

Ägarlägenheter

- Marknaden idag

Lina Persson
Carolina Rasmusson

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet

ISRN/LUTVDG/TVLM/12/5258 SE

Copyright © Lina Persson och Carolina Rasmusson

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

Ägarlägenheter – Marknaden idag

Condominiums – Today's market

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Lina Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH
Carolina Rasmusson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds
Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Madeleine Jeppsson Krell, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds
Universitet

Nyckelord:

Ägarlägenhet, värde, fastighetsmarknad, förväntningar

Keywords:

Condominium, value, property market, expectations

Abstract

During the last three years Swedish Law has allowed condominiums (hereafter called “owned apartments”, the new Swedish form of accommodation in Swedish called “ägarlägenheter”), which are defined as ownership of a three-dimensional residential property. Several owned apartments have been built since the introduction of the legislation, but nowhere near the expected number in SOU 2002:21 and in proposition 2008/09:91. No one of the large construction companies in Sweden have shown interest in the new form of tenure. Among people owned apartments are still an unknown concept.

Through studies of mass media, conclusion of data recorded in the Land Registry (the official register of properties in Sweden), interviews with developers, banks and insurance companies and a valuation study of one of the projects, the development until today has been mapped. There are many ideas and opinions regarding why the development of owned apartments has evolved as it has, and the main ones are described in this paper. The valuation is based on actual sales to find out if there is a price premium for owned apartments compared to the usual form of cooperative apartments.

Several insurance companies have developed products suited for owned apartments. Two banks offer the same terms for owned apartments as for other accommodations. Today 538 owned apartments have been legally formed by 33 developers, the buildings are under construction or completed. Among the owned apartments which are built for sale, 38% are sold. Several of them have been purchased by individuals. Almost a fourth of the owned apartments are listed at vacation destinations and owned apartments in Sweden have been built by small developers in small towns. The reasons why the developers chose owned apartments as the form of tenure, is largely because they see the benefits from the buyers’ perspective and the assumption that the buyer demands it. There is also a willingness to try and to be the first to build owned apartments. Credit factors also play a part in providing opportunities for smaller developers to build, opportunities that they would otherwise not have. This may contribute to increased competition in the market. Some developers, who would otherwise not build at all or would have built villas, now have built owned apartments because of this new possibility.

In retrospect, the demand has varied greatly between different places and many developers see the regressive economic situation and the banks’ restrictive lending as a barrier to sales. It also affects the buyer that the form of tenure still is unknown, as they will see the higher price but do not calculate with the lower monthly payment that an owned apartment brings. As the legislation limits owned apartments to new constructions or renovation of buildings that have not previously been devoted to residential purposes, this is also considered to hinder the development. When the actual sales were investigated, a price premium of SEK 4 300 / sqm was distinguished. This indicates that the customers’ value owned apartments higher than the usual form of cooperative apartments. However, there are numerous of building-

specific factors in the studied project that may be significant. Among other things, the owned apartments in the study have significantly higher indoor height and a clear environmental profile, which may affect the price.

The expectations of owned apartments were developed in SOU 2002:21 and in proposition 2008/09:91, during the economic boom, while the legislation was introduced in 2009, shortly after one of the worst financial crises. This has affected all operators in the market and the development of owned apartments. Several of the interviewed developers believe that owned apartments are the tenure of the future. Banks and insurance companies have doubts and do not think this form of tenure will be popular until there is possible to transform existing housing stock, just as tenancies can be converted into cooperative apartments.

Today, a catch-22 has occurred when all operators in the market are waiting to see what the others will do next. Developers are waiting to see how the political investigations will develop, for example if the eight-year rule for existing properties will be removed, or if a more free rent setting will be introduced. The politicians are waiting to see how it will go for the developers, they want to know how the implemented projects are received on the market before deciding anything. The same applies to insurance companies and banks versus developers, they do not want to produce any product until it is in demand and the developers do not want to build before there are products to sell. This may lead to a situation when nothing happens because everyone is waiting for each other.

Sammanfattning

Under tre år har lagstiftningen tillåtit ägarlägenheter; ett ägande av en tredimensionell bostadsfastighet i flerfamiljshus. Sedan lagstiftningens införande har ett flertal ägarlägenheter uppförts, men inte i närheten av det antal som det fanns förhoppningar om i proposition 2008/09:91. Inte heller har några stora byggföretag visat intresse för den nya upplåtelseformen. Bland vanliga människor är ägarlägenheter än idag ett okänt begrepp.

Genom studie av massmedia, slutsatser av uppgifter i fastighetsregistret, intervjuer med exploatörer, banker och försäkringsbolag samt en värdering av ett verkligt ägarlägenhetsprojekt har en bild tagits fram över utvecklingen fram till och med idag. Varför det har utvecklats som det har gjort finns det många åsikter om och huvuddragen har sammanställts i examensarbetet. Värderingen är utförd på verkliga försäljningar för att se om det finns en prispremie för ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter.

Flertalet försäkringsbolag har tagit fram produkter anpassade för ägarlägenheter och två banker ger samma villkor för ägarlägenheter som andra boendeformer. Idag har 33 exploatörer fastighetsbildat 538 ägarlägenheter, samtliga är under uppförande eller är färdigbyggda. Av de ägarlägenheter som byggts för försäljning har 38 % funnit en köpare, flertalet av köparna är privatpersoner. Ägarlägenheter i Sverige har byggts av små exploatörer på mindre orter och en knapp fjärdedel av ägarlägenheterna är uppförda på semesterorter. Skälen till att exploatörerna valt ägarlägenheter som upplåtelseform är främst för att de ser fördelarna ur köparens perspektiv och antagit att köparen efterfrågar det. Det finns en vilja av att testa och vara först med ägarlägenheter. Här spelar även kreditmässiga faktorer in som ger möjligheter för mindre exploatörer att bygga, som annars inte hade haft möjligheter till det. Det kan bidra till ökad konkurrens på marknaden och några exploatörer som annars inte skulle byggt alls eller skulle byggt villor, har i och med ägarlägenhetsmöjligheten byggt flerbostadshus.

I efterhand ser många exploatörer att efterfrågan har varierat starkt mellan olika orter, den vikande konjunkturen samt bankernas restriktiva utlåning ses som ett hinder för försäljning. Det spelar även in att upplåtelseformen ännu är okänd för många i Sverige vilket påverkar kunden då den ser det högre priset, men inte kalkylerar med den lägre månadsavgiften som en ägarlägenhet innebär. Då lagstiftningen begränsar ägarlägenheter till nyuppförande eller ombyggnation av byggnadsdel som inte tidigare varit ägnad åt bostadsändamål anses det hindra utvecklingen. Flertalet av de intervjuade exploatörerna ser ljus på framtiden och tror att ägarlägenheter kommer bli framtidens boendeform. Banker och försäkringsbolag är mer tveksamma och tror inte det kommer bli populärt förrän möjligheter finns att ombilda i befintligt bostadsbestånd, liknande hyresrätter kan ombildas till bostadsrätter.

Vid undersökning av verkliga försäljningar kan en prispremie på 4 300 kr/m² ses. Det tyder på att kunden värderar ägarlägenheter högre än en bostadsrätt, dock finns det ett flertal byggnadsspecifika faktorer som kan spela in. Bland annat har ägarlägenheterna i värderingsexemplet betydligt högre takhöjd och en tydligare miljöprofil än jämförelseobjekten, vilket kan påverka priset.

Förväntningarna på ägarlägenheter togs fram i SOU 2002:21 och proposition 2008/09:91 under god konjunktur, medan lagstiftningen infördes 2009 strax efter en av den moderna tidens värsta finanskriser. Det har påverkat samtliga aktörer på marknaden och utvecklingen av ägarlägenheter.

Idag har ett moment 22 uppstått då alla väntar för att se vad de andra aktörerna gör härnäst. Exploatörerna avvaktar för att se hur de politiska utredningarna går, exempelvis om åttaårsregeln för befintliga fastigheter kommer tas bort eller om friare hyressättning införs. Politikerna väntar ut exploatörerna för att se hur det går för dem och politikerna vill veta hur de genomförda projekten blir mottagna på marknaden innan de beslutar något. Detsamma gäller försäkringsbolagen och bankerna gentemot exploatörerna, de vill inte ta fram någon produkt förrän den är efterfrågad och exploatörerna vill inte bygga innan det finns produkter. Detta kan medföra att inget händer eftersom alla väntar på varandra.

Förord

Detta examensarbete avslutar vår utbildning; Civilingenjörsprogrammet i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet om 30 högskolepoäng har utförts under våren 2012, vid avdelningen för fastighetsvetenskap.

Vi vill tacka vår handledare universitetslektor Ingemar Bengtsson och övrig personal på avdelningen för fastighetsvetenskap för handledning och goda råd. Ett särskilt tack vill vi rikta till vår kontaktperson Stefan Jansson och övrig personal på Bygg-Fast. Vi vill tacka alla vi har haft kontakt med under examensarbetets gång och speciellt de vi har intervjuat.

Lund maj 2012

Lina Persson och Carolina Rasmusson

Innehållsförteckning

Abstract.....	5
Sammanfattning	7
Förord	9
Innehållsförteckning.....	11
1 Inledning	13
1.1 Problemformulering	14
1.2 Syfte	14
1.2.1 Frågeställningar	14
1.3 Avgränsningar	14
1.4 Metod	15
1.5 Definition av begrepp.....	16
1.6 Förkortningar	16
2 Teori.....	17
2.1 Tidigare forskning	17
2.1.1 Examensarbete	17
2.1.2 Litteratur.....	19
2.2 Vad är en ägarlägenhet?	20
2.2.1 Hur ägarlägenhet skiljer sig från traditionell småhusfastighet	21
2.2.2 Hur ägarlägenhet skiljer sig från bostadsrätt.....	21
2.2.3 Hur ägarlägenhet skiljer sig från kooperativ hyresrätt	22
2.3 För- och nackdelar med ägarlägenheter enligt SOU 2002:21	22
2.4 Förväntningar från proposition 2008/09:91	24
2.5 Teori om mediastudie	25
2.6 Intervjuteori.....	25
2.7 Värdeteori.....	26
2.7.1 Fastighetsvärde	26
2.7.2 Arbetsgång vid fastighetsvärdering	27
2.8 Faktorer som påverkar värdet av en ägarlägenhet.....	29
2.8.1 Disponerbarhet, överlåtbarhet och begränsning i omfattning	29
2.8.2 Behov och nytta.....	29
3 Undersökning och empiri	35
3.1 Mediastudie	35
3.1.1 Hantering av artiklar i media	35
3.1.2 Resultat av artiklar i media	35
3.2 Registerstudie	36
3.2.1 Hantering av fastighetsregister	38
3.2.2 Resultat från fastighetsregister	40
3.2.3 Redogörelse för exploatörer	43
3.3 Intervjuer	46
3.3.1 Intervjuer med exploatörer	46
3.3.2 Sammanställning av intervjuer med exploatörer.....	47
3.3.3 Intervjuer med banker.....	53
3.3.4 Sammanställning av intervjuer med banker	53
3.3.5 Intervjuer med försäkringsbolag	54

Ägarlägenheter – Marknaden idag

3.3.6	Sammanställning av intervjuer angående hemförsäkring.....	55
3.3.7	Sammanställning av intervjuer angående byggfelsförsäkring.....	56
3.3.8	Hur förväntningar har infriats	56
3.4	Värderingsexempel.....	59
3.4.1	Bearbetning av värderingsmaterial	60
3.4.2	Ortsprisvärdering.....	62
3.4.3	Evighetskapitalisering	63
4	Analys och diskussion.....	65
4.1	Hur aktörerna uppfattar den nya upplåtelseformen.....	65
4.1.1	Media	65
4.1.2	Intervjuer.....	65
4.2	Var och i vilken omfattning exploatörer bildat ägarlägenheter.....	71
4.2.1	Placering och bildade	71
4.2.2	Exploatörer.....	72
4.3	Värderingsexempel.....	73
4.4	Marknaden idag.....	74
4.5	Förslag till framtida forskning.....	75
5	Referenser	77
5.1	Lagstiftning	77
5.2	Offentligt tryck.....	77
5.3	Litteratur	77
5.4	PM och rapporter.....	79
5.5	Internetkällor	80
5.6	Övriga källor	82
	Bilaga 1 – Mediaförteckning	
	Bilaga 2 – Karta över bildade ägarlägenheter	
	Bilaga 3 – Förteckning över intervjupersoner	
	Bilaga 4 – Intervjufrågor	

1 Inledning

Den första maj 2009¹ infördes ägarlägenheter som ny upplåtelseform i Sverige. En lagstiftning om ägarlägenheter har diskuterats sedan 1800-talet. Ett flertal motioner och utredningar har tagits fram.² På 70-talet lades SOU 1975:51 fram, där diskuterades i förbigående ägarlägenheter. Även under 80-talet lades ett betänkande fram i SOU 1982:40, men ingen av dem resulterade i lagstiftning. En SOU lades fram 1996 om tredimensionellt ägande, dock inte av bostäder, inte heller den ledde till lagstiftning. I flera andra länder är ägarlägenheter mycket vanligt medan bostadsrätter endast förekommer i Sverige och ett fåtal andra länder³. Till följd av att Sverige blir allt mer globaliserat kan då ägarlägenheter ses som en naturlig utveckling och harmonisering med omvärlden. Sedan 2007 finns lagstiftning som tillåter att fastigheter bildas med avgränsning i tre dimensioner vilket har bidragit till att lagstiftningen om ägarlägenheter kunnat tas fram och införas. SOU 2002:21 har lett fram till lagstiftning och införande av ägarlägenheter. Den 19:e februari 2009 fattade riksdagen beslut om att lagstiftningen om ägarlägenheter skulle införas senare samma år⁴.

