



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ  
Avdelningen för datavetenskap och samhällsbyggnad

---

# Hyrköp

Intresse och användning

Julia Sundberg

2019

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp  
Lantmäteriteknik  
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Märit Walfridsson  
Examinator: Jesper Paasch  
Bitr. examinator: Ulf Tingelöf

---

## **Förord**

Examensarbetet har skrivits under andra halvan av våren 2019 och är den sista och avslutande delen av mina studier på Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning, vid Högskolan i Gävle.

Ett stort tack till alla fastighetsbolag som tagit sig tid för intervjuerna och till de som genomfört min enkät. Utan er vore min uppsats inte möjlig att genomföra på det sättet jag önskat.

Jag vill även tacka alla lärare på Högskolan i Gävle som bidragit med tid och engagemang till den kunskap och lärdom som tagit mig till sista momentet av denna utbildning.

Mycket tacksam är jag till min handledare, Märith Walfridsson som hjälpt mig från en motig start till ett genomfört arbete som medfört nya kunskaper

Gävle, maj 2019

Julia Sundberg

## Sammanfattning

Hyrköp är generellt sett nyproducerade boenden som till en början hyrs ut med möjlighet till hyresgästen att förvärva boendet inom en viss tidsram till ett förbestämt pris.

Uppsatsen syftar till att redogöra hur hyrköp har använts av olika fastighetsbolag och vilka utmaningar som fastighetsbolagen upplever med hyrköp i nuläget och inför framtiden. Arbetet ska även undersöka intresset för hyrköp hos unga vuxna gällande lägenheter och radhus. Kvalitativ och kvantitativ metod har använts, där den kvalitativa metoden har bestått av intervjuer genom e-post och telefonkontakt med fastighetsbolag och hyresgästföreningen. Den kvantitativa metoden har genomförts som en webbenkät som spridits till respondenterna via sociala medier.

Hyrköpsmodeller med möjlighet till att bo kvar om köptionen inte utnyttjas, möjligheter till att inte bo kvar samt hyrköp som innebär ett köp från första början är de typer av hyrköp fastighetsbolagen har använt sig av.

Majoriteten av fastighetsbolagen som har deltagit i intervjuerna ser positivt på hyrköp. Att erbjuda hyrköp ger möjlighet till fastighetsbolagen att sälja till de som annars inte köper vilket gynnar både fastighetsbolagen och de som annars inte har möjligheter till att förvärva sitt boende. Unga vuxna anser att få möjlighet till att först prov bo och sedan köpa det är ett stort motiv till att söka sig till en hyrköpsbostad och ett motiv till att köpa bostaden är möjligheterna till större kontroll över bostaden. Enkätrespondenterna skattade att sannolikheten till att köpa boendet inom 4–6 år om boendet varit tillfredställande till 4–5 där 5 var största sannolikhet.

Nyckelord: hyrköp, bostadsmarknad, bostadsförvärv

## **Abstract**

Lease-purchase is in general newly produced housing which is initially rented out with the possibility for the tenant to acquire the accommodation within a certain time frame at a predetermined price.

The purpose of this thesis is to describe how rent purchase has been used by various real estate companies and the challenges they are experiencing with lease-purchase both in the present and the future. The work will also investigate the interest in lease-purchase in young adults regarding apartments and townhouses.

Qualitative and quantitative methods have been used, where the qualitative method has consisted of interviews by e-mail and phone calls with real estate companies and Hyresgästföreningen. The quantitative method has been implemented as a web survey spread to the respondents by social media.

Lease-purchase models with the opportunity to stay if the option to buy is unutilized, opportunities to not stay and lease-purchase that entail a purchase from the beginning are the types of leasing-purchases the property companies have used.

Most of the real estate companies that have participated in the interviews are positive about rent leasing-purchase. Offering lease-purchase provides the opportunity for the real estate companies to sell to those who do not buy otherwise, which benefits both the property companies and those who do not have the opportunity to acquire their accommodation differently. Young adults believe that having the opportunity to set up living quarters and then buying it is a great motive for seeking a living quarter while a motive for buying their home is the possibility of more control over the residence. The survey respondents estimated that the probability of buying the accommodation within 4-6 years if the accommodation was satisfactory to 4-5 where 5 was the greatest.

Keywords: Lease-purchase, housing market, purchase of home

## **Begrepp**

Fastighetsbolag: Företag som äger och/eller förvaltar fastigheter och får sina intäkter genom det.

Hyrköpare: Person som tecknat avtal för bostad med framtida köpmöjlighet dvs hyrköp

# Innehållsförteckning

Förord .....	ii
Sammanfattning .....	iii
Abstract .....	iv
Begrepp.....	v
Innehållsförteckning.....	vi
1 Introduktion.....	1
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Syfte .....	2
1.3 Frågeställning .....	2
1.4 Avgränsningar .....	2
1.5 Tidigare studier och forskning .....	3
1.5.1 Vetenskapliga artiklar .....	3
1.5.2 Examensarbete om modifierat hyrköp .....	3
1.5.3 Övriga uppsatser.....	4
2 Teoretisk bakgrund .....	6
2.1 Ägartyper .....	6
2.1.1 Indirekt ägande.....	6
2.1.2 Äganderätt .....	6
2.1.3 Hyresförhållandet.....	7
2.1.4 Bostadslägenhet .....	7
2.1.5 Hyresavtalets ingående .....	7
2.2 Hyrköp.....	7
2.2.1 Hyrköpets beståndsdelar .....	8
2.2.2 Aktörer på hyrköpsmarknaden .....	9
3 Metod .....	11
3.1 Användning av självrapporterade data .....	11
3.2 Intervjuer .....	12
3.2.1 Urval av tillfrågade .....	12
3.2.2 Utformning och genomförande .....	13
3.3 Enkätstudie.....	14
3.3.1 Utformning .....	15
3.3.2 Spridning och urval.....	16
3.3.3 Presentation och hantering av insamlade enkätdata .....	18
3.4 Etik och hållbar utveckling .....	18
4 Resultat .....	19
4.1 Fastighetsbolagens hyrköpsmodeller.....	19
4.1.1 Sverigehusets hyrköpsmodell med köpekontrakt .....	19
4.1.2 Hyrköpsmodeller med köpoption .....	19
4.1.3 Utmaningar med hyrköp enligt fastighetsbolagen.....	20
4.1.4 Hyrköpsmodellens framgång och hyrköp i framtiden .....	21

4.2	Enkät svar om intresset för hyrköp hos unga vuxna .....	22
4.3	För och nackdelar med hyrköp för hyresgästen.....	25
4.3.1	Uppfattningar om för och nackdelar .....	25
5	Diskussion .....	27
5.1	Diskussion om metod och tillförlitlighet.....	27
5.1.1	Enkätundersökning.....	27
5.1.2	Intervjuer .....	28
5.2	Diskussion om resultat .....	28
5.2.1	Fastighetsbolagens tillämpningar av hyrköp.....	28
5.2.2	Utmaningar och framtiden för hyrköpet .....	29
5.2.3	Positivt och negativt för hyresgästen med hyrköp .....	30
5.2.4	Intresset för hyrköp .....	32
6	Slutsats .....	33
6.1	Framtida studier.....	34
	Referenser .....	35
	Bilaga A.....	1





# 1 Introduktion

## 1.1 Bakgrund

I Fastighetsbyråns senaste Mäklarpanel besvarade 483 mäklare frågor gällande efterfrågan på nyproducerade bostäder. Asplind (2019, 4 januari) uppger att i mäklarpanelen upplevde sju av tio mäklare en minskad efterfrågan på nyproducerade bostäder under 2018 och att utvecklingen förväntas fortsätta.

När Wibeke (2009) skrev sin magisteruppsats år 2009 uppgavs det att Sveriges fastighetsmarknad under de två senaste åren från 2009 varit starkt påverkade av den rådande lågkonjunktur som Sverige befann sig i då. I och med den dåvarande lågkonjunkturen menar Wibeke (2009) att bostadsbolag och kommuner försökt finna andra boendeformer än de traditionella där en av dessa var hyrköpsmodellen.

Det finns i dagsläget ett fåtal lägenheter som upplåtits enligt hyrköpsmodellen. Ett fastighetsbolag som driver ett nytt projekt är Riksbyggen på. Riksbyggen (2018) menar att de med sin hyrköpsmodell vänder sig till unga vuxna under 35 år på grund av de rådande svårigheterna för ungdomar att ta sig in på bostadsmarknaden. Veidekke (2017) menar att hyresrätten idag bör ses som ett tillfälligt boende enligt ekonomiska motiv, och att det därför nödvändigt att ge olika former av stöd till ekonomiskt svaga hushåll så att även de kan efterfråga ägt boende vilket möjliggörs med Hyrköp. Hyrköpsmodellen kan enligt Veidekke (2017) däremot vara både mindre lönsamt samt ett stort risktagande för fastighetsbolagen ur ekonomiska perspektiv.

Det varnas även för hyrköp av Sevenday Bank (2019, 23 mars) där anledningen är att det inte finns några standardiserade avtal kring att hyrköpa hus. Varningen belyser att det handlar om en överenskommelse om att sälja vid en tidpunkt i framtiden som kan sluta med att säljaren i slutändan drar sig ur i de lägen det handlar om en överenskommelse om att en fastighetsaffär kommer att erbjudas i framtiden.

I stora delar av Sverige uppger Asplind (2019, 19 januari) att det är svårt att ta sig in på hyresmarknaden på grund av långa kötider, samtidigt som höga bostadspriser gör det svårt för unga att ta sig in på bostadsrättsmarknaden. Ungas skuldsättning har även ökat mest av alla åldersgrupper där amorteringar av andelen inkomst har mer än fördubblas för den unga åldersgruppen (Asplind, 2019, 19 januari). Ett sätt att tackla de utmaningar som finns i dagens bostadsmarknad specifikt för låg- och medelinkomsttagare är enligt Weestate (2019b) genom hyrköp.

Bostadsfrågan kan variera i mindre och större orter med olika fastighetsbolag som har olika förutsättningar på respektive marknad. Som fastighetsägare/fastighetsbolag

kan det vara nyttigt att ligga före i marknaden och förutsäga den framtida efterfrågan för att ta bra beslut för ett ekonomiskt och hållbart bostadsbyggande. Samlade erfarenheter kan genom denna uppsats utvärderas av läsaren vara behjälplig inför framtida hyrköpsprojekt och ge en insikt på de olika modeller av hyrköp som har praktiserats i verkligheten och finns på marknaden idag. Nyttan med kännedom om denna typ av upplåtelseform är även nödvändig för de individer och hushåll som ser hyrköp som en möjlighet för att kunna jämföra den mot eventuella nyttor och icke-nyttor som finns med de traditionella upplåtelseformerna i den svenska bostadsmarknaden.

## **1.2 Syfte**

Uppsatsen syftar till att redogöra hur hyrköp har använts av olika fastighetsbolag och vilka utmaningar fastighetsbolagen ställs inför när de använder sig av hyrköp. Arbetet ska även undersöka intresset för hyrköp finns hos unga vuxna gällande nyproducerade lägenheter och radhus.

## **1.3 Frågeställning**

- Hur har hyrköp använts av fastighetsbolagen?
- Hur ser intresset ut för hyrköp hos unga vuxna och skiljer sig intresset för radhus och lägenheter?
- Vilka fördelar och nackdelar har hyrköp för hyresgästen och vilka utmaningar ser fastighetsägarna med hyrköpsmodellen i nuläget och inför framtiden?

## **1.4 Avgränsningar**

Uppsatsen kommer inte att undersöka intresset för hyrköp av småhus. Intresset undersöks endast för den hyrköpsmodell som tecknas genom hyresavtal med köption och sedan möjlighet att bo kvar i bostaden och då endast nyproducerade bostäder. Gruppen unga vuxna avser åldern 18–35 år och individer utanför denna grupp kommer inte att tas med i undersökningen.

Arbetet avser inte heller att studera själva giltigheten av hyrköpsavtalet, det har tidigare studerats i en uppsats på magisternivå där inga tvister om avtalen kunde finnas. Det finns inte heller möjligheten att inom ramen av ett examensarbete att undersöka ett så pass oreglerat och oprövat fenomen som hyrköpsavtal.

