

Motion till riksdagen 2025/26:4004

av **Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V)**

med anledning av proposition 2025/26:188 Lag om hyrköp av bostad

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen avslår proposition 2025/26:188 Lag om hyrköp av bostad.

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår införandet av en ny lag om hyrköp av bostad. Ett hyrköpsavtal innebär att en hyrsäljare förbinder sig att inom en viss tid sälja en bostad, samtidigt som hyrköparen under denna tid har nyttjanderätt till bostaden. Syftet med lagstiftningen är att skapa ett regelverk för denna avtalsform och på sikt möjliggöra för fler att äga sitt boende, särskilt för personer som saknar kontantinsats. En nyhet är att bindande utfästelser om framtida försäljning ska kunna avse fast egendom och tomträtter, inte enbart bostadsrätter. Regeringen föreslår även förändringar som ska göra ägarlägenheten som boendeform mer attraktiv, bl.a. genom utökade möjligheter att ingripa mot störande ägarlägenhetsägare.

Lagförslaget föreslås träda i kraft den 2 juli 2026.

Lagrådets synpunkter

Lagrådet riktar omfattande kritik mot lagförslaget utformning, särskilt när det gäller konsumentskyddet. En viktig invändning rör hur den samlade betalningen bestäms. Hyrköpsavgiften kan överstiga vad som skulle anses vara en skälig hyra och samtidigt – helt eller delvis – utgöra betalning för ett framtida köp. Avgiften får därmed en dubbel funktion som varken är transparent eller tydligt reglerad. Lagrådet framhåller att det därför blir svårt för konsumenten att avgöra vilken del av avgiften som avser nyttjande respektive kapitalinsats. Särskilt problematiskt är att lagförslaget möjliggör s.k. framtunga avtal, där en stor del av betalningen tas ut tidigt i avtalsperioden. Detta skapar incitament för hyrsäljaren att maximera sina intäkter i ett tidigt skede, samtidigt som hyrköparen bär en oproportionerligt stor risk om avtalet inte fullföljs. Detta beror på att förslaget saknar skyddsmekanismer som säkerställer en rimlig balans mellan parterna.

Vidare riktar Lagrådet kritik mot hur lagförslaget hanterar avtalsförhållanden som spänner över lång tid. Förslaget innebär att avtalen kan löpa under mycket lång tid – i vissa fall upp till flera decennier – utan att lagstiftningen i tillräcklig utsträckning tar hänsyn till livsförändringar som kan inträffa. Regeringens förslag om hyrköp saknar skydd motsvarande det som finns vid andra avbetalningsköp. Eftersom det saknas regler om avräkning eller återbetalning när avtal upphör, innebär det att hyrsäljaren kan tillgodogöra sig hela värdet av tidigare betalningar, även om köpet aldrig genomförs. Hyrköparen riskerar därmed att förlora både nyttjanderätten och möjligheten att förvärva bostaden vid exempelvis sjukdom, arbetslöshet eller förändrade familjeförhållanden, utan rätt till återbetalning av redan erlagda avgifter.

Ytterligare ett problem kopplat till de långvariga avtalen är att lagförslaget inte tillräckligt reglerar de brister som kan uppstå i en bostad över tid. Avsaknaden av tydliga regler om kompensation riskerar att skapa än mer osäkerhet och obalans mellan parterna.

Sammantaget bedömer Lagrådet att riskerna för hyrköparen är betydande och svåra att överblicka, särskilt för den målgrupp som lagstiftningen avser att hjälpa. Lagrådet ifrågasätter därför om lagen kan uppfylla sitt syfte och menar att en genomgripande omarbetning krävs för att uppnå ett acceptabelt konsumentskydd.

Vänsterpartiets synpunkter

Regeringen har hittills inte uppvisat något som helst intresse för att sänka trösklarna till hyresmarknaden. Att man nu levererar kreativa försök att sänka trösklarna till den ägda marknaden är ingen överraskning. Vänsterpartiet har inte heller i sak något att invända mot lagstiftning som syftar till att sänka trösklarna in på bostadsmarknaden, och att överlag underlätta för fler hushåll att få tillgång till ett eget tryggt och långsiktigt boende med goda villkor. Det är ett viktigt politiskt mål. Men vi kan inte ställa oss bakom den modell för hyrköp som regeringen föreslår.

Vi delar den kritik som framförts av Lagrådet och flera remissinstanser. Förslaget brister i grundläggande konsumentskydd och riskerar att skapa en otrygg och svåröverskådlig boendeform.

Vänsterpartiet vill särskilt lyfta den kritik som Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) framfört. Myndigheten ser tydliga konsumentskyddsproblem med lagförslaget och varnar framför allt för att ekonomiskt utsatta hushåll riskerar att lockas in i avtal som i efterhand visar sig vara ekonomiskt ofördelaktiga. Dels skapar avsaknaden av krav på att köpeskillingen ska vara tydligt fastställd vid avtalets ingående en betydande osäkerhet om den framtida ekonomiska belastningen. Samtidigt kan hyrköpsavgiften sättas på en nivå som kraftigt begränsar konsumentens möjlighet att spara till kontantinsats, vilket riskerar att låsa in hushållet i ett ofördelaktigt arrangemang. Utöver detta kommer hyrköp sannolikt att genomföras utan medverkan av fastighetsmäklare, vilket innebär att en viktig kontrollfunktion faller bort. Detta ökar inte bara risken för ojämlika avtalsvillkor utan även för ekonomisk brottslighet. FMI är bara en av flera remissinstanser som särskilt pekar på att upplägget kan utnyttjas för penningtvätt, då insynen i transaktionerna minskar. Risken för att modellen utnyttjas av oseriösa aktörer och organiserad brottslighet är helt enkelt stor när kontrollmekanismer försvagas.

Vänsterpartiet menar vidare att det är mycket problematiskt att hyrköparen kan förlora betydande ekonomiska insatser utan kompensation om avtalet upphör i förtid. Utöver att risken för ojämlika avtalsvillkor ökar när kontrollfunktionen (mäklarna) försvinner, så liknar den konstruktion av lagen som regeringen föreslår i praktiken ett avbetalningsköp, men med den skillnaden att regeringens hyrköpsförslag saknar de skyddsregler som normalt gäller för avbetalningsköp. Detta ökar obalansen än mer, och det är den ekonomiskt svagare parten som får bära de största riskerna.

Sammanfattningsvis präglas regeringens lagförslag av betydande brister i konsumentskydd, rättssäkerhet och riskfördelning. Modellen innebär alltför stora risker

för hyrköparen, medan hyrsäljaren löper ytterst begränsade risker. Hyrköparen bär de facto hela risken, medan hyrsäljaren kan tillgodogöra sig betalningar och därefter sälja bostaden vidare. Mot denna bakgrund bör riksdagen avslå propositionen.

Andreas Lennkvist Manriquez (V)

Nadja Awad (V)

Isabell Mixter (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)

Maj Karlsson (V)

Karin Rågsjö (V)

Ciczie Weidby (V)