

2012-05-22



Ägarlägenheter – En studie om varför etableringen inte slår igenom i Sverige

Anita Subasic

EXAMENSARBETE
Fastighetsmäklare med inriktning mot juridik (Fastighetsmäklarprogrammet,
Institutionen för ingenjörsvetenskap.

EXAMENSARBETE

Ägarlägenheter – En studie om varför etableringen inte slår igenom i Sverige

Sammanfattning

Den svenska befolkningen har pratat om att äga sin lägenhet i över 150 år, något som kom att bli verkligt i Sverige den 1 maj 2009 då ägarlägenheter inrättades som boendeform. Boendeformen finns redan i andra Europeiska länder så som Belgien, Norge och Holland och har etablerats i Sverige. På tre år har media övervakat upprättad byggnation av ägarlägenheter där skilda åsikter framkommit av intressenter, byggherrar och banker. Det är dessa åsikter som undersökts och ligger till grund för antalet ägarlägenheter som byggts i landet.

Det är viktigt att titta på vilka boendeformer som finns i landet idag och hur dessa förhåller sig till varandra. Då bostadsrätter är den boendeform som mest liknar ägarlägenheter har juridiska skillnader presenterats mellan dessa. Den största skillnaden utgör nyttjanderätt till en lägenhet som ägas utav en bostadsrättsförening och äganderätt i ägarlägenheter. Det finns således inte en förening i ägarlägenheter som bestämmer, utan det gör ägaren fritt. En ägarlägenhet är en fastighet som kan lagfaras, pantsättas och överlåtas fritt utan inskränkingsanspråk.

Studien visar att det som påverkar etableringen av ägarlägenheter i Sverige är befolkningens samt bankernas intresse. Eftersom boendeformen inte funnits länge i landet finns oro bland intressenter och banker om finansieringen av en sådan lägenhet. En ägarlägenhet är svår att värdera då det inte finns någon marknad att jämföra med. Lånelöften är svåra för köpare och byggherrar att få beviljade, något som bromsar utvecklingen av att ägarlägenheter byggs och säljs.

Byggföretag ser potential i att bygga nya ägarlägenheter, även om det är tufft att övertala banker och försäkringsbolag med finansieringen. Vid nyproduktion kommer den färdiga lägenheterna att kosta mer än en bostadsrätt, både att bygga och att köpa. För att byggföretaget skall gå med vinst blir ägarlägenheten dyrare att köpa än en bostadsrätt.

Datum:	2012-05-22
Författare:	Anita Subasic
Examinator:	Einar Hunnes
Handledare:	Pia Larsson
Program:	Fastighetsmäklarprogrammet med inriktning mot fastighetsförmedling
Huvudområde:	Ägarlägenheter Utbildningsnivå: Grundnivå
Poäng:	7,5 högskolepoäng
Nyckelord:	Ägarlägenheter, etableringssvårigheter, bostadsrätt, nyproduktion, boendeformer
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Condominium – a report about why condominiums find establishment hard in Sweden

Summary

In Sweden the indications of owning your own condone is a subject that's been talked about for over 150 years. The housing form ownership condominium became legal in Sweden the 1th of May, 2009. This form of housing is already established in other European countries such as Belgium, Norway and the Netherlands. During the past three years media has followed the construction work of new condominiums, where separated opinions of stakeholders, construction men and banks emerged. These opinions are the foundation of how many new condominiums are built in Sweden every year.

It's important to look at the different forms of housing in Sweden. The housing forms that resemblance the ownership condominium the most is housing cooperative. The report tells about the juridical differences between these types of housing, where the biggest difference is ownership. For housing cooperative each shareholder in the legal entity is granted the right to occupy one housing unit whilst in ownership condominiums the owner owns all rights for the condone. Ownership condominiums are a property that has no corporation.

Studies show that it's the shareholders and the banks' interests that affect the establishment of ownerships condominiums in Sweden. Because the housing is new to the housing market banks' and insurance companies finds the finance of this type of housing hard. It's hard to put a value on this type of housing form since there is no market to compare to. For the purchaser and the construction men loans can be difficult to receive which leads to a drawn back development of the housing form, leaving very few buildings in building process.

Construction companies find advantages in building ownership condominiums even if the financing aspects show disadvantages. New produced ownership condominiums costs more to build and to buy than housing cooperative, this to profit the construction building.

Date:	May 22, 2012
Author:	Anita Subasic
Examiner:	Einar Hunnes
Advisor:	Pia Larsson
Programme:	Real Estate Agency with specialization in Real Estate Agency
Main field of study:	Real Estate Education level: first cycle
Credits:	120 HE credit
Keywords	Real Estate, Condominium, establishment, housing
Publisher:	University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se

Förord

Detta examensarbete är det avslutade momentet i Fastighetsmäklarutbildningen på Högskolan Väst i Trollhättan.

Arbetet har pågått under tio veckor våren 2012.

Jag vill tacka min handledare Pia Larson som bidragit med värdefulla förslag och kommentarer som underlättat arbetet med uppsatsen.

Trollhättan, den 22 maj 2012

Innehåll

Sammanfattning	i
Summary.....	ii
Förord.....	iii
1 Inledning.....	1
1.1 Problembakgrund	1
1.1.1 Ägarlägenhetens bakgrund i Sverige.....	1
1.1.2 Ägarlägenhetens bakgrund i utlandet	2
1.2 Problemformulering	2
1.3 Syfte.....	2
1.4 Avgränsningar.....	2
2 Metod.....	4
2.1 Förståelse.....	4
2.2 Tillvägagångssätt	4
2.2.1 Datainsamling	4
2.2.2 Källkritik	4
3 Teori.....	5
3.1 Hur ser den svenska bostadsmarknaden ut?.....	5
3.2 De svenska boendeformerna.....	5
3.2.1 Hyresrätt	5
3.2.2 Kooperativ hyresrätt	6
3.2.3 Bostadsrätt.....	6
3.2.4 Ägarlägenhet	7
3.2.5 Småhus	7
3.3 Juridiska skillnader mellan bostadsrätt och ägarlägenhet	7
3.3.1 Juridiska förhållanden för bostadsrätter.....	7
3.3.2 Juridiska förhållanden för ägarlägenheter	10
3.4 Buy -to- let	12
3.5 Kunskap om ägarlägenheter hos allmänheten	12
4 Resultat	13
4.1 Nyproduktion i Sverige sedan lagen infördes	13
Kristianstad.....	13
Västerås	13
Malmö 14	
4.2 Läget styr priset	15
4.3 Aktörer på marknaden	15
4.4 Intresset	17
4.5 Ombildning.....	17
5 Analys.....	18
5.1 Behov av nya boendeformer	18
5.2 Finansiering av ägarlägenheter	19
5.3 Förhoppningar vid ombildning.....	19
6 Slutsats	20
6.1 Vilka är de juridiska skillnaderna mellan ägarlägenheter och bostadsrätter?	20
6.2 Vilka faktorer påverkar att ägarlägenheter har etableringssvårigheter i Sverige?	20
6.3 Förslag på vidare forskning	21

7	Källförteckning.....	22
7.1	Publicerat.....	22
7.2	Internetkällor	22

1 Inledning

Den senaste boendeformen i Sverige är Europainfluerade ägarlägenheter som i landet är ny på marknaden. Hur det allmänna intresset påverkar produktionsomfattningen är en viktig parameter i antalet byggda ägarlägenheter, det är detta som skall undersökas i arbetet. Även andra viktiga variabler som hör till produktionsomfattningen är investeringsviljan i boendeformen och vilka parter som berörs utav den.

1.1 Problembakgrund

Ägarlägenheter är en vanlig boendeform i Europa och har funnits i Belgien sedan 1924. (Blok. P.) I Sverige infördes lagen om ägarlägenheter 2009 (Prop. 2008/09:91) och anses fortfarande vara ny på bostadsmarknaden då den för många är okänd, trots att det är ett ämne som diskuterats i över 150 år (Bengtson, Cederquist & Häggqvist, 2009)

Denna studie skall utreda vilka parametrar som avgör etableringssvårigheterna med ägarlägenheter på den svenska marknaden. Då efterfrågan och intresset styr hur många som köper ägarlägenheter, blir det svårt att koppla dessa parametrar till byggnadsproduktionen och den faktiska kunskapen hos byggherrar landet över om det svenska folkets intresse. Det är dessa aspekter som examensarbetet berör (Blok, Peter, 1982).

