rättsfallen NJA 2000 s. 747 I och II). Äganderättsövergången sker samtidigt som avtalet sluts och någon obligationsrättslig bundenhet anses inte kunna uppstå förrän en sakrättsligt giltig överlåtelse skett.

Optionsavtal har vidare ansetts kunna skapa osäkerhet i äganderätten, med ogynnsamma verkningar bland annat för fastighetsomsättningen och kreditgivningen (prop. 1970:20 del B 1 s. 22–24). Det har i praxis uttalats att principen om att utfästelser om att i framtiden sälja en fastighet saknar rättsverkan även har sin grund i en önskan om att undgå långvariga sakrättsliga belastningar på fastigheter (se rättsfallet NJA 1998 s. 610).

Optionsavtal gällande fast egendom är alltså som huvudregel inte giltiga i svensk rätt. Högsta domstolen har slagit fast att undantag från principen gäller för utfästelser gällande benefika överlåtelse av fast egendom (se bland annat rättsfallet NJA 1981 s. 897) och vissa familjerättsliga fång (se bland annat rättsfallet NJA 1990 s. 18).

7.1.3 Optioner förekommer gällande förvärv av bostadsrätter

I motsats till vad som gäller för fast egendom är utgångspunkten att optionsavtal avseende lös egendom – vilket bostadsrätter utgör – är bindande.

Det finns inga lagstadgade regler för optionsavtal gällande upplåtelse eller överlåtelse av bostadsrätter. I rättsfallet NJA 1992 s. 66 slog Högsta domstolen fast att ett optionsavtal beträffande överlåtelse av bostadsrätt är bindande om det upprättas i skriftlig form. Som skäl för att uppställa ett sådant krav angavs att BRL:s skriftlighetskrav gällande överlåtelse av bostadsrätt annars skulle urholkas på ett inte godtagbart sätt, eftersom ett muntligt optionsavtal då skulle binda säljaren lika starkt som ett köpeavtal som uppfyller lagens formkrav.

Högsta domstolen slog vidare i NJA 2001 s. 75 fast att ett avtal upprättat i skriftlig form avseende överlåtelse av en ännu inte upplåten bostadsrätt var bindande mellan parterna. I fallet uppfyllde avtalet gällande den framtida överlåtelsen samtliga i BRL uppställda krav på ett överlåtelseavtal. Enligt domstolen förelåg inte något hinder på den grunden att lägenheten ännu inte var upplåten med bostadsrätt, eftersom det för lös egendom i allmänhet gäller att bindande avtal om överlåtelse kan ingås avseende egendom som ännu inte finns eller i vart fall ännu inte ägs av överlåtaren.

7.1.4 Optioner bör kunna ställas ut med bindande verkan inom ramen för hyrköpsavtal

Hyrköpsavtal bygger på att en bindande utfästelse kan ges av hyrsäljaren i fråga om en framtida överlåtelse. Den rådande principen inom fastighetsrätten synes därmed utgöra ett reellt hinder mot avtalsmodellens användning och legitimitet. De aktörer som i dag erbjuder hyrköpsavtal avseende fast egendom på bostadsmarknaden har valt att ställa ut optioner trots att utfästelsen inte kan göras gällande rättsligt. Problematiken hanteras bland annat genom att hyrsäljaren åtar sig att betala ett slags vite för det fall bolaget inte skulle stå fast vid sin utfästelse. I övrigt hänvisas allmänt till avtalsrättsliga grundprinciper om att ”avtal ska hållas”. I utredningens kontakter med befintliga hyrköpsaktörer har behovet av att kunna ingå bindande optionsavtal påtalats.

Det är därför av avgörande betydelse att det blir möjligt att ingå bindande utfästelser om framtida förvärv av bostaden för att en hyrköpsmodell ska kunna etablera sig som ett alternativ till de traditionella bostadsförvärven. Det innebär givetvis också en större trygghet för konsumenten om optionen rättsligt går att göra gällande mot hyrsäljaren. Det medför också att hyrsäljaren får större legitimitet i fråga om att ta ut avgifter för avtalet eller ställa upp andra villkor för sin utfästelse. Därigenom kan en balans mellan parternas avtalsprestationer uppnås.

Det är naturligtvis samtidigt av vikt att regelverket kring fastighetsöverlåtelse inte urholkas och att införandet av hyrköp inte gör skyddet för bland annat tredje män och kreditgivare svagare. Ett argument som har framförts mot att tillåta optioner är att formkraven för fastighetsöverlåtelse skulle kunna urholkas om ett optionsavtal kan leda till samma rättsverkningar som ett formenligt köpeavtal (se rättsfallet NJA 2012 s. 1095).

Utredningen bedömer emellertid att ett lagfäst undantag inom ramen för den lagreglerade modellen för hyrköpsavtal inte kommer att få sådana konsekvenser. Det är fråga om en mycket specifik avtalsform som är förenad med relativt ingående formkrav. De föreslagna reglerna syftar till att avtalets rättsverkningar tydliggörs för såväl konsumenten som utomstående. Av avtalet ska det framgå tydligt för såväl parterna som för tredje man vem som innehar äganderätten till fastigheten och vem som har rätten att köpa den vid en viss tid-

punkt. Någon risk för osäkerhet gällande ägandeförhållandena synes därmed inte uppkomma.

Som framgår nedan av kapitel 13 föreslår utredningen vidare att ett hyrköpsavtal ska antecknas i fastighetsregistret. En sådan anteckning av avtalet bidrar ytterligare till en synbarhet för utomstående gällande vilka rättigheter som belastar fastigheten på grund av hyrköpsavtalet. Anteckningen om hyrköpsavtalet ska ligga kvar så länge avtalet gäller.

Ett hyrköpsavtals formkrav i kombination med en registrering som gör optionen synlig för tredje man bör i tillräcklig utsträckning förebygga risken för otydliga äganderättsövergångar. Detta knyter i sig an till det övergripande syftet med att skapa en lagreglerad modell för överlåtelsen, nämligen att skapa en tydlighet och förutsebarhet för såväl avtalsparterna som tredje man angående vad ett hyrköp innebär i fråga om äganderätten till fastigheten.

Hyrköp enligt den föreslagna lagreglerade modellen torde inte leda till någon markant ökning av antalet fastighetstransaktioner, inte heller till hastiga, oöverlagda fastighetsöverlåtelser.

Utredningen bedömer alltså sammantaget att det finns skäl att föreslå ett avsteg från den grundläggande principen om att optionsavtal inte tillåts i fråga om försäljning av fast egendom. Det främsta argumentet för detta är att undantaget enbart kommer att gälla inom ramen för en klar och tydligt avgränsad avtalsmodell – hyrköp enligt den föreslagna hyrköpslagen.

För annan egendom än fast egendom är, som framgår ovan, utgångspunkten redan i dag att optionsavtal är bindande. Med utgångspunkt i gällande rätt så torde alltså ett skriftligt hyrköpsavtal gällande överlåtelse av bostadsrätter inte föranleda några problem.

7.1.5 Optionen bör vara ensidigt bindande

Utredningen har övervägt om det inom ramen för en hyrköpslag ska finnas möjlighet för parterna att sluta avtal om framtida förvärv av bostaden med bindande verkan även för hyrköparen. En sådan ordning skulle emellertid vara svårförenlig med ett grundläggande skydd för hyrköparen. En bundenhet över en längre tid skulle kunna vara förenad med omfattande ekonomiska risker för hyr-

köparen. Sannolikt skulle omfattande regler behövas för att åstadkomma ett tillräckligt skydd.

Det har inte framkommit att sådana bindande avtal är av intresse för aktörerna på bostadsmarknaden. I samtliga befintliga hyrköpsmodeller är avtalet uppbyggt kring just en ensidig option, en möjlighet, för hyrköparen. Endast i någon modell innehåller hyrköpsavtalet villkor om ett slags vite som hyrsäljaren har rätt att ta ut från hyrköparen för det fall denne väljer att inte köpa bostaden i enlighet med optionen.

Enligt utredningens bedömning bör en lagreglerad modell för hyrköpsavtal bygga på en ensidigt bindande utfästelse från hyrsäljaren om att överlåta bostaden till hyrköparen. Det bör alltså inte vara tillåtet med villkor som hindrar hyrköparen från att säga upp hyrköpsavtalet under en del av eller hela avtalstiden.

I detta ligger att det inte bör vara tillåtet med sådana betungande villkor för hyrköparen att denne rent faktiskt förhindras att säga upp avtalet eller att låta bli att utnyttja optionen. Det bör till exempel inte vara möjligt att i hyrköpsavtalet föreskriva sanktioner, exempelvis i form av höga avgifter som en hyrköpare måste erlægga, om han eller hon inte fullföljer hyrköpsavtalet. En särskild aspekt av detta är att ett villkor om att hyrköpsavgiften ska avräknas från den köpeskillning som hyrköparen betalar för bostaden, om ett förvärv kommer till stånd, inte kan anses tillåtet. Annars skulle hyrköparen låsas till att fullfölja avtalet för att inte gå miste om den investerade summan. Detta utvecklas vidare i kapitel 10. Ett sådant villkor om att hyrköpsavgiften helt eller delvis ska avräknas från köpeskillningen får därtill anses utgöra ett villkor om att hyrköparen ska spara medel till förvärvet hos hyrsäljaren, vilket inte heller bör tillåtas (se kapitel 12).

Däremot förekommer det i vissa avtalsmodeller att optionen inte får tas i anspråk av hyrköparen förrän efter en viss angiven tid. Det binder på sätt och vis upp hyrköparen till hyrköpsavtalet under en tidsperiod. En sådan modell kan vara av intresse för en hyrsäljare då det medför en garanterad inkomst genom hyrköpsavgift och hyra under den tiden. Ur ett konsumentskyddshänseende kan det uppfattas som negativt. Å andra sidan torde hyrköparen enbart vara i undantagsfall ha intresse och förmåga att ta optionen i anspråk redan kort tid efter hyrköpsavtalets ingående. Under sådana omständigheter skulle en privatperson troligen välja att förvärva en bostad på traditionell väg.

Vidare innebär en sådan lösning inte att en hyrköpare skulle vara förhindrad att säga upp hyrköpsavtalet med iakttagande av avtalad eller lagstadgad uppsägningstid. Det är alltså inte fråga om en bundenhet till avtalet som inte går att komma ifrån som hyrköpare. Utredningen bedömer därför att det inte ska finnas några hinder mot att i hyrköpsavtalet avtala om en tidigaste tidpunkt för att ta optionen i anspråk.

För att optionen ska utgöra en trygghet för hyrköparen bör den vara oåterkallelig för hyrsäljaren under avtalsperioden, så länge hyrköparen uppfyller sina förpliktelser enligt avtalet. Det innebär att hyrsäljaren endast under vissa omständigheter bör kunna säga upp hyrköpsavtalet, och därmed optionen, i förtid. Vilka dessa omständigheter är utvecklas i kapitel 12.

7.1.6 Optionen bör vara tidsbegränsad

Optioner är i de flesta fall tidsbegränsade. Giltigheten är antingen avtalad mellan parterna eller avhängig en särskild yttre omständighet, exempelvis en optionsinnehavares anställning i ett bolag.

Med hänsyn till att en option enligt den föreslagna modellen är ensidigt förpliktande för hyrsäljaren så framstår det som ändamålsenligt att hyrköpsavtal ska ingås för en begränsad tid. Det innebär att optionen ska gälla under en viss tidsperiod och att det inte ska gå att avtala att optionen gäller tills vidare. För den speciella avtalstyp som hyrköp utgör framstår det inte heller som att avtal på obestämd tid fyller någon verklig funktion. För en konsument kan ett i tiden obegränsat avtal visserligen framstå som förmånligt eftersom det skulle kunna innebära en nyttjanderätt på obestämd tid. För den som söker en sådan är emellertid inte hyrköp den mest ändamålsenliga avtalslösningen med hänsyn till att ett sådant avtal som regel medför en högre månadskostnad än ett vanligt hyresavtal för en motsvarande bostad. Optioner enligt den föreslagna lagen bör alltså enbart kunna gälla för viss angiven tid.

Hyrköpsavtalets samtliga avtalsmoment ska hänga ihop med varandra. Utredningen föreslår att avtalet i sin helhet ska vara tidsbegränsat, vilket framför allt får verkningar på den nyttjanderätt som upplåts till bostaden under avtalstiden. Se vidare kapitel 8 och 11 om utredningens överväganden i den delen.

7.1.7 Avtalsfrihet bör råda i fråga om optionens längd

Inga särskilda partshänsyn överväger

En fråga som utredningen haft att ta ställning till är om det bör gälla några tidsgränser för hur lång tid som hyrköpsavtal ska kunna ingås på.

Bland befintliga hyrköpsmodeller förekommer en stor variation i fråga om optionens längd. I samtliga modeller så kan emellertid hyrköparen välja att förvärva bostaden före optionstidens utgång.

Långa avtalstider kan visserligen framstå som osäkra med hänsyn till att såväl parternas egna förutsättningar som läget på bostadsmarknaden kan förändras under avtalets löptid. Eftersom hyrköpsavtalet inte är bindande för hyrköparen så kan utredningen emellertid inte se att en lång bindningstid i sig skulle medföra några särskilda risker ur ett konsumentperspektiv. Det kan tvärtom i vissa fall ligga i hyrköparens intresse att kunna avtala om en lång optionstid, för att få längre tid på sig att spara ihop till köpeskillingen. I de fall där ett hyrköpsavtal gäller en större bostad så som en villa så kan en längre sparhorisont vara nödvändig för att hyrköparen ska ha en reell möjlighet att förvärva bostaden.

Däremot kan det framstå som mindre attraktivt för en näringsidkare att ställa ut optioner som gäller under en längre tid. Det grundläggande syftet med ett hyrköpsavtal torde ju vara att få egendomen såld. Utredningen föreslår visserligen inte att det ska finnas något förbud för en näringsidkare att avyttra hyrköpsobjektet under tiden som hyrköpsavtalet löper (se kapitel 11). Däremot är vårt förslag att ett hyrköpsavtal ska vara giltigt gentemot en ny ägare till hyrköpsobjektet, för att den bindande optionen inte ska kunna åsidosättas genom att objektet överlåts. Att en fastighet eller bostadsrätt är belastad med ett hyrköpsavtal, som dels innebär att en hyrköpare har nyttjanderätten till bostaden, dels innebär att hyrköparen har rätt att begära att överlåtelse sker, kan förmodas ha en negativ inverkan på bostadens marknadsvärde i förhållande till utomstående köpare. Därför är det sannolikt att hyrköpsobjektet inte överlåts av hyrsäljaren under avtalstiden, annat än om särskilda omständigheter föranleder en försäljning.

En särskild aspekt av en lång optionstid är att den hyrköpsavgift (se kapitel 10) som hyrsäljaren kan vilja ta ut av hyrköparen kan tänkas bli högre än vid korta optionstider. Det hör samman med att

hyrsäljaren behöver få tackning för den risk som är förknippad med en långvarig option. Alltför höga avgifter verkar naturligtvis hämmande på en konsuments vilja att ingå ett hyrköpsavtal. På så vis kan marknadskrafterna på ett självreglerande sätt motverka förekomsten av alltför långa optionstider.

Mot denna bakgrund finns det ur parternas synvinkel inte skäl att föreslå någon lägsta eller högsta gräns för hur lång tid ett hyrköpsavtal ska kunna gälla.

Andra aspekter i fråga om optionens längd

Preskription av optioner

En omständighet som bör beaktas är det faktum att hyrsäljarens utfästelse enligt hyrköpsavtalet kan bli föremål för preskription, om avtalet löper längre än tio år. Enligt 2 § preskriptionslagen (1981:130) preskriberas en fordran tio år efter tillkomsten, om inte preskriptionen avbryts dessförinnan. Det saknas praxis i fråga om just preskription av optionsrätter. Av vad som framgår av doktrinen på området torde emellertid lösningsrätter så som förköpsrätter eller optionsrätter vara föremål för preskription. Det faktum att ett optionsavtal skulle vara tidsbestämt, det vill säga att parterna har avtalat att optionen ska gälla fram till ett visst datum, synes inte göra någon skillnad i detta avseende (Lindskog, 2021, s. 108 och s. 688 f.) Det innebär att den fordran som hyrköparen har på hyrsäljaren enligt hyrköpsavtalet, det vill säga anspråket på att få köpa bostaden i enlighet med optionen, skulle kunna förlora sin verkan mot hyrsäljaren tio år efter fordrans tillkomst, om ingen åtgärd vidtas under tioårsperioden för att bryta preskriptionen. En sådan risk vore givetvis mycket ofördelaktig för hyrköpsmodellens funktion att hjälpa privatpersoner till sitt första ägda boende.

Om preskriptionen avbryts innan preskription inträder så börjar en ny preskriptionsfrist löpa. Preskriptionsavbrott sker enligt 5 § första stycket 1 preskriptionslagen genom att gäldenären utfäster betalning, erlägger ränta eller amortering eller erkänner fordringen på annat sätt gentemot borgenären. I förevarande situation är hyrsäljaren att betrakta som gäldenär gentemot den som har rätt att kräva in anspråket, det vill säga hyrköparen. Att helt passivt låta optionsinnehavaren besitta den egendom som är föremål för

optionen torde enligt Lindskog inte i sig innebära något preskriptionsavbrott. Att däremot ta emot hyra eller annat handlande inom ramen för det avtal vari optionsrätten grundas kan medföra en preskriptionsbrytande verkan (Lindskog, 2021, s. 276). Som utredningens förslag är utformat ska hyrköparen erlagga en månatlig eller på annat sätt periodisk avgift för hyrköpsavtalet. Att hyrsäljaren tar emot avgiften torde ses som ett preskriptionsbrytande erkännande av hyrköpsavtalet.

Enligt utredningens bedömning är risken för att optionen enligt hyrköpsavtalet skulle preskriberas mycket liten. Det faktum att ett hyrköpsavtal skulle kunna vara föremål för preskription utgör därmed inte ett skäl att begränsa parternas avtalsfrihet i fråga om optionstidens längd.

Gällande begränsningar i fråga om upplåtelseiden

En regel som skulle kunna medföra en praktisk gräns för parternas avtalsfrihet är 7 kap. 5 § första stycket JB, som uppställer maximitider för nyttjanderättsupplåtelser av fast egendom. I 7 kap. 5 § första stycket första meningen JB anges att avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt inte är bindande längre än 50 år från det att avtalet slöts. Upplåtelse av fast egendom inom detaljplan och upplåtelse av jordbruksarrende är enligt andra meningen i samma stycke inte bindande längre än 25 år. Tanken bakom begränsningen av upplåtelseiden är att lagstiftaren velat möjliggöra förändringar i fastighetens användning; ägaren bör inte vara bunden under alltför lång tid.

Den nyttjanderätt som ett hyrköpsavtal föreslås stadga under tiden som optionen gäller får klassificeras som ett slags nyttjanderätt enligt 7 kap. JB. Hyrköpsavtal kan därmed teoretiskt sett förhindras av att nyttjanderättsupplåtelsen inte längre är bindande mellan parterna efter att den i lagen uppställda tidsgränsen löpt ut. De i 7 kap. 5 § JB stadgade maximitiderna är emellertid så långa att de knappast kan tänkas bli aktuella i fråga om hyrköpsavtal. Hyrköpstider som sträcker sig upp mot 25 år framstår inte som förenliga med hyrköpets syfte att utgöra en instegsmodell för förvärv av bostäder och torde även av andra skäl vara oattraktiva för parterna. Utredningen bedömer därför att den lagfästa begränsningen av

nyttjanderätter inte utgör ett praktiskt problem. Det finns alltså inte något behov vare sig av att ändra reglerna i 7 kap. 5 § JB för att möjliggöra längre hyrköpsavtal eller att föreskriva ett förbud i lagen mot alltför långa hyrköpsavtal.

Risken för missbruk av avtalsformen

Ett argument mot en avtalsfrihet i fråga om optionens längd har bäring på en potentiell risk för att hyrköpssystemet skulle kunna missbrukas i syfte att kringgå kösystem för hyresrätter på vissa bostadsmarknader. Genom att sätta en mycket lång optionstid, utan reell partsvilja att den ska ianspråkta i framtiden, skulle parterna kunna skapa ett slags nyttjanderättsavtal till en bostad. Utredningen ser emellertid inte någon överhängande risk för att hyrköpsmodellen kommer att utnyttjas i ett sådant syfte. I vart fall skulle en begränsning i lagen av optionstidens längd knappast eliminera en dylik risk. Det saknas därför även ur denna aspekt skäl att införa en begränsning.

Ingen begränsning bör föreskrivas gällande optionens längd

Sammanfattningsvis finns det enligt utredningens mening inte några skäl för att begränsa avtalsfriheten i fråga om optionens löptid.

Vilken avtalstid som bestäms i fråga om optionen påverkar utformningen av parternas övriga avtalsvillkor. Om exempelvis optionstiden är kort så torde i de flesta fall avtalas ett pris för köpet av egendomen som gäller oförändrat under avtalstiden. Optionstiden torde, som nämns ovan, även inverka på storleken på den hyrköpsavgift som hyrsäljaren tar ut för avtalet.

Optionstidens längd blir avgörande för hyrköpsavtalets giltighet i övrigt. Hyrköpsavtalet bör i sin helhet upphöra att gälla om optionen inte utnyttjas senast vid den angivna tidpunkten.

7.1.8 En förlängning av optionen är möjlig

I och med att utredningen inte föreslår att lagen ska föreskriva någon maximilängd på optionen så finns det givetvis en frihet för parterna att omförhandla avtalet och komma överens om en ytterligare optionstid (med nyttjanderätt till bostaden under optionens giltighet). För att utgöra ett giltigt avtal enligt den föreslagna lagen så måste parterna i så fall upprätta ett nytt skriftligt avtal med angivande av den nya avtalstiden och med iakttagande av övriga formkrav (jämför kapitel 9).

Det bör emellertid inte finnas någon generell rätt för en hyrköpare att begära att optionen förlängs. Om en hyrköpare till exempel inte har kunnat spara ihop medel till förvärvet under den tid som hyrköpsavtalet löpt, och hyrsäljaren bedömer att hyrköparen inte heller kommer kunna spara ihop pengar under en förlängd avtalstid, så bör hyrsäljaren inte vara tvungen att fortsätta avtalsförhållandet. En förlängning bör alltså kunna tillskapas enbart om båda parterna önskar det. När hyrköpsavtalet löper ut kan därmed hyrsäljaren välja att i stället sälja bostaden på annat håll.

7.2 Köpeskillingen för hyrköpsobjektet avgränsar optionen

Förslag: Hyrköpslagen ska inte innehålla några bestämmelser om hur köpeskillingen för hyrköpsobjektet vid försäljningen ska fastställas. I den frågan ska avtalsfrihet gälla. Det ska inte heller uppställas något krav på att köpeskillingen fastställs till ett absolut belopp redan vid hyrköpsavtalets ingående. Det ska däremot framgå av hyrköpsavtalet hur den kommer att beräknas.

7.2.1 Avtalsfrihet bör gälla i fråga om köpeskillingen

Utköpspriset för bostaden är en av de viktigaste frågorna med avseende på skyddet för hyrköparen i egenskap av konsument. Det är avgörande för frågan om hyrköpsavtalet är värt att ingås eller inte. Givetvis är försäljningspriset i lika stor mån av avgörande för hyrsäljarens incitament att ingå ett hyrköpsavtal. Köpeskillingen för

bostaden måste alltså på något sätt fastställas redan vid hyrköpsavtalets ingående, även om själva förvärvet äger rum vid en senare tidpunkt.

Bland de avtalsmodeller som utredningen har tagit del av finns olika varianter på avtalsvillkor gällande köpeskillingen. I flera fall bestäms köpeskillingen till ett visst belopp redan vid hyrköpsavtalets ingående. I andra fall fastställs ett utgångsvärde på bostaden, vilket räknas upp årligen med användning av ett index. De index som enligt uppgift används är boprisindex för aktuellt område och konsumentprisindex. På så sätt kan utköpspriset räknas ut vid tidpunkten för förvärvet med utgångspunkt i det fastställda utgångsvärdet på bostaden. I några boköpsmodeller stadgas i avtalet att köpeskillingen för bostaden ska fastställas genom en marknadsvärdering som ska göras av en fastighetsmäklare. Ett sådant villkor har främst förekommit i fråga om så kallade delägarköp, se redogörelsen för boköpsmodellen HSB Dela i kapitel 3.

Vilken köpeskillning som är skälig för en viss bostad varierar givetvis helt beroende på bostadens förutsättningar och bostadsmarknaden i allmänhet vid tidpunkten. Övriga villkor i avtalet, såsom optionens längd, torde också påverka om parterna är villiga att avtala en köpeskillning till ett fastställt belopp eller ett utköpspris som kan regleras utifrån exempelvis boprisindex.

Mot bakgrund av det sagda så framstår det inte som praktiskt eller önskvärt att lagstiftningsvis slå fast hur köpeskillingen för hyrköpsobjektet får bestämmas. Det framstår inte heller som ändamålsenligt ur ett konsumentskyddsperspektiv. En reglering som låser parterna på ett sådant vis riskerar att drabba konsumenten på annat vis, genom höga avgifter för hyrköpsavtalet eller ytterst genom att möjligheterna till hyrköp sinar då näringsidkarna inte skulle vara intresserade av affärsmodellen. I och med att hyrköparen alltid har en möjlighet att frånträda avtalet utan att ta optionen i bruk så torde den ekonomiska risken för hyrköparen vara begränsad, även om avtalet föreskriver att utköpspriset kan regleras under avtals-tiden. Avtalsfrihet bör alltså råda i fråga om hur köpeskillingen för hyrköpsobjektet bestäms.

7.2.2 Det är tillräckligt att det framgår av avtalet hur priset beräknas

Möjligheten till individuellt anpassade villkor om priset är värdefull ur ett konsumentperspektiv likaväl som för hyrsäljaren. Det viktiga är att det inte i hyrköpsavtalet lämnas oreglerat hur köpeskillingen bestäms, för det fall ett förvärv i enlighet med optionen sker. Avtal som lämnar frågan om priset för den aktuella varan öppen för parternas framtida överenskommelse torde inte kunna omfattas av begreppet option. Ett sådant avtal innebär ju att köpets tillkomst är beroende av att köparen och säljaren kommer överens om vilket pris som ska gälla, och därmed kan det inte sägas finnas en bindande utfästelse från säljaren (Johansson, 1998, s. 30). En angiven köpeskillning som hyrsäljaren är bunden av är alltså en förutsättning för att en option ska anses föreligga. I enlighet med de föreslagna formkraven för ett hyrköpsavtal måste därför en uppgift om köpeskillingen anges, se avsnitt 9.1.3.

Det föreslagna formkravet för hyrköpsavtalet innebär inte att någon exakt köpeskillning måste anges. Tanken är att det bör vara tillräckligt att ange någon form av beräkningsgrund eller att på annat sätt ange hur utköpspriset kommer att fastställas vid optionens ianspråktagande. Ett absolut belopp är inte ett krav enligt reglerna om överlåtelseavtal i 4 kap. 1 § JB och i 6 kap. 5 § BRL utan det räcker att en uppgift om köpeskillingen anges i avtalet och att det framgår tydligt hur köpeskillingen ska beräknas. En likartad formulering gällande hyrköpsavtal, som håller det öppet för parterna att reglera köpeskillingen utifrån vissa avtalade parametrar, framstår som lämplig. Med ledning från hur motsvarande regler tillämpas gällande överlåtelseavtal måste priset inte nödvändigtvis anges i ett fastställt belopp i kronor utan det bör vara tillräckligt att grunderna för beräkningen av köpeskillingen framgår.

En skillnad i förhållande till tillämpningen av reglerna för överlåtelseavtal är att själva övergången av bostaden vid överlåtelse sker i nära anslutning till överlåtelseavtalets upprättande. I fråga om hyrköpsavtal kan det gå lång tid tills det är aktuellt att fastställa köpeskillingen till ett exakt belopp. För hyrköpsavtal måste detta beaktas särskilt så att förutsättningarna för priset anges på ett sådant sätt att det, vid den tidpunkt då det är aktuellt att ta optionen i anspråk

och genomföra en överlåtelse, går att med stöd av hyrköpsavtalet räkna ut vad köpeskillingen blir.

Det viktiga är att det framgår av avtalet på ett klart och tydligt sätt hur köpeskillingen kommer att bestämmas den dag då hyrköparen förvärvar bostaden, om denne beslutar sig för att ta optionen i anspråk.

8 Hyrköpsavtalets andra grundpelare – nyttjanderätten

Hycköparens nyttjanderätt till bostaden

Förslag: Hyrsäljaren ska under avtalstiden upplåta en nyttjanderätt till bostaden åt hycköparen. Upplåtelsen av nyttjanderätten ska vara begränsad i tiden så till vida att den gäller så länge som utfästelsen – optionen – gäller.

Nyttjanderätten till hycköpsobjektet utgör inte en hyresrätt enligt 12 kap. JB. I delar ska emellertid 12 kap. JB tillämpas på parternas avtalsförhållande med anledning av nyttjanderätten.

Det är inte fråga om en hyresrätt enligt 12 kap. JB

Nyttjanderätten utgör ett av de huvudsakliga avtalsmomenten

Den andra – vid sidan av optionen – av hycköpsavtalets två grundpelare (se kapitel 6) utgörs av hycköparens möjlighet att få nyttjanderätten till bostaden vid eller snart efter avtalsingåendet. Hyrsäljaren ska alltså upplåta en nyttjanderätt till bostaden åt hycköparen under avtalstiden.

Som namnet på avtalskonstruktionen antyder ("hycköp") så innebär det i befintliga modeller som regel att 12 kap. JB:s regler om bostadshyresavtal blir tillämpliga på avtalsförhållandet. I merparten av modellerna som förekommer så utgör hyresavtalet mellan fastighetsägaren/bostadsrättshavaren och hycköparen det huvudsakliga avtalet, medan optionen innebär ett särskilt bilagt avtalsvillkor. I vissa modeller är optionen och hyresavtalet förbundna med varandra men i andra fall står hyresavtalet på egna ben, varvid hyr-

köparen har kvar hyresrätten med besittningsskydd om optionen inte tas i anspråk.

Utgångspunkten för utredningens förslag är emellertid att hyrköp inte är avsett som en särskild form av hyresavtal. Även om hyrsäljarens fullgörande av hyrköpsavtalet inledningsvis går ut på att tillhandahålla en bostad åt hyrköparen så innebär avtalet på längre sikt något annat än en ett vanligt bostadshyresavtal. Förmånen att nyttja bostaden ska gälla enbart under tiden som hyrköparen är optionshavare enligt avtalet. Den grundläggande utgångspunkten måste vara att hyrsäljaren ingår avtalet för att sedermera kunna sälja bostaden.

I allt väsentligt är alltså hyrköp en modell för att sälja respektive förvärva en bostad och hyrköpsavtalet är avsett att fungera som ett slags föravtal till överlåtelsen. Inom den speciella kontext som hyrköp utgör så kan därmed inte samma behov av hyresrättsliga skyddsregler anses gälla som beträffande ett sedvanligt avtal om bostadshyra. Parternas avtalsrelation bör i stället regleras med utgångspunkten att hyrköparen antingen kommer att förvärva bostaden eller flytta ifrån den.

De hyresrättsliga reglerna kan utgöra hinder för hyrköpsmodellens användning

Vissa av hyrköpsmodellerna på bostadsmarknaden erbjuds av bostadsförvaltande fastighetsbolag med ett befintligt hyresbestånd. Dessa hyrsäljare har förklarat att en del av deras hyrköpsupplägg är uppbyggt kring att hyrköpare kommer att välja att inte ta optionen i anspråk och i stället bo kvar som hyresgäster. Det medför inte i sig några problem, eftersom bostadsförvaltningen är en del av deras affärsverksamhet.

För näringsidkare som vill använda hyrköpsmodellen för att sälja bostäder och nå ut till fler kundgrupper på bostadsmarknaden kan det hyresrättsliga regelverket emellertid innebära hinder för modellens användning. Det direkta besittningsskydd som en bostadshyresgäst har utgör i praktiken ett problem om hyresgästen inte tar optionen i anspråk utan i stället väljer att bo kvar som hyresgäst. Hyrsäljaren kan i praktiken förhindras att sälja bostaden på annat håll om bostaden belastas av en hyresrätt.

”Problemet” med besittningsskydd enligt 12 kap. JB löses i befintliga hyrköpsmodeller genom att hyresgästen tecknar ett avstående av besittningsskyddet vid ingående av hyrköpsavtalet. Sådana avståenden är tillåtna enligt 12 kap. 46 a § JB under vissa förutsättningar. Modellernas användning begränsas emellertid då av de ramar inom vilka besittningsavståenden tillåts. Det går också att ansöka om tillstånd av hyresnämnden att göra undantag från besittningsskyddet i ett enskilt avtalsförhållande. Ett sådant tillstånd måste då sökas för varje enskilt avtal.

Enligt utredningens bedömning är det viktigt att lagreglerna möjliggör en modell för hyrköp som framstår som funktionell för presumtiva avtalsparter. För att hyrköp ska kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt så torde det krävas att nyttjanderätten inte är behäftad med samma starka skydd som ett bostadshyresavtal enligt 12 kap. JB. En faktor som rimligen också har stor betydelse för hyrsäljarens incitament att ingå hyrköpsavtal är att hyrköpsavtalet i sin helhet är tidsbegränsat. Med andra ord så bör nyttjanderättsförhållandet upphöra att gälla om optionen inte tas i anspråk av hyrköparen. Det innebär ett betydande avsteg från vad som gäller för bostadshyresavtal enligt 12 kap. JB, vilka som huvudregel är obegränsade i tiden. Det innebär också ett avsteg från det besittningsskydd som vanligtvis gäller för bostadshyresgäster.

Nyttjanderätten kan regleras enligt 12 kap. JB i vissa delar

Utifrån ställningstagandet att nyttjanderätten inte ska utgöra en hyresrätt enligt 12 kap. JB uppkommer frågan hur den ska regleras. Följden av att 12 kap. JB inte blir tillämpligt på den upplåtna nyttjanderätten skulle bli att man inom en lagreglerad modell för hyrköp skulle behöva reglera de frågor som ska gälla för parternas mellanhavanden i fråga om nyttjanderätten. Det gäller till exempel hur och när uppsägning av nyttjanderätten får ske, vad som gäller för hyrsäljarens ansvar för skötsel och underhåll av egendomen, vad som gäller för hyrköparens skyldigheter att vårda bostaden och iakttä skötsamhet och vad som händer när något går sönder i bostaden.

I delar torde det hyresrättsliga regelverket fungera väl även för den nyttjanderätt som uppkommer inom ramen för ett hyrköpsavtal, även med beaktande av skillnaderna i förhållande till ett ”normalt”

hyresavtal. Hyrköparen bör i flera praktiska avseenden ha en motsvarande ställning som en vanlig hyresgäst tills optionen tas i anspråk. Därför bedömer utredningen att det är mest ändamålsenligt att använda sig av det väl etablerade och genomarbetade regelsystem som redan finns, i den utsträckning som reglerna kan anses fungera även i en hyrköpskontext.

Även med beaktande av vad som anges ovan om att det är viktigt att konsumenten är införstådd med att ett hyrköpsavtal inte är att jämföras med ett bostadshyresavtal, bedömer utredningen att avtalsförhållandet kan främjas av att nyttjanderättsupplåtelsen följer en struktur som är välbekant för såväl hyresvärdar som hyresgäster.

En sådan lösning är också mest i linje med hur modellen hittills har tillämpats i praktiken. Som framgår ovan tillämpar samtliga de aktörer som utredningen varit i kontakt med 12 kap. JB på den delen av hyrköpet som utgör nyttjanderättsavtalet. Det liknar också hur frågorna har lagreglerats i andra länder. Utredningen förordar därför att 12 kap. JB:s regler för bostadshyresavtal som utgångspunkt ska vara tillämpliga på nyttjanderätten som uppstår genom hyrköpsavtalet. Det bör gälla oavsett om hyrköpsobjektet utgör en fastighet eller en bostadsrätt.

Till stor del kan alltså nyttjanderättsförhållandet regleras genom hänvisningar till 12 kap. JB. I kapitel 11 redogör utredningen närmare för vilka delar av 12 kap. JB som bör gälla för nyttjanderättsförhållandet inom ramen för hyrköpsavtalet och vilka anpassningar som krävs för att de hyresrättsliga reglerna ska fungera ändamålsenligt inom ramen för ett hyrköpsavtal.

9 Hyrköpsavtalets ingående

9.1 Vissa formkrav ska gälla

Förslag: Ett hyrköpsavtal ska vara skriftligt och undertecknas av båda parterna.

Avtalet måste innehålla följande obligatoriska villkor: Uppgifter om den bostad som avtalet avser (hyrköpsobjektet), en uttrycklig option för hyrköparen att förvärva hyrköpsobjektet från hyrsäljaren, uppgift om när optionen senast kan göras gällande, uppgift om det pris eller grunderna för fastställande av det pris som hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet för enligt optionen samt uppgift om hyrköpsavgiftens storlek i fråga om den del av avgiften som inte innefattar ersättning för driftskostnader.

Ytterligare villkor som parterna avtalar inom ramen för hyrköpsavtalet måste anges skriftligen.

Om avtalet inte uppfyller de formkrav som ställs upp i lagen så ska det vara ogiltigt i sin helhet.

9.1.1 Formkrav bör gälla för hur ett hyrköpsavtal ska utformas

Formkrav som konsumentskydd

Huvudregeln är att avtal kan ingås formlost. Det förekommer emellertid inom olika rättsområden att det i lag ställs krav på att en rättshandling ska upprättas i en viss form för att bli bindande för parterna.

Syftet med att i en lag föreskriva formkrav för ett avtals ingående anges ofta vara att formkrav utgör ett skydd för parterna genom att

motverka förhastade, ogenomtänkta avtal. Formkrav anses också förebygga oklara bevislägen och tvister i fråga om avtalets innebörd.

Med utredningens förslag införs en ny typ av lagreglerat avtal på bostadsmarknaden. Syftet med en särskild hyrköpslag är att skapa ramar för hur hyrköpsavtal kan ingås på ett rättssäkert, konsumentvänligt och kommersiellt ändamålsenligt sätt.

Ett hyrköpsavtal innehåller avtalsmoment som tangerar olika rättsområden. Det torde främja tillämpningen av den föreslagna modellen för hyrköpsavtal om reglerna i så hög utsträckning som möjligt framstår som foljdriktiga och förenliga med vad som gäller för närliggande avtalsformer. Därför bör ledning hämtas från hur andra konsumentavtalslagar är utformade samt från vad som redan gäller för optioner och nyttjanderättsavtal.

Ett delmoment i hyrköpsavtalet som i praktisk bemärkelse utgör en övervägande del av avtalet är nyttjanderättsupplåtelsen, det vill säga hyrköparens nyttjande av bostaden under avtalstiden. För hyresavtal gäller enligt 12 kap. JB inga särskilda formkrav, vilket bland annat har motiverats med en trygghet för hyresgästen. Hyresavtal kan ingås såväl muntligen som skriftligen. Hyresavtal har också i praxis bedömts uppkomma genom konkludent handlande, exempelvis när en hyresvärd har låtit en hyresgäst bo i en lägenhet under en tid utan att protestera. En hyresgäst har emellertid enligt 12 kap. 2 § JB rätt att begära att avtalet ska vara skriftligt. Regeln motiverades av behovet av att säkra bevisning, dels vid tvist om hyra, dels för hyresgästens besittningsskydd (SOU 1961:47 s. 178 f.). Av bland annat 7 kap. 10 och 13 §§ JB framgår att skriftliga upplåtelser medför ett starkare skydd för nyttjanderättshavaren. Det anfördes också i förarbetena att muntliga avtal riskerar att leda till oklarheter och rättsosäkerhet (SOU 1966:14 s. 392).

I konsumentsammanhang förekommer emellanåt skilda formkrav för avtalet eller krav på att det ingångna avtalet ska dokumenteras i viss form. En skriftlig form på avtalet kan tillförsäkra konsumenten information om avtalets innebörd och leda till en ökad precisering av avtalsinnehållet.

Det finns flera exempel på att skriftlighetskrav uppställs i konsumentförhållanden. I flera fall kan formkrav i svensk konsumentlagstiftning härledas från unionsrätten. Ett exempel är lagen (2011:914) om konsumentskydd vid avtal mellan en näringsidkare och en konsument om tidsdelat boende eller långfristig semesterprodukt. Lagen

innehåller ett tvingande krav på att avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av parterna.

Även i rättspraxis har man velat verka för bruket av skriftliga avtal. I konsumenttjänstlagen finns inga uttryckliga bestämmelser om hur ett avtal ska ingås. Om något skriftligt avtal däremot inte upprättas är utgångspunkten i rättspraxis att det är konsumentens uppgifter om avtalets innehåll, i vart fall vad avser priset, som gäller. Högsta domstolen angav i rättsfallet NJA 1975 s. 280, som avsåg ett entreprenadavtal mellan näringsidkare och konsument, att bevisbördan för vad som avtalats mellan parterna i fråga om priset skulle läggas på entreprenören/näringsidkaren. Domstolen uttalade att syftet var att främja upprättandet av skriftliga avtal och att större klarhet om avtalets innehåll därmed skulle kunna uppnås.

Formkrav med hänsyn till optionen

Vid utformningen av ett hyrköpsavtal bör det även beaktas att hyrköpet utgör ett slags föravtal till ett förvärv av antingen fast egendom eller en bostadsrätt.

För köp, byte eller gåva av fast egendom gäller enligt 4 kap. 1 § första stycket JB ett krav på att avtalet, köpehandlingen, upprättas skriftligen och skrivs under av båda parter. Avtalet ska innehålla en förklaring om att fastigheten överläts och en uppgift om köpeskillingen. Ett köp som inte uppfyller dessa föreskrifter är enligt tredje stycket i paragrafen ogiltigt. Formkraven har i förarbetena motiverats bland annat med den stora ekonomiska och sociala betydelse som innehavet av fast egendom traditionellt ansetts ha haft. Även om betydelsen av detta inte längre är lika stor så anses det viktigt – både för parterna och för tredje man – att det råder klarhet kring ägandeförhållanden beträffande fast egendom. Formkraven anses medföra att förhastade beslut undviks. Dessutom innebär formkraven att bevisning om avtalets tillkomst och innehåll säkras (prop. 1970:20 del B 1 s. 122 f. och 129). Formkravens syfte att klargöra äganderättsövergången hänger också ihop med lagfartsinstitutet som ger en överlåtelse publicitet och har betydelse för pantsättning av fastigheten. Att fastighetsköpet är ett formbundet avtal hindrar inte att parterna ingår andra överenskommelser, som i

sig blir bindande. Vissa avtalsvillkor anses dock så viktiga för avtalet som helhet att formkraven omfattar även dem, se 4 kap. 3 § JB.

I BRL finns krav på skriftligt avtal vid både upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt. Av 6 kap. 4 § första stycket BRL framgår att ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. En överlåtelse som inte uppfyller formkraven blir ogiltig.

Mot bakgrund av vad som uttalats av Högsta domstolen i fråga om att optionsavtal bör ha skriftlig form för att inte urholka formkravet gällande överlåtelseavtalet (se rättsfallet NJA 1992 s. 66) framstår det som rimligt att föreskriva ett krav på skriftlighet för optionen enligt hyrköpsavtalet.

Den option som utredningen föreslår inom ramen för hyrköpet utgör ett undantag från en vedertagen och väl etablerad princip inom fastighetsrätten. Särskilda formkrav för utfärdande av en giltig option fyller därmed även en funktion som avgränsning av undantagets tillämpningsområde. Det utgör i sig ett starkt argument för att optionen ska upprättas skriftligen samt att det ska föreskrivas krav på hur optionen ska preciseras. Med en tydlig avgränsning i fråga om när giltiga optioner kan uppnås så torde avtalsformens legitimitet kunna stärkas. Eventuella risker för att optioner kan bidra till oklara äganderättsförhållanden kan därigenom ytterligare förebyggas (jämför avsnitt 7.1.4).

Formkrav med hänsyn till hyrköpsavtalets karaktär

Utgångspunkten är att det huvudsakliga syftet med hyrköpsavtalet är att parterna i framtiden ska genomföra en överlåtelse av hyrköpsobjektet. Optionen från hyrsäljaren till hyrköparen är på så sätt ett dominerande avtalsmoment.

Hyrköpsavtalet innebär visserligen inte att någon äganderättsövergång avtalas mellan parterna, utan detta görs i ett separat avtal när optionen väl tas i anspråk. Däremot avtalas inom ramen för ett hyrköp flera villkor som har bindande verkan på det efterföljande förvärvet. I avtalet ska exempelvis anges till vilket pris hyrköparen har rätt att förvärva bostaden. Det har därför ett värde att avtalet,

i egenskap av ett ”föravtal” till det efterkommande förvärvet, har en form som speglar kraven för förvärvet. Skälen för formkrav gällande själva överlåtelseavtalet, bland annat att förhastade, ogenomtänkta avtal bör motverkas, kan i stor utsträckning göras gällande även angående hyrköpsavtalet.

Ett möjligt argument mot formkrav för hyrköpsavtal är att ett formkrav skulle kunna motverka en rörlighet på bostadsmarknaden. Det skulle kunna framstå som mindre lockande för avtalsparterna att teckna hyrköpsavtal om dessa var förbundna med ett omständligt förfarande. De formkrav som utredningen har i åtanke framstår emellertid inte som ett särskilt stort avsteg från hur hyrköpsavtal används i dag. De hyrköpsavtal som förekommer i dag synes som huvudregel upprättas i skriftlig form.

