

Hyrköpsmodeller - Är det framtiden för bostadsutvecklare respektive bostadsköpare?

TEXT: KRISTOFFER HEDIN
MANAGING PARTNER PÅ HEDINS
JURISTBYRÅ

Det får anses allmänt känt att det kan vara svårt att komma in på bostadsmarknaden idag, inte minst i storstäderna. Av den anledningen söker många bostadsutvecklare efter alternativ för att underlätta första steget in på bostadsmarknaden. Ett av alternativen till att äga eller hyra en bostad är det som kan beskrivas som en hybrid däremellan och som kallas för hyrköp. Hyrköpsmodeller finns på marknaden sen tidigare men har nu börjat användas allt flitigare hos flera bostadsutvecklare. Det finns flera fördelar med hyrköpsmodeller. Exempelvis får fastighetsutvecklaren kassaflöde under en period och sedan ett förutbestämt och förutsägbart pris för lägenheten samtidigt som hyresgästen kan bo i lägenheten under tiden vederbörande sparar till att finansiera ett köp.

Hyrköp innebär att man hyr en bostadsrätt en viss tid, exempelvis 2 eller 5 år, och under den tiden så betalar



Kristoffer Hedin, Managing Partner på Hedins Juristbyrå

man hyra. Hyran ses då ofta som en avbetalning av bostaden. Under hyrestiden så har hyresgästen samtidigt en rätt att när som helst förvärva bostaden. Om hyresgästen väljer att förvärva bostaden under hyrestiden så avräknas de hyresinbetalningar man hunnit göra under hyrestiden från köpeskillingen.

Vad gäller rent juridiskt för så kallade hyrköp?

Hyrköp kan delas in i tre delmoment med tre skilda rättsinstitut och kan betraktas som en hybrid bestående av en del hyresrätt, en andra del optionsrätt samt en tredjedel fastighetsförvärv.

Gäller Jordabalkens (1970:994) (cit. JB) formkrav för fastighetsförvärv vid hyrköp?

Ett fastighetsförvärv enligt JB kräver att villkoren för köpet intas i köpehandlingen. Förutom de villkor som enligt 4 kap. 1 § JB skall tas med medför formkravet att köpehandlingens innehåll skall bestämmas med hänsyn till vad som krävs enligt lagfartsprövningen. Köpehandlingen fyller således en viktig funktion.

Vad gäller hyrköp kan konstateras att modellen inte aktualiserar JB:s formkrav förrän optionen utnyttjas. Den kritiskt viktiga händelsen i ett hyrköp utgör

sålunda utnyttjandet av optionsavtalet. Genom påkallandet utnyttjar "hyrköparen" den rättighet som parterna kommit överens om från början

Skadestånd i samband hyrköp

Skadestånd utgör en ersättning som har till syfte att försätta en skadelidande i samma ekonomiska ställning som om skadan inte inträffat.

Eftersom hyrköpet inte kan göras gällande äger en "hyrköpare" inte rätt att påkalla någon form av ersättning enligt JB. Bakgrunden till att skadestånd inte utgår enligt JB är att den part som exempelvis ångrar sig inte skall behöva känna sig tvungen att fullföra köpet, vilket i sin tur skall medföra att parterna inte tar förhastade beslut. Detta må vara en lämplig utgångspunkt men för den som drabbas av detta missförhållande kan innebörden vara av väsentlig betydelse.

Några avslutande kommentarer

Hyrköpsmodeller kan se lite olika ut hos olika bostadsutvecklare men oavsett skillnader i den exakta utformningen så kan det konstateras att hyrköp har flera fördelar såväl för bostadsutvecklare som för bostadsköpare.

Som konstaterats ovan finns emellertid vissa saker att tänka på när man planerar att hyrköpa en bostad. Exempelvis bör man noggrant se över hur reglerna i JB harmonierar med villkoren i hyrköpsavtalet. Man bör även noggrant tänka igenom vad man vill uppnå med avtalet och i den mån det är möjligt se till att villkoren i avtalet uppfyller de avsikter man har. Tänk även på att förhållanden kan förändras över tid. ■