1.1.1 Ägarlägenhetens bakgrund i Sverige

Redan under 1990-talet fanns svenska ambitioner om att inneha ett ägande av en lägenhet i ett flerbostadshus. Det var dock först i april 2000 som regeringen beslöt att tillkalla en särskild utredning kring ämnet och presenterade ägarlägenheter. Utredningen behandlade frågor kring för- och nackdelar med vad boendeformens införande kunde få på den svenska marknaden och civilrättsliga belysningar på bildande och nyttjande av lägenheterna (Sveriges Riksdag, 1999/2000:800)

Våren 2004 återkom frågan rörande ägarlägenheter och propositionen fick ett negativt besked och införandet blev aldrig aktuellt. Detta berodde på att tredimensionella fastigheter som infördes 1 januari 2004 fortfarande var nya och oprövade och tills dessa var utforskade kunde inga ägarlägenheter införas i lagstiftningen. En tredimensionell fastighet är en fastighet som kan avgränsas i höjd och djupled, och fastigheten behöver således inte omfatta någon markyta. Bostäder kan byggas ovanpå befintliga byggkonstruktioner vilket gör att fastigheter och byggnader kan ha olika ägare (Lantmäteriet, 2011) Då en ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet berördes även denna av lagstiftningen. En annan anledning till att boendeformen inte inrättats tidigare är den svenska boendeformen bostadsrätt, vilket är en mycket uppskattad boendeform på bostadsmarknaden.

I april 2008 presenterades ett utkast till lagrådsremiss av Justitiedepartementet om tidigare lagförslag rörande ägarlägenheter. Utkastet fungerande som underlag för en ny proposition om införande av ägarlägenheter i samband med nyproduktion. Frågor rörande ombildning av befintliga flerbostadshus till ägarlägenheter är en fråga som än idag inte fått något lagstöd (Proposition 2008/09:91).

1.1.2 Ägarlägenhetens bakgrund i utlandet

När lagregleringen infördes 2009 diskuterades de svenska lägenhetsperspektiven med utländska förhållanden. Skillnaden var att olika länder hade olika definitioner av vad en ägarlägenhet var och lagarna var svåra att tyda då innehållet även skilde sig åt. En ägarlägenhet, till skillnad från en bostadsrätt, ansågs inneha förvaltningssvårigheter. Dessa blev tydliga vid en anblick på boendeformens förhållanden i Europa där gemensamma utrymmen blev hårt eftersatta, något som inte ville anammas i Sverige.

En ägarlägenhet kan ägas direkt eller indirekt. Direkt ägande innebär att innehavaren äger lägenheten medan det är en juridisk person vid indirekt ägande där lägenhetshavaren har nyttjanderätt till en del i fastigheten. I Sverige förekommer direkt ägande där lägenhetshavaren äger lägenheten som utgör en egen fastighet. För gemensam egendom gäller samäganderätt tillsammans med övriga lägenhetshavare. I exempelvis Finland är det vanligt med indirekt ägande i form av aktielägenheter. Detta innebär att lägenhetsinnehavaren får en i tiden obegränsad nyttjanderätt till en enskild lägenhet via ett aktieinnehav i ett bostadsaktiebolag (Mäklarsamfundet, 2008).

1.2 Problemformulering

Följande frågeställning kommer att behandlas i rapporten

- *Vilka är de juridiska skillnaderna mellan ägarlägenheter och bostadsrätter?*
- *Vilka faktorer påverkar att ägarlägenheter har etableringssvårigheter i Sverige?*

1.3 Syfte

Syftet med rapporten är att upprätta ett dokument som kan ge vägledning för läsaren och kommande köpare av ägarlägenheter. I rapporten kommer en redogörelse för boendeformen att göras. I rapporten redogörs även för vad fastighetsbranschen har för förväntningar på den nya boendeformen och om utbud av nyproducerade ägarlägenheter möter efterfrågan.

1.4 Avgränsningar

Examensarbetet skall behandla intresset av ägarlägenheter på den svenska marknaden och varför etableringen är svår. Vidare skall undersökningen av lagstiftningen begränsas till de lagar vilka berör ämnesområdet, och en fördjupning skall göras i hur de olika parterna

(köpare, byggherre och kommun) förhåller sig till varandra när boendeformen skall etableras.

2 Metod

Syftet med en metod är att beskriva tillvägagångssättet för rapporten. I metodkapitlet redovisas förklaringar gällande rådande förhållningssätt till insamlat material samt ett förtydliggande av avgränsningarna presenteras.

2.1 Förståelse

Boendeformen ägarlägenheter är den yngsta av boendeformerna i Sverige och anses fortfarande vara under utredning. Det är inte många som idag känner till denna boendeform och förhoppningsvis kommer detta arbete att ge förståelse för läsaren.

2.2 Tillvägagångssätt

Arbetsmetoden är tänkt att samla in information om ägarlägenheter, bearbeta denna information och presentera ett slutgiltigt dokument. Huvuddelen av arbetet kommer att vara litteraturstudier och insamling av information, både från kurslitteratur, facklitteratur och Internet.

Arbetet kommer indelningsvis beskriva hur boendeformen ser ut, för att sedan ta upp svårigheter och möjligheter med att ha en sådan boendeform i Sverige. Vetenskapliga artiklar om var i Sverige ägarlägenheter byggts samt hur byggprocessen för ägarlägenheter sett ut kommer att studeras och användas som fakta i rapporten. Juridiska jämförelser mellan bostadsrätter och ägarlägenheter kommer att ske samt en presentation av samtliga boendeformer i Sverige.

2.2.1 Datainsamling

För att komma över relevant information om ägarlägenheter har olika källor studerats, så som kurslitteratur och vetenskapliga artiklar. De olika riksdagspropositioner om ägarlägenheter som legat till grund för lagstiftningen har studerats och gett värdefull information.

Då detta examensarbete enbart grundas på litteraturstudier har inga intervjuer eller enkätundersökningar gjorts.

2.2.2 Källkritik

De källor som examensarbetet baseras på är huvudsakligen propositioner framtagna av riksdagen. Propositionerna berör ägarlägenheter och etableringen av boendeformen på den svenska marknaden. Andra källor arbetet grundas på är byggbranschens olika branschtidningar där ägarlägenheter flitigt studerats och återgivit olika parter, så som kommuners, byggherrars och intressenters, syn på boendeformen.

3 Teori

Här presenteras de olika boendeformerna som finns i Sverige och en överblick över den svenska bostadsmarknaden beskrivs kort. Fokus ligger på att förklara de juridiska skillnaderna mellan bostadsrätter och ägarlägenheter. Även en kort inblick i den engelska bostadstermen buy-to-let, som är en form av att äga en lägenhet, presenteras.

3.1 Hur ser den svenska bostadsmarknaden ut?

Den svenska bostadsmarknaden har genom historien präglats av tanken att ”alla skall ha ett boende.” Flera allmännyttiga bostadsbolag har haft en allt större roll i processen. Under 1960-talet presenterades ”miljonprogrammet” där regeringen hade som uppgift att bygga en miljon bostäder under en tioårsperiod. Orsaken till detta var bland annat de rekordstora barnkullarna från efterkrigstiden, som hade nått vuxen ålder, och var i behov av bostäder.

Under 1990-talet förändrades förutsättningarna på den svenska bostadsmarknaden radikalt. Bostadsinvesteringarna styrdes nu av staten som påverkade kapitalkostnaderna vilket i sin tur bidrog med högre boendekostnader för medborgarna.

Den svenska bostadsmarknadens utbud av bostäder varierar kraftigt beroende på vilken stad som efterfrågas. Många landsortskommuner har ett överskott av hyresrätter medan orter där tillväxten är stor har bostadsbrist. I större städer börjar efterfrågan på bostäder nå orimliga höjder och nyproduktionen är låg i jämförelse med tidigare decennier. Den kanske viktigaste orsaken till detta är just bostadspolitikens nya spelregler, där en osäkerhet inom juridiken råder för bland annat nyproduktion av bostadslägenheter (Boverket, 2008).

