

# Civilutskottets betänkande

## 2025/26:CU32

## Lag om hyrköp av bostad

---

### Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag till ny lag om hyrköp av bostad. Förslaget syftar till att skapa ett tryggt regelsystem för hyrköp och i längden till att göra det möjligt för fler att äga sitt boende. Ett hyrköpsavtal enligt lagen innebär att en hyrsäljare utfäster sig att inom en viss tid sälja en bostad. Hyrköparen får mot en hyrköpsavgift nyttjanderätt till bostaden under tiden som utfästelsen gäller.

Utskottet ställer sig även bakom regeringens förslag till förändringar av systemet med ägarlägenheter. Syftet är att göra ägarlägenheten som boendeform attraktivare. Förslagen innebär bl.a. förstärkta möjligheter att vidta sanktioner mot en ägarlägenhetsägare som allvarligt stör sin omgivning.

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

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandena.

I betänkandet finns tre reservationer (S, V, MP) och ett särskilt yttrande (C).

### *Behandlade förslag*

Proposition 2025/26:188 Lag om hyrköp av bostad.

Fyra yrkanden i följdmotioner.

# Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Redogörelse för ärendet .....	4
Utskottets överväganden .....	5
Regeringens lagförslag .....	5
Lagstiftningens framtida utformning .....	9
Reservationer .....	10
1. Regeringens lagförslag, punkt 1 (S, MP) .....	10
2. Regeringens lagförslag, punkt 1 (V) .....	11
3. Lagstiftningens framtida utformning, punkt 2 (S, MP) .....	12
Särskilt yttrande .....	13
Regeringens lagförslag, punkt 1 (C) .....	13
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	14
Propositionen .....	14
Följdmotionerna .....	14
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag .....	15

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Regeringens lagförslag

Riksdagen antar regeringens förslag till

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

Därmed bifaller riksdagen proposition 2025/26:188 punkterna 1–7 och avslår motionerna

2025/26:4004 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) och

2025/26:4012 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 1.

*Reservation 1 (S, MP)*

*Reservation 2 (V)*

## 2. Lagstiftningens framtida utformning

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:4012 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 2 och

2025/26:4064 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP).

*Reservation 3 (S, MP)*

Stockholm den 19 maj 2026

På civilutskottets vägnar

*Andreas Lennkvist Manriquez*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Andreas Lennkvist Manriquez (V), Mikael Eskilander (SD), Joakim Järrebring (S), David Josefsson (M), Leif Nysmed (S), Roger Hedlund (SD), Lars Beckman (M), Denis Begic (S), Rashid Farivar (SD), Anna-Belle Strömberg (S), Jennie Wernäng (M), Larry Söder (KD), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Amanda Palmstierna (MP), Markus Kallifatides (S) och Patrik Karlson (L).

## Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2025/26:188 Lag om hyrköp av bostad. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen. Regeringens förslag till riksdagsbeslut finns i bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2.

Tre motioner med totalt fyra yrkanden har väckts med anledning av propositionen. Förslagen i motionerna finns i bilaga 1.

# Utskottets överväganden

## Regeringens lagförslag

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om hyrköp av bostad och förändringar i systemet med ägarlägenheter. Därmed avslår riksdagen motioner med förslag om att propositionen ska avslås helt eller delvis.

Jämför reservation 1 (S, MP) och 2 (V) samt det särskilda yttrandet (C).

### Propositionen

#### *En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder*

Regeringen föreslår en lag om hyrköp av bostad. Lagen ska reglera avtal som innebär att nyttjanderätt till en bostad upplåts och att nyttjandehavaren har rätt att köpa bostaden inom en viss tid. Syftet är bl.a. att underlätta för den som inte sparar ihop tillräckligt med pengar för att kunna köpa sin bostad och för att bostadsutvecklare ska nå fler potentiella köpare.

I dag saknas särskilda regler för hyrköp, och variationerna på avtalen är stora. Det finns ett behov av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder som sätter ramarna för rättigheter respektive skyldigheter parterna emellan; därmed skapas ett gott konsumentskydd. Med den nya lagstiftningen förväntar sig regeringen större legitimitet för hyrköpsmodellen och större möjligheter för bostadsbolagen att utveckla både sin verksamhet och bostadsmarknaden generellt. Regeringen gör även bedömningen att den boende genom förslaget om hyrköp har möjlighet att sköta ett strukturerat sparande och ha en tydlig ekonomisk plan för ett eventuellt kommande förvärv av bostaden.