I Sverige har utvecklingen under de senaste decennierna gått mot en allt mer differentierad bostadsmarknad med större inslag av privat ägande och avreglering av tidigare prisregleringar. Sedan 70-talet har bostadsrätten varit den dominerande upplåtelseformen för de som vill ha ett inslag av ägande i sitt lägenhetsboende. Under de senaste decennierna har antalet nybyggda bostadsrätter ökat i förhållande till antalet nybyggda hyreslägenheter, från cirka 30 % nybyggda bostadsrätter på 1980-talet till cirka 50 % idag⁵. Det står klart att många efterfrågar ett boende med inslag av ägande. Bostadsrätten har dock vissa brister, särskilt i pantsättningsförfarandet, men ofta lyfts även problem med okunniga lekmannastyrelser samt den begränsade förfoganderätten fram. Ägarlägenheter ska inte ha dessa brister.

Lagstiftningen har nu funnits i tre år och ett antal ägarlägenheter har bildats, men stora oklarheter finns angående om byggnation påbörjats eller färdigställt. Ovisshet finns även om hur många som har sålts samt hur ägarlägenhetsexploateringarna i praktiken upplevs av aktörer på marknaden. Det finns förväntningar från både SOU och proposition angående ägarlägenheter och frågan är om de har infriats.

Praktisk användning av examensarbetet har företag som vill veta skillnaderna mellan de olika upplåtelseformerna, vilka problem andra exploatörer har stött på samt få en uppfattning om prisbildningen jämfört med bostadsrätter. Har exploatörerna kunskap om detta innan de påbörjar ett projekt är de bättre förberedda och genomförandet

¹ Regeringskansliets rättsdatabas

² Boverket, Bostadspolitik – Svensk politik för boende, byggande och planering, 2007, Karlskrona, s. 19

³ Boverket, s. 13

⁴ Dagens Nyheter, Ägarlägenheter införs, 2009

⁵ Statistiska Centralbyrå, Bostads- och byggnadsstatistik årsbok 2012, 2012, Stockholm, s. 56-57, diagram 2.1.4 och tabell 2.1.5

kommer gå smidigare. Även andra aktörer på marknaden, som banker och försäkringsbolag, kan ha intresse av att få kunskap om vilka problem framkommit under de inledande tre åren. Lagstiftare kan ha intresse av att få reda på vilka förväntningar som har infriats och vilka konsekvenser lagstiftningen fått.

1.1 Problemformulering

Sedan införandet av lagstiftningen har 538 ägarlägenheter bildats och ett antal har sålts. Aktörer på marknaden har sedan tidigare haft olika förväntningar och förhoppningar om utvecklingen. Dessa verkar inte ha infriats utifrån den debatt som kunnat följas i media. Där framställs det ofta som om införandet av ägarlägenheter blivit ett fiasko eftersom få har byggts i förhållande till vad som förväntades.

Varför har de exploatörer som faktiskt bildat ägarlägenheter valt just den upplåtelseformen? Hur har marknaden tagit emot ägarlägenheter? Har de officiella förväntningarna infriats?

1.2 Syfte

Skapa en bild av hur fastighetsmarknaden tagit emot ägarlägenheter och vad som upplevs som problem och möjligheter av aktörer.

1.2.1 Frågeställningar

- Hur uppfattar exploatörer, banker, försäkringsbolag och media den nya upplåtelseformen?
- Var och i vilken omfattning har ägarlägenheter bildats och av vilka exploatörer?
- Vilka förväntningar i SOU och proposition har infriats?
- Har köparna efterfrågat ägarlägenheter och finns det en prispremie för ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter?

1.3 Avgränsningar

Intervjuerna är avgränsade till att endast behandla tre aktörer; exploatörer, banker och försäkringsbolag.

Examensuppsatsen har inte tagit fram uppgifter om exploatörers lönsamhet på att bygga ägarlägenheter.

De olika exploateringsprojekten är inte ingående beskrivna eftersom utredningen behandlar sammanhangen snarare än detaljskillnader mellan projekten.

1.4 Metod

De metoder som använts för att ta reda på hur fastighetsmarknaden tagit emot ägarlägenheter och vad som upplevs som problem och möjligheter av aktörer har varit flera. Arbetet har därför ställts upp i fyra huvudspår. En mediastudie, en registerstudie som tar sin utgångspunkt i fastighetsregistret, intervjuer med aktörer samt ett värderingsexempel. Särskild tyngd ligger på intervjudelen och studien som utgår från fastighetsregistret.

Litteratur- och mediastudie

SOU:n och propositionen har studerats för att få en uppfattning om vilka förhoppningar som lagstiftningen var tänkt att medföra. Artiklar från dags-, kvälls- och branschtidningar samt Sveriges Radio har lästs för att få kännedom om vad som skrivit och sagts om ägarlägenheter i media. Artiklar och mediakällor har studerats och analyserats utifrån kunskapsinnehåll och subjektivitet.

Registerstudie

Av Anders Larsen på Lantmäteriet i Gävle erhöll vi en förteckning över de bildade ägarlägenheterna till och med 31 januari 2012. Samtliga levande fastigheter har ingått i registerstudien. Listan har manuellt kompletterats med ett flertal uppgifter för att kunna dra relevanta slutsatser. En separat redogörelse har gjorts över de exploatörer som bildat ägarlägenheter.

Intervjuer

För att utreda vad olika aktörer anser om ägarlägenheter har intervjuer genomförts. Målsättningen gällande intervjuerna har varit att kontakta samtliga exploatörer som har bildat ägarlägenheter, de största bankerna och försäkringsbolagen.

Värderingsexempel

Värderingen utförs i form av en ortsprisanalys följt av evighetskapitalisering av mellanskillnaden av driftkostnaderna för ägarlägenheter och bostadsrätter i Malmö. Ortsprismaterialet är begränsat bakåt i tiden till 2009 eftersom lagstiftningen infördes då. Värdetidpunkten är sjätte mars 2012. I värderingen kan prisskillnaden mellan ägarlägenheter och bostadsrätter avspegla köparens betalningsvilja för ägarlägenhetens särdrag.

Sammanfattningsvis har marknadens mottagande av ägarlägenheter studerats utifrån utbud och efterfrågan där utbudssidan undersöks genom intervjuer med olika aktörer på marknaden. Efterfrågesidan studeras genom att analysera uppgifter från fastighetsregistret, göra ett värderingsexempel och studier av publicerade artiklar i media. Vid uppsatsskrivningen har vi använt oss av *Uppsatshandboken* för att få en korrekt akademisk text⁶.

⁶ Siv Strömquist, Uppsatshandboken, 2010, Stockholm

1.5 Definition av begrepp

Ägarlägenhetsfastighet benämns i arbetet som *ägarlägenhet*.

Med *företagstjänster* avses främst allabolag.se. Uppgifterna har kontrollerats mot 121.nu, proff.se, fastighetsdelen.se, kommundelen.se, wedoo.se och guldbolag.se, därför ingår även de i begreppet.

Med *karttjänster* avses maps.google.se, eniro.se och hitta.se.

Köpeskillning används om överlåtelse av fast egendom⁷ och *pris* används om bostadsrättsöverlåtelser⁸.

När termen *månadsavgift* anges innebär det årsavgiften bostadsrättshavaren betalar till föreningen på månadsbasis.

När vi endast skriver *propositionen* och *SOU:n* avses proposition 2008/09:91 och SOU 2002:21.

Med termen *massmedia* avses dagstidningar, kvällstidningar och Sveriges Radio. *Media* avser massmedia samt branschtidningar.

1.6 Förkortningar

BRL	Bostadsrättslagen (1991:614)
FRL	Förmånsrättslag (1970:979)
IM	Inskrivningsmyndigheten
JB	Jordabalken (1970:994)
PreskrL	Preskriptionslagen (1981:130)
PUL	Personuppgiftslagen (1998:204)
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SkbrL	Lagen (1936:81) om skuldebrev
SOU	Statens Offentliga Utredningar

⁷ JB 4 kap 1 §

⁸ BRL 6 kap 4 §

2 Teori

I teorikapitlet presenteras tidigare forskning, upplåtelseformen ägarlägenhet definieras samt hur den skiljer sig från övriga upplåtelseformer i Svensk lagstiftning. De förväntningar som presenterades i SOU:n och propositionen sammanställs. Övergripande teori om media, intervjuer och värdering samt faktorer som påverkar en fastighets värde presenteras.

2.1 Tidigare forskning

Nedan redovisas tidigare studier gällande ägarlägenheter av examensarbete och litteratur på området, för att visa att detta examensarbete fyller en kunskapslucka. Examensarbete redovisas först då det är där den aktuella forskningen finns.

2.1.1 Examensarbete

För att finna examensarbeten som behandlar ägarlägenheter har en lista över alla högskolor och universitet i Sverige tagits fram. På alla relevanta högskolors och universitets digitala bibliotek har sökning gjorts på sökordet ägarlägenheter. Samtal eller mejlkontakt har tagits med bibliotekarie på Kungliga Tekniska Högskolan, Lunds Tekniska Högskola och Ekonomihögskolan vid Lunds Universitet för att få fram eventuella examensarbeten som inte publicerats i de digitala biblioteken.

Det finns ett flertal examensarbeten på olika nivåer som behandlar de juridiska aspekterna av ägarlägenheter och gör en jämförelse mellan ägarlägenheter och de olika boendeformerna: hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och villa. Det är vanligast att göra en mer djupgående jämförelse med bostadsrätten. De uppsatser som behandlar enbart de juridiska aspekterna kommer inte att redovisas här, utan nedan kommer en kortare presentation göras av de examensarbeten som behandlar de ekonomiska aspekterna på ägarlägenheter. Vi har läst en av de juridiska uppsatserna för att få en förståelse för de genomförda förrättningarna, nämligen en 30-poängsuppsats från Lunds Universitet som tar upp de bildade ägarlägenheterna fram till 1 augusti 2011⁹.

En 15-poängsuppsats från Göteborgs Universitet, publicerad 2009, behandlar vilka parametrar som kan styra priser på ägarlägenheter¹⁰ och en 15-poängsuppsats skriven under 2009 från Högskolan i Gävle behandlar vilka preferenser som styr ett köp av en ägarlägenhet¹¹. De ekonomiska för- och nackdelarna tas upp i en 15-poängsuppsats 2008 från Högskolan Väst, där även en exempelbudget för samfällighetsföreningen

⁹ Dijedona Kelmendi och Cecilia Skånberg, Ägarlägenheter – en genomgång av genomförda förrättningar, 2011, Lund

¹⁰ Mattias Johnsson och Kalle Stenberg, Ägarlägenheter – en studie om vilka parametrar som kommer att styra priset på nybyggda ägarlägenheter i Sverige, 2009, Göteborg

¹¹ Johan Fornander, Ägarlägenheter – en rapport om vilka preferenser som styr köp av ägarlägenheter, 2009, Gävle

har upprättats¹². På Kungliga Tekniska Högskolan har en 15-poängsuppsats publicerats 2009 som behandlar ägarlägenheter och bostadsrätter ur ett bankperspektiv, uppsatsen berör även vilka kostnader som finns för de båda upplåtelseformerna för köparen¹³. Kostnaderna för ägarlägenheter tas 2009 även upp i en 15-poängsuppsats från Örebro Universitet där skillnaderna mellan ägarlägenheter och bostadsrätter behandlas¹⁴.

Några aspekter på hur marknaden mottagit ägarlägenheter redogörs det för i fyra uppsatser. En 15-poängsuppsats från Kungliga Tekniska Högskolan tar upp marknadens mottagande fram till och med 2010 och studerar de olika projekten samt utför intervjuer med banker, försäkringsbolag och två större byggherrar¹⁵. En 30-poängsuppsats från Karlstad universitet jämför de tre delmarknaderna Karlstad, Stockholm och Öckerö 2009, intervjuer med främst byggbolag har gjorts samt en sammanställning av de ekonomiska skillnaderna mellan ägarlägenheter och bostadsrätter¹⁶. Ytterligare en uppsats från Karlstad universitet, 15-poängsuppsats från 2010, har analyserat etableringsproblemet med ägarlägenheterna i Karlstad¹⁷. 2010 skrevs en 15-poängsuppsats på Högskolan i Halmstad som tar upp hur bruksvärdeshyran påverkar ägarlägenheternas genomslag på marknaden¹⁸.

Övriga examensarbeten som behandlar ägarlägenheter har publicerats på Lunds Universitet. En 15-poängsuppsats från 2011 jämför pantsättningen av bostadsrätt och ägarlägenhet och kommer fram till att de skiljer sig åt markant, främst gällande registerhanteringen som finns för ägarlägenheter¹⁹. Resterande uppsatser från Lunds Universitet är 30-poängsuppsatser, varav en från 2009 diskuterar skillnader och likheter mellan beskattningen av ägarlägenheter och bostadsrätter. Deras slutsats är att beskattningen dem sinsemellan inte är neutral.²⁰ Hur ägarlägenheternas gemensamma utrymme kan förvaltas, är ämnet i en uppsats där tyngdpunkten ligger på extern förvaltning²¹.