3.2 De svenska boendeformerna

I Sverige finns ett antal boendeformer där hyresrätt är den vanligaste. Andra boendeformer som finns på bostadsmarknaden är kooperativ hyresrätt, bostadsrätter, småhus och det senaste tillägget ägarlägenheter.

3.2.1 Hyresrätt

Hyresrätter är den vanligaste boendeformen i Sverige där hyrestagaren hyr en lägenhet mot en månadshyra av ett kommunalt bostadsbolag, privat fastighetsförvaltare eller en privat hyresvärd. Lagar rörande hyresrätter regleras i 12:e kapitlet Jordabalken (1970:994), även kallat hyreslagen och är tvingande till förmån för den som hyr. Detta innebär att ett hyresavtal aldrig kan träffas som skulle innebära att hyrestagaren får en sämre ställning än vad lagen reglerar.

Ett hyresavtal kan vara både muntligt och skriftligt, dock är ett skriftligt hyresavtal att föredra ur bevissynpunkt 12 kap. 2 § i Jordabalken (1970:994). Ett hyresavtal kan vara på begränsad eller obegränsad tid. Obegränsad tid innebär att en uppsägningstid på minst tre månader krävs innan hyrestagaren kan avsluta hyresförhållandet. Begränsad hyrestid råder då ett villkor för uthyrningen råder, detta kan till exempel vara andrahandsuthyrning eller tillfälligt arbete på annan ort.

En hyresrätt kan hyras ut i andra hand, i detta fall ska kontrakt skrivas som styrker detta. Om uthyrningen skall vara möjlig krävs att hyresvärden godkänner den och att särskilda villkor råder 12 kap. 40 § i Jordabalken (1970:994). Den hyra som bestäms skall vara fast och baseras på bruksvärdeshyran, detta för att skydda hyrestagaren från ekonomiskt orimliga hyror med tanke på läge, storlek och skick.

3.2.2 Kooperativ hyresrätt

En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som har som ändamål att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt till sina medlemmar (Notisum, 2002).

Boendeformen fick lagstöd den 1 april 2002 då lag om kooperativ hyresrätt (2002:93) infördes (SABO, 2010). Denna boendeform är en blandning mellan bostadsrätt och hyresrätt och gäller endast bostadslägenheter och inte lokaler.

Det finns två olika modeller av kooperativ hyresrätt. En av upplåtelseformerna avser en lägenhet i ett hus som föreningen äger, denna modell kallas för ägarmodellen. Den andra typen av kooperativ hyresrätt är hyresmodellen där föreningen hyr lägenheter eller hela fastigheten av fastighetsägaren. Föreningen reglerar hyrans storlek.

En medlemsinsats betalas av den kooperativa hyresgästföreningens medlemmar vid inträde. En eventuell upplåtelseinsats kan komma att krävas av medlemmarna, dock är det föreningen som avgör om denna skall behövas eller inte. Hyresgästen har rätt att få tillbaka både medlemsinsatsen och upplåtelseinsatsen vid utträdet. Dessa insatser får aldrig överstiga det belopp som hyresgästen betalade vid inträdet. En kooperativ hyresrätt går inte att köpa eller sälja (Lundén & Svensson, Bostadsrätt 2008).

3.2.3 Bostadsrätt

Bostadsrätter har fått en stor betydelse för den svenska bostadsmarknaden sedan 1970-talet och är idag en populär boendeform. Skillnaden mellan en bostadsrätt och en hyresrätt ligger i att den förstnämnda har ett ekonomiskt värde då den går att köpa och sälja. En bostadsrätt är alltså en lägenhet som ägs utav en förening men som en köpare köper en andel i bostadsrättsföreningen. Lägenheten kan således inte ägas fysiskt utav nyttjanderättshavaren. Det bostadsrättshavaren däremot äger är en ekonomisk andel av bostadsrättsföreningen som i sin tur ger en nyttjanderätt av lägenheten.

Då en bostadsrätt köps betalas ett pris för lägenheten till säljaren som är baserat på marknadspriset. Utöver den obligatoriska ersättningen för lägenheten betalas även en månadsavgift som baseras på föreningens kostnader för lån, fastighetens drift och underhåll samt bostadshavarens förbrukningskostnader för bland annat el och vatten.

Bostadsrättshavaren har till uppgift att sköta det inre underhållet medan föreningen står för det yttre så som fasad och bärande konstruktioner. Inre underhåll kan innebära renoveringar och standardshöjande installationer. En bostadsrättsförenings högsta beslutande organ är föreningsstämman (Olsson, Göran, 2004).

3.2.4 Ägarlägenhet

Ägarlägenhet är en juridisk boendeform som infördes i lagstiftningen 2009 efter många om och men på bostadsmarknaden. Boendeformen innebär direkt ägande av en lägenhet som juridiskt anses vara en fastighet. En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet som kan avgränsas både horisontellt som vertikalt, eller som ”radhus på höjden”. För att bli ägare av en ägarlägenhet krävs en köpesumma. Denna köpesumma brukar vara högre än för bostadsrätter då en ägarlägenhet har nyproduktionskostnader att täcka. Utöver detta tillkommer en månadsavgift som baseras på el- och vattenförbrukningskostnader.

Underhållet av gemensam egendom i form av trapphus, fasader och yttertak regleras av samfällighetsföreningar där de boende bestämmer hur finansieringen skall gå till och hur underhållet skall utföras (Bostadsrätterna, 2009).

3.2.5 Småhus

Enligt 2 kap 2 § Fastighetstaxeringslagen (1979:1152) är ett småhus en friliggande villa, parhus eller radhus som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till ett småhus kan komplementhus tillhöra, till exempel garage eller förråd. Större byggnader, som är inrättade till bostad för tre eller fler familjer tillhör boendeformen småhus förutsatt att byggnaden ligger på fastighet med åkermark, skogsmark, betesmark eller skogsimpediment. Småhus kan delas upp i två kategorier; fastigheter med äganderätt och tomträtt.

3.3 Juridiska skillnader mellan bostadsrätt och ägarlägenhet

Då bostadsrätter och ägarlägenheter är de boendeformerna som blir ihopblandade skall de juridiska skillnaderna analyseras och tydliggöras.

3.3.1 Juridiska förhållanden för bostadsrätter

Lagar som styr

Den första bostadsrättslagen kom 1930 (lag om bostadsrättsföreningar 1930:115) och var aktuell fram tills nästa lag arbetades om och kom 1971. Innehållet har, som bostadsförhållandena, ändrats och tillägg har gjorts de senaste åren tills den nuvarande Bostadsrättslag (1991:614) kom.

De lagar och bestämmelser som idag är aktuella vid upplåtelseformen bostadsrätt är bland annat bostadsrättslagen (1991:614). Denna lag innehåller grundläggande bestämmelser om föreningar och bostadsrätter. Andra lagar som styr är lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) där regleringar rörande bland annat styrelsen bestäms. Här understryks vikten i att främja och tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse. Föreningens stadgar är ingen lag, men viktig för att förstå en bostadsrättsförenings arbetssätt. I stadgarna presenteras vad

som är aktuellt och specifikt för varje bostadsrättsförening och som medlemmarna lätt kan ta del av. Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:352) tar upp de delar som råder då en hyresrätt ombildas till en bostadsrätt. Detta görs för att få en värdeökning på bostaden, då en hyresrätt formellt sett inte har något ekonomiskt värde. Köplagen (1990:931) används vid köp av bostadsrätter då den reglerar köp av lös egendom, som en bostadsrätt juridiskt klassas som.

Bostadsrättsförening

Bakom varje bostadsrätt finns en bostadsrättsförening, som är en typ av en ekonomisk förening. Föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar mot en ersättning som består av en insats och en upplåtelseavgift. Varje månad betalar sedan bostadsrättshavaren en avgift till föreningen.

För att en förenings skall få bildas krävs minst tre medlemmar samt minst tre lägenheter. Föreningen måste utse en styrelse, ha stadgar som förespråkar föreningens policy, upprätta en årsredovisning samt ha en eller flera revisorer. Några av föreningens uppgifter är att se till att det yttre underhållet på fastigheten utförs samt att godkänna ansökande medlemmar.