Just begreppet hyrköp bedöms av regeringen som rättvisande eftersom den nyttjanderätt som uppstår är det som i vardagligt tal benämns hyra av bostad. Men ersättningen för det nyttjande som sker inom ramen för ett hyrköpsavtal ska, enligt regeringen, inte likställas med det som skulle vara skäligen hyra av bostaden om det hade varit fråga om bostadshyra, eftersom hyrköpsavtalet innebär ett risktagande för hyrsäljaren, då denne binder sitt kapital i ett objekt utan några garantier för att hyrköparen kommer att ta optionen i anspråk och faktiskt köpa bostaden. Bruksvärdeshyra passar därför inte in i hyrköpsmodellen.

Förslaget innebär en stor frihet och bygger på parternas gemensamma vilja. För att en potentiell hyrköpare ska vilja ingå avtalet måste det innebära en rimlig balans mellan parternas respektive intressen och riskfördelningen.

Regeringen gör bedömningen att ett ofördelaktigt hyrköpsavtal inte kommer att attrahera någon hyrköpare och därmed inte resultera i något avtal.

### *Hyrköpsavtalet*

Hyrköpsavtalet fungerar som ett slags föravtal till det faktiska bostadsköpet. Lagförslaget är tänkt att ange ramarna och de grundläggande förutsättningarna för utformningen av hyrköpsavtal.

I lagförslaget föreslår regeringen att utfästelser ska kunna göras även för fastigheter och tomträtter i ett hyrköpsavtal. Hyrköpsavtalet ska tydligt ange priset för bostaden eller de beräkningsgrunder som ska användas för att fastställa priset. Optionen ska vara tidsbegränsad, men lagförslaget innebär inte att det finns någon längsta optionstid. Inte heller ställs det upp några hinder för att en option förenas med villkor, så som att en anställning består.

Hyrköparen ska till hyrköparen upplåta nyttjanderätten till bostaden under optionstiden. Eftersom optionen är tidsbegränsad bör också nyttjanderätten vara tidsbegränsad. Det här skiljer sig från ett vanligt bostadshyresavtal. Det innebär också att det besittningsskydd som normalt gäller för bostadshyresgäster inte gäller vid hyrköpsavtal. Däremot innebär lagförslaget att andra hyresrättsliga regler är tillämpliga, så som uppsägning av nyttjanderätten, hyrsäljarens ansvar för skötsel och underhåll av egendomen och hyrköparens skyldigheter att vårda bostaden och vara skötsam.

Vissa formkrav för hyrköpsavtalet ställs upp i lagförslaget. Formkraven anses nödvändiga för att avgöra om det är just ett hyrköpsavtal eller någon annan typ av avtal mellan parterna.

Hyrköparen har informationsplikt gentemot hyrköparen. I rimlig tid inför ett hyrköpsavtal ska säljaren ge köparen viss förhandsinformation. Det liknar hur informationsplikt reglerats i andra konsumentavtalslagar. Det ska finnas klar och tydlig information om vad avtalet kommer att innebära så att köparen kan bilda sig en uppfattning om dess rättsverkningar. Informationen kan röra sig om hyrköpsobjektet, nyttjanderättsupplåtelsen, optionen, övriga villkor samt privatekonomiska risker för hyrköparen som är förknippade med ett hyrköpsavtal. Hyrsäljaren har även informationsplikt under avtalets löptid. Det kan t.ex. innebära att hålla köparen informerad om omständigheter som påverkar parternas möjligheter att fullfölja avtalet.

### *Parternas förpliktelser*

Lagförslaget innebär att hyrköparen ska betala en hyrköpsavgift. Regeringen konstaterar att hyrköpsavgiften inte ska ses som en avbetalning utan är en ersättning för att nyttja bostaden och för optionen att köpa den. Avtalsfrihet ska gälla när avgiftens storlek och köpeskillingen ska bestämmas. Oskäliga avtalsvillkor kan jämkas eller lämnas utan avseende enligt 36 § avtalslagen (1915:218).

### *Övergång av hyrköpsavtal*

Lagförslagets huvudregel innebär att hyrköpare inte ska få överlåta hyrköpsavtal utan hyrsäljarens samtycke. Även en hyrsäljare ska kunna överlåta hyrköpsobjektet, och därmed tar den som förvärvar över hyrsäljarens rättigheter och skyldigheter enligt hyrköpsavtalet, så länge som hyrköpsavtalet gäller.