¹² Jeanette Strandelin, Bostadsrätten och ägarlägenheten – en jämförande studie, 2008, Trollhättan

¹³ Maria Jonson och Carolina Nilsson, Ägarlägenheter ur ett bank- och kreditgivarperspektiv, 2009, Stockholm

¹⁴ Linn Hammar och Emma Ryberg Mårtenson, Radhus på höjden. Ägarlägenheter – en ny ägandeform på bostadsmarknaden, 2009, Örebro

¹⁵ Louise Bergman och Evelina Åkerlind, Ägarlägenheter – en utredning av den aktuella situationen för upplåtelseformen, 2010, Stockholm

¹⁶ Jennie Söderström och Alban Thaqi, Ägarlägenheter – en studie av tre svenska delmarknader i viss jämförelse med bostadsrätt, 2009, Karlstad

¹⁷ Jennie Kindström och Louise Sigfridsson, Ägarlägenheter – etableringen på bostadsmarknaden i Karlstad, 2010, Karlstad

¹⁸ Sofia Andersson, Linn Johannesson och Johanna Johansson, Ägarlägenheter – genomslaget som bromsas av bruksvärdeshyran, 2010, Halmstad

¹⁹ Roger Lindholm, Pantsättning av bostad – en jämförelse mellan två system, 2011, Lund

²⁰ Sara Udén, Beskattning av ägarlägenheter och bostadsrätter, 2009, Lund

²¹ Johan Benjaminsson och Svante Nilsson, Extern förvaltning av ägarlägenheter, 2009, Lund

2.1.2 Litteratur

Patric Janson, Erwin Mildner och Lars Hjärne har skrivit *Ägarlägenheter i bostadshus - En kunskapsöversikt och några tankeexperiment* som är en statlig utredning från 1979. Boken tar upp hur ägarlägenheter kan fungera, jämför med ägarlägenheter i Danmark, Väst-Tyskland och Finland samt med hyresrätter, bostadsrätter och egna hem. Argument för och emot ägarlägenheter tas upp, vilka är liknande dagens, men flertalet argument som idag anses vara positiva överlag anses i boken vara övervägande negativa. För utgifter och kostnader för kapital görs en kalkyl för ägarlägenheter och denna jämförs med hyresrätt.²²

Mats Svegfors och Bofrämjandet argumenterar för ägarlägenheter i häftet *Ägarlägenheter* från 1982. Innehållet i texten känns föråldrat, främst gällande inflationstakt, bostadsbidrag och skatteavdrag, men några av argumenten är mera aktuella. Ett av argumenten som framförs är att konsumenterna sköter bostaden bättre om de äger den själva och på lång sikt sänks underhållskostnaderna, vilket gynnar både de boende och samhället. Den tänkta ägarlägenheten är inte densamma som dagens ägarlägenhet utan liknar i större utsträckning bostadsrätten, vilket gör det svårt att göra en jämförelse.²³

1992 publicerades ett kortare häfte: *Äga sin lägenhet* där Nils-Erik Sandgren genom Bofrämjandet debatterar för att den enskilde borde få äga sin lägenhet. Att det var stora skatteskillnader mellan olika bostadsalternativ när boken kom ut tas upp, likaså att boendet borde vara det bästa sparobjektet och att individer vårdar det egna boendet mer än boendalternativen.²⁴

En av de mer omfattande böckerna är *Läga* som publicerades 1999 av Margareta Brattström som tar upp ägarlägenheternas historia i Sverige, hur det fungerar i Danmark och Norge, hur bostadsrätten är konstruerad juridiskt samt hur förvaltningen av de gemensamma utrymmena kan hanteras. I det avslutande kapitlet tar Brattström upp olika alternativ till hur konstruktionen av en bostadslägenhet med äganderätt skulle kunna se ut, främst juridiskt.²⁵

Två professorer: Hans Lind och Stellan Lundström på Kungliga Tekniska Högskolan har skrivit boken *Bostäder på marknadens villkor*, vilken utkom 2007. Ägarlägenheter behandlas kort och utspjutt i boken, tonvikt läggs på hyresmarknaden samt hur bostadsmarknaden kan förbättras. Författarna ställer sig positiva till ägarlägenheter med argument som att ägarlägenheter har fördelar ur kredithänseende och att man genom att bilda ägarlägenheter i befintliga lågstatusområden kan motverka segregation. Genom att det är enklare att hyra ut ägarlägenheter, än

²² Patric Jansson, Erwin Mildner och Lars Hjärne, *Ägarlägenheter i flerbostadshus – en kunskapsöversikt och några tankeexperiment*, 1979, Gävle

²³ Mats Svegfors och Bofrämjandet, *Ägarlägenheter*, 1982, Stockholm

²⁴ Nils-Erik Sandgren och Bofrämjandet, *Äga sin lägenhet*, 1992, Värnamo

²⁵ Margareta Brattström, *Läga – lägenhet med äganderätt*, 1999, Uppsala

exempelvis bostadsrätter, skapas en friare och mer flexibel marknad för andrahandsuthyrning vilket är ytterligare en fördel som läggs fram för att tillåta ägarlägenheter.²⁶

En sammanfattande text i *Boende och bofinansiering - med perspektiv på kriser och potential i marknaden* från 2008 som är utgiven av SparbanksAkademin behandlar även den de juridiska problem som kan uppkomma i och med införandet av ägarlägenheter. Själva kapitlet som behandlar ägarlägenheter är skrivet av Jenny Paulsson och heter *Ägarlägenheter som ny boendeform i Sverige*. Vid publicering har propositionen presenterats och med utgångspunkt i den och de svenska tredimensionella fastigheterna sammanfattas hur utformningen av bostadslägenheter med äganderätt kan tillämpas. En kort presentation av hur bostadslägenheter med äganderätt fungerar internationellt och hur vissa nyckelfaktorer gällande exempelvis gränsdragning och hur tvistlösning kan hanteras finns med.²⁷

2.2 Vad är en ägarlägenhet?

En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet avsedd att innehålla en bostadslägenhet. Enligt JB 1 kap 1a § 3 punkten definieras det som ägarlägenhetsfastighet:

“ägarlägenhetsfastighet: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.”

De kan beskrivas som ”radhus på höjden”, där lägenhetsinnehavaren äger och har lagfart på sin lägenhet, se figur 1. För ägarlägenheter gäller samma regler som för fast egendom, vilket innebär att ägaren fritt kan pantsätta, hyra ut och överlåta lägenheten enligt jordabalkens regler. En extra lagparagraf har införts, JB 3 kap 11 §, för att minska grannestörningar. Den säger att grannar kan föra talan mot varandra och paragrafen finns inte gällande småhus.²⁸

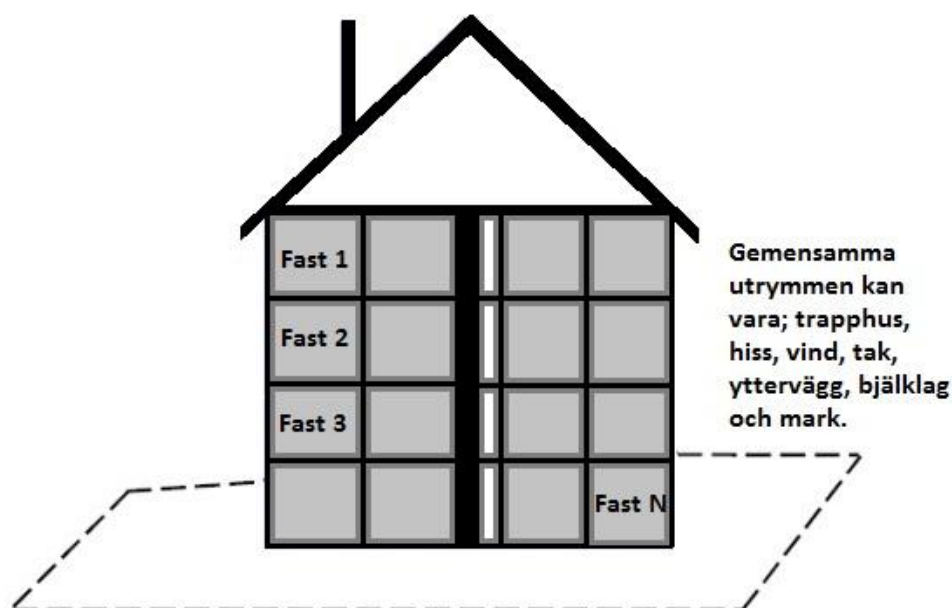
För att bilda en ägarlägenhet krävs att det är en nyuppförd byggnad/byggnadsdel eller att det inte har varit bostad i lägenheten eller byggnadsdelen under de senaste åtta åren. Vid bildandet måste minst tre ägarlägenheter bildas och de ska vara närliggande i en sammanhållen enhet. Det krävs en förrättning av lantmäterimyndigheten där det förutom ägarlägenheterna bildas minst en samfällighetsförening som äger och sköter de gemensamma utrymmen i byggnaden, så som trapphus och yttertak.²⁹

²⁶ Hans Lind och Stellan Lundström, *Bostäder på marknadens villkor*, 2007, Stockholm

²⁷ SparbanksAkademin, *Boende och bofinansiering – med perspektiv på kriser och potential i marknaden*, 2008, Stockholm, s. 112-121

²⁸ Justitiedepartementet, *Ägarlägenheter – kortfattad information om de nya reglerna*, 2009, Stockholm

²⁹ Justitiedepartementet



Figur 1 Principskiss av ägarlägenheter och gemensamma utrymmen

2.2.1 Hur ägarlägenhet skiljer sig från traditionell småhusfastighet

Ägarlägenheten är avgränsad både horisontellt och vertikalt medan en- eller tvåfamiljshuset är avgränsad enbart horisontellt³⁰. Ägarlägenheternas samverkan med sina grannar, andra fastigheter, ska tryggas i första hand genom att inrätta en gemensamhetsanläggning. En- eller tvåfamiljshus behöver inte lika ofta samverka med övriga fastigheter då de inte befinner sig i samma byggnad och ingår därför inte lika ofta i en gemensamhetsanläggning.³¹ Förutom lagtexten som gäller för traditionella fastigheter finns ytterligare en lagparagraf för ägarlägenheter som hanterar grannestörningar³².

2.2.2 Hur ägarlägenhet skiljer sig från bostadsrätt

Skillnaderna ligger främst i äganderätten och annorlunda förfoganderätt. Vid bostadsrätter är det bostadsrättsföreningen som äger fastigheten, som oftast inkluderar hela byggnaden samt omgivande mark. De boende är medlemmar i bostadsrättsföreningen och har en nyttjanderätt till en enskild lägenhet samt till de gemensamma utrymmena.³³ Förfoganderätten är begränsad vid bostadsrätt bland annat på så vis att det krävs godkännande vid andrahandsuthyrning och överlåtelse av styrelsen i bostadsrättsföreningen. Vid negativt beslut från föreningen om uthyrning eller

³⁰ JB 1 kap 1-1a §§

³¹ Regeringens proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 69

³² JB 3 kap 11 §

³³ Justitiedepartementet

överlåtelse kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden för att få beslutet överprövat.³⁴ Dessa begränsningar finns inte för ägarlägenheter.

2.2.3 Hur ägarlägenhet skiljer sig från kooperativ hyresrätt

En kooperativ hyresgästförening är en ekonomisk förening vars syfte är att tillhandahålla bostadslägenheter som medlemmarna får hyra³⁵. Huset som lägenheterna ligger i kan föreningen antingen äga eller hyra av fastighetsägaren³⁶. För att delta i föreningen måste medlemmarna betala en medlemsavgift. Vid upplåtelse av en lägenhet kan även en upplåtelseavgift tillkomma.³⁷ Denna upplåtelseavgift ska betalas tillbaka när hyresrätten upphör att gälla och medlemmarna har inte rätt att återfå ett högre belopp än han eller hon har erlagt³⁸. De största skillnaderna jämfört med ägarlägenhet är att vid kooperativ hyresrätt ägs inte lägenheten av den boende, insatsen marknadsanpassas inte och den boende betalar hyra till föreningen som den även är medlem i.

2.3 För- och nackdelar med ägarlägenheter enligt SOU 2002:21

Den 6 april 2000 beslutade regeringen att tillsätta en särskild utredning för att undersöka en boendeform där lägenhet i flerbostadshus ägs med äganderätt liknande fast egendom. Undersökningen resulterade i SOU 2002:21, där bland annat för- och nackdelarna beskrivs.³⁹ De fördelar som beskrivs är framförallt att ägaren ska få ökat inflytande över det egna boendet, genom att fri uthyrning och överlåtelse tillåts⁴⁰, men även större inflytande över huset och särskilt lägenheten⁴¹. Positivt är även den ökade valfriheten⁴² där nytänkande och innovationer kan användas i större utsträckning⁴³. Ytterligare fördel är att nyproduktionen av bostäder kommer att öka genom att det blir lättare att förtäta i stadskärnor och att flerbostadshus tar mindre markutrymme än småhus per m² boende⁴⁴. Mångfalden i ett hus med ägarlägenheter kan öka⁴⁵ eftersom det går att ha flera upplåtelseformer i samma hus, exempelvis ägarlägenheter, hyresrätter och butiker⁴⁶.