Bostadsrättsföreningar verkar efter självkostnadsprincipen vilket innebär att föreningen ska ha för avsikt att gå med ekonomisk vinst. Eventuellt överskott används till att göra investeringar i fastigheten eller till att sänka boendekostnaderna för medlemmarna. Detta bidrar till att det på lång sikt (vid ombildning även på kort sikt) normalt är billigare att bo i bostadsrätt än i en hyresrätt (Lundén & Svensson, Bostadsrätt 2008).

Fördelar

Fördelarna med en bostadsrätt är att boendeformen anses vara ett bra investeringsobjekt. Kapital placerat i fastigheter leder oftast till ekonomisk vinst och ett boende som bostadsrätt är ett förhållandevis billigt boende i jämförelse med andra boendeformer. Bostadsrättsägaren behöver inte tänka på yttre reparationer av byggnaden då dessa sköts av föreningen, en aspekt som inte förekommer i ägalägenhetssammanhang. Bostadsrättshavaren bestämmer själv över sitt boende och en bostadsrätt är för det mesta lätt att överlåta.

Nackdelar

Som i alla sammanhang där kapital finns placerat förekommer risker. En risk för konkurs vid oseriös förening är en nackdel som kan inträffa vid bostadsrättssammanhang. Då föreningens stadgar anger vem som har rätt till medlemskap kan en bostadsrättsköpare nekas medlemskap om den sökande inte uppfyller kraven. Om en mäklare inte är med i försäljningsprocessen kan berörda parter råka ut för företeelserså som en tvist säljare och köpare emellan om betalnings- och besiktningfrågor. En vattenskada på grannars

lägenheter kan spridas till nästa lägenhet och även här orsaka kostsamma reparationer. Här betalar då var ägare för sin åtgärdskostnad.

Uthyrningspolicy

Vid andrahandsuthyrning av bostadsrätter krävs föreningens godkännande. Om kommun eller landsting däremot är bostadsrättshavare räcker det enbart med ett meddelande om andrahandsuthyrning enligt 7 kap 10 § Bostadsrättslagen (1991:614). Om föreningen skulle avslå en medlems ansökan till föreningen kan den sökande vända sig till hyresnämnden och pröva frågan där. Medlemsavvisningen kan till exempel bero på att den nya medlemmen har betalningsanmärkningar eller att uthyrningen strider mot föreningens stadgar (Lundén & Svensson, Bostadsrätt, 2008).

Beskattning

Hur en bostadsrättsförening behandlas ur en skattemässig synvinkel baseras på hur verksamheten bedrivs och om företaget är en så kallad ”äkta” eller ”oäkta” förening. En äkta bostadsrättsförenings beskattas enligt särskilda regler som gäller för äkta bostadsföreningar och utgår ifrån en schablonintäkt. Minst 60 % av intäkterna till bostadsrättsföreningen skall komma ifrån fysiska personer vilket innebär att utrymmet skall användas som bostäder. Däremot beskattas en oäkta förening efter de grunder som gäller för aktiebolag där mer än 40 % av intäkterna skall komma ifrån företag (Boupplýsningen, 2010).

Den stora skillnaden i om föreningen är äkta eller oäkta är rätten till uppskov vid kapitalvinst. Denna rätt inskränks för oäkta bostadsrättsföreningar (RSV S 1999:43).

Exekutionsrättsliga frågor

I 4 kap. 17 § Utsökningsbalk (1981:774) definieras en bostadsrätt som en lös egendom som får utmätas om det framgår att egendomen tillhör den betalningsskyldige.

Detta innebär att om bostadsrättshavaren förlorat förmågan att betala för sitt boende, har statlig myndighet rätt att ta denna egendom i anspråk och sälja den på offentlig auktion eller under hand. En försäljning under hand betyder att en mäklare är med vid försäljningen. I 9 kap. 1 § Utsökningsbalk (1981:774) definieras Kronofogden som den statliga myndigheten som utför exekutiva åtgärder. Bostadsrätter är till viss del skyddade av beneficereglerna enligt 5 kapitlet 1 § 6.p Utsökningsbalken (1981:774). Detta betyder att en bostadsrätt inte kan behållas av den skuldsatte vid en utmätning då en bostadsrätt inte anses vara av nödvändig standard.

Ombildning

En ombildning sker då en bostadsrättsförening köper en hyreshusfastighet där de boende sedan får möjligheten att köpa sin lägenhet med bostadsrätt från föreningen. Hyresgästen

förvärvar lägenheten mot en insats och betalar då en lägre avgift till föreningen istället för hyra till hyresvärden. För de hyresgäster som inte vill ombilda sin lägenhet till bostadsrätt fortsätter hyresförhållandet att löpa. Däremot blir den nya hyresvärden bostadsrättsföreningen istället för ett fastighetsbolag eller en privat fastighetsägare.

3.3.2 Juridiska förhållanden för ägarlägenheter

Lagar som styr

Enligt svensk författningssamling (SFS 2009:183) definieras ägarlägenhetsfastighet som *en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet*.

Den första maj 2009 infördes lag om ägarlägenheter (prop. 2008/09:91), en lag som hade till uppgift att öka valmöjligheten och mångfalden i boendet. Tanken var att bostadsproduktionen skulle öka och antalet tillgängliga lägenheter för uthyrning skulle öka, då ägaren av en ägarlägenhet kan hyra ut den till den han/hon väljer.

De huvudsakliga lagarna som berör boendeformen är lagen om ägarlägenheter (prop. 2008/09:91), jordabalken (1970:994), lag om förvaltning av samfälligheter (1973:1150), utsökningsbalken (1971:774), plan- och bygglagen (2010:900) och fastighetsbildningslagen (1970:988) då ägarlägenhetsfastigheter utgör en särskild form av tredimensionell fastighet. Reglerna om tredimensionell fastighetsbildning skall tillämpas i den utsträckning som det är möjligt och lämpligt (Mark -Nielsen, Jörgen 2010).

Intresset för boendeformen borde öka om hyresrätter går att ombilda till ägarlägenheter, en proposition som kommer att tas upp i nästa mandatperiod (Forstenius, Maya, 2012).

Fördelar

Fördelarna med ägarlägenheter är att det är tillåtet för samma ägare att äga flertalet lägenheter och att dessa kan användas som investeringsobjekt. Boendeformen är den bästa investering en privatperson kan göra då denne bor i sitt sparande (Hedenborg, Virve, 2009). En ägarlägenhet kan ägaren inte förlora som med en bostadsrätt om bostadsrättsföreningen går i konkurs. Ekonomiskt oberoende då lägenhetsägaren inte behöver ta hänsyn till grannars betalningsförmåga.

Nackdelar

En nackdel med ägarlägenheter är när flera fastighetsägare gemensamt ska bestämma över byggnadens yttre underhåll. Om en samfällighet inte införs kan det leda till en risk för att konflikter skapas fastighetsägarna emellan. Vid uthyrning av lägenheten i andra hand skall bruksvärdet bestämma hur hög hyran får vara, och denna får inte överstiga allmännyttornas hyra (Olsson, Göran, 2009). Detta kan i sin tur leda till förlust för lägenhetsägaren om räntekostnaderna överstiger bruksvärdeshyran enligt bruksvärdesregeln som anges i 12. kap 55 § jordabalken (1970:994).

En annan nackdel är om en granne skulle upplevas som störande och skapar oro i byggnaden. Då kan denne av allmän domstol bestämmas att vid vite upphöra med störningarna. För att detta skall bli aktuellt måste en lägenhetsgranne eller samfälligheten väcka talan (Mark -Nielsen, Jörgen, 2010).

En ekonomisk nackdel är alla skatter och avgifter som uppkommer vid köpet – engångsavgifter (avgifter Lantmäteriet tar ut efter uppmätning och registerinförande av lägenheten), stämpelskatt (på både lagfart och inteckningsbelopp) och årlig kommunal fastighetsavgift (Hedenborg, Virve, 2009).

Uthyrningspolicy

En ägarlägenhet kan hyras ut fritt utan begränsningar. Här gäller hyreslagens regler om hur höga hyror som får tas ut vid förstahandsuthyrning (Mark -Nielsen, Jörgen 2010).

Beskattning

Skattereglerna för ägarlägenheter är samma som för småhus, däremot fastighetstaxeras boendeformen enligt de regler som gäller för hyreshus (Mark -Nielsen, Jörgen 2010).