### *Hyrköpsavtals upphörande*

Den grundläggande avsikten med ett hyrköpsavtal är att hyrköparen ska köpa hyrköpsobjektet. Därför upphör hyrköpsavtalet när optionen inte längre kan göras gällande. Förlängning av avtalet regleras inte i lagförslaget. Regeringen konstaterar att förslaget innebär en möjlighet för parterna att ta in villkor om förlängning i avtalet. Parterna har även möjlighet att skriva ett nytt hyrköpsavtal.

Parterna föreslås ha möjlighet att säga upp hyrköpsavtalet i förtid. Regeringen föreslår att möjligheten att säga upp avtalet regleras genom hyreslagen. Hyrköparen har rätt att göra detta med tre månaders uppsägnings-tid utan att redovisa särskild anledning. Hyrsäljaren ska bara ha rätt att säga upp hyrköpsavtalet i förtid om hyrköparen har gjort sig skyldig till ett väsentligt avtalsbrott som omfattas av grunderna för förverkande av en hyresrätt.

### *Ägarlägenheter*

En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet med en enda bostadslägenhet. Gemensamma utrymmen i anslutning till lägenheten, såsom trapphus, fasad och avloppsledningar, förvaltas av ägarlägenhetsägarna i en samfällighetsförening. Ägarlägenheter har hittills byggts i begränsad omfattning. Svårigheter att bli av med störande grannar bedöms vara en möjlig orsak till marknadens försiktiga inställning till ägarlägenheter.

En ägarlägenhetsägare som allvarligt har åsidosatt sina förpliktelser enligt de ordningsregler som framgår av lag eller av samfällighetsföreningens stadgar ska, på talan av samfällighetsföreningen, kunna föreläggas av domstol att sälja sin ägarlägenhet. Ett föreläggande ska få meddelas om omständigheterna är sådana att ägaren skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhet. Föreläggandet ska kunna förenas med vite. Regeringen föreslår även att en talan om utdömmande av ett förelagt vite ska föras av samfällighetsföreningen. Vitet ska inte få dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vidtagit de åtgärder som krävs för att få ägarlägenheten såld inom den förelagda tiden.

### **Motionerna**

I kommittémotion 2025/26:4012 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 1 föreslår motionärerna att riksdagen avslår regeringens proposition när det

gäller den föreslagna lagen om hyrköp. Motionärerna lyfter bl.a. upp att lagförslaget innehåller brister i konsumentskydd och riskerar att leda till kringgående av regler om skälig hyra. Motionärerna står bakom skärpta regler för boende i ägarlägenheter.

I kommittémotion 2025/26:4004 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) föreslår motionärerna att riksdagen avslår propositionen i sin helhet. Motionärerna menar att regeringens lagförslag innebär brister i konsumentskydd, rättssäkerhet och riskfördelning och innebär alltför stora risker för hyrköparen.

### **Utskottets ställningstagande**

För den som önskar köpa sitt boende kan hyrköp erbjuda flera fördelar. En uppenbar fördel är att hushållet inte behöver ha sparat ihop lika mycket pengar för att få tillträde till bostaden som vid ett traditionellt köp. Den enskilde får också möjlighet att bo i bostaden innan han eller hon bestämmer sig för att köpa den. I dag förekommer olika typer av hyrköp av bostäder, men det saknas ett regelverk som är anpassat till hyrköpsavtalets särdrag. Utskottet välkomnar därför regeringens förslag till lag om hyrköp.

I följdmotionerna anføres bl.a. att den föreslagna lagen om hyrköp innehåller brister i konsumentskyddet. Utskottet delar inte den uppfattningen. Enligt utskottet skapar den föreslagna lagen ett tryggt och förutsebart regelsystem där båda parter får förutsättningar att på ett välinformerat sätt göra välavvägda bedömningar. När det gäller konsumentskyddet vill utskottet även understryka att hyrsäljaren får en omfattande informationsplikt gentemot hyrköparen. Det innebär bl.a. att priset för att i framtiden köpa bostaden tydligt ska framgå av hyrköpsavtalet. Lagen innebär alltså en rimlig avvägning mellan parternas respektive intressen och ett gott konsumentskydd för hyrköpare.