³⁴ BRL 7 kap 10-11 §§, BRL 6 kap 5 § 1 st och BRL 2 kap 10 §

³⁵ Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt 1 kap 3 §

³⁶ Lag om kooperativ hyresrätt 1 kap 4 §

³⁷ Lag om kooperativ hyresrätt 2 kap 8 §

³⁸ Lag om kooperativ hyresrätt 2 kap 10 §

³⁹ SOU 2002:21 s. 1

⁴⁰ SOU 2002:21 s. 56

⁴¹ SOU 2002:21 s. 62

⁴² SOU 2002:21 s. 56

⁴³ SOU 2002:21 s. 58

⁴⁴ SOU 2002:21 s. 61

⁴⁵ SOU 2002:21 s. 56

⁴⁶ SOU 2002:21 s. 61-62

Ett orosmoment är att det krävs en större kapitalinsats för de boende och att alla av den anledningen inte kan köpa en egen ägarlägenhet⁴⁷. Försvaret mot den åsikten är att ägarlägenheter främst kommer konkurrera med bostadsrätter och villor, vilka även de kräver en större kapitalinsats. De som inte har råd med kapitalinsatsen hänvisas till hyresmarknaden, vilken inte kommer att påverkas negativt då ägarlägenheter inte förväntas konkurrera med hyresrätter. Det kan däremot ske ett visst tillskott på hyresmarknaden eftersom ägarlägenheter får hyras ut fritt.⁴⁸ En rädsla finns för att antalet mindre, icke professionella hyresvärdar kommer att öka och att det påverkar hyresgästerna negativt⁴⁹. Att det, till skillnad mot bostadsrätter, inte går att påverka vilka som blir grannar anses som negativt eftersom man bor så tätt inpå varandra⁵⁰.

Spekulationer gällande fastigheter kan öka i och med att det då finns ytterligare en fastighetsform. Under tiden som lägenheten ökar i värde kan den hyras ut och på så vis blir den ingen kostnad för ägaren.⁵¹ En ägarlägenhet ger ägaren större personligt ansvar gentemot föreningen än en bostadsrätt gör⁵². Däremot kan ägarlägenheten inte avsägas⁵³ vilket gör att ägaren inte kan tvingas betala för någon annans lägenhet och samfälligheten kan inte försättas i konkurs⁵⁴. Totalt kan boendekostnaderna bli mindre eftersom ägaren själv har större inflytande över sin lägenhet, men det är upp till ägaren att själv minska sina kostnader vilket gör det svårt att jämföra med andra boendeformer⁵⁵.

Lånevillkoren blir bättre för ägarlägenheter⁵⁶ än för bostadsrätter då det kan lämnas en bättre säkerhet och ingen dubbelbelåning sker som vid bostadsrätter där både föreningen och bostadsrättshavaren har lån⁵⁷. Detta göra att räntekostnaderna kan sänkas jämfört med en bostadsrätt⁵⁸ vilket påverkar boendekostnaden positivt. Beskattningen kommer vara neutral i förhållande till småhus⁵⁹.

Att skilja boendeformerna åt framförs som ett argument mot införande av ägarlägenheter genom att den enskilda redan har svårt att avgöra skillnaderna och att det därför inte behövs ytterligare ett alternativ. Ett annat argument mot införandet av ägarlägenheter är att det motverkar de bostadspolitiska målen.⁶⁰ De bostadspolitiska målen 2002 var:

⁴⁷ SOU 2002:21 s. 57

⁴⁸ SOU 2002:21 s. 58

⁴⁹ SOU 2002:21 s. 66

⁵⁰ SOU 2002:21 s. 64-66

⁵¹ SOU 2002:21 s. 60

⁵² SOU 2002:21 s. 69 och s. 77

⁵³ SOU 2002:21 s. 81

⁵⁴ SOU 2002:21 s. 80

⁵⁵ SOU 2002:21 s. 87

⁵⁶ SOU 2002:21 s. 56

⁵⁷ SOU 2002:21 s. 81-82

⁵⁸ SOU 2002:21 s. 76 och s. 79

⁵⁹ SOU 2002:21 s. 56

⁶⁰ SOU 2002:21 s. 56

- *“Bostaden är en social rättighet och bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader.*
- *Bostadspolitiken skall skapa förutsättningar för alla att växa upp och leva i en stimulerande och trygg miljö.*
- *De boendes inflytande över den egna bostaden och det egna bostadsområdet skall öka.*
- *Bostadspolitiken skall utvecklas inom ekologiskt hållbara ramar.*
- *Dåliga miljöer och problem med ohälsa i bostäder skall byggas bort.*
- *Bostadsmiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden.*
- *Bostadspolitiken skall främja social, ekonomisk och etnisk integration.”⁶¹*

Att införa ägarlägenheter är inte ett självklart alternativ då det går att ändra i befintlig fastighetsrätt⁶², främst gällande bostadsrätt, närmare de positiva egenskaperna som ägarlägenheter genererar⁶³. För att införa ägarlägenheter krävs en större förändring i befintlig fastighetsrätt, vilket anses negativt⁶⁴. En anmärkning som behövs göras här är att SOU:n gjordes innan tredimensionella fastigheter blev tillåtna 2007, vilket innebär att det då krävdes större förändringar i fastighetsrätten än vad som krävdes vid införande av ägarlägenheterna 2009.

2.4 Förväntningar från proposition 2008/09:91

Förväntningarna på antalet bildade ägarlägenheter var att det skulle bildas mellan 3 000 - 5 000 per år. Det påpekas i propositionen att det är en osäker siffra, men en uppskattning har gjorts utifrån gällande bidragsregler⁶⁵. Umeå kommun har som remissinstans framhållit att rörligheten på bostadsmarknaden borde öka i och med ägarlägenheternas införande⁶⁶. En ökning av det totala bostadsbeståndet kan inte förutsättas men ett tillskott kan sannolikt komma till stånd⁶⁷. Att det skulle bli problem med flertalet oseriösa hyresvärdar argumenteras det mot i propositionen, en jämförelse med småhus har gjorts. Småhusägare förvärvar fastigheten för att själva bo i den och förhållandet borde bli detsamma för ägarlägenheter. Dessutom finns det en

⁶¹ Boverket, Bostadspolitik – svensk politik för boende, byggande och planering, 2007, s. 116-117

⁶² SOU 2002:21 s. 56

⁶³ SOU 2002:21 s. 96-97

⁶⁴ SOU 2002:21 s. 56

⁶⁵ Proposition 2008/09:91, s. 112

⁶⁶ Proposition 2008/09:91, s. 38

⁶⁷ Proposition 2008/09:91, s. 44

starkt skyddande lagstiftning till förmån för hyresgästen, där bland annat besittningsskydd och hyrans storlek hanteras.⁶⁸

Jämfört med övrigt boende i flerfamiljshus är det meningen att den boende ska ha störst inflytande i en ägarlägenhet, inflytandet förväntades bli liknande det som finns vid småhus⁶⁹. En lägre bolånekostnad kan inte förväntas jämfört med bostadsrätt eller småhus. Inte heller kan den totala kostnaden antas bli lägre än jämförliga bostadsrätter och småhus.⁷⁰

2.5 Teori om mediastudie

Vid undersökning av massmedia har en så kallad arkivanalys genomförts. Arkivanalys innebär att dokumentation som tagits fram för annat syfte än den aktuella undersökningen studeras. Då är det viktigt att vara medveten om dokumentationens ursprungliga syfte. Data som samlas in kan vara både kvalitativ och kvantitativ.⁷¹ Kommunikationsprocessen går till genom att en sändare skickar ett meddelande till en mottagare som ger en återkoppling. Meddelandet kan skickas genom ett medium, exempelvis dagspress, och det åstadkommer en viss effekt hos mottagaren⁷². En stark påverkan på mottagaren kan ske genom masskommunikation⁷³. Vad denna påverkan ger för effekt märks genom återkopplingen, men vid massmedial kommunikation får återkopplingen härledas ur andra företeelser än direkt återkoppling⁷⁴.

2.6 Intervjuteori

En intervju är en systematisk utfrågning kring ett visst tema, svaren ska antecknas eller spelas in. Intervju kan genomföras genom personligt möte med intervjupersonen eller genom telefonintervju.⁷⁵ Intervjun kan vara öppen, halvstrukturerad eller fast. Med en öppet riktad intervju styr intervjuaren mellan olika frågeområden. Frågor kan ställas med olika formuleringar och i olika ordning i olika intervjuer. Den kan styras efter vilka delområden intervjupersonen är mer intresserad av. Risken med detta är att intervjupersonen kan undvika att tala om frågeområden den inte vill prata om. För att undvika det kan hålltider avsättas för att säkerställa så att alla delområden behandlats. En öppen intervju bör spelas in eftersom intervjupersonen kan uppge information om helt andra områden än de efterfrågade. Intervjun är kvalitativ och utforskande till sin karaktär med mål att ta reda på individens upplevelse av ett fenomen.⁷⁶ En halvstrukturerad intervju blandar öppna frågor med fasta frågor med bundna svar. De

⁶⁸ Proposition 2008/09:91, s. 43

⁶⁹ Proposition 2008/09:91, s.38

⁷⁰ Proposition 2008/09:91, s. 115

⁷¹ Ulf Höst, Björn Regnell och Per Runesson, Att genomföra examensarbete, 2011, Lund, s. 35

⁷² Lars Palm och Sven Windahl, Kommunikation – Teorin i praktiken, 2009, Uppsala, s. 9

⁷³ Lars Palm och Sven Windahl, s. 11

⁷⁴ Lars Palm och Sven Windahl, s. 12

⁷⁵ Ulf Höst, Björn Regnell och Per Runesson, s. 89

⁷⁶ Ulf Höst, Björn Regnell och Per Runesson, s. 90-91

fasta frågorna ska därför ha samma formulering i samtliga intervjuer. En strukturerad intervju har endast fasta frågor med bundna svar, den har karaktären av en muntlig enkät. Den är beskrivande och förklarande till sitt syfte och intervjuarens mål är att söka kunskap om relationer och samband mellan begrepp.⁷⁷

Ett intervjugenomförande har fyra faser. Den första är sammanhangsfasen där syftet med intervjun beskrivs och varför intervjupersonen är utvald samt hur svaren hanteras. Den följs av en fas av inledande frågor för att få igång samtalet, här kan frågor om namn, utbildning och arbete ställas. I den tredje fasen ställs huvudfrågorna i en logisk ordning för att mot slutet gå över till neutrala frågor för att skapa en positiv stämning och möjliggöra för ytterligare samverkan. Det är särskilt viktigt om frågorna under intervjun har varit personliga. I avslutningsfasen har den intervjuade möjlighet att tillägga saker.⁷⁸

2.7 Värde teori

Värde teori är den teoribildning som förklarar hur värde uppstår. Den utgår från den allmänna ekonomiska teorin där utbud och efterfrågan är central. I detta sammanhang ses fastigheter som en tillgång med förväntade framtida nyttor av att använda tillgången. Det kan sammanfattas i värdeformeln där värdet ses som en funktion av variablerna a till n som påverkar värdet på en fastighet: $Värde = f(a+b+c+...+n)$.⁷⁹

2.7.1 Fastighetsvärde

För att värde ska uppstå brukar några förutsättningar anges:

- *behov*, hos användaren som tillfredsställs genom användande av fastigheten.
- *nytta*, som uppstår när en fastighet ägs eller disponeras.
- *disponerbarhet*, att endast den som äger fastigheten kan disponera den.
- *överlåtbarhet*, hur fastigheten är möjlig att överlåta.
- *begränsning i omfattning*, finns inte en obegränsad mängd fastigheter.⁸⁰

Dessa kallas för värde teorins kärna. Värdet skapas på marknaden när individer har olika nytta av egenskaper och värderar därför fastighetens unika egenskaper olika. Den som värderar fastigheten högst har då möjlighet att förvärva fastigheten.⁸¹

⁷⁷ Ulf Höst, Björn Regnell och Per Runesson, s. 91

⁷⁸ Ulf Höst, Björn Regnell och Per Runesson, s. 91-92

⁷⁹ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, LMV – Rapport 2008:3 Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering, 2009, Gävle och Solna, s. 3

⁸⁰ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 3

⁸¹ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 4

En fastighets värde kan vara olika beroende på situation, i teorin skiljer man ofta på två situationer; överlåtelsesituation eller innehavssituation. Vid en överlåtelse används ofta begreppet marknadsvärde, medan avkastningsvärde brukar knytas till en innehavssituation.⁸²

Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid en försäljning på öppna marknaden. Det avspeglar fastighetens bytesvärde vid en tidpunkt. Marknadsvärdet kan skilja sig från fastighetens pris eftersom priset är resultatet av en faktisk händelse där olika förhållanden spelat in.⁸³

Det finns tre alternativa huvudmetoder i värderingssammanhang; ortsprismetoden, nuvärdesmetoden och produktionskostnadsmetoden. Vid ortsprismetoden uppskattar man ett förväntat pris med ledning från priser för tidigare sålda objekt på orten. För att värdera enligt nuvärdesmetoden kalkyleras framtida avkastningar till värdetidpunkten genom nuvärdesberäkning. Genom produktionskostnadsmetoden uppskattas kostnaderna för att återanskaffa den egendom som ska värderas samt den värdeminskning som egendomen genomgått, värdet läggs till tomtmarken.⁸⁴

2.7.2 Arbetsgång vid fastighetsvärdering

Huvudstrukturen vid en fastighetsvärdering består av följande;

Inledande arbete → datainsamling → prispbildning och prispåverkan → besiktning → värdering och analysmetod → värdebedömning → redovisning/dokumentation.⁸⁵

I det inledande arbetet avgränsas vad som ska värderas, värdetidpunkt fastställs och värdebegrepp väljs⁸⁶. Sedan ska datainsamling utföras, de viktigaste informationskällorna är; fastighetsregistret, marknadsaktörer, myndigheter och internetuppgifter⁸⁷. Makroekonomiska faktorer som inflation, arbetsmarknad, BNP-utvecklingen påverkar prispbildningen. Det finns ett flertal särdrag för fastighetsmarknaden som inverkar på prispbildningen, till exempel är utbudet på kort sikt konstant eftersom nybyggnationen är liten i förhållande till det befintliga beståndet. Det leder till att förändringar i efterfrågan direkt ger genomslag på priserna. Fastighetsmarknaden består av flera delmarknader där prispbildningen sker på liknande sätt inom delmarknaden. De faktorer som är samhälls- och omvärldsanknutna är generella för alla typer av fastigheter medan de faktorer som är fastighetsanknutna, lägesanknutna och individanknutna är mer specifika beroende på fastigheten och köparen.⁸⁸ Vid värdering av ett objekt är en besiktning viktig⁸⁹. En besiktning inför en värdering bör ske av värderingsobjektet, området där objektet är beläget och jämförelseobjekten.