## **1.5 Tidigare studier och forskning**

I denna del redovisas vetenskaplig forskning som berör det område som denna uppsats hänför sig till. Utöver detta redovisas resultat och obesvarade frågor från studier från olika utbildningsnivåer och hur det denna uppsats tas hänsyn till.

### **1.5.1 Vetenskapliga artiklar**

I den vetenskapliga artikeln skriven av Holmqvist & Magnusson (2014) uppges det att under de senaste tio åren fram tills år 2014, har den svenska bostadsmarknaden påverkats av en liberaliseringsutveckling som främjar bostadsägandet och minskar hyressektorn. Resultatet av artikelns redogörelser pekar mot att det blir en allt starkare koppling mellan inkomst och bostadsresultat, lägre inkomst innebär därigenom sämre bostadsförhållanden. Artikeln belyser därigenom att boendesituationen styrs mer av inkomsterna nu än tidigare. Teeland & Siksiö (1994) har för 25 år sedan undersökt intresset för att köpa loss hyreslägenheter och ombilda till bostadsrätter. Även här visade Teeland & Siksiö (1994) i artikeln att ekonomin var den styrande faktorn för bostadsägandet och intresset för att köpa loss hyreslägenheterna och ombilda till bostadsrätter visade sig vara lågt på grund av ekonomin. Den lockande faktorn för hyresgästerna var möjligheten till den ökande kontrollen som kommer med innehavandet av en bostadsrätt.

Globalt sett har en upplåtelseform i Nederländerna hittats och denna påminner om vad som i denna uppsats beskrivits som hyrköp i den teoretiska bakgrunden och presenteras i resultatet. Detta begrepp kallas i Pasasch (2011) rapport för "huurkoop". "Huurkoop" innebär att hyresgästen löpande får betala avgifter för egendomen under sin hyrestid och där äganderätten övergår på den som hyr boendet när betalningen av hela egendomen är slutförd (Paasch, 2011).

### **1.5.2 Examensarbete om modifierat hyrköp**

Följande avsnitt presenterar ett examensarbete skrivet av Farrokhi (2018).

I examensarbetet har författaren Farrokhi (2018) själv arbetat fram en alternativ modell för hyrköps och undersöker möjligheterna för modellen på den svenska bostadsmarknaden. Författaren passar även på att i examensarbetet undersöka unga vuxnas betalningsförmåga där unga vuxna definieras inom åldern 18–35 år. Syftet med den modifierade hyrköpsmodellen som författaren tagit fram är att den ska fungera som en alternativ finansieringsmodell som ska underlätta för unga vuxna att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden i Stockholmsområdet. För undersökningen har författaren riktat sig till endast studenter vid Stockholmsuniversitet samt Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm. Undersökningen går endast på ekonomiska incitament som påverkar de ungas betalningsförmåga. Som tidigare tagits upp i den teoretiska bakgrunden belyste artikeln Holmqvist & Magnusson

(2014) att ekonomin var starkt relaterad till boendesituationen. Inga ekonomiska incitament avses att undersökas i detta arbete. Utöver betalningsförmåga så behöver nya fenomen även kunna marknadsföras och nyttor därigenom kunna redovisas för att belysa de attraktiva delarna som gör det attraktivt på marknaden.

Undersökningar som undersöker olika delar kan därför komplettera varandra på ett bra sätt. Vad som också framkom genom Farrokis (2018) examensarbete genom intervjuer med aktörer på marknaden var att många uppgav sig vara engagerade i frågan om att få in unga vuxna på den ägda delen av bostadsmarknaden och att de var intresserade av hur de ska kunna möta efterfrågan och öka utbudet. Något som besvärade aktörerna var regler om besittningsskydd och upplåtelseformer.

### 1.5.3 Övriga uppsatser

Det har hittats två uppsatser som riktar sig mot Hyrköp. Det ena är en magisteruppsats skriven av Wibeke (2009) och den andra en masteruppsats skriven av Gleimar (2017).

Wibeke (2009) studerar den rättsliga verkan av hyrköpsavtal och tar även upp verkliga exempel från kontakt med två fastighetsägare angående hyrköp. Studien utförs i en rättsdogmatisk metod för att utreda de juridiska frågorna kring hyrköpsavtal. Detta då Wibeke (2009) menar att hyrköp är oreglerat och vill undersöka avtalens giltighet. De problem med hyrköpsavtal som framkommer är att hyrköpsavtalet kan innebära problem vid en tvist mellan fastighetsägaren och hyrköparen på grund av att löfte om att sälja eller köpa inte är bindande om någon part vill dra sig ur. Författaren kommer också fram till att hyrköpsavtal som rör sig om förvärv av en bostadsrätt inte kan ogiltigförklaras på samma grunder.

Undertiden när Wibeke (2009) skrev sin masteruppsats hade fastighetsbolaget Stångastaden nyligen lanserat konceptet om hyrköp 2008 enligt Wibeke (2009) och inte mycket kring detta koncept hade hänt. Nu några år senare finns möjligheter till att följa upp detta när även fler aktörer som praktiserat hyrköp har hittats under förberedelserna för detta examensarbete. Gleimar (2017) gjorde även detta några år senare i en maseruppsats i samarbete med Gnesta hem.

Syftet med Gleimars (2017) maseruppsats var däremot inte att utreda avtal eller förekommande hyrköpsmodeller. Gnesta hem ville utreda möjligheten för framtida bostadsägande för de hushåll som har mindre ekonomiska förutsättningar i Gnesta kommun. Syftet med uppsatsen var att undersöka möjligheten till införande av hyrköp inom ett bostadsområde i Gnesta kommun där hyresfastigheten ägs av Gnesta hem.

Gleimar (2017) har baserat fallstudien på en fastighetsvärdering av Gnestas

hyresfastighet samt utfört djupintervjuer med Stångastaden AB och Helsingborghem gällande ombildningar av fastigheter, bosparande och alternativa metoder för bostadsägande.

Gleimar (2017) uppger att den mest betydelsefulla rekommendationen för framtida studier är att undersöka efterfrågan hos de boende i fastigheten för ombildning. Gnesta hem har enligt Gleimar (2017) uppgett att det är viktigt att de har kännedom om exakt de hushåll som har kapital och intresse för att förvärva sina lägenheter.

Denna uppsats rör sig mer om ombildning av hyresrätter till bostadsrätter där hyresgästerna redan bor i lägenheterna och överensstämmer inte med vad som behandlas som hyrköp i denna uppsats. Det som däremot nämnts av bland annat både Farrokhis (2018) och Wibekes (2009) uppsatser är att hyrköp saknar definition och inga regler finns för vad det egentligen är. Av vad som redogörs vara hyrköp enligt denna uppsats så ingår inte ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i hyrköps begreppet, se avsnitt 2.3.

## 2 Teoretisk bakgrund

Den teoretiska bakgrunden har utformats för att ge läsaren grundläggande information för att bättre förstå resultatet genom att beskriva bakomliggande fakta.

### 2.1 Ägartyper

På grund av att det finns olika ägartyper när det kommer till köpet av ett boende och att dessa kan skilja sig åt i olika fastighetsbolags hyrköpsmodeller, görs här en kort presentation av dessa för att för läsaren förtydliga skillnader mellan dessa och vad de innebär.

#### 2.1.1 Indirekt ägande

Bostadsrätten faller under termen för indirekt ägande (Victorin & Flodin, 2016). En bostadsrätt innebär enligt BRL 1:4 (SFS: 1991:614) en upplåtelse av lägenhet till nyttjande mot ersättning utan begränsning. Nyttjanderätten som en bostadsrätt innehas med löper under en obegränsad tid för innehavaren och sker genom tilldelning av ett andelstal i bostadsrättsföreningen (Grauers, 2010). Nyttjanderätten får endast upplåtas av en bostadsrättsförening till en medlem i föreningen. Det finns därigenom en koppling enligt Victorin & Flodin (2016), att en innehavare av en bostadsrätt måste vara medlem i den bostadsföreningen som upplåter bostadsrätten. Bostadsrättsföreningen i sig är en ekonomisk förening som regleras enligt bostadsrättslagen (Victorin & Flodin, 2016).

#### 2.1.2 Äganderätt

I princip är det endast en fastighet i sin helhet som är föremålet för äganderätt (Victorin & Flodin, 2016), där en fastighet enligt JB 1:1 (SFS: 1970:994) är jord. Till fastigheten hör även dess tillbehör, exempelvis en byggnad som i de flesta fall är fastighetstillbehör JB 2:1 (SFS: 1970:944). Ett vanligt föremål för ägande är en tomt med exempelvis villa eller radhus, och är av formen traditionell fastighet som avgränsas tvådimensionellt dvs längst med marken (Victorin & Flodin, 2016).

Ett annat föremål för äganderätt är ägarlägenheten, vilket är en form av 3D fastighet och genom att fastigheten avgränsas tredimensionellt (Victorin & Flodin, 2016). Ägarlägenheten kan endast bildas som nyproducerade lägenheter och är avsett för ett enda boende och innebär då att en lägenhetsbyggnad delas upp i olika fastigheter där varje lägenhet är en egen fastighet.

Gemensamt för ägarlägenheter och traditionella fastigheter är att de följer Jordabalkens regler gällande vid överlåtelse. Ägaren till dessa fastighetstyper måste även söka lagfart för dessa enligt JB 20:1 (SFS: 1970:994).

### **2.1.3 Hyresförhållandet**

Ett hyresförhållande kan beskrivas som ett avtal där hus eller delar har hus upplåts till nyttjande mot en ersättning enligt Jordabalken 12:1 (SFS: 1970:994). Hyresavtal regleras generellt enligt Jordabalkens 12 kapitel, ett annat namn för 12 kapitlet är hyreslagen. För att Hyreslagen skall vara tillämplig ska upplåtelsen ha kommit till i de förhållanden som beskrivs i 12 kapitlet JB (Bengtsson, Hager & Victorin, 2018). En upplåtelse för hyra är begränsad i tid, och skiljer den därigenom mot bostadsrätten som innebär upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag och gäller för en obegränsad tid. Detta är en viktig skillnad mellan bostadsrätt och hyresrätt (Bengtsson et al., 2018). Den som upplåter nyttjanderätten är hyresvärd, och hyresvärden behöver inte alltid vara den som är fastighetsägare. En nyttjanderättshavare kan nämligen upplåta fastigheten eller del av den i andra hand (Bengtsson et al., 2018).

### **2.1.4 Bostadslägenhet**

Ett föremål för ett hyresavtal kan vara garage eller ett möblerat inackorderingsrum och de båda innefattas i begreppet hyreslägenhet. För att vara en bostadslägenhet enligt JB 12:1 tredje stycket (SFS: 1977:994) skall lägenheten ha upplåtits helt eller till en inte oväsentlig del som bostad. Det är i det fallet då lägenheten faller inom bostadslägenhet som hyresgästen skyddas av särskilt ingående regler (Bengtsson et al., 2018). De upplåtelse som inte avser bostadslägenhet ryms istället inom begreppet för upplåtelse av lokal (JB 12:1, SFS: 1977:994).

### **2.1.5 Hyresavtalets ingående**

Ett hyresavtal har inga formkrav men i de flesta fall skrivs ett kontrakt. Hyresavtalet har en stor betydelse för exempelvis det sakrättsliga skyddet för hyresgästen mot tredje man när fastigheten byter ägare (Bengtsson et al., 2018). Om någon av parterna begär att ett hyresavtal skall göras skriftligt måste ett skriftligt avta upprättas i och med JB 12:2 (SFS: 1970:994). Ett hyresavtal kan ingås för en bestämd tid för max 25 år och max 50 år i områden utanför detaljplan (Bengtsson et al., 2018). Huvudregeln är annars att ett hyresavtal löper på obestämd tid och för att hyresförhållandet ska upphöra måste en uppsägning göras. Har parterna avtalat om en specifik tid för hur länge hyresförhållandet ska gälla, har bostadshyresgästen ändå alltid rätt att säga upp avtalet efter tre månader oavsett den avtalade tiden (Bengtsson et al., 2018).

## **2.2 Hyrköp**

Då det inte finns en tydlig definition av hyrköp enligt Wibeke (2009) är det som beskrivs om hyrköp inte säkerligen gällande för alla typer av hyrköp som existerar.