I följdmotionerna uttrycks också en oro för att regleringen av hyrköp kan leda till ett kringgående av reglerna om skälig hyra. Utskottet vill därför understryka att ersättningen för det nyttjande som sker inom ramen för ett hyrköpsavtal inte ska likställas med det som skulle vara skälig hyra av bostaden om det hade varit fråga om bostadshyra. När det gäller hyrköpsavgiftens utformning är avsikten att hyrsäljaren ska ha möjlighet att tillgodogöra sig ersättning både för nyttjandet och för optionen. Ersättningen för nyttjandet av bostaden kan inte särskiljas och jämföras med det nyttjande som sker vid bostadshyra enligt 12 kap. jordabalken.

Utskottet anser sammanfattningsvis att lagen om hyrköp är ett viktigt steg mot ett tryggare system och stärkt förutsebarhet för hyrköpare och hyrsäljare. I längden kan det också bli möjligt för fler att äga sitt boende, vilket är välkommet.

Utskottet står även bakom övriga förslag i propositionen, som bl.a. syftar till att göra ägarlägenheten mer attraktiv som boendeform.

Av de skäl som anføres i propositionen föreslår utskottet sammanfattningsvis att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår motionerna.

Utskottet övergår nu till att behandla förslag på tillkännagivanden till regeringen om lagstiftningens framtida utformning.

## Lagstiftningens framtida utformning

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att regeringen bör återkomma med ett nytt förslag till modell för hyrköp.

Jämför reservation 3 (S, MP).

### **Motionerna**

I kommittémotion 2025/26:4012 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 2 föreslår motionärerna att regeringen ska återkomma med ett förslag till modell för hyrköp som inte förenas med samma risker för kringgående av jordabalkens regler om skälig hyra och som uppfyller högt ställda krav på konsumentskydd.

I kommittémotion 2025/26:4064 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) föreslår motionärerna att regeringen ska återkomma med ett reviderat förslag på en lag om hyrköp av bostad med ett starkt konsumentskydd för de hyrköpare som ingår avtal med en hyrsäljare.

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet har ställt sig bakom regeringens förslag till lag om hyrköp av bostad och avstyrker därför motionerna.

# Reservationer

## 1. Regeringens lagförslag, punkt 1 (S, MP)

av Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S), Amanda Palmstierna (MP) och Markus Kallifatides (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

#### Riksdagen

a) avslår regeringens förslag till

1. lag om hyrköp av bostad,
2. lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 4 kap. 6 a §,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
5. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt,
6. lag om ändring i lagen (2026:000) om hyrköp av bostad,

b) antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken i övriga delar,
2. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2025/26:188 punkt 4 och motion 2025/26:4012 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 1, bifaller delvis proposition 2025/26:188 punkt 2 och motion 2025/26:4004 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) och avslår proposition 2025/26:188 punkterna 1, 3 och 5–7.

### *Ställningstagande*

Vi välkomnar fler vägar in på bostadsmarknaden och att fler ska få möjlighet att äga sitt boende. Regeringens förslag till lag om hyrköp av bostad har dock så allvarliga brister att riksdagen bör avslå propositionen i den delen.

Vi vill understryka att Lagrådet bl.a. har ifrågasatt om lagen ger ett tillräckligt konsumentskydd. Enligt Lagrådet är det svårt att tänka sig att personer som förstår omfattningen av riskerna skulle vilja ingå ett hyrköpsavtal enligt den föreslagna regleringen. Lagrådet menar även att det är troligt att de som ingår dessa avtal inte kommer att inse eller överväga riskerna. Vi delar Lagrådets farhågor. Även remissinstanserna har uttryckt kritik mot lagförslagen och bl.a. pekat på att den föreslagna hyrköpsregleringen innebär ekonomiska risker som kan vara svåra att överblicka för hyrköparen som konsument. Vidare finns det en risk att hyrköpsavgiften blir orimligt hög och

att hyrköparen inte har utrymme till ett sparande. Vi befarar också att modellen kan användas för att kringgå hyreslagens regler om skälig hyra.

Vi står bakom förslagen om skärpta regler för boende i ägarlägenheter men föreslår att riksdagen avslår regeringens förslag till lag om hyrköp av bostad.

## **2. Regeringens lagförslag, punkt 1 (V)**

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag.

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:4004 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V),

bifaller delvis motion

2025/26:4012 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 1 och avslår proposition 2025/26:188 punkterna 1–7.

### *Ställningstagande*

Att underlätta för fler hushåll att få tillgång till ett eget tryggt och långsiktigt boende med goda villkor är ett viktigt politiskt mål. Men regeringens förslag till lag om hyrköp av bostad riskerar att skapa en otrygg och svåröverskådlig boendeform. Jag kan därför inte ställa mig bakom det.