9.1.2 Krav gällande hyrköpsavtalets form

Avtalet ska vara skriftligt

Som anges ovan finns det, inte minst med hänsyn till konsumentintresset, goda skäl för formkrav både gällande själva optionen och beträffande hyrköpsavtalet i stort. Optionen står inte på egna ben utan ska enbart kunna ingås inom ramen för ett hyrköpsavtal där även övriga villkor för parternas avtal anges. Samtliga formkrav bör därför gälla för hela avtalet som en enhet.

Ett krav på skriftlighet medför en ökad trygghet och klarhet för hyrköparen vad gäller avtalets innehåll och villkor. Formkravet har ett värde från bevissynpunkt och kan förebygga tvister i fråga om avtalets innehåll och dess närmare innebörd.

Det framstår sammantaget som ändamålsenligt att hyrköpsavtal upprättas skriftligen. Ett sådant formkrav bör därför gälla enligt den nya lagen.

Avtalet ska undertecknas av båda parter

Både vid fastighetsöverlåtelse och bostadsrättsöverlåtelse gäller att kravet på skriftlig form för köpeavtalet är förenat med ett krav på att avtalet ska skrivas under av båda parter. Syftet med ett sådant krav anges i förarbetena vara att underlätta tryggheten av bevisning

avseende köparens vilja att bli bunden av fastighetsköpet (prop. 1970:20 del B 1 s. 124 f.) och främja precisering av avtalsvillkoren och i övrigt för att skapa ordning och reda i rättsförhållanden och att förebygga uppkomsten av tvister (SOU 1981:74 s. 299 f.).

Det framstår som logiskt att även ett krav på att hyrköpsavtalet ska vara skriftligt ska förenas med en regel om att parterna ska skriva under avtalet. Utredningen föreslår därför ett krav på att avtalet ska undertecknas av båda parter.

För såväl fastighetsöverlåtelse som bostadsrättsöverlåtelse gäller ett krav på egenhändigt undertecknande, vilket i dagsläget innebär att köpehandlingen ska finnas i fysisk form och att säljare och köpare ska underteckna köpehandlingen med penna på papper. Elektroniska avtalshandlingar skulle underlätta ingåendet av avtal, särskilt när parterna befinner sig på olika orter. Ett elektroniskt förfarande, där avtalshandlingar upprättas elektroniskt samt hyr-säljaren och hyrköparen skriver under denna elektroniskt, skulle även underlätta vid kontakten med olika tänkbara inblandade aktörer som mäklare och myndigheter, exempelvis inskrivningsmyndigheten.

I betänkandet SOU 2024:38 föreslår Utredningen om en ny förköpslag en ändring i 4 kap. 1 § JB för att möjliggöra för elektroniskt upprättade handlingar och signaturer vid överlåtelse av fast egendom. En elektronisk handling ska enligt utredningens förslag kunna skrivas under med en kvalificerad elektronisk underskrift, och en sådan underskrift ska i sig innebära att den som använder tjänsten för den elektroniska underskriften blir identifierad (SOU 2024:38 s. 94). Utredningen anför även att det bör tydliggöras vilken typ av elektronisk underskrift som kan accepteras vid upprättande av elektroniska överlåtelsehandlingar, men att denna reglering inte behöver ske på lagstiftningsnivå. Hur elektroniska underskrifter ska ske föreslås alltså inte i betänkandet. Utredningen föreslår i stället att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om vilka elektroniska underskrifter som bör accepteras vid överlåtelse av fast egendom (SOU 2024:38 s. 86). Av betänkandet framgår att utredningen bedömer att den elektroniska underskriften bör uppfylla vissa särskilda krav enligt EU:s fastställda standarder. Utredningen föreslår vidare att ett ikraftträdande av den föreslagna lagändringen bör sammanfalla med att en statlig e-legitimation som möjliggör för kvalificerade elektroniska underskrifter införs på den svenska marknaden

(SOU 2024:38 s. 86). En sådan statlig e-legitimation föreslås i SOU 2023:61.

En lösning med digitala underskrifter motsvarande vad Utredningen om en ny förköpslag föreslår i sitt betänkande förefaller lämplig även för hyrköpsavtal. Någon konkret lösning, som förevarande utredning skulle kunna anpassa sitt förslag efter, finns emellertid ännu inte att tillgå. Det framstår därför som ändamålsenligt att frågan om digital form för underskrifter i stället uppmärksammas i den efterföljande lagstiftningsprocessen. En lösning med e-legitimation för digitala underskrifter och legitimering avseende fastighetsköp torde kunna utgöra en lämplig utgångspunkt även för underskrifter av hyrköpsavtal.

9.1.3 Krav gällande hyrköpsavtalets innehåll

Avtalet ska innehålla uppgift om hyrköpsobjektet

I avtalet 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.

Avtalet ska innehålla uppgift om optionen

För att hyrköpsavtalet ska vara giltigt mellan parterna så bör vidare krav ställas på att utfästelsen från hyrsäljaren, det vill säga hyrköparens option, uttryckligen anges i avtalet. Optionen måste vara preciserad i fråga om när den senast kan påkallas av hyrköparen.

Optionstiden är densamma som hyrköpsavtalets löptid i övrigt. Den nyttjanderätt som hyrköparen genom hyrköpsavtalet får till bostaden ska enbart gälla så länge optionen gäller (jämför kapitel 8). Det framstår därför som självklart att optionstiden är en uppgift som måste framgå av hyrköpsavtalet för att det ska bli giltigt.

Den tidpunkt som ska gälla för hyrköparens rätt att senast ta optionen i anspråk måste därför tydligt framgå. Det vanliga torde

vara att denna tidpunkt bestäms till ett visst datum. Det bör vara möjligt att i stället göra optionstiden avhängig någon yttre omständighet, så länge som det är tydligt och förutsebart för parterna vad som gäller. Exempelvis är det tänkbart med lösningar som innebär att ett hyrköpsavtal innehåller villkor om att optionen gäller så länge som hyrköparen är anställd hos hyrsäljaren, eller för viss tid efter det att anställningen har upphört. Viss försiktighet i fråga om sådana villkor bör dock iakttas eftersom de kan leda till oförutsedda följder för avtalsparterna, exempelvis om ett anställningsavtal plötsligt upphör.

Som anges ovan i avsnitt 7.1.5 står det parterna fritt att i hyrköpsavtalet föreskriva att optionen inte får göras gällande förrän efter det att avtalsförhållandet har pågått en viss tid. Det är emellertid inte fråga om ett obligatoriskt villkor, och det bör därför inte krävas att det ska anges i hyrköpsavtalet för att avtalet ska bli giltigt. Om ett sådant villkor ska gälla mellan parterna så måste det emellertid framgå av avtalet för att kunna göras gällande mot köparen.

Avtalet ska innehålla uppgift om priset på bostaden

Priset på hyrköpsobjektet är avgörande för en hyrköparens intresse av att fullgöra hyrköpsavtalet och nyttja optionen. En uppgift om priset bör därför vara obligatorisk att ange i hyrköpsavtalet.

Som framgår av avsnitt 7.1.2 är det utredningens förslag att det ska råda avtalsfrihet i fråga om hur priset för hyrköpsobjektet ska bestämmas. Vad detta ska uppgå till kan fastställas redan vid avtalets ingående. I så fall ska den avtalade köpeskillingen anges med ett bestämt belopp i avtalet. I vissa befintliga hyrköpsavtal så fastställs köpeskillingen först när optionen tas i anspråk, genom en i avtalet angiven beräkningsgrund. I andra avtalsmodeller anges ett utgångspris och att priset kommer att regleras genom någon form av index. I fall som de nämnda bör det i stället anges i avtalet hur priset kommer att räknas ut när hyrköparen tar optionen i anspråk. En tydlig beräkningsgrund för priset måste alltså anges. Avtalsvillkoret måste vara formulerat så att det framstår som klart för hyrköparen hur priset kommer att fastställas när det är dags för utköp.

Avtalet ska innehålla uppgift om hyrköpsavgiften

Hyrköpsavgiften är en av de enskilt viktigaste förpliktelserna för en hyrköpare enligt hyrköpsavtalet. Utredningens förslag bygger på att en hyrköpsavgift ska få tas ut av hyrsäljaren från hyrköparen som ersättning för hyrköpsavtalet, se närmare kapitel 10.

Hyrköpsavgiften är tänkt att utgöra ersättning för alla de kostnader som en hyrsäljare har med anledning av avtalet. Det kan avse kostnader som är hänförliga till själva nyttjanderättsupplåtelsen, det vill säga förvaltning av bostaden, kapitalkostnader och löpande driftskostnader som boendet för med sig. Det är också tänkt att hyrköpsavgiften ska kunna innefatta en vinstmarginal för hyrsäljaren.

Hyrköpsavgiften bör kunna bestämmas till ett visst belopp i ett för allt men också kunna delas upp så att den består av dels ett bestämt belopp, dels ersättning för hyrsäljarens driftskostnader. Våra överväganden i denna del framgår av kapitel 10.

I fråga om den del av hyrköpsavgiften som inte avser ersättning för driftskostnader bör avtalsfrihet gälla angående avgiftens storlek. Därmed är det av vikt att hyrköpsavgiftens storlek i denna del tydligt framgår av avtalet. Det bör vara obligatoriskt att ange i avtalet vad avgiften uppgår till per avtalsingåendet.

I den del som hyrköpsavgiften består av ersättning för hyrsäljarens driftskostnader för hyrköpsobjektet så framstår det emellertid inte som görklart att vid avtalsingåendet precisera vad beloppet uppgår till. I denna del bör det därför inte vara obligatoriskt att ange hyrköpsavgiften till ett bestämt belopp. Till skydd för hyrköparen bör i stället gälla att information om vilka driftskostnader som ersätts genom hyrköpsavgiften och en ungefärlig kostnad för dessa innefattas i hyrsäljarens informationsplikt, jämför nedan i avsnitt 9.2. På så sätt kan hyrköparen redan på förhand göra en bedömning av driftskostnadernas påverkan på den totala kostnaden för avtalet. Som anges i kapitel 10 har parterna möjlighet att avtala om att hyrköparen själv ska ansvara för driftskostnaderna.

9.1.4 Följden av att formkraven inte upprätthålls blir att avtalet blir ogiltigt

Om hyrköpslagens formkrav inte uppfylls bör føljen vara att avtalet i sin helhet blir ogiltigt som hyrköpsavtal betraktat. Det bör gälla bristande uppfyllelse av samtliga föreslagna formkrav.

Ogiltigheten medför att den option som avtalet omfattar inte kan göras gällande. Ett hyrköpsavtal som inte till sin form och innehåll utformas på föreskrivet vis innehåller alltså inte en giltig option.

En sådan verkan framstår som naturlig i fråga om hyrköp av fastigheter, eftersom optioner gällande fastighetsöverlåtelser som huvudregel inte tillåts. Ett hyrköpsavtal är avsett att utgöra ett lagstadgat undantag från den rådande principen. Då bör givetvis inte undantagsfall som regleras på ett ogiltigt vis kunna få verkan.

Optionsavtal gällande överlåtelser av bostadsrätter kan däremot enligt praxis ingås med bindande verkan. Utredningens bedömning är emellertid att ogiltighet av avtalet i sin helhet ska bli føljen om hyrköpsavtalet inte uppfyller lagens formkrav. Optionen ska alltså inte kunna stå på egna ben, även om den gäller överlåtelse av en bostadsrätt och har ingåtts skriftligen.

9.1.5 Övriga villkor i hyrköpsavtalet

Utöver de obligatoriska villkor som måste ingå i ett hyrköpsavtal är hyrköpslagen tänkt att medge en vidsträckt avtalsfrihet. Det är av vikt att avtalen kan anpassas till förhållandena i det enskilda fallet. Avtalsfrihet gäller alltså även i fråga om de obligatoriska villkorens materiella innehåll, exempelvis i fråga om priset och optionens längd.

Det innebär också att det är tillåtet med andra villkor inom ramen för avtalet. Sådana villkor kan exempelvis utgöras av särskilda villkor för nyttjanderätten eller villkor om att hyrköparen ska spara ihop medel till det framtida förvärvet. Avtalsfriheten begränsas givetvis av utredningens förslag om att lagens materiella bestämmelser ska vara tvingande till hyrköparens förmån, se kapitel 6. Det ska alltså inte vara tillåtet att avtala om sämre villkor för hyrköparen än vad lagen föreskriver.

Kravet på att hyrköpsavtalet ska upprättas skriftligen ska gälla avtalet i dess helhet. Samtliga villkor som ingår i ett hyrköpsavtal

måste alltså anges skriftligen. Det ligger i linje med det konsument-skydd som utredningen strävar efter att uppnå, nämligen att avtalet tydligt ska återge ramarna för hyrköparens rättigheter och förpliktelser med anledning av hyrköpet. Det är särskilt eftersträvänsvärt att förhindra exempelvis muntliga sidoöverenskommelser vad gäller ekonomiska förpliktelser med anledning av avtalet. Villkor gällande hyrköpsavtalet som inte tas in i det skriftliga avtalet bör alltså inte ges verkan mellan parterna.

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, så länge de uppfyller formkravet på skriftlighet och undertecknande och inte åsidosätter de obligatoriska avtalsvillkoren.

9.2 Informationsplikt

Förslag: Innan ett hyrköpsavtal ingås ska hyrsäljaren ge hyrköparen klar och begriplig information om hyrköpsobjektet, avtalets löptid och upphörande, villkoren för optionen och vad som händer om hyrköparen inte tar optionen i anspråk samt priset på hyrköpsobjektet eller, om priset inte ska fastställas i avtalet, grunderna för hur priset ska beräknas.

Information ska vidare ges om 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. I förekommande fall ska hyrsäljaren även ge information om villkor som innebär att hyrköparen ska ansvara för driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet.

Information ska även ges om villkoren för nyttjanderättsupplåtelsen i övrigt och i förekommande fall om villkoren för hyrköparens sparande enligt en uppgjord sparplan. Information ska därutöver ges om hyrköparens respektive hyrsäljarens rättigheter att säga upp avtalet och rättsverkningarna för parterna om

avtalet sägs upp. I förekommande fall ska kontaktuppgifter till berörd bostadsrättsförening eller samfällighetsförening uppges.

Informationen ska skriftligen bifogas hyrköpsavtalet i samband med hyrköpsavtalets undertecknande.

Hyr säljaren 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.

9.2.1 Erforderlig information är en viktig del av ett grundläggande konsumentskydd

För att en hyrköpare ska kunna göra gällande sina rättigheter enligt lagen är det nödvändigt att han eller hon informeras tillräckligt tydligt om vad avtalsvillkoren i hyrköpsavtalet innebär.

I flera konsumentlagar finns omfattande krav på näringsidkaren att före eller i samband med avtalets ingående ge klar och tydlig information till konsumenten. Informationen ska göra det möjligt för konsumenten att jämföra olika avtalserbjudanden och fatta ett välgrundat beslut. Informationskraven som följer av bestämmelserna är ofta omfattande och detaljerade.

Exempel på informationskrav till skydd för konsumenten finns i bland annat lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler, lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, marknadsföringslagen (2008:486), konsumentkreditlagen (2010:1846) och lagen (2011:914) om konsumentskydd vid avtal om tidsdelat boende eller långfristig semesterprodukt. Som regel genomför dessa lagar unionsrättsliga konsumentdirektiv.

Ett liknande informationskrav finns även i 5 kap. BRL i fråga om information som ska ges i samband med ett erbjudande till köparen om att teckna förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt.

9.2.2 Hyrsäljaren bör vara skyldig att informera om avtalets innehåll

Hyrköpslagen föreslås inte innehålla några särskilda regler om parternas agerande inför avtalsslutet, liknande vad som exempelvis gäller i fråga om de åtgärder som parterna ska vidta inför tecknande av ett förhandsavtal enligt 5 kap. BRL.

Däremot finns det anledning att föreskriva att ett hyrköpsavtal alltid ska föregås av information från hyrsäljaren till hyrköparen i fråga om sådana omständigheter som är av vikt för hyrköparen att känna till. En hyrköpare befinner sig som regel i ett kunskapsmässigt underläge i förhållande till sin motpart i avtalet. Det finns goda skäl att ställa krav på en hyrsäljare att informera om förutsättningarna för hyrköpsavtalet. En välinformerad hyrköpare har bättre förutsättningar att fatta ett välgrundat beslut. Det kan bland annat förebygga tvister med anledning av avtalet.

En omfattande informationsplikt riskerar visserligen att öka den administrativa bördan för hyrsäljaren, vilket särskilt skulle kunna drabba mindre aktörer. Utredningen bedömer emellertid att en informationsplikt gällande avtalsvillkorens närmare innebörd är proportionerlig i förhållande till de mellanhavanden som hyrköpsavtalet syftar till att reglera. Många av de aktörer som erbjuder hyrköp i dag har redan en ingående dialog med presumtiva hyrköpare innan avtalen ingås, varvid omfattande information om hyrköpsavtalets villkor ges. Ett lagstadgat krav kan emellertid bidra till att informationen blir mer heltäckande, strukturerad och jämförbar. Det kan leda till att konsumenter får en ökad förståelse för avtalsmodellen och ges förutsättningar att göra jämförelser mellan olika aktörers utbud i sökandet efter en bostad. Med en högre andel välinformerade hyrköpare torde fler fullfölja hyrköpsavtalen och ta optionen i anspråk, vilket givetvis även ligger i bostadsutvecklarnas och fastighetsbolagens intresse.

Sammantaget bör en informationsplikt för hyrsäljaren gälla inför ingåendet av ett hyrköpsavtal.

9.2.3 Hur informationsplikten bör utformas

Utformningen av en informationsplikt i samband med avtalsförhandlingarna bör i stort motsvara vad som föreskrivs i andra lagar med konsumentskyddssyfte. Givetvis bör en anpassning göras med hänsyn till att avtalsföremålet utgörs av den egenartade kombinationen av en nyttjanderätt och en köpoption avseende en bostad. Regler avseende ett närliggande rättsområde som särskilt kan tjäna som förebild är informationsplikten i BRL inför ett förhandsavtal gällande upplåtelse av bostadsrätter.

Tecknandet av ett hyrköpsavtal i den form som utredningen föreslår binder inte hyrköparen på samma sätt som i ett förhandsavtal. Arten av den information som en hyrköpare kan ha behov av att få inför ett avtal är emellertid likartad i flera avseenden, särskilt i de fall då hyrköpsavtalet tecknas en tid innan tillträde blir aktuellt.

En alltför omfattande informationsskyldighet kan medföra att hyrköparen i själva verket får svårare att tillgodogöra sig nödvändig information. Det är därför viktigt att lagens krav på information enbart tar sikte på kärnfrågorna i avtalet. Informationen ska vara anpassad efter förutsättningarna i det enskilda avtalet.

I 5 kap. 3 § BRL stadgas att köparen ska få klar och begriplig information av bostadsrättsföreningen tillsammans med erbjudandet om förhandsavtal. Informationen ska bland annat innehålla uppgifter om bostadsrättsföreningen och de ekonomiska risker som föreningen är föremål för, det byggföretag som uppför lägenheterna, planeringen för byggprojektet, vilka privatekonomiska risker för förhandstecknaren som är förknippade med avtalet, under vilka förutsättningar angivna avgifter kan komma att förändras samt villkoren för att frånträda avtalet. Informationen ska, för att vara ”klar och begriplig”, lämnas på ett sådant sätt att en förhandstecknare normalt sett inte har några svårigheter att ta del av och förstå den. Hänsyn ska tas till att en förhandstecknare normalt inte har några särskilda kunskaper om avtalet eller om marknaden för bostadsrätter (se prop. 2021/22:171 s. 90). Förhandstecknaren ska få en god överblick över sådana omständigheter som påverkar bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna av att ingå ett förhandsavtal.

Informationen ska lämnas tillsammans med och i samma form som det erbjudande som bostadsrättsföreningen lämnar till för-

handstecknaren. Det innebär att förhandstecknaren ska få tillgång till all information innan förhandsavtalet upprättas.

En informationsplikt med förebild från den som gäller vid förhandsavtal om en bostadsrätt framstår som ändamålsenlig till skydd för hyrköparen.

Hur parterna tar kontakt med varandra, vilka diskussioner som föregår ett avtal och hur själva avtalsförhandlingarna går synes skilja sig åt mycket i de befintliga hyrköpsmodellerna. Så torde även gälla efter tillkomsten av en hyrköpslag, eftersom de bostäder som kan bli föremål för hyrköpsavtal, omständigheterna kring avtalets ingående samt hyrsäljarnas affärsmodeller kan se olika ut. Därför bör det inte regleras att informationen måste ges i något visst skede före avtalets tecknande. Det framstår som tillräckligt att föreskriva att informationen lämnas innan avtalet ingås.

Även om någon äganderättsövergång inte är aktuell i samband med tecknandet av hyrköpsavtalet så är hyrköpsavtalet ändå ett långsiktigt åtagande med ett förvärv av bostaden som tänkt slutpunkt. Hyrköparen har därför redan inför hyrköpsavtalets ingående behov av information som normalt hade tagits fram i samband med ett förvärv. Uppgifter om bostaden i allmänhet och dess skick är givetvis av betydelse.

Information om hur priset för bostaden fastställs eller kommer att fastställas när förvärvet ska ske måste lämnas till hyrköparen. Det är viktigt att det framgår tydligt vad det faktiska vederlaget för köpet av bostaden kan uppgå till och hur detta kan förändras under avtalets giltighet. Informationen måste ske med utgångspunkt i att hyrköparen är en privatperson som inte är insatt i bostadsmarknadens prisfluktuationer eller indexregleringar. Hyrköparen måste under avtalsförhållandets gång ha möjlighet att beräkna hur en tänkt köpeskilling för bostaden utvecklas för att kunna avgöra möjligheten att förvärva bostaden. För det fall bostaden är en bostadsrätt så måste uppgifter om föreningens ekonomi som är av betydelse för hyrköparens beslut i fråga om förvärvet av bostaden förmedlas. Detsamma gäller för en samfällighetsförening där en fastighet ingår.

I förekommande fall bör det anges när bostaden kan tillträdas, under vilka förutsättningar denna tidpunkt kan komma att ändras och vad som gäller för hyrköparens rätt i ett sådant fall. Villkoren för optionen och när den senast måste tas i anspråk bör innefattas i informationen, likaså rättsverkningarna av att hyrköparen inte tar

den i anspråk. Om avtalet innehåller villkor om en tidigaste tidpunkt då det är möjligt att ta optionen i anspråk så bör hyrköparen få information om villkorets närmare innebörd.

Vidare måste tydlig information ges till hyrköparen om vilka ekonomiska åtaganden som hyrköpet är förknippat med. Det innefattar information om hyrköpsavgiftens storlek och hur den kan förändras under avtalstiden. Information gällande vad avtalet ska reglera i fråga om driftskostnader (jämför kapitel 10) bör lämnas, exempelvis om hur driftskostnader kommer att debiteras. Det bör framgå tydligt vad hyrköparens totala månadskostnad med anledning av hyrköpsavtalet kan komma att uppgå till. Vad gäller ersättning för driftskostnader kan det vara svårt att ange en preciserad kostnad. Det ligger i sakens natur att sådana kostnader kan fluktuera. En uppskattad kostnad bör emellertid anges i informationen, exempelvis baserad på tidigare uppmätt förbrukning av de tjänster som innefattas i driftskostnaderna. Hyrköparen måste kunna göra en välvägd bedömning av de ekonomiska förutsättningarna för hyrköpsavtalet, och en kalkyl över risker och förtjänster med en sådan modell för ett bostadsförvärv.

Om det är ett villkor enligt avtalet att hyrköparen ska spara en viss summa för en framtida betalning av köpeskillingen så måste den tänkta sparplanen inkluderas i informationen.

Vidare bör information lämnas om vilken rätt som hyrköparen och hyrsäljaren har att säga upp hyrköpsavtalet, och om följderna av en uppsägning.

9.2.4 Informationen bör bifogas till hyrköpsavtalet

Det säkraste sättet att säkerställa att informationen verkligen kommer hyrköparen till del torde vara att informationen bifogas det skriftliga avtalet. Flera av de uppgifter som utredningen anser ska omfattas av informationsplikten återspeglas i sådana villkor som föreslås som obligatoriska i själva hyrköpsavtalet. Information ska lämnas i syfte att ge hyrköparen en bättre förståelse för avtalsvillkorens innebörd. Om priset på hyrköpsobjektet exempelvis ska revideras med en viss angiven indexuppräknings varje år så bör information lämnas om hur indexet fastställs och hur priset kan räknas fram av hyrköparen.

Det bör uppställas ett krav på att den information som lämnas ska biläggas det skriftliga hyrköpsavtalet. Hyrköparen ges därigenom en garanti för att informationen verkligen lämnas på ett korrekt sätt och i tillräcklig utsträckning.

9.2.5 Ingen särskild regel om sanktioner vid försummad informationsplikt

Informationsplikten är viktig i konsumentskyddshänseende och det är givetvis av vikt att hyrsäljaren tillgodoser hyrköparens behov av klar och tydlig information. Det gäller inte minst inför avtalsingåendet men även under avtalstiden (se nedan), för det fall omständigheter inträffar som påverkar hyrköpet.

Utredningen föreslår att hyrköpsavtalet ska vara ogiltigt om lagens formkrav inte uppfylls. En liknande ogiltighetssanktion bedöms inte som lämplig om kravet på information till hyrköparen inte uppfylls. En sådan sanktion skulle riskera att främst drabba hyrköparen på ett icke-önskvärt sätt.

Ett förhandsavtal som ingås utan att den angivna informationen enligt 5 kap. 3 § BRL har lämnats är enligt 5 kap. 7 § BRL inte bindande för förhandstecknaren. Avtalet blir alltså inte ogiltigt, utan föreningen är bunden av avtalet. Däremot är förhandstecknaren fri att säga upp avtalet. En sådan ordning framstår inte heller som användbar, eftersom ett hyrköpsavtal alltid ska kunna sägas upp av hyrköparen.

Mot bakgrund av hyrköparens obundenhet till avtalet framstår det inte heller som ändamålsenligt att förena informationsplikten med vite eller någon särskild skadestandsregel. För det efterföljande förvärvet av bostaden gäller särskilda regler som kan ha betydelse för parternas rättshandlingar, exempelvis regler om undersökningsplikt m.m. Dessa regler är tillämpliga även om ett förvärv föregås av ett hyrköpsavtal. Om en uppgift om bostaden som hyrköparen borde ha fått information om förtigs av hyrsäljaren skulle detta därmed kunna få betydelse vid bedömningen av säljarens felansvar efter det senare förvärvet av bostaden.

Reglerna om informationsplikt får därmed främst anses vara handlingsdirigerande för hyrsäljaren. Viss befintlig lagstiftning som är tillämplig på konsumentavtal i allmänhet kan komma att omfatta även hyrköpsavtal. Exempelvis kan marknadsrättsliga bestämmelser

om informationsskyldighet gentemot konsumenter tillämpas i fråga om en näringsidkares marknadsföring gentemot konsumenter. Marknadsföringslagen innehåller sanktionsmedel gentemot den näringsidkare som inte uppfyller lagstadgade krav på bland annat information till konsumenter. Skulle det inom ramen för ett konsumentavtal lämnas vilseledande information som förleder konsumenter att ingå ofördelaktiga avtal så kan det eventuellt bli fråga om marknadsrättslig tillsyn.

Vad som också kan bli följden av otydlig eller bristfällig information är att avtalet, eller något särskilt avtalsvillkor kan bli föremål för jämkning eller ogiltighetstalan enligt allmänna avtalsrättsliga regler.

9.2.6 En allmän informationsplikt under avtalets löptid

Med hänsyn till de skilda förutsättningarna för olika hyrköpsavtal är det svårt att uttömmande föreskriva vilka konkreta uppgifter som hyrsäljaren bör vara förpliktad att lämna. Ett hyrköpsavtal är speciellt såtillvida att dess huvudsakliga avtalsprestation är avsedd att aktualiseras först en längre tid efter avtalets ingående. Det är därför tänkbart att det efter avtalsslutet inträffar omständigheter som medför att en hyrköpare inte vill ta optionen i bruk och därför inte är intresserad av att fortsätta vara part i hyrköpsavtalet. Omständigheter som kan påverka hyrköparens beslut i ett sådant avseende bör givetvis komma till dennes kännedom. Under hyrköpsavtalets löptid är det emellertid hyrsäljaren som i egenskap av ägare av eller, i fråga om en bostadsrätt, bostadsrättshavare till bostaden har insyn och bestämmanderätt i exempelvis frågor som hanteras av en bostadsrättsförening eller samfällighetsförening.

Som ett komplement till en detaljerad informationsplikt inför avtalsslutet synes det därför ändamålsenligt med en generell informationsskyldighet för hyrsäljaren som ska gälla under avtalstiden.

En sådan regel bör föreskriva ett ansvar för hyrsäljaren att hålla hyrköparen löpande underrättad om omständigheter som inträffar och som kan ha betydelse för hyrköparen, dels i egenskap av nyttjanderättshavare under avtalets löptid, dels för beslutet om att köpa bostaden eller inte när optionen löper ut. Informationsplikten i detta avseende måste rimligen begränsas till sådana omständigheter som kommer till hyrsäljarens kännedom.

10 Hyrköpsavgiften

10.1 En hyrköpsavgift ska kunna tas ut av hyrköparen

Förslag: Hyrsäljaren ska ha rätt ta ut en ersättning från hyrköparen i form av en hyrköpsavgift. Hyrköpsavgiften ska bestå av ett bestämt belopp och får därutöver innefatta ersättning för faktiska driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet.

Avtalsfrihet ska råda i fråga om storleken på det fasta beloppet. I denna del ska avgiften kunna justeras årligen om grunderna för justeringen anges i hyrköpsavtalet.

I den del som hyrköpsavgiften avser ersättning för driftskostnader kan avgiften löpande förändras med anledning av faktiska förändringar av driftskostnaderna.

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

En hyrköpsavgift ska inte få avräknas från köpeskillingen vid ett framtida förvärv av bostaden. Hyrköparen ska inte heller ha rätt till återbetalning av erlagd hyrköpsavgift om hyrköpsavtalet upphör.

Parterna ska också kunna avtala om att hyrköparen, i stället för att ersätta hyrsäljaren för driftskostnader, själv ska ansvara för driftskostnaderna.

10.1.1 En särskild hyrköpsavgift

En rätt att ta ut en avgift kan göra hyrköpsavtalet kommersiellt attraktivt för hyrsäljare

Den föreslagna lagreglerade modellen för hyrköp bygger på att ett förvärv i enlighet med optionen är frivilligt för hyrköparen. Skulle en hyrköpare av någon anledning inte längre vilja fullfölja avtalet och ta optionen i anspråk så ska hyrköpsavtalet kunna sägas upp. Ur ett affärsmässigt hänseende innebär alltså hyrköpsavtal en något osäker modell för hyrsäljaren. För att hyrköp som affärsmodell ska vara intressant för en näringsidkare krävs det att upplägget blir ekonomiskt gynnsamt.

Hyrsäljarens kostnader under avtalstiden måste givetvis kunna ersättas. Sådana kostnader är främst förknippade med själva upplåtelsen av bostaden, bland annat för förvaltning av hyrköpsobjektet eller den byggnad som inrymmer objektet. Hyrköpsavtal enligt den lagreglerade modellen kommer att avse olika typer av hyrköpsobjekt. Det är därför naturligt att olika kostnader kommer att uppstå och kommer att behöva täckas inom de olika avtalen. Exempelvis förekommer i befintliga hyrköpsmodeller att hyrköparen ska betala den avgift som hyrsäljaren betalar till samfällighetsföreningen, när det är fråga om hyrköp av en fastighet. För hyrköp av bostadsrätter torde avgiften till bostadsrättsföreningen vara en sådan kostnad som hyrsäljaren kommer att begära ersättning för. I övrigt kommer förutsättningarna för ersättningen inom ett hyrköp att skilja sig åt i betydande utsträckning i fråga om driftskostnader m.m. för hyrköpsobjektet.

Vidare kan ett hyrköpskoncept medföra andra kostnader för en hyrsäljare, som inte uppstår för en hyresvärd i ett vanligt hyresförhållande. Sådana kostnader, till exempel med anledning av den risk som optionen är förknippad med för hyrsäljaren, vill en hyrsäljare av naturliga skäl få täckning för.

Utöver kostnadstäckning så finns det rimligen i en affärsdrivande verksamhet ett behov av att de avtal som utgörs av bolagets verksamhet inbringar viss vinst för företaget. Inom en hyrköpsmodell kan hyrsäljaren som regel räkna med en vinst när överlåtelsen av hyrköpsobjektet kommer till stånd. Ett visst osäkerhetsmoment kan emellertid föreligga i fråga om storleken på den vinst som uppkommer vid försäljningen, beroende på hur utköpspriset.

En möjlighet till ett slags påslag på ersättningen som ger en intäkt under avtalstiden skapar ett ytterligare incitament för näringsidkare att använda sig av hyrköpsmodellen inom sin verksamhet.

Det finns sammantaget goda argument för att en hyrsäljare ska få ta ut en avgift som överstiger den intäkt som en sedvanlig bostadshyra utgör.

En avgift som i någon mån överstiger vad en hyra för en motsvarande bostad uppgår till kan även förebygga en potentiell risk för att systemet med hyrköpsavtal används av personer som inte har någon seriös avsikt att förvärva bostaden, utan enbart vill teckna en nyttjanderätt till bostaden under en begränsad tid. Därigenom torde en hyrsäljare lättare kunna sortera ut oseriösa hyrköpare och ingå avtal med personer som verkligen har som målsättning att genomföra förvärvet av bostaden.

Hyrköpsavgift i stället för reglerna om bostadshyra

Även om den nyttjanderätt till bostaden som hyrsäljaren upplåter till hyrköparen under avtalstiden inte utgör en vanlig hyresrätt ska reglerna i 12 kap. JB i vissa delar tillämpas på parternas avtalsförhållande.

Mot bakgrund av vad som anförs ovan angående behovet av att ta ut en högre avgift än vad en skälig hyra enligt 12 kap. JB uppgår till bör hyrköpsmodellen tillåta en större frihet i fråga om det löpande vederlag som en hyrköpare ska betala för hyrköpsavtalet, än vad som medges inom ramen för en bostadshyra. Det innebär att 12 kap. JB:s regler om hyran inte bör tillämpas, vilket även utvecklas i avsnitt 11.2.3. I stället bör parterna få avtala om att en särskild avgift, en *hyrköpsavgift*, ska erläggas av hyrköparen.

Att ett hyrköpsavtal därmed blir dyrare för hyrköparen än vad ett sedvanligt hyresavtal för en motsvarande hyreslägenhet hade blivit, framstår som ofrånkomligt. Om hyrköparens totalkostnad enligt hyrköpsavtalet blir alltför hög riskerar emellertid samtidigt syftet med hyrköpet att förfelas, eftersom det därmed blir svårare för hyrköparen att spara ihop medel till köpeskillingen för bostaden.

Utredningen bedömer emellertid inte att denna risk är överhängande. Vad hyrköpsavgiften uppgår till är en sådan uppgift som en hyrsäljare enligt utredningens förslag tydligt måste informera

hyrköparen om. Tanken är att en presumtiv hyrköpare inför avtalets ingående ska kunna göra en kalkyl över sina ekonomiska förutsättningar att fullgöra hyrköpsavtalet. Om den begärda hyrköpsavgiften skulle vara så hög att en hyrköpare inte får råd med ett sparande till förvärvet av bostaden så torde hyrköparens intresse av att slutligen ingå hyrköpsavtalet vara litet. Hyrköpsavgiftens storlek kan på så sätt förutspås bli självreglerande. Ett sätt att understödja en sådan självreglering är att ställa krav på näringsidkaren att vara tydlig gentemot konsumenten och inför avtalsslutet ge tillräcklig information om samtliga kostnader. Om hyrköparen gör en felbedömning i fråga om sina ekonomiska ramar så ligger ett ytterligare skydd i möjligheten för denne att när som helst säga upp avtalet.

Vidare bör det finnas utrymme för flexibla lösningar i fråga om hur hyrköpsavgiften utformas. Det gäller särskilt hur löpande driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet ska debiteras. Givetvis kan parterna avtala att hyrsäljarens samtliga driftskostnader ska ersättas genom att hyrköpsavgiften avser enbart ett fast belopp. I ett sådant fall gäller detta belopp ”i ett för allt”.

Det framstår också som ändamålsenligt att parterna ska kunna avtala om att hyrsäljaren visserligen står för driftskostnaderna, men att hyrköparen genom hyrköpsavgiften ersätter honom eller henne för de faktiska kostnaderna. Det bör i så fall ske genom att hyrköpsavgiften, utöver ett visst fast belopp, avser ersättning driftskostnader och i denna del löpande kan variera i storlek utifrån de driftskostnader som är aktuella.

Det bör vidare finnas möjlighet att avtala att hyrköparen själv ska ansvara för driftskostnaderna. En sådan lösning kan vara ändamålsenlig om hyrköpsobjektet är en villa eller fritidshus och hyrköparen själv vill kunna teckna elavtal m.m. Då får hyrköpsavgiften bestämmas utifrån de övriga kostnader som hyrsäljaren kan ha behov av att få ersättning för.

Mot denna bakgrund bedömer utredningen att det inte finns behov av att reglera något tak för hur stor hyrköpsavgiften får vara. Avtalsfrihet bör gälla i fråga om storleken på den del av hyrköpsavgiften som inte avser ersättning för driftskostnader. En bidragande orsak till det ställningstagandet är att det får anses som mycket svårt att på något träffsäkert sätt fastställa en ändamålsenlig nivå på ett sådant tak. Risken är överhängande antingen att konsumentskyddet

träds för när eller att hyrköp inte bedöms som kommersiellt gångbart av potentiella hyrsäljare.

Tyngdpunkten avseende konsumentskyddet i fråga om hyrköpsavgiftens storlek bör i stället ligga i att ett krav införs på en transparens och tydlighet gentemot hyrköparen i fråga om vad avgiften ska ersätta och vad den uppgår till. Information ska lämnas om hur avgiften kommer att justeras under avtalstiden. På så sätt får hyrköparen en reell möjlighet att göra en initierad bedömning av sitt ekonomiska åtagande i samband med hyrköpet.

Det framstår som mest ändamålsenligt att låta parterna avtala om de närmare villkoren för hur hyrköpsavgiften ska betalas. I detta avseende bör 12 kap. JB:s regler om hur hyra enligt ett hyresavtal ska betalas vara tillämpliga, vilket utredningen behandlar i avsnitt 11.2.3. Dessa regler är dispositiva, varför parterna ges möjlighet att komma överens om en egen betalningsmodell.

10.1.2 Justering av hyrköpsavgiften under avtalstiden

Hyrköpsavgiftens storlek ska anges i hyrköpsavtalet i den del som avgiften inte avser ersättning för driftskostnader (se avsnitt 9.1 om formkraven för ett hyrköpsavtal). Om parterna avtalar om att hyrköpsavgiften även ska avse ersättning för driftskostnader så måste den delen av avgiften inte anges i avtalet till något bestämt belopp.

Hyrköpsavtal torde som regel vara avsedda att gälla under flera år. Det är därmed rimligt att det finns en rätt för hyrsäljaren att justera hyrköpsavgiften under avtalstiden, även i fråga om den del som bestämts till beloppet i hyrköpsavtalet (det vill säga den del som inte utgör ersättning för driftskostnader). Utan en sådan möjlighet riskerar avtalet att förlora sitt affärsmässiga värde för hyrsäljaren.

Det bör samtidigt inte vara möjligt för hyrsäljaren att höja hyrköpsavgiften hur som helst under avtalets löptid. Det skulle medföra en risk för att avtalets totala kostnader skiljer sig stort från vad hyrköparen utgick från vid avtalsingåendet. Det måste vara möjligt för hyrköparen att beräkna kostnaderna och kalkylera med den ekonomiska belastningen under hela avtalets löptid. Inte minst har det betydelse för hyrköparen om möjligheten att sedermera förvärva bostaden försämras i takt med att kostnaderna höjs signifikant på ett oförutsett vis.

Mot denna bakgrund bör det finnas begränsningar i fråga om hur hyrköpsavgiften ska kunna ändras under avtalstiden.

En möjlighet att justera hyrköpsavgiften årligen framstår som ändamålsenlig. Det ger hyrköparen en möjlighet att överskåda hur kostnaderna kommer att förändras under avtalstiden. För att en årlig höjning ska vara tillåten bör det också ställas krav på att grunderna för avgiftsändringar regleras i hyrköpsavtalet. Det innebär att en hyrsäljare får göra ett överslag vid avtalets ingående angående vad som är en rimlig justering av beloppet. För att villkor om avgiftsändringar ska kunna göras gällande mellan parterna så måste de alltså vara angivna i hyrköpsavtalet.

Beroende på hyrköpsobjektets skick och övriga omständigheter kring avtalet så kan det under avtalstiden finnas behov av större renoveringar som höjer standarden eller skicket på bostaden. Om hyrsäljaren bekostar sådana större renoveringar så bör det finnas en rätt att justera hyrköpsavgiften med anledning därav. Om det vid hyrköpsavtalets ingående kan förutses att sådana renoveringar kommer att göras så bör parterna kunna avtala om att hyrköpsavgiften ska höjas med anledning av en standardhöjande renovering. Ett sådant justeringsvillkor bör emellertid vara så preciserat att det tillräckligt tydligt framgår för hyrköparen vilka renoveringar som avses och hur avgiften kan justeras med anledning därav.

Det sagda bör alltså inte gälla den delen av hyrköpsavgiften som avser ersättning för driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet. Det framstår inte som ändamålsenligt att avtala på förhand om storleken på kostnader gällande exempelvis el, värme och liknande, eftersom de kan fluktuera från tid till annan och det är svårt att förutse kostnadsutvecklingen. En hyrsäljare måste löpande kunna justera hyrköpsavgiften i denna del för att få full kostnadstäckning för driftskostnaderna. Det bör därför vara fritt att avtala om att avgiften i denna del ska motsvara de faktiska kostnaderna. Det innebär att det i hyrköpsavtalet måste göras en tydlig uppdelning mellan den del av hyrköpsavgiften som ska fastställas till ett bestämt belopp och den del som avser ersättning för driftskostnader.

Som framgår av föregående avsnitt så bör det finnas en möjlighet för parterna att komma överens om att hyrköparen själv ska ansvara för samtliga eller vissa av driftskostnaderna. I ett sådant fall kan givetvis någon hyrköpsavgift inte tas ut för motsvarande kostnader.

Med ett sådant upplägg får hyrköparen en möjlighet att själv påverka driftskostnadernas storlek.

10.1.3 Hyrköpsavgiften bör inte avräknas från köpeskillingen

Det förekommer inom vissa befintliga hyrköpsmodeller avtalsvillkor om att de avgifter som erläggs vid avtalsingåendet och under tiden som avtalet löper ska tillgodoräknas hyrköparen när optionen tas i anspråk, genom att erlagda avgifter avräknas från köpeskillingen. Sådana modeller förekommer främst vid hyrköp utomlands men har använts även i Sverige. Det är i praktiken fråga om ett slags sparande hos hyrsäljaren.

Ett sådant villkor kan naturligtvis utgöra ett extra incitament för hyrköparen att slutligen köpa bostaden. Om villkoret innebär att inbetalade medel ska avräknas på köpeskillingen vid ett förvärv, men däremot inte återbetalas om hyrköparen säger upp avtalet utan att förvärva bostaden i enlighet med optionen, skulle det samtidigt kunna ha en kraftigt hämmande effekt i fråga om hyrköparens fria uppsägningsrätt. En uppsägning av avtalet skulle innebära ett negativt ekonomiskt utfall för hyrköparen, jämfört om denne fullföljer optionen. Det skulle i praktiken utgöra ett slags ekonomisk sanktion mot hyrköparen, för det fall optionen inte nyttjas. Sådana sanktionsliknande villkor strider mot grundtanken med den lagfästa hyrköpsmodellen, nämligen att optionen ska vara ensidigt bindande, och bör därför inte vara tillåtna (jämför avsnitt 7.1.5 och 10.2).

Utredningen ser även andra svårigheter med betalningar av medel som ska användas till förvärvet görs till hyrsäljaren före själva överlåtelsen. Det gäller inte minst i fråga om hur hyrköparens rätt till inbetalade medel ska tryggas om hyrsäljaren exempelvis går i konkurs eller förfar oredligt med pengarna. Därför är det, som framgår av kapitel 12, sammantaget utredningens bedömning att hyrköpslagen inte bör möjliggöra en avtalsmodell där ett sparande till det framtida förvärvet av bostaden sker hos hyrsäljaren. Ett avtal om att erlagd hyrköpsavgift ska kunna avräknas från den framtida köpeskillingen får anses utgöra ett sådant otillåtet sparande hos hyrsäljaren.

Utredningen ser däremot inte något skäl att förbjuda en eftergift från hyrsäljarens sida i samband med förvärvet av bostaden om att hela, eller en del av, den erlagda hyrköpsavgiften ska avräknas

från köpeskillingen. Tvärtom skulle en sådan överenskommelse vara till fördel för hyrköparen och därför inte problematisk ur ett konsumentskyddsperspektiv. En dylik eftergift skulle i så fall få göras som en överenskommelse inom ramen för det senare förvärvet.

Det finns givetvis fördelar med att strukturera upp sparandet till köpeskillingen inför det framtida förvärvet. Som framgår nedan i kapitel 12 så föreslår utredningen att ett hyrköpsavtal ska kunna innehålla villkor om att hyrköparen ska följa en sparplan med regelbundna avsättningar till en framtida köpeskillning. Sådana avsättningar föreslås enbart kunna göras på ett konto, eller motsvarande sparform, som förfogas av hyrköparen själv.

Det blir därmed tydligt för hyrköparen att hyrköpsavgiften och inbetalningar till sparandet är separata företeelser. Att hyrköpsavgiften enbart ska vara just en avgift som erläggs till hyrsäljaren, och som också tillfaller hyrsäljaren oavsett om optionen fullföljs eller inte, måste också inkluderas i den information som hyrsäljaren ska ge hyrköparen inför avtalsingåendet.