Exekutionsrättsliga frågor

De bestämmelser om exekutiva åtgärder i fast egendom som gäller för småhus, skall även tillämpas för exekutiva åtgärder som avser ägarlägenhetsfastigheter. Några särskilda regler om utmätningsfrihet för ägarlägenhetsfastigheter (som finns för bostadsrätter) infördes aldrig och beneficieregler blir således inte aktuella. De reglerna i utsökningsbalken gällande panträtt i egendom vid en utmätning gäller även för ägarlägenheter och innebär att den som har panträtt i lägenheten har också rätt att få ut sin del vid en eventuell utmätning (Ask & Wickström, 2008).

Ombildning

I dagsläget kan inte bostadsrätter och hyresrätter ombildas till ägarlägenheter. En ägarlägenhet kan endast bildas vid nyproduktion eller ombildas från äldre byggnader där det aktuella utrymmet inte använts som bostadslägenhet de senaste åtta åren (Justitiedepartementet, 2011).

3.4 Buy -to- let

Buy-to-let är ett investeringsbegrepp som förekommer i England där privatpersoner köper en ägarlägenhet för att hyra ut den och gå med ekonomisk vinst. Denna metod introducerades i England i mitten på 1990-talet och har sedan dess växt kraftigt de senaste åren. I dag klassas buy-to-let som en av de största marknaderna inom den Engelska bostadspolitiken.

Nackdelen med metoden är att den ökat bostadspriserna kraftigt de senaste åren, vilket i sin tur kan skapa ett hot mot stabiliteten på den engelska bostadsmarknaden. En annan nackdel som riktar sig till nya investerare är att denna metod innebär en långsiktig investering och tar tid innan en vinst genereras (Ahuja, Ajay 2004).

I Sverige förekommer inte denna metod då den inte har något stöd i lagstiftningen. En liknande metod skulle kunna vara andrahandsuthyrning, skillnaden här är att i Sverige styrs hyran av bruksvärdeshyran till skillnad från i England där buy-to-let innebär att ägaren kan bestämma hyran fritt.

3.5 Kunskap om ägarlägenheter hos allmänheten

En undersökning utfördes av Novus Opion på uppdrag av Sveriges Byggindustrier där 1000 svenskar från 16 år och uppåt tillfrågades om ägarlägenheter. Undersökningen utfördes mellan 14-19 oktober 2010. Resultatet av undersökning visade att fyra av tio svenskar hade hört talas om boendeformen, men mer ingående om vad den omfattade brast i kunskap. Tre av tio skulle kunna tänka sig bo i en sådan lägenhet, vilket motsvarar drygt 2 miljoner svenskar. Sammanfattningsvis kan sägas att personer under 29 år är mer intresserade av att bo i en ägarlägenhet än övriga och att sydsvenskar är mer mottagliga för boendeformen. Det intressanta med undersökningen var att de som hade minst kunskap om boendeformen blev de som vid en beskrivning av boendeformen var intresserade av att bo i ägarlägenheter. (Modig, Arne, 2010).

4 Resultat

Här presenteras hur nyproduktionen i Sverige sett ut de senaste tre åren och vart i landet ägarlägenheter finns. En överblick över hur olika aktörer, som byggherre och intressenter, förhåller sig till boendeformen kommer att presenteras.

4.1 Nyproduktion i Sverige sedan lagen infördes

I ett flertal städer runtom i Sverige testar bostadsbolag den nya boendeformen – ägarlägenheter. På tre år har ungefär 400 stycken ägarlägenheter upprättats runtom i landet, ett bakslag från regeringens förhoppningar om mellan 3 000 och 5 000 stycken nyproducerade ägarlägenheter per år (Åström, Patrik 2010).

I media har vissa byggnationer av ägarlägenheter blivit mer uppmärksammade än andra, här nedan följer de som fått mest utrymme i media.

Kristianstad

I Kristianstad har boendeformen fått bäst fäste. Bostadsbolaget C Fast planerade under augusti 2009 att bygga 92 stycken ägarlägenheter i Kristianstad. Med hjälp av finansiären Sparbanken 1826 kunde projektet bli verklighet. Planen var att fyra hus skulle byggas och bli fem och sex våningar höga. Även förhoppningar på att sex av lägenheterna skulle bli penthouselägenheter fanns med i planerna. 110 miljoner svenska kronor investerades i projektet och förhoppningarna om att boendeformen skulle genomföras i Kristianstad var stora (Da Silva, Tali 2009).

Av de 400 stycken ägarlägenheterna som finns i Sverige är ungefär 100 stycken av dem belägna i Kristianstad (Nyheter P4 Malmöhus, 2011). Detta beror på att fastighetsägare i Kristianstad vågar satsa på den nya boendeformen samt att det råder brist på nybyggnation av bostäder i staden. Tanken var att produktionen skulle vara färdig 2011 och att inflyttningen kunde ske redan samma år. Idag finns osålda lägenheter kvar till försäljning, men bostadsbolaget är inte oroliga för att inte få någon omsättning på lägenheterna då resterande lägenheter hyrts ut.

Västerås

Det kommunala bostadsbolaget Mimer satsade 2010 på 22 stycken nya ägarlägenheter i staden. Bara ett år senare förändrades planerna och hyresrätter byggdes istället.

Anledningen blev oro för att lägenheterna inte skulle bli sålda på grund av den rådande konjunkturen Åström, Patrik, 2011).

Malmö

Fastighetsbolaget White planerade 2010 att bygga 31 stycken ägarlägenheter i Malmö med målsättningen att testa något nytt och inte tänka på de ekonomiska aspekterna. Innan bygget påbörjades var 15 stycken av lägenheterna bokade och 7 stycken reserverade och intresset verkade finnas. Ägarlägenheterna beräknades vara färdiga i januari 2012, men är ännu idag inte färdiga. Någon statistik om antalet sålda lägenheter eller exakt information om när bygget kommer bli färdigt finns inte (Ström, Viktor 2010).

Stockholm

Ett arkitektbolag bestämde sig för att bygga de första ägarlägenheterna i Stockholm och konverterade källarförråd och skyddsrum i ett äldre hus från 1940. Detta för att ägaren till hyresfastigheten ville utnyttja de bi-utor som fanns till bättre ändamål. Ombyggnaden resulterade i fyra stycken ägarlägenheter som fanns till försäljning 2012 (Nilsson, John Robert, 2012).

Även andra fall av ägarlägenheter i Stockholm finns, men där ombildningen skett i sådan blygsam bemärkelse att media inte uppmärksammat byggnationen. Däremot har media uppmärksammat de städer som satsat på betydande omfattning av nyproducerade ägarlägenheter, något som rapporten fokuserat på.

Öckerö

I Öckerö kommun har 50 nya lägenheter byggts av det kommunalägda Öckerö Bostads AB, där två upplåtelseformer blandats. Samtliga lägenheter gick till kommunens bostadskö. Av de 50 stycken lägenheterna blev 30 stycken ägarlägenheter och 20 stycken vanliga hyresrätter. Projektet hade till uppgift att i området skapa samverkan och integration och förslaget möttes av ett stort intresse. Öckerö Bostads AB styckade av samtliga lägenheter för att behålla 20 stycken lägenheter i bolaget och sälja 30 stycken som ägarlägenheter. För den som hyr en av lägenheterna finns möjligheten till att köpa loss lägenheten för eget ägande då lägenheten redan blivit avstyckad. Priset för ägarlägenheten kommer att baseras på marknadspriset.

Några finansieringsproblem fanns inte då kommunen gick i borgen för projektet. Ägarlägenheterna fungerade som delfinansiering i projektet och hjälpte således till att hålla nere hyrorna för hyresrätterna.

4.2 Läget styr priset

Priset för en ägarlägenhet varierar och baseras på fastighetens läge. För ägarlägenheterna i Kristianstad går priset för en ägarlägenhet på 80 kvadratmeter på 2 000 000 kronor. För penthouselägenheterna med takterrass är priset högre och uppgår till 2 800 000 kronor. Vid förutsättning att en lånefinansiering görs upp till 85 % för lägenheten på 80 kvadratmeter, kommer en månadshyra att uppgå till 8 350 kronor. En antagen nettoränta på 3,8 % görs. En månadskostnad för penthouselägenheten, under samma förutsättningar, uppgår till 10 900 kronor.

