

# FRIKÖP AV BOSTADSRÄTTER

- FRIVILLIG LIKVIDATION

**Fabian Kjessler  
Olle Winroth**

---

Lunds Universitet  
Lunds Tekniska Högskola  
Fastighetsvetenskap

Lund University, Sweden  
Lund Institute of Technology  
Department of Real Estate Science

---



ISRN LUTVDG/TVLM 07/5155-SE

## Sammanfattning

Innebörden av ett friköp är att medlemmen i en bostadsrättsförening överläter sin bostadsrätt till föreningen och får köpa tillbaka sin bostad som äganderätt från föreningen. Endast bostadsrättsföreningar med villor, radhus och kedjehus kan genomföra friköp.

Friköp av bostadsrätter har genomförts sedan början på 1990-talet. Under krisåren var det främst kreditgivare som var drivande och syftet var att undvika stora kreditförluster. De första frivilliga likvidationerna påbörjades i slutet av 1990-talet. Främsta skälet till detta var att bostäderna var mer värda som äganderätter än bostadsrätter.

Riksdagen har beslutat om avtrappning av räntebidragen, för att helt upphöra år 2012. Avdragsrätten för privatpersoner kommer däremot lämnas oförändrad vilket skapar en obalans mellan upplåtelseformerna och är ett incitament för att friköpa. Att räntorna förväntas höjas kommer ytterligare förstärka incitamentet att friköpa.

Syftet med studien är att undersöka vilken påverkan friköpet av bostadsrätten har för bostadsrättsinnehavarens ekonomiska ställning med avseende på boendekostnad och bostadens värde.

Friköpet föregås oftast av ett beslut om frivillig likvidation av bostadsrättsföreningen. Likvidationen är en lång och komplicerad process där likvidatorn har en mycket betydelsefull roll. Beroende på vem som är likvidator kan utfallet av friköpet bli olika för den enskilde medlemmen. Det finns två huvudsakliga uppfattningar om hur kostnaderna skall fördelas; antingen utifrån andelstalen eller utifrån marknadsvärdet på äganderätterna.

För att skapa en representativ bild av uppfattningen hos personer som varit med vid friköp skickades enkäter ut till likviderade föreningar som var lokaliserade på olika håll i Sverige. Sammanställningen av enkätsvaren visar bland annat att en stor andel var mycket nöjda med resultatet av friköpet.

Ränteavdraget är främsta anledningen till att boendekostnaden minskar i samband med friköp. Möjligheten till ränteavdrag finns även för bostadsrättsföreningar genom kapitaltillskott och strimlade lån. En anledning till att friköp ändå väljs i större utsträckning torde vara önskan att äga sitt eget boende.

Den genomsnittliga besparingen för de bostäder vi kartlagt uppgår till mellan 700 och 2 000 kr/mån. Ränteavdraget är en direkt besparing som är lättast att avgöra storleken på. Det finns dock många mindre kostnadsposter som är betydligt svårare att sätta exakta siffror på.

Värdet på bostaden kan momentant ändras både positivt och negativt till följd av ett friköp. För det område som studien fokuserats på – Eklanda i Mölndal – är totalvärdet på bostadsrätten initialt lika högt som värdet på äganderätten. En hypotes är att det finns en viss tröghet i värdeutvecklingen som sedan avtar och

övergår i en starkare värdeutveckling som äganderätter än för motsvarande bostadsrätter.

Mindre förändringar av de ekonomiska incitamenten är förmodligen inte helt avgörande för eventuella framtida friköp, enligt vår mening. De som vill friköpa, kan tänka sig det oavsett något sämre ekonomiska förutsättningar, och de som är negativa till friköp ändrar sig troligtvis inte även om de ekonomiska förutsättningarna förbättras något.

### Abstra

The impl  
housing  
afterward  
possible  
semideta

### Transitio 1990s

these tra  
voluntar  
the free

The par  
coopera  
will re  
homeow  
voluntar  
stronger

The pur  
for a ter  
propert

The tra  
volunta  
depend  
transiti  
opinion  
share, (

To for  
questio  
The co  
of the

Deduc  
transit  
of inte  
own l  
liquid

From  
SEK  
determ  
estim  
negat  
the te  
is thi  
there