10.1.4 Hyrköpsavgiften bör inte få avse tid före tillträdet

Det är enligt 12 kap. 65 § första stycket JB förbjudet att tillgodogöra sig ersättning när en bostadslägenhet upplåts eller överlåts. Det är också förbjudet att lämna ersättning för att få hyra en bostadslägenhet, se 12 kap. 65 b § JB. I bostadsområden där det råder bostadsbrist och det är svårt för enskilda att få tag på en hyresrätt genom sedvanliga kösystem och kontakter med hyresvärdar förekommer det att hyresrätter upplåts mot en ersättning. Den angivna regeln syftar till att hindra enskilda från att utnyttja bostadsbristen för att bereda sig ekonomisk vinning.

Utredningen ser en risk för att en hyrköpsavgift skulle kunna främja ett kringgående av förbudet i JB mot handel med hyreskontrakt. Hyrköpskontrakt mot en avgift skulle kunna erbjudas personer som inte har några reella intentioner att förvärva bostaden utan enbart är i stort behov av en hyresrätt. Om det vid en prövning skulle framgå att syftet med en erlagd hyrköpsavgift aldrig varit att betala för en option till förvärv av bostaden utan enbart utgjort ett slags ersättning för att få hyra själva bostaden skulle detta kunna bedömas som brottsligt.

Det kan för en utomstående vara svårt att avgöra om parternas avtal är ett seriöst hyrköpsavtal eller ett upplägg för att tillhandahålla en hyresrätt mot ett högt vederlag. Det kan särskilt uppstå bedömningsproblem när en hyrköpare efter några år väljer att säga upp hyrköpsavtalet och flytta från bostaden. Även om hyrköparen kan ha helt legitima skäl för detta, kan av naturliga skäl frågan uppstå om hyrköparen verkligen haft för avsikt att förvärva bostaden eller under några års tid eller enbart varit intresserad av nyttjanderätten till bostaden.

Risken för att systemet med hyrköpsavtal missbrukas för att kringgå hyresrättsliga regler måste givetvis beaktas. Utredningen bedömer emellertid att risken för missbruk är relativt liten, framför allt med hänsyn till den bindande rättsverkan som optionen har för hyrsäljaren. Ett sätt att i någon mån förebygga sådant missbruk är att föreskriva att en hyrköpsavgift enbart får avse tiden från det att hyrköparen får tillträde till bostaden.

10.2 Ett förbud mot andra avgifter än dem som anges i hyrköpslagen

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

Skäl för förslaget

Den lagreglerade modellen för hyrköpsavtal bör vara så enkel och förutsebar som möjligt för parterna. Det är särskilt viktigt ur ett konsumentperspektiv. Hyrköpsavgiften är avsedd att ”i ett för allt” täcka alla kostnader (givetvis med beaktande av de särskilda villkor som kan avtalas i fråga om uppdelning av driftskostnader och övrig del av avgiften). Hyrköparen bör enkelt kunna överblicka totalkostnaden. Om en hyrsäljare i stället hade kunnat ställa villkor om flera parallella avgifter, exempelvis en nyttjanderättsersättning, en särskild avgift för optionen och därutöver separata avgifter för särskilda kostnader som uppstår, så skulle hyrköparens ekonomiska överblick försämrast.

Några vederlag med anledning av hyrköpsavtalet utöver hyrköpsavgiften bör alltså inte få tas ut av hyrsäljaren från hyrköparen. Detta ligger också i linje med utredningens förslag om att det ska vara förbjudet att i avtalet föreskriva villkor om någon form av ekonomisk sanktion för hyrköparen för det fall optionen inte tas i anspråk (vilket i praktiken skulle kunna ses som ett slags vite).

11 Hyrköparens nyttjanderätt till bostaden

11.1 Regler i 12 kap. JB som bör gälla för hyrköpsavtalet

Förslag: Reglerna i 12 kap. JB som avser bostadshyresavtal ska tillämpas på hyrköpsavtalet om något annat inte särskilt anges.

Vid tillämpningen ska det som föreskrivs i tillämpliga regler i kapitlet om avtalet, hyresavtalet eller hyresrätten tillämpas på hyrköpsavtalet och det som gäller för hyran ska tillämpas på hyrköpsavgiften.

Hyr säljaren och hyrköparen ska kunna avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick vid tillträdet än vad som annars gäller enligt 12 kap. 9 § första stycket JB. Parterna ska också kunna avtala om att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 12 kap. 15 § andra stycket JB.

Vid tillämpningen av 12 kap. 18 d § JB ska det som anges gällande en bostadslägenhets bruksvärde ges motsvarande tillämpning på hyrköpsobjektets marknadsvärde. Detsamma gäller vid bedömningen av om en hyrköparens renoveringar har minskat bostadens bruksvärde när 12 kap. 24 a § JB tillämpas.

11.1.1 Inledning

Som anges i kapitel 8 skiljer sig nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet så mycket åt från en bostadshyresrätt att 12 kap. JB inte bör vara direkt tillämpligt på parternas avtalsförhållande. Nyttjanderätten är enkelt uttryckt inte en hyra som ska omfattas av 12 kap. JB.

Däremot är det lämpligt att låta 12 kap. JB vara tillämpligt på hyrköpsavtalet i vissa frågor där parternas avtalsförhållande har likheter med ett hyresavtal. Det är enbart kapitlets regler om bostads-hyresavtal som kan vara relevanta att tillämpa.

En del av reglerna motsvaras av särskilda regler i hyrköpslagen utan att uttryckligen undantas. I den mån som hyrköpslagen innehåller en särskild regel så bör den ha företräde framför 12 kap. JB. Det gäller exempelvis 12 kap. 2 § första stycket JB som stadgar att ett hyresavtal ska upprättas skriftligen om någon av parterna begär det. Som framgår av kapitel 9 så föreslår utredningen att det ska föreskrivas ett krav i hyrköpslagen på att hyrköpsavtal alltid ska vara skriftliga.

Utredningen bedömer att vissa av reglerna i 12 kap. JB inte ska tillämpas med hänsyn till hyrköpsavtalets speciella konstruktion. Vidare framstår några modifikationer av de tillämpliga reglerna som behövliga för att reglerna ska kunna tillämpas på ett ändamålsenligt sätt. Detta redogörs närmare för nedan.

Många av de överväganden som utredningen gör nedan återkommer i andra delar av betänkandet. Exempelvis behandlar kapitel 13 övergång av hyrköpsavtalet och kapitel 14 hyrköpsavtalets upphörande, varvid förslagen i dessa delar mynnar ut i att vissa regler i 12 kap. JB inte ska vara tillämpliga på hyrköpsavtalet. Den följande genomgången är utformad för att ge en systematisk genomgång av vilka regler i 12 kap. JB som ska eller inte ska tillämpas. I de delar en fråga behandlas mer utförligt på en annan plats i betänkandet är framställningen nedan relativt kortfattad. Vi hänvisar i stället till de avsnitt i betänkandet som knyter an till frågan.

11.1.2 Hyresgästens rätt att säga upp avtalet enligt 12 kap. JB

Hycköparen ska alltid ha rätt att säga upp avtalet utan att någon särskild uppsägningsgrund måste föreligga (se avsnitt 14.2). En sådan rätt att säga upp ett hyresavtal stadgas för hyresgästen i 12 kap. 5 § JB. En sådan uppsägningsrätt bör kunna tillämpas även inom ramen för ett hyrköpsavtal. Som framgår i avsnitt 8.1 och kapitel 14 är hyrköpsavtalets olika moment förbundna med varandra. En uppsägning bör alltså enbart kunna göras avseende hyrköpsavtalet i dess helhet.

Hyresgästens skyldighet enligt 12 kap. 7 § JB att lämna lägenheten efter det att hyrestiden har löpt ut bör tillämpas. Även 12 kap. 8 § JB om hur en uppsägning bör göras och anslutande frågor bör gälla för hyrköpsavtal.

11.1.3 Regler om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten inför tillträde

Reglerna i 12 kap. JB om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten innefattar bland annat en skyldighet för hyresvärden att i enlighet med 12 kap. 9 § första stycket JB på tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, om inte bättre skick avtalats. Detta är en lämplig utgångspunkt även för bostäder som tillhandahålls inom ramen för hyrköp.

Enligt 12 kap. 9 § andra stycket JB finns det en möjlighet för parterna i ett hyresavtal som gäller en fritidsbostad eller lokal att avtala om att lägenheten ska vara i sämre skick än vad som gäller enligt första stycket. Samma möjlighet finns om ett sådant villkor tas in i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Skälet för att tillåta sådana avtal om sämre skick har beträffande fritidsbostäder angetts vara att de – liksom hyresgästernas önskemål – är av alltför växlande beskaffenhet för att avtalsfriheten ska kunna begränsas (prop. 1983/84:137 s. 121.).

Regeln om bostadens skick, som inte är dispositiv gällande bostadslägenheter, är en del av skyddet i 12 kap. JB för bostadshyresgäster. Hyrköp är ett föravtal till köp. Samma skyddsbehov för hyrköpare gör sig typiskt sett inte gällande inom ramen för sådana avtal. Det saknas begränsningar för hur slitna och standardmässigt undermåliga bostäder som privatpersoner får köpa. Det är inte ovanligt att personer köper objekt för att totalrenovera bostaden. Så bör även kunna göras inom ramen för ett hyrköp. Enligt utredningens bedömning bör det därför finnas en möjlighet för parterna att avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick än vad som annars gäller enligt 12 kap. 9 § första stycket JB. Det förhindrar inte att den angivna paragrafen är tillämplig på hyrköpsavtal generellt.

Reglerna i 12 kap. 10–14 §§ JB om följder för avtalsförhållandet om lägenheten blir förstörd, eller om hinder i nyttjanderätten på

annat sätt uppkommer, gäller omständigheter som skulle kunna uppkomma även inom ramen för ett hyrköpsavtal. Eftersom hyrköpsavtal bör kunna ingås i förväg, inom exempelvis nyproduktionsprojekt, är det viktigt att frågorna inte lämnas oreglerade. De i paragraferna angivna sanktionsmedlen för en hyresgäst framstår som lämpliga även för en hyrköpare. Enligt utredningen är därför reglerna gällande lämpliga att tillämpa på hyrköpsförhållandet. Det som föreskrivs om en skälig nedsättning av hyran torde kunna tillämpas på hyrköpsavgiften. I vissa fall ges hyresgästen en rätt att säga upp hyresavtalet med omedelbar verkan med stöd av 12 kap. 6 § JB. I dessa fall gäller denna paragraf och i förekommande fall också 12 kap. 4 § JB även för hyrköpsavtal, om en sådan uppsägningsrätt föreligger.

När det i 12 kap. 10 § JB anges att ett hyresavtal förfaller blir konsekvensen för ett hyrköpsavtal att det förfaller i sin helhet. Regeln om ersättningsskyldighet för hyresvärden, om denne är vållande till händelsen eller inte snarast möjligt lämnar meddelande om händelsen till hyresgästen, bör i ett sådant fall kunna få tillämpning i fråga om en hyrköparens skada.

Den föreslagna informationsplikten för hyrsäljaren inför ett hyrköpsavtals ingående är avsedd att omfatta även omständigheter hänförliga till hyrköpsobjektets skick och andra egenskaper (se avsnitt 9.2). Hyrköpslagens regler om hyrsäljarens informationsplikt kan få betydelse vid en rättslig prövning om hyrköparen gör gällande att bostaden är i sämre skick än han eller hon förväntade sig inför ett tillträde.

För det fall parterna i ett hyrköpsavtal har avtalat om ett sämre skick på bostaden vid tillträdesdagen än vad som annars gäller enligt 12 kap. 9 § första stycket JB så bör det givetvis få verkan på tillämpningen av reglerna i 12 kap. 10–14 §§ JB, på motsvarande sätt som gäller i andra fall.

Lägenhetens skick och hinder i nyttjanderätten under avtalstiden

Förhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen under hyrestiden regleras tämligen detaljerat i 12 kap. JB.

Frågan är om en hyrköpare bör ha andra befogenheter i fråga om användningen av bostaden än vad en vanlig hyresgäst har enligt

12 kap. JB. Exempelvis skulle en hyrköpare kunna ha önskemål om att inreda bostaden på ett visst sätt med hänsyn till det framtida förvärvet av bostaden. Emellertid måste vid en sådan bedömning även tas i beaktande möjligheten att en hyrköpare inte tar optionen i anspråk och att hyrköpsavtalet därmed inte leder till någon försäljning. En hyrsäljare skulle kunna riskera att drabbas av ekonomisk skada om en hyresgäst förfogar över bostaden på ett sätt som sänker dess marknadsvärde, och sedan inte fullföljer förvärvet.

Den lösning som utredningen bedömer är mest ändamålsenlig är att hyresrättsliga regler om hyresgästens användning av och förfogande över lägenheten som utgångspunkt ska tillämpas på hyrköpsavtalet. Det innebär att hyresvärdens skyldighet enligt 12 kap. 15 § första stycket JB att under hyrestiden hålla lägenheten i ett sådant skick som anges i 12 kap. 9 § första stycket JB bör gälla inom ramen för ett hyrköpsavtal. För tillämpningen av denna bestämmelse har det givetvis relevans om parterna i hyrköpsavtalet med stöd av hyrköpslagen har avtalat om att bostaden ska vara i ett annat skick än vad som annars gäller enligt 12 kap. 9 § första stycket JB (se ovan).

Även hyresvärdens skyldighet att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer enligt 12 kap. 15 § andra stycket JB bör som huvudregel gälla inom ramen för hyrköpsavtal. De flesta hyrköpsavtal torde ingås på sådana löptider att behov av reparationsåtgärder inte torde uppstå i särskilt stor utsträckning. Om ett hyrköpsavtal ska gälla under en längre tidsperiod, exempelvis upp mot tio år, framstår det emellertid som naturligt att visst underhåll måste utföras under den tiden.

Skyldigheten enligt 12 kap. 15 § andra stycket JB att ombesörja sedvanligt underhåll gäller emellertid inte om hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet och något annat avtalas i ett sådant avtal. Med hänsyn till att hyrköpsavtal ska kunna ingås beträffande ett brett spektrum av bostäder, däribland bostadsrätter, bör emellertid en sådan möjlighet att avtala om avvikelser från hyrsäljarens underhållsskyldighet finnas gällande alla hyrköpsobjekt. Därför bör ett generellt undantag föreslås så att även hyrköpsavtal gällande bostadsrätter kan innehålla sådana överenskommelser.

Även 12 kap. 16 och 17 §§ JB bör gälla och kunna tillämpas på hyrköpsavtalet i sin helhet. I 12 kap. 16 § första stycket JB stadgas rättigheter för hyresgästen bland annat om lägenheten blir så för-

störd under hyrestiden att den inte kan användas, om den skadas eller om hinder eller men uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande till skadan. I 12 kap. 16 § andra stycket JB stadgas att hyresnämnden får ålägga hyresvärden att åtgärda sådana brister som kan uppstå enligt paragrafens första stycke eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet gällande gemensamma utrymmen som används av hyresgästerna (åtgärdsföreläggande). Även en hyrköpare bör enligt utredningens bedömning ha rätt att utverka ett sådant åtgärdsföreläggande. De brister som omfattas av regeln är inte sådana som en hyrköpare kan anses kunna räkna med när hyrköpsavtalet ingås. Det är inte en ändamålsenlig lösning att en hyrköpare ska behöva säga upp hyrköpsavtalet när en sådan situation uppstår. Det förtar syftet med ett hyrköpsavtal. Det framstår också som rimligt att en hyrköpare, precis som en vanlig hyresgäst, ska ha rätt till övriga påföljder enligt nämnda paragraf (jämför hänvisningen i 12 kap. 16 § till 12 kap. 10–12 §§ JB). Eftersom en hyrköpare enligt vårt förslag inte ska betala en sedvanlig hyra utan en hyrköpsavgift bör det som anges om nedsättning av hyra avse hyrköpsavgiften. Vad som eventuellt avtalats mellan parterna i fråga om underhållsskyldighet enligt 12 kap. 15 § andra stycket JB kan givetvis få betydelse för bedömningen.

I 12 kap. 18 § JB regleras situationen att en hyresgäst måste avstå någon del av lägenheten på grund av att ett annat förvärv har företrädde eller till följd av att fastigheten frångår hyresvärden genom klander, det vill säga när hyresvärden inte har rätt att förfoga över lägenheten i den utsträckning som förutsatts vid ingåendet av hyresavtalet. Hyresgästen har i ett sådant fall rätt till skälig nedsättning av hyran och rätt att säga upp avtalet om han eller hon var i god tro när hyresavtalet träffades. Hyresgästen kan även ha rätt till ersättning för skada. Den aktuella regeln torde mycket sällan bli aktuell att tillämpa inom ett hyrköpsavtal men det saknas anledning att särskilt föreskriva att den inte ska gälla. Frågan om ett hyrköpsavtals verkan mot tredje man behandlas närmare i kapitel 13.

11.1.4 Hyresgästinflytande

Många av reglerna i 12 kap. JB knyter, även om de inte uttryckligen behandlar storleken på hyresbeloppet, an till systemet för hur prövning av hyrans storlek ska göras. Prövningen av vad som utgör en skälig hyra för bostaden utgår som huvudregel från en bostads lägenhets bruksvärde (se 12 kap. 55 § JB).

Som en del av det hyresrättsliga skydd som 12 kap. JB är uppbyggt kring finns det därför regler som begränsar hyresvärdens möjligheter att bland annat utföra standardhöjande renoveringar som påverkar bostadslägenhetens bruksvärde och som därmed kan medföra hyreshöjningar.

I 12 kap. 18 d § JB stadgas ett skydd för hyresgästen i form av en rätt till inflytande i fråga om vissa åtgärder som hyresvärdens vill utföra på fastigheten där bostadslägenheten är belägen. Inflytandet gäller i fråga om standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde och åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. En hyresvärd har enligt 12 kap. 18 d § JB inte rätt att utföra sådana åtgärder om inte berörda bostadshyresgäster godkänner åtgärderna eller hyresnämnden lämnar tillstånd till dem.

Enligt utredningens bedömning bör en hyrsäljare i motsvarande utsträckning ha rätt att utföra sådana standardhöjande åtgärder i fråga om hyrköpsobjektet. Det är tänkbart att vissa av bostadslägenheterna i ett större hyreshus kommer att upplåtas med hyrköp, exempelvis efter en omvandling till ägarlägenheter, varvid resten av lägenheterna är sedvanliga hyresrätter. Hyrköparen bör i detta sammanhang inte särskiljas i förhållande till en vanlig hyresgäst utan bör ha en motsvarande rätt att motsätta sig förbättrings- och ändringsarbeten. Regeln om hyresgästinflytande i 12 kap. 18 d § JB, med anslutande paragrafer 12 kap. 18 d–18 h §§ JB, bör därför tillämpas även på ett hyrköpsavtal.

Hyrköpsavgiften enligt den föreslagna lagen kommer inte att kunna justeras i förhållande till lägenhetens bruksvärde eller vara föremål för skälighetsprövning på samma sätt som en hyra. De nämnda bestämmelserna kan därför inte antas få samma betydelse för en hyrköpare som för en hyresgäst. Hyrköparen kan knappast sägas vara berörd av sådana åtgärder som en hyrsäljare vill utföra

som höjer hyrköpsobjektets bruksvärde om utköpspriset på bostaden är fastställt i parternas hyrköpsavtal, och torde därmed typiskt sett inte ha någon invändning mot att hyrsäljaren vidtar standardhöjande åtgärder.

Emellertid ska det finnas en möjlighet för parterna att i ett hyrköpsavtal bestämma att hyrköparens rätt att förvärva hyrköpsobjektet gäller till en köpeskilling motsvarande hyrköpsobjektets marknadsvärde. I ett sådant fall kan det vara av betydelse för hyrköparen att hyrsäljaren inte under avtalstiden vidtar standardhöjande åtgärder på bostaden som inverkar på dess marknadsvärde. Det hyresgästinflytande som stadgas i 12 kap. 18 d § JB kan i en sådan kontext ha betydelse för en hyrköpare. Därför är det lämpligt att föreskriva i lagen att bedömningen av om sådana standardhöjande åtgärder som hyrsäljaren vill utföra har en inte obetydlig påverkan på en bostadslägenhets bruksvärde i stället ska avse påverkan på bostadens marknadsvärde. En hyrköpare kan på så sätt få ett inflytande i fråga om standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på hyrköpsobjektets marknadsvärde. Om hyrköparen inte godkänner åtgärden och frågan hänskjuts till hyresnämndens prövning ska enligt 12 kap. 18 f § JB hyresvärdens ansökan bifallas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. En sådan prövning får antas kunna beakta de särskilda intressen som kan föreligga med anledning av ett hyrköpsavtal. Med en sådan tillämpning ges hyrköparen ett erforderligt skydd för sina rättigheter enligt optionen i hyrköpsavtalet.

En hyrköpsavgift bör till den del den inte avser ersättning för driftskostnader enligt den föreslagna modellen kunna regleras årligen med en viss procent eller utifrån någon annan i avtalet bestämd parameter. En hyrsäljare bör inte kunna höja hyrköpsavgiften enbart på grundval av utförda arbeten som bedöms höja lägenhetens standard. Däremot kan parterna ha gjort överenskommelser i hyrköpsavtalet om renoveringar av hyrköpsobjektet och hur dessa ska påverka hyrköpsavgiftens storlek. Om sådana villkor finns i avtalet torde en hyrköpare inte med stöd av 12 kap. 18 d § JB kunna förhindra den avtalade standardhöjande åtgärden.

Reglerna om hyresgästinflytande i 12 kap. 18 d § JB avser enbart åtgärder som fastighetsägaren vill utföra. När det gäller en uthyrd bostadsrättslägenhet så riktas visserligen 12 kap. 18 e, 18 f och

18 h §§ mot hyresvärden, men eftersom den inledande bestämmelsen (12 kap. 18 d §) talar om ”fastighetsägare” får uthyrning av en bostadsrättslägenhet anses undantagen reglerna om hyresgästinflytande. Reglerna blir alltså inte tillämpliga på hyrköpsavtal när hyrsäljaren är bostadsrättshavare av hyrköpsobjektet. Detta torde i praktiken inte föra med sig några närmare problem.

11.1.5 Hyresgästens användning av bostaden

De regler i 12 kap. JB som avser en hyresgästs användning av lägenheten under avtalstiden framstår också som lämpliga att tillämpa på hyrköpsförhållandet och bör därmed i stort gälla. Det gäller exempelvis hyresgästens skyldigheter att vårda lägenheten och en hyresvärds rätt att få tillträde till bostaden för att utöva nödvändig tillsyn.

Vidare bör hyresgästens skyldighet i förhållande till dem som bor i omgivningen enligt 12 kap. 25 § JB gälla även för en hyrköpare. Bristande skötsamhet och störningar i boendet är sådana omständigheter som kan leda till förverkande av hyresrätten, och enligt utredningens förslag även till uppsägning av hyrköpsavtalet. Enligt 12 kap. 25 a § JB bör därmed en hyresvärds skyldighet att uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör och underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen även åligga en hyrsäljare om en hyrköpare missköter sig.

Bostadshyresgäster har enligt 12 kap. 24 a § första stycket JB rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Rätten att utföra sådana anpassningar av bostaden kan vara av särskilt intresse för en hyrköpare som avser att förvärva bostaden vid en senare tidpunkt. Enligt paragrafen har hyresvärden rätt till ersättning för skada om lägenhetens bruksvärde minskar genom renoveringsåtgärderna som hyresgästen utfört.

Det har givetvis betydelse för hyrsäljaren om åtgärder som hyrköparen vidtar försämrar bostaden. En sådan försämring kan få ekonomiska konsekvenser, dels om parterna har avtalat att optionen gäller förvärv till bostadens marknadsvärde, dels om hyrköpsavtalet inte leder till någon överlåtelse. I ett sådant fall kan skada uppstå för hyrsäljaren när denne måste sälja hyrköpsobjektet på annat håll eller upplåta det till nyttjande åt en ny hyrköpare eller hyresgäst.

Så länge hyrköparen förvärvar hyrköpsobjektet till ett pris som bestämts i hyrköpsavtalet kan det däremot knappast sägas kunna uppkomma någon skada för hyrsäljaren.

En lägenhets bruksvärde är inte relevant inom ramen för ett hyrköpsavtal, eftersom ingen hyra eller dylik ersättning bestäms med utgångspunkt däri. För att bestämmelsen om ersättning till hyresvärden vid minskat bruksvärde ska kunna få en ändamålsenlig tillämpning på ett hyrköpsavtal bör, i stället för bostadens bruksvärde, dess marknadsvärde utgöra grund för bedömningen. Vid tillämpningen av 12 kap. 24 a § första stycket andra meningen JB på ett hyrköpsavtal blir det därmed aktuellt att pröva om en hyrköparens renoveringsåtgärder enligt första meningen har minskat hyrköpsobjektets marknadsvärde. I ett sådant fall kan hyrsäljaren vara berättigad till ersättning för skada.

I sammanhanget bör det nämnas att en hyresvärd som huvudregel inte har rätt att tillgodoräkna sig resultatet av hyresgästens arbete vid provning av hyran (se 12 kap. 55 b § JB). Eftersom reglerna om hur hyran bestäms i ett bostadshyresförhållande inte bör tillämpas på ett hyrköpsavtal så blir nämnda regel inte heller tillämplig. Om hyrköpsavtalet innehåller exempelvis villkor om att utköpspriset på hyrköpsobjektet ska fastställas genom en mäklares värdering av marknadsvärdet på lägenheten så uppstår emellertid en motsvarande problematik. Det kan då bli fråga om åtgärder som en hyrköpare vidtagit och som höjt lägenhetens marknadsvärde ska bortses från vid värderingen eller på något sätt avräknas från köpeskillingen. Det är naturligtvis lämpligt att parterna reglerar en sådan fråga uttryckligen i hyrköpsavtalet, om de avtalar att köpeskillingen för hyrköpsobjektet ska fastställas utifrån lägenhetens marknadsvärde.

11.1.6 Utmätning och konkurs

I 12 kap. 29–31 §§ JB regleras särskilda uppsägningsregler med anledning av utmätning eller konkurs. Dessa regler bör kunna tillämpas även inom ramen för ett hyrköpsavtal, vilket behandlas i kapitel 13.

11.1.7 Överlåtelse och upplåtelse i andra hand av hyresrätten

En hyresgäst får enligt 12 kap. 32 § JB inte utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten. Som utgångspunkt bör samma sak gälla för en hyrköpare, vilket behandlas närmare i kapitel 13.

I 12 kap. 33–35 §§ JB stadgas undantag från förbudet att överlåta hyresrätten utan samtycke från hyresvärden. Vad som gäller enligt 12 kap. 33 och 34 §§ JB bör kunna tillämpas på ett hyrköpsavtal.

Enligt 12 kap. 39 § JB får en hyresgäst inte hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand för självständigt brukande utan hyresvärdens samtycke. Det förefaller rimligt att samma begränsningar gäller för en hyrköpare under hyrköpsavtalets bestånd. Enligt 12 kap. 40 § JB kan emellertid hyresnämnden lämna tillstånd till en andrahandsupplåtelse under vissa förutsättningar. Denna ordning bör även fungera för hyrköpsavtal. Se nedan i avsnitt 11.2.6 angående ett undantag i fråga om förutsättningarna för ett sådant tillstånd.

Begränsningarna i 12 kap. 41 § JB i fråga om inneboende bör också tillämpas.

11.1.8 Hyresrättens förverkande

En grundläggande förutsättning för hyrköpsavtalet är att hyrsäljaren är bunden av sin utfästelse enligt hyrköpsavtalet (optionen). Hyrsäljaren bör därför inte ha någon lagstadgad rätt att utan vidare säga upp avtalet. Däremot vore det inte rimligt om hyrsäljaren till varje pris var bunden av avtalet. I 12 kap. 42 § JB regleras en rätt för hyresvärden att säga upp avtalet till omedelbart upphörande om hyresgästen har förverkat sin hyresrätt. En motsvarande rätt att säga upp avtalet framstår som rimlig vid hyrköp, varför reglerna i 12 kap. 42–44 §§ JB i tillämpliga delar bör gälla även för ett hyrköpsavtal. Detta utvecklas vidare närmare i kapitel 14.

11.1.9 Särskilda bestämmelser i 12 kap. JB

I 12 kap. 61 § JB stadgas en särskild preskriptionstid om två år för fordringsanspråk på grund av hyresförhållande. Denna regel bör kunna gälla för fordringar mellan parterna som kan hänföras till frågor som rör nyttjanderättsupplåtelsen i ett hyrköpsavtal.

Reglerna i 12 kap. 62 § JB gäller utdömande av vite som förelagts med stöd av kapitlet. Det kan för hyrköpsavtals vidkommande bli aktuellt i samband med ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket JB eller enligt 12 kap. 18 h § JB.

I 12 kap. 63 § JB regleras hur meddelanden som avses i vissa bestämmelser i kapitlet ska lämnas. Den bör kunna tillämpas även inom ramen för ett hyrköpsavtal.

I 12 kap. 65 § JB behandlas förbudet 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. Denna regel bör gälla även för upplåtande av hyrköpsavtal. Hyrköpsavgiften som föreslås kunna tas ut enligt hyrköpslagen ska emellertid givetvis vara tillåten. Däremot är villkor om andra avgifter eller ersättningar med anledning av hyrköpsavtalet inte tillåtna (jämför avsnitt 10.2). Även 12 kap. 65 a–65 c §§ JB bör gälla för hyrköp.

I 12 kap. 66 § JB regleras en begränsning i fråga om skiljeavtal. Frågan om tvistlösning behandlas särskilt i kapitel 15. Den begränsning som stadgas i regeln är inte oförenlig med vad utredningen i övrigt föreslår angående tvistlösning.

Reglerna i 12 kap. 67 § JB ger möjlighet att genom kollektivavtal avtala bort en del av 12 kap. JB:s tvingande regler. Många av de regler som genom kollektivavtal kan avtalas bort med stöd av paragrafen är redan genom hyrköpslagens bestämmelser bortreglerade. I de speciella fall där det kan bli aktuellt att inom ramen för ett anställningsförhållande avtala om hyrköp får regeln anses ha tillämpning.

Reglerna i 12 kap. 68–73 §§ JB rör förfarandet i hyrestvister. Dessa frågor tas upp i kapitel 15 och behandlas därför inte här.

11.2 Regler i 12 kap. JB som inte bör gälla för hyrköpsavtalet

Förslag: Vissa regler i 12 kap. JB ska till följd av hyrköpsavtalets speciella konstruktion inte gälla för ett hyrköpsavtal. Det gäller regler om

- hyrestider och vilka avtal som måste sägas upp för att upphöra att gälla,
- när ett tidsbestämt avtal ska anses förlängt på obestämd tid,
- upprustningsföreläggande,
- bestämmande av hyran och prövningen av hyran och andra hyresvillkor,
- deponering av belopp hos länsstyrelsen,
- överlåtelse genom byte,
- att en förutsättning för att hyresnämnden ska tillstånd till andrahandsuthyrning ska vara att hyran inte överstiger skälig hyra, samt
- förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter och därtill anslutande regler.

11.2.1 Regler om hyrestider

I 12 kap. 3 § JB regleras den grundläggande strukturen för hyresavtal i fråga om hyrestiden. Som huvudregel gäller hyresavtal för obestämd tid. I andra stycke i paragrafen framgår bland annat att om hyresavtal som har ingåtts för bestämd tid har varat i mer än nio månader i följd så ska avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla. I tredje stycket anges att hyresavtal för bestämd tid i vissa fall anses förlängda på obestämd tid. Dessa bestämmelser skiljer sig åt från hur utredningen föreslår att ett hyrköpsavtal ska vara konstruerat. I den föreslagna hyrköpslagen finns bestämmelser som bland annat anger att hyrköpsavtal alltid ingås för bestämd tid och upphör automatiskt att gälla vid avtalstidens slut. Reglerna i 12 kap. 3 § JB bör alltså inte tillämpas.

11.2.2 Upprustningsföreläggande

Enligt 12 kap. 18 a § JB gäller att en hyresgäst har rätt att ansöka om upprustningsföreläggande mot en hyresvärd om bostadslägenheten inte har lägsta godtagbara standard. Bestämmelserna riktar enbart sig till fastighetsägare. De gäller alltså inte för bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet (Edling, 2018, kommentar till 12 kap. 18 a § JB).

En tillämpning av möjligheten till upprustningsföreläggande på ett hyrköpsavtal riskerar att få oönskade konsekvenser på parternas övriga villkor. Det torde visserligen relativt sällan bli aktuellt med hyrköp avseende bostäder som inte uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard enligt de gränser som uppställs i 12 kap. 18 a § sjätte och sjunde styckena JB. Det är emellertid inte omöjligt att hyrköpsavtal sluts gällande nedgångna bostäder, som en hyrköpare planerar att renovera när den kommer i hans eller hennes ägo, eller att villkoren enligt hyrköpsavtalet ger hyrköparen rätt att vidta vissa renoveringar själv under hyrköpsavtalets bestånd. Om ett hyrköpsavtal ingås mellan parterna och villkoren bestäms utifrån bostadens standard så bör inte en hyrköpare ha möjlighet att med hyresrättsliga regler driva igenom en upprustning av bostaden utan att övriga villkor i avtalet påverkas. Det gäller framför allt hur priset och hyrköpsavgiften fastställts. Detta bör gälla även om hyrköpsobjektet inte har lägsta godtagbara standard enligt hyresrättsliga normer. Mot bakgrund därav bör reglerna om upprustningsföreläggande i 12 kap. 18 a–18 c §§ JB inte gälla inom ramen för ett hyrköp.

11.2.3 Regler om hyran och prövning av hyran

Skyldigheten att betala hyran är en hyresgästs viktigaste prestation enligt ett hyresavtal. Reglerna om hur hyran för bostadslägenheter ska fastställas utgör en central del av det hyresrättsliga systemet.

Utredningen föreslår att en hyrköpsavgift för hyrköpsavtalet ska kunna tas ut av hyrköparen. Förslaget innebär att någon separat hyra inte ska utgå för nyttjanderätten till bostaden utan att en sådan ersättning i stället får anses utgöra en del av hyrköpsavgiften.

Ersättningen till hyrsäljaren ska till fullo regleras i parternas hyrköpsavtal och inte enligt 12 kap. JB. Det får till följd att 12 kap. 19 § JB, som bland annat behandlar att hyran ska vara till beloppet

bestämd i hyresavtalet, inte bör gälla. I stället ska hyrköpslagen innehålla särskilda regler om hyrköpsavgiften (se kapitel 10).

Däremot finns det inte anledning att reglera särskilt i hyrköpslagen hur hyrköpsavgiften ska betalas. Det bör parterna vara fria att bestämma de närmare villkoren om. Av 12 kap. 20 § första stycket första meningen JB framgår att hyran, om inte avtal har ingåtts om tiden för betalning av hyra i pengar, ska betalas månadsvis i förskott. Regeln är alltså dispositiv. Den framstår som lämplig att tillämpa även på betalning av hyrköpsavgiften om parterna inte avtalar att betalning ska ske på annat vis. Även resten av paragrafen bör tillämpas.

Enligt 12 kap. 21 § JB har en hyresgäst möjlighet att deponera pengar hos länsstyrelsen om han eller hon anser sig ha rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada m.m. och vill dra av motsvarande belopp på hyran. I 12 kap. 22 § JB regleras förfarandet hos länsstyrelsen. Det saknas anledning att låta förfarandet med deposition av pengar göras tillämpligt på tvister med anledning av ett hyrköpsavtal. Det framstår som ett så pass sällan använt verktyg att det knappast finns skäl att anpassa länsstyrelsens organisation för eventuella depositioner av hyrköpsavgifter. Därför bör 12 kap. 21 och 22 §§ JB undantas från tillämpning på hyrköpsavtalet. Detta får även verkningar på en hyrköparens möjlighet att enligt 12 kap. 44 § JB återvinna ett hyrköpsavtal som sagts upp enligt 12 kap. 42 § JB, då det inom ramen för ett hyrköpsavtal inte blir möjligt att återvinna hyrköpsavtalet genom att deponera det obetalda beloppet till länsstyrelsen.

Det föreslagna systemet med en hyrköpsavgift i ett för allt innebär också att reglerna i 12 kap. 53–55 e §§ JB om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter inte bör tillämpas. Som framgår ovan i kapitel 10 så bör avtalsfrihet gälla i fråga om hyrköpsavgiftens storlek.

11.2.4 Prövning av hyresvärdens rätt till ersättning på grund av minskat marknadsvärde

Som framgår ovan så bör 12 kap. 24 a § JB om hyresgästens rätt till vissa renoveringsåtgärder och hyresvärdens rätt till ersättning på grund av minskat bruksvärde kunna tillämpas på ett hyrköpsavtal. Prövningen bör i så fall röra om en hyrsäljare har rätt till ersättning

på grund av att hyrköpsobjektets marknadsvärde minskat genom åtgärderna (se ovan avsnitt 11.1.5).

Med den tillämpning av regeln som utredningen därmed föreslår framstår det som att prövningen i stället lämpligast sker i allmän domstol. Vad som stadgas i 12 kap. 24 a § tredje stycket JB gällande hyresnämndens behörighet att pröva frågan bör därför inte gälla. Detta utvecklas vidare i avsnitt 15.1.3.

11.2.5 Rätt att överlåta bostaden genom byte

Enligt 12 kap. 35 § JB gäller en rätt för en hyresgäst att överlåta sin hyresrätt för att genom byte få hyresrätten till en ny bostadslägenhet, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. En sådan möjlighet framstår inte som lämplig inom ramen för ett hyrköpsavtal och bör inte tillämpas. Se vidare avsnitt 13.1.

11.2.6 Tillstånd att upplåta bostaden i andra hand

Enligt 12 kap. 40 § första stycket JB får en hyresgäst hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Tillstånd ska lämnas under vissa förutsättningar som framgår av tre punkter i andra stycket i paragrafen. Första och andra punkterna synes lämpliga att tillämpa även på en hyrköparens intresse av att under en period kunna hyra ut sin bostad i andra hand. Den tredje punkten innebär emellertid att en prövning av att hyran inte överstiger skälig hyra enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket JB ska göras. En sådan förutsättning för att få hyra ut bostaden framstår inte som ändamålsenlig för en hyrköpare med hänsyn till att han eller hon betalar en hyrköpsavgift till hyrsäljaren och att denna avgift inte begränsas av någon skälighetsprövning. Den nämnda punkten bör därför inte tillämpas på hyrköpsavtalet.

11.2.7 Reglerna om bostadshyresgästens besittningsskydd

Reglerna om besittningsskydd vid bostadshyra finns i 12 kap. 45–52 §§ JB. Utgångspunkten för besittningsskyddsreglerna är att den som hyr en bostadslägenhet i princip har rätt till förlängning av hyres-

avtalet, om hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra vid hyres-
tidens utgång. I vissa fall kan emellertid besittningsskyddet brytas
genom att rätten till förlängning vid en skälighetsbedömning inte
bedöms föreligga i det enskilda fallet.

Ett hyrköpsavtal ska enligt utredningens förslag utgöra ett tids-
begränsat avtal, som ska upphöra att gälla den dag då optionen
senast kan göras gällande. Avtalet ska i det skedet inte behöva sägas
upp för att upphöra att gälla och hyrköparen ska inte ha någon
lagstadgad rätt att få avtalet förlängt. Det innebär att reglerna om
besittningsskydd enligt 12 kap. 46–52 §§ JB inte bör tillämpas på
hyrköpsavtalet.

Det innebär samtidigt att de regler i 12 kap. JB som ger rätt för
en medhyresgäst eller närstående att i vissa fall ta över hyresrätten
och få den förlängd för egen del inte heller bör gälla för ett hyrköps-
avtal (12 kap. 47 § JB).

12 Hyrköparens sparande till ett framtida förvärv

Villkor om att hyrköparen ska spara pengar till det framtida förvärvet

Förslag: Parterna ska kunna avtala om en skyldighet för hyrköparen att under hyrköpstiden spara ihop medel för att kunna finansiera det senare förvärvet.

Det ska enbart vara tillåtet att avtala om en sparplan som innebär att hyrköparen själv förfogar över sparandet.

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 ska inte vara tillåtet.

En modell med förskottsbetalningar som tillfaller hyrsäljaren löpande bör inte föreslås

I kommittédirektiven anges att den lagreglerade modell som övervägs i första hand bör bygga på att hyrköparen, utöver hyran, löpande betalar ett visst belopp till fastighetsägaren som förskott på köpeskillingen.

De fördelar som anges i direktiven är att det belopp som hyrköparen kan behöva låna för att i samband med att köpet genomförs betala återstående del av köpeskillingen blir lägre än om hela köpet finansieras genom lån. Det anges också att pengarna verkligen blir avsatta för bostadsköpet, till skillnad från om hyrköparen skulle spara pengar själv, och att hyrköparen upplever det som att bostaden förvärvas successivt.

Enligt utredningens bedömning är emellertid ett system med förskottsbetalningar problematiskt i flera avseenden. En betalning i förskott avser normalt en avtalad prestation. Förskottsbetalningar förekommer i såväl kommersiella avtal som i konsumentavtal. I vissa avtalstyper används regelmässigt villkor om förskottsbetalning. I andra fall förekommer det att en säljarpart ställer upp ett särskilt villkor om förskottsbetalning gentemot kunder som bedöms ha låg kreditvärdighet, eller för att finansiera stora investeringar som krävs för den egna avtalsprestationen. De kan emellertid sägas utgöra en avvikelse från huvudregeln om att betalning för en vara ska ske när varan överlämnas. I ett hyrköpsavtal finns det ingen avtalad prestation i fråga om överlåtelsen av bostaden utan enbart en utfästelse om en senare överlåtelse.

Ett hyrköpsavtal som skulle föreskriva att de löpande betalningarna medför rättsverkan i form av en successiv äganderättsövergång framstår inte som förenligt med de formkrav som gäller för såväl fast som lös egendom. Formkraven för en köpehandling avseende fast egendom föreskriver att äganderättsövergången tydligt ska framgå av köpehandlingen. Det torde inte vara möjligt att i ett inledande hyrköpsavtal föreskriva en äganderättsövergång som är föränderlig över tid efter hand som förskottsbetalningar görs.

Med ett avtal som innebär en gradvis äganderättsövergång i takt med "förskottsbetalningar" så skulle hyrköparen därtill från och med den första betalningen vara delägare av hyrköpsobjektet. En sådan ordning bör det inte kunna bli fråga om inom ramen för en hyrköpsmodell. En avtalsmodell med successiva betalningar motsvarar i stället närmast ett delägarköp enligt de modeller som redogörs för i kapitel 3. Inom ett hyrköp är konstruktionen i stället sådan att hyrsäljaren behåller äganderätten, respektive bostadsrätten, i sin helhet till hyrköpsobjektet till dess optionen tas i anspråk.

"Förskottsbetalningar" av en hyrköpare till en hyrsäljare inom ramen för ett hyrköpsavtal bör alltså inte medföra någon rättslig verkan i form av en äganderättsövergång. Oaktat att en lösning med förskottsbetalningar till hyrsäljaren förordas i direktiven så är en sådan modell inte något som utredningen ser möjligheter att föreslå inom ramen för hyrköpsmodellen.

Villkor om ett separat sparande bör tillåtas

Det huvudsakliga syftet med sådana förskottsbetalningar som avses enligt direktiven synes vara att åstadkomma någon form av skyddat sparande som verkligen avsätts för bostadsförvärvet, så att medel till en del av köpesumman redan föreligger när hyrköparen ska förvärva objektet. Ett sådant sparande utgör naturligtvis en värdefull aspekt av ett hyrköpsavtal.

En sådan funktion kan emellertid lika väl fyllas av ett villkor i hyrköpsavtalet om ett strukturerat sparande. Då skulle hyrköparen vid tidpunkten för förvärvet kunna ha sparat ihop medel till kontantinsatsen för hyrköpsobjektets köpeskilling.

Det kan ur flera aspekter vara fördelaktigt för avtalsparterna om hyrköpsavtalet innehåller ett villkor om ett löpande sparande till det framtida förvärvet. Hyrköpsmodellen kan som ovan anförts uppfattas som ekonomiskt ofördelaktig för hyrsäljaren med tanke på att intäkterna från en försäljning skjuts upp på framtiden, jämfört med om hyrsäljaren skulle sälja bostaden direkt. Den är också förenad med viss risk för att försäljningsintäkterna uteblir om optionen inte tas i bruk och att hyrsäljaren i stället tvingas hitta en ny köpare till bostaden. Ett villkor om att hyrköparen ska sköta sitt sparande kan därför ha ett värde för en hyrsäljare som en säkerhet för att bostaden blir såld i enlighet med optionen. Det blir ett kvitto på att hyrköparen är seriös i sina avsikter att förvärva bostaden och att hyrköpsavtalet därmed är en god investering, såväl i tid som kapital. Varje avsättning av sparmedel kan ses som en bekräftelse från hyrköparen på att han eller hon fortfarande har för avsikt att nyttja optionen.

För hyrköparens del kan ett sådant villkor bli en extra draghjälp för att få till stånd det nödvändiga sparandet.

Några av de befintliga hyrköpsmodellerna arbetar aktivt med att hjälpa hyrköparen att spara ihop pengar till förvärvet. Bolagen Rent-to-Own Sweden AB och Bodil Fastigheter AB hjälper hyrköparen med en budget, varigenom det planeras hur mycket hyrköparen behöver spara varje månad för att uppnå ett kapital som räcker till kontantinsatsen för bostaden vid optionstidens utgång. Det är däremot inte någon av de befintliga modellerna som uppställer sparande som ett absolut krav. I de nämnda fallen för hyrsäljaren och hyrköparen visserligen löpande diskussioner angående

sparplanen och om hur sparandet går för hyrköparen, men sparandet bygger på en frivillighet från hyrköparens sida.