⁸² Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 4-5

⁸³ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 6-7

⁸⁴ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 10-11

⁸⁵ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 15

⁸⁶ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 16-17

⁸⁷ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 19

⁸⁸ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 29-30

⁸⁹ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 38

Besiktningen ska ge en bild av objektets standard och skick. Jämförelseobjekten behöver inte besiktigas lika grundligt, en utvändigt besiktning kan räcka.⁹⁰

2.7.2.1 Ortsprismetoden

Vid val av analysmetod är antalet jämförelseobjekt ofta avgörande, finns det många är det vanligast att använda ortsprismetoden. För att använda ortsprismetoden måste jämförelseobjektens priser normeras för att det ska gå att relatera till värderingsobjektet. Vanligtvis görs normeringar med hjälp av taxeringsvärdet, arean eller hyran. För att kunna göra en bra värdering måste jämförelseobjekten vara belägna inom samma delmarknad och köpen får inte ligga för långt bak i tiden. Ortsprismaterialet måste gallras eftersom jämförelseobjekten inte är helt lika värderingsobjektet. Om en egenskap avviker för mycket från värderingsobjektet eller om avvikelens pris-påverkande effekt inte kan uppskattas måste köpet gallras bort. Priserna förändras över tiden och därför behöver en pristrend analyseras så att äldre köp kan räknas om till värdetidpunkten. Slutligen ska ett medeltal för de valda jämförelseobjekten räknas fram. Det framräknade värdet ska bedömas med hänsyn till skillnader mellan jämförelseobjekten och värderingsobjektet. Slutligen redovisas värdeutlåtandet.⁹¹

2.7.2.2 Evighetskapitalisering

Metoden används genom att evighetskapitalisera framtida nettoavkastningar för att få fram de sammanlagda nuvärdena som är fastighetens värde⁹².

$$\text{Värde} = (\text{hyra} - \text{drift} - \text{underhåll}) / \text{kalkylränta}$$

Kalkylräntan består av realränta, real driftnettoökning och riskpremie⁹³. Denna metod är enkel att använda och det går fort att räkna fram ett värde men den höga schabloniseringsgraden gör att små variationer i kalkylräntan ger stora effekter på värdet⁹⁴.

2.7.2.3 Hedonisk regression

Sherwin Rosen beskriver att den totala nyttan av en vara kan delas upp i delnyttor i artikeln *Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition* från 1974. Hedonisk regression används för att skatta ett förväntat pris med hjälp av historisk information⁹⁵. Fastighetens pris blir en funktion av dess egenskaper och modellen kontrollerar för skillnader mellan fastigheter genom att sätta ett värde på dem⁹⁶. Relationen mellan fastighetens pris och egenskaper skattas med hedonisk regression. Fastighetens egenskaper kan vara fastighetsanknutna, till

⁹⁰ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 47

⁹¹ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 51-52

⁹² Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 151

⁹³ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 152

⁹⁴ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 143

⁹⁵ Mats Wilhelmsson, Hedonisk modell, 2012, Lund, s. 4

⁹⁶ Mats Wilhelmsson, s. 8

exempel storlek, kvalitet och ålder. Andra egenskaper kan vara områdesknutna, exempelvis externa effekter, kollektiva varor och segmenterad marknad.⁹⁷

Formelsambandet mellan egenskaper (Z), fastighetsanknutna egenskaper (F), områdesknutna egenskaper (O) och tidsbundna egenskaper (T) lyder:

$$\text{Price} = P(Z) + \varepsilon = \alpha + \beta_1 F + \beta_2 O + \beta_3 T + \varepsilon \quad ^{98}$$

2.8 Faktorer som påverkar värdet av en ägarlägenhet

Ett flertal faktorer som påverkar en ägarlägenhets värde kan delas in under värde-teorins huvudrubriker; disponerbarhet, överlåtbarhet, begränsning i omfattning, behov och nytta.

2.8.1 Disponerbarhet, överlåtbarhet och begränsning i omfattning

Att den som äger en bostad har rätt att disponera den är avgörande för att en bostads ska ha ett värde⁹⁹. Vid uthyrning är förfarandet enklare för ägarlägenhet jämfört med bostadsrätt. Uthyrning regleras i JB kap 12 och formkraven är få. Vid uthyrning av bostadsrätt krävs föreningens tillstånd enligt BRL 7 kap 10 §, dock har föreningen få godtagbara skäl att motsätta sig uthyrning, BRL 7 kap 11 §.

En ägarlägenhet överläts genom formkrav i JB. Dessa består av; en av båda parterna undertecknad köpehandling, uppgift om köpeskillning samt en överlåtelseförklaring enligt JB 4 kap 1 §. Vid köp av bostadsrätt ska köparen antas av föreningen enligt BRL 6 kap 1 §. Formkraven är att avtalet ska vara skriftligt och underskrivet av båda parterna, lägenheten och ett pris ska vara angivet enligt BRL 6 kap 4 §. Att fastigheter och bostäder finns i begränsad omfattning kan ses som självklart.

2.8.2 Behov och nytta

Lantmäteriverket har utfört en regressionsanalys av 22 000 överlåtelse under 1988 och 1989, för att kunna ta fram statistik över vilka faktorer som påverkar bostadsrättens köpeskillning. Faktorerna till och med ”panträtt” är hämtade från den rapporten, vilket innebär att förklaringar och begrepp är ur ett bostadsrättsperspektiv. Rapporten är gammal, men de flesta grundläggande samband bör fortfarande stämma. Exakta siffervärden i deras rapport bör inte användas, eftersom fastighetsvärdena har ändrats sedan dess.

⁹⁷ Mats Wilhelmsson, s. 7

⁹⁸ Mats Wilhelmsson, s. 9

⁹⁹ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s. 4

Eftersom det är marknaden som styr prissättningen så avspeglas skillnaden av det geografiska läget i priset.¹⁰⁰ Priser varierar stort inom samma ort, ofta stiger priset med ökad närhet till centrum. Lokala variationer förekommer vilka beror på mikroläget som påverkas av utsikt, gatuadressen, områdets attraktivitet och status, närhet till grönområden samt mängden trafikstörningar. Dessa skillnader kan fångas in genom att indela områden i små värdeområden.¹⁰¹

Generellt sett sjunker medelpriset per m² bostadsyta ju större lägenheten är och ju fler rum den har. I vissa fall kan motsatt scenario inträffa, ett exempel är om det endast finns få stora lägenheter och efterfrågan på dessa är mycket stor.¹⁰² För en bostadsrätt påverkar årsavgiften överlåtelsepriset. Ju högre årsavgift, desto lägre försäljningspris¹⁰³.

Ålder mäts på olika sätt, i taxeringen som värdeår men vanligtvis talas det om nybyggnadsår. Det värdeår värderingsenheten får sätts utifrån när byggnaden uppfördes, omfattning av ombyggnad och när den gjordes¹⁰⁴. Husets ålder ska inte blandas ihop med lägenhetens skick. Byggnadens ålder korrelerar starkt med faktorn årsavgift och nettoskuld för bostadsrätter.¹⁰⁵ Detta behöver inte stämma idag då ombildning till bostadsrätter görs från befintligt hyresbestånd.

Lägenhetens skick och standard på utrustning påverkar priset. Om kök eller badrum är i bra skick och har hög standard ger det högre pris än de med lägre standard. Om det finns renoveringsbehov av kök eller badrum påverkar det priset nedåt med renoveringskostnaden. Andra egenskaper som kan påverka priset uppåt är om det finns öppen spis, kakelugn, burspråk, stuckatur och vackra golv.¹⁰⁶

Bra utsikt påverkar priset för en bostadsrätt uppåt. Om lägenheten ligger på bottenvåningen påverkar det ofta priset negativt, om inte utemiljön är mycket bra, då påverkas istället priset uppåt. Om lägenheten är en hörnlägenhet påverkas priset negativt för bottenvåning eftersom den är utsatt för mer insyn. Ju högre upp lägenheten är belägen desto mer positivt inverkar hörnläget på priset, dock är prispåverkan för hörnlägenhet liten. Om en bostadsrätt har balkong eller terrass påverkar det priset olika beroende på utemiljöns kvalitet. Om utemiljön är av god kvalitet påverkar det priset uppåt medan en dålig utemiljö, till exempel trafikstörningar eller stor insyn inte har någon prispåverkan.¹⁰⁷

¹⁰⁰ Ulf Gavlefors och Henrik Roos, LMV – Rapport 1992:6 Prisbildning på bostadsrätter, 1992, Gävle, s. 56

¹⁰¹ Ulf Gavlefors och Henrik Roos, s. 57-58

¹⁰² Ulf Gavlefors och Henrik Roos, s. 58-61

¹⁰³ Ulf Gavlefors och Henrik Roos, s. 60-61

¹⁰⁴ Fastighetstaxeringslagen (1979:1152) 9 kap 3 §

¹⁰⁵ Ulf Gavlefors och Henrik Roos, s. 61-62

¹⁰⁶ Ulf Gavlefors och Henrik Roos, s. 63-64

¹⁰⁷ Ulf Gavlefors och Henrik Roos, s. 64-66

En egenskap som påverkar priset positivt är förekomsten av hiss. Om hiss inte finns påverkar det priset negativt för lägenheter belägna på våning tre och uppåt. Egenskaper som borde inverka på priset är underhållsskick, ålder på installationer och el- och värmesystem, det syns dock ingen sådan prispåverkan. Andra egenskaper som kan påverka priset positivt är tillgång till garage eller parkeringsplats samt tillgång till gemensamma anläggningar som bastu eller festlokal.¹⁰⁸

Panträtt

Pantsättningen är en av de tydligaste skillnaderna mellan ägarlägenhet och bostadsrätt, som är den andra upplåtelseformen i flerbostadshus vilken kan pantsättas. Därför kommer det att beskrivas mer ingående än de ovan beskrivna faktorerna. I tabell 1 redovisas övergripande skillnader gällande panträtt mellan ägarlägenhet och bostadsrätt.

Enligt JB kap 1 är en ägarlägenhet en fastighet och pantsätts därmed enligt reglerna i JB. Det är endast fastighetsägaren som kan använda pantbrevet som säkerhet genom att koppla samman den med en fordran. Panthavaren, i regel ett kreditinstitut, får pantbrevet som säkerhet för sin fordran. Om fastighetsägaren inte följer uppgjord avbetalningsplan kan panthavaren få fordran betald genom att kräva att fastigheten säljs exekutivt via kronofogden. Även om någon annan panthavare begär att fastigheten säljs exekutivt är den första panthavarens anspråk tryggade genom pantbrevet. Om gäldenären överlåter fastigheten består panträtten och inteckningen kan inte ändras utan hans medgivande.¹⁰⁹

En bostadsrättshavare kan pantsätta sin bostadsrätt, men skyddet blir svagare än för en ägarlägenhet där ett pantbrev kan tas ut, detta eftersom bostadsrätt är lös egendom där lagen om skuldebrev tillämpas analogt¹¹⁰. För att en bostadsrätt ska kunna pantsättas krävs att panthavaren underrättar, denuntierar, föreningen om pantsättningen varefter föreningen noterar underrättelsen i lägenhetsförteckningen. Vid förfrågan ska sedan föreningen lämna ut uppgifter ur lägenhetsförteckningen. Svårigheter kan uppstå i första skedet om underrättelsen är bristfälligt utformad och problem kan uppstå i ett andra skede om föreningen missar att anteckna pantsättningen. En felaktig anteckning påverkar inte panträttens giltighet men andra intressenter kan vilseledas.¹¹¹ Systemets svaghet är att bostadsrättsföreningens notering uppkommer senare än den juridiska effekten vilket ger en avvikelse mellan det verkliga pantläget och det som anges i lägenhetsförteckningen för en viss tid¹¹². Möjligheten att denuntiera muntligt är en nackdel för bostadsrättsföreningen eftersom det blir mycket svårt att avnotera pantsättningar, till exempel genom uppvisande av kvitto eller återlämnat skuldebrev, om inte den bakomliggande fordringen är beskriven¹¹³.

¹⁰⁸ Ulf Gavlefors och Henrik Roos, s. 66

¹⁰⁹ Ulf Jensen, Panträtt i fast egendom, 2008, Uppsala, s. 48

¹¹⁰ SOU 1998:80 s. 108

¹¹¹ Ulf Jensen 2008, s. 16-17

¹¹² Ulf Jensen 2008, s. 27

¹¹³ Ulf Jensen 2008, s. 28-29

Tabell 1 Översikt skillnader panträtt

Panträttsliga frågor	Fast egendom	Bostadsrätt
Pantsättningsförfarande	Fastighetsägaren ansöker om inteckning. Om inteckning beviljas av IM utfärdas pantbrev. Fastighetsägare pantsätter fastigheten genom att överlämna pantbrevet. ¹¹⁴	Panthavare ska underrätta föreningen varefter föreningen ska notera detta i sitt lägenhetsregister. ¹¹⁵
Formkrav i pantsättningsförfarandet	Rekvisiten i JB 6 kap 2 § ska vara uppfyllda.	Inga formkrav ¹¹⁶ .
Hur erhålls giltig panträtt?	Rekvisiten i JB 6 kap 2 § ska vara uppfyllda.	Korrekt utförd denuntiation ¹¹⁷ .
Exekutiv försäljning av ägarlägenhet eller bostadsrättslägenhet?	Föreningens legala panträtt gäller före panthavaren ¹¹⁸ .	Föreningens legala panträtt före panthavaren sedan upphör panten ¹¹⁹ .
Om bostadsrättsförening/samfällighetsförening går i konkurs?	Kan inte gå i konkurs. Samfällighetsförening taxerar ut medel från delägarna ¹²⁰ .	Bostadsrätt och panträtt upphör. Bostadsrätts-havaren har rätt till ersättning från föreningen. Panthavare har ingen rätt till ersättning av föreningen ¹²¹ .
Om bostadsrättsföreningens hus säljs frivilligt eller exekutivt	-	Samma inträffar som om föreningen går i konkurs. Se rubrik ovan.