Hyrköp finns inte reglerat i lag och det saknas även en tydlig definition samt att dess rättsverkningar inte är klarlagda (Wibeke, 2009). Farrokhi (2019) anser att optionsköp är en bättre definition på hyrköp, även om hyrköp saknar en enhetlig definition så är optionsköp den mest förekommande formen av hyrköp än så länge.

Wibeke (2009) beskriver hyrköpet som ett hyresavtal som sammankopplas med ett optionsavtal med rätt att i framtiden förvärva boendet med äganderätt eller som bostadsrätt. Hyrköp gör det därigenom möjligt för hyresgästen att på sikt kunna äga sitt boende. Stångastaden (2016) erbjuder exempelvis hyrköp för nyproducerade radhus som kan förvärfas med äganderätt och Riksbyggen (2018) erbjuder hyrköp för nyproducerade bostadsrätter.

En generell beskrivning vid ingåendet av ett hyrköpsavtal av Wibeke (2009), är att köpeskillingen sätts redan när optionsrätten om att få köpa ges. Fram till det eventuella köpet omfattas hyresrätterna av det vanliga hyressättningsystemet där fastighetsägaren har möjlighet till att ta presumtionshyra. Presumtionshyra innebär att hyran kan ligga över vad den skulle vara inom bruksvärdesystemet, detta är för att hyran ska täcka hyresvärdens kostnader att bygga boendet och är gällande för nyproducerade lägenheter (Hyresgästföreningen, u.å). Detta system inkluderar ingen avsättning till kontantinsats utan hushållen sköter sitt sparande för den eventuella betalningen av köpet på egen hand (Wibeke, 2009).

### **2.2.1 Hyrköpets beståndsdelar**

Wibeke (2009) skriver att ett hyrköp kan delas in i tre delmoment med tre skilda rättsinsitut samt innebär det tre olika typer av avtal. Enligt Wibeke (2009) kan hyrköp betraktas som en hybrid av en del hyresrätt, en andra del optionsrätt samt en tredjedel fastighetsförvärv. Ett hyrköp påbörjas med att bostaden hyrs ut och ett hyresförhållande enligt hyresrättsliga bestämmelser är gällande. Genom avtalet om hyresrätt upprättas därigenom ett optionsavtal som innebär att hyresgästen erhåller en rätt att inom en viss tid köpa bostaden. Genom köp av bostaden upphör hyresförhållandet i och med att den som varit hyresgäst övergår till att äga bostaden/äga andel i bostadsrättsföreningen och därav rätt att nyttja lägenhet. Vid utövandet av optionen påbörjas ett förvärv av bostaden. Förvärvet av bostaden är beroende av utövandet av optionen och den rätt att köpa som följer därav Wibeke (2009).

Wibeke (2009) skriver att om ett hyrköp avser köp med äganderätt och en hyrköpare väljer att efter optionstiden har löpt ut att utnyttja optionen och bostadsbolaget motsätter sig förvärvet med hänvisning om att fastighetsförvärvet är ogiltigt enligt Jordabalkens bestämmelser så har köparen ingen möjlighet att göra



köpet gällande. Lovord om framtida försäljning av fast egendom är inte giltiga enligt JB 4:1 (SFS 1970:994). Däremot ett köp som är villkorat upp till max 2 år är gällande enligt JB 4:4 (SFS: 1970:994. Skall ett köp vara villkorat behöver avtalet från början gälla ett köp eftersom det måste röra sig om ett köp för att 4 kap JB skall vara gällande.

Ett hyrköpsavtal med option om förvärv av bostadsrätt kan enligt Wibeke (2009) däremot göras gällande. Vad som är fast egendom anges i JB 1:1 (SFS: 1970:994) och allt som inte är fast egendom är då lös egendom. Anledning är alltså att bostadsrätten är att betrakta som lös egendom och omfattas därför inte av Jordabalkens regler om köp.

### **2.2.2 Aktörer på hyrköpsmarknaden**

Nedan presenteras det som tidigare har hittats om aktuella hyrköpsmodeller på marknaden och baseras till största del på information som fastighetsbolagen själva har utlämnat på sina hemsidor och liknande. Dessa fastighetsbolag är Sverigehuset, Riksbyggen, Stångastaden, Botrygg samt Weestate.

Sverigehuset har enligt Veidekke (2017) under åren 2006/2007 använt sig av en hyrköpsmodell som de kallat för hyrborätt. Hyresgästen kunder efter två år köpa boende till ett förbestämt pris och varje månad lades en avgift på hyran som efter två år skulle täcka en kontantinsats.

Riksbyggen har ett påbörjat projekt kallat BRF brandstationen som även är deras pilotprojekt av hyrköp. Riksbyggen (2018) uppger att hyresmodellen går ut på att de boende får hyra lägenheten med option (val) att efter 5 år köpa lägenheten som bostadsrätt. Hyran motsvarar en nyproduktionshyra på aktuell ort under hyrestiden och priset sätts från början men med en årlig uppräknings mot motsvarande konsumentprisindex.

Stångastaden (2016) beskriver att deras modell av hyrköp består av par- och radhus med hyrköpsmöjlighet. Hyrköparen får hyra bostaden med option att köpa, eller bo kvar som hyresgäst i samma boende. Under 2008 uppger Weideke (2009) att Stångastaden startade hyrköpsprojektet av par- och radhus i Linköping år 2008, 2009 hade ingen ännu utnyttjat optionsrätten och förvärvat boendet.

Botrygg (u.å) uppger på sin hemsida att deras hyrköpsmodell erbjuder hyrköp på par- och radhus där fastigheterna vid förvärv styckas av till tomter och säljs med äganderätt. Köppriset sätts från början och justeras inte enligt Botrygg (u.å) under hyrtiden.

Weestate (2019) uppger att de riktar sig främst mot småhus. I starten av

hyrköpsprocessen betalas en kontantinsats in som beslutas utifrån en överenskommelse mellan Weestate och hyrköparen. Hyra för att täcka boendekostnader betalas varje månad samt en inkluderande ånadsinvestering som ska bygga upp förutsättningar för att hyrköparen ska erhålla ett bostadslån. Hyresperioden innan förvärv uppges av Weestate (årtal) vara vanligtvis 3-4 år.

### 3 Metod

För att besvara uppsatsens frågeställningar har datainsamlingen bestått utav kvantitativ samt kvalitativ metod. Den kvantitativa delen består av en enkätundersökning och den kvalitativa av intervjuer. Kombinationen av kvalitativ och kvantitativ datainsamling är enligt Sushil (2018) en av de vanligast förekommande typen av mixade metoder. Enligt Sushil (2018) är mixade metoder benägna till att vara både effektiva och ändamålsmässiga.

Intervjuer har tillämpats till att undersöka hur fastighetsbolag tillämpar hyrköpsmodellen på grund av att fenomenet i sig är komplicerat och aktörerna som har använt sig av hyrköp få enligt vad som har hittas inför uppstarten av denna uppsats. Intervjuer ger även ett mindre svarsbortfall än enkäter, som också är ett annat sätt att ställa frågor (Kylén, 2004). Varje tillfrågad aktör är viktig för uppsatsens syfte för att kunna redogöra på vilka sätt hyrköp har använts och applicerats av fastighetsbolagen på ett djupare plan. I jämförelsen med den delen av frågeställningen som avser att undersöka intresset för hyrköp hos unga vuxna, är inte bortfallet av en individ speciellt viktigt då antalet potentiella deltagare är mycket större och därav har enkäter istället tillämpats för att kunna presentera statistiska data.

#### 3.1 Användning av självrapporterade data

Enkäter och intervjuer bygger på självrapporterade data, vilket nämns av Berntson, Benhard-Oettel, Hellgren, Näswall & Sverke (2016) som en risk för trovärdigheten av data i vissa fall. Kritiken mot självrapporterade data innebär att data som bygger på individers egna tolkningar och beskrivningar av verkligheten inte alltid är lika tillförlitliga jämfört med andra typer av datainsamlingar. Termen självrapporterade data kan innebära olika typer av information men den gemensamma nämnaren är att en individ har tillfrågats och ombetts ge sin egen syn på en viss fråga som exempelvis intervjuer och enkätundersökningar (Berntson et.al, 2016). Berntson et.al, 2016 framför och poängterar att självrapporterade data inte per definition är opålitliga utan beror av omständigheterna.

Det har inte varit möjligt inom ramen för denna uppsats att vidta en annan metod för att säkerhetsställa en korrekt data och motverka eventuella felaktigheter som kan utges av de självrapporterade enkätsvaren. En möjlig risk är att enkätens respondenter drar egna slutsatser om vad hyrköp egentligen är och svarar utifrån detta. Hur detta hanteras se avsnitt 3.3.1.

Att ta hänsyn till i tolkningen av intervjuerna är att fastighetsbolagen kan ha en syn på hyrköp som inte överensstämmer med vad en annan typ av aktör anser.

Fastighetsbolagen har som tidigare nämnt olika hyrköpsmodeller vilket kan ha påverkat exempelvis framgången av projektet och kan därav skapa skillnader i svaren på intervjuerna. Den informationen som kommer från ett fastighetsbolag behöver inte överensstämma med ett annat fastighetsbolag som haft andra förutsättningar. Resultatet förhåller sig därför till att skildra de olika fastighetsbolagens svar från varandra för att visa att det kommer från olika perspektiv. Därav är ett entydigt svar ingen nödvändighet för att besvara frågeställningen. För att skapa en mer enhetlig bild kan intervjuer genomföras med fler än en person per fastighetsbolag, detta har under arbetets gång dessvärre inte varit möjligt att genomföra.

## **3.2 Intervjuer**

Intervjuer används som insamlingsmetod för frågorna “Hur har hyrköp använts av fastighetsbolagen och hur har avtalen reglerats mellan fastighetsägaren och hyresgästen” & “Vilka fördelar och nackdelar har hyrköp för hyresgästen och vilka utmaningar ser

fastighetsägarna med hyrköpsmodellen?”. Intervjuer har valts för att skapa största möjliga informationsinsamling och minimera bortfallet av information, telefon har varit det främsta verktyget för att genomföra intervjuerna men även mailkontakt har förekommit.

Intervjuer via telefonsamtal är ett användbart alternativ när svarande befinner sig på en annan ort än den som utför intervjun. Ett annat alternativ för att genomföra intervjuer på distans är genom e-post.

Fördelen med en e-post eller telefonintervju är att den intervjuade ges möjlighet till att känna sig privat, nackdelen blir därigenom att det kan resultera i ett mindre personligt möte (Berntson, Benhard-Oettel, Hellgren, Näswall & Sverke, 2016). Negativa effekter som kan uppkomma på resultatet av en e-postintervju av den längre sorten, är att den svarande får skriva mycket långt. Långa e-postintervjuer kan trots sitt syfte om att samla in en stor mängd information, riskera att bli en kort intervju på grund av att den svarande inte tar sig tiden till att svara utförligt. En kort intervju anser Kylén (2004) kunna likställas med en form av enkät och den största skillnaden är att frågeställaren får en större säkerhet till svar från respondenten. Behöver följdfrågor ställas krävs en ytterligare e-postkontakt, vilket inte heller uppskattas av alla (Berntson et.al, 2016).

### **3.2.1 Urval av tillfrågade**

De fastighetsbolag som har valts ut är de som genom informationssökningen upptäckts varit i kontakt med hyrköp genom ett eget beprövande av detta.

Fastighetsbolagen som har hittats och därför tillfrågas till intervju är Riksbyggen, Stångastaden, Brabo, HSB Malmö, Weestate samt Sverigehuset. De som har tackat ja och deltagit i intervjun är Riksbyggen, Stångastaden, Weestate samt Sverigehuset. HSB Malmö deltog inte i intervjun men e-postade en kort sammanfattning om deras erfarenhet av hyrköp som har tagits med i denna uppsats då informationen trots allt varit användbar för att uppsatsens syfte och besvarandet av frågeställningen.

Utifrån vad som klargjorts i den teoretiska bakgrunden skiljer sig vissa fastighetsbolag åt i användningen av hyrköp samt att det saknas en klar definition. Genom att få svar från alla fastighetsbolag skulle en komplett redogörelse av Hyrköpsmodellens användning kunna göras. När det saknas svar från fastighetsbolagen blir inte redogörelsen helt komplett med tanke på de få aktörer så behövs allas deltagande för en full svarsomfattning. Att alla tillfrågade har deltagit i någon mån förutom Botrygg har trots allt medgett att en stor del av de hyrköpsmodeller som finns tillgängliga har kunnat redogöras för i uppsatsen.