Om lägenheterna skulle förvärvats utan något bolån skulle månadsavgiften för lägenheten på 80 kvadratmeter (utan takterrass) uppgå till 2 000 kronor. I månadsavgiften ingår en avgift på 1 600 kronor till samfällighetsföreningen och resterande består av utgifter för vatten, värme, el, fastighetsskötsel med mera. För en lägenhet på 100 kvadratmeter uppgår månadsavgiften till 2 500 kronor.

En lägenhet i Öckerö kommun på 76 kvadratmeter beräknas, för hyresrätter, till 7 600 kronor i månaden medan en köpare får betala 2 300 000 kronor för en ägarlägenhet i samma storlek (Eriksson, Göran, 2010).

4.3 Aktörer på marknaden

Byggherre

I Sverige byggs ägarlägenheter i mindre städer och av mindre byggföretag. De stora bolagen vågar inte investera i boendeformen än och avvaktar och väntar på att marknaden skall ta fart. Ett alternativ är istället att bygga bostadsrätter för att slippa betala lagfartskostnader och pantbrevskostnader för ägarlägenheter.

Trots den extremt blygsamma starten finner byggherrar på mindre byggföretag många skäl till att välkomna systemet med ägarlägenheter. En ny boendeform skapar mångfald på bostadsmarknaden och om ägarlägenheterna inte säljs så hyrs de ut tillsvidare.

För byggherren kan svårigheter uppkomma med att hitta banker och försäkringsbolag som är informerade om den nya boendeformen och villiga att investera i arbetsgången. När boendeformen infördes uppstod oro på bostadsmarknaden. Försäkringsbolag ville inte ge byggförsäkringar vilket ledde till att banker inte ville ge krediter. En annan aspekt av problemet är att reformen hade premiär i Sverige samtidigt som den globala finanskrisen tog fart (Ledarredaktionen, Expressen, 2012). I media skrivs det flitigt om hur flertalet byggbolag haft i åtanke att bygga ägarlägenheter, men dragit tillbaka uppdraget i sista stund, en handling som ökat osäkerheten hos finansieringssektorerna (Åfreds, Johanna, 2010).

Kommun

Vad en kommun anser om upprättande av ägarlägenheter är olika beroende på förutsättningarna på orten. Kristianstads kommun satsar mycket på inrättandet av boendeformen och är marknadsledande inom ägarlägenhetsfastigheter. Andra kommuner avvaktar fortfarande och håller sig till de traditionella boendeformerna.

Bank/Försäkringsbolag

Med en ny upplåtelseform på bostadsmarknaden uppkommer även nya frågor. Banker nekar lån vid nybyggnation av ägarlägenheter, något som drabbar både byggherren och kommunen. Då det inte finns någon marknad att jämföra ägarlägenheterna med blir det svårt att ge klartecken och godkännande till byggbolagen.

Banker vill inte ta risker i något de inte kan kontrollera, vilket lett till att privatkunder fått svårigheter med beviljade lån. Sedan följer svårigheterna för banker att värdera en ägarlägenhets värde.

Sparbanken 1826 var vid finansieringen till ägarlägenheterna i Kristianstad positiva. Fullvärdesförsäkringar anpassade till ägarlägenheternas behov erbjöds av ett försäkringsbolag i samarbete med Sparbanken 1826. I försäkringspremien ingick både lagstadgade byggfelsförsäkringar och försäkringsskydd för ägarlägenheternas gemensamma utrymmen.

På Öckerö, där båda upplåtelseformerna hyresrätt och ägarlägenhet blandades, erbjöds en kollektiv villa-hemförsäkring. Tanken är att samfällighetsföreningen skall ta en gemensam fastighetsförsäkring som skall inkludera gemensamma anläggningar och fast egendom (Eriksson, Göran 2010).

Politiker

Det var först efter ett byte av regering som ägarlägenheter kunde bli verkliga i Sverige. Under socialdemokraternas tid blev aldrig ägarlägenheter aktuella och kom inte med i lagstiftningen. Idag vill alliansen utöka regelverket så att även en ombildning av befintliga lägenheter till ägarlägenheter skall få ett fäste på marknaden (SOU 2011/12: C316). En anledning till att socialdemokraterna aldrig ville införa boendeformen var för att risken för segregation skulle uppkomma. Alliansen menar istället att individer utan kapital till investering av småhusfastigheter eller bostadsrätter inte skulle påverkas av att ägarlägenheter infördes. Ägarlägenheter skiljer sig inte från småhusfastigheter när det kommer till finansieringskraven, finns inte kapital till att köpa en villa gäller även detta vid köp av ägarlägenheter.

4.4 Intresset

När ägarlägenheter först presenterades på boendemarknaden fanns en viss osäkerhet bland marknadens aktörer och intressenter kring boendeformen. Efterfrågan på bostadsrätter och hyresrätter har varit stora landet över vilket påverkat intresset för ägarlägenheter. En annan aspekt på intressebristen är det svenska hushållets dåliga kunskap om boendeformen (Hindersson, Per, 2011).

Medan bostadsbyggare är införstådda med boendeformen och ser de positiva aspekterna med dem, tvekar spekulanterna. Boendeformen är dyrare än bostadsrätter, bankerna tvekar med lånelöften och otydligheter kring gemensamma utrymmen kan komma att ses som ett problem.

Vid införandet av lagen 2009 hade regeringen förhoppningar om att det skulle byggas runt 5000 stycken ägarlägenheter årligen. På två år hann istället 400 stycken sådana lägenheter byggas (Åström, Patrik, 2011). Detta tyder på att det fortfarande finns en rädsla för konjunkturen hos befolkningen. Ägarlägenheter är en dyr investering där bostadsrätter faller lägenhetssökande mer i smaken då kunskap om boendeformen finns hos allmänheten. Att sälja vidare en ägarlägenhet blir svårare då antalet spekulanter är färre. Den summan en ägarlägenhet säljs för, är vad villapriser ligger på i samma område. För en villa får köparen mer utrymme för priset samt distans till grannar.

Trots att det saknas kunskap bland bostadssökandena om ägarlägenheter på boendemarknaden, så byggs det fler ägarlägenheter i landet än någonsin. Förhoppningar finns att ägarlägenheter skall hjälpa till att minska bostadsbristen som bland annat präglat storstäderna. Problemet är att ägarlägenheter främst byggs i mellanstora städer och att befolkningen där inte känner till boendeformen och de juridiska aspekterna med en sådan lägenhet. Därför har intresset av lägenhetsformen varit och fortfarande anses svagt.

4.5 Ombildning

Regeringen har stora planer på att ombilda befintliga lägenheter till ägarlägenheter, en budgetproposition som kan komma att bli verklig redan under denna mandatperiod (se motion 2011/12:C316). Utredningen skall rådgöras med Näringslivets regelnämnd och beakta hyresgästernas intresse i ombildningsfrågan. Meningen är att allmännyttan skall sälja enskilda lägenheter till de hyresgäster som vill äga sin bostad. I bostadshuset skulle både hyresrätter och ägarlägenheter samexistera vilket inte skiljer sig från när bostadsbolagen hyr ut de osålda ägarlägenheterna som hyresrätter. En lösning som skulle fungera utmärkt för miljonprogramsområdena som finns landet över, där segregationen skulle minska och områdets attraktivitet öka. Ombildningsmodellen hyresrätter till ägarlägenheter finns bland annat i Holland.

5 Analys

Här presenteras en sammanfattande analys av teorikapitlet och resultatet. Fokus ligger på att visa vad ambitionerna med ägarlägenheter var samt jämföra den strävan med hur verkligheten kom att se ut.

5.1 Behov av nya boendeformer

Ägarlägenheter är en vanligt förekommande boendeform i Europa, något som talats om i Sverige i 150 år men som inrättades först för tre år sedan. Anledningarna till att införandet tagit sådan tid är frågan om Sverige verkligen behöver en ny boendeform. En av anledningen till att ägarlägenheter fungerar utmärkt i övriga Europa är för att bostadsrätter saknas. Att ha både bostadsrätter och ägarlägenheter i Sverige kan skapa förvirring för spekulanterna på marknaden. Detta kan vara en av anledningarna till att intresset för ägarlägenheter är så svagt på bostadsmarknaden, varför en efterfråga saknas.