Ett villkor om att hyrköparen ska sköta ett sparande ligger sammanfattningsvis i linje med hur modellen är tänkt att fungera. Därför bör det vara tillåtet att inom ramen för den lagreglerade hyrköpsmodellen avtala om att hyrköparen måste spara löpande till förvärvet av bostaden.

Ett sparande för hyrköparens räkning bör inte få ske hos hyrsäljaren

Som konstateras ovan är betalningar i förskott av köpeskillingen inte förenliga med en hyrköpsmodell, eftersom betalningarna inte kan motsvaras av någon prestation i form av successiv äganderättsövergång. Om en hyrköpare betalar in pengar till en hyrsäljare skulle det därför snarare vara fråga om en förvaring av sparmedel hos hyrsäljaren. En psykologisk aspekt av en sådan sparform skulle vara att pengarna tydligt är öronmärkta för det kommande förvärvet.

En modell som innebär att medel betalas till hyrsäljaren är emellertid enligt utredningens bedömning olämplig av flera skäl. Medel som avsätts för en framtida betalning av köpeskillingen för bostaden måste kunna återbetalas till hyrköparen om ett förvärv i enlighet med optionen inte kommer till stånd. Om inte medlen hade kunnat gå åter så hade de närmast varit att betrakta som ett ytterligare slags avgift utöver hyrköpsavgiften, eller någon form av avtalad sanktion ("vite") för att det avsedda förvärvet inte fullföljs. Ett vite som kan innehållas av hyrsäljaren för det fall optionen inte utnyttjas av hyrköparen är inte förenligt med den frivillighet som bör gälla för hyrköparen i fråga om att nyttja optionen. Även om hyrköpsavtalet skulle sägas upp på grund av omständigheter hänförliga till hyrköparen, skulle det drabba hyrköparen orimligt hårt om hyrsäljaren fick behålla de inbetalade medlen vid avtalets upphörande. En sådan sanktion bör därmed inte vara tillåten.

I linje därmed, vilket utvecklas i kapitel 10, bör villkor om att hyrköpsavgiften eller en del av den ska kunna avräknas från köpeskillingen för det fall ett framtida förvärv kommer till stånd inte tillåtas. Ett sådant villkor får rent faktiskt sägas vara ett villkor om ett sparande av medel hos hyrsäljaren. Det får samtidigt sägas

utgöra en icke-önskvärd påtryckning på hyrköparen att genomföra ett förvärv, för att inte gå miste om det villkorade uppbärandet av de inbetalade hyrköpsavgifterna (jämför avsnitt 7.1.5).

Sparmedel som betalas in till en hyrsäljare med villkor om återbetalning vid uppsägning av hyrköpsavtalet skulle kunna klassificeras som ett slags inlåningsverksamhet, om medlen hade kommit till användning inom hyrsäljarens verksamhet. Sådan verksamhet får bedrivas enbart av särskilda kreditinstitut enligt 1 kap. 7 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse. Ett dylikt förslag skulle därför troligen med nödvändighet föranleda ändringar i det befintliga regelverket om bank- och finansieringsrörelser. Det skulle krävas särskilda undantagsregler för en sådan form av inlåningsverksamhet inom ramen för hyrköp. Det skulle i sin tur troligtvis medföra att de bolag som vill bedriva verksamhet med hyrköp måste göra stora anpassningar av sin befintliga verksamhet för att uppfylla kraven för att ta emot återbetalningspliktiga medel. Sådana anpassningar skulle givetvis vara förenade med stora kostnader. Det framstår som osannolikt att en hyrsäljare skulle vara beredd att strukturera sin verksamhet på sådant vis, enbart för att möjliggöra inlåning av förskottsbetalningar i samband med hyrköpsavtal.

Ett sparande som innebär att hyrköparen löpande gör inbetalningar av medel till hyrsäljaren utgör vidare en riskabel konstruktion i ett konsumenthänseende. Under ett hyrköpsavtals bestånd skulle de insparade medlen kunna komma att uppgå till betydande belopp. Banker, kreditmarknadsföretag och värdepappersbolag med tillstånd från Finansinspektionen att ta emot kunders pengar på konto omfattas av den statliga insättningsgarantin. Den innebär att en persons sparmedel betalas tillbaka, upp till ett visst belopp, om den bank eller motsvarande där pengarna satts in går i konkurs. Någon motsvarande trygghet finns inte för en privatperson som låter någon annan aktör förfoga över hans eller hennes medel.

Om de medel som skulle betalas in till en hyrsäljare skulle hållas avskilda från hyrsäljarens verksamhet, och enbart förvaras av hyrsäljaren för hyrköparens räkning, torde mottagandet av medlen medföra en redovisningsskyldighet för hyrsäljaren enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel. På så sätt skulle ett sakrättsligt skydd uppkomma, det vill säga ett skydd för hyrköparen för inbetalade pengar vid insolvens eller utmätning hos hyrsäljaren.

Att hyrköpsmodellen skulle föreskriva ett krav för hyrsäljaren att hantera sparmedlen på ett visst sätt skulle emellertid inte ge några garantier för en hyrköpare att hyrsäljaren agerar korrekt och att medlen hålls skyddade. Om en hyrsäljare inte skulle avskilja pengarna på ett korrekt vis så skulle hyrköparens sparmedel sammanblandas med hyrsäljarens egendom. Då skulle hyrköparen riskera att inte få tillbaka de inbetalade sparmedlen om hyrsäljaren skulle hamna på obestånd.

Det framstår som alltför långtgående att föreslå till exempel en ordning med myndighetstillsyn av hyrsäljare för att se till att nämnda regler efterlevs eller någon form av straffrättslig sanktion i samma syfte. Därför utgör reglerna om separationsrätt inte ett tillräckligt skydd för hyrköparen i sammanhanget.

En modell för att säkra hyrköparens medel skulle kunna vara att föreskriva att en hyrsäljare ska tvingas ställa ut en bankgaranti eller liknande som säkerhet för hyrköparens medel. En sådan ordning skulle emellertid riskera att drabba hyrköparen negativt, eftersom hyrsäljaren enligt utredningens förslag har rätt att ta ut en hyrköpsavgift som täcker hyrsäljarens kostnader för hyrköpsavtalet.

Ett annat alternativ är att föreskriva att hyrköparens fordran på inbetalade medel ska ha förmånsrätt vid exekutiv försäljning av hyrsäljarens egendom. Att införa en legal panträtt eller någon annan form av förmånsrätt aktualiserar emellertid avvägningar gentemot andra intressen vid exekutiv försäljning, till exempel hyrsäljarens övriga borgenärer. Sådana förmånsrätter som belastar en näringsidkare skulle kunna utgöra osäkerhetsmoment vid exempelvis finansiering av hyrsäljarens övriga verksamhet (jämför prop. 2008/09:91 s. 88). En förmånsrätt utgör inte heller någon absolut garanti för att hyrköparen skulle kunna få ut sina sparmedel, om en hyrsäljare är på obestånd.

Till det anförda ska läggas att någon egentlig fördel inte synes finnas för en hyrköpare med att ge hyrsäljaren en möjlighet att förvara hyrköparens sparmedel, annat än den psykologiska effekt som en överföring av sparmedlen kan ha. Ur ekonomisk synpunkt synes det närmast mindre fördelaktigt för en hyrköpare att låta hyrsäljaren förvalta medlen. Om hyrköparen själv hade förfogat över sparmedlen så hade han eller hon troligtvis placerat pengarna på ett räntebärande konto, i någon form av fondsparande eller dylikt, vilket kan ge en viss avkastning på pengarna. För att det inte ska

vara ofördelaktigt för hyrköparen att förvara medlen hos hyrsäljaren bör alltså någon motsvarande sparform väljas genom hyrsäljarens försorg. Det skulle innebära en administrativ insats, och det framstår inte som troligt att parterna skulle välja en sådan modell framför ett sparande som administreras av hyrköparen själv.

Med hänsyn till det tveksamma behovet av ett villkor om sparande hos hyrsäljaren i kombination med de risker som kan identifieras är det utredningens bedömning att det inte är lämpligt med någon form av sparande som ska ske genom inbetalningar till hyrsäljaren. Syftet med en sparplan uppfylls lika väl om hyrköparen själv förfogar över de sparade medlen. På så sätt behåller hyrköparen även kontrollen över sina sparmedel och tvister i fråga om rätten till inbetalade medel vid en förtida uppsägning av hyrköpsavtalet eller vid optionens utgång kan undvikas. Hyrköparen riskerar inte heller att förlora sina sparpengar om hyrsäljaren skulle få ekonomiska svårigheter eller gå i konkurs.

Ett sparande till en framtida köpeskilling bör alltså enligt den lagreglerade modellen enbart få ske på ett sätt som innebär att hyrköparen själv disponerar över sparmedlen under hyrköpsavtalets löptid. Med hänsyn till de risker som har identifierats med att medel sparas hos hyrsäljaren anser utredningen att detta bör komma till uttryck genom ett förbud mot villkor som innebär att hyrsäljaren får rätt att förfoga över pengarna. Ett sådant förbud bör utformas så att det inte ska kunna kringgåas genom att medlen betalas in till personer som har samröre eller annan intressegemenskap med hyrsäljaren, med följderna att hyrsäljaren rent faktiskt kan förfoga över medlen.

En lämplig avgränsning i detta avseende skulle kunna vara att föreskriva att hyrköparen inte ska kunna åläggas att betala sparmedel vare sig till hyrsäljaren eller till någon som är denne närstående.

Det finns ingen bestämd definition på vem som är närstående till en annan fysisk eller juridisk person. Olika definitioner av närståendebegreppet återfinns i olika juridiska sammanhang. För det syfte som utredningen eftersträvar att uppnå i förevarande sammanhang så framstår närståendebegreppet så som det har avgränsats i årsredovisningslagen (1995:1554) som lämpligt. I 1 kap. 8 § årsredovisningslagen anges de fall där ett företags relation till en annan juridisk person ger upphov till ett närståendeförhållande. Bland

annat föreligger 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.

Utformningen av ett avtalsvillkor om sparande

I övrigt saknas det anledning att reglera i lagen i vilken form som sparandet ska kunna ske. Ett sparande ska alltså kunna göras på ett eget sparkonto, i fonder, i kontanta medel osv. Det bör också vara tillåtet att förena ett villkor om sparande med ett villkor om att hyrköparen ska ha en skyldighet att på regelbunden basis redovisa hur sparandet sköts.

Däremot finns det inte tillräckliga skäl att föreskriva i lagen att försummelse att följa sparplanen ska utgöra grund för uppsägning av avtalet. En hyrsäljare har visserligen som regel ett intresse av att få en bekräftelse på att hyrköparens avsikt och potentiella förmåga att förvärva hyrköpsobjektet kvarstår. En sådan framtidsutsikt tillintetgörs emellertid inte nödvändigtvis för att hyrköparen inte förmår följa den uppgjorda sparplanen under en tid. Omständigheter hänförliga till personliga förhållanden kan inträffa, exempelvis sjukdom, som gör att det inte finns utrymme för ett sparande en viss tid. Ett villkor om obligatoriskt sparande med risk för att förlora hyrköpsavtalet skulle därför kunna utgöra en mycket betungande förpliktelse. Det är inte rimligt att en hyrköpare ska kunna mista hyrköpsavtalet om han eller hon sköter sina åtaganden enligt avtalet i övrigt, det vill säga sköter villkoren för nyttjanderätten och betalar hyrköpsavgiften. Någon uttrycklig rätt för hyrsäljaren att säga upp hyrköpsavtalet om hyrköparen inte förmår följa den uppgjorda sparplanen bör därför inte föreslås.

Utredningen föreslår att de möjligheter som en hyrsäljare ska ha att säga upp ett hyrköpsavtal ska motsvara grunderna för förverkande av en hyresrätt enligt 12 kap. 42 § JB. Det innebär bland annat att försummelse att betala hyrköpsavgiften i tid, vanvård av bostaden eller störningar i boendet kan utgöra grund för uppsägning av hyrköpsavtalet. Det innebär också att om hyrköparen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver dennes skyldigheter enligt

12 kap. JB i övrigt och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyrsäljaren att skyldigheten fullgörs så kan hyrköparen med stöd av 12 kap. 42 § första stycket 11 JB ha rätt att säga upp avtalet. Försumelse i fråga om att följa den uppgjorda sparplanen skulle därmed kunna sägas omfattas av denna uppsägningsgrund. Mot bakgrund av det ovan anförda bör emellertid uppsägning på denna grund enbart kunna komma i fråga i särskilt allvarliga fall.

Att reglera ett krav på sparande i avtalet bör vara frivilligt för parterna. Om det däremot stadgas ett krav på sparande i hyrköpsavtalet så är det en omständighet som hyrsäljaren bör ge noggrann information om i samband med avtalets ingående. Det extra belopp som hyrköparen måste avsätta som sparande, till exempel månadsvis, måste framgå tydligt. Hyrköparen måste kunna få en uppfattning om varje separat post som ska erläggas enligt avtalet. Det belopp som avsätts enligt sparplanen är visserligen inte i sig en utgift för hyrköparen utan ett eget sparande, men likväl måste hyrköparen ges en uppfattning om det sammanlagda ekonomiska åtagandet som hyrköpsavtalet innebär.

13 Övergång av hyrköpsavtalet och skydd för parternas rättigheter

13.1 Möjligheter för hyrköparen att överlåta hyrköpsavtalet

Förslag: Hyrköparen ska inte få överlåta hyrköpsavtalet utan hyrsäljarens samtycke. Detsamma ska gälla i fråga om övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Om hyrköpsavtalet avseende en bostad som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyrköparen och dennes make eller sambo har tillagts maken genom bodelning eller arvskifte eller tillagts sambo genom bodelning eller övertagits av denne enligt 22 § sambolagen (2003:376) ska dock maken eller sambon få träda i hyrköparens eller dödsboets ställe, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Rätten att träda i hyrköparens ställe ska även tillkomma en efterlevande make som är ensam arvinge efter hyrköparen (eftersom ingen bodelning sker i ett sådant fall).

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

13.1.1 Hyrköparen bör som huvudregel inte få överlåta avtalet utan hyrsäljarens samtycke

Ett hyrköpsavtal torde vanligen föregås av en kontroll avseende hyrköparens förutsättningar att sköta sina förpliktelser enligt hyrköpsavtalet under avtalets bestånd. En prognos görs ofta även avseende hyrköparens ekonomiska förmåga att fullfölja ett förvärv av hyrköpsobjektet vid en senare tidpunkt. Det torde ofta vara avgörande för hyrsäljaren att inte binda upp hyrköpsobjektet för en längre tid till en avtalspart som inte har vilja eller förmåga att senare förvärva det.

Enligt utredningens bedömning är det rimligt att en hyrsäljares intresse av att kunna kontrollera vem som är avtalspart beaktas. Därför bör hyrsäljaren som huvudregel ha rätt att motsätta sig ett partsbyte på hyrköparens sida. En liknande regel gäller beträffande hyresavtal. Enligt 12 kap. 32 § JB får en hyresrätt inte överlåtas utan hyresvärdens samtycke. Detsamma gäller som utgångspunkt även i fråga om övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte eller liknande förvärv. Dessa regler bör tillämpas även på hyrköpsavtal.

13.1.2 Möjligheter till övergång av ett hyrköpsavtal

Ett undantagslöst förbud mot överlåtelse av hyrköpsavtalet kan emellertid få långtgående konsekvenser för en hyrköpare.

För partsbyte på hyresgästsidan i ett hyresavtal gäller enligt 12 kap. JB vissa undantag från kravet på att hyresvärden måste samtycka till partsbyte. Undantagen motiveras bland annat med sociala hänsyn till hyresgästen och det samhälleliga intresset av att bostäder utnyttjas så effektivt som möjligt (prop. 1968:91 bih. A s. 146 f.).

I 12 kap. 33 § andra stycket JB regleras situationen när en lägenhet som varit avsedd att användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans eller hennes make eller sambo tilläggs maken eller sambon genom en bodelning eller ett arvskifte eller med stöd av 22 § sambolagen. Om hyresrätten har övergått genom en bodelning eller arvskifte så föreligger en rätt för maken eller sambon att träda i hyresgästens, eller, i förekommande fall, dödsboets ställe. Ett sådant partsbyte kan en hyresvärd inte motsätta sig.

En hyresgäst kan vidare i enlighet med 12 kap. 34 § första stycket JB få rätt att överlåta lägenheten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresgästen själv inte avser att använda den. Om en hyresvärd inte ger sitt samtycke kan hyresgästen ansöka om tillstånd från hyresnämnden till en sådan överlåtelse. Ett sådant tillstånd ska bara ges om hyresvärden, enligt hyresnämndens bedömning, skäligen kan nöja sig med förändringen. Enligt andra stycket i paragrafen ges en motsvarande rätt för hyresgästens dödsbo att överlåta hyresrätten till en dödsbodeläggare eller annan närstående som varaktigt bodde tillsammans med hyresgästen.

Enligt utredningens bedömning bör de anförda reglerna kunna tillämpas även i ett hyrköpsförhållande. Behovet av skydd för hyrsäljaren mot olämpliga nya avtalsmotparter är emellertid större i en hyrköpsituation än när en hyresrätt övertas genom bodelning. Därför bör regeln om rätt att träda i avtalspartens ställe efter det att hyresrätten övergått genom bodelning eller arvskifte inte tillämpas rakt av. Det bör enbart föreligga en rätt för en make eller sambo som får hyrköpsavtalet tilldelat sig i en bodelning att träda i hyrköparens ställe om hyresnämnden ger tillstånd till en sådan partsuccession. Detsamma bör gälla för en efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

Den som har övertagit hyrköpsavtalet genom bodelningen eller motsvarande ska med tillämpning av en sådan regel ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att träda in i hyrköpsavtalet som ny hyrköpare. Vid hyresnämndens prövning av förutsättningarna för partsbytet torde det vara lämpligt med ett rekvisit motsvarande vad som gäller enligt 12 kap. 34 § första stycket JB, nämligen att tillstånd ska lämnas om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Om en sådan prövning blir aktuell i fråga om ett hyrköpsavtal, är det rimligt att hyresnämnden vid bedömningen beaktar de särskilda förutsättningar som gäller för hyrköpsavtalet. Det är alltså såväl de nyttjanderättsliga förpliktelserna som att vara skötsam och att vårda lägenheten som ska kunna uppfyllas, som de ekonomiska förpliktelserna, det vill säga betalningen av hyrköpsavgiften. Framtidsutsikten för personens förmåga att förvärva boendet bör också innefattas i den sammanlagda bedömningen.

En sådan begränsning av övertagandemöjligheten innebär att bodelningen riskerar att försvåras. Exempelvis riskerar bodelningen att dra ut på tiden om den måste invänta ett beslut från hyresnäm-

den för att veta om förutsättningar för den tänkta fördelningen av tillgångar och skulder föreligger. Regeln innebär emellertid inte att en prövning av hyresnämnden måste komma till stånd vid varje fall som frågan blir aktuell. Det är ju möjligt att hyrsäljaren godkänner partsbytet.

Vidare framstår det som rimligt att möjligheten enligt 12 kap. 34 § JB för en hyresgäst att under vissa förutsättningar överlåta sin hyresrätt till en närstående ska kunna tillämpas inom ramen för ett hyrköpsförhållande. Regeln ger en hyresgäst som inte avser att använda sin bostadslägenhet möjlighet att överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Samma rätt gäller om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till en dödsbodeläggare eller annan närstående som varit sammanboende med hyresgästen i bostaden. Det är tänkbart att två personer i ett samboförhållande bott tillsammans i en hyrköpsbostad, med gemensamt syfte att fullfölja köpet. Om exempelvis enbart den ena av personerna i samboförhållandet har stått angiven som avtalspart så kan det finnas en önskan att överlåta avtalet på den andra sambon, om förhållandena ändras.

Det bör därför föreskrivas att 12 kap. 34 § JB ska kunna tillämpas även på hyrköpsavtal. Vid en tillämpning av paragrafen så bör hyresnämndens tillståndsprövning beakta hyrköpsavtalets särskilda karaktär. Även här bör alltså de särskilda omständigheter som följer av hyrköpsförhållandet beaktas vid prövningen av om hyrsäljaren skäligen kan nöja sig med förändringen.

I 12 kap. 35 § JB ges även en möjlighet för en hyresgäst att överlåta lägenheten genom byte. Denna möjlighet framstår, som även anges i avsnitt 11.2.5, inte som förenlig med hyrköpsavtalets konstruktion och syfte. Det torde inte finnas något tillämpningsområde för en bytesrätt mellan olika hyrköpsavtal. Med hänsyn till att en överlåtelse av nyttjanderätten till ett hyrköpsobjekt skulle innefatta även optionen i hyrköpsavtalet, så framstår det inte heller som ändamålsenligt att tillåta byten mot vanliga hyresrätter. Ett byte mot en hyresrätt utan någon option knuten till sig skulle vara svårförenlig mot förbudet mot att lämna eller ta emot ersättning för överlåtelse av en hyresrätt, eftersom optionen kan sägas innefatta ett värde i sig. Av de anförda skälen bör 12 kap. 35 § JB inte tillämpas på hyrköpsavtal.

13.2 Hyrsäljarens överlåtelse av hyrköpsobjektet

Förslag: En hyrsäljare ska ha rätt att överlåta hyrköpsobjektet, och därmed förpliktelserna som enligt hyrköpsavtalet är förbundna med objektet, under tiden som avtalet gäller.

Hyrköpsavtalet ska som huvudregel gälla gentemot en ny ägare eller innehavare av hyrköpsobjektet.

Om ett hyrköpsavtal avser en fastighet så ska fastighetsägaren underrätta inskrivningsmyndigheten om hyrköpsavtalet. En anteckning om hyrköpsavtalet ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Om ett hyrköpsavtal avser en bostadsrätt så ska bostadsrättsföreningen underrättas om avtalet. Föreningen ska därefter genast göra en anteckning om hyrköpsavtalet i lägenhetsförteckningen.

13.2.1 En fri överlåtelserätt av hyrköpsobjektet

Ett hyrköpsavtal enligt den föreslagna modellen är avsett att gälla i en bostad – en fastighet eller en bostadsrätt. Hyrköparens rättigheter enligt avtalet, det vill säga den upplåtna nyttjanderätten och optionen, är alltså knutna till ett visst objekt. I motsvarande mån gäller att hyrsäljarens förpliktelser enligt hyrköpsavtalet är knutna till själva hyrköpsobjektet. Han eller hon upplåter en viss bostad och utfäster sig att sälja densamma.

Frågan är därmed om en hyrsäljare ska vara förhindrad att överlåta hyrköpsobjektet, och därmed sina förpliktelser enligt hyrköpsavtalet, under tiden som ett hyrköpsavtal pågår. Om hyrsäljaren inte skulle få lov att sälja hyrköpsobjektet under avtalstiden så skulle det innebära en stor inskränkning i hyrsäljarens rådighet över egendomen. Det är inte otänkbart att det under löpande avtal uppstår omständigheter, till exempel till följd av affärsmässiga överväganden, som medför att en hyrköpare behöver eller vill kunna avyttra sin egendom. En hyrsäljare bör därför ha möjlighet att överlåta hyrköpsobjektet under pågående avtal.

13.2.2 Utgångspunkter i befintlig rätt

Inledning

Vid bedömningen av vilket skydd som bör gälla för en hyrköparens rättigheter enligt hyrköpsavtalet när hyrköpsobjektet övergår till en ny ägare eller bostadsrättshavare synes det ändamålsenligt att utgå från vad som gäller enligt nuvarande rätt för de olika moment som ingår i ett hyrköp.

Sakrättsligt skydd för optioner

Optioner har traditionellt inte ansetts omfattas av det befintliga sakrättsliga regelverket, vilket är utformat för att skydda äganderätter, nyttjanderätt till fast egendom och säkerhetsrätter. Ett uttalande i doktrinen om avsaknad av sakrättsligt skydd gäller optioner i fråga om att köpa lös egendom (Håstad, 2000, s. 444). Med anledning av att optioner gällande fast egendom inte är tillåtna enligt gällande rätt saknas av naturliga skäl vägledning genom praxis i frågan om hur sådana ska hanteras.

Skydd för nyttjanderätt till fast egendom

En nyttjanderättshavare till fast egendom har ett skydd mot andra sakrättsliga anspråk från tredje man under vissa förutsättningar. I begreppet nyttjanderätt innefattas enligt 7 kap. 1 § JB arrende, hyra, tomträtt och annan nyttjanderätt.

Vid så kallade frivilliga överlåtelser är nyttjanderättshavaren enligt 7 kap. 11 § JB skyddad mot en ny ägare av fastigheten om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsregistret eller annars om fastigheten sålts med förbehåll för nyttjanderättens bestånd. Bestämmelserna tar sikte på de förmögenhetsrättsliga förvärven, köp, byte och gåva. Familje- eller successionsrättsliga förvärv regleras inte. Det anses emellertid att en upplåtelse av nyttjanderätt utan vidare gäller mot den som förvärvat fastigheten genom arv, bodelning eller testamente (prop. 1970:20 del B s. 382).

Upplåtelse som avser arrende eller hyra gäller enligt 7 kap. 13 § JB mot en ny ägare av fastigheten om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde har ägt rum före överlåtelser.

Skydd för nyttjanderätten ges också om nyttjanderättshavaren har sökt inskrivning enligt 12 kap. JB av nyttjanderätten i fastighetsregistret innan den nya ägaren sökt lagfart (17 kap. 1 § JB) samt slutligen enligt 7 kap. 14 § JB om den nya ägaren vid överlåtelsen kände till eller bort känna till nyttjanderättsupplåtelsen.

Inskrivning av rättigheten enligt 23 kap. JB ger också ett skydd vid konkurrens med andra upplåtna rättigheter i fastigheten enligt 7 kap. 22 och 23 §§ JB. Vid dubbelupplåtelser som inte kan verkställas parallellt gäller enligt 7 kap. 22 § JB som huvudprincip att den först upplåtna rättigheten har företräde framför den andra rättigheten.

Skydd för nyttjanderätt som upplåtits i bostadsrätt

Det saknas särskilda regler om sakrättsligt skydd för den som innehar lös egendom med nyttjanderätt. Reglerna i 7 kap. JB omfattar inte nyttjanderätter i form av bostadsrätter. Kapitlets regler är inte heller tillämpliga på andrahandshyresavtal, vilket är vad en uthyrning av en bostadsrätt utgör när en bostadsrättshavare upplåter sin rätt vidare. Nyttjanderättshavaren i andrahand har därför inget lagstadgat skydd för sin nyttjanderätt om avtalet för förstahandsavtalet upphör, exempelvis om en bostadsrättshavare säljer sin bostadsrätt eller om bostadsrätten förverkas (Larsson och Synnergren, 2017, kommentaren till 7 kap. 2 § JB).

Emellertid har det i praxis uttalats att principerna för nyttjanderätt i JB kan ligga till grund för bedömningen av en tvistig fråga gällande nyttjanderätt som är upplåten till en bostadsrätt. Hovrätten, som efterlyste lagstiftning i fråga om det sakrättsliga skyddet för hyresrätt till bostadsrättslägenhet vid ägarbyte av bostadsrätten, fann i rättsfallet RH 2002:9 att parternas relation fick anses ha så stora likheter med ett traditionellt hyresförhållande att hyresrätten till bostadsrättslägenheten i sakrättsligt hänseende borde bedömas på ett sätt som motsvarar reglerna i 7 kap. JB. Hovrättens slutsats var att det därför förelåg förutsättningar för att tillämpa de sakrättsliga reglerna i 7 kap. JB analogt i förhållande till nyttjanderättshavaren i det fallet där en bostadsrättshavare upplåtit sin bostadsrättslägenhet med hyresrätt.

Det har också i den sakrättsliga doktrinen höjts röster i fråga om att vissa nyttjanderätter till lös egendom bör få sakrättsligt skydd, exempelvis vid finansiell leasing av lös egendom (se Håstad, 2000, s. 435 f.).

13.2.3 Hyrköpsavtalet bör som huvudregel gälla gentemot den som förvärvar hyrköpsobjektet

En grundläggande tanke bakom hyrköpsmodellen är att hyrköpsavtalet ska utgöra en trygghet för hyrköparen under avtalstiden. Han eller hon bör kunna vara förvissad om att den utfästa optionen gäller under hela avtalstiden, givet att han eller hon sköter sina förpliktelser.

Som framgår ovan bedömer utredningen inte att det är nödvändigt eller ändamålsenligt att begränsa hyrsäljarens rätt att överlåta själva hyrköpsobjektet. Möjligheten att överlåta bostaden till en utomstående under pågående hyrköpsavtal bör emellertid inte kunna utgöra ett sätt att kringgå den bindande utfästelsen.

Den föreslagna hyrköpsmodellen erbjuder inte någon möjlighet för hyrköparen att förskottsvis betala köpeskillingen till hyrsäljaren eller att spara medel till kontantinsatsen hos hyrsäljaren. Det medför att behovet av skydd för hyrköparen vid en partssuccession på hyrsäljarens sida inte gör sig gällande i samma mån, eftersom det inte föreligger någon risk för att hyrköparen ska förlora inbetalade medel om den tidigare avtalsparten avviker. Däremot kan hyrköparen ha investerat en betydande summa pengar genom att betala en hyrköpsavgift till hyrsäljaren under en längre tid. Hyrköparen kan också ha inrättat sitt liv efter utsikten att bostaden ska bli hans eller hennes stadigvarande ägda boende vid en viss tidpunkt.

En ordning som innebär att en förvärvare blir bunden av förpliktelserna enligt hyrköpsavtalet kan visserligen vara ofördelaktig för eller oönskad av den som förvärvar en fastighet eller bostadsrätt som belastas av ett hyrköpsavtal. Emellertid är det utredningens uppfattning att behovet av ett starkt skydd för hyrköparen i överlåtelsesituationer väger tyngre. Det bör finnas ett skydd för hyrköpsavtalet gentemot en förvärvare av hyrköpsobjektet.

Den nyttjanderätt till hyrköpsobjektet som uppstår genom hyrköpsavtalet torde omfattas av nyttjanderättsbegreppet i 7 kap. JB. Därmed kan sägas att hyrköparen åtnjuter ett delvis skydd för hyr-

köpsavtalet genom befintlig rätt. Nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet föreslås inte bli föremål för inskrivning enligt 23 kap. JB. Därför vinner den inte något skydd därigenom. Genom förbehåll från hyrsäljaren vid en överlåtelse kan emellertid sakrättsligt skydd uppkomma enligt 7 kap. 11 § JB. Annars kan avtalet i övrigt sägas gälla mot en ägare om förvärvaren varit i ond tro gällande hyrköpsavtalets förekomst (jfr 7 kap. 14 § första stycket JB).

Det sagda gäller emellertid enbart nyttjanderätt till fast egendom. Beträffande nyttjanderätt som upplåtits i bostadsrätt är rättsläget mer oklart. Vidare avser skyddet enbart nyttjanderätten till hyrköpsobjektet. En sådan skulle vara mindre värd om inte även optionen skulle kunna göras gällande efter överlåtelsen.

Sammantaget bedömer utredningen att det behövs ett tydligare och mer genomgående skydd än vad befintlig rätt kan erbjuda. Utredningen föreslår därför att det uttryckligen ska anges i hyrköpslagen att ett hyrköpsavtal gäller mot en ny ägare eller, i förekommande fall, bostadsrättshavare till hyrköpsobjektet.

Detta skydd bör gälla vid "frivilliga" överlåtelser. I begreppet överlåtelse inbegrips köp, byte och gåva. Skyddet bör gälla i motsvarande mån vid andra former av fång, associationsrättsliga och familjerättsliga, i den mån sådana blir aktuella. Övergång av en fastighet eller bostadsrätt kan ske på annat sätt än genom en frivillig överlåtelse, till exempel genom exekutiv försäljning enligt utsökningsbalken eller, vad gäller bostadsrätter, genom tvångsförsäljning enligt 8 kap. BRL. Vid sådana övergångar bör särskilda regler gälla, vilket behandlas nedan.

Det sagda innebär att en utomstående förvärvare av hyrköpsobjektet blir bunden av de förpliktelser som följer av hyrköpsavtalet, i likhet med hur en förvärvare av en hyresfastighet kan bli avtalspart i de hyresavtal som gäller i fastigheten. Hyrköparen får en ny borgenär att betala hyrköpsavgift till. I de fall där en hyrköpare för ett löpande sparande inför det framtida förvärvet har hyrsäljaren eventuellt insynsrätt till sparandet och en sådan rättighet förs över till den nya parten.

I vilken utsträckning fastigheter eller bostadsrätter som är belastade med hyrköpsavtal kommer att överlåtas kan svårigen förutses. Det kan emellertid uppstå situationer där överlåtelse kan vara påkallad och där det kan finnas ekonomiska incitament för andra att förvärva en bostad med hyrköpsavtal från hyrsäljaren, till exempel

vid den senares ekonomiska svårigheter. Det kan också bli aktuellt med överlåtelser av hyrköpsobjekt genom associationsrättsliga fång, exempelvis inom en fastighetskoncern.

13.2.4 Den som träder in i hyrköpsavtalet som hyrsäljare blir att betrakta som näringsidkare

Enligt utredningens förslag ska ett hyrköpsavtal kunna ingås enbart mellan en näringsidkare och en konsument. Det vore därför ofördelaktigt om ett hyrköpsavtal kunde bli ogiltigt till följd av att hyrsäljaren överlåter hyrköpsobjektet till någon som inte är att betrakta som näringsidkare och därmed inte kan inta ställning som hyrsäljarpart. Det skulle kunna innebära att hyrsäljarens bundenhet av optionen enkelt kan kringgås.

Om hyrköpsobjektet är belastat av ett hyrköpsavtal, kommer den som förvärvar objektet att inträda som avtalspart på hyrsäljarens sida. Med äganderätten till objektet följer alltså ett ansvar som i stor utsträckning motsvarar en hyresvärds och en skyldighet att överlåta objektet till hyrköparen om denne tar optionen i anspråk. Det innebär också att en viss inkomst i form av hyrköpsavgift kommer att uppbäras. En sådan verksamhet torde, vid en konsumenträttslig bedömning, bedömas som näringsverksamhet. Därvid bör det sakna betydelse om hyrköpsobjektet överlåts till en fysisk person eller en juridisk – den som tar över förpliktelserna som hyrsäljare torde i hyrköpsammanhang bedömas som näringsidkare, varvid avtalets giltighet består.

13.2.5 En kontrollmöjlighet beträffande hyrköpsavtalets existens

Hyrköpsavtalet bör alltså gälla mot den nya ägaren vid överlåtelser och andra frivilliga övergångar av hyrköpsobjektet. Vid en sådan ordning måste behovet av skydd för tredje man mot att ovetandes förvärva ett objekt som belastas av ett hyrköpsavtal beaktas. Detta gäller inte minst eftersom målgruppen för objektet typiskt sett sannolikt skulle vara privatpersoner, om hyrköpsavtalet inte hade funnits.

Det är alltså viktigt att hyrköpsavtalets förekomst blir känd och synbar för en utomstående tredje man. Ett sätt att åstadkomma detta skulle vara att föreskriva att hyrköpsavtalet ska bli föremål för inskrivning enligt reglerna om inskrivning av nyttjanderätt i 23 kap. JB. Fördelen med en sådan lösning skulle vara att rättigheten enligt hyrköpsavtalet skulle kunna få ett starkare sakrättsligt skydd och en förmånsrätt vid exekutiva förfaranden.

Eftersom utredningen har landat i den lösning som presenteras ovan, det vill säga att förordna om att ett skydd för hyrköpsavtalet ska uppkomma omedelbart, framstår det emellertid som obehövt med inskrivning enligt 23 kap. JB av hyrköpsavtalet i sakrättsligt hänseende.

Hyrköpsavtalets synbarhet för utomstående kan i stället uppnås genom en anteckning i fastighetsregistret. En anteckning kan dessutom innehålla mer information än vad en inskrivning skulle visa. I en anteckning kan anges bland annat optionens slutdatum.

När det är fråga om hyrköp av en fastighet bör därför fastighetsägaren underrätta inskrivningsmyndigheten om hyrköpsavtalets förekomst, varvid inskrivningsmyndigheten gör en anteckning om hyrköpsavtalet i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Fastighetsregistret är offentligt. En anteckning medför en ökad trygghet för såväl hyrköparen som den person som kan komma att förvärva fastigheten.

Att anteckningen kommer till stånd bör inte ställas upp som en förutsättning för att sakrättsligt skydd ska uppstå. Konsekvensen av att antingen fastighetsägaren eller inskrivningsmyndigheten brister i detta avseende skulle annars vara att hyrköparens skydd går förlorat. Det föreslagna anteckningsförfarandet har enbart till syfte att underlätta insynen och kontrollen av förekomsten av hyrköpsavtal. En anteckning av det slag som föreslås medför enligt 18 kap. 8 § JB att godtrosförvärv av egendomen, i förhållande till den omständighet som antecknats, är utesluten. Eftersom utredningen föreslår en regel som föreskriver ett omedelbart och i varje fall gällande skydd för hyrköpsavtalet saknar det i sig rättslig betydelse.

I dagsläget finns det inte något register för bostadsrätter motsvarande fastighetsregistret. Ett bostadsrättsregister har varit föremål för lagstiftningsförslag senast 2022, se SOU 2022:39. Förslaget har emellertid inte lett till lagstiftning vid förevarande utrednings slutförande.

Den närmast liggande lösningen för bostadsrätter enligt gällande rätt är att föreskriva att hyrsäljaren ska underrätta bostadsrättsföreningen om hyrköpsavtalets förekomst, varvid en skyldighet för föreningen att skriva in en anteckning i lägenhetsförteckningen skulle uppstå. Ett problem som i någon utsträckning gör en sådan lösning otillfredsställande är att lägenhetsförteckningen inte är offentlig utan enligt 9 kap. 11 § BRL enbart kan begäras ut av bostadsrättshavaren. Det finns därmed en risk för att en förvärvare av bostadsrätten inte får information om den rättighet som belastar bostadsrätten. Emellertid är det inte ovanligt att ett utdrag ur lägenhetsförteckningen, i vart fall om överlåtelsen sker genom en fastighetsmäklares försorg, begärs ut och kontrolleras. Enligt utredningens mening finns det ett värde i att hyrköpsavtalet synliggörs på något sätt. I avsaknad av andra lämpliga befintliga lösningar föreslår utredningen alltså att bostadsrättsföreningen ska underrättas om avtalets förekomst och göra en anteckning om det i lägenhetsförteckningen.

Den skada som tredje man som förvärvat bostadsrätten kan komma att åsamkas genom att ett gällande hyrköpsavtal inte kom till hans eller hennes kännedom inför förvärvet torde kunna leda till skadeståndsskyldighet och ibland även rätt att häva avtalet om hyrsäljaren försummat att upplysa om avtalets förekomst.

13.3 Exekutiv försäljning av hyrköpsobjektet

Förslag: Vid exekutiv försäljning av fast egendom så ska hyrköpsavtalet i sin helhet gälla mot ny ägare till fastigheten i samma utsträckning som en nyttjanderätt enligt ett hyrköpsavtal skyddas enligt nuvarande regler.

Vid exekutiv försäljning av en bostadsrätt så ska hyrköpsavtalet inte gälla mot en ny bostadsrättshavare.

13.3.1 Regler om exekutiv försäljning

Exekutiv försäljning av fast egendom

Exekutiv försäljning genom Kronofogdemyndighetens försorg kan ske inom ramen för en gäldenärs konkurs eller efter utmätning. Försäljningen kan ske genom exekutiv auktion eller genom försäljning under hand. Kronofogdemyndigheten kan välja det försäljningssätt som bedöms inbringa störst köpeskillning för fastigheten.

En nyttjanderätt till fast egendom är i viss utsträckning skyddad vid en exekutiv försäljning. Enligt 7 kap. 16 § JB gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren efter exekutiv försäljning av fastighet om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken, nedan UB, eller om rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. För bostadshyresrätter gäller enligt samma paragraf ett särskilt starkt skydd. Om fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, gäller ett bostadshyresavtal på obestämd hyrestid alltid mot den nye ägaren, om det grundar sig på en skriftlig handling och hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.

Systemet enligt 12 kap. UB för exekutiv försäljning av fast egendom på auktion ger ett skydd för rättigheter i fastigheten, antingen utan att särskilt förbehåll om rättigheten krävs vid försäljningen eller genom att reglerna medför ett förbehåll. Inskrivnen tomträtt är skyddad utan särskilt förbehåll. En nyttjanderätt är skyddad utan särskilt förbehåll om den har bättre förmånsrätt än exekutionsfordringen (12 kap. 33 § första stycket UB).

Enligt 12 kap. 33 § andra stycket UB kan en rättighet med sämre förmånsrätt förbehållas efter en så kallad oskadlighetsprövning. Vid oskadlighetsprövningen prövas om det saknas anledning att anta att rättigheten belastar fastigheten till beaktansvärd skada. En beaktansvärd skada anses föreligga om köpeskillningen blir lägre om fastigheten säljs med förbehåll för rättigheten och borgenären därmed får mindre betalt än om rättigheten inte hade förbehållits. En normal ekonomisk riskbedömning bör tillämpas. Man bör kunna bortse från en mer bagatellartad belastning (SOU 1968:64 s. 145).

Om rättigheten inte är skyddad enligt 12 kap. 33 § första och andra styckena UB så kan den skyddas genom förbehåll vid auktionen enligt 12 kap. 39 § UB, om den är upptagen i sakägarförteckningen.

I sakägarförteckningen ska enligt 12 kap. 25 § första stycket 3 UB tas upp nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som besvärar fastigheten, om rättigheten är inskriven eller grundar sig på skriftlig handling som är tillgänglig eller avser hyra av en bostadslägenhet i en fastighet, som är taxerad som hyreshusenhet, om hyresgästen har tillträtt lägenheten, dock inte sådan rättighet som ska bestå oavsett fastighetens försäljning.

Av 12 kap. 39 § första stycket UB framgår att om sakägarförteckningen upptar en rättighet som inte är skyddad utan särskilt förbehåll enligt 12 kap. 33 § första stycket JB och inte heller har förbehållits efter en oskadlighetsprövning enligt 12 kap. 33 § andra stycket JB, ska fastigheten först ropas ut på auktionen utan förbehåll om rättighetens bestånd och därefter med sådant förbehåll. Om det vid det senare utropet uppnås ett bud på fastigheten som täcker fordringar med bättre rätt än rättigheten eller som, utan att täcka dem, är lika högt som eller högre än budet vid det föregående utropet, har budet vid det senare utropet företräde. Om fastigheten säljs med förbehåll om nyttjanderätten så består nyttjanderättsupplåtelsen mot den nya ägaren.

I 12 kap. 39 § tredje stycket UB ges en möjlighet för en nyttjanderättshavare, när det bud som lagts med förbehåll för rättigheten inte täcker fordringar med bättre rätt, att skydda sin rättighet genom att betala skillnaden mellan det budet och bud utan förbehåll för rättigheten eller så stor del av skillnaden som behövs för att täcka fordringar med bättre rätt. Enligt 7 kap. 19 § första stycket andra meningen JB ges en rätt för nyttjanderättshavaren att få ersättning för sina kostnader om han eller hon tillskjutit medel för att skydda sin rättighet.

Om den exekutiva försäljningen ska ske under hand i stället för på auktion så gäller enligt 12 kap. 58 § UB att rättighet som upplåtits före försäljningen och som grundas på skriftlig handling ska förbehållas vid försäljningen.

Det finns en rätt till skadestånd för en nyttjanderättshavare vars rättighet inte bevarats genom den exekutiva försäljningen. Av 7 kap. 19 § första stycket JB framgår att om nyttjanderätt inte gäller mot den nye ägaren till följd av exekutiv försäljning ska den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren dennes skada.

Exekutiv försäljning och tvångsförsäljning av bostadsrätter

Exekutiv försäljning av en bostadsrätt kan bli aktuell vid utmätning eller vid bostadsrättshavarens konkurs.

Bostadsrätter utgör lös egendom. Regler om exekutiv försäljning av sådan egendom finns i 9 kap. UB. För lös egendom är utgångspunkten att nyttjanderätter och liknande rättigheter till bostadsrätten upphör när upplåtarens rätt upphör. Det saknas därför regler för skydd av sådana rättigheter vid exekutiv försäljning motsvarande de regler som gäller för fast egendom.

Tvångsförsäljning enligt 7 kap. 30 § BRL blir aktuell främst om nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och bostadsrättshavaren därmed skilts från lägenheten.

Att en hyrsäljare som näringsidkare skulle förfara på ett sätt som leder till förverkande av bostadsrätten framstår som relativt osannolikt. Bostadsrättshavaren har ansvar även för den som han eller hon har upplåtit nyttjanderätten till lägenheten till i andra hand. I praktiken har därför en hyrköpare ett ansvar för att följa föreningens egna och BRL:s ordningsregler.

Skulle bostadsrätten förverkas så kan tvångsförsäljning genomföras av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen (8 kap. 1 § BRL). Vid tvångsförsäljning tillämpas som huvudregel bestämmelserna i UB om exekutiv försäljning av lös egendom i allmänhet, med avsteg genom vissa särskilda bestämmelser i 8 kap. BRL. Det finns inte heller vid tvångsförsäljning något särskilt skydd för en upplåten nyttjanderätt till bostadsrätten.