Som tillval har Hyresgästföreningen kontaktats för en intervju. Motivet med att intervjua Hyresgästföreningen har varit att det är en utomstående part i jämförelse med fastighetsbolagen har ett vinstdrivande intresse och har sitt rykte att beakta. Vad som kan ligga i intresset för Hyresgästföreningar är de fördelar och nackdelar som finns för hyresgästen med ett hyrköp. Hyresgästföreningen kunde däremot inte ge en full intervju på grund av att de personer på Hyresgästföreningen som tillfrågats om intervju inte ansåg sig ha tillräcklig kunskap i ämnet (Hyresgästföreningen, personlig kommunikation, 21 maj 2019).

### **3.2.2 Utformning och genomförande**

Den första kontakten med de som tillfrågas för intervju har varit genom kontakt genom e-post eller telefon, detta har varit beroende på vilka kontaktuppgifter som har hittats till respektive fastighetsbolag. Efter att fastighetsbolagen har återkopplat har de tillfrågats om tid för telefonintervju, varav några uppgav direkt i sitt första svar att de föredrog att få frågorna genom e-post kontakt. I vissa fall rörde det sig om att svarande ville vidarebefordra frågorna till en annan person med större kunskap och bättre möjligheter till att besvara frågorna, och denne inte hade möjlighet att boka in en intervju. Under de intervjuer som genomförts via telefonkontakt har skriftliga anteckningar gjorts under respektive fråga. Det som tagits upp under öppen diskussion kring frågorna har också skriftligt antecknats.

Hyresgästföreningen kontaktades via telefon med frågor gällande eventuella fördelar och nackdelar för hyresgästen, därigenom skilde sig intervjun med Hyresgästföreningen från intervjuerna med fastighetsbolagen. Hyresgästföreningen valdes på grund av att fastighetsbolagen är vinstdrivande företag ökar svårigheterna

till att uppsatsen skall hållas objektiv. Hyresgästföreningen kunde dessvärre inte besvara intervjun till fullo men hade ett par synpunkter på hyrköp som varit till nytta för att besvara frågeställningen.

Intervjuernas utformning har varit delvis strukturerade med en del standardiserade frågor som ställts till alla medverkande i intervjuerna. En del frågor har även anpassats till respektive fastighetsbolag, då det innan intervjuerna framkommit att de använder sig av olika hyrköpsmodeller har vissa frågor anpassats därefter för att få fram tillräcklig information. Under telefonintervjuerna har också möjlighet till en öppnare diskussion samt följdfrågor varit möjlig och utförts. Intervjuer som utförs med möjligheter till följdfrågor och en öppen diskussion är fördelaktigt när specifika teman ska undersökas i detalj (Savenye & Robinson, 2005). Tanken med att använda en mer öppen intervju är att hyrköp inte följer någon direkt mall, och det kan finnas mer olikheter än vad som från början varit känt när frågorna till intervjuerna utformats som framkommer under intervjun.

### **3.3 Enkätstudie**

En enkät innebär en skriftlig förfrågan och består i regel av mer än en fråga men kan också bestå av en. En enkät bör användas när det uppstår svårigheter med att genomföra en intervju, och är bra när de som förväntas delta finns utspridda på olika platser. En enkät innebär att alla svarande får samma frågor och av svaren kan meningsfull statistik föras (Kylén, 2004). Enkätstudien avser att besvara frågan "*Hur ser intresset ut för hyrköp hos unga vuxna?*" ur frågeställningen.

Det uppges av Fisher och Herrick (2013) att vid en postenkät är svarsfrekvensen lite högre än vid en webbenkät. En postenkät kommer dock inte att användas då det blir ett stort arbete att först göra ett urval om vilka som skall mottaga enkäten, samt blir de även tvungna att skicka tillbaka den vilket kommer att innebära en kostnad som inte kan krävas av respondenterna. Även ur miljöperspektiv så innebär postenkäter en stor mängd papper.

Enkäterna kommer att skapas som webbenkäter. Fördelen med webbenkäter är att de kan spridas enkelt, en pappersenkät som inte postas måste aktivt delas ut till exempelvis en grupp på ett bestämt område. Sidan <https://www.webbenkater.com/> kommer webbenkäter att skapas. Sidan erbjuder gratis tjänst för studenten och innehåller flertalet verktyg för att skapa olika typer av frågor där användaren kan bestämma vilken typ av svar som deltagaren ska ange, exempelvis bundna eller öppna svar.

### 3.3.1 Utformning

Tillvägagångssättet för att utforma enkäten bygger på en guide av Kylén (2004), där utformningen utförs i flera olika steg och externa personer får testa och utvärdera enkäten innan den publiceras. De flera stegen utgår enligt Kylén (2004) av:

1. Skapa en försöksversion med frågor som börjar med att ett fåtal personer får genomföra enkäten och sedan lämna kommentarer.
2. Skaparen av enkäten omformulerar enkäten utifrån de synpunkter som har kommit in. En inledning skapas i detta steg som varje enkät enligt Kylén (2004) bör innehålla. Ett syfte med en inledning till enkäten är enligt Kylén (2004) för att motivera deltagaren, informera om enkätens avsikt, hur svaren kommer att behandlas samt den ungefärliga tid det tar för respondenten att besvara frågorna. Enkäten testas sedan igen där även tiden det tar att svara på enkäten kan testas.
3. Enkäten justeras efter sista synpunkter och den förväntade tiden att utföra enkäten läggs till i introduktionen.

Under utformningen av enkäten har handledaren granskat det första utkastet till frågorna. Under andra steget där inledningen tillagts testade 4 personer enkäten, där de fick rapportera hur väl de förstod informationen i inledningen samt frågorna. Synpunkter samlades in och sista justeringar gjordes, där de största synpunkterna rörde stavning och formuleringen av inledningen. Inledningens syfte har varit förutom som redan nämnt av Kylén (2004) att ge respondenten tillräckligt med kunskap om Hyrköp som är nödvändig för att besvara enkäten.

I enkäten har den beräknade svarstiden inte angetts, men antalet frågor har uppgetts i inledningen. Anledningen till att tiden inte togs med inledningen för enkäten är för att enkäten uppges ha endast 8 frågor så framstår den redan som kort. Vissa individer som väljer att svara på den öppna frågan som lämnats frivillig kanske tar en längre tid på sig då svaret är öppet. Problemet blir då att om svarstiden skall mätas kan eventuella större skillnader uppstå om den öppna frågan tas med eller ej i mätningen.

Största delen av enkäten har utformats med bundna svarsalternativ, ett bundet svarsalternativ innebär att den som svarar endast behöver sätta ett eller flera kryss på redan givna svarsalternativ. Färdiga alternativ kan ha nackdelar till att den styr tanken hos de som svarar och kan även locka till mindre genomtänkta svar (Kylén, 2004). Enkäten skall däremot inte vara komplicerad, och risken finns om användaren får välja fritt att respondenterna inte håller sig inom ämnet. Genom kryssfrågor går det även att styra lite mer att deltagande håller sig till ämnet då det inte ges några möjligheter till att avvika (Kylén, 2004). För frågorna *”Skälen till att ingå hyresavtal för en nyproducerad lägenhet med möjlighet till att under hyrestiden köpa den*

*är enligt dig” och ” Skälen till att ingå hyresavtal för ett nyproducerat radhus med möjlighet till att under hyrestiden köpa den är enligt dig”* (se bilaga A) har de förbestämda valen utformats ifrån vad fastighetsbolagen på sina hemsidor har lyft fram som positiva delar av hyrköp i sin marknadsföring. Det kan finnas fler fördelar som förutses med hyrköp men på grund av att behålla enkätens enkelhet för respondenterna samt för behandlingen av data användes förbestämda val för respondenterna.

Som sista frågan av totalt åtta frågor har det lämnats en öppen fråga där respondenterna själva får ange vad denne tror att det finns för fördelar och nackdelar med hyrköp, denna fråga har inte gjorts obligatorisk för deltagaren. Tanken är att öppna frågor kan vara svåra speciellt för individer som saknar intresse eller kunskap i ämnet. Den öppna frågan skall dock finnas för de som vill engagera sig mer och uttrycka en personlig åsikt. Genom det öppna svaret visas det som fångat respondenternas intresse med hyrköp som det framställs i enkätens introduktion.

### **3.3.2 Spridning och urval**

Av den introducerande texten som förklarar enkätens innehåll och syfte framgår det att enkäten avser svar från respondenter i åldern 18–35. Däremot går det inte att förbjuda någon från att ändå genomföra enkäten, risken finns även att någon missar informationen om avsedd målgrupp. I alla sociala medier där enkäten har spridits har det även där redan framgått att den ålder som avses är 18–35 år för att förtydliga detta ytterligare. I enkäten ställs frågan om deltagarens ålder, där ålder under 18 samt över 35 finns att fylla i. Genom detta så går det att se hur stort antal som inte passar in i åldersgruppen som har svarat och detta kan tas till hänsyn till under bearbetningen av svaren.

Risken med webbenkäten är att materialet blir för tunt för att representera ett bestånd då enkäten inte har möjlighet att vara tillgänglig i någon längre tid än cirka 3 veckor. Ingen kan heller tvingas till att genomföra enkäten och ingen form av belöning kommer att ges för deltagandet.

För att samla in deltagare har enkäten spridits genom sociala medier. Genom sociala medier går det att kommunicera med andra människor och en webbenkät kan enkelt nås för alla deltagande genom en länk som tar användaren direkt till enkäten. Då en respondent aktivt behöver gå in på länken till webbenkäten, finns en risk att enkäten inte uppfattas som irrelevant vilket enligt Berntson et.al (2016) kan leda till att enkäten inte besvaras av alla som ser den. Enkäten har genom det spridningssättet som valts, därigenom också varit öppen för frivilliga att delta och enda sättet att stoppa deltagare är att stänga ner enkäten. Ingen metod för att nå ett visst bestånd har gjorts eftersom med denna typ av spridningssätt är det inte möjligt att göra det. Deltagandet i enkäten förutsätter visserligen att deltagaren har tillgång till en



internetuppkoppling och har medlemskap på Facebook för att nå den.

Enkätens länk publicerades på Facebook den 11 april, en andra gång publicerades den på Facebook den 23 april och fick totalt två delningar av andra användare på Facebook. Den 23 april publicerades länken i ett inlägg på LinkedIn. En användare på Facebook tillhandahölls även länken för att själv kunna skapa ett eget inlägg på användarens egen sida med länken till enkäten.

### 3.3.2.1 Spridning och publicering i sociala medier

Den främsta spridningen av enkäten har skett genom Facebook. På Facebooks hemsida kan inlägg som publiceras av en användare bli synlig för andra, som i sin tur kan sprida informationen vidare. Allt som publiceras öppet som ett inlägg på Facebook blir synligt för alla. Guille, Hacid, Favre & Zighed (2013) beskriver en sida av sociala medier som en ström av meddelanden där personer påverkas av synliga åtgärder som vidtagits av andra. Genom en delning på sociala medier, kan en delning i sin tur påverka någon annan till samma handling. Effekten är även känd som socialt inflytande. Socialt inflytande är ett fenomen som även enligt Guille et al. (2013) kan kallas för imitation, där en användares handling kan leda till att anslutningar (dvs vänner på plattformen) uppträder på ett liknande sätt. Som exempel tar författarna upp när någon på twitter "retweetar" dvs publicerar ett inlägg någon redan har skrivit på sin egen aktivitetslogg. Detta beskriver Guille et al. (2013) som ett beteende för informationsupptagning av människor i ett socialt nätverk där människor fattar beslut från slutsatser baserade på tidigare människors handlingar.

Facebook uppges inneha cirka 2.23 miljarder användare (Karlsson, 2018, september). Som användare av Facebook finns möjligheten att lägga till kontakter där allting som publiceras blir tillgängligt för dessa kontakter. Om en kontakt till användaren delar och sprider inlägget, blir inlägget i sin tur synligt för deras kontakter. Enkäten har förutom publiceringen som ett öppet inlägg, även skickats som personligt meddelande på Facebook till kontakter.

