



# Svensk författningssamling

---

## Lag om hyrköp av bostad

Utfärdad den 28 maj 2026

**SFS 2026:843**

Publicerad  
den 3 juni 2026

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> 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 marknadsstörningsavgift ska inte tillämpas vid utebliven information.

<sup>1</sup> Prop. 2025/26:188, bet. 2025/26:CU32, rskr. 2025/26:284.

## 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 tomt rättshavare 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 bostads-

rättsföreningen, om bostadsrätten övergår till bostadsrättsföreningen efter misslyckade försäljningsförsök i enlighet med 8 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614).

SFS 2026:843

### **Hyrköpsavtalets upphörande**

**15 §** Om hyrköparen köper hyrköpsobjektet upphör hyrköpsavtalet att gälla vid den tidpunkt hyrköparen tillträder som ägare, tomträttsinnehavare eller bostadsrättsinnehavare 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 avsänts 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.

På regeringens vägnar

ELISABETH SVANTESSON

JOHAN FORSSELL  
(Justitiedepartementet)