Enligt SOU 2002:21 är meningen med ägarlägenheter att skapa mångfald på boendemarknaden och alternativ till individens behov av bostad. Förhoppningar om att fler bostäder skall byggas genom att inrätta ägarlägenheter är kärnan i ämnet. Regeringen trodde att 3000 – 5000 stycken nya ägarlägenheter skulle byggas varje år, men så är inte fallet idag. Enligt Novus Opinions (Modig, Arne 2010) undersökning, som utfördes hösten 2010, skulle en av tjugo svenskar vara intresserade av att bo i en ägarlägenhet, motsvarande 270 000 stycken ägarlägenheter. Då det endast finns drygt 400 stycken ägarlägenheter i landet idag, ställs frågan om hur intresset egentligen ser ut. Vidare får inte finanskrisen glömmas bort som kom strax innan ägarlägenheterna gjorde, och visst finns det ett samband där. Något som kan konstateras är att boendeformen aldrig blev den succé som regeringen hade förhoppningar om.

Vidare förespråkas av statens offentliga utredning att en ombildning av befintliga hyresrätter till ägarlägenheter inte är att föredra då boendeformen redan är en konkurrent till hyresrätter (SOU 2002:21). Antalet andrahandsuthyrare skulle öka på marknaden då fler och fler skulle investera i en ägarlägenhet som uthyrningsobjekt. En jämförelse med den engelska termen buy-to-let kan göras där ägarlägenheterna tjänar som investeringsobjekt vid andrahandsuthyrning och är menade för att inbringa kapital till ägaren. Om befintliga hyresrätter skall kunna ombildas till ägarlägenheter är en proportion som behandlas hos regeringen och kan komma att bli verklig redan i nästa mandatperiod (SOU 2011/12: C316).

5.2 Finansiering av ägarlägenheter

Tidigare har nämnts vilka finansieringsmöjligheter olika städer i Sverige har fått vid förslaget att bygga ägarlägenheter. I Kristianstad till exempel var Sparbanken 1826 positiv till byggnationen och erbjöd byggföretaget C Fast de likvida medel som behövdes för att 92 stycken ägarlägenheter skulle upprättas. Då Sparbanken 1826 hade bra lokalkännedom, visste banken vad denna typ av investering kunde få för konsekvenser för de olika aktörerna, men även möjligheter. Någon marknadsundersökning ansågs då inte behövas och någon intressebakgrund analyserades aldrig. Banken förstod att de fastigheter som inte blev sålda, kunde hyras ut tills en köpare presenterades. Bankens perspektiv var att en ägarlägenhet ökar en fastighets attraktivitet och att utlåning till denna typ av boendeform inte skilde sig från länelöften till villaköp (Åfreds, Johanna 2010).

För byggföretaget Mimer i Västerås var det svårare att finna en finansiär, och lågkonjunkturen satte stopp för byggnationen av ägarlägenheterna som var planerade år 2010. Då möjligheten att bilda ägarlägenheter infördes (Prop. 2008/09:91) våren 2009, befann sig världen i finanskris vilket även påverkade aktörerna på bomarknaden. Banker var ytterst sparsamma med att erbjuda lånevillkor till ägarlägenheter som ansågs för nya och oprövade på marknaden. Ägarlägenheterna som planerades i Västerås fick då byta riktning och bostadsrätter byggdes istället. För fastighetsbolaget White gick det bättre då en marknadsundersökning i Malmö gjordes innan byggnationen tog fart. 15 stycken av lägenheterna blev bokade och 7 stycken reserverade innan bygget hade påbörjats, något som banken inte kunde neka att finansiera då detta skulle inbringa nytt kapital till banken från de framtida köparna.

5.3 Förhoppningar vid ombildning

Om ombildningsmöjligheten vinner laga kraft, kommer hyresrätter kunna ombildas till ägarlägenheter (SOU 2011/12: C316). Tanken är då att segregationen kommer minska då de olika boendeformerna kommer blandas och samexistera under samma tak (SOU 2002:21). I Öckerö trodde byggbolaget Öckerö Bostads AB på idén att minska segregationen och kombinerade ägarlägenheter och hyresrätter i samma byggnad. Byggbolaget såg bara fördelar med kombinationen då varje lägenhet var avstyckad och kunde köpas loss när hyresgästen så behagade. De nackdelarna som uppkommer, enligt personliga tankar, vid ombildning av hyresrätter till ägarlägenheter är frågan om jobbiga grannar. Om en hyresgäst är allmänt störande och får klagomål från sina grannar kan denna köpa sin lägenhet fri från hyresföreningen. På så sätt köper hyresgästen sig fri från allt ansvar. I sin tur blir det omöjligt för hyresföreningen att bli av med den störande hyresgästen (som nu blivit fastighetsägare) och grannarna blir lidande. Istället får frågan prövas i domstol, en process som kostar både tid och pengar, och är aktuell vid störande grannar i ägarlägenhetssammanhang.

6 Slutsats

Här presenteras de slutsatser som informationssökningen gett upphov till och presenterats i examensarbetet. Vidare erbjuds förslag till vidare forskning inom området.

6.1 Vilka är de juridiska skillnaderna mellan ägarlägenheter och bostadsrätter?

Den största skillnaden mellan en ägarlägenhet och en bostadsrätt är att en ägarlägenhet är en fastighet. En bostadsrätt innebär nyttjanderätt till en lägenhet i en bostadsrättsförening och är således en lös egendom. Då en förening står bakom varje bostadsrätt finns en risk för att ägaren förlorar sin bostad om föreningen går i konkurs, något som inte kan hända med en ägarlägenhet. Den kanske mest omtalade skillnaden mellan bostadsrätter och ägarlägenheter är uthyrning av bostaden. När en bostadsrätt skall hyras ut i andra hand krävs föreningens godkännande. När en ägarlägenhet skall hyras ut kan ägaren välja fritt, däremot måste ägaren ta hänsyn till bruksvärdeshyran vid hyressättningen. En bostadsrätt skattas olika beroende på om det är en äkta bostadsrätt eller en oäkta. En ägarlägenhet skattas som ett småhus och taxeras som en hyreshusfastighet.

6.2 Vilka faktorer påverkar att ägarlägenheter har etableringssvårigheter i Sverige?

De faktorer som påverkar etableringssvårigheterna med ägarlägenheter i Sverige är de faktorer som tagits upp tidigare i rapporten. Det är intresset på marknaden som är avgörande för att byggbolag skall bygga ägarlägenheter. Om intresset saknas blir det svårt för byggbolag att sälja ägarlägenheterna och då väljs andra boendeformer att investera i – bostadsrätter eller hyresrätter. Vilken av boendeformerna som byggs är kommunen med och avgör. Då kunskapen om ägarlägenheter brister i det svenska hushållet väljs bostadsrätter som boendeform och utvecklingen av ägarlägenheter hämmas. Efter tre år på marknaden har det byggts strax över 400 stycken ägarlägenheter i Sverige, något regeringen trodde skulle uppgå till 3000 – 5000 stycken lägenheter om året (SOU 2002:21). En anledning till detta kan vara att ägarlägenheter endast får upprättas vid nyproduktion eller i befintlig bostad som inte använts som bostadsutrymme efter en karrenstid på 8 år. Det talas om nya propositioner hos regeringen där även ombyggnad av bland annat hyresrätter till ägarlägenheter skall bli möjligt.

Då boendeformen funnits en kort tid i landet har banker och försäkringbolag svårt att bedöma riskerna med att erbjuda lånelöften till köpare och byggherrar. Ambitionerna att bygga ägarlägenheter har blivit eftersatta då något kapital inte kunnat erbjudas. Istället har

bygggherrar fått överväga andra finansieringsmöjligheter eller bygga andra boendeformer. Banker har haft svårt med att värdera en ägarlägenhet, då en sådan även kräver lagfartskostnader och pantbrevskostnader.

6.3 Förslag på vidare forskning

Ett spännande forskningsområde är bostadsbristen i storstadsregionerna där det i dagsläget byggs ägarlägenheter i blygsam omfattning. Om denna boendeform hade funnits i de större städerna kanske detta skulle påverka utbudet av bostäder på marknaden? Malmö stad har i media avslöjat att där kommer upprättas ägarlägenheter, och blir därmed den första större staden med denna investering (Ström, Viktor 2010). Det ska bli intressant att se om fler storstäder följer Malmös initiativ i framtiden.