Sociala medier har blivit ett bra sätt att sprida information och målet med en lyckad informations-spridning är att uppnå social popularitet som leder till att informationen sprider sig vidare (Guille et al, 2013). Det unika för sociala medier är att det bygger på interaktion och deltagande, exempelvis möjligheten att aktivt dela vidare information.

Att sprida genom sociala medier skiljer sig från spridning av information genom e-post beroende på förutsättningen. För att skicka ut enkäten på e-post krävs det att avsändaren har tillgång till många e-postadresser eftersom mottagaren alltid måste

specificeras genom att mottagarens e-post behöver anges om det ska kunna skickas, detta innehav av e-postadresser har inte funnits tillgängligt för undersökningen i denna uppsats och därför inte valts som metod. Fördelen kan vara att kontrollen på spridningen är större när ett utskick görs på e-post där informationen når en specifik person, informationen blir alltså riktad till den specifika personen. Det finns däremot inget större behov av att kontrollera deltagare i enkäten, då det enda kravet är rätt ålder på deltagarna och en spridning kan leda till att fler får ta del av enkäten.

### **3.3.3 Presentation och hantering av insamlade enkätdata**

Presentationen av insamlade enkätdata har gjorts genom att svaren har sammanställts och presenterats i diagram. Den första frågan ur enkäten som frågar om deltagarens ålder presenteras inte i resultatet, då frågan har använts som ett verktyg till att kunna hantera de svar som faller utanför målgruppen. Detta har gjorts genom ett verktyg på [www.webbenkater.com](http://www.webbenkater.com) där skaparen av enkäten kan följa varje individuellt svar. De svar som har kopplats till en ålder under 18 och över 35 har plockats bort inför presentationen i resultatet eftersom det inte undersöks i denna uppsats.

Diagram har använts för att tydliggöra svaren på frågorna för läsaren. I fråga nr x och x (se bilaga A) hade de svarande möjlighet till att välja fler svarsalternativ och därigenom kommer antalet svar vara större än antalet svarande på frågan.

## **3.4 Etik och hållbar utveckling**

I de båda datainsamlingsmetoderna har deltagande informerats av hur informationen kommer att behandlas. Alla deltagande i enkätstudien är anonyma i och med att de inte har behövt lämna ut någon personlig information än ålder som ej har kunnat kopplats till någon individ.

Under de kvalitativa intervjuerna som genomförts har varje person som tillfrågats på respektive fastighetsbolag tillfrågats om denne är okej med att namn, roll i företaget eller endast företagens namn lämnas ut och i vilket syfte det sker samt att informationen kommer att användas som del i uppsatsen.

## 4 Resultat

I denna del av uppsatsen presenteras den information som har samlats in genom intervjuer och enkätundersökningen.

### 4.1 Fastighetsbolagens hyrköpsmodeller

I detta avsnitt presenteras det resultat relaterat till frågeställningen som kommit av intervjuer med utvalda fastighetsbolag som aktivt sysslat med olika former av hyrköp. Under författandet av den teoretiska bakgrunden presenterades hyrköp utan avbetalningsmöjlighet, men det har efter vad som har framkommit under intervjuerna även hittats hyrköp med en sådan möjlighet, se vidare i avsnitt 3.3.1. Fastighetsbolagens modeller av hyrköp samt fastighetsbolagens erfarenheter och uppfattningar om framtiden för hyrköp redovisas.

#### 4.1.1 Sverigehusets hyrköpsmodell med köpekontrakt

Följande avsnitt presenterar det resultat som har kommit från en intervju med VD för Sverigehuset den 25 april 2019.

Hyrköpsmodellen som Sverigehuset har använt sig rör sig om boenden som säljs med äganderätt och Sverigehuset har även valt att kalla det för hyrborätt. När ett avtal för hyrborätten tecknas avser avtalet från början ett köp. Eftersom ett köp endast kan villkoras i max två år, har Sverigehuset bestämt att köparen genom avtalet har 23 månader på sig att genomföra köpet av bostaden. Efter dessa två år finns ingen möjlighet för köparen att bo kvar i fastigheten som hyresgäst. Avtalet är då ett köpekontrakt och kan liknas med ett avbetalningskontrakt. Med i köpet följer en form utav avbetalningsplan och när de 23 månaderna har passerat får köparen slutbetala boendet. Priset anges direkt i och med avtalets ingång. Sverigehuset uppger att de flesta har valt att i slutet bo kvar och därigenom slutbetalat och förvärvat boendet.

#### 4.1.2 Hyrköpsmodeller med köpoption

Riksbyggen (personlig kommunikation, 29 april, 2019) erbjuder en hyrköpsmodell där lägenheter i form av bostadsrätter som ägs av Riksbyggen hyrs ut med en köpoption, dvs möjlighet till att köpa bostaden. Bostäderna är då från början bostadsrätter som hyrs ut av föreningen. Avtalet utformas som ett vanligt hyresavtal som är kopplat till villkor om att hyrköparen får förvärva bostadsrätten inom fem år för ett utsatt pris, dvs ett optionsavtal. Ett viktigt undantag jämfört med Riksbyggens vanliga hyresavtal är att ingen bytesrätt finns på dessa hyrköpslägenheter. En hyresgäst kan alltså inte byta lägenheten till en annan hyreslägenhet genom byte som annars kan göras. Huvudinriktningen som

Riksbyggen tillämpar hyrköp på är bostadsrätt, Riksbyggen (personlig kommunikation, 29 april, 2019) har därför inte så mycket att uttala sig om gällande äganderätter då de inte har funderat eller analyserat denna fråga.

Stångastaden (personlig kommunikation, 24 maj, 2019) erbjuder en hyrköpsmodell där radhus säljs med äganderätt. Äganderätterna hyrs ut i 3 år med ett optionsavtal tillhörande ett standardiserat hyresavtal. Den kostnad som tillkommer för ägaren vid köp av boendet är en årsavgift till samfällighet som hör till fastigheten.

Weestate (personlig kommunikation, 27 maj, 2019) har en hyrköpsmodell som går ut på att bolaget köper in fastigheter i form av villor och radhus med äganderätt och hyr i sin tur ut dessa till den potentiella hyrköparen som även får option till att köpa inom antingen 3 eller 5 år (Weestate, personlig kommunikation, 27 maj, 2019). Fastighetsbolaget erbjuder även möjligheten att hyrköparen hittar en bostad som Weestate köper in och hyr ut med köpoption till hyrköparen. Om hyrköparen beslutar sig om att inte köpa boendet erbjuds ingen möjlighet till att bo kvar i bostaden utöver under uppsägningstiden på tre månader enligt hyresavtalet. Avtalen består av ett hyresavtal samt ett optionsavtal. Under hyrestiden har hyresgästen eget ansvar för underhållet av bostaden (Weestate, personlig kommunikation, 27 maj, 2019). Det finns ingen begränsning i Sverige på vart utan Weestate erbjuder hyrköp i hela landet så länge det finns en bostad som Weestate kan förvärva.

I processen för hyrköpet får den potentiella hyrköparen tillsammans med Weestate hjälp att upprätta en ekonomisk plan för att utreda hur möjligheterna för den potentiella hyrköparen är att på sikt kunna köpa boendet. I samband med detta bestäms även den månadskostnad som tillkommer utöver hyran. Månadskostnaden innebär ett sparande till en insats för det framtida köpet för boendet (Weestate, personlig kommunikation, 27 maj, 2019).

#### **4.1.3 Utmaningar med hyrköp enligt fastighetsbolagen**

De utmaningar som Sverigehuset (personlig kommunikation, 25 april, 2019) uppgav var att för ett fastighetsbolag är det kapitaltungt eftersom företaget inte får någon inbetalning förrän köpet är slutfört. För Sverigehuset med deras modell så får de ligga ute med kapital i ca två år, om inte köpet slutförts tidigare. Riksbyggen (personlig kommunikation, 29 april, 2019) uppger att ett problem är unga vuxnas möjligheter att finansiera ett bostadsköp. För att ett köp skall kunna genomföras i framtiden så förutsätter det att den som har träffat avtal om hyrköp faktiskt har möjlighet till att i framtiden kunna genomföra köpet av bostaden, då målet är att hyresgästen i framtiden ska kunna förvärva sitt boende.

En utmaning som Weestate (personlig kommunikation, 27 maj, 2019) uppgett med hyrköp enligt deras modell är att då hyrköparen inte får bo kvar som hyresgäst om

denne inte utnyttjar köpoptionen. Weestate (personlig kommunikation, 27 maj, 2019) menar att en hyresgästs besittningsskydd blir starkare efter två år och det blir svårare för fastighetsbolaget som hyresvärd att säga upp hyresgästen från hyreskontraktet.

Marknadsföringen kan också vara ett problem menar Weestate (personlig kommunikation, 27 maj, 2019). Detta eftersom hyrköp är nytt och inte alla känner till det och förstår hur det skiljer sig från de traditionella upplåtelseformerna så som bostadsrättsägande eller vanligt hyresrättsinnehav. Weestate (personlig kommunikation, 27 maj, 2019) tror också att det kan upplevas dyrt av intressenter för hyrköp. Detta på grund av att hyran samt betalningen på insatsen varje månad enligt deras modell, hyrköpet är generellt en långsiktig investering för hyrköparen menar Weestate (personlig kommunikation, 27 maj 2019).

#### **4.1.4 Hyrköpsmodellens framgång och hyrköp i framtiden**

När HSB Malmö använde sig av hyrköp av fem lägenheter så uppger HSB (personlig kommunikation, 4 april, 2019) att konceptet inte nådde till någon framgång. HSB (personlig kommunikation, 4 april, 2019) uppgav att de därmed hade svårt att se att de skulle tillämpa hyrköp något framöver. Hur modellen var utformad uppgavs det dock inget om från HSB Malmö. Det uppgavs heller inte när detta projekt genomfördes.

Riksbyggen (personlig kommunikation, 29 april, 2019) uppger att intresset för deras hyrköp har varit stort men har svårt att jämföra intresset med deras erbjudanden om vanliga köp. Riksbyggen (personlig kommunikation, 29 april, 2019) menar att de som har möjlighet till att redan köpa bostadsrätt nog redan från början gör det.

Sverigehuset (personlig kommunikation, 25 april, 2019) uppger sig se ljus på framtiden för hyrköp under de tider då det är svårare att sälja bostäder eftersom hyrköp är ett sätt att sälja till de som annars inte hade köpt. I en uppåtgående marknad där allting säljs relativt snabbt menar Sverigehuset (personlig kommunikation, 25 april, 2019) att det inte finns någon användning för hyrköp ur ett fastighetsbolags perspektiv, utan hyrköp är däremot endast nödvändigt att applicera när marknaden är svår. Sverigehuset (personlig kommunikation, 25 april, 2019) uppger att affärsidén överlag är positiv och attraktiv för många olika grupper av konsumenter och speciellt viktig för de unga på marknaden.

Stångastaden (personlig kommunikation, 24 maj, 2019) uppger sig ha god efterfrågan på boenden med hyrköpsmöjlighet. De hyrköpslägenheter som finns klara idag kräver ca 7 års kötid hos Stångastaden, vilket Stångastaden menar visar på

en stor popularitet och ett stort intresse för dessa bostäder. I samma område planerar Stångastaden att bygga fler radhus men om det kommer erbjudas en hyrköpsmöjlighet på dessa är ännu ovisst. Stångastaden (personlig kommunikation, 24 maj, 2019) kunde dessvärre inte beskriva uppfattningen om hyrköpsmodellens framtida utsikter, men som tidigare nämnt har intresset varit stort och det ser Stångastaden mycket positivt på.

