

Motion till riksdagen 2025/26:4012

av Joakim Järrebring m.fl. (S)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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.

Motivering

Vi socialdemokrater välkomnar fler vägar in på bostadsmarknaden. Vi eftersträvar jämlika villkor för olika former av boende – ägt, hyrt eller blandformer. Hyresgästernas inflytande över sin bostad och sitt bostadsområde ska öka. Vi vill dessutom att fler som vill ska kunna äga sitt boende. Den statliga banken SBAB ska användas mer effektivt för att öka konkurrensen på bolånemarknaden. Vi vill se en ny egnahemssatsning så att familjer får ökade möjligheter att ta klivet in på bostadsmarknaden, exempelvis genom startlån och olika hyrköpsmodeller.

Det förslag till lag om hyrköpsmodell som nu föreligger i regeringens proposition har dock allvarliga brister. Enligt Lagrådet finns det inte skäl att betvivla att den föreslagna lagen kan minska trösklarna för att bostadssökande ska kunna komma in på bostadsmarknaden och äga sitt boende, men Lagrådet menar att det finns skäl att ifrågasätta om den föreslagna lagen om hyrköp av bostad tillgodoser de syften som har angetts i lagrådsremissen – att tillhandahålla ett tryggt regelsystem och ett gott konsumentskydd.

Lagrådet pekar i sammanhanget på ett antal risker för hyrköparen som är kopplade till förändringar som kan ske under ett hyrköpsavtals löptid, exempelvis att hyrköpsobjektet förändras, att hyrköparens ekonomiska förhållanden kan försämrats eller att hyrsäljaren drabbas av insolvens. Sammantaget menar Lagrådet att ett hyrköp enligt

lagen för hyrköparen kommer att vara förenat med betydande risker om förhållandena ändras på dessa sätt innan optionen kan utnyttjas, och att riskerna är svåra att uppfatta för konsumenter.

Lagrådets yttrande ligger i linje med uppfattningar som en rad remissinstanser framfört under remissförfarandet, där ytterligare risker för att det föreslagna systemet för hyrköp kan utnyttjas i penningtvättssammanhang också lyfts fram.

En rad remissinstanser, däribland Fastighetsmäklarinspektionen, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen och Mäklarsamfundet, anser att förslagen brister i fråga om konsumentskydd då de ser risker för att hyrköpsavgiften blir orimligt hög och därmed kan omöjliggöra ett sparande för hyrköparen. Svea hovrätt, Stockholms tingsrätt, Kungliga Tekniska högskolan, Riksbyggen samt Hyres- och arrendenämnderna i Göteborg, Malmö, Stockholm och Sundsvall uttrycker på olika sätt farhågor om att hyrköpsmodellen kan användas för att kringgå reglerna om skälig hyra i jordabalken.

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

Vi konstaterar slutligen att flera remissinstanser, däribland Bofrämjandet, Bostadsrätterna, Byggföretagen, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Kungliga Tekniska högskolan, OBOS AB, Sveriges advokatsamfund och Sveriges Kommuner och Regioner, anser att det hade varit fördelaktigt om utredningen fått ett bredare uppdrag avseende olika boköpsmodeller, även innefattande s.k. delägarköp av bostad.

Mot denna bakgrund menar vi att riksdagen bör avslå regeringens proposition vad avser den föreslagna lagen om hyrköp. Regeringen bör återkomma med förslag till modell för hyrköp som inte förenas med samma risker för kringgående av jordabalkens regler om skälig hyra samt som uppfyller högt ställda krav på konsumentskydd.

Förslagen om skärpta regler för boende i ägarlägenheter som del av samfällighet ställer vi socialdemokrater oss bakom.

Joakim Järrebring (S)

Leif Nysmed (S)

Denis Begic (S)

Markus Kallifatides (S)

Laila Naraghi (S)

Anna-Belle Strömberg (S)