2.8.2.1 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Ägare av ägarlägenheter ska betala kommunal fastighetsavgift liknande andra bostadsfastigheter. Under de första fem åren från nybyggnadsåret är fastigheten befriad från kommunal avgift, de följande fem åren är avgiften halverad. Därefter inträder full kommunal fastighetsavgift som är 0,75 % av taxeringsvärdet. De fastigheter med taxeringsvärde 910 000 kr eller mer betalar det maximala beloppet som är 6 512 kr år 2012, beloppet är indexbundet och följer den årliga uppräknings av inkomstbasbeloppet. Om ägarlägenheter är under uppförande ska ägaren betala

¹¹⁴ Ulf Jensen, Panträtt i fast egendom, 2004, Uppsala, s. 49

¹¹⁵ BRL 9 kap 10 §

¹¹⁶ Anders Victorin, Jonny Flodin och Richard Hager, Bostadsrätt – med en översikt över kooperativ hyresrätt, 2008, Uppsala, s. 163

¹¹⁷ BRL 9 kap 10 §

¹¹⁸ FRL 6 § och BRL 7 kap 16a §

¹¹⁹ Ulf Jensen, Bostadsrättens värde – Krediträttsliga studier, 1997, Uppsala, s. 60

¹²⁰ SFL 40 §

¹²¹ Ulf Jensen, s. 70 och BRL 7 kap 33 §

1 % av taxeringsvärdet i statlig fastighetsskatt.¹²² Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 302 kronor per lägenhet för bostadsrätter eller maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet¹²³.

2.8.2.2 Förrättningskostnader

Vid köp av en nybyggd ägarlägenhet påverkar förrättningskostnaderna priset indirekt eftersom de ingår i exploatörens kostnader för att uppföra ägarlägenheterna. Om en exploatör har likformigt avkastningskrav oavsett upplåtelseform bör kostnaderna för förrättningen påverka köpeskillingen. Förrättningskostnaderna har varierat mellan 2 891 och 40 045 kronor per ägarlägenhet¹²⁴, snittpriset blir cirka 17 000 kronor¹²⁵. Undersökningen grundar sig på 27 förrättningar, varav en inte ingår i vår studie då de fastigheterna dödats innan vi påbörjat vår studie. Förrättningskostnaderna för ägarlägenheterna vi studerat i Malmö har vid tillfället för studien uppskattats till cirka 3 200 till 4 200 kr per ägarlägenhet.¹²⁶

Avslutningsvis är det främst några få faktorer som skiljer ägarlägenheter från bostadsrätter. Pantsättningsförfarandet, uthyrningsmöjligheten och avsaknad av gemensamma lån är de största skillnaderna, vilket resulterar i lägre avgift till förening. Ofta har bostadsrättsföreningar lägre ränta på fastighetslånen än vad en privatperson brukar erhålla vilket resulterar i att den totala kostnaden för räntor på lånemassan kan bli lägre för en boende i bostadsrätt om banker erbjuder lika ränta för fast egendom och bostadsrätter.

¹²² Skatteverket, Fastighetsavgift och fastighetsskatt (2012-05-01)

¹²³ Ekonomifakta, Fastighetsavgift och fastighetsskatt (2012-05-01)

¹²⁴ Dijedona Kelmendi och Cecilia Skånberg, s. 109

¹²⁵ Dijedona Kelmendi och Cecilia Skånberg, s. 83

¹²⁶ Dijedona Kelmendi och Cecilia Skånberg, s. 109

3 Undersökning och empiri

Undersökning av och empiri för de fyra huvudspåren; media, fastighetsregister, intervjuer och värderingsexempel, redovisas nedan tillsammans med hur det är genomfört.

3.1 Mediastudie

En studie av massmedia och branschtidningar gjordes med start den 30 januari och under den kommande veckan. Lokala nyheter som berör specifika exploateringar har undvikits för att de stora sammanhangen ska studeras snarare än enskilda projekt. Då vi utfört studien kan vår subjektiva uppfattning och kunskapsnivå påverka de betyg vi tilldelat artiklarna och det är därför en möjlig felkälla.

3.1.1 Hantering av artiklar i media

Internetartiklar från massmedia och branschtidningar har samlats in via sökning på nyckelordet "ägarlägenhet" på sökfunktionen på deras hemsidor samt sökning på www.google.se, för artikellista se bilaga 1. Artiklarna med deras kommentarer har studerats och rangordnats på en skala från 1 till 5 avseende attityd till upplåtelseformen och kunskapsnivå. Betyg 1 avspeglar en negativ attityd eller låg kunskapsnivå, betyg 5 är positiv attityd eller hög kunskapsnivå. Ofta ingår en tydlig, rättvisande faktaruta för att erhålla betyg 5. Betyg 3 är neutral inställning, men har även getts till korta notiser med så begränsat innehåll att det inte går att avgöra faktanivå eller attityd. Artiklarna har studerats i tidsordning, från äldre till nyare. Urvalet från branschtidningar är större än övriga media, troligtvis då frågan bevakas flitigare av branschtidningar. Urvalet bakåt i tiden har begränsats till 2007 för övrig media, medan ett fåtal äldre artiklar har tagits med från branschtidningar. Tidsbegränsningen beror på att det inte fanns relevanta artiklar bland massmedia före 2007. Utifrån artiklarna har en bild av förväntningar och mottagande kunnat studeras.

3.1.2 Resultat av artiklar i media

Totalt sett har massmedia något lägre kunskapsnivå än branschtidningar, men skillnaden är marginell. Attityden är överlag neutral för all media. Ett flertal faktafel finns i artiklar, både från massmedia men även från branschhåll. Generellt sett används termen andrahandsuthyrning när det är mer korrekt att säga förstahandsuthyrning eller andrahandsupplåtelse. Viss inkonsekvens finns om hyressättningsprincipen samt hur reglerna ska tolkas. Vissa artiklar har tveksamma tolkningar och använder begrepp som kan bli missvisande.

3.1.2.1 Massmedia

De första artiklarna, från 2007, var samtliga från Sveriges Radio och de saknade faktaruta men de hade bra förklaringar till vad en ägarlägenhet skulle komma att bli. Inställningen som artiklarna förmedlar är blandad, men både fördelar och nackdelar lyfts fram, vilket resulterar i en sammanlagt neutral inställning.

Under 2008 börjar flertalet tidningar uppmärksamma ägarlägenheter och det skrivs fler artiklar om ämnet. Inledningsvis är det ofta faktarutor och artiklarna är överskådliga med neutral eller svagt negativ och avvaktande inställning. Vid 2009 när lagen gick igenom var mottagandet mer blandat, både neutrala, positiva och negativa artiklar fanns. Kommentarsfälten präglas av stor okunskap och flertalet är negativa. En rädsla kan skönjas för ockerhyror och oseriösa hyresvärdar. Även om kunskapsnivån i artikeln varit hög med tydlig och korrekt fakta har flertalet kommentatorer felaktiga uppfattningar om flera grundläggande begrepp och regler. Detta är ett tecken på att allmänhetens kunskapsnivå angående ägarlägenheter är låg.

Vid 2010 är flertalet artiklar negativa till ägarlägenheter, det är främst det faktum att det inte byggts så många som förutspåts vilket ger negativa rubriker. Fortfarande är kunskapsnivån hög och faktarutor är vanligt förekommande. Vid 2011 är endast lokala tidningar starkt positiva. Kommentarsfälten präglas fortfarande av okunskap och rädsla för ockerhyror och oseriösa hyresvärdar samt problem med att bli av med störande grannar. Dock börjar antalet positiva kommentarer öka samt kommentarer med högre kunskapsnivå.

3.1.2.2 Branschtidningar

Inledningsvis är artiklarna neutrala, något positiva. Få tidningar har kommentarsfält och de som har används sällan. När de väl används är nivån betydligt högre och fler kvalificerade kommentarer än på massmedias forum. Kunskapsnivån i artiklarna är överlag hög. Vid 2009 och 2010 faller attityden något till neutral eller mycket svagt negativ. Kunskapsnivån är fortfarande hög, men grundläggande faktarutor förekommer mer sällan. 2011 gäller ungefär samma situation som för föregående två år. Generellt sett är tidningar inriktade mot hyresmarknaden ofta mer negativt inställda än mer bygg- och fastighetsinriktade tidningar. Det är ofta samma personer som intervjuas och deras inställning till ägarlägenheter präglar hela artikeln.

3.2 Registerstudie

Efter förfrågan har vi fått en lista av Lantmäteriet på alla ägarlägenheter som har bildats i Sverige fram till sista januari 2012. Med utgångspunkt i den listan har vi sedan manuellt tagit fram ett antal uppgifter från fastighetsregistret, registrerat dem i ett dokument och använt dem i studien. Uppgifterna bifogas inte men delar av dem kan fås av författarna på förfrågan. Totalt sett har det bildats ägarlägenheter i 35 exploateringar av 33 exploatörer. Två exploatörer har genomfört mer än en exploatering genom att fastigheterna har bildats vid olika tillfällen. En exploatör i Sotenäs har fastighetsbildat i två etapper, det finns även exploatering i två etapper i Storuman. Vi har behandlat fastigheterna i Storuman som en exploatering och fastigheterna i Sotenäs som en exploatering, men givit dem fyra olika projektnummer för att enklare kunna relatera dem till övriga exploateringar i tiden. Det har bildats fastigheter i Åre av två olika exploatörer vid olika tillfällen och de hanteras som två projekt genomgående. För uppställning av de olika exploateringarna se tabell 2.

Ägarlägenheter – Marknaden idag

Tabell 2 Var och när ägarlägenheter bildats, grå text är inte intervjuade.

	Bildande	Antal	Kommun	Trakt	Kommentar
1	2009 juni	6 st	Tanum	Sannäs	
2	2009 sep	5 st	Borgholm	Äleklinta	Privatperson
3	2010 feb	12 st	Helsingborg	Thalia	Avböjt
4	2010 mars	5 st	Ystad	Arkitekten	
5	2010 mars	14 st	Jönköping	Apoteket	
6	2010 mars	7 st	Växjö	Villbo	
7	2010 april	4 st	Uddevalla	Tjöstelsröd	
8	2010 maj	50 st	Öckerö	Öckerö	
9	2010 juli	5 st	Göteborg	Krokslätt	Privatperson
10	2010 juli	14 st	Söderköping	Storängen	
11	2010 juli	17 st	Tanum	Hamburgsund	
12	2010 juli	4 st	Sigtuna	Aludden	Privatperson
13	2010 sep	92 st	Kristianstad	Stafvre	
14	2010 nov	10 st	Mörbylånga	Möckleby	
15	2010 nov	4 st	Stockholm	Drönaren	Ej kontakt
16	2010 dec	5 st	Halmstad	Befålet	
17	2011 jan	64 st	Örnsköldsvik	Örnsköldsvik	
18	2011 jan	7 st	Båstad	Aurora	
19	2011 mars	8 st	Storuman	Björkfors	
20	2011 april	13 st	Sotenäs	Gravarne	Avböjt
21	2011 april	5 st	Jönköping	Ungdomen	
22	2011 april	31 st	Malmö	Slupen	
23	2011 april	5 st	Åre	Åre-Berge	
24	2011 maj	6 st	Åre	Åre-Berge	Ej behandlat
25	2011 juli	7 st	Sotenäs	Gravarne	Avböjt
26	2011 juli	11 st	Lysekil	Gamlestan	
27	2011 aug	5 st	Västervik	Fängelset	
28	2011 aug	14 st	Gävle	Alderholmen	
29	2011 sep	6 st	Kristianstad	Hovrätten	
30	2011 sep	11 st	Staffanstorp	Stanstorp	
31	2011 sep	55 st	Dals-Ed	Ed	
32	2011 okt	11 st	Storuman	Björkfors	
33	2011 okt	4 st	Uppsala	Sunnersta	
34	2011 dec	5 st	Göteborg	Sannegården	Privatperson
35	2012 jan	16 st	Sandviken	Kungsberg	

3.2.1 Hantering av fastighetsregister

Listan vi erhöill från Lantmäteriet innehöll uppgifter för att identifiera varje lägenhet och uppgift om senaste införda förändring i allmänna delen i fastighetsregistret. Listan har vi manuellt kompletterat med ett antal andra uppgifter från fastighetsregistret. Bildandedatum har använts för att veta när fastigheternas bildades och på så vis få fram hur många som bildats per år. För att kunna göra en värdering har boarea och våningsplan tagits fram. Ägarens namn och adress är intressant för att ta reda på om lägenheten är såld och i så fall till juridisk eller fysisk person samt för att veta om köparna bor på adressen. Köpedatumet jämförs med bildandedatum för att se om fastigheterna är sålda till kund före eller efter bildandet. Köpeskillingen används för jämförelser mellan ägarlägenheterna. Typkod för taxering används för att veta vilken taxeringsgrupp fastigheten tillhör och kunna sortera bort de med felaktig taxeringskod. Taxeringsår används för att veta hur aktuella siffrorna är, taxeringsvärdet för att kunna jämföra med köpeskillingen. Taxerat markvärde och byggvärde används för att få en uppfattning om relationen mellan dem, samt nybyggnadsår för att veta när byggnaden uppfördes. Tidigare ägare samt datum för köp används för att veta om och när den har sålts vidare och om det är ett exploateringsbolag som tidigare ägt den. Detta har tagits fram i två led för att veta om den är vidare såld.