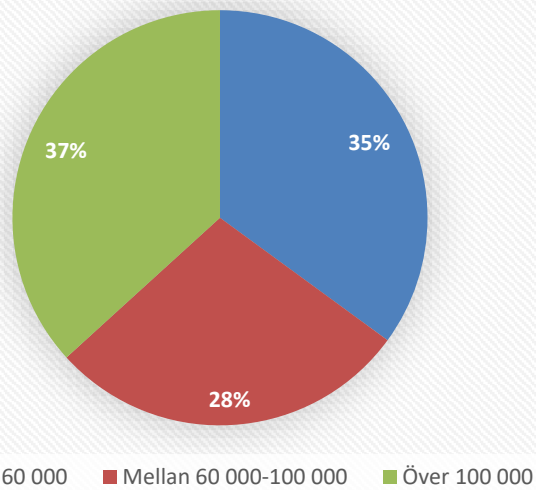
Weestate (personlig kommunikation, 27 maj, 2019) tror att framtiden för hyrköp är god och menar att hyrköp passar in i de nutida samhällstrender som råder och jämför det med hur mobilabonnemang och leasing av bilar har uppkommit och blivit mer och mer populärt trots att det i början uppfattades konstigt att bara hyra och i framtiden eventuellt äga. Att prova på och sedan äga ett boende ser Weestate (personlig kommunikation, 27 maj, 2019) som något attraktivt på grund av den stora kostnaden för ett boende idag som innebär ett stort beslut för många individer och att först få prova boendet kan vara betryggande och därigenom göra hyrköp attraktivt för många.

En annan anledning till att Weestate (personlig kommunikation, 27 maj, 2019) tror att framtiden för hyrköp är god är på grund av den rådande bostadsmarknaden och att människor nu har tröttnat på bostadsmarknaden och ser mer positivt idag på alternativa lösningar än förut. Weestate (personlig kommunikation, 27 maj, 2019) upplever också att fler byggherrar har svårt att sälja bostäder på marknaden och om den trenden fortsätter ger hyrköpsmodeller fastighetsbolagen ett nytt alternativ till att sälja.

## **4.2 Enkät svar om intresset för hyrköp hos unga vuxna**

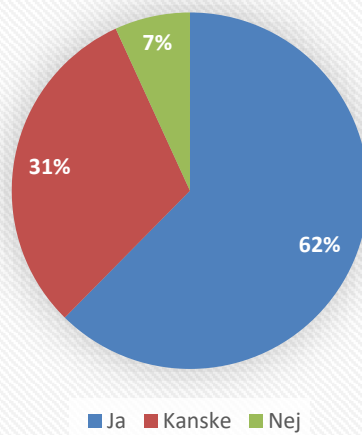
Här redogörs det sammanställda resultatet utifrån svaren från enkätundersökningen av 122 svar.

## Bor i en stad med antalet invånare

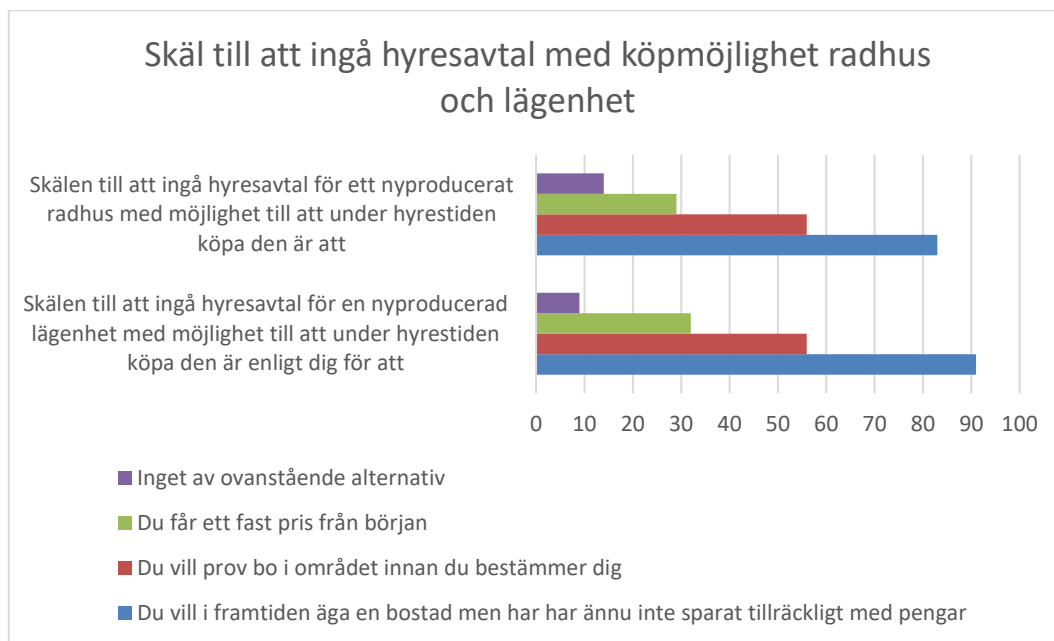


Figur 1 – Visar antalet invånare där respondenterna bor

## Föredrar att hyra ett boende med möjlighet till framtida förvärv



Figur 2 – Visar antalet respondenter som föredrar / inte föredrar att hyra boende med framtida köpmöjlighet



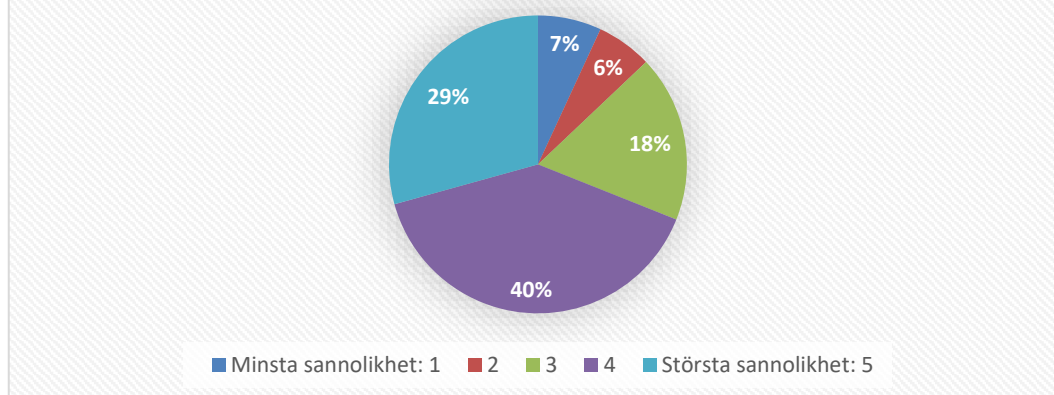
Figur 3 – Visar utifrån förbestämda svarsalternativ de skälen respondenterna värderar högst för lägenheter resp. radhus med hyrköpsmöjlighet



Figur 4 – Respondenternas uppskattade sannolikhet där 5 är högsta sannolikheten, att genomföra köpet av lägenhet med hyrköpsmöjlighet



## Sannolikheten att genomföra köp av radhus som hyrts i 4-6 år som varit tillfredsställande



Figur 6 - Respondenternas uppskattade sannolikhet där 5 är högsta sannolikheten, att genomföra köpet av radhus med hyrköpsmöjlighet

### 4.3 För och nackdelar med hyrköp för hyresgästen

Utifrån vad Hyresgästföreningen känner till om Hyrköp, uppger Hyresgästföreningen (personlig kommunikation, 15 maj, 2019) att löftet om framtida förvärv inte innebär någon säkerhet för hyresgästen att få köpa boendet. Löfte om framtida förvärv vid köp enligt JB är inte rättsligt bindande och det är då upp till fastighetsbolagen att de håller sitt löfte gentemot hyresgästen.

#### 4.3.1 Uppfattningar om för och nackdelar

Utvalda kommentarer till öppen fråga ” Vilka fördelar/nackdelar tror du att det finns med hyrköpsmodellen för dig som hyresgäst?” ur enkäten, se Bilaga A.

*”Fördelen är att kunna hyra tills man själv har sparat upp pengarna för att köpa ett hus.”*

*”Positivt att kunna köpa i framtiden om man så vill men inte har möjlighet innan!”*

*”Fördelarna är att det är ett bra sätt att komma in som förstagångsköpare att komma in på marknaden eller få känna av ett område, en av nackdelarna skulle vara hur föreningen skulle fungera när det finns olika former av boendetyper, dvs hyra eller köp.”*

*”Fördelar, man kan se hur området är ifall man vill stadga sig där. Nackdelar: man kanske inte har råd att köpa den. ”*

*”Fördel är att det kan tänkas vara lättare för unga/andra ekonomiskt svaga personer att få någonstans att bo och komma in på bostadsmarknaden tills dess att de får tillräckligt med kapital för att köpa bostaden finns. Har man redan tillräckligt med sparat kapital för att köpa*

*en bostad tror jag dock inte att detta är ett attraktivt alternativ, men för de som inte kan ta sig in på marknaden på annat sätt är det nog positivt. Nackdel skulle kunna vara att det i förväg, oaktat hur marknaden svänger, är satt ett fast pris. Man behöver ju som tidigare nämnts inte köpa bostaden, men då kanske man går helt miste om sin chans att förvärva bostaden ifall priset överstiger marknadsvärdet vid just det tillfället.”*

*”Fördel är att man får bygga om och greja som man vill om man äger bostaden, om man trivs men vill göra om är det bra om man får möjligheten att köpa. ”*

*”Det ger en bättre chans att för yngre att få in en fot i bostadsmarknaden och kunna köpa senare om de ej har råd för tillfället”*

*”Kan inte så mycket om hyrköp men föreställer mig att det inte finns någon försäkran för mig som hyresgäst att jag får bo kvar hela tiden och sedan köpa den. Finns väl ingen garanti att fasta priset angivet från början är den samma eller att bostadsägare inte ändrar sig. Fördelar är väl de som tidigare nämns i enkäten.”*

*”Att man inte binder sig direkt utan kan se hur man trivs innan man gör en så stor affär som köp av ett boende är. ”*

*” Fördel: få bo länge, göra personligt, trygghet  
Nackdel: kan bli förlustaffär, osäker marknad, svårt att få lån. ”*

*” På grund av det fasta priset inger det en säkerhet i hyresgästen som på förhand känner till vad som förväntas i framtiden. Finns därmed gott om möjligheter att förbereda sig inför ett sånt val när det handlar om år.”*

*” För- och nackdel = marknaden. Svängningar både uppåt och neråt.”*

## 5 Diskussion

### 5.1 Diskussion om metod och tillförlitlighet

#### 5.1.1 Enkätundersökning

Trots att 117 svar kom från individer som uppgav sig vara inom rätt målgrupp, dvs mellan 18–35 år, är det inte ett 100 procentigt pålitligt svar eftersom ingen ålderskontroll har tagits. Frågan är däremot om det är så pass viktigt att den insamlade data skulle vara förkastligt på grund av det. Åldersgränsen har satts generellt för att en avgränsning måste göras, unga vuxna lämnar en stor tolkningsfrihet och någon som upplever sig som äldre trots att denne är 30 år kanske då skulle avstå från att delta i enkäten istället beroende på hur individen upplever sig som ung vuxen eller inte. 117 är många svar, men ett större antal deltagare skulle nog ge ett mer pålitligt resultat med tanke på att antalet unga vuxna totalt i Sverige är mycket högre.

Efter att enkätstudien slutförts kan det ur resultatet avläsas att enkäternas utformning kunde ha anpassats mer för skapa bättre mer representerande data samt utformningen av frågorna kunde ha anpassats ytterligare. Exempelvis kunde det ha lämnats möjlighet till respondenterna att lägga en kommentar vid respektive fråga.

En större kännedom om hyrköps hos enkättagarna skulle också vara till undersökningens fördel. Utifrån de kommentarer som har lämnats i den öppna frågan för enkättagarna så uttryckte vissa vetskap om information som inte riktigt stämde. En kort informationstext kan det leda till att människor drar egna sanningar om inte all fakta finns presenterad. En lång informationstext hade dock istället kunnat vara jobbigt att läsa och riskerat att de bara klickat sig förbi hela informationen och det hade nog äventyrat resultatet ännu mer. När något nytt undersöks som inte alla har en stor kännedom om är det svårt att avgöra hur mycket information som egentligen behövs.

En positiv sak med enkätstudien var att det visade sig vara en stor spridning på deltagarna i enkäten. Detta ses med möjligheten till att uppge antal invånare i staden för den som genomfört enkäten. Enkäten representerar alltså invånare från olika stora samhällen/städer. För undersökningen valdes aldrig någon speciell typ av storlek på ort eller liknande. Även här i denna fråga är det inte hundra procentigt säkert att alla har koll på befolkningens mängden i hemorten så några exakta siffror för det bör kanske inte litas på.

