

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande

Fler vägar att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Sveriges Allmännyttas synpunkter

4. En lagreglerad modell för hyrköp

4.2 En lagreglerad modell för hyrköp bör införas

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att en lagreglerad modell för hyrköp ska införas. En renodlad form av hyrköp är att föredra framför en modell där säljaren och köparen under viss tid samäger fast egendom eller en bostadsrätt med en konsument.

Sveriges Allmännyttas ser inget skäl att fortsatt utreda frågan om en modell med deläggande. Det är inte lämpligt att privatpersoner ska deläga fastigheter med till exempel kommunala bostadsföretag.

5. Hyrköpslagens tillämpningsområde

5.1 En särskild lag om hyrköp av bostäder

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att lagen om hyrköp endast ska gälla mellan en näringsidkare och en konsument samt att första delen av avtalstiden ska utgöras av en särskild nyttjanderätt fram tills köpet kommer till stånd eller hyrköparen säger upp avtalet. Då det är fråga om ett slags föravtal till ett framtida köp finns inte skäl att samma



skyddsregler med mera ska gälla som vid ett vanligt bostadshyresavtal. Vissa regler i 12 kap. jordabalken faller sig dock naturliga att tillämpa även på nyttjanderättsavtalet.

5.2 Hyrköpslagen ska omfatta hyrköp av privatbostäder inom fastigheter och bostadsrätter

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslagen om att hyrköpslagen ska omfatta hyrköpsavtal gällande privatbostadsfastigheter i form av ägarlägenheter och småhus och bostadsrättslägenheter.

5.3 Hyrköp inom ramen för omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att 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.

5.4 Hyrköp av tomträtt ska inte regleras i lagen

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att lagen ej ska vara tillämplig för bostäder som är uppförda på mark som innehas med tomträtt.

6. Hyrköpsavtalets grundläggande konstruktion

6.2 En ramlag med ett grundläggande skydd för utrymme för avtalsfrihet

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att lagen om hyrköp av bostad ska utgöra en ramlag som slår fast de grundläggande formella förutsättningarna för utformningen av ett hyrköpsavtal och att det i övrigt lämnas åt parterna att fritt utforma avtalsvillkoren med de begränsningar som föreslås.

6.3 Hyrköpslagen blir tillämplig om avtalet uppfyller lagens grundläggande kriterier

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att lagen ska vara tvingande till förmån för hyrköparen och att 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.

6.4 De grundläggande kriterier som bör konstituera ett hyrköpsavtal

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om de grundläggande kriterierna för att ett avtal ska anses vara ett hyrköpsavtal i lagens mening, det vill säga: En näringsidkare utfäster sig att senast vid en viss tidpunkt överlåta en bostad till en konsument och



samtidigt upplåta bostaden till nyttjande mot ersättning åt konsumenten fram till dess att tiden för utfästelsen löper ut.

7. Hyrköpsavtalets första grundpelare – optionen

7.1 Optionen inom ramen för ett hyrköpsavtal

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att en ensidig option som ställs ut inom ramen för ett hyrköpsavtal enligt hyrköpslagen ska vara giltig, och att den ska vara tidsbegränsad.

Sveriges Allmännyttas ställer sig tveksam till att det inte ska finnas någon gräns för hyrköpsavtalet eller optionstidens längd. 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 ianspråk tas i framtiden, skulle parterna kunna skapa ett slags nyttjanderättsavtal till en bostad.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att det inte vara tillåtet med villkor som hindrar hyrköparen från att säga upp hyrköpsavtalet under avtalstidens eller vid dess slut. Det bör inte vara möjligt att i hyrköpsavtalet föreskriva sanktioner, exempelvis i form av höga avgifter som en hyrköpare måste erlagga, om han eller hon inte fullföljer hyrköpsavtalet.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att det inte ska finnas några hinder mot att i hyrköpsavtalet avtala om en tidigaste tidpunkt för att ta optionen i anspråk.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att hyrköpsavtal ska ingås för en begränsad tid, inte tills vidare. Dock bör en högsta tidsgräns för hur lång tid ett hyrköpsavtal bör gälla.

7.2 Köpeskillingen för hyrköpsobjektet avgränsar optionen

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att hyrköpslagen inte ska innehålla några bestämmelser om hur köpeskillingen för hyrköpsobjektet vid försäljningen ska fastställas. I den frågan ska avtalsfrihet gälla.

8. Hyrköpsavtalets andra grundpelare – nyttjanderätten

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att upplåtelsen av nyttjanderätten ska vara begränsad i tiden så till vida att den gäller så länge som utfästelsen – optionen – gäller.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att nyttjanderätten till hyrköpsobjektet inte ska utgöra en hyresrätt enligt 12 kap. jordabalken men att kapitlet i valda delar tillämpas. Det är rimligt att samma hyresrättsliga skyddsregler inte ska gälla för nyttjanderätten som för en hyresrätt.



9. Hyrköpsavtalets ingående

9.1 Vissa formkrav ska gälla

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att de föreslagna formkraven för ingående av hyrköpsavtal ska gälla och att konsekvensen om det inte gör det ska vara att avtalet i dess helhet blir ogiltigt.