Samtliga orter där ägarlägenheter har bildats har delats in efter invånarantal för att se om det är vanligare att bilda ägarlägenheter i orter av en viss storlek eller om det är en jämn spridning. Indelningen utifrån invånarantal har gjorts i fyra nivåer där landsbygd räknas som upp till 200 invånare¹²⁷, tätort 200 - 10 000 invånare¹²⁸, stad räknas som 10 000 - 100 000 invånare¹²⁹ och storstad mer än 100 000 invånare¹³⁰.

Materialet har även studerats för att se hur många av ägarlägenheterna som är bildade på semesterorter, som underlag för att avgöra om det är en semesterort har *Besöksnäringen i Sverige 2010*¹³¹ använts som underlag. Fastigheternas lokalisering har även kontrollerats mot karttjänst på internet för att se om de är belägna på ett ställe som kan antas vara lämpligt för semesterlägenheter. Av de kommuner som var på topp-50 listan har alla förutom Stockholm och Uddevalla ansetts vara semesterorter¹³². Stockholm anses inte vara en semesterort eftersom det är Sveriges huvudstad och de höga fastighetspriserna inte motiverar att en ägarlägenhet där är en utpräglad semesterlägenhet. Uddevalla har tagits bort eftersom samtliga ägare var skrivna på fastigheterna och därför troligtvis bor permanent på orten samt att orten låg långt ner på listan från *Besöksnäringen i Sverige*. Slutligen kom vi fram till att anse orterna Borgholm, Båstad, Lysekil, Mörbylånga, Sigtuna, Sotenäs, Storuman, Tanum, Västervik, Ystad och Åre som semesterorter där ägarlägenheter finns.

¹²⁷ Nationalencyklopedin, Landsbygd, 2012

¹²⁸ Nationalencyklopedin, Tätort, 2012

¹²⁹ Sveriges National Atlas, Tätorter, minst 10 000 inv, 1980, 2012

¹³⁰ Nationalencyklopedin, Storstad, 2012

¹³¹ Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare, *Besöksnäringen i Sverige*, 2010

¹³² Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare, s. 32

En manuell felsökning har gjorts där eventuella fel har rättats och avvikande fastigheter har plockats bort från underlaget för studien. Ett antal fastighetsköp har gallrats bort från försäljningsstatistiken eftersom vi misstänker att de inte är marknadsmässiga. De kan vara sålda mellan olika exploateringsbolag eller så har ägaren någon relation till exploateringsföretaget. För att göra detta har företagstjänster använts.

3.2.1.1 Utgallrade fastigheter:

Båstad Aurora 34

Denna fastighet sorteras bort eftersom ägaren även är ordförande i exploateringsbolaget och exploateringsbolagets moderbolag.

Göteborg Sannegården 37:5

Göteborg Sannegården 37:5 är taxerad som hyreshus och avviker även i övrigt anmärkningsvärt från resterande ägarlägenheterna i Göteborg Sannegården, vilket är anledningen till att den är bortsållad från försäljningsstatistiken.

Stockholm Drönaren 3-6

Alla fyra fastigheter i Stockholm Drönaren har plockats bort då de har sålts samtidigt till samma bostadsrättsförening.

Storuman Björkfors 1:938, 1:936, 1:940

Fastigheterna i Storuman Björkfors har först ägts av Tärnafjällens Exploaterings AB som sedan har sålt vidare alla till Stanford Park AB. De i sin tur har sålt vidare alla till kund utom tre ägarlägenheter. Dessa tre vi har plockat bort från försäljningsstatistiken.

Uddevalla Tjöstelsröd 4:8

Denna fastighet har tagits bort då ägaren är ordförande i exploateringsbolaget.

Uppsala Sunnersta 164:6

Uppsala Sunnersta 164:6 är inte kvar i statistiken för att ägaren har köpt ursprungsfastigheten av Uppsala kommun två år innan bildandet av ägarlägenheterna och fortfarande äger alla ägarlägenheterna i Uppsala Sunnersta.

Växjö Villbo 9

Fastigheten har sorterats bort eftersom ägaren är ordförare i exploateringsbolaget och dess moderbolag.

Ystad Arkitekten 11-15

Alla fem ägarlägenheter i Ystad har plockats bort då de först ägdes av Brf Gamla Vattentornet i Ystad för att säljas samtidigt till Gamla vattentornet i Ystad AB.

3.2.2 Resultat från fastighetsregister

Ägarlägenheterna har studerats för att se om det finns ett mönster gällande till exempel var ägarlägenheter bildats, vilka som äger dem eller när de sålts. Hanteringen gäller de ägarlägenheter som har bildats från 1 maj 2009 till 31 januari 2012 och införts i fastighetsregistret. Taxeringsuppgifter för ägarlägenheter har funnits enbart på ett fåtal ägarlägenheter och därför har inga slutsatser kunnat dras utifrån det.

3.2.2.1 Antal bildade ägarlägenheter och dess placering

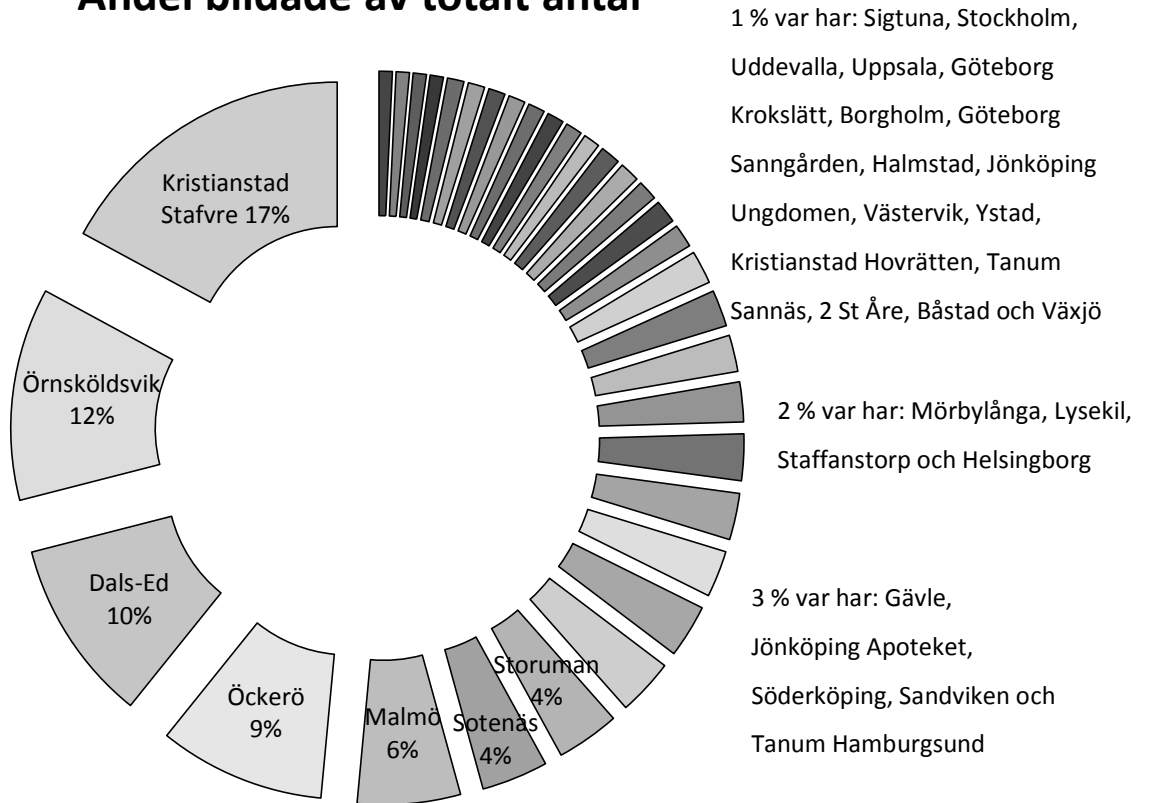
I Tanums kommun bildades de första sex ägarlägenheterna i juli 2009, nästkommande kommun var Borgholm med fem ägarlägenheter. Sammanlagt bildades elva ägarlägenheter under 2009. Under 2010 ökade antalet bildade till 243 stycken. I Kristianstad och Öckerö bildades flest med 92 respektive 50 stycken. Totalt bildades 268 ägarlägenheter under 2011 vilket var ytterligare en liten ökning jämfört med föregående år. Flest fastigheter bildades i Örnsköldsvik, Dals-Ed och Malmö med 63, 55 respektive 31 stycken. I januari 2012 bildades 16 ägarlägenheter, alla i Sandviken. Totalt sedan lagen trädde i kraft har det bildats 538 ägarlägenheter, för deras placering se bilaga 2 och för dess fördelning se figur 2.

Förväntningarna på antalet bildade ägarlägenheter var i propositionen 3 000 - 5 000 per år¹³³, vilket det verkliga antalet inte varit i närheten av. Om den lägsta förväntningen på 3 000 bildade per år används nådde de 268 bildade fastigheterna under 2011 upp i knappt 10 % av det förväntade antalet.

Det har bildats 27 ägarlägenheter på landsbygden i tre projekt. I tätorter har det bildats 222 stycken i tolv projekt och det finns även tolv projekt med 240 stycken i städer. I Sveriges storstäder finns det 49 ägarlägenheter i fem projekt. Se figur 3 för fördelning mellan ortsstorlek.

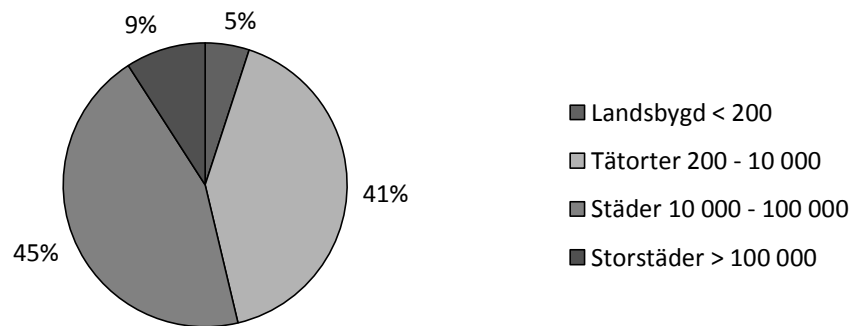
¹³³ Proposition 2008/09:91 s. 112

Andel bildade av totalt antal



Figur 2 Fördelning av ägarlägenheter

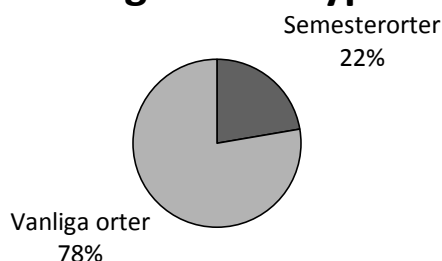
Fördelning utifrån storlek på ort



Figur 3 Fördelning avseende på ortens storlek utifrån invånarantal

En undersökning om på vilka orter det uppförts ägarlägenheter visar att det har bildats 120 stycken på semesterorter och 418 stycken i vanliga orter, se figur 4. Det betyder att det är 22 % av ägarlägenheterna som är belägna på semesterorter; Borgholm, Båstad, Lysekil, Mörbylånga, Sigtuna, Sotenäs, Storuman, Tanum, Västervik, Ystad och Åre.

Fördelning utifrån typ av ort



Figur 4 Fördelning avseende vanlig ort eller semesterort utifrån antal bildade ägarlägenheter

3.2.2.2 Antal sålda

Det har sålts 158 ägarlägenheter under hela tidsperioden från 2009 fram till sista januari 2012, 29 %. Av dessa är 17 stycken bortsorterade eftersom vi har antagit att de inte har sålts marknadsmässigt. De resterande 141 ägarlägenheterna ingår i försäljningsstatistiken, vilket är 26 %. Av dessa 141 är det fyra köpare som har köpt två ägarlägenheter var.

Under det första året såldes fyra ägarlägenheter som alla var bildade vid tillträdesdatum. Följande år såldes 64 stycken och under 2011 såldes 73 stycken. Under januari 2012 har inga lagfarter registrerats, men under de föregående åren är det få sålda objekt under januari månad.

Av de 141 stycken som ingår i försäljningsstatistiken är tolv ägarlägenheter sålda innan förrättningen är genomförd, vilket är 9 %. Av de sålda fastigheterna är det sex stycken som är sålda till juridiska personer och resterande 138 stycken är sålda till fysiska personer.