13.3.2 Ett begränsat skydd för hyrköpsavtalet bör gälla

En avvägning mellan olika intressen

Frågan är vilket skydd som hyrköparen ska åtnjuta om hyrköpsobjektet säljs exekutivt för täckande av hyrsäljarens skulder eller efter det att hyrsäljaren gått i konkurs? Vid exekutiv försäljning gör sig andra aspekter gällande än vid frivilliga överlåtelser. Bland annat är det viktigt för hyrsäljarens borgenärer att nyttjanderätter som har bättre rätt i fastigheten än borgenärernas fordringar inte gör fastigheten mindre värd vid försäljningen.

Det framstår som skäligt att skyddet för rättigheterna enligt hyrköpsavtalet inte ska gälla i samma utsträckning vid exekutiv försäljning som vid frivilliga överlåtelser.

Bedömningen av i vilken utsträckning ett hyrköpsavtal bör skyddas vid en exekutiv försäljning kompliceras av att hyrköpsavtal kan gälla både fastigheter och bostadsrätter. Eftersom de bakomliggande allmänna reglerna om skydd för rättigheter i dessa två egendomsslag ser så olika ut är det svårt att hitta en skyddsnivå som framstår som genomgående ändamålsenlig.

Den föreslagna hyrköpsmodellen innehåller inte några regler om förskottsbetalningar eller en möjlighet för hyrsäljaren att ta emot sparmedel från hyrköparen under pågående avtal. Därför är inte behovet av skyddsregler för hyrköparens medel vid konkurs eller utmätning aktuellt. Hyrköparens behov av skydd yttrar sig snarare genom en social aspekt – skyddet för det egna boendet. Det finns också en ekonomisk skyddsaspekt med tanke på den hyrköpsavgift som enligt förslaget ska kunna utgå. Om hyrköpsavtalet har gällt en längre tid kan hyrköparen ha hunnit betala betydande belopp till hyrköparen, som överstiger vad en normal hyra för objektet skulle ha uppgått till om hyrköpsavtalet inte hade funnits. Dessa medel har betalats i onödan om hyrköpsavtalet kan upphöra att gälla.

I utredningens direktiv anges att hyrköparen måste tillförsäkras ett starkt konsumentskydd och en trygghet i boendet. Detta ska givetvis beaktas vid en bedömning av vad som är en ändamålsenlig lösning.

Skyddet för hyrköpsavtal gällande fastigheter

Enligt utredningens bedömning finns det anledning att hämta ledning från befintliga regler och utforma skyddet med dem som förebild. Det skydd som enligt 7 kap. 16 § JB och 12 kap. UB gäller för nyttjanderätt till fast egendom i allmänhet vid exekutiv försäljning torde kunna tjäna som utgångspunkt för ett hyrköpsavtals bestånd i dessa situationer. Eftersom inskrivning enligt 23 kap. JB inte är aktuell är möjligheten till skydd för nyttjanderätten, som framgår av redogörelsen ovan, begränsad. Det finns emellertid visst skydd, om rättigheten förbehålls efter en så kallad oskadlighetsprövning, eller genom separata utrop enligt 12 kap. 39 § UB. Det är inte heller

omöjligt att ett hyrköpsobjekt säljs under hand om det blir aktuellt med exekutiv försäljning. I ett sådant fall ska nyttjanderätten förbehållas.

Utredningen förordar mot denna bakgrund en lösning som innebär att i den mån den nyttjanderätt som hyrköpsavtalet medger skyddas genom befintlig rätt, ska även optionen skyddas. Om nyttjanderätten är skyddad ska avtalet i sin helhet vara skyddat. Det innebär givetvis att vid en oskadlighetsprövning enligt 12 kap. 33 § andra stycket UB så måste nyttjanderätten prövas med beaktande av den option som genom hyrköpsavtalet är knuten till nyttjanderätten.

Skydd för hyrköpsavtal gällande bostadsrätter

För nyttjanderätt till lös egendom saknas lagstadgat skydd såväl vid frivilliga överlåtelse som vid exekutiv försäljning. Det saknas därmed regler att utgå ifrån.

Det framstår som alltför långtgående att föreslå att UB:s regler om skydd för nyttjanderätt till fast egendom ska gälla när en bostadsrätt säljs exekutivt eller genom tvångsförsäljning. Regelverket för försäljning av fast egendom är inte anpassat för försäljning av en bostadsrätt, även om en bostadsrätt i många relevanta avseenden kan sägas ha stora likheter med en ägarlägenhet eller ett småhus.

Det förhållande att såväl nyttjanderätter till lös egendom som optioner att köpa lös egendom inte har något lagstadgat stöd medför att det inte finns någon etablerad lösning att hämta ledning från. Därtill väger inte behovet av skydd för en hyrköpare tillräckligt tungt, med hänsyn till att den föreslagna hyrköpslagen inte innehåller några krav på förskottsbetalningar, successivt erläggande av köpeskillingen eller ens förvaring av sparmedel hos hyrsäljaren. Sammantaget bedömer utredningen att det inte är ändamålsenligt att föreslå några särskilda regler till skydd för hyrköpsavtalet vid exekutiv försäljning av bostadsrätten.

Det innebär att hyrköparens rättigheter enligt hyrköpsavtalet inte består gentemot en förvärvare av bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

14 Hyrköpsavtalets upphörande

14.1 Hyrköpsavtalets upphörande vid avtalstidens slut

Förslag: Hyrköpsavtalet ska i sin helhet upphöra att gälla när optionen inte längre kan göras gällande.

Hyr säljaren 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 i rätt tid så ska ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. JB anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

14.1.1 Hyrköpsavtalet bör upphöra att gälla vid optionens utgång

Optioner är som regel tidsbegränsade. Optionsavtalet, eller utfästelsen, upphör automatiskt att gälla när optionstiden löper ut om inte innehavaren utnyttjar sin rättighet inom den avtalade tidsgränsen. En sådan ordning bör gälla också för optionen enligt ett hyrköpsavtal.

Den grundläggande avsikten med ett hyrköpsavtal är att parterna ska ingå ett överlåtelseavtal gällande hyrköpsobjektet. Om det sker så är det underförstått att hyrköpsavtalet upphör att gälla.

Alla hyrköpsavtal kommer emellertid troligtvis inte att leda till att bostaden förvärvas. Det är i så fall logiskt 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. Det är förenligt med hur tidsbegränsade avtal i allmänhet fungerar. Om däremot avtalet ska

upphöra i förtid så bör det föreskrivas krav på att hyrköpsavtalet måste sägas upp för att upphöra att gälla.

14.1.2 En aktivitetsplikt för hyrsäljaren till skydd för hyrköparen

Hyrköpsavtalet utgör ett slags konsumentavtal som rör den enskildes privatbostad. Visserligen gäller inte samma starka skydd för den enskildes bostad som inom ett vanligt bostadshyresavtal, eftersom hyrköpsavtalet främst bör ses som ett föravtal inför förvärv av bostaden. Ett visst skydd för hyrköparen i samband med avtalsförhållandets upphörande framstår emellertid som rimligt.

Därför bör hyrsäljaren ha en skyldighet att uppmärksamma hyrköparen på att avtalstiden är på väg att löpa ut. Därmed kan hyrköparen vidta åtgärder för att kunna förvärva bostaden inom ramen för optionen. Påminnelsen bör göras en så pass lång tid före optionens utgång att hyrköparen rimligen hinner kontakta ett kreditinstitut för att lösa finansieringen av ett eventuellt förvärv. En påminnelse om avtalstidens utgång torde även vara till gagn för den hyrköpare som inte har avsikt att förvärva bostaden. Det ger honom eller henne tid att ordna ett annat boende.

Av hänsyn till hyrköparen och som ett påtryckningsmedel för att en påminnelse ska komma till stånd så bör det få konsekvenser om hyrsäljaren är passiv och inte påminner hyrköparen i tid. I ett sådant fall bör det mellan parterna anses ha ingåtts ett hyresavtal gällande bostaden, från och med den dag som hyrköpsavtalet upphör att gälla. Nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet övergår alltså i ett sådant fall till ett vanligt hyresavtal, för vilket reglerna i 12 kap. JB ska gälla fullt ut. Ett sådant hyresavtal kommer därmed att gälla på obestämd tid enligt huvudregeln i 12 kap. JB, och ett direkt besittningsskydd uppkommer för hyresgästen (den tidigare hyrköparen).

Själva optionen bör däremot inte förlängas. Önskar parterna att den ska gälla för längre tid så får de sluta ett nytt hyrköpsavtal.

Den hyrsäljare som inte vill bedriva vanlig uthyrningsverksamhet måste alltså iaktta skyldigheten att påminna hyrköparen. Görs det i rätt tid så upphör hyrköpsavtalet i sin helhet vid den avtalade tidpunkten och hyrköparen är skyldig att flytta från bostaden. I ett sådant fall bör det alltså inte finnas en rätt för hyrköparen att utverka

en förlängning av hyresrätten genom att fortsätta att använda bostaden.

Det finns givetvis utrymme för parterna att inom ett hyrköpsavtal avtala om att ett vanligt hyresavtal ska anses ingånget efter hyrköpsavtalets upphörande, oavsett om hyrsäljaren har försuttit sin påminnelseskyldighet eller inte.

14.2 Parternas möjlighet att säga upp ett hyrköpsavtal i förtid

Förslag: Möjligheterna för parterna i ett hyrköpsavtal att säga upp avtalet i förtid ska regleras genom 12 kap. JB.

Det innebär främst att hyrköparen i enlighet med 12 kap. 5 § första stycket JB ska ha rätt att säga upp hyrköpsavtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Hyrköparens dödsbo ska även ha en rätt att säga upp hyrköpsavtalet till upphörande inom en månad från dödsfallet. En hyresgästs rätt att i vissa fall säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande ska även gälla för en hyrköpare.

Hyrsäljaren ska enbart ha rätt att säga upp hyrköpsavtalet i förtid om hyrköparen har gjort sig skyldig till ett avtalsbrott mot sina förpliktelser enligt hyrköpsavtalet som omfattas av grunderna för förverkande av en hyresrätt enligt 12 kap. 42 § JB.

För hyrköparens dröjsmål gällande betalning av hyrköpsavgift ska reglerna om förverkande av hyresrätt på grund av dröjsmål med betalning av hyran tillämpas. Det gäller även 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 någon återvinningsmöjlighet inte finnas.

Om hyrsäljaren säger upp hyrköpsavtalet i förtid så ska det föreligga en rätt till skadestånd för hyrsäljaren.

14.2.1 Hyrköparens rätt att säga upp ett hyrköpsavtal i förtid

Hyrköparen bör inte vara bunden av hyrköpsavtalet utan ska kunna säga upp det 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. En motsvarande regel finns i 12 kap. 5 § första stycket JB. Med tillämpning av den bestämmelsen bör en hyrköpare alltid kunna säga upp hyrköpsavtalet att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

En hyrköpare bör också ha samma rätt som gäller för en hyresgäst att säga upp avtalet i förtid utan att iaktta uppsägningstid om någon omständighet inträffar som medför sådan rätt enligt 12 kap. JB. En sådan uppsägningsrätt förekommer i regler som tar sikte på att nyttjanderätten till bostaden inte kan brukas fullt ut, exempelvis 12 kap. 11 § JB om brister i bostadens skick vid tillträdesdagen eller 12 kap. 16 § första stycket JB om brister som uppkommer under avtalstiden. Detta utvecklas närmare i kapitel 11. Uppsägningsrätt kan även uppkomma med stöd av 12 kap. 26 § andra stycket JB gällande förbättringsarbeten som vållar hinder och men i nyttjanderätten, samt genom 12 kap. 29–32 §§ JB, vilka behandlar uppsägning vid konkurs och utmätning.

14.2.2 Hyrsäljarens rätt att säga upp ett hyrköpsavtal

Uppsägningsgrunder motsvarande förverkande av hyresrätt

Hyrköpsavtalet ska innehålla en bindande utfästelse från hyrsäljarens sida. Hyrköparen bör inte behöva vara orolig för att mista sin bostad, eller optionen, så länge han eller hon sköter sig. En hyrsäljare bör därför inte ha motsvarande rättigheter att säga upp ett hyrköpsavtal som en hyresvärd har enligt 12 kap. JB. Det hänger givetvis även samman med att en hyresvärds uppsägning av ett hyresavtal provas inom ramen för hyresgästens besittningsskydd, vilket inte ska gälla för ett hyrköpsavtal (jämför avsnitt 11.2).

En avtalsbundenhet för hyrsäljaren kan emellertid inte gälla under vilka förutsättningar som helst. Enligt avtalsrättsliga principer gäller att vid den ena partens avtalsbrott så kan den andra parten ha rätt

att säga upp avtalet i förtid. En sådan rätt är som regel begränsad till väsentliga avtalsbrott. I vissa lagar har preciserats vad som ska anses utgöra väsentliga avtalsbrott i fråga om en viss aktuell avtals-typ. Så är exempelvis fallet i köplagen (1990:931). Även reglerna om förverkande av hyresrätt i 12 kap. 42–44 §§ JB ger uttryck för ett slags hävning av hyresavtalet. Hävning innebär att båda parter prestationsskyldighet upphör. När en eller båda parter redan presterat medför hävningen att prestationerna ska gå tillbaka. Vid hävning av avtal där prestationer utväxlats successivt under en längre tid, som hyresavtal, får hävning vanligtvis endast verkan på framtida prestationsskyldigheter.

Enligt utredningens bedömning så bör hyrsäljaren ha en rätt att säga upp avtalet i förtid om ett väsentligt avtalsbrott föreligger. De förpliktelser som en hyrköpare har enligt hyrköpsavtalet hänför sig främst till nyttjanderätten samt betalningen av hyrköpsavgiften. Det framstår därför som ändamålsenligt att knyta an hyrsäljarens uppsägningsrätt till de grunder som enligt 12 kap. 42 § JB kan medföra förverkande av en hyresrätt. Vid tillämpningen av 12 kap. JB på ett hyrköpsavtal bör det som anges om hyran gälla för hyrköpsavgiften. Försummelse att betala hyrköpsavgift i enlighet med ett hyrköpsavtal skulle därmed kunna leda till uppsägning på samma sätt som försummelse av att betala hyra kan leda till förverkande av en hyresrätt.

Även i övriga delar framstår de grunder som kan medföra förverkande av en hyresrätt enligt 12 kap. 42 § JB som tillämpliga, givetvis begränsat till de grunder som hänför sig till bostadslägenheter. Undantag gäller emellertid för 12 kap. 42 § första stycket 6 JB, som anger att hyresrätten kan förverkas om hyresgästen vid upplåtelse av lägenheten tar emot en hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket JB och inte kan visa någon skälig ursäkt. Som framgår av avsnitt 11.2.6 ska något sådant villkor inte gälla för en hyrköparens tillstånd till andrahandsuthyrning. Följaktligen borde inte heller en högre hyra vid upplåtelse av hyrköpsobjektet i andra hand kunna bli aktuell som grund för uppsägning.

Om ett hyrköpsavtal avser en bostadsrätt så gäller 12 kap. JB för det hyresavtal som föreligger mellan bostadsrättshavaren (i egenskap av hyrsäljare) och hyrköparen. Emellertid gäller ett annat regelverk för den bakomliggande bostadsrättsupplåtelsen. Reglerna liknar till stor del vad som gäller enligt 12 kap. JB. Enligt 7 kap. BRL gäller

begränsningar i hur en bostadsrättshavare får använda sin lägenhet och vilka åtgärder som han eller hon får vidta i den.

En bostadsrättshavare är bland annat skyldig att följa de ordningsregler som uppställs i bostadsrättsföreningens stadgar. Misskötsamhet kan i vissa avseenden leda till att en bostadsrätt förverkas. En bostadsrättshavare har ansvar för att de personer som han eller hon upplåter lägenheten i andra hand till följer ordningsregler. En hyrsäljare måste därför ha möjlighet att säga upp en hyrköpare som missköter sig på ett sätt som riskerar att medföra att bostadsrätten förverkas. I hyrköpsavtal gällande bostadsrätter torde det regelmässigt avtalas att hyrköparen ska följa de ordningsregler som gäller enligt bostadsrättsföreningens stadgar. Motsvarande torde givetvis gälla för hyrköpsavtal om det exempelvis gäller särskilda ordningsregler enligt en samfällighetsförenings stadgar. Misskötsamhet i detta avseende bör, om den inte faller in under någon av de övriga punkterna i 12 kap. 42 § första stycket JB, kunna omfattas av elfte punkten i stycket, vilken anger att förverkande kan ske om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs.

Uppsägningsreglerna bör vara tvingande till hyrköparens förmån. Vad som gäller i fråga om parternas rättigheter att säga upp hyrköpsavtalet bör en hyrsäljare lämna klar och tydlig information om i samband med avtalets ingående.

I samband med att en part häver ett avtal så uppstår ofta en rätt till skadestånd för den skadelidande parten. En regel av motsvarande innebörd finns i 12 kap. 42 § sjätte stycket JB, i fråga om hyresvärdens rätt till skadestånd när hyresrätten förverkas. Enligt utredningens bedömning är det rimligt att samma ordning ska gälla i fråga om hävande parts rätt till skadestånd inom ramen för ett hyrköpsavtal. Beträffande hyrköparens rätt torde befintliga regler i 12 kap. JB fånga upp eventuell skadeståndsrätt i de fall där det kan bli aktuellt för en hyrköpare att säga upp avtalet till omedelbart upphörande. För hyrsäljarens del föreslås 12 kap. 42 § sjätte stycket JB gälla.

Undantag från återvinningsmöjligheten

Erläggande av hyrköpsavgift har sådana likheter med skyldigheten att betala hyra i ett vanligt hyresförhållande att det bör finnas skyddsregler för hyrköparen vad gäller avtalsbrott i detta avseende. En rätt till återvinning av hyrköpsavtalet bör gälla, motsvarande den rätt som enligt 12 kap. 44 § JB gäller för återvinning av hyresrätten vid dröjsmål med hyresbetalningar.

En sådan skyddsregel kan emellertid framstå som alltför beskyddande gentemot hyrköparen. En hyrsäljare ska inte behöva riskera att inte kunna ta sig ur ett avtalsförhållande där motparten vid upprepade tillfällen underlåter att betala hyrköpsavgiften enligt villkoren i avtalet, men återvinner avtalet varje gång uppsägning görs.

I 7 kap. 23 § BRL stadgas ett undantag från en motsvarande återvinningsmöjlighet om bostadsrättshavaren genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften i tid har misskött sina förpliktelser som bostadsrättshavare i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten. En motsvarande regel framstår som lämplig i samband med uppsägning av hyrköpsavtal på grund av misskötta hyrköpsavgifter. Det begränsar hyrköparens möjlighet till återvinning av hyrköpsavtalet i de fall då han eller hon vid upprepade tillfällen underlåtit att betala hyrköpsavgiften i tid, eller till korrekt belopp. Regeln i BRL är utformad med 12 kap. 46 § första stycket 2 JB som förebild. Den innehåller därmed ett krav på att en skälighetsbedömning ska göras i fråga om graden av misskötsamhet i förhållande till intresset av att behålla bostaden. Så bör lämpligen även en regel i hyrköpslagen som gör ett undantag från återvinningsmöjligheten utformas. Däremot bör, till skillnad från vad som gäller enligt 7 kap. 23 § BRL, inte någon särskild uppsägningstid gälla för uppsägningar som görs när möjligheten till återvinning av hyrköpsavtalet är undantagen. Avtalet ska i stället upphöra att gälla genast.

15 Tvistlösningsfrågor

Allmän domstol ska vara tvistlösningsforum

Förslag: Allmän domstol ska vara behörig att pröva tvister som hänförs till hyrköpsavtal.

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

Hyresnämnden ska även pröva frågor om tillstånd för en make eller sambo att träda i hyrköparens ställe som avtalspart i ett hyrköpsavtal gällande en bostad som varit avsedd att uteslutas eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyrköparen och dennes make eller sambo. Det gäller om ett sådant hyrköpsavtal har tillagts maken genom bodelning eller arvskifte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne enligt 22 § sambolagen. Ett sådant ärende ska handläggas i likhet med ett ärende om tillstånd att överlåta en hyresrätt till en närstående till hyresgästen enligt befintliga bestämmelser.

Hyresnämndens behörighet att pröva frågan om ersättningskyldighet för en hyresgäst efter att dennes åtgärder har minskat bostadslägenhetens bruksvärde ska inte gälla vid prövning av frågan inom ramen för ett hyrköpsavtal.

Tvistlösning angående hyresavtal

Tvister på civilrättens område prövas normalt av allmän domstol. Detta gäller som huvudregel också hyrestvister. 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. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. De frågor som hyresnämnden ska pröva i sak avgränsas genom att hyresnämnden uttryckligen pekas ut i lagen som behörig. Frågor om hyresgästens besittningsskydd är en av de vanligaste frågorna som ligger under hyresnämndens prövning. Andra frågor gäller storleken på hyran som ska betalas samt tvister med anknytning till det upplåtna objektets skick eller standard eller hur hyresgästen får använda eller förfoga över det upplåtna objektet.

Allmän domstol bör pröva tvister om hyrköp

Förfarandet vid hyresnämnden har utformats för att främja handläggningen av ärenden med tillvaratagande av parternas intressen, även om parten inte har något ombud. Samma förfaranderegler till skydd för enskilda parter finns inte i dispositiva mål i allmän domstol. Där ligger i stället ett ansvar på parterna att lägga fram alla uppgifter och all bevisning så att domstolens prövning blir så fullständig som möjligt. Det ställer vissa krav på en part för att kunna genomföra en process i tingsrätt. Vidare gäller, utom i så kallade förenklade tvistemål, rättegångsbalkens regler om rättegångskostnader fullt ut, vilket innebär att den förlorande parten ska ersätta vinnande part för dennes rättegångskostnader. Detta skiljer sig också åt från vad som gäller vid hyresnämndens prövning.

I valet mellan hur tvister om hyrköpsavtalet ska slitas – i hyresnämnd eller vid domstol – bör det beaktas att det krävs resurser i form av tid och pengar att driva en talan vid domstol. En part som har behov av att driva en rättslig process för att kunna tillvarata sina juridiska rättigheter kan emellertid i vissa fall ha rätt till rätts hjälp av staten enligt rättshjälpslagen (1996:1619). Det får också antas att många av hyrköparna inom ramen för sin hemförsäkring har ett rättsskydd som kan täcka en del av de kostnader som kan uppstå. Vidare har domstolen en skyldighet att verka för att parterna kommer överens.

Hyresnämnden framstår i många frågor inte som en lämplig tvistlösningsmyndighet, eftersom dess förfaranderegler är anpassade efter den speciella avtalsrelationen mellan en hyresvärd och hyresgäst. Till sin huvudsakliga del är hyrköpsavtalet att anse som ett

slags föravtal till ett förvärv av hyrköpsobjektet. Villkoren i ett hyrköpsavtal är inte renodlat hyresrättsliga utan avpassade för att reglera förhållandet mellan hyrsäljaren och hyrköparen till dess att ett förvärv 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 finns inte heller någon annan myndighet som framstår som lämplig för att avgöra dessa tvister. Utredningen anser därmed sammantaget att tvister enligt hyrköpsavtal i allmänhet bör prövas av allmän domstol. Ett bärande skäl för denna slutsats är att även om tvisterna kan komma att röra vitt skilda frågor så kommer prövningen att ske med allmänna civilrättsliga och konsumenträttsliga principer som grund.

Behörighet för hyresnämnden i särskilda frågor

Utredningens förslag innebär, som framgår ovan, att nyttjanderättsupplåtelsen av hyrköpsobjektet inom ramen för hyrköpsavtalet ska omfattas av reglerna i 12 kap. JB, utom såvitt gäller vissa regler som uttryckligen undantas och till viss del ersätts av regler i den nya lagen om hyrköp. En sådan konstruktion av regelverket medför att särskilda frågor angående tvistlösningsmekanismer uppstår.

Stora delar av 12 kap. JB är av naturliga skäl undantagna med hänsyn till den speciella form av nyttjanderätt som ska gälla inom ramen för ett hyrköpsavtal. Enligt vårt förslag ska nyttjanderätten vara tidsbegränsad och utan rätt till förlängning. Någon renodlad hyra ska inte betalas för nyttjanderättsupplåtelsen utan i stället en hyrköpsavgift som utgör hyrsäljarens totala ersättning enligt hyrköpsavtalet. Det medför att det särskilda regelverk som utformats för hyresavtal, med ett direkt besittningsskydd för bostadshyresgästen och begränsningar i hur hög hyra som får begäras av hyresvärden, inte blir tillämpligt på nyttjanderätten under hyrköpstiden.

Däremot är reglerna i 12 kap. JB ändamålsenliga för att reglera vissa frågor som kan uppstå mellan hyrköparen och hyrsäljaren. Några av de regler som därmed bör tillämpas på ett hyrköpsavtal föreskriver hyresnämnden som behörig instans att pröva en viss fråga. Exempelvis prövas en ansökan om åtgärdsföreläggande av

hyresnämnden (se 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket JB).

Enligt utredningens bedömning är det lämpligt att inte ändra denna ordning. Hyresnämnden har av lagstiftaren bedömts vara bäst lämpad att avgöra dessa frågor. Den bedömningen står sig, även om den aktuella frågan skulle uppstå inom ramen för ett hyrköpsavtal. Hyresnämnden bör därför vara behörig instans att pröva frågor enligt de tillämpliga reglerna även såvitt gäller hyrköpsavtal.

Vid prövningen bör givetvis beaktas de särskilda karaktäristika som gäller för en nyttjanderätt inom ramen för ett hyrköpsavtal, om de är relevanta för prövningen.

Ett undantag från den generella tillämpningsmodellen som förespråkas bör emellertid gälla i ett särskilt fall. Enligt 12 kap. 24 a § tredje stycket JB så ligger det på hyresnämnden att pröva om en hyresvärd har rätt till ersättning på grund av minskat bruksvärde på lägenheten till följd av renoveringsåtgärder som hyresgästen vidtagit. Som framgår av avsnitt 11.1.5 är det utredningens bedömning att en lägenhets bruksvärde inte är relevant inom ramen för ett hyrköpsavtal och att bostadens marknadsvärde i stället ska utgöra utgångspunkt för prövningen enligt nämnda regel. Skälet för att ge hyresnämnden behörighet att pröva ersättningsfrågan angavs i förarbetena vara att hyresnämnden hade erfarenhet av att avgöra en lägenhets bruksvärde (prop. 1974/150 s. 458). Eftersom prövningen inom ramen för ett hyrköpsavtal utgår från bostadens marknadsvärde i stället för bruksvärdet saknas det anledning att låta hyresnämnden pröva ersättningsfrågan. I stället bör allmän domstol pröva en sådan tvist.

De frågor som blir aktuella att handlägga i hyresnämnden, genom att befintliga bestämmelser ska tillämpas på frågor som uppstår inom ramen för ett hyrköpsavtal, är därmed åtgärdsföreläggande (12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket JB), ändrings- och förbättringsarbeten (12 kap. 18 e och 18 h §§ JB), överlåtelse av hyresrätt (12 kap. 34 § JB), tillstånd till upplåtelse i andra hand (12 kap. 40 § JB) samt utdömande av förelagt vite enligt 12 kap. 11 och 16 §§ JB (12 kap. 62 § JB).

Utöver den behörighet som hyresnämnden genom tillämpningen av befintliga regler har medför utredningens förslag ytterligare en fråga som bör prövas av hyresnämnden. Om ett hyrköpsavtal till en lägenhet som varit avsedd att uteslutande eller till huvudsaklig del

användas som gemensam bostad med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket JB tilldelas hyrköparens make genom bodelning eller arvskifte, eller en sambo genom bodelning eller genom övertagande med stöd av 22 § sambolagen, ska det vara hyresnämndens uppgift att lämna tillstånd till maken eller sambon att träda i hyrköparens eller dennes dödsbos ställe. Sådant tillstånd ska lämnas om hyrsäljaren bedöms skäligen kunna nöja sig med förändringen i fråga om avtalspart.

Handläggningen av denna nytillkomna fråga bör ske på motsvarande sätt som handläggningen av en begäran om tillstånd att överlåta en hyresrätt till en närstående enligt 12 kap. 34 § JB.

Ingen medlingsroll för hyresnämnden

Hyresnämnden har enligt 12 kap. 69 § JB en vidsträckt behörighet att medla i hyrestvister. Med hyrestvist avses en tvist om själva hyresavtalet – som till exempel om rättighetens bestånd, innehåll, omfattning och utövande – och en tvist rörande vissa obligatoriska anspråk på grund av en upplåten hyresrätt (prop. 1968:91 bih. A s. 354). Hyresnämnden har alltså behörighet att utöva medling mellan parterna även i de hyrestvister där hyresnämnden inte är behörig att pröva ett ärende.

Medling anhängiggörs genom en särskild ansökan från någon av parterna (8 § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder, nedan LAH) eller genom att en domstol inom ramen för en tvist som är anhängig där förordnar att tvisten före målets avgörande i sin helhet eller i viss del ska hänskjutas till nämnd för medling (7 § andra stycket LAH).

Med den angivna definitionen av hyrestvister så skulle hyresnämnden ha behörighet att medla i sådana tvister som den har uttrycklig behörighet att pröva genom hyrköpslagens hänvisningar till 12 kap. JB. Däremot utgör tvister gällande ett hyrköpsavtals innehåll, omfattning eller giltighet m.m. inte hyrestvister enligt 12 kap. 69 § JB. Hyresnämnderna kan därför inte sägas ha behörighet att medla i tvister gällande hyrköpsavtalet i stort med stöd av denna bestämmelse.

Enligt utredningens bedömning saknas det anledning att ge hyresnämnderna utvidgad befogenhet att medla i alla slags hyrköpstvister.

Skiljeförfarande

Den generella hänvisningen i hyrköpslagen till att 12 kap. JB ska tillämpas på nyttjanderättsupplåtelsen innebär att det är möjligt för en hyrsäljare och en hyrköpare att enligt 12 kap. 66 § JB avtala om att en framtida tvist med anledning av hyrköpsförhållandet ska hänskjutas till avgörande av skiljemän. I paragrafen regleras några frågor i 12 kap. JB, angående vilka möjligheten att klandra en skiljedom inte får begränsas, samt vissa begränsningar i fråga om vad skiljeavtalet får reglera. I övrigt tillåts skiljeavtal. Det framgår också av paragrafen att det alltid är möjligt att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd.

Avtal om skiljeförfarande kan enligt 6 § lagen (1999:116) om skiljeförfarande inte göras gällande, om det avser en tvist mellan en näringsidkare och en konsument om en vara, en tjänst eller någon annan nytta som tillhandahållits för huvudsakligen enskilt bruk.

Undantag gäller för just skiljeavtal i hyresförhållanden, om genom avtalet en hyresnämnd utsetts till skiljenämnd och något annat inte följer av bestämmelserna i 12 kap. 66 § JB.

Skiljeavtal gällande tvister med anledning av hyrköpsavtal skulle alltså kunna vara tillåtna, under förutsättning att de inte strider mot 12 kap. 66 § JB. I övrigt torde däremot 6 § i lagen om skiljeförfarande utgöra hinder för skiljeklausuler i hyrköpsavtal. Därmed torde möjligheten till prövning genom skiljeförfarande få mycket begränsad tillämpning inom ramen för ett hyrköpsavtalsförhållande.

16 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

16.1 Ikraftträdande

Förslag: De föreslagna bestämmelserna ska träda i kraft den 1 juli 2026.
--

Med hänsyn till den tid som kan beräknas gå åt för remissbehandling, fortsatt beredning inom Regeringskansliet och riksdagsbehandling bör de nya bestämmelserna kunna träda i kraft den 1 juli 2026.

16.2 Övergångsbestämmelser

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

17 Konsekvensutredning

17.1 Inledning

Utredningen ska enligt kommittédirektiven redogöra för konsekvenserna av de förslag som lämnas. I fråga om konsekvensbeskrivningar gäller för utredningen 14–15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474) i dess lydelse före den 6 maj 2024 och förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Den angivna förordningen är numera upphävd men gäller fortfarande för utredningar som tillsattes före den 6 maj 2024.

Enligt utredningens direktiv ska utredaren därutöver bedöma vilket genomslag möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter och införandet av ett hyrköpssystem kan förväntas få. Konsekvenserna för berörda aktörer och för bostadsmarknaden i stort ska redovisas ingående. Utredaren ska analysera konsekvenser för integration och utanförskap samt boendesegregation. Analysen ska omfatta effekter av fler ägandeformer i olika områdestyper. Konsekvenserna för lantmäterimyndigheterna när det gäller kostnader och handläggningstider ska analyseras. Om förslagen kan förväntas leda till kostnader för det allmänna ska förslag till finansiering lämnas. Om förslagen inte bedöms ha betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män ska detta motiveras.

Utredningen har gett Ramboll Management Consulting AB (nedan Ramboll) i uppdrag att bedöma vilket genomslag förslagen kan få samt att analysera konsekvenserna för hyresgäster och andra boende, för olika typer av hushåll, för fastighetsägare, för bostadsmarknaden i stort och för berörda myndigheter. Utredningens redogörelse för konsekvenserna av förslagen bygger i dessa delar delvis på Rambolls rapport.

17.2 Beskrivning av problemen, syftet med utredningen och utredningens förslag

Under lång tid har tillväxtregionerna präglats av stigande bostadspriser och köerna på den reglerade hyresmarknaden har blivit längre. Förändringar av bostadsutbudet sker inte i en takt som motsvarar utvecklingen på efterfrågan av bostäder i de flesta svenska kommuner. Följden av att det uppstår en brist på bostäder är, framför allt i storstadsområden, att kötiderna för att få en hyresrätt är mycket långa samtidigt som bostadspriserna för bostadsrätter och äganderätter har stigit i en takt som inte motsvarar utvecklingen av privathushållens ekonomi. 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. Läget på bostadsmarknaden har medfört ett behov av nya modeller för att underlätta för isteg på den ägda bostadsmarknaden.

På senare tid har ett antal boköpsmodeller etablerat sig på bostadsmarknaden. En av dessa modeller är vanligtvis benämnd hyrköp och avser en avtalskonstruktion som går ut på att en privatperson får hyra en bostad under en viss tid och under samma tid har ett slags option på att få förvärva bostaden. Utredningens uppdrag är att analysera och ta ställning till hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder ska utformas. I betänkandet föreslås att en särskild lag om hyrköp av bostäder ska införas. Den föreslagna lagen reglerar en modell för hyrköp och är utformad efter en avvägning mellan behovet av ett starkt konsumentskydd inom ramen för den angivna avtalstypen och intresset av en kommersiellt gångbar affärsmodell.

17.3 Alternativa regleringar och effekten av att utredningens förslag inte genomförs

17.3.1 Alternativa regleringar

På bostadsmarknaden har det utvecklats olika modeller för köp av bostad som alla har ett likartat syfte – att göra det enklare för privatpersoner att äga sitt boende. Bland de modeller som har fått störst genomslag finns en avtalslösning som i betänkandet benämns delägarköp. Den skiljer sig från hyrköp så till vida att det inte är fråga

om att hyra bostaden. Modellen innebär att konsumenten köper en andel av bostaden direkt vid avtalsingåendet. I likhet med hyrköp så har konsumenten därefter en option på förvärv av resten av bostaden.

Utredningens arbete har inriktats på att föreslå en lagreglerad modell för just den avtalslösning som benämns hyrköp. Ett alternativ som ligger utanför utredningens uppdrag men som skulle kunna leda till ett totalt större genomslag för modeller som utgör ett alternativ till det traditionella bostadsköpet är att utforma en gemensam, eller likartad, lagreglering för de vanligast förekommande modellerna.

I övrigt har utredningen fokuserat på den huvudsakliga modell som hyrköp bygger på. Olika alternativa sätt att lösa avtalskonstruktionen diskuteras i betänkandet. Till exempel har utredningen övervägt möjligheten att enbart föreskriva en möjlighet att ingå bindande optionsavtal gällande bostäder. Utredningen har också övervägt en hyrköpsmodell där hyrköparen löpande betalar in förskottsbetalningar på köpeskillingen till bostaden. Utredningen bedömer emellertid att det finns goda skäl för att inte föreslå sådana lösningar. Några alternativa lagförslag lämnas inte.

17.3.2 Effekter om förslagen inte genomförs

Avtalsmodeller gällande hyrköp förekommer redan på bostadsmarknaden. Dessa modeller är uppbyggda för att fungera inom ramarna för nuvarande lagstiftning och de synes i huvudsak fungera väl. Emellertid är utfästelser avseende överlåtelse av fast egendom inte giltiga enligt befintlig rätt, vilket innebär att de hyrköpsavtal som gäller fast egendom inte kan ingås med bindande verkan vad gäller optionen. Det innebär en otrygghet ur konsumenthänseende.

Olika hyrköpsmodeller kommer troligen att användas på bostadsmarknaden även utan en lagreglerad modell. Med den föreslagna modellen blir det möjligt att ingå hyrköpsavtal med bindande optioner. Utan en sådan möjlighet finns det en risk för att olika avtalslösningar som inte tar tillbörlig hänsyn till konsumentens skyddsbehov kommer att användas. En lagreglerad modell bidrar till en förutsebarhet för konsumenterna och minskar risken för avarter på marknaden. Utredningens bedömning är att hyrköp inte kommer att få samma genomslagskraft på marknaden utan den föreslagna lagen.

17.4 Analys av förslagets konsekvenser

17.4.1 Vilka aktörer som berörs av förslagen

Förslaget på en lagreglerad modell för hyrköp innebär en ny avtalsvariant som kan utgöra ett alternativ till traditionella avtal på bostadsmarknaden. Ett flertal olika aktörer kan komma att påverkas av förslaget, bland annat alla 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 har ofta 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 är behovet ofta som störst i storstäderna, där arbetstillfällena och utbildningsmöjligheter typiskt sett är fler och bostadspriserna är höga. Med hänsyn till de långa hyresköer som ofta gäller i attraktiva bostadsområden är dessa personer många gånger utelämnade till en andrahandsmarknad med kortsiktiga hyresavtal och ofta höga kostnader för boendet. Motsvarande gäller för personer som av andra anledningar inte har haft möjlighet att spara ihop kapital till ett bostadsförvärv, exempelvis personer som nyligen flyttat till Sverige.

En annan grupp av konsumenter som kan beröras av förslagen är barnfamiljer som bor i hyresrätt men önskar förvärva en villa eller radhus och som av olika anledningar inte har förutsättningar att förvärva bostaden i dagsläget.

De myndigheter som påverkas av förslaget är främst hyresnämnderna och domstolarna som kommer att få avgöra tvister med anledning av avtalen.

Inskrivningsmyndigheten berörs så till vida att hyrköpsavtalet ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel om det tecknas avseende en fastighet.

Bostadsrättsföreningar kan komma att beröras i de fall där en näringsidkare önskar upplåta en bostadsrätt inom ramen för ett hyr-

köpsavtal och begär föreningens tillstånd till en sådan andrahands-upplåtelse. Bostadsrättsföreningen får också en ny uppgift att anteckna hyrköpsavtalet i föreningens lägenhetsförteckning, om ett hyrköpsavtal tecknas avseende en bostadsrätt i föreningen.

17.4.2 Vilket genomslag kan en lagreglerad modell för hyrköp få?

Hyrköpsmodellen används redan i dag. Modellen används avseende såväl småhusfastigheter som ägarlägenheter och bostadsrätter.

Det synes alltså i någon utsträckning föreligga en konkret efterfrågan på avtalsmodellen på bostadsmarknaden. Utredningen avstår försiktningssvis från att göra några konkreta uppskattningar gällande hur många hyrköpsavtal som kommer att ingås årligen. Utredningen har inte fått några uppgifter från marknadsaktörerna om hur många hyrköpsavtal som finns i bruk i dag. Det framgår emellertid att modellen än så länge används i en begränsad omfattning.

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. I det individuella fallet kan ett hyrköpsavtal innebära en möjlighet att uppnå önskan om ett bostadsförvärv.

Avtalslösningen är också ett sämre alternativ för bostadsutvecklaren än att få sålt bostaden 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 hyrköpsavtal, även om förslaget på en lagreglerad modell blir verklighet, även i fortsättningen att användas i en begränsad utsträckning. Hyrköp är avsett att fungera som ett alternativ i situationer där traditionella förvärv inte kommer till stånd. Förekomsten i sig av en lagreglerad modell kan emellertid bidra till att sprida kunskapen om avtalslösningen till berörda aktörer, vilket kan öka användningen av avtalsmodellen.

Ett hinder för modellens expansion som påtalats av de aktörer som erbjuder hyrköp är att banker och motsvarande kreditinstitut är återhållsamma med att bevilja krediter till nya och obeprövade modeller. Det är kapitalkrävande för bolag att inneha fastigheter under lång tid vilket innebär att hyrköp som affärsmodell kräver finansiering. Svårigheten att teckna krediter kan utgöra en faktor som hindrar etableringen av hyrköp som ett användbart instrument på bostadsmarknaden. En lagreglerad modell kan i viss mån bidra till att göra modellen mer förutsebar och vedertagen, men finansieringsproblematiken kan likväl kvarstå för fastighetsbolag och andra näringsidkare som vill bedriva hyrköp.

17.4.3 Konsekvenser för det allmänna

Lantmäteriet

Ett hyrköpsavtal som ingås beträffande en fastighet ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Förslaget innebär i denna del en ny uppgift för inskrivningsmyndigheten. Det kan därmed antas leda till merkostnader för myndigheten i fråga om att anpassa verksamheten och det befintliga fastighetsregistret efter den nya typen av anteckning.

De aktuella föreslagna anteckningsuppgifterna kommer enbart att utgöra en marginell andel av myndighetens sammanlagda inskrivningsärenden. Den ökade tillströmning av inskrivningsärenden som förslagen skulle innebära bedöms därför rymmas inom befintliga anslag till Lantmäteriet.

Hyresnämnderna och domstolarna

Med den föreslagna lagen får hyresnämnderna och tingsrätterna, samt deras överinstanser, nya frågor att handlägga.

Reglerna i 12 kap. JB ska i stor utsträckning tillämpas på hyrköpsavtalet. Det medför att hyresnämnden blir behörig myndighet att pröva vissa tvister mellan parterna. Förslaget kan alltså förväntas medföra en ökad tillströmning av ärenden i hyresnämnderna. De omständigheter som kan få betydelse för prövningen i det enskilda ärendet kan skilja sig åt från vanliga hyrestvister. Genom förslaget

får hyresnämnden också den nya uppgiften att pröva frågan om tillstånd för en hyrköparens make eller sambo att träda i hyrköparens eller dennes dödsbos ställe i ett hyrköpsavtal.

I de fall där hyresnämnden inte har särskild behörighet att pröva en tvist så ska tvister med anledning av hyrköpsavtalet prövas av allmän domstol, det vill säga tingsrätt. Hyrköpsavtalen kan även i dessa fall sägas leda till en rad nya tvistefrågor för domstolen.

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 av myndigheterna.

Mot bakgrund av det begränsade antal hyrköpsavtal som kan förväntas ingås varje år så är det rimligt att anta att måltillströmningen med anledning av förslagen kommer att vara så begränsad att den inte kommer att leda till någon märkbar ökad mål- eller ärendetillströmning till myndigheterna. Det kommer att kräva vissa utbildnings- och informationsinsatser inom myndigheterna. Kostnaderna härför bör kunna finansieras inom ramen för befintliga anslag.

Antalet ärenden som överklagas och prövas av hovrätterna bedöms bli ännu färre. En eventuell kostnadsökning bör därmed även för deras del kunna finansieras inom ramen för det befintliga anslaget. Det gäller även för Svea hovrätt, som är överinstans för hyresnämnderna.

17.4.4 Konsekvenser för enskilda och företag

Privatpersoner

Olika slags hushåll kan komma att använda sig av hyrköp för att förvärva sitt boende. Avtalsmodellen tillämpas redan i dag gentemot olika kundgrupper i syfte att göra det enklare för privatpersoner att förvärva sitt boende.

Den föreslagna lagreglerade hyrköpsmodellen kan göra det enklare för berörda personer att dels få tillgång till en bostad, dels kunna förvärva den vid en senare tidpunkt. Modellen kan alltså bidra till att fler ges möjlighet att äga sitt boende. Den riktar sig främst till en grupp av personer som visserligen har en stabil inkomst och kan bekosta ett hyrköpsavtal, men som av någon anledning ändå inte har möjlighet att finansiera ett bostadsköp direkt.

För dessa personer kan avtalsmodellen utgöra ett värdefullt verktyg för att uppnå önskemålet om en ägd bostad.

Det finns en risk för att den totala kostnaden med anledning av avtalet blir så hög att konsumenten inte får en faktisk möjlighet att spara ihop pengar till det framtida förvärvet. Utredningens förslag på en lagreglerad modell innefattar emellertid en omfattande informationsskyldighet från hyrsäljaren, vilken bland annat ska underlätta för konsumenten att göra en bedömning av de ekonomiska förutsättningarna att köpa bostaden genom hyrköpsupplägget. Risken för avtal som inte har potential att kunna utgöra ett steg på bostadsmarknaden torde därmed förebyggas i det avseendet.

Bostadsutvecklare och fastighetsbolag

Den föreslagna lagreglerade modellen avser ett slags ramavtal med ett stort mått av avtalsfrihet. Modellen är avsedd att kunna användas av alla slags hyrsäljare, det vill säga fastighetsägare eller bostadsrättshavare, inom ramen för deras näringsverksamhet.

Förslaget har olika tänkbara konsekvenser beroende på i vilket slags verksamhet som avtalet förekommer.