Lagrådet och flera remissinstanser har kritiserat förslaget, bl.a. för att det brister i grundläggande konsumentskydd. Kritiken har handlat om att ekonomiskt utsatta hushåll riskerar att lockas in i avtal som i efterhand visar sig vara ekonomiskt ofördelaktiga. Förslagen innebär också att en viktig kontrollfunktion mot ekonomisk brottslighet faller bort eftersom avtalen sköts utan fastighetsmäklare. Jag delar Lagrådets och remissinstansernas kritik.

Vidare liknar regeringens förslag till lag om hyrköp av bostad ett avbetalningsköp, men med den skillnaden att de skyddsregler som normalt gäller för avbetalningsköp saknas. Detta ökar obalansen mellan köparen och säljaren, och konsekvensen är att den ekonomiskt svaga parten får bära de största riskerna. Sammantaget innehåller förslaget betydande brister i konsumentskydd, rättssäkerhet och riskfördelning.

Riksdagen bör därför avslå propositionen i sin helhet.

### 3. Lagstiftningens framtida utformning, punkt 2 (S, MP)

av Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S), Amanda Palmstierna (MP) och Markus Kallifatides (S).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2025/26:4012 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 2 och

2025/26:4064 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP).

#### *Ställningstagande*

Vi anser att fler ska ha möjlighet att äga sitt boende och välkomnar fler vägar in på bostadsmarknaden. Vi vill även att det ska råda jämlika villkor för olika boendeformer – ägt, hyrt eller blandformer. Rätt utfört kan en modell för hyrköp komplettera bostadsmarknaden med en ny möjlighet att köpa ett eget boende. Men utformningen av regeringens förslag till lag om hyrköp av bostad är förenad med alltför stora brister, och som framgår av reservation 1 föreslår vi att riksdagen avslår förslaget.

Såväl Lagrådet som remissinstanserna har lämnat kritiska synpunkter på regeringens lagförslag, och Lagrådet har bl.a. uttalat att förslaget inte uppfyller regeringens egen ambition att skapa ett tryggt regelsystem med ett gott konsumentskydd. Man lyfter särskilt fram risker för hyrköparen kopplat till förändringar som kan ske under hyrköpsavtalets löptid, t.ex. att hyrköparens ekonomiska förhållanden ändras. Lagrådet påpekar också att riskerna kan vara svåra att uppfatta för en konsument, vilket är särskilt olyckligt eftersom avtalstypen i första hand riktar sig till personer som har få andra möjligheter att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Vissa remissinstanser har även påpekat att hyrköpsavgiften riskerar att bli orimligt hög.

Vi menar därför att regeringen bör återkomma med ett reviderat förslag till modell för hyrköp av bostad som förenas med ett starkt konsumentskydd och som inte innebär samma risker för hyrköparen.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

# Särskilt yttrande

## **Regeringens lagförslag, punkt 1 (C)**

Alireza Akhondi (C) anför:

Jag välkomnar regeringens förslag till förbättringar av det befintliga systemet med ägarlägenheter, och jag står även bakom förslaget till en ny lag om hyrköp av bostad. Förslagen kan underlätta för fler att ta steget in på den ägda bostadsmarknaden, vilket är positivt. Jag har därför valt att inte väcka någon följdmotion.

Jag kan samtidigt konstatera att förslaget till lag om hyrköp av bostad har fått ganska hård kritik. Med anledning av det vill jag för egen del understryka vikten av att följa upp och utvärdera den nya lagstiftningen. Det är viktigt att fånga upp om de avsedda effekterna av lagstiftningen uteblir och om det finns behov av att förbättra den. Jag kommer noga att följa vilka effekter lagstiftningen får, och om det finns skäl till det återkommer jag med förslag i andra sammanhang.

BILAGA 1

## Förteckning över behandlade förslag

### Propositionen

*Proposition 2025/26:188 Lag om hyrköp av bostad:*

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

### Följdmotionerna

*2025/26:4004 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V):*

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

*2025/26:4012 av Joakim Järrebring m.fl. (S):*

1. Riksdagen avslår regeringens proposition när det gäller den föreslagna lagen om hyrköp.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med ett förslag till modell för hyrköp som inte förenas med samma risker för kringgående av jordabalkens regler om skälig hyra och som uppfyller högt ställda krav på konsumentskydd och tillkännager detta för regeringen.