Att hyra ut en ägarlägenhet i andra hand är fullkomligt lagligt då fastighetsägaren har full förfoganderätt över lägenheten. I England finns buy-to-let-metoden som är liknande uthyrning i andra hand fast med enbart ekonomiskt vinstsyfte. Kanske kommer denna metod i framtiden få fäste även i Sverige?

Vidare kan forskning kring jämförelser mellan Sverige och andra länder i Europa göras, där denna boendeform är vanlig och funnits betydligt längre än i Sverige.

7 Källförteckning

7.1 Publicerat

Blok, Peter (1982) *Ejerligheter* 2 uppl. Juristförbundets förlag, Köpenhamn.

Lundén, Björn & Svensson, Ulf. (2008). *Bostadsrätt – ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*. 12. uppl. Vällingby: Elanders (BL Bokplus).

Olsson, Göran (2004). *Välja bostadsrätt - köpa - bo - sälja*, SBC; Byggtjänst förlag.

Ahuja, Ajay (2004). *The Seven Pillars of Buy-to-let Wisdom*. 3. uppl. Lawpack Publishing Ltd, London.

7.2 Internetkällor

Ask, Beatrice & Wickström, Anita (2008) *Lagrädsremiss - ägarlägenheter*. [Elektronisk] Regeringskansliet. Tillgänglig:
<<http://www.regeringen.se/content/1/c6/11/53/27/75bd0f67.pdf>> [2012-05-15]

Bengtson Jörgen, Cederquist Camilla & Häggqvist Peggy (2009). *Ägarlägenheter snart en verklighet*. [Elektronisk] Veidekke. Tillgänglig:
<<http://www.veidekke.se/incoming/article59439.ece/BINARY/Veidekke-seminarie+2008>> [2012-05-07].

Bostadsrätterna (2009) *Ny lag öppnar för ägarlägenheter*. [Elektronisk] SBC. Tillgänglig:
<<http://www.sbc.se/Bostadsrattsorganisationen/Nyheter/nyheter/Ny-lag-oppnar-for-agarlagenheter/>> [2009-04-29]

Boupplysningen (2010). *Äkta och oäkta bostadsrättsföreningar*. [Elektronisk] Boupplysningen. Tillgänglig: <<http://www.boupplysningen.se/tips/akta-och-oakta-bostadsrattsforeningar/>> [2012-05-14]

Boverket(2008). *Nytta med allmännyttan*. [Elektronisk] Boverket. Tillgänglig: <<http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2008/Allmannyttan.pdf>> [2012-05-12]

Da Silva, Tali (2009) *C Fast bygger ”villor” på sjätte våningen*. [Elektroniskt] Kristianstadsbladet. Tillgänglig: <<http://www.kristianstadsbladet.se/kristianstad/article943371/C-Fast-bygger-villor-br-paring-sjaumlte-varingningen.html>> [2012-05-03]

Eriksson, Göran (2010). *Ägande ger bo-glädje*. [Elektronisk] Stadsbyggnad. Tillgänglig: <<http://www.stadsbyggnad.org/2010/12/%E2%80%9Dagande-ger-bo-gladje%E2%80%9D/>>

Forstenius, Maya (2012) *Lag om ny forma av ägarbostad utreds*. [Elektronisk]. Sydsvenskan. Tillgänglig: <<http://www.sydsvenskan.se/bostad/lag-om-ny-form-av-agarbostad-utreds>> [2012-04-30]

Freivalds, Laila (2000) *Svar på fråga 1999/2000:800 om ägarlägenheter*. [Elektronisk] Sveriges Riksdag. Tillgänglig: <http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Fragor-och-anmalningar/Svar-pa-skriftliga-fragor/agarlagenheter_GN12800/> [2012-05-08]

Hedenborg, Virve (2009) *Så funkar det att äga sin lägenhet*. [Elektronisk]. Dagens Nyheter. Tillgänglig: <<http://www.dn.se/ekonomi/din-ekonomi/sa-funkar-det-att-aga-sin-lagenhet>> [2012-05-15]

Hindersson, Per (2011). *Slopa hyresregleringen på ägarlägenheter*. [Elektronisk]. Byggindustrin. Tillgänglig: <http://www.byggindustrin.com/nyheter/slopa-hyresregleringen-pa-agarlagenheter__8574> [2011-02-02]

Justitiedepartementet (2011). *Frågor och svar om ägarlägenheter*. [Elektronisk] Regeringskansliet. Tillgänglig: <<http://www.regeringen.se/sb/d/11132>> [2012-05-15]

Lantmäteriet (2011). *Tredimensionell fastighetsindelning (3D) – Presentation*. [Elektronisk] Lantmäteriet. Tillgänglig: <http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=1190> [2012-05-21]

Ledarredaktionen (2012). *Fiaskot som kan bli succé*. [Elektronisk] Expressen. Tillgänglig: <<http://www.expressen.se/ledare/fiaskot-som-kan-bli-succe/>> [2012-05-15]

Mark -Nielsen, Jörgen (2010) *Skarpt förslag om ägarlägenheter*. [Elektronisk]. SABO. Tillgänglig: <http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2008/nov/Sidor/agarlgh.aspx > [2012-05-02]

Modig, Arne (2010). *Allmänheten om ägarlägenheter*. [Elektronisk] Novus. Tillgänglig: <http://www.bygg.org/UserFiles/Files/Husbyggnad/Allmanheten_om_agarlagenheter_nov_2010.pdf > [2012-05-17]

Mäklarsamfundet (2008) *Lagförslaget om ägarlägenheter är nu föremål för riksdagsbehandling*. [Elektronisk] Mäklarsamfundet. Tillgänglig: <<http://www.maklarsamfundet.se/upload/Nyhetsbrevsfiler/%C3%84garl%C3%A4genheter%20f%C3%B6resl%C3%A5s%20i%20Sverige.pdf>> [2012-05-07]

Nilsson, John Robert (2012). *Ägarlägenheter och 3D-fastighetsbildning*. [Elektronisk] John Robert Nilsson Arkitektkontor. Tillgängligt: <<http://jrnarkitektkontor.blogspot.se/2012/02/agarlagenheter-och-3d.html>> [2012-05-15]

Notisium (2002). *Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt* [Elektroniskt] Notisium.se. Tillgänglig: <<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/20020093.htm>> [2012-04-27]

Nyheter P4 Malmöhus (2011) *Många av landets ägarlägenheter finns i Kristianstad*. [Elektroniskt] Sveriges Radio. Tillgänglig: <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=96&artikel=4612792> [2012-05-15]

Olsson, Göran (2009) *Ny lag öppnar för ägarlägenheter*. [Elektronisk] SVB Bostadsrätterna. Tillgänglig: <<http://www.sbc.se/Bostadsrattsorganisationen/Nyheter/nyheter/Ny-lag-oppnar-for-agarlagenheter/>> [2012-05-15]

Riksskatteverkets (1999). *Äkta och oäkta bostadsrättsföreningar*. [Elektronisk] Skatteverket. Tillgänglig: <<http://www.fc.se/a9906152.htm>> [2012-05-14]

SABO (2010) *Vad är Kooperativ hyresrätt?* [Elektronisk] SABO. Tillgänglig: http://www.sabo.se/kunskapsraden/boende_och_sociala_fragor/koop_hr/Sidor/vad_ar.aspx [2012-05-08]

Ström, Viktor (2010) *Få har intresserat sig för ägarlägenheter*. [Elektronisk]. Sydsvenska. Tillgängligt: < <http://www.sydsvenskan.se/bostad/fa-har-intresserat-sig-for-agarlagenheter/>> [2012-05-15]

Åfreds, Johanna (2010) *Ägarlägenheter byggs i Västerås och Kristianstad*. [Elektronisk]. Byggindustrin. Tillgänglig: <http://www.byggindustrin.com/nyheter/agarlagenheter-byggs-i-vasteras-och-kris_7242> [2012-05-14]

Åström, Patrik (2010). Svagt intresse för ägarlägenheter. [Elektronisk] Sveriges Radio. Tillgänglig: < <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=160&artikel=4260389>> [2012-05-09]