Hyrköpsmodellen kan fungera som en strategi för att diversifiera riskerna på en osäker bostadsmarknad. Genom att erbjuda hyrköp som ett alternativ till traditionella försäljningsmetoder kan fastighetsbolag nå ut till en bredare kundbas och minska beroendet av enbart direkta försäljningar. Detta kan vara särskilt värdefullt under perioder med låg efterfrågan eller ekonomisk osäkerhet, där hyrköpsmodellen erbjuder ett sätt att hålla marknaden levande och minska ett ekonomiskt belastande lager av osålda bostäder. Under sådana förhållanden kan hyrköpsmodellen bidra till att jämna ut försäljningstakten över konjunktursvängningar och säkerställa ett mer stabilt flöde av intäkter. Genom att teckna ett hyrköpsavtal, kan fastighetsbolag också generera inkomster genom hyresbetalningar under avtalstiden, vilket bidrar till att täcka kostnader och minska det ekonomiska trycket. Dessutom ger modellen en viss säkerhet i fråga om att bostaden kommer att säljas, vilket kan bidra till att stabilisera företagets intäktsflöde och minska risken för långvarigt osålda bestånd.

Hyrköpsmodellen kan hjälpa fastighetsbolag att attrahera en bredare kundgrupp, inklusive hushåll som annars inte skulle ha råd att köpa en bostad på traditionellt sätt. Genom att erbjuda ett flexibelt boendelalternativ som ger kunderna tid att spara till en kontantinsats, kan bolagen också bygga upp en kundbas som kan leda till framtida försäljningar.

Genom att en lagreglerad modell införs så torde förutsättningarna för att marknadsföra avtalsmodellen underlättas. Det kan underlätta för de bolag och organisationer som önskar erbjuda hyrköp. Det kan särskilt gynna mindre näringsidkare som inte har samma ekonomiska möjligheter att marknadsföra sin verksamhet på ett bredare plan.

Hyrköpsmodellen kan positionera bostadsutvecklare som socialt ansvarstagande aktörer på marknaden. Särskilt medlemsorganisationer som OBOS, HSB och Riksbyggen, vars primära syfte kan vara att främja medlemsnytta snarare än att maximera vinst, kan använda hyrköpsmodellen både som en förmån för medlemmar och som ett konkret uttryck för deras sociala ansvarstagande. Genom hyrköp kan de bidra till att lindra vissa aspekter av bostadsbristen och förbättra tillgängligheten på marknaden, särskilt för yngre hushåll och de med begränsade ekonomiska resurser.

Förslaget lägger stor vikt vid konsumentskyddet i samband med avtalets ingående. Hyrsäljaren har en omfattande informationsplikt gentemot konsumenten. De administrativa kostnaderna för sådana skyldigheter kan verka avskräckande på företag. Med tydlig information gällande avtalsvillkoret i ett inledande skede kan emellertid senare tvister mellan hyrsäljaren och hyrköparen undvikas.

Bostadsrättsföreningar

För bostadsrättsföreningar så kan förslaget innebära att fler näringsidkare vill etablera hyrköpsverksamhet gällande bostadsrätter inom föreningen. Det innebär att bostadsrättsföreningen kommer att få ta ställning till dels näringsidkarens ansökan om medlemskap i föreningen, dels dennes begäran om att få upplåta bostadsrätten i andra hand.

Förslaget innebär inte att bostadsrättsföreningar i högre utsträckning måste godta juridiska personer som medlemmar. Om en för-

ening inte önskar tillåta hyrköpsavtal för lägenheter inom föreningen så 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 bindandet av bostadsrättsföreningen.

Om ett hyrköpsavtal ingås beträffande en bostadsrätt så ska föreningen göra en anteckning om det i lägenhetsförteckningen. Det innebär en ny uppgift för bostadsrättsföreningen, vilken därtill är förenad med både ett straffansvar och en eventuell skadeståndsskyldighet.

17.4.5 Konsekvenser för bostadsmarknaden

Den föreslagna hyrköpsmodellen kan i flera avseenden få en påverkan på bostadsmarknaden. Hyrköpsmodellen har potential att sänka inträdesbarriärerna för grupper som annars har svårt att köpa bostäder. Personer som annars troligen skulle vara hänvisade till en andrahandshyresmarknad kan ingå hyrköpsavtal och på så sätt trygga sin tillgång till en bostad.

En flexibilitet i fråga om avtalslösningar innebär att näringsidkare enklare kan anpassa sin verksamhet efter rådande marknadsförhållanden och efterfrågan. Det kan bidra till att bredda näringsidkares marknadssegment och nå ut till fler kundgrupper. Det kan medföra ett bättre utnyttjande av de bostäder som finns tillgängliga på bostadsmarknaden.

Hyrköpsavtal enligt den lagreglerade modellen kan i högst utsträckning förväntas komma att användas i bostadsområden där bostadspriserna är höga och där det är svårt att få en hyresrätt. Avtalsmodellen är utformad för att tillämpas i olika typer av avtalsförhållanden och mot olika typer av bostäder. Det kan därför förutses att modellen i viss utsträckning kommer att tillämpas även utanför storstadsområdena för att underlätta för enskilda hushåll att förvärva sina boenden. Det finns redan i dag exempel på näringsidkare som erbjuder hyrköp avseende småhus i mindre orter.

Utredningen har varit i kontakt med flera bostadsutvecklare som önskar vidareutveckla och utöka sin hyrköpsverksamhet. Det är troligt att det även finns flera bostadsutvecklare som är intresserade av

att pröva nya sätt att nå ut till fler grupper på bostadsmarknaden. En lagreglerad modell för hyrköp kan underlätta för avtalstypens etablering.

17.4.6 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för jämställdheten 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 (Finansinspektionen 2023). Hyrköpsmodellen kan därför antas komma kvinnor till del i något högre utsträckning än män.

Betydelse för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet

Förslagen bedöms inte ha betydelse för brottsligheten eller det brottsförebyggande arbetet i samhället.

Konsekvenser för integration och utanförskap samt boendesegregation

Hyrköpsmodellen syftar delvis till att utjämna skillnader på bostadsmarknaden genom att sänka trösklarna till det ägda boendet. Det kan komma alla personer som av olika anledningar inte har haft möjlighet att spara ihop pengar till en kontantinsats till del. Däribland kan nämnas utrikes födda personer. Förslagen bedöms därför i vart fall inte inverka negativt på integrationen i samhället.

Med en bättre fungerande bostadsmarknad kan fler flytta till bostadsområden där de exempelvis får anställning eller studieplats.

Genom att erbjuda en blandning av olika boendeformer och upplåtelsemodeller kan människor med olika socioekonomisk bakgrund och ekonomiska förutsättningar få möjlighet att bo i samma områden. Förslaget kan därmed bidra till att minska boendesegregationen och till att skapa mer dynamiska och levande bostadsområden.

Övriga konsekvenser

Förslagen bedöms inte få någon betydelse för den kommunala självstyrelsen och innebär inte några ytterligare uppgifter för kommunerna.

Förslagen bedöms inte få betydelse för sysselsättningen eller offentlig service i olika delar av landet eller för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags.

Utredningen bedömer inte att förslagen kommer att ha någon betydelse för sysselsättning eller offentlig service i olika delar av landet.

Förslagen påverkar inte små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags, i annan mån än att en potentiellt större flexibilitet och nya affärsmöjligheter inom fastighetsbranschen kan gynna små företag. Det saknas anledning att anta att förslagen får effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt.

Förslagen bedöms inte påverka Sveriges skyldigheter till följd av medlemskapet i Europeiska unionen eller andra internationella åtaganden.

17.4.7 Finns det behov av speciella informationsinsatser?

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 skadeståndsskyldigheter så bedöms bostadsrättsföreningar ha ett behov av information om den nya uppgiften. Lämpligen bör Boverket ta fram en sådan information.

18 Författningskommentar

18.1 Förslaget 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.

Paragrafen beskriver lagens tillämpningsområde och vad som utgör ett hyrköpsavtal. Övervägandena finns i kapitel 5.

Begreppet hyrköpsavtal är inte förbehållet avtal av det slag som anges i paragrafen. För att omfattas av förevarande lag – och därmed medföra de särskilda rättsverkningar som stadgas i denna lag – måste emellertid ett hyrköpsavtal vara utformat på det sätt som framgår av paragrafen.

Lagen är tillämplig enbart på avtal som ingås mellan en näringsidkare och en konsument. För innebörden av dessa begrepp kan ledning hämtas från andra konsumenträttsliga regler, exempelvis 2 § konsumentköplagen (2022:260). Med näringsidkare avses en fysisk eller juridisk person som handlar för ändamål som har samband med den egna näringsverksamheten. Med näringsverksamhet ska förstås verksamhet som är av ekonomisk natur och av sådan karaktär att den får betecknas som yrkesmässig. En fysisk person kan anses handla för ändamål som har samband med egen näringsverksamhet, om personen upplåter nyttjanderätten till en hel bostad åt någon annan inom ramen för ett hyrköpsavtal och därmed blir hyrsäljare (se definition av hyrsäljare i 2 §). Inom ramen för ett

hyrköp är det tillräckligt att verksamheten omfattar en enstaka upplåtelse för att den ska kunna bedömas som näringsverksamhet.

Lagen är begränsad till en konsument som hyrköpare (se definition av hyrköpare i 2 §). Ett bolag kan exempelvis inte som hyrköpare ingå hyrköpsavtal i syfte att erbjuda sina anställda bostäder. Inget hindrar att två konsumenter som hyrköpare gemensamt ingår hyrköpsavtal med hyrsäljaren i avsikt att hyrköpsobjektet (se definition av hyrköpsobjekt i 2 §) ska vara deras gemensamma bostad och att de gemensamt ska förvärva bostaden enligt optionen.

Hyrköpsavtalet måste gälla en bestämd privatbostadsfastighet eller bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Begreppet privatbostadsfastighet har en liknande, men inte motsvarande, innebörd som inom skatterätten. Enligt 2 kap. 13 § inkomstskattelagen (1999:1229) avses med privatbostadsfastighet ett småhus eller ägarlägenhet, under förutsättning att småhuset eller ägarlägenheten är en privatbostad. Hyrköpsavtal är alltså avsedda att kunna ingås avseende småhus eller ägarlägenheter, så länge de utgör privatbostäder. Ledning för innebörden av begreppet privatbostad kan hämtas från 2 kap. 8 § inkomstskattelagen. I den paragrafen definieras privatbostad som ett småhus eller ägarlägenhetsfastighet som till övervägande del används eller är avsett att användas av ägaren eller någon närstående till honom som permanent boende eller som fritidsbostad.

Den gränsdragning som begreppet privatbostadsfastighet utgör motsvarar i stort den som görs enligt 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken, nedan JB, och i 1 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) mellan bostadslägenhet och lokal.

Ett avsteg från tillämpningen av den skatterättsliga definitionen måste naturligen göras i fråga om att småhuset eller ägarlägenhetsfastigheten ska användas eller vara avsett att användas av ägaren själv eller någon närstående. Inom det speciella koncept som hyrköp utgör så är inte småhuset avsett eller ägarlägenheten avsedd att användas av ägaren själv, utan för att upplåtas som bostad till hyrköparen för att senare förvärvas av densamme.

Med den avgränsning som ligger i begreppet privatbostadsfastighet utesluts hyrköp av tomträtter från lagens tillämpningsområde.

Med bostadsrätt till en bostadslägenhet avses att hyrköpsobjektet ska vara en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Innebörden av begreppet är detsamma

som det som framgår av 1 kap. 6 § bostadsrättslagen, där skillnad görs mellan bostadslägenhet och lokal. Bostadsrätten ska alltså vara upplåten för bostadsändamål. Bostadsrätter till lokaler kan inte bli föremål för hyrköp enligt lagens definition. 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 som det gäller. Hyrköpsavtalet får då ingås mellan parterna med en överenskommelse om ett framtida tillträde till bostaden.

Det är möjligt att ingå hyrköpsavtal gällande bostadslägenheter som ska bli föremål för omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, så länge den framtida ägarlägenhetsfastigheten kan ges någon form av identifikationsbeteckning i hyrköpsavtalet. Om ett sådant avtal ingås inför en omvandling så får det föreskrivas att det avser ägarlägenheten sedan den bildats, varefter hyresrätten till ägarlägenheten kan ersättas av ett hyrköpsavtal. Det är också möjligt att ingå ett hyrköpsavtal som motsvarar en bostad på en fastighet med avsikten att avstyckning ska ske under hyrköpsavtalets löptid eller när köpet genomförs så att hyrköpsobjektet blir en egen fastighet.

Ett hyrköpsavtal måste enligt *punkten 1* innefatta en option om framtida förvärv av bostaden för konsumenten. Inom ramen för ett hyrköpsavtal som uppfyller lagens kriterier och formkrav så är en utfästelse om att sälja bostaden bindande för hyrsäljaren, oavsett om den gäller fast egendom eller bostadsrätt. Hyrköpsavtal utgör därmed ett undantag från den princip som annars råder inom fastighetsrätten, nämligen att en utfästelse om att överlåta eller förvärva fast egendom inte kan göras gällande mot den som 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 bostadsrätt till hyrköparen.

Enligt *punkten 2* måste ett hyrköpsavtal innehålla 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 optionstiden.

Upplåtelsen ska avse samma bostad som optionen ger en rätt att senare förvärva. Det är alltså inte möjligt att ingå ett hyrköpsavtal

gällande exempelvis en del av en bostad och i avtalet utfästa en option för hyrköparen att förvärva hela bostaden vid en senare tidpunkt.

Ett avtal som uppfyller paragrafens grundläggande kriterier är att anse som ett hyrköpsavtal i lagens mening och omfattas därmed av dess tillämpningsområde. Parterna disponerar inte själva över om lagen ska vara tillämplig på deras avtal eller inte. Det innebär till exempel att parterna, om lagen är tillämplig, blir bundna av lagens tvingande bestämmelser om hur ett hyrköpsavtal ska utformas för att utgöra ett giltigt hyrköpsavtal (jämför 6 §).

Ett avtal som inte uppfyller de grundläggande kriterierna i paragrafen faller utanför lagens tillämpningsområde och utgör därmed inte ett hyrköpsavtal enligt lagen.

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 hyrköpars 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.

I paragrafen definieras de begrepp som används för avtalsparterna, den bostad som är i fråga och de huvudsakliga prestationerna enligt hyrköpsavtalet. Övervägandena finns i kapitel 5 och 6.

Hyrköpare är den konsument som ingår hyrköpsavtalet, det vill säga den som genom avtalet blir nyttjanderättshavare och som innehar en rättighet enligt optionen. För innebörden av konsumentbegreppet, se kommentaren till 1 §. Hyrköpare är också den som med stöd av lagen övertar ett hyrköpsavtal och träder in som avtalspart. De möjligheter som ges i detta avseende framgår av 12 kap. 32–34 §§ jordabalken, nedan JB (jämför 12 § i förevarande lag). I 16 § finns en kompletterande bestämmelse.

Hyrköpsavgift är den ersättning som enligt lagen kan tas ut av hyrköparen. I 8 och 9 §§ finns särskilda regler om hyrköpsavgiften.

Hyrköpsobjekt är den bostad med eventuella tillhörande utrymmen som är föremål för hyrköpsavtalet. Det kan vara en privatbostadsfastighet (se 1 §), det vill säga en ägarlägenhet eller ett småhus, eller en bostadsrätt.

Hyrsäljare är begreppet på den näringsidkare som ingår hyrköpsavtalet med konsumenten. För innebörden av näringsidkarbegreppet, se kommentaren till 1 §. Hyrsäljaren ska vara ägare till den fastighet eller bostadsrättshavare till den bostadsrätt som utgör hyrköpsobjekt. Enligt definitionen ska även den som förvärvar hyrköpsobjektet under pågående avtal och därmed träder in i hyrköpsavtalet anses vara hyrsäljare. Hyrköpsobjektet är fritt överlåtbart under avtalstiden för hyrsäljaren. Hyrköpsavtalet består emellertid enligt 15 § som huvudregel gentemot den nya ägaren eller bostadsrättshavaren. Ansvar för hyrsäljarens förpliktelser enligt avtalet tas alltså per automatik över av den som förvärvar hyrköpsobjektet.

Slutligen definieras *option*. Det är den utfästelse som hyrsäljaren gör om att hyrköparen ska få förvärva hyrköpsobjektet. Se ytterligare om optionen i kommentaren till 1 §.

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.

Paragrafen anger att lagen är tvingande till förmån för hyrköparen. Övervägandena finns i avsnitt 6.3.2.

Paragrafen har sina motsvarigheter i andra lagar på konsumentområdet, exempelvis 3 § konsumenttjänstlagen (1985:716) och 1 kap. 10 § första stycket konsumentköplagen (2022:260). Den är avsedd att tillämpas på samma sätt som i dessa lagar.

Lagen utgör i huvudsak en ram för hyrköpsavtalet i det att lagen reglerar enbart vilka villkor som måste inkluderas för att avtalet ska utgöra ett giltigt hyrköpsavtal i lagens mening. Lagen medger alltså en stor avtalsfrihet för parterna i fråga om villkorens materiella innehåll. I vissa avseenden innehåller lagen skyddsregler för hyrköparen. Exempel på sådana regler är förbudet mot villkor om att

hyrköparen ska spara pengar hos hyrsäljaren till det framtida förvärvet och om på vilka grunder en hyrsäljare har rätt att säga upp hyrköpsavtalet.

Enligt förevarande paragraf är ett avtalsvillkor som avviker från regler i lagen utan verkan, om inte annat anges i lagen. Hyrköparen är alltså inte bunden av avtalsvillkor som i jämförelse med lagens bestämmelser är till nackdel för honom eller henne. Lagens regler ska då tillämpas i stället för villkoret.

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

Paragrafen gäller villkor varigenom hyrköparen på förhand avtalar om inskränkningar i sina rättigheter eller utvidgning av skyldigheter. Om avtal i förväg har träffats i strid med en tvingande regel så kan alltså hyrköparen till sin förmån åberopa lagregeln.

Däremot är det inget som hindrar parterna från att efter en inträffad händelse, som i det konkreta fallet ger upphov till en befogenhet, förmån eller skyldighet, komma överens om något som strider mot en tvingande regel. Detta motsvarar vad som gäller enligt andra konsumentlagar (se bland annat prop. 1989/90:89 gällande konsumentköplagen). Frågan om ett sådant avstående eller utvidgat åtagande från hyrköparen är giltigt får bedömas enligt allmänna avtalsrättsliga regler, varvid hyrköparen skyddas bland annat av 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

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.

I paragrafen anges vilken information som hyrsäljaren ska lämna till hyrköparen inför hyrköpsavtalets ingående. Övervägandena finns i avsnitt 9.2.

Paragrafen är utformad med bland annat 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) som förebild. Den information som lämnas 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 (jfr prop. 2021/22:171 s. 90). Informationen ska utformas med beaktande av att en hyrköpare normalt inte har några särskilda kunskaper om avtalsmodellen.

Vilken information som ska lämnas anges i tio särskilda punkter. Flera av de krav som räknas upp i paragrafen är inte alltid relevanta i det enskilda fallet. Informationen behöver givetvis enbart lämnas i de fall som den är relevant. Några särskilda sanktioner finns inte i lagen. Om hyrsäljaren inte lämnar föreskriven information eller om informationen inte uppfyller lagens krav kan marknadsföringslagens (2008:486) tillsyns- och sanktionssystem tillämpas.

Enligt *första punkten* ska information lämnas om hyrköpsobjektet och till bostaden tillhörande utrymmen. Informationen ska lämnas med beaktande av att det först blir fråga om en nyttjanderättsupplåtelse till bostaden men också med utgångspunkt i att hyrköpsavtalet utgör ett förhandsavtal till ett framtida förvärv. Av betydelse är information om bostadens skick och samtliga de övriga kvaliteter som bostaden har som har relevans för hyrköparens beslut att ingå hyrköpsavtalet. Bostadens area, vilken utrustning som finns och standarden på vitvaror etc. ska framgå.

Standarden i övrigt på bostaden och på gemensamma utrymmen som hyrköparen genom avtalet får rättighet att använda ska anges. Om hyrköpsobjektet utgör ett småhus ska uppgifter om tomten anges. Eventuella sidbyggnader som ingår i hyrköpsobjektet ska specificeras.

Ett hyrköpsavtal kan till exempel ingås gällande en bostad med tillhörande mark som utgör del av en fastighet. I avtalet kan det då föreskrivas att den del av fastigheten där bostaden är uppförd ska styckas av i samband med förvärvet och att optionen avser den del av fastigheten där bostaden är uppförd. I ett sådant fall ska det ges information om den planerade avstyckningen och hur hyrköpsobjektet är avgränsat mot den övriga befintliga fastigheten.

Enligt *andra punkten* ska det, i de fall som det är aktuellt, anges vilken bostadsrättsförening eller samfällighetsförening som bostaden tillhör. Föreningens namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress ska anges. Informationen ska göra det möjligt för hyrköparen att få kontakt med föreningen. Uppgifter om samfällighetsföreningen kan bli relevant vid hyrköpsavtal gällande både ägarlägenhetsfastigheter och småhus.

Enligt *tredje punkten* ska information lämnas om optionen, det vill säga utfästelsen om den framtida överlåtelsen av bostaden. Av relevans är främst information om optionens längd. Hyrköparen har som regel ett behov av att få veta hur lång tid som han eller hon har på sig att spara ihop medel till det framtida förvärvet. 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 ska information om det tydligt framgå. För det fall andra villkor avseende optionen ska tas in i avtalet så ska information om dessa lämnas.

Enligt *fjärde punkten* ska hyrköparen informeras om vad som händer om hyrköparen inte tar optionen i anspråk. Information ska ges om samtliga tänkbara rättsverkningar som framgår av 17 och 18 §§. Om hyrköparen låter hyrköpsavtalet löpa ut utan att ta optionen i anspråk så upphör hyrköpsavtalet att gälla i sin helhet, vilket innebär att hyrköparen måste flytta från bostaden. Detta gäller dock under förutsättning att hyrsäljaren har iakttagit sin skyldighet enligt 18 § att i viss tid före optionens sista giltighetsdag skriftligen påminna hyrköparen om att hyrköpsavtalet upphör när optionen löper ut. Om någon påminnelse inte har skett så ska ett

hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken, nedan JB, anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör (18 § andra stycket). Det innebär att hyrköparen blir en sedvanlig bostadshyresgäst med direkt besittningsskydd till bostaden.

Enligt *femte punkten* ska information ges om priset för hyrköpsobjektet eller, i förekommande fall, hur priset fastställs vid den tidpunkt som hyrköparen väljer att ta optionen i anspråk. Köpeskillingen på hyrköpsobjektet kan bestämmas i samband med avtalets ingående. I ett sådant fall framgår denna direkt av det skriftliga avtalet. Om priset ska bestämmas på ett annat sätt bör hyrköparen få tydlig information om hur priset kommer att beräknas vid optionens ianspråktagande. Hyrköparen måste ges förutsebarhet i fråga om hur priset på hyrköpsobjektet kan utvecklas beroende på hur omständigheterna utvecklar sig. Se vidare i kommentaren till 6 § första stycket 3 om de olika möjligheter som kan finnas för att bestämma priset.

Enligt *sjätte punkten* ska hyrköparen ges information om villkoren för hyrköpsavgiften. Det ska tydligt framgå för hyrköparen hur hyrköpsavgiften är disponerad och vilken kostnaden blir. I fråga om den del av hyrköpsavgiften som avser driftskostnader kan det vara svårt att uppnå fullständig förutsebarhet för hyrköparen. Denne måste inför avtalsingåendet vara införstådd med vilka driftskostnader som ska ersättas genom hyrköpsavgiften. Den ungefärliga kostnaden för de aktuella driftskostnaderna, exempelvis baserat på tidigare uppmätt förbrukning, ska uppges. Resterande del av hyrköpsavgiften ska bestämmas till ett visst belopp i avtalet (se 6 § första stycket 4 och 8 § första stycket). Information om storleken på detta belopp ska lämnas.

I fråga om definitionen av driftskostnader, se kommentaren till 8 §. Om hyrköpsavtalet ska gälla under en längre tid kan det bli aktuellt att justera avgiften. Detta är, i den del som inte avser ersättning för driftskostnader, möjligt enbart årligen i enlighet med villkor i avtalet (9 § första stycket). Hyrsäljaren måste då lämna information om på vilket sätt hyrköpsavgiften i denna del ska kunna regleras. Det torde vanligen ske med en viss avtalad procentsats eller regleras enligt ett i avtalet angivet index.

I vissa fall kan det finnas intresse hos hyrsäljaren av att genomföra andra, mindre regelbundna, höjningar. 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 9 §).

Om sådana villkor tas in i hyrköpsavtalet ska information enligt förevarande punkt ges i fråga om deras innebörd.

I den del som hyrköpsavgiften innefattar ersättning för driftskostnader ligger det i sakens natur att avgiften kan variera. Den kan fastställas till exempel i enlighet med den uppmätta förbrukningen. Hyrköparen måste informeras även om hur hyrköpsavgiften såvitt avser driftskostnader kan ändras.

Enligt *sjunde punkten* ska informationen i förekommande fall innefatta villkor om att hyrköparen ska ansvara för driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet. Ett sådant villkor är enligt 10 § andra stycket möjligt. Det innebär att hyrsäljaren inför avtalsingåendet måste redovisa vilka kostnader som hyrköpsobjektet är, eller beräknas vara, förenat med och vilka avtal som en hyrköpare skulle vara tvungen att ingå för att driften av bostaden ska skötas. I den mån det är möjligt bör hyrsäljaren informera om preliminära kostnader för driften.

Enligt *åttonde punkten* ska information ges om villkoren för nyttjanderättsupplåtelsen. Villkor som kan bli aktuella är exempelvis datum för tillträde till hyrköpsobjektet, om avtalet ingås en tid innan tillträde kan bli aktuellt, och om stadgarna i aktuell bostadsrättsförening eller samfällighetsförening reglerar några särskilda ordningsregler för de boende. Om några större renoveringar av bostaden är planerade att utföras under avtalstiden 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 bostaden ska vara i sämre skick vid tillträdet än vad som anges i 12 kap. 9 § första stycket JB eller att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer enligt 12 kap. 15 § andra stycket JB (jämför 13 § andra stycket i förevarande lag) så ska information ges i fråga om innebörden av dessa avtalsvillkor.

Enligt *nionde punkten* ska informationen i förekommande fall omfatta villkor om hyrköparens sparande till en framtida köpeskilling. Det finns en möjlighet för parterna att avtala om att hyrköparen måste följa en uppgjord sparplan under avtalstiden, dock med de begränsningar som framgår av 11 §. Ett sparande är visser-

ligen inte någon utgift för hyrköparen men kan ändå bidra till att hyrköparen upplever att den totala ekonomiska belastningen av hyrköpsavtalet blir betungande. Det är därmed också viktigt att hyrsäljaren lämnar klar och tydlig information om innebörden av att sparplanen görs till ett avtalsvillkor i hyrköpsavtalet.

Enligt *tionde punkten* ska hyrsäljaren lämna information om på vilka grunder som hyrköpsavtalet kan sägas upp. Det är givetvis av vikt att det klart framgår för hyrköparen att han eller hon enligt 12 kap. 5 § första stycket JB (jämför 12 § förevarande lag) är fri att säga upp avtalet utan att ange någon särskild grund. Information ska även ges om rättsverkningarna av en uppsägning. Hyrköparen måste få klart för sig att hyrköpsavtalet som regel genast upphör att gälla om det sägs upp av hyrsäljaren och att det innebär att hyrköparen omedelbart måste flytta från bostaden.

5 § Den information som hyrsäljaren lämnar enligt 4 § ska biläggas hyrköpsavtalet.

I paragrafen anges att den information som hyrsäljaren lämnar i enlighet med 4 § ska biläggas det skriftliga hyrköpsavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 9.2.

Genom att informationen biläggs det underskrivna avtalet säkerställs att den verkligen lämnas till hyrköparen innan avtalet ingås. Hyrköparen ges därmed möjlighet att vid eventuella oklarheter i fråga om ett avtalsvillkor tillgodogöra sig den information som tidigare lämnades gällande avtalsvillkoret. Den bilagda informationen är att anse som avtalsinnehåll. Om det föreligger skillnader mellan vad som angetts i informationen och vad hyrköpsavtalet i övrigt innehåller eller det i övrigt uppstår oklarheter kring innebörden av ett enskilt avtalsvillkor så får innebörden fastställas genom sedvanlig avtalstolkning.

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. uppgift 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.

Paragrafen reglerar formkraven för hyrköpsavtalet och konsekvensen av att formkraven inte uppfylls. Övervägandena finns i avsnitt 9.1.

I *första stycket* uppställs krav i fråga om hyrköpsavtalets utformning och innehåll. När det gäller hyrköpsavtalets utformning föreskrivs att det ska upprättas skriftligen och skrivas under av båda parterna. Kravet innebär att avtalet ska upprättas i fysisk form och att parterna undertecknar köpehandlingen med penna på papper. Formkravet har förebilder i det som gäller beträffande köpehandlingar avseende fast egendom och överlåtelse av bostadsrätt. Vidare föreskrivs vissa obligatoriska villkor som måste tas in i det skriftliga avtalet.

Enligt *första stycket första punkten* ska avtalet innehålla uppgifter om det hyrköpsobjekt som avtalet avser. Det ska vara möjligt att identifiera vilken bostad som utgör hyrköpsobjekt. Bostaden ska alltså 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 så ska motsvarande identifikationsuppgift inom byggnationsprojektet anges. Om det är fråga om en lägenhet som ska bli föremål för omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter så ska bostaden anges på ett sätt som tydligt identifierar att det är den lägenhet som hyrköparen har hyresrätten till vid omvandlingstidpunkten som avses. Om andra utrymmen ingår, exempelvis vinds- eller källarförråd i ett flerbostadshus eller en parkeringsplats i ett parkeringsgarage, ska detta specificeras i avtalet.

Av *första stycket andra punkten* framgår att optionen, det vill säga hyrsäljarens utfästelse om att hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet, uttryckligen ska anges i avtalet. Den senaste tidpunkten som optionen kan tas i anspråk ska anges. Tidpunkten för optionens giltighet torde som huvudregel anges till ett visst datum. Det är emellertid möjligt att knyta optionstiden till någon annan faktor, exempelvis till en anställning i ett bolag. Det saknas be-

gränsningar i lagen i fråga om optionstidens längd. Däremot finns i 7 kap. 5 § jordabalken, nedan JB, begränsningar i fråga om hur lång tid som upplåtelser av nyttjanderätt till fast egendom får gälla.

Enligt den förevarande punkten krävs det inte att det anges i avtalet vid vilken tidigaste tidpunkt som hyrköparen kan begära att få köpa bostaden. Det står alltså parterna fritt att avtala om – eller underlåta – villkor om att hyrköpsavtalet ska gälla en viss tid innan ett förvärv enligt optionen kan ske.

Enligt *första stycket tredje punkten* ska hyrköpsavtalet innehålla uppgift om det pris eller grunderna för fastställande av det pris som hyrköparen har rätt att förvärva hyrköpsobjektet för. Att fastställa en köpeskilling till ett bestämt belopp i kronor torde främst vara ändamålsenligt vid hyrköpsavtal med korta optionstider. Vid längre optionstider finns det typiskt sett ett behov av att kunna avtala om ett pris som kan förändras med tiden. Behovet varierar givetvis med optionens längd. Enligt den förevarande punkten är det tillräckligt om priset kan räknas fram med hjälp av en beräkningsgrund i avtalet. Det utgör alltså inte något formfel att priset inte direkt kan utläsas ur avtalet. Det räcker 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.

En förutsättning är dock att de i avtalet angivna grunderna för hur priset ska bestämmas är tillräckligt precisa så att priset, när den i avtalet angivna omständigheten inträffat, kan fastställas utan större svårighet med ledning av avtalet.

Det är också tillåtet att avtala om att det utfästa förvärvet ska ske till ett pris som motsvarar marknadsvärdet på bostaden vid tidpunkten för förvärvet. Det är i ett sådant fall av vikt att det tydligt anges i avtalet hur marknadsvärderingen av bostaden ska ske. Till exempel kan en oberoende fastighetsmäklare anlitas för att göra värderingen.

Enligt *första stycket fjärde punkten* ska en uppgift om hyrköpsavgiftens storlek framgå av avtalet. Bestämmelser om utformning av de närmare villkoren för hyrköpsavgiften finns i 8 och 9 §§.

En hyrköpsavgift ska utgöras av ett visst belopp och kan därutöver bestå av ersättning för löpande driftskostnader (se 8 § första stycket).

Det är enligt förevarande punkt obligatoriskt att ange hyrköpsavgiftens storlek. Detta gäller emellertid enbart den del av hyrköpsavgiften som inte avser ersättning för driftskostnader.

Någon uppgift om hyrsäljarens möjlighet att som hyrköpsavgift ta ut ersättning för driftskostnader måste alltså inte lämnas enligt förevarande punkt. Sådana avtalsvillkor måste emellertid framgå av avtalet i övrigt för att kunna göras gällande mot hyrköparen. Information om vilka driftskostnader som ersätts genom hyrköpsavgiften och den ungefärliga storleken på avgiften i den delen ska dessutom lämnas inför avtalsslutet enligt 4 § 6. I fråga om definitionen av driftskostnader, se kommentaren till 8 §.

Av *andra stycket* framgår att ett hyrköpsavtal som inte uppfyller formföreskrifterna är ogiltigt. Avtalet måste vara skriftligt och undertecknat av parterna. Om de villkor som anges i första stycket 1–4 inte finns med i det skriftliga hyrköpsavtalet så blir avtalet i sin helhet ogiltigt.

En viktig följd av att avtalet inte är ett giltigt hyrköpsavtal i lagens mening är att optionen i ett sådant avtal – utfästelsen – inte kan anses som bindande. Det gäller oavsett om det ogiltiga avtalet tecknats avseende en fastighet eller en bostadsrätt, oaktat den möjlighet som i andra sammanhang anses finnas att med bindande verkan ingå optionsavtal gällande överlåtelse av bostadsrätter (jämför rättsfallet NJA 1992 s. 66).

Det kan inte uteslutas att ett avtal som inte uppfyller kraven för ett giltigt hyrköpsavtal tolkningsvis kan anses utgöra ett annat slags avtal.

Utöver de obligatoriska villkor som enligt första stycket måste ingå i ett hyrköpsavtal kan parterna avtala om ytterligare villkor för hyrköpet. 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 givetvis av lagens tvingande skydd till hyrköparens förmån enligt 3 § i den mån inte annat anges i lagen.

Paragrafen hindrar inte heller att parterna efter ingående av hyrköpsavtalet sluter tilläggsavtal i fråga om hyrköpet. Sådana avtal kan göras med bindande verkan så länge formkraven i första stycket inte åsidosätts.

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.

I paragrafen föreskrivs bland annat att hyrsäljaren ska anmäla att ett hyrköpsavtal har ingåtts till inskrivningsmyndigheten respektive bostadsrättsföreningen. Övervägandena finns i avsnitt 13.2.5.

Av 19 kap. 29 § första stycket jordabalken, nedan JB, framgår vilka uppgifter som inskrivningsmyndigheten ska anteckna i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Enligt punkten 10 ingår i anteckningsskyldigheten ”annan uppgift som enligt lag eller annan författning ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel”.

Av den förevarande paragrafen framgår att när ett hyrköpsavtal har tecknats avseende en fastighet så ska hyrsäljaren underrätta inskrivningsmyndigheten om det. Inskrivningsmyndigheten ska då göra en anteckning om hyrköpsavtalet i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Anteckningen har inte någon rättsverkan i fråga om hyrköpsavtalets giltighet mot tredje man utan får enbart den verkan att hyrköpsavtalet synliggörs för utomstående.

I avsaknad av föreskrifter om utformningen av anteckningen är det Lantmäteriet som beslutar om den närmare utformningen. Anteckningen kan ange till exempel hur länge optionen gäller.

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 inskrivningsmyndigheten om det. I 19 kap. 30 § JB finns bestämmelser om borttagande av sådana anteckningar.

För bostadsrätter finns inget motsvarande register som är offentligt för allmänheten. Om ett hyrköpsavtal gäller för en bostadsrätt så ska hyrsäljaren i stället, enligt *andra stycket*, underrätta bostadsrättsföreningen om hyrköpsavtalets förekomst. Bostadsrättsföreningen har då enligt 9 kap. 10 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) en skyldighet att genast föra in uppgiften i lägenhetsförteckningen. Lägenhetsförteckningen är inte offentlig. En bostadsrättshavare har rätt att få ett utdrag beträffande den lägenhet han eller hon själv

innehar med bostadsrätt. Underrättelsen är inte en förutsättning för att hyrköpsavtalet blir giltigt mot tredje man.

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.

Paragrafen reglerar vilken ersättning som hyrsäljaren har rätt att ta ut från hyrköparen inom ramen för hyrköpsavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

Den nyttjanderätt till bostaden som upplåts genom hyrköpsavtalet är inte en hyresrätt enligt 12 kap. jordabalken, nedan JB. Reglerna om hyra i 12 kap. JB är därför inte direkt tillämpliga på hyrköpsavtalet (jämför däremot 12 § i förevarande lag). Hyrsäljaren har i stället enligt *första stycket* rätt att ta ut en hyrköpsavgift. Den ska utgöra hela det vederlag som en hyrsäljare vill ta ut av hyrköparen med anledning av hyrköpsavtalet.

Parterna är fria att bestämma över hyrköpsavgiftens utformning. Det är möjligt att låta avgiften vara i sin helhet bestämd till ett visst belopp. Då gäller detta belopp i ett för allt. Med andra ord så kompenserar sig därmed hyrsäljaren för bland annat driftskostnaderna för hyrköpsobjektet genom det fasta beloppet.

Parterna kan även avtala om att hyrköpsavgiften ska vara uppdelad mellan en del som är till beloppet bestämd och en del som utgör ersättning för driftskostnaderna hänförliga till hyrköpsobjektet.

Begreppet driftskostnader är avsett att ha samma innebörd som vid tillämpning av 4 § andra stycket lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Driftskostnaderna avser därmed de faktiska och nödvändiga kostnaderna för bostaden och varierar med vilken typ av bostad som hyrköpsavtalet rör. Hit kan höra kostnader för till exempel el, vatten, avlopp, uppvärmning och sophämtning.

I den del som hyrköpsavgiften avser ersättning för driftskostnader så är det fråga om ersättning för faktiska kostnader. I övrigt gäller avtalsfrihet 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. JB. En yttersta gräns för avgiftens storlek sätts av allmänna avtalsrättsliga regler.

Hyrsäljaren har enligt 4 § 6 en skyldighet att lämna information om uppgifter rörande hyrköpsavgiften inför avtalets ingående. Enligt 6 § första stycket 4 är det obligatoriskt att i avtalet ange hyrköpsavgiftens storlek i den del som avgiften inte avser ersättning för driftskostnader. Bestämmelser om hur hyrköpsavgiften ska betalas finns i 12 kap. 20 § JB, vilken enligt 12 § i förevarande lag gäller för hyrköpsavtalet.

Ett villkor om att hyrköpsavgiften ska avräknas från köpeskillingen om ett förvärv kommer till stånd är inte tillåtet eftersom det får anses utgöra ett villkor som strider mot förbudet i 11 § mot att hyrköparen ska spara medel till förvärvet hos hyrsäljaren. Ett sådant villkor ska inte kunna göras gällande.

I *andra stycket* anges att hyrsäljaren inte får kräva att hyrköparen ska betala hyrköpsavgift som avser tid före tillträdet till hyrköpsobjektet. Genom att hyrköpsavgiften inte till någon del får betalas för tid före tillträdet så kan hyrköpsavgiften inte användas som någon form av bokningsavgift under nyproduktionsfasen.

Stycket hindrar inte att hyrköpsavgiften erläggs månadsvis i förskott i enlighet med huvudregeln i 12 kap. 20 § JB (jämför 12 § i förevarande lag).

Stycket hindrar inte heller att en hyrsäljare kräver en säkerhetsdeposition från hyrköparen före tillträdet. Lagen innehåller, i likhet med 12 kap. JB, inte några regler om sådana depositioner men är inte heller ägnad att förhindra förekomsten av dem.

9 § Hyrköpsavgiften får, i den del som inte avser ersättning för driftskostnader, ändras endast årligen i enlighet med villkor som ska anges i hyrköpsavtalet.

Paragrafen reglerar villkoren för hur hyrköpsavgiften kan ändras under avtalstiden. Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

Hyrköpsavgiftens ”fasta” belopp (det vill säga den del som inte avser ersättning för driftskostnader) ska enligt 8 § första stycket bestämmas till ett visst belopp. I förevarande paragraf anges att hyrköpsavgiften i den fasta delen får ändras endast årligen och i

enlighet med de villkor för ändring som anges i avtalet. Om hyrköpsavtalet saknar villkor om avgiftsändringar så gäller det belopp som anges i avtalet under hela avtalstiden.

Det vanliga torde vara att hyrköpsavgiften i dess fasta del kan ändras med en i förväg avtalad årlig procentsats eller i enlighet med ett index. Beroende på hyrköpsobjektets skick och övriga omständigheter kring avtalet så 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.

Det sagda gäller alltså inte den del av hyrköpsavgiften som innefattar ersättning för driftskostnader. Det ligger i sakens natur att driftskostnader varierar i storlek från tid till annan. Olika modeller för att debitera 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. Detta torde inte utgöra några problem om hyrköpsobjektet är ett småhus. För nyproducerade ägarlägenheter torde det inte heller uppstå några större svårigheter att göra individualiserade mätningar, även om bostaden är en del av ett större bostadshus.

Det är även möjligt för parterna att avtala till exempel att hyrköpsavgiften i denna del årligen ska bestämmas till ett belopp som är baserat på ett överslag gällande driftskostnaderna, utifrån en årlig avstämning mot hyrsäljarens faktiska kostnader.

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.

I paragrafen regleras ett förbud mot avtalsvillkor om ytterligare ersättningsskyldighet för hyrköparen utöver hyrköpsavgiften samt att parterna kan avtala om hyrköparen själv kan ansvara för driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet. Övervägandena finns i avsnitt 10.1 och 10.2.

Hyrcöpsavgiften är den enda avgift som hyrsäljaren har rätt att begära att hyrköparen betalar till honom med anledning av hyrcöpsavtalet. Det som förbudet i *första stycket* avser att träffa är olika former av tilläggsförpliktelser, till exempel avgifter för att hyrsäljaren ska iaktta hyrköparens intressen på bostadsföreningens årsstämma eller vitesbelopp som hyrköparen ska betala till hyrsäljaren om optionen inte utnyttjas. Även villkor om att hyrköparens inbetalade hyrcöpsavgifter ska avräknas på köpeskillingen för bostaden om ett förvärv kommer till stånd får anses utgöra ett slags ekonomisk sanktion, jämför kommentaren till 11 §.

Ersättningsskyldighet i form av till exempel skadestånd som kan uppstå med anledning av lagen (eller de bestämmelser i jordabalken som enligt 12 § är tillämpliga) omfattas inte av förbudet enligt paragrafen.

Villkor i strid mot stycket är att anse som villkor till nackdel för hyrköparen i jämförelse med bestämmelserna i denna lag och är därför utan verkan mot denne, se 3 §.

I *andra stycket* anges en ekonomisk tilläggsförpliktelse för hyrköparen som parterna har möjlighet att avtala om. Det gäller villkor om att hyrköparen själv ska ansvara för driftskostnader hänförliga till hyrköpsobjektet, i stället för att hyrsäljaren ska kompensera sig för dessa kostnader genom hyrcöpsavgiften. Det innebär att hyrköparen själv får ingå avtal om leverans av tjänster och därmed kan påverka driftskostnaderna. I fråga om definitionen av driftskostnader, se kommentaren till 8 §. En avgift till en bostadsrättsförening eller samfällighetsförening torde i och för sig kunna räknas som en driftskostnad. Ett villkor om att hyrköparen ska ansvara för betalningen av en sådan avgift medför emellertid inte att hyrsäljaren i egenskap av bostadsrättshavare eller fastighetsägare frånhänder sig ansvaret gentemot föreningen för avgiften.

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.

Paragrafen anger begränsningar i fråga om hyrköparens sparande av medel till det framtida förvärvet. Övervägandena finns i kapitel 12.

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 alltså upp till parterna att gemensamt lägga upp en sparplan för hyrköparen som är anpassad efter hyrköparens ekonomiska förutsättningar och övriga relevanta omständigheter. De kan välja att lägga upp en detaljerad sparplan med målsättningen att hyrköparen vid optionens utgång ska ha tillräckliga medel för att betala kontantinsatsen enligt det avtalade priset på hyrköpsobjektet. Det är också möjligt att avtala på annat sätt, exempelvis enbart att hyrköparen ska spara en viss summa varje månad.

Om sparplanen inte följs så innebär det ett avtalsbrott från hyrköparens sida. Enbart i särskilda undantagsfall torde en försumelse av ett villkor om sparande vara så allvarlig att den utgör grund för uppsägning av hyrköpsavtalet från hyrsäljarens sida (jämför 12 kap. 42 § första stycket 11 jordabalken).

En vanlig form av sparande torde vara att hyrköparen låter sparmedlen stå på ett räntebärande konto i en bank. Det är enligt förevarande paragraf inte tillåtet att avtala om att hyrköparen ska betala in sparmedlen till hyrsäljaren. Sådana villkor är ogiltiga. Med sparande hos hyrsäljaren avses även att medel sparas på ett bankkonto eller annat konto som hyrsäljaren har rätt att disponera eller att hyrsäljaren på annat sätt ges möjlighet att förfoga över sparmedlen. Vidare strider ett villkor om att den hyrköpsavgift som hyrköparen betalar under avtalstiden ska avräknas från köpeskillingen om ett förvärv kommer till stånd mot paragrafen. Det är i praktiken att anse som att hyrköparen betalar in sparmedel.