*2025/26:4064 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med ett reviderat förslag på en lag om hyrköp av bostad med ett starkt konsumentskydd för de hyrköpare som ingår avtal med en hyrsäljare, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

BILAGA 2

# Regeringens lagförslag

## 1 Förslag till lag om hyrköp av bostad

Härigenom föreskrivs följande.

### Lagens tillämpningsområde

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

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

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

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

### Avtalsvillkor som avviker från lagen

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

### Information i samband med att hyrköpsavtalet ingås

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

1. hyrköpsobjektet,

2. nyttjanderättsupplåtelsen,

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

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

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

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

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

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

### **Hyrköpsavtalet**

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

Avtalet ska innehålla uppgifter om

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

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

### **Underrättelse om hyrköpsavtalet**

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

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

### **Hyrköpsavgift**

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

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

**8 §** Parterna får inte avtala om att

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

### **Förbud mot sparande till köpeskillingen hos hyrsäljaren**

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

### **Nyttjanderätten till hyrköpsobjektet**

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

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

- hyresvärden avse hyrsäljaren, och
- hyresgästen avse hyrköparen.

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

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

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

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

4. Bestämmelserna i 44 § ska inte tillämpas om

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

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

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

### **Information till hyrköparen under avtalstiden**

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

### **Övergång av hyrköpsavtalet**

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

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

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

### **Hyrköpsavtalets upphörande**

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

### **Påminnelse före avtalstidens slut**

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

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

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

Första stycket gäller inte om

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

### **Överklagande av hyresnämndens beslut**

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

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

## 2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

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

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 3 kap.

#### 5 §<sup>2</sup>

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

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

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

#### 11 §<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2009:180.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2009:180.

*het som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.*

#### *11 a §*

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

#### *11 b §*

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

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

#### *11 c §*

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

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

*ningen, kan antas behålla sin förfoganderätt till fastigheten.*

#### 4 kap.

##### ***Hyrköp av bostad***

###### *6 a §*

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

#### 12 kap.

##### 26 §<sup>4</sup>

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2024:313.

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

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

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

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

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

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

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

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

Häriigenom föreskrivs att 4, 10, 12, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Lydelse enligt propositionen En Föreslagen lydelse  
mer flexibel hyresmarknad*

#### 4 §

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

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

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

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

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 § hyresför-  
handlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att  
medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

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

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 10 §<sup>2</sup>

Uteblir sökanden från ett samman-  
träde, ska ärendet avskrivras. Om  
motparten uteblir, får nämnden före-  
lägga 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  
avskrivras. I fråga om en tvist som  
avses i 1 § första stycket 2 eller 4 §  
första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3,  
ska dock ärendet avgöras trots att  
parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden,  
ska ärendet avskrivras. 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 §<sup>3</sup>

Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har be-  
gärts, försöka förlika parterna.

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

Om det inte träffas någon förlik-  
ning, 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 avskrivras.

Om det inte träffas någon förlik-  
ning, 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 avskrivras.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2012:980.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2012:980.

22 §<sup>4</sup>

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

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

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

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

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

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

5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,

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

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

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

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

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

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

*Lydelse enligt propositionen En Föreslagen lydelse mer flexibel hyresmarknad*

## 23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

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

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

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

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

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och

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

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792),

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

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

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

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2018:785.

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 rättshjälplagen (1996:1619),
8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,
9. stadfäst en förlikning, eller
10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

---

Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.

## 4 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter<sup>1</sup>

*dels* att 19 a § ska ha följande lydelse,

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 19 a §<sup>2</sup>

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

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

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme,
3. en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och
4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

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

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

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

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

### 19 b §

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

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1987:128.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2009:184.

*hetsföreningen föra talan mot medlemmen.*

*19 c §*

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

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

*19 d §*

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

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

*19 e §*

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

*inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.*

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

---

Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.

## 5 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

*dels att 9 kap. 10 § ska ha följande lydelse,*

*dels att det ska införas en ny paragraf, 7 kap. 10 b §, av följande lydelse.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **7 kap.**

#### *10 b §*

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

### **9 kap.**

#### *10 §<sup>1</sup>*

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange

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

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

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

Dagen för anteckningen *skall* anges.

Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

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

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

Dagen för anteckningen *ska* anges.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2004:247.

---

Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.

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

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

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 8 §<sup>1</sup>

*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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2012:981.

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

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

*Lydelse enligt förslaget i 2.1*

*Föreslagen lydelse*

### 6 §

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

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

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

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

---

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.