9.2 Informationsplikt

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att hyrsäljaren ska tillhandahålla hyrköparen klar och begriplig information om hyrköpsobjektet innan avtalet ingås i enlighet med förslaget, det vill säga information om 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 med mera.

10. Hyrköpsavgiften

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att hyrsäljaren ska ha rätt ta ut en ersättning från hyrköparen i form av en hyrköpsavgift på sätt som föreslås. Då det är fråga om ett föravtal till ett eventuellt köp finns skäl att ett stort mått av avtalsfrihet ska gälla.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att hyrköpsavgiften inte får avse tid före det att hyrköparen får tillträde till hyrköpsobjektet eller avräknas från köpeskillingen vid ett framtida förvärv av bostaden. Det är vidare lämpligt att hyrköparen inte ska ha rätt till återbetalning av erlagd hyrköpsavgift om hyrköpsavtalet upphör.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att det inte ska vara tillåtet för hyrsäljaren att ta ut andra avgifter eller vederlag än hyrköpsavgiften.

11. Hyrköparens nyttjanderätt till bostaden

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att reglerna i 12 kap. jordabalken ska tillämpas på hyrköpsavtalet om något annat inte särskilt anges.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att hyrköparen ska kunna avtala om att hyrköpsobjektet ska vara i sämre skick än enligt den allmänna uppfattningen på orten vid tillträdet. Det är trots allt inte fråga om något hyresavtal utan ett slags föravtal till ett eventuellt framtida köp.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker vidare att parterna ska också kunna avtala om att hyrsäljaren inte ska ombesörja sedvanliga reparationer av samma skäl som anges ovan.



Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att 12 kap. 18 d § jordabalken (dvs. hyresgästens inflytande över bruksvärdeshöjande åtgärder eller icke oväsentliga ändringar) ges motsvarande tillämpning på hyrköpsobjektets marknadsvärde. Detsamma gäller vid bedömningen av om en hyrköparens renoveringar har minskat bostadens bruksvärde när 12 kap. 24 a § jordabalken (dvs. hyresgästens rätt att utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder) tillämpas.

12. Hyrköparens sparande till ett framtida förvärv

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att parterna ska kunna avtala om en skyldighet för hyrköparen att under hyrköpstiden spara ihop medel för att kunna finansiera det senare förvärvet som denne själv förfogar över samt förslaget om att ett sparande som innebär att hyrsäljaren, eller någon som har intressegemenskap med eller på annat sätt är närstående till hyrsäljaren, förfogar över inte ska vara tillåtet.

13. Övergång av hyrköpsavtalet och skydd för parternas rättigheter

13.1 Möjligheter för hyrköparen att överlåta hyrköpsavtalet

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att hyrköparen inte ska få överlåta hyrköpsavtalet utan hyrsäljarens samtycke men att i huvudsak samma undantag som finns i 12 kap. jordabalken även ska gälla vid hyrköp. Förslaget att familjerättsliga övergångar ska prövas av hyresnämnden är bra.

13.2 Hyrsäljarens överlåtelse av hyrköpsobjektet

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att en hyrsäljare ska ha rätt att överlåta hyrköpsobjektet under tiden som avtalet gäller samt att hyrköpsavtalet som huvudregel ska gälla gentemot en ny ägare eller innehavare av hyrköpsobjektet.

14. Hyresköpsavtalets upphörande

14.1 Hyrköpsavtalets upphörande vid avtalstidens slut

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att hyrköpsavtalet i sin helhet ska upphöra att gälla när optionen inte längre kan göras gällande.

Sveriges Allmännyttas anser att det är rimligt att hyrsäljaren ska påminna hyrköparen i god tid före den tidpunkt då optionen senast kan göras gällande. Det är vidare rimligt att konsekvensen av en utebliven påminnelse är att ett hyresavtal på obestämd tid enligt 12 kap. jordabalken anses ingånget mellan parterna från den tidpunkt då hyrköpsavtalet upphör.

14.2 Parternas möjlighet att säga upp ett hyrköpsavtal i förtid



Sveriges Allmännyttatillstyrker förslaget att det i huvudsak ska krävas motsvarande regler som i 12 kap. jordabalken vad avser förverkande för att ett hyrköpsavtal ska kunna sägas upp av hyrsäljaren.

Sveriges Allmännyttatillstyrker även förslaget att hyrsäljaren ska ha möjlighet att säga upp hyrköparens avtal om denne vid upprepade tillfällen inte betalar hyrköpsavgiften i tid.

15. Tvistlösningsfrågor

Sveriges Allmännyttahar ingen erinran mot att allmän domstol ska vara behörig att pröva tvister som hänför sig till hyrköpsavtal och att vissa frågor även ska prövas av hyresnämnden.

16. Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Sveriges Allmännyttahar inga synpunkter på förslagen om ikraftträdande och övergångsbestämmelser.

17. Konsekvensutredning

Sveriges Allmännyttadelar utredningens bedömning att en lagreglerad modell för hyrköp, om en sådan införs, kommer att användas i en begränsad utsträckning. Möjligen kan modellen bidra till att fler ges möjlighet att på sikt äga sitt boende.

Stockholm den 23 april 2025

Cathrine Holgersson
Vd