Förbudet omfattar också villkor om att sparmedel ska betalas till någon som är hyrsäljaren närstående. Det avser att träffa personer som har samröre eller annan intressegemenskap med hyrsäljaren, där det skulle kunna förmodas att hyrsäljaren i prak-

tiken skulle kunna förfoga över de inbetalade sparmedlen. Närstående i förevarande paragrafs mening är den som är att anse som närstående enligt 1 kap. 8 och 9 §§ årsredovisningslagen (1995:1554). I 1 kap. 8 § årsredovisningslagen anges de fall där ett företags relation till en annan juridisk person ger upphov till ett närståendeförhållande. Bland annat föreligger 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 utöver 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

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.

I paragrafen finns en generell hänvisning till att 12 kap. jordabalken, nedan JB, är tillämpligt på hyrköpsavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 11.1.

Den nyttjanderätt till bostaden som upplåts genom hyrköpsavtalet är inte en bostadshyresrätt. Genom hänvisningen i paragrafen får emellertid stora delar av 12 kap. JB tillämpning på parternas avtalsförhållande. Hänvisningen avser 12 kap. JB i tillämpliga delar. Reglerna gällande lokalthyra har per automatik inte någon tillämpning, eftersom ett hyrköpsavtal i lagens mening enbart kan avse upplåtelse av nyttjanderätt till bostad. De regler som blir tillämpliga är alltså de som reglerar bostadshyresavtal. Tillämpningen av vissa bestämmelser i 12 kap. JB som med stöd av förevarande paragraf gäller för hyrköpsavtalet berörs närmare i

kommentaren till 18 §. I 13 § görs vissa undantag från huvudregeln i förevarande paragraf om tillämpligheten av 12 kap. JB. Parternas avtalsförhållande i frågor som rör nyttjanderätten till bostaden kommer alltså i stort att styras av hyresrättsliga regler. Hyrsäljaren blir därvid att likställa med hyresvärd enligt 12 kap. JB och hyrköparen att likställa med hyresgäst. Detta gäller som en självklarhet utan att det kommit till uttryck i paragrafen. Vid tillämpningen av reglerna ska vidare hyrköpsavtalet avses när det i 12 kap. JB hänvisas till "avtalet", "hyresavtalet" eller "hyresrätten". Det gäller naturligtvis även när begreppen förekommer i andra former, till exempel "ett avtal om hyra".

Vad som stadgas i tillämpliga delar av 12 kap. JB om hyran ska tillämpas på hyrköpsavgiften. Flera regler i 12 kap. JB är enligt 13 § i denna lag undantagna från tillämpningen på hyrköpsavtalet. Det gäller inte minst många regler som rör storleken på hyran. Flera av reglerna i 12 kap. JB om hyran blir emellertid tillämpliga på hyrköpsavgiften. Det gäller bland annat hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresavtalet avser en lägenhet som inte färdigställt när avtalet ingicks och lägenheten ännu inte är i färdigt skick när tillträde ska ske (12 kap. 13 § JB) och reglerna om betalning av hyran (12 kap. 20 § JB).

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.

I paragrafen anges vilka regler i 12 kap. jordabalken, nedan JB, som inte ska vara tillämpliga på hyrköpsavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 11.1 och 11.2.

I *första stycket* räknas de bestämmelser upp som inte ska tillämpas på hyrköpsavtalet. Vissa av reglerna har motsvarigheter i förevarande lag.

I 12 kap. 3 § JB finns bestämmelser om att hyresavtal som huvudregel ingås för obestämd tid. Vidare finns bestämmelser om att sådana avtal måste sägas upp för att upphöra att gälla samt om att hyresavtal som ingås för bestämd tid upphör att gälla vid avtalstidens utgång om inte annat har avtalats. Vidare finns regler om när ett hyresavtal som är ingånget för bestämd tid ska anses förlängt på obestämd tid. Paragrafen, som motsvaras av särskilda regler i förevarande lag, ska inte tillämpas på hyrköpsavtal.

Reglerna i 12 kap. 18 a–18 c §§ JB gäller en hyresgästs möjlighet att utverka ett upprustningsföreläggande gentemot hyresvärden. Hyrköpsavtal kan ingås för bostäder av varierande karaktär. Det ska vara möjligt att ingå hyrköpsavtal gällande en bostad i sämre skick än vad som utgör lägsta godtagbara standard enligt JB:s normer (jämför 12 kap. 18 a § sjunde och åttonde styckena JB). En hyrköpare som har ingått ett hyrköpsavtal har därför inte rätt att under avtalets bestånd begära att hyresnämnden ska förelägga hyrsäljaren att rusta upp bostaden. De efterföljande 12 kap. 18 b och 18 c §§ JB får, i och med att 12 kap. 18 a § JB inte gäller, inte heller tillämpning.

Det hyresrättsliga systemet i 12 kap. JB innefattar regler om att hyran ska fastställas till ett skäligt belopp. I hyrköpslagen gäller i stället att en hyrköpsavgift ska betalas av hyrköparen för avtalet. Bestämmelserna i 12 kap. 19 § JB reglerar hur hyran ska bestämmas i avtalet. Paragrafen, som har motsvarighet i förevarande lag, ska inte tillämpas.

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. I linje därmed är 12 kap. 21 och 22 §§ JB undantagna från tillämpning.

Bestämmelserna i 12 kap. om ansvarsfördelning mellan hyresvärden och hyresgästen gällande underhåll och skötsel av bostadslägenheten gäller även för nyttjanderättsförhållandet under hyrköpsavtalets bestånd. Enligt 12 kap. 24 a § första stycket JB gäller att bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad utföra vissa målnings- och tapetseringsåtgärder och därmed liknande åtgärder i lägenheten. Om lägenhetens bruksvärde minskar genom åtgärden så har hyresvärden enligt samma stycke rätt till ersättning för skadan. Systemet med bruksvärde är inte tillämpligt på hyrköpsobjekt. Av andra stycket, som kommenteras nedan, framgår att vid tillämpning av 12 kap. 24 a § första stycket JB så ska med bruksvärde förstås lägenhetens marknadsvärde.

Enligt 12 kap. 24 a § tredje stycket JB ska hyresnämnden pröva frågor om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt första stycket i samma paragraf. Denna regel är undantagen från tillämpning. Prövningen ska i stället ske vid allmän domstol, se 19 §.

Den rätt som en hyresgäst enligt 12 kap. 35 § JB 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.

Reglerna i 12 kap. JB gällande upplåtelse av bostadslägenheten i andra hand ska gälla även för hyrköpsavtal. Det innebär att en hyrköpare enligt 12 kap. 39 § JB inte har rätt att utan hyrsäljarens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta bostaden i andra hand. Ett undantag från detta gäller om upplåtelsen sker i enlighet med 12 kap. 40 § JB. I den paragrafen anges att hyresnämnden kan ge tillstånd till andrahandsupplåtelser. En förutsättning för det är enligt 12 kap. 40 § andra stycket 3 JB att hyran inte överstiger skälig hyra enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket JB. För ett hyrköpsavtal gäller emellertid avtalsfrihet i fråga om hyrköpsavgiften, och reglerna om fastställande av hyra till ett skäligt belopp ska inte tillämpas. Förutsättningen i 12 kap. 40 § andra stycket 3 JB för tillstånd till andrahandsupplåtelser är därmed undantagen från tillämpning på hyrköpsavtal. För andrahandsupplåtelsen till bostaden gäller reglerna i 12 kap. JB och lagen (2012:978) om

uthyrning av egen bostad. Den som hyrköparen upplåtit bostaden till i andra hand kan därför få sin hyra prövad enligt dessa regler.

Möjligheten till deposition hos länsstyrelsen gäller inte för hyrköpsavgiften inom ramen för ett hyrköpsavtal. Vid tillämpning av reglerna om hyresrättens förverkande på ett hyrköpsavtal ska hyresgästens möjlighet att enligt 12 kap. 44 § första stycket JB deponera hyran hos länsstyrelsen för att undvika att bli av med lägenheten inte tillämpas. I övrigt ska emellertid det stycket – och paragrafen i övrigt – tillämpas på hyrköpsavtalet.

Hyrköpsavtalet är ett tidsbestämt avtal. Nyttjanderätten till bostaden är knuten till optionen och gäller bara så länge avtalet i sin helhet är giltigt. När hyrköpsavtalet löper ut eller hyrsäljaren annars har grund för att säga upp avtalet så ska det upphöra att gälla omedelbart utan någon rätt för hyrköparen att begära förlängning av avtalet. Paragraferna som behandlar en bostadshyresgästs besittningsskydd, 12 kap. 45–52 §§ JB, är därmed undantagna från tillämpningen på hyrköpsavtalet. En hyrsäljare har enbart rätt att säga upp hyrköpsavtalet på de grunder som anges i 12 kap. 42 § första stycket JB, 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.

De regler i 12 kap. JB som gäller prövning av hyran vid oenighet mellan parterna och fastställande av hyran till ett skäligt belopp m.m. är undantagna från tillämpningen av hyrköpsavtalet. Undantaget gäller 12 kap. 53–55 e §§ JB.

Enligt *andra stycket* 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 JB. Avtalsfriheten gäller oavsett om hyrköpsavtalet avser en fastighet eller en bostadsrätt. Om parterna kommer överens om att bostaden ska vara i ett sämre skick vid tillträdet så får det verkningar på bland annat hyresgästens möjligheter till sanktioner enligt 12 kap. 11 § JB vid brister i bostadens skick.

I 12 kap. 15 § första stycket JB anges att hyresvärden under hyrestiden ska hålla lägenheten i ett sådant skick som anges i 12 kap. 9 § första stycket JB, om inte något annat har avtalats eller följer av paragrafens andra stycke. En hyrsäljares skyldighet i detta avseende påverkas alltså av om parterna i hyrköpsavtalet har kom-

mit överens om att bostaden ska vara i sämre skick än vad som stadgas i 12 kap. 9 § första stycket JB.

Parterna har enligt stycket också möjlighet att avtala om att ansvaret enligt 12 kap. 15 § andra stycket JB inte ska gälla för en hyrsäljare. Ansvaret avser att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av hyrköpsobjektets försämring genom ålder och bruk. Parterna kan alltså komma överens om att hyrköparen själv ska ansvara för sådant sedvanligt underhåll. Hyrköparen får på så sätt större inflytande i fråga om reparationer av bostaden.

Om parterna frångår vad som annars gäller enligt 12 kap. 15 § andra stycket JB får det verkningar på tillämpningen av 12 kap. 16 § JB. Den rätt till sanktioner som enligt 12 kap. 16 § första stycket 3 JB gäller om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 12 kap. 15 § andra stycket JB 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 JB påverkas av om parterna har avtalat om en särskild ansvarsfördelning.

I *tredje stycket* anges att vid tillämpningen av 12 kap. 18 d och 24 a §§ JB ska det som anges gällande en bostadslägenhets bruksvärde ges motsvarande tillämpning på hyrköpsobjektets marknadsvärde. Systemet med bruksvärdeshyra är inte tillämpligt på hyrköpsavtal. Det saknar alltså betydelse för parterna vilket bruksvärde hyrköpsobjektet har, eftersom hyrköpsavgiften inte kan skälighetsprövas och inte i övrigt bestäms efter några liknande normer. Emellertid kan det i hyrköpsavtalet bestämmas att hyrköparens rätt att förvärva hyrköpsobjektet gäller till ett pris motsvarande hyrköpsobjektets marknadsvärde. I ett sådant fall kan det vara av betydelse för hyrköparen att hyrsäljaren inte under avtalstiden vidtar standardhöjande åtgärder på bostaden som har en inverkan på dess marknadsvärde. Det hyresgästinflytande som stadgas i 12 kap. 18 d § JB kan i en sådan kontext ha betydelse för en hyrköpare. Genom det aktuella stycket gäller att vid bedömningen av om sådana standardhöjande åtgärder som hyrsäljaren vill utföra har en inte obetydlig påverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, ska prövningen i stället avse bostadens marknadsvärde. En hyrsäljares rätt att utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på hyrköpsobjektets marknadsvärde

begränsas därmed. Enligt 12 kap. 18 d § första stycket 1 JB får sådana åtgärder enbart utföras om de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna, till vilka hyrköparen räknas in, eller om hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. En hyrsäljares ansökan om tillstånd ska enligt 12 kap. 18 f § första stycket JB bifallas om hyrsäljaren har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyrköparen att den genomförs. Vid prövningen ska enligt andra stycket i den nämnda paragrafen hyrsäljarens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyrköpare i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyrköparen beaktas.

Bestämmelsen om hyresgästinflytande gäller enbart fastighetsägare och åtgärder på fastigheten. Den är alltså inte tillämplig på bostadsrätter som upplåts i andra hand och därmed inte heller på hyrköpsavtal där en bostadsrätt är hyrköpsobjekt.

Givetvis är det av betydelse för hyrsäljaren om åtgärder som hyrköparen vidtar försämrar bostadens skick. En sådan försämring kan få ekonomiska konsekvenser dels om parterna har avtalat att optionen gäller förvärv till bostadens marknadsvärde, dels om hyrköpsavtalet inte leder till något förvärv utan hyrsäljaren måste sälja hyrköpsobjektet på annat håll eller upplåta det till nyttjande åt en ny hyrköpare eller hyresgäst. Bestämmelserna i 12 kap. 24 a § första stycket JB om rätt till ersättning för minskat värde på lägenheten gäller även för hyrköpsavtalet (se ovan). Vid tillämpningen på ett hyrköpsavtal ska emellertid lägenhetens, det vill säga hyrköpsobjektets, marknadsvärde bedömas i stället för dess bruksvärde. Prövningen av hyrsäljarens rätt till ersättning i ett sådant fall prövas av allmän domstol, se första stycket.

Löpande information till hyrköparen

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.

Paragrafen reglerar en löpande informationsplikt för hyrsäljaren i fråga om omständigheter som kan ha betydelse för hyrköparen. Övervägandena finns i avsnitt 9.2.6.

Informationsplikten enligt paragrafen gäller utöver den informationsplikt som ska fullgöras inför ingåendet av hyrköpsavtalet (se 4 §). Paragrafen ger uttryck för ett slags lojalitetsplikt inom avtalsförhållandet. Eftersom det är hyrsäljaren som äger eller innehar bostadsrätten till hyrköpsobjektet under hela hyrköpsavtalets bestånd så finns det en risk att hyrköparen inte nås av information som ges till exempelvis bostadsrättsföreningens medlemmar om sådant som är relevant för hyrköpsobjektet. Om sådana uppgifter kan ha betydelse för hyrköparen, exempelvis vad gäller hans eller hennes beslut att ta optionen i anspråk, så gäller en plikt för hyrsäljaren att informera hyrköparen om uppgifterna. Med omständigheter som kan ha betydelse för hyrköparen kan avses vitt skilda förhållanden. Några exempel är förändringar i hyrköpsobjektet, så som nya servitut eller gemensamhetsanläggningar, eller förändringar i boendemiljön runt om bostaden. Det kan till exempel vara fråga om planering av en större väg utanför bostaden.

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

En överträdelse av regeln är inte förenad med sanktioner inom ramen för förevarande lag. Om en hyrsäljare skulle undanhålla information av betydelse för en överlåtelse av bostaden till följd av hyrköpsavtalet så kan det undanhållandet däremot få betydelse vid bedömningen av säljarens ansvar för fel som görs gällande i det överlåtna objektet.

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 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.

Paragrafen behandlar hyrköpsavtalets fortsatta giltighet vid hyrköpsobjektets övergång till en ny ägare eller bostadsrättshavare. Övervägandena finns i avsnitt 13.2 och 13.3.

Hyrsäljaren är fri att överlåta hyrköpsobjektet under tiden som hyrköpsavtalet gäller. Hyrsäljarens förpliktelser enligt avtalet är knutna till hyrköpsobjektet, i likhet med hur en hyresvärds förpliktelser enligt ett hyresavtal i en fastighet är knutna till fastigheten. Om hyrköpsobjektet överläts så övertas därför enligt *första stycket* rättigheterna och skyldigheterna enligt hyrköpsavtalet av den som förvärvar objektet. Stycket gäller varje förändring på hyrsäljarsidan, med undantag för det som anges i andra och tredje styckena. Hyrköparens skydd för avtalet gäller utan att några särskilda åtgärder måste vidtas. Den som förvärvar hyrköpsobjektet blir alltså bunden av utfästelsen enligt hyrköpsavtalet och är skyldig att sälja bostaden när hyrköparen gör gällande sin rätt att förvärva den enligt avtalet. Detta gäller oavsett om hyrköpsobjektet förvärvas inom ramen för en befintlig näringsverksamhet eller om förvärvaren blir hyrsäljare i och med förvärvet av hyrköpsobjektet. Den som med anledning av ett förvärv av en bostad som är föremål för ett hyrköpsavtal kommer att idka hyrköpsverksamhet får anses som näringsidkare i hyrköpslagens mening.

Som skydd för tredje man som överväger att förvärva ett hyrköpsobjekt gäller enligt 7 § att hyrköpsavtalet ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, om hyrköpsobjektet är en fastighet. På så sätt blir hyrköpsavtalet synligt för utomstående. För bostadsrätter gäller i stället att hyrköpsavtalet ska antecknas i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning. Detta är emellertid inte offentligt. I den mån det inte framgår för den som överväger att förvärva en bostadsrätt att ett hyrköpsavtal gäller för bostadsrätten så bör säljaren upplysa tredje man om avtalets förekomst. Någon sådan skyldighet är inte föreskriven i lagen. Däremot torde det kunna bli fråga om till exempel hävning av köpet och skadeståndsskyldighet för säljaren 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 som är föremål för hyrköp. Exekutiv försäljning kan till exempel bli aktuellt om utmätning ska ske av hyrsäljarens egendom eller om hyrsäljaren försätts i konkurs. Vid exekutiv försäljning av fast egendom gäller upplåtelser av nyttjanderätt enligt 7 kap. 16 § jordabalken, nedan JB, mot fastighetens nya ägare under vissa förutsättningar. Nyttjanderättsupplåtelsen enligt hyrköpsavtalet är inte en hyra av en bostadslägenhet i JB:s mening och den har därför inte samma skydd som en bostadshyra enligt 7 kap. 16 § första stycket JB. Däremot får den anses vara en sådan nyttjanderätt som avses i kapitlet. Det innebär att upplåtelsen enligt 7 kap. 16 § JB gäller mot den nya ägaren om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utskökningsbalken, nedan UB, eller om rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll.

I *andra stycket* föreskrivs avseende hyrköpsavtal som ingåtts för ett hyrköpsobjekt som utgör fast egendom att hyrköpsavtalet i sin helhet gäller mot en ny ägare efter exekutiv försäljning, om den nyttjanderättsupplåtelse som hyrköpsavtalet innebär är skyddad enligt 12 kap. UB. När en exekutiv försäljning ska ske beträffande fastigheten ska därmed nyttjanderättsupplåtelsen enligt hyrköpsavtalet beaktas vid försäljningen i motsvarande mån som övriga nyttjanderätter som omfattas av 7 kap. JB. Om nyttjanderättsupplåtelsen med tillämpning av 12 kap. UB ska bestå genom en exekutiv försäljning och därmed gälla gentemot den som förvärvar hyrköpsobjektet genom den exekutiva försäljningen så ska hyrköpsavtalet i sin helhet gälla gentemot förvärvaren. Därigenom ges alltså optionen inom ramen för hyrköp i detta sammanhang ett särskilt lagstadgat skydd. Det får till följd att vid förbehåll för nyttjanderätten vid försäljningen enligt 12 kap. UB 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* UB av om det saknas anledning att anta att rättigheten belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt.

I *tredje stycket* anges att hyrköpsavtalets giltighet i förhållande till förvärvaren inte består när det är fråga om hyrköpsavtal gällande en bostadsrätt och denna övergår till en ny ägare genom exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Exekutiv försäljning kan bli aktuell om hyrsäljaren försätts i konkurs och egendomen ska säljas genom konkursförvaltarens försorg. Tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen blir aktuell främst när bostadsrättshavaren har förverkat sin bostadsrätt.

För hyrköpsavtal som gäller i bostadsrätt ges inget motsvarande skydd som det som gäller avseende hyrköpsavtal för fast egendom. Den som förvärvare en bostadsrätt vid exekutiv auktion eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen är därmed inte bunden av hyrköpsavtalet. Hyrköparens nyttjanderätt och option upphör omedelbart att gälla gentemot förvärvaren. Detsamma gäller om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen enligt 8 kap. 6 § bostadsrättslagen sedan det gjorts försäljningsförsök utan att bostadsrätten blivit såld.

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.

I paragrafen anges ett krav på att hyresnämnden ska lämna tillstånd till en make eller sambo att få träda in i hyrköparens ställe vid tillämpning av 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken, nedan JB. Övervägandena finns i avsnitt 13.1.

Hyrköparen har enligt 12 kap. 32 § JB inte rätt att överlåta hyrköpsavtalet utan samtycke från hyrsäljaren (jämför 12 § i förvarande lag).

Under vissa förutsättningar kan emellertid partsbyte på hyrköparsidan vara tillåtet. En hyrköpare kan i vissa situationer ha rätt att överlåta hyrköpsavtalet med hyresnämndens tillstånd med tillämpning av 12 kap. 34 § JB. Med tillämpning av 12 kap. 33 § andra stycket JB får vidare, om en lägenhet som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyrköparen och hans make eller sambo, maken eller sambon träda i hyrköparens eller dödsboets ställe. Det kan bli aktuellt efter att hyrköpsavtalet har tillagts maken genom bodelning eller arvsifte 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.

En make eller sambo kan alltså under vissa förutsättningar ha rätt att träda i hyrköparens ställe. Enligt förevarande paragraf gäller emellertid att en makes eller sambos rätt att träda i hyrköparens ställe enligt 12 kap. 33 § andra stycket JB enbart ska gälla om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Ett sådant 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.

Prövningen av om tillstånd ska lämnas ska ske med samma utgångspunkter som en prövning av tillstånd till överlåtelse enligt 12 kap. 34 § JB. Frågan om hyrsäljaren ”skäligen kan nöja sig med förändringen” får i princip bedömas utifrån den nya hyrköparens personliga kvalifikationer. Personens förmåga att fortsättningsvis fullgöra sina förpliktelser enligt avtalet ska vägas in. En persons skötsamhet och förmåga att iaktta god ordning och skick i fastigheten torde ha motsvarande betydelse som i fråga om en ny hyresgäst. Personens förmåga att betala hyrköpsavgiften ska bedömas, vilket torde 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. Å andra sidan är hyrköpsavtalet ingånget med en gemensam partsvilja att ett förvärv ska komma till stånd. Detta får antas vara hyrsäljarens huvudsakliga syfte med att ingå ett hyrköpsavtal och han eller hon hade troligen inte godtagit den ursprungliga hyrköparen som avtalspart om det inte hade funnits en seriös avsikt från dennes sida att förvärva bostaden enligt optionen.

Beroende på hur lång tid som kvarstår av optionen kan det bli svårt för en inträdande avtalspart att hinna spara ihop medel till ett förvärv. Det är inte säkert att en inträdande hyrköpare även har tagit över sparade medel till köpeskillingen i bodelningen eller ärvt dem. En bedömning får göras utifrån hur hyrköpsavtalet är upp-

byggt och vilken betydelse det i det enskilda fallet har för hyrsäljaren att ett förvärv sker.

Kravet på tillstånd från hyresnämnden innebär 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 JB.

Enligt 12 kap. 33 § fjärde stycket JB så gäller andra stycket i den paragrafen också när lägenheten har hyrts av makar och sambor gemensamt. Det gäller även för hyrköpsavtal, det vill säga när makar eller sambor gemensamt har varit hyrköpare.

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.

I paragrafen regleras hyrköpsavtalets upphörande. Övervägandena finns i avsnitt 14.2.

Av *första stycket* framgår att hyrköpsavtalet i sin helhet upphör 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 upphör givetvis även att gälla vid den tidpunkt då parterna ingår ett överlåtelseavtal gällande hyrköpsobjektet, om detta sker innan hyrköpsavtalets sista giltighetsdag har passerat.

I första stycket anges också under vilka förutsättningar som ett hyrköpsavtal kan upphöra i förtid. Att hyrköparen när som helst under hyrköpsavtalets bestånd har möjlighet att säga upp hyrköpsavtalet framgår av 12 kap. 5 § jordabalken, nedan JB, vari anges att en hyresgäst alltid får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid det

månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen. Genom hänvisningen till 12 kap. 5 § JB framgår också att om hyrköparen har avlidit, får dödsboet enligt 12 kap. 5 § andra stycket JB inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen.

Därutöver regleras i 12 kap. JB flera situationer där parterna kan vara berättigade att säga upp hyresavtalet, med vilket ska avses hyrköpsavtalet vid tillämpning på denna lag, (jämför 12 §), i förtid. Enligt vissa av reglerna ska avtalet i ett sådant fall omedelbart upphöra att gälla. I andra fall gäller uppsägningstid.

Enligt 12 kap. 10 § första stycket JB förfaller avtalet om lägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Enligt andra stycket i paragrafen upphör avtalet att gälla om en myndighet före tillträdesdagen meddelar förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet på grund av lägenhetens beskaffenhet. Paragrafen gäller även för hyrköpsavtal och kan bli aktuell när hyrköpsavtal ingås före tillträdet.

12 kap. 11–14 §§ JB avser fel och brister i lägenheten eller övriga men i nyttjanderätten som kan uppstå före hyresgästens tillträde. Under vissa förutsättningar kan en hyresgäst ha rätt att säga upp avtalet med stöd av dessa paragrafer. Paragraferna är tillämpliga även på hyrköpsavtal. Det kan i vissa fall vara aktuellt att ingå hyrköpsavtal med reglering av ett framtida tillträde och då skulle en rätt för hyrköparen att säga upp avtalet i förtid kunna uppstå. Om avtalet sägs upp så upphör det enligt 12 kap. 6 § JB genast att gälla.

En rätt för hyrköparen att säga upp avtalet kan även uppkomma genom tillämpning av 12 kap. 16 eller 17 § JB, med hänvisning till 12 kap. 10–12 §§ JB, om lägenheten förstörs under nyttjanderättstiden, om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten, om hyrsäljaren brister i sin underhållsskyldighet, om en myndighet meddelar beslut som påverkar nyttjanderätten eller om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyrköparen. Om hyrköparen måste avstå någon del av bostaden på grund av att ett annat förvärv äger företräde eller till följd av någon omständighet som avses i 7 kap. 25 § JB, och hyrköparen var i god tro när avtalet ingicks så kan en rätt att säga upp avtalet finnas enligt 12 kap. 18 § JB. Om avtalet sägs upp med stöd av dessa paragrafer så upphör det enligt 12 kap. 6 § JB genast att gälla.

Med tillämpning av 12 kap. 26 § andra stycket JB har hyrköparen rätt att säga upp avtalet inom en vecka från det att han eller hon fått ett meddelande om att hyrsäljaren vill utföra arbete i bostaden. Arbete som kan medföra en rätt att säga upp avtalet är sådant som dels inte är brådskande, dels vållar hyrköparen väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Om ett hyrköpsavtal med stöd av denna bestämmelse sägs upp så gäller enligt 12 kap. 6 § andra stycket JB den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 12 kap. 4 § andra stycket JB, eftersom det är fråga om ett avtal för bestämd tid.

Vidare finns det vissa möjligheter att med tillämpning av 12 kap. JB säga upp hyrköpsavtalet till följd av motpartens utmätning eller konkurs. Enligt 12 kap. 29 § JB får avtalet sägas upp av hyrköparen om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen. Samma sak gäller enligt 12 kap. 30 § JB om hyrsäljaren försätts i konkurs före tillträdesdagen. Om uppsägning sker med stöd av dessa paragrafer så upphör avtalet genast att gälla enligt 12 kap. 6 § andra stycket sista meningen JB.

Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet enligt 12 kap. 31 § första stycket JB säga upp avtalet. I fråga om bostads-hyresgäster krävs samtycke till uppsägningen från hyresgästen, vilket blir aktuellt inom ramen för hyrköpsförhållandet. Om ett hyrköpsavtal med stöd av denna bestämmelse sägs upp så gäller enligt 12 kap. 6 § andra stycket JB den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 12 kap. 4 § andra stycket JB, eftersom det är fråga om ett avtal för bestämd tid. Om uppsägning sker före tillträde så upphör avtalet emellertid att gälla genast. Enligt 12 kap. 31 § andra stycket JB så ges hyresvärden en rätt att säga upp hyresavtalet när hyresgästen försätts i konkurs, om lägenheten inte har tillträtts när konkursen inträffar och hyresvärden inte har sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig. I ett sådant fall upphör avtalet att gälla omedelbart.

Vidare ges en rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet i 12 kap. 32 § andra stycket JB, om hyresgästen begärt att få överlåta hyresrätten och hyresvärden utan skälig anledning vägrar samtycke eller inte lämnar besked inom tre veckor från det att samtycke begärdes. Stycket är tillämpligt även på hyrköpsavtal. Om uppsägning sker på denna grund så gäller enligt 12 kap. 6 § andra stycket JB den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i

12 kap. 4 § andra stycket JB eftersom det är fråga om ett avtal för bestämd tid. Om uppsägning sker före tillträdet så upphör avtalet emellertid att gälla genast.

Vidare gäller en rätt till uppsägning för hyrsäljaren med stöd av 12 kap. 42–44 §§ JB, vilka behandlar förverkande av hyresrätten på grund av att hyresgästen har åsidosatt sina skyldigheter. Utöver den rätt för hyresvärden att säga upp hyresavtalet om hyresgästen går i konkurs före tillträdet av lägenheten och någon säkerhet inte lämnas så är dessa regler de enda som ger hyrsäljaren rätt att säga upp hyrköpsavtalet i förtid. I 12 kap. 42 § första stycket JB regleras uppsägningsgrunderna. Listan är uttömmande i fråga om i vilka situationer som hyresrätten kan förverkas. I 12 kap. 42 § första stycket 11 JB ges å andra sidan en 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 JB. Prövningen av om ett hyrköpsavtal är förverkat ska alltså ske utifrån de i 12 kap. 42 § första stycket JB angivna grunderna. Prövningen måste givetvis 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.

Förverkandereglererna innefattar flera bestämmelser till skydd för hyresgästen. Dessa är i sin helhet tillämpliga på hyrköpsavtalet. Det innebär bland annat att hyrsäljaren enligt 12 kap. 42 § tredje stycket JB inte får säga upp ett hyrköpsavtal på grund av bristande skötsamhet eller störningar i boendet innan socialnämnden har underrettats. Det innebär också att hyrköparen enligt 12 kap. 43 § JB inte får skiljas från hyrköpsobjektet om hyrköpsavtalet är förverkat på grund av ett förhållande som avses i 12 kap. 42 § första stycket 1, 2, 4, 7, 9 eller 10 JB men en rättelse görs innan hyrsäljaren har sagt upp avtalet. Vidare gäller enligt 12 kap. 43 § JB särskilda frister för hyrsäljaren inom vilka uppsägning måste ske. Enligt 12 kap. 44 § JB gäller en rätt för hyrköparen att, om hyrköpsavtalet är förverkat på grund av dröjsmål med betalning av hyrköpsavgiften, få tillbaka det förverkade avtalet genom att betala hyrköpsavgiften så som anges i paragrafen (se emellertid andra stycket i förevarande paragraf). Vid

tillämpningen av 12 kap. 44 § JB på hyrköpsavtal gäller emellertid ett undantag i tillämpningsområdet. Hyresgästens möjlighet enligt 12 kap. 44 § första stycket JB att deponera hyran hos länsstyrelsen enligt 12 kap. 21 § JB gäller inte för hyrköparen (se 13 § i förevarande lag).

Om uppsägning sker med stöd av 12 kap. 42 § JB, utan att avtalet återvunnits enligt 12 kap. 44 § JB, så upphör avtalet enligt 12 kap. 6 § andra stycket JB genast att gälla.

Parterna har givetvis rätt att ingå ett hyresavtal omedelbart i samband med att hyrköpsavtalet löper ut. Om de önskar att förskriva ett skydd för hyrköparen och dennes rätt till bostaden redan i samband med hyrköpsavtalets tecknande så kan de i stället avtala om att hyrköpsavtalet, när det upphör, ska övergå till ett hyresavtal på obestämd tid, som regleras enligt 12 kap. JB. Ett sådant villkor kan begränsas till situationer då hyrköpsavtalet löper ut efter optionstidens utgång eller innefatta även situationen att avtalet upphör i förtid. Det torde emellertid inte vara lämpligt att knyta ett sådant avtalsvillkor till att hyrköpsavtalet upphör i förtid med stöd av 12 kap. 42–44 §§ JB, det vill säga förverkande av hyresrätten på grund av att hyresgästen åsidosatt sina skyldigheter.

I *andra stycket* stadgas ett undantag från hyrköparens rätt att med stöd av 12 kap. 44 § JB återvinna hyrköpsavtalet. Stycket är utformat med 7 kap. 23 § tredje stycket bostadsrättslagen (1991:614) som förebild (se prop. 2002/03:12 s. 125 f.). En skillnad gentemot regeln i bostadsrättslagen är emellertid att en uppsägning som sker med stöd av 12 kap. 42 § första stycket 1 JB gäller omedelbart, även när situationen är sådan att återvinning av hyrköpsavtalet inte är möjlig.

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.

I paragrafen regleras en plikt för hyrsäljaren att påminna hyrköparen om avtalets upphörande innan avtalstiden löper ut. Övervägandena finns i avsnitt 14.1.2.

Hyrköpsavtalet är ett tidsbestämt avtal och upphör att gälla utan uppsägning. Det krävs alltså inte någon aktivitet från parterna för att avtalet ska upphöra. Hyrsäljaren har däremot enligt *första stycket* en skyldighet att påminna hyrköparen om att hyrköpsavtalet är på väg att löpa ut. Påminnelsen ska göras tidigast sex månader och senast tre månader före optionens sista giltighetsdag.

Av *andra stycket* framgår att konsekvensen av att hyrsäljaren underlåter att påminna hyrköparen i enlighet med skyldigheten i första stycket är att ett hyresavtal gällande bostadshyra anses ingånget mellan parterna beträffande den bostad som varit hyrköpsobjekt. Hyresavtalet ska 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. JB för hyresavtal på obestämd tid, ska gälla. 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. JB. Hyrköpsavtalet fortsätter att gälla fram till optionstidens utgång, även om hyrsäljaren underlåter att påminna hyrköparen i enlighet med första stycket. Parternas avtalsförhållande regleras alltså av förevarande lag fram till optionstidens utgång. Under den kvarvarande avtalstiden för hyrköpsavtalet är hyrköparen givetvis oförhindrad att ta optionen i anspråk, oaktat att tiden för påminnelse enligt första stycket har gått ut.

I *tredje stycket* anges att 12 kap. 63 § första stycket första meningen och andra stycket JB ska tillämpas i fråga om hur ett meddelande som avses i första stycket ska lämnas och när det anses lämnat. Det innebär att ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress som huvudregel ska användas.

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.

I paragrafen regleras att allmän domstol är behörig att pröva tvister mellan parterna med anledning av hyrköpsavtalet i sådana frågor där hyresnämnden inte har obligatorisk behörighet. Övervägandena finns i kapitel 15.

De frågor som hyresnämnden är behörig att pröva i sak avgränsas genom att hyresnämnden uttryckligen pekas ut som behörig. 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 så 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 12 och 13 §§ i förevarande lag.

De frågor som hyresnämnden har behörighet att pröva enligt 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, nedan JB, om ändrings- och förbättringsarbeten enligt 12 kap. 18 e och 18 h §§, om tillstånd till överlåtelse av hyrköpsavtalet enligt 12 kap. 34 §, om tillstånd till upplåtelse i andra hand enligt 12 kap. 40 § och om utdömande av vite enligt 12 kap. 62 §. Det kan noteras att hyresnämndens behörighet i en tvist om skyldighet att betala ersättning enligt 12 kap. 24 a § första stycket JB inte är tillämplig inom ramen för ett hyrköpsavtal enligt 13 § första stycket i förevarande lag.

Därutöver ges hyresnämnden enligt 16 § behörighet att pröva frågor om tillstånd för make eller sambo att träda i en hyrköparens eller hyrköparens dödsbos ställe med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket JB.

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

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 tas upp av Svea hovrätt men ges in till hyresnämnden.

Paragrafen anger hur och när hyresnämndens beslut enligt 16 § får överklagas. Övervägandena finns i kapitel 15.

I 12 kap. 70 och 71 §§ JB finns överklaganderegler för beslut som med stöd av det kapitlet meddelas av hyresnämnden. Samma regler blir tillämpliga när hyresnämnden tillämpar 12 kap. JB på ett hyrköpsavtal. Prövningen som hyresnämnden enligt 16 § har behörighet att göra saknar däremot motsvarighet i 12 kap. JB. Överklagande av ett sådant beslut regleras i stället i förevarande paragraf. Överklagandeförfarandet är detsamma som beträffande beslut av hyresnämnden enligt 12 kap. JB. Överklagandet prövas av Svea hovrätt enligt det förfarande som framgår av lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

18.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

4 kap. Köp, byte och gåva

Hyrköp av bostad

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.

Paragrafen upplyser om att optionsavtal gällande fast egendom kan ingås med bindande verkan för säljaren inom ramen för hyrköpsavtal enligt lagen om hyrköp av bostad. Övervägandena finns i avsnitt 7.1.

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 optionsavtal gällande en fastighet ingås med bindande verkan. Enligt ett hyrköpsavtal enligt den nämnda lagen kan en fastighetsägare genom en option utfästa sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en privatbostadsfastighet till en köpare. Samtidigt upplåter fastighetsägaren en tidsbegränsad nyttjanderätt till bo-

staden åt köparen under tiden som utfästelsen gäller. Optionen blir bindande för säljaren men det är frivilligt för köparen att ta den i anspråk.

Med privatbostadsfastighet avses enligt lagen om hyrköp av bostad ett småhus eller ägarlägenhet, under förutsättning att småhuset eller ägarlägenheten är en privatbostad. Se vidare kommentaren till 1 § lagen om hyrköp av bostad.

18.3 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 §, 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 §§ hyresförhållningsslagen (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 rätt att träda i en hyrköparens eller dennes dödsbos ställe i 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 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 anges bland annat samlat hyresnämndens uppgifter. Övervägandena finns i kapitel 15.

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 enligt 12 § 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 16 § i samma lag. Enligt 16 § i den nämnda lagen så får en make eller sambo träda i hyrköparens ställe med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken, nedan JB, efter det att avtalet överförs genom bodelning eller de övriga familjerättsliga övergångar som stadgas i 12 kap. 33 § JB 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 nämnden. Övervägandena finns i kapitel 15.

I *första stycket* görs ett tillägg i fråga om handläggningen med anledning av de nya uppgifter som hyresnämnden har enligt lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad. Handläggningen i en tvist som rör hyrköp ska ske på motsvarande sätt som övriga 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 nämndernas förlikningsverksamhet. Övervägandena finns i kapitel 15.

I *tredje stycket* görs ett tillägg i fråga om handläggningen med anledning av de nya uppgifter som hyresnämnden har enligt lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad. Handläggningen i en tvist som rör hyrköp ska ske på motsvarande sätt som övriga 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,

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.

Paragrafen reglerar rättskraften av en nämnds beslut. Övervägandena finns i kapitel 15.

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 övriga hyresrättsliga tvister som hyresnämnden ska pröva enligt bland annat 4 § första stycket 2.

Det innebär att nämndens beslut enligt *första stycket* 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 *första stycket åttonde punkten* inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om tillstånd enligt 16 § 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 riskerar dock att avslås på samma sätt som första gången, om den endast grundas på samma skäl och utredning som tidigare (jämför prop. 1973:23 s. 206).

Överklagande

23 §

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, *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,

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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av beslut som meddelas av en hyresnämnd. Övervägandena finns i kapitel 15.

I *första stycket* görs ett tillägg i uppräknningen av paragrafer där bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut förekommer. Tillägget avser ett beslut av hyresnämnden i fråga om en makes eller sambos rätt att träda i en hyrköparens ställe med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken och 16 § lagen om hyrköp av bostad.

18.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

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 bostads-

rätten i andra hand för självständigt brukande till köparen under den tid som utfästelsen gäller.

Paragrafen upplyser om den särskilda avtalsform som regleras i lagen om hyrköp av bostad. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.2.

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 är ett slags andrahandsupplåtelse i bostadsrättslagens mening. Bostadsrättslagens krav på att bostadsrättsföreningens styrelse måste ge tillstånd till andrahandsupplåtelsen (se 10 § i detta kapitel) gäller även för dessa upplåtelser.

Själva partsförhållandet mellan bostadsrättshavaren och hyrköparen regleras av lagen om hyrköp av bostad, som hänvisar till stora delar av 12 kap. JB. Enligt lagen om hyrköp av bostad kan ett hyrköpsavtal ingås enbart mellan en näringsidkare, som äger hyrköpsobjektet eller innehar det som bostadsrättshavare, och en konsument. Det innebär att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad inte blir tillämplig på nyttjanderättsupplåtelsen.

När det är fråga om ett hyrköpsavtal enligt lagen om hyrköp av bostad så är hyrsäljaren – bostadsrättshavaren – en näringsidkare, typiskt sett 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 hyrköpsavtal inom föreningen eller inte.

Om bostadsrättsföreningen har godkänt den juridiska personen som medlem i föreningen så torde det ofta vara förutsatt att denne kommer att upplåta bostadsrätten i andra hand för självständigt brukande. För att ett hyrköpsavtal ska fungera är det ändamålsenligt att tillstånd lämnas till andrahandsupplåtelsen under hela den tid som hyrköpsavtalet gäller. Godkännande av andrahandsupplåtelsen kan därför antas föregås av ett samråd med hyrsäljaren som

regelmässigt torde ha gjort en ingående prövning av den tilltänkte hyrköparens kvalifikationer.

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 (20xx:yy) om hyrköp av bostad gäller avseende 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. Övervägandena finns i avsnitt 13.2.5.

När ett hyrköpsavtal ingås mellan en hyrsäljare, som är bostadsrättsinnehavare, och en hyrköpare så ska bostadsrättsföreningen enligt 7 § 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 så gäller enligt tillägget i *tredje stycket* att föreningen genast ska anteckna att ett hyrköpsavtal gäller avseende bostadsrätten. Det saknas närmare föreskrifter om hur anteckningen om hyrköpsavtalet närmare ska utformas. Det torde emellertid vara lämpligt att anteckningen omfattar vem som är hyrköpare och hur länge som hyrköpsavtalet gäller.

Det är bostadsrättshavaren som enligt 7 § i lagen om hyrköp av bostad är skyldig att underrätta föreningen om hyrköpsavtalet. Varken underrättelsen till föreningen eller anteckningen i sig konstituerar något sakrättsligt skydd för hyrköpsavtalets parter. Däremot gäller enligt 15 § lagen om hyrköp av bostad att ett hyr-

köpsavtal 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 så 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.

I 10 kap. 3 § första stycket 6 stadgas ett straffansvar för den som uppsåtligt eller av oaktsamhet inte för lägenhetsförteckning eller som meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §.

Paragrafen justeras även språkligt.

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

8 §

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), *eller*
6. tillstånd enligt 16 § lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad.

Paragrafen reglerar rättskraften för Svea hovrätts avgöranden på motsvarande sätt som gäller hyresnämndens beslut enligt 22 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Övervägandena finns i kapitel 15.

Two tillägg görs i fråga om handläggningen med anledning av den nya uppgift som Svea hovrätt har enligt lagen om hyrköp av bostad. För den nya fråga som hovrätten ska pröva 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 16 § lagen om hyrköp av bostad har avgjorts. Det gäller dock enligt *sjätte punkten* inte beslut som innebär att hovrätten har avslagit en ansökan om tillstånd enligt den angivna paragrafen. Ett sådant beslut får inte rättskraft.

Särskilt yttrande

Särskilt yttrande av experten Roger Höög, Hyresgästföreningen

Angående förslag om hyrköp av bostad

Utredningens uppdrag innebar bland annat att analysera befintliga avtalsmodeller för hyrköp, väga för- och nackdelar samt ta fram en avvägd modell för hyrköp.

Hyra och köp är svårt att kombinera i en och samma konstruktion. I stället får man välja vilken väg man vill gå, antingen hyra eller köp. Därav är namnet på själva förslaget missvisande. Det rör sig i grunden inte om ett hyresförhållande, i vart fall inte ett så som vi normalt känner det, utan i stället rör sig detta om ett köp. Ett mer rättvist namn på förslaget, om än inte så lättförståeligt och lockande, hade varit Förslag till lag om optionsköp av bostad.

I ett hyresförhållande där 12 kap. jordabalken, hyreslagen, tillämpas finns regler om skälig hyra, besittningsskydd, regler för överlåtelser genom byte, upprustningsföreläggande, regler om hur hyran och andra villkor får justeras, samt en för parterna kostnadsfri tvistelösningsprocess vid tvister gällande avtalstolkningar. Dessa regler är utformade med utgångspunkt i att det är ett skydd för den svagare parten i ett hyresförhållande. Regleringen om hyrköp saknar den här utformningen och tar i stället sikte på att det i grunden är ett köp som regleras. Den hyrköpsavgift som tankemässigt skulle kunna motsvara en hyra saknar i realiteten begränsningar och skyddet mot att hamna utan en bostad är svagt.

Ett hyrköpsavtal ingås sannolikt för att hyrköparen inte har medel att direkt förvärva bostaden. Syftet är att säkra en rätt till just den aktuella bostaden med en önskan om att kunna förvärva

den i framtiden. Parterna får själva avgöra hur lång tid hyrköparen får på sig stanna kvar som hyrköpare i fastigheten/bostadsrätten innan denne själv blir fastighetsägare eller bostadsrättshavare.