Om studien skulle genomföras igen, går det inte att säkerhetsställa att det går att få tag på samma respondenter till enkäten igen eftersom spridningen över sociala

medier inte går att kontrollera. Spridningen kan bero på mycket så som antalet delningar eftersom det styr hur många som får upp informationen i sitt flöde. Antalet kontakter hos den som från början spred länken spelar också roll, då det styr hur många som får syn på enkäten, fler vänner kan innebära fler hjälpsamma personer som är villiga att dela länken exempelvis.

### **5.1.2 Intervjuer**

Intervjuerna var svåra att genomföra då planen var att alla intervjuer skulle göras via telefon för att kunna föra en öppen diskussion och ställa följdfrågor. Alla fastighetsbolag kunde inte delta i en telefonintervju. Då varje fastighetsbolag har olika sätt att tillämpa modellen har det varit svårt att e-post anpassa frågorna till att få ut så mycket information som möjligt utan att behöva ställa följdfrågor. Att ställa följdfrågor är inte generellt något dåligt, men när det gjordes så svarade inte fastighetsbolagen. De får antagligen mycket e-post och det är något som lätt kan missas då e-post generellt åker längre ner i listan när nya dyker upp i inkorgen.

De intervjuer som har genomförts genom telefonen gav ett bättre underlag på grund av mer öppna diskussioner och dessa fastighetsbolag fick därigenom större plats i uppsatsen och deras hyrköpsmodeller kunde redogöras mer.

Det måste även tas hänsyn till att fastighetsbolagen är vinstdrivande företag och det vore antagligen felaktigt av dem att sprida negativ information om deras hyrköpsprojekt. Även om det som uppges är sant blir det svårare att bevisa denna uppsats som objektiv och det har därför utelämnats vad fastighetsbolagen själva har tagit upp gällande hyresgästernas stora nyttor. Något som därför hade tillfört mer till uppsatsen är kontakt med fler utomstående aktörer som har bra kännedom om hyrköp och de hyrköpsmodeller som finns idag.

## **5.2 Diskussion om resultat**

### **5.2.1 Fastighetsbolagens tillämpningar av hyrköp**

Fastighetsbolagen tillämpar hyrköp på olika sätt, vilken modell som är bäst har inte varit avseendet med denna uppsats att besvara. Något som har framkommit som kan göra att en hyrköpsmodell uppfattas som mer negativ för hyresgäst är de hyrköp som innebär löfte om köp för boenden som förvärvas med äganderätt. Negativt med den anledningen att löfte om köp inte är bindande. Varför en del fastighetsbolag ändå erbjuder option om att köpa kan ur deras synvinkel möjligen bara vara positivt eftersom det är hyresgästen som är den som i slutändan inte får köpa trots löfte. Det finns säkert inget motiv för ett fastighetsbolag att lura någon, men lagen sätter inte heller stopp för att det kan ske. Sverigehuset var medveten om detta och hade därför

från början ett köpekontrakt med villkorat köp inom den lagligen tillåtna tidsramen vilket skapar en större säkerhet för hyresgästen vid en tvist. Däremot fanns inte någon option om att få bo kvar och hyra boendet. Olika former av hyrköp har olika positiva och negativa saker för både fastighetsbolagen och hyresgästen. Ser man till Riksbyggens hyrköpsmodell, där bostadsrätter hyrs ut med option om att få köpa, kan löftet göras gällande enligt lag på grund av att bostadsrätten inte styrs av köplagarna i Jordabalken som förbjuder det. Däremot är frågan hur positiva medlemmarna i en bostadsrättsförening är till om en stor del av föreningens lägenheter skulle vara uthyrda till de som inte är medlemmar i föreningen på samma villkor.

De modeller som har hittats i arbetet har varit olika på många sätt och det har varit bra att fler än ett fastighetsbolag har intervjuats då ett fastighetsbolag inte kan representera praktiken av hyrköp när det inte finns någon tydlig standard för det. Gemensamt rör det sig om att hyrköparen inte är ägare av fastigheten men beräknas förvärva bostaden inom en viss tidsrymd.

### **5.2.2 Utmaningar och framtiden för hyrköpet**

Frågan är då om hyrköp kommer att ha en ljus framtid, eller bara varit små projekt som en del fastighetsbolag ägnat sig åt. Det framkom inte vad alla fastighetsbolagen ansåg om hyrköp. Efterfrågan uppgavs däremot generellt av de flesta fastighetsbolagen som stor.

Något som framkom var att det av en del ansågs vara kapitaltungt. Fastighetsbolaget får dock intäkter i form av att hyresgästen betalar hyra och då kan det inte skilja sig speciellt mycket mot vad en hyresvärd tjänar på en vanlig nyproducerad hyresrätt, förutom att det kan bli en framtida intäkt senare för fastighetsbolaget om bostaden förvärvas av hyrköparen längre fram. Antagligen så bör inte ett fastighetsbolag gå minus i intäkterna från att bygga hyresrätter även om det kanske genererar mindre intäkter. Det är svårt att tänka sig att det skulle vara så dyrt ingen möjlighet finns till att erbjuda hyrköp till åtminstone ett fåtal bostäder där det finns en eventuell framtida vinst. För fastighetsbolag som anser att rena hyresrätter är för dyrt borde därför kunna använda sig av hyrköp för att dryga ut kassan.

Weestate tog upp något intressant under intervjun och jämförde sin hyrköpsmodell med mobilabonnemang och privatleasing av bilar. Ett mobilabonnemang innebär för en person att mobilen ägs inte förrän den är slutbetald, även om en innehavare av mobil som är köpt med abonnemang och avbetalning upplever sig som ägare av telefonen på en gång. Dessa tjänster har inte alltid funnits men fått en större plats och popularitet i samhället, och just detta gjorde att Weestate ser hyrköpet som en

möjlig framtida trend och med dessa argument så låter det som en möjlighet. Efterfrågan är trots allt en stark faktor på marknaden.

Däremot finns det andra hot i och med de utmaningar som har tagits upp i uppsatsens resultat gällande både marknadsföringen och juridiska begränsningar. Lagar behövs för kontroll i samhället och även i många fall för att skydda både fysiska så som juridiska personer. De juridiska begränsningar så som köplagar och regler om besittningsskydd kan vara viktiga problem som behöver redan ut för att hyrköp ska bli mer förekommande i framtiden. Om det skulle bli stort med hyrköp kanske det blir nödvändigt att utforma lagar som styr hur det används, om något fastighetsbolag har otur kanske deras modell blir förbjuden och måste ändras på ett sätt som inte blir tillräckligt vinstdrivande för fastighetsbolaget. Intressant blir att se hur den svenska domstolen dömer i en eventuell hyrköpstvist.

En fråga är också hur lockande det kan vara för ekonomiskt svaga individer att först hyra ett boende och samtidigt påbörja antingen ett betalande till fastighetsbolaget för insatsen eller att spara själv. Det finns hyrköpsmodeller som inte kräver ett framtida köp för att bo kvar, exempelvis Stångastadens hyrköpsmodell. Med den modellen så blir det däremot svårare för fastighetsbolaget att tjäna in en större intäkt och det kanske kan behöva ett större innehav av kapital samt en god planerad ekonomi för att fastighetsbolaget inte kan räkna med den framtida intäkten av ett köp. En hyrköpare som från början känner till kravet på ett köp i framtiden för att bo kvar kanske är mer seriös än en hyrköpare som bara gillar tanken på att eventuellt kunna köpa men inte har någon plan för det.

### **5.2.3 Positivt och negativt för hyresgästen med hyrköp**

Beroende på vem som tillfrågas kan det skifta vad som anses som positivt och vad som anses vara negativt och det måste skiljas på vad som är en personlig preferens och vad som inte är det. Eftersom att hyrköp kan skilja sig åt beroende på vilket fastighetsbolag det gäller, kan även det spela in vad som i vilken modell är positivt och negativt. Enkätundersökningen i denna uppsats undersökte exempelvis endast hyrköp med option till att köpa men annars fortsätta som hyresgäst.

Att få hyra sedan köpa om du vill, det låter som ett ganska bra kap vilket även kommenterades i enkätundersökningen. Även köpa boende på avbetalning – där du inom två år kan dra dig ur köpet. Det låter inte som något som kan vara direkt negativt för hyresgästen. De negativa aspekter som har varit kända och även uppkommit igen under arbetets gång är när det rör sig om löfte om köp med äganderätt. Fastighetsbolagen är givetvis positiva till detta, och det kan antagligen inte finnas några motiv till att på något sätt lura en hyresgäst. Det vore inte bra för varumärket samt att det är en vinst för fastighetsbolagen att få boendet sålt.

Trots det att fastighetsbolagen bör ses som pålitliga saknas säkerheten till att få köpa boendet ändå för hyrköparen där det gäller förvärv med äganderätt i form av hyresavtal och vidare ett optionsavtal om att få köpa. Skulle marknaden svänga och värdet för en fastighet öka mycket under exempelvis fyra år, kan hyrköparen tjäna bra på att genomföra köpet om priset har satts fyra år innan men fastighetsbolagen skulle inte göra samma vinst.

Ett exempel skulle vara att bolagets ekonomi går mycket dåligt, det har blivit dyrt att bygga nya bostäder och om fastighetsbolaget skulle sälja bostaden till marknadsvärdet kan fastighetsbolaget få in en mycket större vinst än för det priset hyrköparen fått löfte om att köpa för, vad gör fastighetsbolaget då? Vinsten kanske är absolut nödvändig för att företaget ska kunna fortsätta existera. En annan osäkerhet med detta är om fastigheten säljs till någon annan, även om hyresavtalet består vad händer då med optionen om att få köpa? Det har inte utretts i denna uppsats, men utifrån vad som är känt så låter det inte bra när inga konkreta svar finns på problemen.

En hyresgäst som kanske redan börjat göra en del förändringar i sitt boende på grund av säkerheten på att få köpa bostaden skulle ju istället kunna bli både ersättningskyldig på grund av att för stora förändringar i boendet inte får göras enligt Hyreslagen om denne i slutändan inte får förvärva sitt boende.

Det kan också anses som positivt att hyrköp vänder sig till unga vuxna som exempelvis Riksbyggen som har en åldersgräns på 35 år. Har unga vuxna råd med en nyproduktionshyra där hyran får sättas högre än en vanlig, samt att spara till en insats? Hur aktuellt blir det för en ung vuxen att dessutom köpa en bostad som kanske var passande då, men inte senare på grund av boendet kanske är för litet. Detta kan säkert bero på vart den är lokaliserad, där det finns dyrare bostäder vilket generellt är större städer så kan människor vara mer positivt inställda till att bo litet gentemot på mindre orter där boenden är billigare.

Generellt verkar köp utifrån de kommentarerna som lämnats i enkäten vara mycket motiverade av möjligheten att göra om och sätta en personlig prägel på hemmet. Att få prov bo har också setts som positivt, och det går ju att förstå att möjligheten till att först testa innan ett köp genomförs då beslutet är tämligen stort. Är det dessutom någon som flyttar till en ny stad finns ofta en sämre koll på hur området är att bo i än för de som är uppväxta i samma kommun.

#### 5.2.4 Intresset för hyrköp

Det går kanske att tänka sig att intresset skulle vara annorlunda i olika typer av städer, exempelvis ett småsamhälle som skiljer sig mot en storstad så som Stockholm eller Göteborg. Även den rådande bostadsbristen i respektive kommun skulle också kunna påverka intresset för bostäder med hyrköpsmodell. Desto dyrare och svårare det är att byta bostad skulle kunna öka osäkerheten för beslutet att köpa möjligen. I enkäten var som tidigare nämnt spridningen fördelad över olika stora orter.

Enkäten undersökte endast intresset för en hyrköpsmodell med möjlighet till att bo kvar som hyresgäst om inget förvärv av bostaden sker. Skulle det vara lika populärt om hyrköparen var tvungen att flytta om inget förvärv görs? Det uppgavs dock i enkätundersökningen att det fanns ett intresse för att förvärva ett boende som var tillfredställande med ganska hög sannolikhet. Att köpa en bostad brukar vara en god investering och många vill nog äga boendet på grund av att det ger fördelar så som ökad kontroll över bostaden och även en intäkt vid försäljning om marknaden är god.