En sådan period kan bli lång. Hyrköparen har då den tiden på sig att spara ihop till det pris som har avtalats om. Om hyrköparen inte klarar att spara ihop beloppet upphör hyrköpsavtalet och hyrköparen är skyldig att flytta. Det är ett mycket svagt skydd för hyrköparen. Under en lång hyrköpsperiod finns mycket som kan hända som påverkar en hyrköparens förmåga att kunna få ihop till köpeskillingen. Det kan vara förändringar på arbetsmarknaden, sjukdom, separation eller andra oförutsedda händelser som inträffar och påverkar hyrköparens ekonomi och som medför att denne inte beviljas lån eller har förmåga att spara ihop till köpeskillingen. För hyrköparen är det en stor risk som kan medföra att denne står utan bostad när köpet inte kan genomföras.

Faktum är att skyddet för en befintlig fastighetsägare är större om denne redan har ett lån på en fastighet eftersom lånet då redan är taget och förvärvet redan är gjort. En bank kommer inte säga upp ett lån så länge låntagaren kan betala räntan och amorteringar men en bank kommer sannolikt inte bevilja ett lån till den som blivit långtidssjukskriven under en hyrköpsperiod. Således är det en riskfylld konstruktion som kommer skapa problem för en del av framtidens hyrköpare.

Vidare är konstruktionen så utformad att hyrköpsavgiften nödvändigtvis inte ses som en avbetalning av köpeskillingen, vilket hade kunnat underlätta som insteg till boendet, utan en avgift som ska erläggas trots att fullt pris på fastigheten/bostadsrätten ska betalas. Det är i och för sig upp till parterna att avgöra villkoren för hyrköpet men en konstruktion som inbjudit till ett avbetalningsköp hade sannolikt gett bredare grupper möjligheten att använda hyrköpsmodellen.

Förutom det svaga skydd som hyrköparen får med den här lösningen så innebär det också en risk vid obestånd eller konkurs hos hyrsäljaren om hyrköpsobjektet är en bostadsrätt. En bostadsrätt är lös egendom och vid en exekutiv försäljning av en bostadsrätt skyddas inte hyrköparen. Hyrköpsavtalets rätt säkras inte vilket innebär att hyrköparen, som kan ha betalt en ansevärd summa i hyrköpsavgift, kan bli av med sin bostad.

Sammantaget innebär hyrköpsmodellen en stor risk för hyrköparen. Hyrsäljaren står med en mycket liten risk eftersom denne alltid kan sälja bostaden vidare om hyrköparen inte kan prestera i rätt tid. Konstruktionen har därmed som utgångspunkt mer med ett köp att göra än med hyra.

Referenser

Offentligt tryck

Propositioner

Prop. 1968:91 *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, m.m.; given Stockholms slott den 29 mars 1968.*

Prop. 1970:20 *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till jordabalk.*

Prop. 1973:23 *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.*

Prop. 1974:150 *angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.*

Prop. 1983/84:137 *med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen m.m.*

Prop. 1984/85:110 *om konsumenttjänstlag.*

Prop. 1989/90:89 *om ny konsumentköplag.*

Prop. 2002/03:12 *Olika bostadsrättsfrågor.*

Prop. 2008/09:91 *Ägarlägenheter.*

Prop. 2021/22:171 *Tryggare bostadsrätt.*

Statens offentliga utredningar (SOU)

SOU 1961:47 *Reviderad hyreslag.*

SOU 1966:14 *Ny hyreslagstiftning.*

SOU 1968:64 *Utsökningsrätt VIII – Fastighetsexekution m.m.*

SOU 1981:74 *Från hyresrätt till bostadsrätt.*

SOU 2017:31 *Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden.*

SOU 2022:12 *Startlån till förstagångsköpare av bostad.*

SOU 2022:39 *Ett register för alla bostadsrätter.*

SOU 2023:61 *En säker och statlig e-legitimation.*

SOU 2024:38 *Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighets-transaktioner.*

Litteratur

Edling, Thomas. *Jordabalk (1942:740)*. Lexino, JUNO, 4 december 2018.

Håstad, Torgny. *Sakrätt avseende lös egendom*. Norstedts Juridik, 6 uppl. (2000).

Johansson, Svante. *Options- och terminsavtal*. Norstedts Juridik, 1 uppl. (1998).

Larsson, Nils och Synnergren, Stieg. *Jordabalken 7 kap. En kommentar. De allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt och servitut m.m.* JUNO Version 1 (2017).

Lindskog, Stefan. *Preskription. Om civilrättsliga förpliktelser upphörande efter viss tid*. JUNO Version 5 (2021).

Ramberg, Jan och Ramberg, Christina. *Allmän avtalsrätt*. JUNO Version 12 (2022).

Rapporter och myndighetspromemorior m.m.

Veidekke (2017). *Från hyrt till ägt boende*.

Finansinspektionen (2023). *FI-analys nr 42. Skillnader mellan kvinnors och män beteende på börsen*. FI dnr 23-34272.

Rättsfall

Högsta domstolen

NJA 1975 s. 280.

NJA 1977 s. 509.

NJA 1981 s. 897.

NJA 1990 s. 18.

NJA 1992 s. 66.

NJA 1998 s. 610.

NJA 2000 s. 747 I och II.

NJA 2001 s. 75.

NJA 2002 s. 467.

NJA 2012 s. 1095.

NJA 2020 s. 723.

Hovrätterna

RH 2002:9.

RH 2014:25.

Kommittédirektiv 2023:62

Fler vägar till att äga sitt boende

Beslut vid regeringssammanträde den 11 maj 2023

Sammanfattning

En särskild utredare ska överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och införandet av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. Syftet är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige.

Utredaren ska bl.a.

- föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter,
- analysera och ta ställning till hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 2 december 2024.

Fler borde ges möjlighet att äga sitt boende

För att möta människors behov av och efterfrågan på bostäder är det viktigt att det finns ett utbud av olika typer av boendeformer och bostäder som passar i olika skeden av livet och för olika hushållstyper. Inte minst är det viktigt att det finns möjlighet att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Den som äger sin bostad har ett större inflytande över sitt boende och kan i högre utsträckning utforma boendet efter egna önskemål än den som hyr. Ett ökat eget ägande kan

även bidra till att fler känner ett ansvar för sitt boende och sin boendemiljö. En blandning av boendeformer kan också bidra till en blandning av människor med olika socioekonomisk situation i ett bostadsområde och kan då bidra till minskad segregation. Regeringen anser att det finns ett behov av åtgärder som kan göra det möjligt för fler att äga sitt boende.

Riksdagen har i flera tillkännagivanden uppmanat den förra regeringen att återkomma med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter (bet. 2015/16:CU14 punkt 18, rskr. 2015/16:187, bet. 2020/21:CU7 punkt 22 och 23, rskr. 2020/21:193 och bet. 2021/22:CU5 punkt 9 och 10, rskr. 2021/22:260). Riksdagen har i ett av tillkännagivandena också uppmanat regeringen att lämna förslag om ändring av reglerna om bildande av ägarlägenheter så att två personer kan äga var sin del av ett småhus. I tillkännagivandena efterlyses även en utredning av frågan om ett hyrköpssystem för bostäder. Det anges att möjligheten att successivt omvandla ett hyreskontrakt till ett ägande av den hyrda bostaden bör utredas med inriktning på att införa ett sådant system i en trygg, lagreglerad form.

Uppdraget att föreslå en utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Sedan 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter i samband med nyproduktion. Med nyproduktion avses även att bygga nya våningsplan på en befintlig fastighet och att t.ex. kontors- och affärslokaler eller vindsutrymmen omvandlas till bostäder.

En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet som rymmer en enda bostadslägenhet. Ett flerbostadshus kan alltså vara uppdelat i flera fastigheter, även på höjden. En ägarlägenhet ägs på samma sätt som ett småhus, med direkt äganderätt. Det innebär att ägaren har rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten. Gemensamma utrymmen, som trapphus, fasad m.m., förvaltas av lägenhetsägarna genom en samfällighetsförening.

Det finns i dag cirka 3 300 ägarlägenheter. Det är relativt få i jämförelse med andra boendeformer som hyresrätter och bostadsrätter. Antalet ägarlägenheter har dock ökat successivt, och från 2021 till 2022 tillkom det 775 nya ägarlägenheter. Det visar att det finns ett intresse för boendeformen.

En omständighet som har begränsat ägarlägenhetsreformens genomslag är att sådana lägenheter i dag enbart får bildas i samband med nyproduktion. Ägarlägenheter har nu funnits i ett antal år och det är rimligt att hyreslägenheter kan omvandlas till ägarlägenheter, på motsvarande sätt som det är möjligt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.

En möjlighet att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter kan medföra flera positiva effekter. Det kan bidra till en ökad blandning av boendeformer i områden som i dag domineras av hyresrätter, t.ex. de s.k. miljonprogramsområdena, där det kan vara svårt att uppnå den majoritet som krävs för ombildning till bostadsrätter. Den som bor i ett sådant område och önskar äga sitt boende får därigenom möjlighet att göra det utan att behöva flytta. Dessutom har den som innehar en ägarlägenhet ett ännu större inflytande över sitt boende än den som innehar en bostadsrätt. En ägarlägenhetsinnehavare kan t.ex. fritt hyra ut bostaden och har större frihet att renovera eller bygga om denna. En omvandlingsmöjlighet kan också bidra till att fastighetsägare genom försäljningen frigör kapital som kan användas för underhåll och upprustning av sitt återstående hyresbestånd eller för att genomföra andra bostadsinvesteringar.

Frågan har utretts tidigare. I betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) lämnas förslag om hur hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Förslagen innebär att det ska införas en ny lag som reglerar förfarandet vid omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. En omvandling ska ske på fastighetsägarens initiativ. En hyresgäst ska ha rätt att före andra köpa lägenheten i samband med omvandlingen. Den hyresgäst som i samband med omvandlingen väljer att inte köpa sin lägenhet har rätt att bo kvar med samma hyresrättsliga skydd som före omvandlingen. Om fastighetsägaren senare vill sälja lägenheten har hyresgästen motsvarande rätt att före andra köpa den och rätt att bo kvar med samma hyresrättsliga skydd om förköpsrätten inte utnyttjas.

Möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter bör ses över med utgångspunkt i förslagen i 2014 års betänkande och de remissvar som lämnades när betänkandet därefter remitterades. I linje med vad som angavs i direktiven till den utredningen (Ägarlägenheter i befintliga hyreshus, dir. 2012:44) bör en grundläggande utgångspunkt vid utformningen av omvandlingsförfarandet vara att ägarlägenheterna så långt det är möjligt ska komma befintliga hyresgäster till godo.

De hyresgäster som väljer att inte köpa sina lägenheter ska ha rätt att bo kvar utan att få sin rättsliga ställning försämrad. Det är också viktigt att förfarandet utformas så att omvandling till ägarlägenheter blir ett attraktivt alternativ för fastighetsägare som vill avyttra sin fastighet. Vidare bör som utgångspunkt samma regler gälla för ägarlägenheter som har tillkommit genom omvandling som för ägarlägenheter som tillkommit vid nyproduktion.

Inriktningen på översynen bör vara att förslagen i 2014 års betänkande kan följas i de delar där de framstår som väl avvägda, utan att det behöver göras en ny mer ingående analys av varje fråga. Det bör samtidigt finnas möjlighet att föreslå andra lösningar i de frågor där det bedöms motiverat. Det är viktigt att reglerna är anpassade till förhållandena på dagens bostadsmarknad. Det finns i dag fler ägarlägenheter och erfarenheter från tillämpningen av befintliga regler om ägarlägenheter bör beaktas vid utformningen av de förslag som lämnas.

I samband med införandet av reglerna om ägarlägenheter i nyproduktion uttalades att det inte borde vara möjligt att bilda enstaka ägarlägenheter, eftersom det skulle öka risken för en alltför komplex fastighetsindelning (prop. 2008/09:91 s. 58–60). Behovet av detta ansågs också vara begränsat. Förutsättningarna för en ändamålsenlig reglering av samverkansfrågor och grannelagsrättsliga frågor ansågs bättre tillgodoses om ägarlägenheterna låg samlat och var fler än två. Det föreslogs därför att det skulle gälla ett krav på minst tre lägenheter i en sammanhållen enhet, men det konstaterades att det kunde finnas skäl att vid en framtida utvärdering av reglerna återkomma till denna fråga.

I 2014 års betänkande föreslogs att det aktuella kravet skulle behållas oförändrat (SOU 2014:33 s. 276–278). Utredningen kunde se vissa fördelar med att kunna bilda ägarlägenheter i tvåbostadshus, där det är det enda sättet att skapa separata fastigheter av lägenheterna i byggnaden. Detta ansågs dock inte utgöra tillräckliga skäl för att föreslå ändringar av kravet på antalet lägenheter.

I 2014 års betänkande föreslogs vidare att en omvandling av hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter som huvudregel ska omfatta samtliga lägenheter i en byggnad (se SOU 2014:33 s. 132–149). Om en byggnad delas upp så att till exempel lägenheterna i en trappuppgång eller på ett våningsplan bildar en egen fastighet, kan en omvandling begränsas till den delen av byggnaden. Utredningen ansåg inte att det därutöver borde vara möjligt att omvandla endast vissa

lägenheter i samma byggnad. Mot en sådan möjlighet till partiell omvandling talade bland annat risken för komplex fastighetsindelning, svåra gränsdragningar vad gäller vilka lägenheter som ska omvandlas och svårigheter att hitta bra former för samverkan inom byggnaden.

Det finns samtidigt vissa fördelar med partiell omvandling, som framhölls av utredningen. En sådan möjlighet skapar flexibilitet och ökad valfrihet för fastighetsägaren. Det kan exempelvis vara attraktivt för fastighetsägaren att omvandla och sälja en viss andel av lägenheterna för att få in kapital, och samtidigt fortsätta att äga och hyra ut lägenheterna i en del av byggnaden. Vid nyproduktion är det möjligt att i samma byggnad ha såväl ägarlägenheter som lägenheter upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt.

Det finns mot denna bakgrund skäl att överväga om en fastighetsägare bör ha möjlighet att omvandla endast vissa hyreslägenheter i ett flerbostadshus till ägarlägenheter. Vid övervägandena behöver de argument som i 2014 års betänkande framfördes mot en sådan möjlighet beaktas.

I enlighet med vad som anfördes i 2014 års betänkande kan det vidare finnas fördelar med att kunna bilda ägarlägenheter i ett tvåbostadshus. Det finns därför anledning att se över kravet på att en ägarlägenhetsfastighet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter i 3 kap. 1 b § andra stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988), särskilt i syfte att göra det möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus. Vid övervägandena måste hänsyn tas till vikten av att det finns ändamålsenliga regler om samverkan inom byggnaden.

Vidare bör förslagen i 2014 års betänkande och nuvarande regler om ägarlägenheter ses över i förhållande till de regler som föreslås gällande hyrköp av bostäder. Inriktningen bör vara att reglerna om ägarlägenheter och hyrköp ska komplettera varandra.

Utredaren ska därför

- analysera förslagen i betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) med beaktande av förhållandena på dagens bostadsmarknad och erfarenheterna från tillämpningen av nuvarande regler om ägarlägenheter,
- med utgångspunkt i analysen föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter,

- bedöma om det bör vara möjligt för en fastighetsägare att begränsa en omvandling till endast vissa hyreslägenheter i en byggnad inom samma fastighet,
- bedöma om kravet på att en ägarlägenhet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter bör ändras, särskilt i syfte att göra det möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus,
- undersöka hur reglerna om ägarlägenheter och de regler som föreslås gällande hyrköp av bostäder kan komplettera varandra, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Om det ryms inom tiden för uppdraget får utredaren också överväga och föreslå andra ändringar i befintliga regler om ägarlägenheter.

Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

Uppdraget att föreslå en ny modell för hyrköp av bostäder

Det behövs ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder

Höga bostadspriser och behovet av 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. I betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12) lämnas förslag om ett startlån med syfte att få fler förstagångsköpare att klara kontantinsatsen till en ägd bostad. Förslaget har remitterats och bereds i Regeringskansliet.

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. Detta kallas ibland för hyrköp.

Det finns inte några särskilda lagregler om hyrköp av bostäder. Nuvarande möjligheter att ingå denna typ av avtal är begränsade när det gäller fast egendom, som t.ex. ägarlägenheter, eftersom avtal om framtida köp eller försäljning av sådan egendom inte är bindande. Ett optionsavtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt är däremot bindande om det är upprättat i skriftlig form (se NJA 1992 s. 66).

På bostadsmarknaden förekommer olika avtalslösningar som betecknas som hyrköp. Några modeller bygger på att den som hyr en bo-

stad har rätt att få köpa denna i framtiden. I vissa fall omfattar sådana avtal ett krav på att hyresgästen ska ha ett sparande som kan användas till bostadsköpet. Under den tid som hyresgästen hyr lägenheten gäller reglerna i 12 kap. jordabalken (benämns herefter hyreslagen) vilket innebär att den som inte utnyttjar sin rätt att köpa bostaden som utgångspunkt har rätt att bo kvar som hyresgäst.

Andra modeller innebär att en köpare förvärvar en del av en bostad av bostadsutvecklaren eller fastighetsägaren med en option att inom en viss tidsperiod köpa resten av bostaden. Köparen betalar en ersättning för den del av bostaden som ägs av den andra delägaren. I dessa situationer är lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt tillämplig, vilket innebär att om parterna inte har avtalat om annat kan den andra delägaren begära att hela bostaden ska säljas om köparen inte utnyttjar sin option att köpa bostaden. Det är inte fråga om ett hyresförhållande och hyreslagens regler är inte tillämpliga.

De avtalslösningar inom befintligt regelverk som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige beskrivs som framgångsrika av de aktörer som erbjuder dem (se prop. 2021/22:171 s. 45). Dessa modeller förekommer dock i relativt begränsad omfattning.

Hyrköp förekommer som en särskild upplåtelseform i andra länder. Betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12) innehåller en redogörelse för några av dessa modeller. Exempelvis finns det i Frankrike en hyrköpsmodell som innebär att en hyresgäst efter en viss tid har rätt att köpa sin lägenhet efter att under hyrestiden ha betalat en avgift till lägenhetsägaren som består av en normal hyra och en förskottsbetalning på lägenheten (se SOU 2014:33 s. 83). Under hyrestiden har hyresgästen samma rättigheter och skyldigheter som en vanlig hyresgäst. I viss utsträckning tar dock hyresgästen lägenhetsägarens plats i den förening som förvaltar de gemensamma delarna av fastigheten, och har bl.a. rätt att medverka vid stämman och rätt att rösta i vissa frågor som rör underhållet av fastigheten samt rätt att vara medlem i styrelsen.

Det finns flera fördelar med att införa en ny lagreglerad modell för hyrköp av bostäder i Sverige. Det skulle skapa ett rättsligt ramverk för bostadsutvecklare och fastighetsägare att ta fram nya hyrköpsmodeller, vilket ger förutsättningar för fler att kunna äga sitt boende. Det skulle också skapa tydlighet, förutsebarhet och trygghet åt parterna i ett hyrköpsavtal. Regeringen anser därför att det bör utredas hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder kan utformas.

Hyrköpssystemets utformning

Grundläggande utgångspunkter

Det är viktigt att regelsystemet utformas så att det blir attraktivt att använda sig av för parterna på bostadsmarknaden. Inriktningen vid utformningen av regelsystemet bör vara att reglerna ska vara enkla och säkerställa att det finns ett grundläggande skydd för hyrköparen i samband med avtalets ingående, under avtalstiden och vid avtalets eventuella upphörande. Därutöver bör parterna i stor utsträckning kunna avtala om lösningar som är anpassade efter deras behov i det enskilda fallet.

Ett hyrköpsavtal kan löpa under lång tid, vilket innebär risker för båda parter. Vid bedömningen av hur reglerna bör utformas behöver en avvägning göras mellan parternas intressen. För fastighetsägare kan nyproduktion av bostäder avsedda för hyrköp innebära en större risk jämfört med nyproduktion av bostadsrätter eller ägarlägenheter avsedda att säljas direkt, eftersom de behöver binda kapital under längre tid. Beroende på hur systemet utformas kan det innebära en stor privatekonomisk risk för hyrköparen att ingå ett hyrköpsavtal. Exempelvis kan hyrköparens ekonomiska förhållanden ändras på ett sådant sätt att hon eller han inte har möjlighet att fullfölja köpet eller så kan säljaren hamna på obestånd. Det måste finnas ett starkt konsumentskydd och en trygghet i boendet för hyrköparen.

Den modell som övervägs bör i första hand bygga på att hyrköparen under hyrestiden, utöver hyran, löpande betalar ett visst belopp till fastighetsägaren som förskott på köpeskillingen. Med en sådan lösning blir det belopp som köparen kan behöva låna för att i samband med att köpet genomförs betala återstående del av köpeskillingen lägre än om hela köpet finansieras genom lån. En fördel jämfört med om hyrköparen själv skulle starta ett bostadsparande kan vara att pengarna verkligen är avsatta för bostadsköpet och att köparen upplever att bostaden förvärvas successivt. En sådan lösning kan också förbättra förutsättningarna för att köparen faktiskt kommer att ha möjlighet att fullfölja köpet, vilket kan minska risken för fastighetsägaren.

Samtidigt innebär en modell som bygger på förskottsbetalningar risker för hyrköparen. Det måste säkerställas att det inbetalade beloppet faktiskt används till köpet och att det finns ett tillräckligt skydd för hyrköparen i situationer där köpet inte genomförs och han eller hon kan ha rätt att få tillbaka det inbetalade beloppet. Den modell

som övervägs får inte innebära ett ökat offentligt åtagande som till exempel att staten garanterar lån eller andra subventioner.

En fråga är också om ett hyrköpsavtal bör vara utformat som ett optionsavtal, som innebär en rätt för köparen att i framtiden förvärva bostaden, eller om avtalet bör innebära att köparen är skyldig att förvärva bostaden vid en senare tidpunkt. Det är också möjligt att parterna bör kunna välja någon av dessa avtalstyper. Om avtalet ska kunna innefatta en skyldighet att förvärva bostaden finns ett större behov av regler till skydd för hyrköparen.

Det behöver också övervägas hur en ny hyrköpsmodell ska förhålla sig till de hyrköpsmodeller som utarbetats inom ramen för befintligt regelverk. Utgångspunkten bör vara att dessa modeller ska kunna fortsätta att användas.

Vilka typer av bostäder bör omfattas?

Vid ombildning från hyresrätter till bostadsrätter kan hyrköp vara ett sätt för de hyresgäster som saknar möjlighet att direkt förvärva bostadsrätten att göra det längre fram. Det kan bidra till att fler hyresgäster blir positiva till en ombildning och göra det lättare att uppnå det majoritetskrav som krävs för en ombildning. Även vid omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenheter kan användningen av hyrköp innebära att fler hyresgäster har möjlighet att på sikt förvärva sina lägenheter. I samband med nyproduktion av bostadsrätter eller ägarlägenheter kan en möjlighet att ingå avtal om hyrköp vara en fördel t.ex. i ekonomiska lägen där det är svårt att få alla lägenheter i ett nybyggnationsprojekt sålda. Det kan också utvecklas koncept där syftet med ett byggprojekt är att upplåta hyrköpsbostäder.

Inriktningen bör vara att hyrköpssystemet ska omfatta bostadsrätter och ägarlägenheter, såväl vid nyproduktion som vid ombildning respektive omvandling, om utredningen bedömer att det finns förutsättningar för det.

Förhållandet till befintliga regler

En fråga som behöver övervägas särskilt är hur reglerna om hyrköp bör förhålla sig till reglerna i hyreslagen. En reglering som knyter an till hyreslagens regler under tiden som hyrköparen hyr bostaden

innebär att det inte behöver utarbetas ett helt nytt system som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter under hyrestiden. Den särskilda karaktären hos ett hyrköpsavtal innebär dock att det kan behövas en särreglering i flera frågor. Det är viktigt att regelverket blir så lättöverskådligt som möjligt.

Ett hyrköpssystem som omfattar bostadsrätter behöver också förhålla sig till reglerna i bostadsrättslagen (1991:614). I lagens femte kapitel finns regler om förhandsavtal, genom vilket bostadsrättsföreningen blir skyldig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt förhandstecknaren, som i sin tur blir skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Reglerna om förhandsavtal har nyligen ändrats för att ge ett starkare skydd till förhandstecknaren (se prop. 2021/22:171). Beroende på hur hyrköpsmodellen utformas kan det finnas behov av liknande skyddsregler för en hyrköpare.

För att avtal om hyrköp ska kunna ingås avseende ägarlägenheter behöver avsteg göras från principen om att avtal om framtida köp eller försäljning av fast egendom inte är bindande. Bakgrunden till denna princip är att sådana avtal, som begränsar ägarens handlingsfrihet, kan skapa osäkerhet i äganderätten med negativ inverkan på fastighetsomsättningen och kreditgivningen (se t.ex. NJA 1990 s. 18). Vid utformning av förslaget behöver hänsyn tas till de skäl som ligger bakom denna princip. När det gäller fast egendom i övrigt bör utgångspunkten vara att principen även i fortsättningen ska upprätthållas.

Ytterligare frågor som särskilt behöver belysas

När det gäller den närmare utformningen av regelsystemet för hyrköp finns en rad frågor som behöver belysas särskilt. En sådan fråga är vilka krav som bör ställas på innehållet i ett hyrköpsavtal. Det kan handla om t.ex. priset och villkoren för betalning samt när en option senast måste utnyttjas eller, vid avtal som innebär en skyldighet att förvärva bostaden, när köpet ska genomföras. Det finns också anledning att överväga om det till skydd för hyrköparen bör ställas krav på att viss information om vad avtalet innebär ska lämnas i samband med att avtalet ingås. Sådana krav finns t.ex. vid ingående av förhandsavtal enligt bostadsrättslagen.

En fråga är också om det bör vara möjligt att vid nyproduktion knyta en hyrköpare till en lägenhet i ett tidigt skede innan lägen-

heten är färdigställd, på det sätt som sker med förhandstecknare av bostadsrätter. Att avtalskonstruktionen riskerar att bli komplicerad och att tiden mellan avtalets ingående och köpets genomförande kan bli mycket lång talar mot att det ska vara möjligt.

En annan fråga som måste övervägas är hur hyran bör bestämmas och under vilka förutsättningar den bör kunna ändras under avtals-tiden. När det gäller parternas rättigheter och skyldigheter under hyres-tiden finns det också skäl att överväga hur ansvaret för underhåll av bostaden bör fördelas. Det kan vara rimligt att en hyrköpare som har för avsikt att köpa bostaden tar ett större ansvar i detta avseende än hyresgäster i allmänhet. En annan fråga är vad som bör gälla i fråga om hyrköparens rätt att göra förändringar i sin lägenhet. Ytterligare en fråga är om hyrköparen bör ges visst inflytande eller insyn i en bostads-rättsförening eller en samfällighetsförening som förvaltar de gemensamma delarna av en byggnad med ägarlägenheter.

Det behöver vidare övervägas under vilka förutsättningar ett hyrköpsavtal bör kunna sägas upp. Vad som bör gälla i fråga om uppsägning beror bland annat på om hyrköpsavtalet är utformat som ett optionsavtal, eller innebär en skyldighet för hyrköparen att förvärva bostaden. I det sistnämnda fallet kan det behövas skyddsregler om hyrköparens rätt att frånträda avtalet, liknande de som finns för förhandsavtal avseende bostadsrätter.

Hyreslagens och bostadsrättslagens regler om förverkande av hyres-respektive bostadsrätt kan ge vägledning för i vilka situationer fastighetsägaren bör ha möjlighet att kunna säga upp avtalet. En särskild fråga är under vilka förutsättningar bristande förskottsbetalningar bör kunna leda till att hyrköpsavtalet upphör. Det behöver också övervägas om en uppsägning av avtalet i den del som avser köpet av bostaden också ska medföra att hyresförhållandet upphör.

Ytterligare en fråga är i vilka situationer hyrköparen bör ha rätt att få tillbaka det belopp som betalats i förskott och hur denna rätt ska säkerställas. Beroende på hur regelsystemet utformas skulle en sådan rätt kunna aktualiseras om hyrköpsavtalet upphör i förtid eller om hyrköparen inte kan eller vill fullfölja köpet. Det behöver också analyseras vad som bör gälla om fastighetsägaren kommer på obestånd och hur hyrköparen ska tillförsäkras ett tillräckligt skydd i en sådan situation. En fråga i detta sammanhang är hur fastighetsägaren bör hantera det inbetalade beloppet under hyrestiden.

Det behöver vidare övervägas om hyrköparen bör ha möjlighet att mot betalning överlåta sin rätt enligt avtalet till någon annan, som får tillgodoräkna sig det belopp som betalats i förskott. Även frågan om vad som bör gälla för överlåtelse av fastigheten behöver analyseras. Vid en överlåtelse bör utgångspunkten vara att förpliktelserna enligt hyrköpsavtalet övergår till en ny fastighetsägare.

Sammanfattning av uppdraget avseende hyrköp

Syftet med uppdraget är att skapa ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder för de parter som väljer att ingå sådana avtal.

Utredaren ska

- redogöra för de modeller för hyrköp och liknande modeller som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige,
- redogöra för modeller för hyrköp i andra länder som kan vara relevanta för utformningen av en svensk modell och, under förutsättning att sådana uppgifter finns tillgängliga, för i vilken utsträckning dessa används,
- 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,
- analysera och ta ställning till hur ett regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Vid bedömningen av hur hyrköpssystemet närmare bör utformas ska utredaren särskilt bedöma

- om hyrköpssystemet bör omfatta både bostadsrätter och ägarlägenheter,
- hur reglerna om hyrköp bör förhålla sig till reglerna i hyreslagen,
- förutsättningarna för att införa en modell för hyrköp som bygger på att hyrköparen under hyrestiden löpande betalar förskott på köpeskillingen, hur en sådan modell bör utformas och hur fastighetsägaren bör hantera det inbetalade beloppet under hyrestiden,

- hur en ny hyrköpsmodell ska förhålla sig till de hyrköpsmodeller som redan har utarbetats inom ramen för befintligt regelverk,
- vilka krav som bör ställas på hyrköpsavtalets utformning och innehåll och om det bör ställas krav på viss information till hyrköparen i samband med avtalets ingående,
- i vilket skede det bör vara möjligt att ingå ett hyrköpsavtal,
- vad som bör gälla i fråga om parternas rättigheter och skyldigheter under hyrestiden, inklusive hur hyran bör bestämmas och under vilka förutsättningar den bör kunna ändras under avtalstiden, hur ansvaret för underhåll av bostaden bör fördelas och om hyrköparen bör ges visst inflytande eller insyn i en bostadsrättsförening eller samfällighetsförening,
- under vilka förutsättningar ett hyrköpsavtal bör kunna sägas upp,
- i vilka situationer hyrköparen bör ha rätt att få tillbaka ett belopp som betalats i förskott,
- vad som bör gälla om fastighetsägaren kommer på obestånd och hur hyrköparen ska tillförsäkras ett tillräckligt skydd i en sådan situation, och
- om hyrköparen bör ha möjlighet att överlåta sin rätt enligt avtalet och vad som bör gälla i fråga om överlåtelse av fastigheten.

Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska redogöra för konsekvenserna av de förslag som lämnas. Utredaren ska bedöma vilket genomslag möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter och införandet av ett hyrköps-system kan förväntas få. Konsekvenserna för hyresgäster och andra boende, olika typer av hushåll, fastighetsägare, bostadsmarknaden i stort och berörda myndigheter ska redovisas ingående. Utredaren ska analysera konsekvenser för integration och utanförskap samt boendesegregation. Analysen ska omfatta effekter av fler ägandeformer i olika områdestyper (enligt den socioekonomiska indelning som Statistiska centralbyrån redovisar). Konsekvenserna för lantmäterimyndigheterna

när det gäller kostnader och handläggningstider ska analyseras. Om förslagen kan förväntas leda till kostnader för det allmänna, ska förslag till finansiering lämnas.

Om förslagen inte bedöms ha betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män enligt 15 § kommittéförordningen (1998:1474) ska detta motiveras. Om förslagen i betänkandet påverkar den kommunala självstyrelsen ska de särskilda överväganden som gjorts i enlighet med 14 kap. 3 § regeringsformen redovisas.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska samråda med myndigheter och organisationer som kan antas bli berörda av förslagen och övervägandena. Bland dessa kan nämnas Lantmäteriet, de kommunala lantmäterimyndigheterna och Boverket.

Uppdraget ska redovisas senast den 2 december 2024.

(Justitiedepartementet)

Statens offentliga utredningar 2024

Kronologisk förteckning

1. Ett starkare skydd för offentliganställda mot våld, hot och trakasserier. Ju.
2. Ett samordnat vaccinationsarbete – för effektivare hantering av kommande vacciner. Del 1 och 2. S.
3. Ett starkt judiskt liv för framtida generationer. Nationell strategi för att stärka judiskt liv i Sverige 2025–2034. Ku.
4. Inskränkningarna i upphovsrätten. Ju.
5. Förbättrad ordning och säkerhet vid förvar. Ju.
6. Steg mot stärkt kapacitet. Fi.
7. Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister. Ju.
8. Livsmedelsberedskap för en ny tid. LI.
9. Utvecklat samarbete för verksamhetsförlagd utbildning – långsiktiga åtgärder för sjuksköterskeprogrammen. U.
10. Preskription av avlägsnandebeslut och vissa frågor om återreseförbud. Ju.
11. Rätt frågor på regeringens bord – en ändamålsenlig regeringsprövning på miljöområdet. KN.
12. Mål och mening med integration. A.
13. En effektivare kontaktförbudslagstiftning – ett utökat skydd för utsatta personer. Ju.
14. Arbetslivskriminalitet – myndighets-samverkan, en gemensam tipsfunktion, lärdomar från Belgien och gränsöverskridande arbete. A.
15. Nya regler för arbetskraftsinvandring m.m. Ju.
16. Växla yrke som vuxen – en reformerad vuxenutbildning och en ny yrkesskola för vuxna. U.
17. Skolor mot brott. U.
18. Nya regler om cybersäkerhet. Fö.
19. En ny beredskapssektor – för ökad försörjningsberedskap. KN.
20. Maskinellt värde för vissa industribyggnader – ett undantag från fastighets-skatt. Fi.
21. Ett inkluderande jämställdhetspolitiskt delmål mot våld. A.
22. En ny organisation för förvaltning av EU-medel. Fi.
23. En trygg uppväxt utan nikotin, alkohol och lustgas. S.
24. Ett effektivt straffrättsligt skydd för statliga stöd till företag. Fi.
25. En mer effektiv tillsyn över socialtjänsten. S.
26. En utvärdering av förändringar i sjukförsäkringens regelverk under 2021 och 2022. S.
27. Kamerabevakning i offentlig verksamhet – lättnader och utökade möjligheter. Ju.
28. Offentlighetsprincipen eller insyns-lag. Allmänhetens insyn i enskilda aktörer inom skolväsendet. U.
29. Goda möjligheter till ökat välbefinnande. Fi.
30. En statlig ordning med brottsförebyggande åtgärder för barn och unga. S.
31. En ändamålsenlig vapenlagstiftning. Del 1 och 2. Ju.
32. Åtgärder mot mervärdesskattebedrägerier. Fi.
33. Delad hälsodata – dubbel nytta. Regler för ökad interoperabilitet i hälso- och sjukvården. S.
34. Ansvar och oberoende – public service i oroliga tider. Ku.
35. En framtid för alm och ask – förädling, forskning och finansiering. LI.

36. Förenkla och förbättra! Fi.
37. Förbättrade ränteavdragsregler för företag. Fi.
38. Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner. LI.
39. Skärpta regler om ungdomsovervakning och straffreduktion för unga. Ju.
40. Genomförande av lönetransparensdirektivet. A.
41. Styrkraft för lyckad integration. A.
42. Bildning, utbildning och delaktighet – folkbildningspolitik i en ny tid. U.
43. Staten och kommunsektorn – samverkan, självstyrelse, styrning. Fi.
44. Stärkt kontroll av fusk i livsmedelskedjan. LI.
45. Kompletterande bestämmelser till EU:s reviderade förordning om elektronisk identifiering. Fi.
46. Ny lag om internationella sanktioner. Genomförande av EU:s sanktionsdirektiv. UD.
47. Digital myndighetspost. Fi.
48. Ett ändamålsenligt samhällsskydd. Vissa reformer av straff- och straffverkställighetslagstiftningen. Volym 1 och 2. Ju.
49. Arbetslöshetsförsäkringen vid störning, kris eller krig. A.
50. Nätt och jämnt. Likvärdighet och effektivitet i kommunsektorn. Del 1 och 2. Fi.
51. En mer rättssäker och effektiv domstolsprocess. Ju.
52. Allmänna sammankomster och Sveriges säkerhet. Ju.
53. Stöd till invandrades utvandring. Ju.
54. Vågar till ett tryggare samhälle. Åtgärder för att motverka återfall i brott. Ju.
55. En översyn av 23 kap. brottsbalken. Ju.
56. Animalieproduktion med hög konkurrenskraft och gott djurskydd. LI.
57. Ett nytt regelverk för hälsodataregister. S.
58. Ett nytt regelverk mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Volym 1 och 2. Fi.
59. Signalspaning i försvarsunderrättelseverksamhet – en modern och ändamålsenlig lagstiftning. Fö.
60. Stärkt stöd till anhöriga. Ett mer ändamålsenligt stöd till barn och vuxna som är anhöriga. S.
61. Effektivare kontrollmöjligheter i systemen för rot, rut, grön teknik och personalliggare. Fi.
62. En förbättrad modell för presumtionshyra. Ju.
63. Ökat informationsutbyte mellan myndigheter. Behov och föreslagna förändringar. Ju.
64. Motståndskraft i samhällsviktiga tjänster. Fö.
65. Kommuners och regioners grundläggande beredskap inför kris och krig. Fö.
66. Livsviktigt lärande – fler vägar till kunskap för att förebygga suicid. S.
67. Om ekonomiska styrmedel för en mer cirkulär ekonomi. Fi.
68. Mottagandelagen. En ny lag för ordnat asylmottagande och effektivt återvändande. Ju.
69. Ett nytt konsumentkreditdirektiv. Ju.
70. Tiotandvård – ett förstärkt högkostnadsskydd för tandvård. S.
71. Reglering av hushållens skulder. Fi.
72. Stärkt medicinsk kompetens i kommunal hälso- och sjukvård. S.
73. Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente. LI.
74. Fler vägar till arbetslivet. U.
75. Personuppgifter och mediegrundlagarna. Ju.
76. Från överskottsmål till balansmål. Fi.
77. Ett modernt och anpassat regelverk för krigsmateriel. UD.
78. Ett språkrav för språkutveckling. S.
79. Handlingsoffentlighet och handlingar som inhämtas genom straffprocessuella tvångsmedel. Ju.
80. Vissa åtgärder för stärkt återvändandeverksamhet och utlänningskontroll. Ju.
81. Ämneskunskaper och lärarskicklighet – en reformerad lärarutbildning. U.

82. Ökad va-beredskap. KN.

83. Fler vägar till att äga sitt boende.

Del I. En utvidgning av systemet
med ägarlägenheter.

Del II. En lagreglerad modell
för hyrköp av bostäder. Ju.

Statens offentliga utredningar 2024

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

- Mål och mening med integration. [12]
- Arbetslivskriminalitet – myndighets-samverkan, en gemensam tipsfunktion, lärdomar från Belgien och gränsöver-skridande arbete. [14]
- Ett inkluderande jämställdhetspolitiskt delmål mot våld. [21]
- Genomförande av lönetransparensdirektivet. [40]
- Styrkraft för lyckad integration. [41]
- Arbetslöshetsförsäkringen vid störning, kris eller krig. [49]

Finansdepartementet

- Steg mot stärkt kapacitet. [6]
- Maskinellt värde för vissa industribyggnader – ett undantag från fastighetsskatt. [20]
- En ny organisation för förvaltning av EU-medel. [22]
- Ett effektivt straffrättsligt skydd för statliga stöd till företag. [24]
- Goda möjligheter till ökat välstånd. [29]
- Åtgärder mot mervärdesskatte-bedrägerier. [32]
- Förenkla och förbättra! [36]
- Förbättrade ränteavdragsregler för företag. [37]
- Staten och kommunsektorn – samverkan, självstyrelse, styrning. [43]
- Kompletterande bestämmelser till EU:s reviderade förordning om elektronisk identifiering. [45]
- Digital myndighetspost. [47]
- Nätt och jämnt. Likvärdighet och effektivitet i kommunsektorn. Del 1 och 2. [50]

- Ett nytt regelverk mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Volym 1 och 2. [58]

- Effektivare kontrollmöjligheter i systemen för rot, rut, grön teknik och personal-liggare. [61]

- Om ekonomiska styrmedel för en mer cirkulär ekonomi. [67]

- Reglering av hushållens skulder. [71]

- Från överskottsmål till balansmål. [76]

Försvarsdepartementet

- Nya regler om cybersäkerhet. [18]
- Signalspaning i försvarsunderrättelseverk-samhet – en modern och ändamålsenlig lagstiftning. [59]
- Motståndskraft i samhällsviktiga tjänster. [64]
- Kommuners och regioners grundläggande beredskap inför kris och krig. [65]

Justitiedepartementet

- Ett starkare skydd för offentliganställda mot våld, hot och trakasserier. [1]
- Inskränkningarna i upphovsrätten. [4]
- Förbättrad ordning och säkerhet vid förvar. [5]
- Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister. [7]
- Preskription av avlägsnandebeslut och vissa frågor om återreseförbud. [10]
- En effektivare kontaktförbuds-lagstiftning – ett utökat skydd för utsatta personer. [13]
- Nya regler för arbetskraftsinvandring m.m. [15]
- Kamerabevakning i offentlig verksamhet – lättnader och utökade möjligheter. [27]

En ändamålsenlig vapenlagstiftning.
Del 1 och 2. [31]

Skärpta regler om ungdomsövervakning
och straffreduktion för unga. [39]

Ett ändamålsenligt samhällsskydd.
Vissa reformer av straff- och
straffverkställighetslagstiftningen.
Volym 1 och 2. [48]

En mer rättssäker och effektiv
domstolsprocess. [51]

Allmänna sammankomster och Sveriges
säkerhet. [52]

Stöd till invandrades utvandring. [53]

Vägar till ett tryggare samhälle. Åtgärder
för att motverka återfall i brott. [54]

En översyn av 23 kap. brottsbalken. [55]

En förbättrad modell för presumtionshyra.
[62]

Ökat informationsutbyte mellan myndig-
heter. Behov och föreslagna föränd-
ringar. [63]

Mottagandelagen. En ny lag
för ordnat asylmottagande
och effektivt återvändande. [68]

Ett nytt konsumentkreditdirektiv. [69]

Personuppgifter och mediegrundlagarna.
[75]

Handlingsoffentlighet och handlingar som
inhämtas genom straffprocessuella
tvångsmedel. [79]

Vissa åtgärder för stärkt återvändande-
verksamhet och utlänningskontroll.
[80]

Fler vägar till att äga sitt boende.
Del I. En utvidgning av systemet
med ägarlägenheter.
Del II. En lagreglerad modell
för hyrköp av bostäder. [83]

Klimat- och näringslivsdepartementet

Rätt frågor på regeringens bord – en
ändamålsenlig regeringsprövning på
miljöområdet. [11]

En ny beredskapssektor
– för ökad försörjningsberedskap. [19]

Ökad va-beredskap. [82]

Kulturdepartementet

Ett starkt judiskt liv för framtida
generationer. Nationell strategi för att
stärka judiskt liv i Sverige 2025–2034. [3]

Ansvar och oberoende
– public service i oroliga tider. [34]

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Livsmedelsberedskap för en ny tid. [8]

En framtid för alm och ask
– förädling, forskning och finansiering.
[35]

Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid
fastighetstransaktioner. [38]

Stärkt kontroll av fusk i livsmedelskedjan.
[44].

Animalieproduktion med hög konkurrens-
kraft och gott djurskydd. [56].

Juridiska personers förvärv av lantbruks-
egendom genom testamente. [73]

Socialdepartementet

Ett samordnat vaccinationsarbete – för
effektivare hantering av kommande
vacciner. Del 1 och 2. [2]

En trygg uppväxt utan
nikotin, alkohol och lustgas. [23]

En mer effektiv tillsyn över socialtjänsten.
[25]

En utvärdering av förändringar i sjukför-
säkringens regelverk under 2021
och 2022. [26]

En statlig ordning med
brottsförebyggande åtgärder
för barn och unga. [30]

Delad hälsodata – dubbel nytta.
Regler för ökad interoperabilitet
i hälso- och sjukvården. [33]

Ett nytt regelverk för hälsodataregister.
[57]

Stärkt stöd till anhöriga. Ett mer ända-
målsenligt stöd till barn och vuxna
som är anhöriga. [60]

Livsviktigt lärande – fler vägar till kunskap
för att förebygga suicid. [66]

Tiotandvård – ett förstärkt högkostnads-
skydd för tandvård. [70]

Stärkt medicinsk kompetens i kommunal
hälso- och sjukvård. [72]
Ett språkrav för språkutveckling. [78]

Utbildningsdepartementet

Utvecklat samarbete för verksamhets-
förlagd utbildning – långsiktiga
åtgärder för sjuksköterskeprogrammen.
[9]
Växla yrke som vuxen – en reformerad
vuxenutbildning och en ny yrkesskola
för vuxna. [16]
Skolor mot brott. [17]
Offentlighetsprincipen eller insynslag.
Allmänhetens insyn i enskilda aktörer
inom skolväsendet. [28]
Bildning, utbildning och delaktighet
– folkbildningspolitik i en ny tid. [42]
Fler vägar till arbetslivet. [74]
Ämneskunskaper och lärarskicklighet
– en reformerad lärarutbildning. [81]

Utrikesdepartementet

Ny lag om internationella sanktioner.
Genomförande av EU:s sanktions-
direktiv. [46]
Ett modernt och anpassat regelverk
för krigsmateriel. [77]