## 6 Slutsats

Uppsatsen syfte var att beskriva hur olika fastighetsbolag har tillämpat hyrköp och vilka utmaningar de upplever med hyrköp och hur de ser på hyrköp i framtiden. Parallellt med detta undersöktes intresset för hyrköp av radhus och lägenheter hos unga vuxna. Följande slutsatser av uppsatsens frågeställningar har dragits.

*Hur har hyrköp använts av fastighetsbolagen?*

Hyrköp har tillämpats på olika typer av äganderätter både indirekt ägande och äganderätt. Hyresavtal med köpoption samt köpeavtal har använts. Som väntat så skiljer det sig eftersom hyrköp inte följer någon riktig mall mer än att det rör sig om att bo först och köpa sen.

*Hur ser intresset ut för hyrköp hos unga vuxna och skiljer sig intresset för radhus och lägenheter?*

Enkätstudien visade att uppfattningen generellt var positiv, och det lockade att först få prov bo innan köp samt möjligheten till att köpa boendet senare vid förbättrad ekonomi. Intresset undersöktes dock endast för hyrköp med möjlighet till att bo kvar om inget köp genomfördes vilket är viktigt att poängtera för resultatet. Intresset skiljde sig inte stort för lägenheter respektive radhus. Generellt så skattade deltagarna att de med stor sannolikhet skulle köpa ett radhus eller lägenhet med ungefär samma sannolikhet som de provbott i och varit nöjda med.

*Vilka fördelar och nackdelar har hyrköp för hyresgästen och vilka utmaningar ser fastighetsägarna med hyrköpsmodellen?*

Utmaningar som har kommit fram är att ett fastighetsbolag upplevde det som kapitaltungt. Ett annat fastighetsbolag upplevde en juridisk begränsning för deras modell då en hyresgäst får besittningsskydd och det blir svårt för fastighetsbolaget som hyresvärd att säga upp hyresgästen när denne inte vill utnyttja köpoptionen. För att kunna erbjuda hyrköp behövs även en efterfrågan och det kan bli en utmaning att informera individer om hyrköp och påvisa skillnader mellan de vanligare upplåtelseformerna som bostadsrätt och äganderätt.

Ur enkätstudien ansåg de som deltog att den anledning som uppfattades positivt var att kunna göra om i hemmet när boendet väl var köpt och att få prov bo i ett boende som de i framtiden kan köpa. Hyresgästföreningen ansåg att de hyrköp som avser löfte om köp var negativt på grund av att det saknas skydd för hyresgästen eftersom det inte juridiskt är gällande.

## 6.1 Framtida studier

En intressant framtida undersökning kan vara att undersöka och studera de avtal som används och eventuellt se hur möjligheterna ser ut till att säkra hyresgästens rätt till att köpa sin bostad i de hyrköpsmodeller där bostäderna säljs med äganderätt och endast ett optionsavtal som bilaga. Exempelvis Sverigehuset hanterade detta genom att direkt sluta ett köpeavtal, men då hade köparen inte möjlighet till att bo kvar i boendet som en hyresgäst om köpet inte blivit genomfört. Kan det kanske finnas någon möjlighet till att använda sig av vite för att kompensera för om fastighetsbolagen bryter optionsavtalet?

Om det finns några hyrköpsliknande modeller i övriga världen kan det vara av nytta att jämföra dessa mot svenska hyrköpsmodeller, finns de något som de svenska fastighetsbolagen kan dra nytta utifrån hur de appliceras? I denna uppsatsens teoretiska bakgrund presenterades ”hurkoop” kortfattat i den teoretiska bakgrunden och mer om detta fenomen kan undersökas.

## Referenser

- Asplind, B. (2019, 4 januari). Mäklarpanelen: Ingen återhämtning för nyproduktion 2019. Svensk byggtidning.  
<https://www.svenskbyggtidning.se/2019/01/04/maklarpanelen-ingen-aterhamtning-for-nyproduktion-2019/>
- Asplind, B (2019, 17 januari). Allt större hinder för unga på bostadsmarknaden. Svensk byggtidning. Från <https://www.svenskbyggtidning.se/2019/01/17/allt-storre-hinder-for-unga-pa-bostadsmarknaden/>
- Bengtsson, B., Hager, R., Victorin, A. (2018). *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*. (16 uppl.) Stockholm: Nordstedts Juridik AB
- Berntson, E., Benhard-Oettel, C., Hellgren, J., Näswall, K., Sverke, M. (2016). *Enkät metodik*. Första utgåvan, första tryckningen. Stockholm: Natur & Kultur.
- Botrygg (u.å). Botryggs hyrköpsmodell [hemsida]. Från: <https://www.botrygg.se/om-botrygg/hyrkop/> (Hämtad 28 mars 2019)
- Farrokhi, N. (2018). *Hyrköp: En alternativ finansieringsmodell vid nyproduktion*. (Examensarbete, Kungliga Tekniska Högskolan, Institutionen för fastigheter och byggande).
- Fisher, S. H. & Herrick, R. (2013). Old versus New: The Comparative Efficiency of Mail and Internet Surveys of State Legislators. *State Politics & Policy Quarterly*, 13(2), 147-163. doi:10.1177/1532440012456540
- Gleimar, D. (2017). *Hyrköp av lägenheter – ombildning av hyresrätter till bostadsrätter: En fallstudie av en hyresfastighet i Gnesta*. (Masteruppsats, Kungliga Tekniska högskolan, Institutionen för fastigheter och byggande).
- Grauers, F. (2016). *Fastighetsköp*. (21 uppl.) Lund: Juristförlaget
- Guille, A., Hacid, H., Favre, C., Zighed., A, D,. (2013) Information Diffusion in Online social networks: A Survey. *ACM SIGMOD Record*. (42), 17-28.  
doi:10.1145/2503792.2503797
- Hallin, A., Helin., J. (2018). *Intervjuer*. Första upplagan. Lund: Författarna och studentlitteratur AB
- Holmqvist, E., Magnusson Turner, L. (2014). Swedish welfare state and housing markets: under economic and political pressure. *Journal of Housing and the Built*

Environment, (29), 237–254. doi:10.1007/s10901-013-9391-0

Hyresgästföreningen, (u.å). Presumtionshyror [hemsida]. Från: <https://www.hyresgastforeningen.se/var-verksamhet/vad-vi-gor/forhandlarhyror/presumtionshyror/> (Hämtad 5 maj 2019)

Karlsson, M. (September 2018). Facebook ökar både antalet användare och vinsten men aktien dalar. Hämtad 5 maj 2019 från <https://www.dagensanalys.se/2018/07/facebook-okar-antalet-anvandare-men-aktien-dalar/>

Kylén, J-A. (2004). *Att få svar: Intervju, enkät, observation*. Första upplagan, första tryckningen, Bonner utbildning AB Stockholm.

Paasch, J. M. (2011). Classification of real property rights. A comparative study of real property rights in Germany, Ireland the Netherlands and Sweden. (TRITA-FOB Report 2011:1). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan (KTH).

Riksbyggen. (2018). Klart med elva “hyrköpare” till Riksbyggens Brf Brandstationen Järfälla. Hämtad 29 mars, 2019, från Riksbyggen, <https://www.riksbyggen.se/pressrum/2018/2583239/>

Savenye, C, W., Robinson, S, R. (2005) Using qualitative research methods in higher education. *Journal of Computing in Higher Education*, (16), 65–95. doi:10.1007/BF02961475

Sevenday. (2019, 23 mars). Ägarlägenhet, hyrköp och andelsägande – moderna boendeformer för framtiden. Från <https://www.sevenday.se/privata-pengar/moderna-boendeformer-agarlagenhet-hyrkop-och-andelsagare/>

SFS 1991:614. *Bostadsrättslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1970:994. *Jordabalken*. Stockholm: Justitiedepartementet.

Sushil. (2018). Flexible Systems Methodology: A Mixed/Multi-method Research Approach: *Global Journal of Flexible Systems Management*, (19), 109-110. Doi:10.1007/s40171-018-0190-z

Stångastaden. (2016). Hyrköp [Hemsida]. Från: <https://www.stangastaden.se/varabostader/hyrkop> (Hämtad 7 maj 2019)

Teeland, L. & Siksiö, O. (1994). THE IMPORTANCE OF LOCATION AND HOUSING TYPE IN THE PRIVATIZATION OF RENTAL HOUSING: European Experience and Swedish Expectations. *Netherlands journal of housing and the built environment*, 9 (381). doi:10.1007/BF02496526h

Veidekke. (2017). Från hyrt till ägt boende.  
[https://www.bostadspolitik.se/live/wp/wp-content/uploads/2017/10/veidekke\\_hyrkop.pdf](https://www.bostadspolitik.se/live/wp/wp-content/uploads/2017/10/veidekke_hyrkop.pdf)

Victorin, A., Flodin, J. (2016). *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt*. Fjärde upplagan, Iustus Förlag AB Uppsala

Weestate. (2019). Hyrköp [hemsida]. Från: [https://www.weestate.se/processen-av-hyrkop?gclid=EAIaIQobChMIx47Thtee4gIVlZiYCh16-Q0mEAAYASACEgK4afD\\_BwE](https://www.weestate.se/processen-av-hyrkop?gclid=EAIaIQobChMIx47Thtee4gIVlZiYCh16-Q0mEAAYASACEgK4afD_BwE) (hämtad 16 maj 2019)

Weestate. (2019a). Processen av hyrköp [hemsida]. Från: <https://www.weestate.se/processen-av-hyrkop> (hämtad 20 maj 2019)

Wibeke, S. (2009b). *Hyrköp av fast egendom – ett giltigt förvärv av fastighet? : En studie av hyrköpets innebörd och rättsverkningar*. (Magisterexamen, Högskolan i Jönköping, Internationella Handelshögskolan, IHH, Rättsvetenskap. Självständigt arbete på avancerad nivå (magisterexamen), 20 poäng / 30 hp

# Bilaga A

## Intresset för hyrköp hos unga vuxna

0 %

Denna enkät avser att ställa några frågor med syftet att undersöka intresset för hyrköp hos unga vuxna, undersökningen kommer att publiceras i ett examensarbete genom Högskolan i Gävle. Alla deltagande i enkäten är anonyma, målgruppen för denna enkät är 18-35 år.

Hyrköp innebär för dig som hyresgäst att du vid tecknandet av hyresavtalet får ett angett pris som gäller inom en viss tidsperiod, exempelvis 2 år, får möjligheten att köpa hyresrätten som antingen bostadsrätt eller med äganderätt. Hyrköp innebär att du också kan välja att bo kvar som hyresgäst i boendet, det innebär alltså inget tvång till att köpa boendet.

Enkäten består av 8 frågor.

### Ange din ålder \*

- 0-17 år
- 18-30 år
- 30-100 år

### Du bor i en stad med \*

- Under 60 000 invånare
- Mellan 60 000 - 100 000 invånare
- Över 100 000 invånare

### Skulle du föredra att hyra ett boende med möjligheten att köpa den framför att inte ha den möjligheten med din hyresrätt? \*

- Ja
- Kanske
- Nej

### Skälen till att ingå hyresavtal för en nyproducerad lägenhet med möjlighet till att under hyrestiden köpa den är enligt dig för att (här kan du välja fler svar än ett om du vill) \*

- Du vill i framtiden äga en bostad men har ännu inte sparat tillräckligt med pengar
- Du vill prov bo i området innan du bestämmer dig
- Du får ett fast pris från början
- Inget av ovanstående alternativ

Skälen till att ingå hyresavtal för ett nyproducerat radhus med möjlighet till att under hyrestiden köpa den är att (här kan du välja fler svar än ett om du vill) \*

- Du vill i framtiden äga en bostad men har ännu inte sparat tillräckligt med pengar
- Du vill prov bo i området innan du bestämmer dig
- Du får ett fast pris från början
- Inget av ovanstående alternativ

Hur stor är sannolikheten (1-5 där 5 är största sannolikhet) att du skulle köpa en lägenhet som du har hyrt i 4-6 år som du känner dig nöjd med? \*

- 1
- 2
- 3
- 4

Hur stor är sannolikheten (1-5 där 5 är största sannolikhet) att du skulle köpa ett radhus som du har hyrt i 4-6 år som du känner dig nöjd med? \*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Öppen fråga - Vilka fördelar/nackdelar tror du att det finns med hyrköpsmodellen för dig som hyresgäst?