Antalet bostäder i Sverige 2010 var 4 508 373 stycken¹³⁴ av dessa såldes 97 546 bostadsrätter¹³⁵ och 83 869 småhus som används som permanentbostäder¹³⁶. Det betyder att totalt såldes 181 415 bostäder vilket innebär 4 % av beståndet. Då det finns så få ägarlägenheter är det svårt att säga om rörligheten på bostadsmarknaden ökar i och med införandet av ägarlägenheter, vilket togs fram som ett argument i

¹³⁴ Statistiska Centralbyrån, 2012, s. 13

¹³⁵ Statistiska Centralbyrån, 2012, s. 19

¹³⁶ Statistiska Centralbyrån, Fastighetsprisstatistik 2010, 2011, s. 5

propositionen¹³⁷. Vad som kan sägas är att antalet sålda ägarlägenheter, 28 %, är fler relativt än i hela bostadsbeståndet, men gällande ägarlägenheter så är de flesta nyuppförda och sålda av exploatören och därmed borde siffran bli högre.

3.2.2.3 Andrahandsmarknaden för ägarlägenheter

Det är fem ägarlägenheter som sålts vidare en andra gång, från första köpare till annan. Två av dessa har troligen sålts inom familjen och en har sålts till ordföraren för exploateringsbolaget. I två fall kan vi inte se om köparen och säljaren har kopplingar till varandra eller till exploatören. Båda dessa objekt är belägna i Storuman, vi ser utifrån fastighetsregistret att köpeskillingen ökat med 44 % respektive 47 % för ägarlägenheterna.

3.2.2.4 Ursprungsfastigheten

Från en ursprungsfastighet har det bildats ett flertal ägarlägenheter, allt från tre till 92 stycken, i snitt har 17 ägarlägenheter bildats från varje ursprungsfastighet. Fyra projekt har fler än en ursprungsfastighet. I de fall där alla ägarlägenheterna är sålda har fastighetsvärdet, baserat på köpeskillingar, ökat med minst 10 miljoner kr, förutom i en exploatering där fastighetsvärdet inte uppvisar någon ökning.

3.2.3 Redogörelse för exploatörer

Samtliga fastighetsföretag har kontrollerats mot företagstjänster på internet för att ta fram uppgifter om ägarstruktur, omsättning och registreringsår. Jämförelser har gjorts för att se om bolagen är bildade nyligen och kan antas vara bildade av större bolag för att isolera exploateringen av ägarlägenheter i ett bolag eller om befintliga bolag införlivar exploatering av ägarlägenheter i sin verksamhet. Företagens omsättning har tagits fram och räknats om till euro för att kunna använda EU:s definition för SMF-företag för att avgöra vilken typ av företag som byggt ägarlägenheter under denna första treårsperiod. Microföretag har omsättning på upp till två miljoner euro, små företag har omsättning på 2 - 10 miljoner euro och medelstora företag har omsättning på 10 - 50 miljoner euro.¹³⁸

3.2.3.1 Exploatörer

Totalt finns det 33 exploatörer som har bildat ägarlägenheter i 35 etapper. Av dem är fem stycken privatpersoner, fyra av dem ingår inte i studien. En av privatpersonerna har nära kopplingar till ett byggbolag och har därför troligtvis kunskaper och kontakter utöver en vanlig privatperson, därför räknas privatpersonen in i studien och klassas som microföretag. De övriga fyra privatpersonerna har vi inte funnit uppgifter om. Det har bildats elva fastigheter i Åre av två olika exploatörer vid olika tillfällen. Av dem har vi behandlat sex stycken. Resterande fem har vi valt att inte ta med i vår undersökning då vi efter sökning på exploatörens namn på www.google.se misstänker

¹³⁷ Proposition 2008/09:91 s. 38

¹³⁸ Europeiska kommissionen, Den nya definitionen av SMF-företag – Användarhandbok och mall för försäkran, 2006, s. 14

vissa oegentligheter och ser att konkurs inletts. Det resulterar i att följande slutsatser grundar sig på uppgifter om 28 exploatörer.

3.2.3.2 Koncernstruktur

Av företagen ingår 15 stycken i en koncern medan 13 stycken är självständiga företag. Tre av de 28 exploatörerna är kommunala fastighetsbolag som har bildat ägarlägenheter. Några moderbolag har inte fastigheter som sin huvudsakliga verksamhet.

3.2.3.3 Bolagsstorlek

Av företagen är samtliga att anse som SMF-företag enligt EU:s definition utifrån deras omsättning, se tabell 3. Av dessa är 20 stycken microföretag med omsättning på upp till två miljoner euro, sju stycken är små företag med omsättning på 2 - 10 miljoner euro medan ett företag kan anses vara medelstort med omsättning på 10 - 50 miljoner euro, även om det ligger precis över gränsen från litet företag. Uppgifter om omsättning kommer från årsredovisningar från 2010. En del företag är självständiga, medan andra ingår i en koncernstruktur med ett eller flera moderbolag. Koncernstrukturen sträcker sig som mest i tre led.

Tabell 3 Bolagsstorlek exploatörer

Företag	Omsättning	Antal
Microföretag	0 – 2 miljoner euro	20 st
Små företag	2 – 10 miljoner euro	7 st
Medelstora företag	10 – 50 miljoner euro	1 st
Summa		28 st

Av de 15 stycken moderbolagen är sju stycken microföretag med en omsättning som understiger två miljoner euro, fyra stycken är små bolag med omsättning 2 - 10 miljoner euro. Tre bolag är medelstora bolag med omsättning 10 - 50 miljoner euro, medan ett bolag har en omsättning som överstiger 50 miljoner euro och därmed ingår det inte i SMF-definitionen, se tabell 4.

Tabell 4 Bolagsstorlek moderbolag

Företag	Omsättning	Antal
Microföretag	0 – 2 miljoner euro	7 st
Små företag	2 – 10 miljoner euro	4 st
Medelstora företag	10 – 50 miljoner euro	3 st
Ej SMF-företag	≥ 50 miljoner euro	1 st
Summa		15 st

Av de fyra moderbolagen högst upp i koncernstrukturen är ett microföretag, två stycken är små företag medan ett har en omsättning som överskrider 50 miljoner euro vilket gör att det inte ingår i SMF-definitionen, se tabell 5.

Tabell 5 Bolagsstorlek moderbolag andra ledet

Företag	Omsättning	Antal
Microföretag	0 – 2 miljoner euro	1 st
Små företag	2 – 10 miljoner euro	2 st
Medelstora företag	10 – 50 miljoner euro	0 st
Ej SMF-företag	≥ 50 miljoner euro	1 st
Summa		4 st

3.2.3.4 Registreringsår

Tre företag är registrerade 2009 eller senare, det vill säga efter lagens ikraftträdande. Övriga 25 företag är registrerade tidigare än 2009. Majoriteten, tolv stycken, är registrerade under 2000-talet, fem stycken under 90-talet, fem stycken under 80-talet samt tre är registrerade tidigare. Samtliga företag är registrerade efter år 1900, se tabell 6.

Tabell 6 Registreringsår exploatörer

År	Antal
1900 - 1979	3 st
1980 – 1989	5 st
1990 – 1999	5st
2000 – 2008	12 st
2009 -	3 st
Summa	28 st

Av moderbolagen är sju stycken registrerade efter 2000, men inget är registrerat efter lagens tillkomst, 2009. Övriga åtta bolag är registrerade före år 2000, ett på 90-talet, två på 80-talet, fyra på 70-talet och ett på 60-talet, se tabell 7.

Tabell 7 Registreringsår moderbolag

År	Antal
1960 – 1969	1 st
1970 – 1979	4 st
1980 – 1989	2 st
1990 – 1999	1 st
2000 – 2008	7 st
Summa	15 st

Av de moderbolagen högst upp i koncernstrukturen är ett bildat före 2000, det är en kommun. Resterande tre är bildade år 2000 eller senare.

3.3 Intervjuer

Antalet exploatörer är få och därför har målsättningen varit att kontakta samtliga. Med banker och försäkringsbolag har de största aktörerna valts. Samtliga intervju-personer och företag är anonymiserade för att svaren inte ska kunna kopplas till en enskild person på ett företag. Detta eftersom vi är mer intresserade av helhetsbilden än de enskilda projekten var för sig. Det blir troligen enklare att få många och utförliga svar om intervjupersonerna känner att de kan tala fritt. En lista på intervju-personer för spårbarhetens skull bifogas, se bilaga 3. Syftet med intervjuerna har varit att ta reda på exploatörernas upplevelse av ägarlägenheter men även kunskap om marknaden och därför har halvstrukturerade intervjuer valts som metod. Intervjuerna har haft karaktären av ett samtal och de har kretsat kring några huvud-frågor med följdfrågor utifrån vilket svar som erhöles på tidigare frågor, i bilaga 4 redovisas intervjufrågorna.

3.3.1 Intervjuer med exploatörer

Uppgifter om exploateringsbolagens namn hämtades i fastighetsregistret under ägare eller tidigare ägare. Privatpersoner uteslöts från intervjuerna eftersom de är svåra att komma i kontakt med och PUL begränsar, det utesluter fyra projekt. Från intervjuerna framkom det att en exploatör genomförde exploateringen som privatperson. Exploatören hade mycket nära kopplingar till ett byggföretag, det har ansetts vara tillräckligt för att använda byggföretaget i statistiken. Av de två exploateringarna i Åre har endast den ena behandlats. Den andra exploatören har vi valt att inte ta med i undersökningen då vi efter sökning på exploatörens namn misstänker vissa oegentligheter och ser att konkurs inletts. Slutligen ger det oss 30 projekt att studera av 28 olika exploatörer efter utgallring av fyra privatpersoner och företaget i konkurs.

För att ta kontakt med dessa 28 exploatörer har deras kontaktuppgifter hämtats från deras hemsida eller via företagstjänster på internet. Vissa har vi funnit genom att söka på internet på orten i kombination med ordet ägarlägenhet vilket givit oss artiklar från lokaltidningar där namn på kontaktpersoner framgått. Inledningsvis skickades ett mejl till varje företag där kortfattad presentation och syfte samt en fråga om när exploatören hade tid för en telefonintervju stod. Ett par företag ringde snabbt upp oss och intervjuer genomfördes. De exploatörer som svarade via mejl kontaktades per telefon. De som inte svarade fick påminnes genom mejl och slutligen ringde vi upp dem utan att ha avtalat tid innan. De företag som inte har hemsidor eller utskrivna mejladresser ringdes upp utan i förväg avtalad tid. Av de 28 företag som bildat ägarlägenheter avböjde två och en har inte gått att få kontakt med vilket resulterade i sammanlagt 25 intervjuer.

En djupare intervju gjordes med exploatören för ägarlägenheterna i Malmö, Koggensgrand AB:s moderbolag White Arkitekter. Vi träffade styrelseordföranden, projektledaren samt mäklaren för projektet på White Arkitekters kontor i Malmö.

3.3.2 Sammanställning av intervjuer med exploatörer

Totalt har 25 exploatörer intervjuats. Intervjuerna har haft karaktären av ett samtal och på många frågor finns det mer än ett svar. Därför kommer inte samtliga frågor ha totalt 25 svarande. Vi har inte gett exempel eller förslag på svar vilket kan innebära att de svar erhållits endast är det som exploatörerna kommit att tänka på spontant i första hand.

3.3.2.1 Försäljning

Utifrån intervjuerna kombinerat med uppgifter från fastighetsregistret är 190 ägarlägenheter sålda av de 504 som byggts för försäljning vilket innebär att 38 % av de ägarlägenheter som bildats för försäljning har sålts. Av de 25 exploatörerna som har intervjuats har nio stycken sålt och färdigställt samtliga ägarlägenheter, se tabell 8. Ytterligare åtta stycken har färdigställt ägarlägenheterna och försäljning pågår. Antalet sålda objekt varierar stort från fall till fall, vissa har sålt nästan samtliga, andra har precis färdigställt ägarlägenheterna och inlett försäljningen. Exploatörerna har olika strategier, vissa bygger klart samtliga objekt och inleder försäljningen först när all byggnation är klar, men de flesta påbörjar försäljningen tidigare. Ytterligare fyra exploatörers projekt är under byggnation och av dem har tre stycken sålt cirka 50 % och den sista har sålt ett fåtal. En exploatör befinner sig tidigt i byggprocessen och har inte sålt någon ägarlägenhet. Fyra exploatörer hyr ut ägarlägenheter, en av dessa planerade redan från början att hyra ut dem. Två har av olika skäl bestämt sig för att avvakta med försäljningen och hyr ut så länge. En exploatör hyr ut delar av beståndet vilket de avsåg från början. Samtliga exploatörer som hyr ut ägarlägenheter bedriver uthyrning sedan tidigare. Många exploatörer upplever att konjunkturen och de senaste årens ekonomiska kriser påverkat försäljningen negativt.

Tabell 8 Försäljning av ägarlägenheter.

* Innebär försäljning mellan 10 - 90 % av fastigheterna.

** En exploatör har byggt klart, sålt de som de avsett sälja, hyr ut resterande.

Försäljningsstatus	Antal exploatörer
Byggt klart och sålt	9 st (-1)**
Byggt klart, försäljning pågår*	8 st
Under byggnation, försäljning pågår*	4 st
Under byggnation, ej sålt	1 st
Hyr ut	3 st (+ 1)**
Summa	25 st

3.3.2.2 Anledningar till att exploatörer valde ägarlägenheter

Som svar på frågan om varför de valt att bygga just ägarlägenheter, har tio svarat att det är en säkrare och tryggare boendeform för köparen där ägandet tydligt framgår, samt att lagfart finns och pantbrev kan tas ut. Åtta stycken exploatörer har svarat att de ville testa den nya upplåtelseformen. Sju exploatörer ser det som en fördel att de kan hyra ut osålda objekt. Det är även sju stycken som har svarat att det är en stor fördel att bygga ägarlägenheter eftersom det ger en fördelaktigare finansiering och möjliggör för mindre aktörer att ta sig in på marknaden. Sex exploatörer har valt att

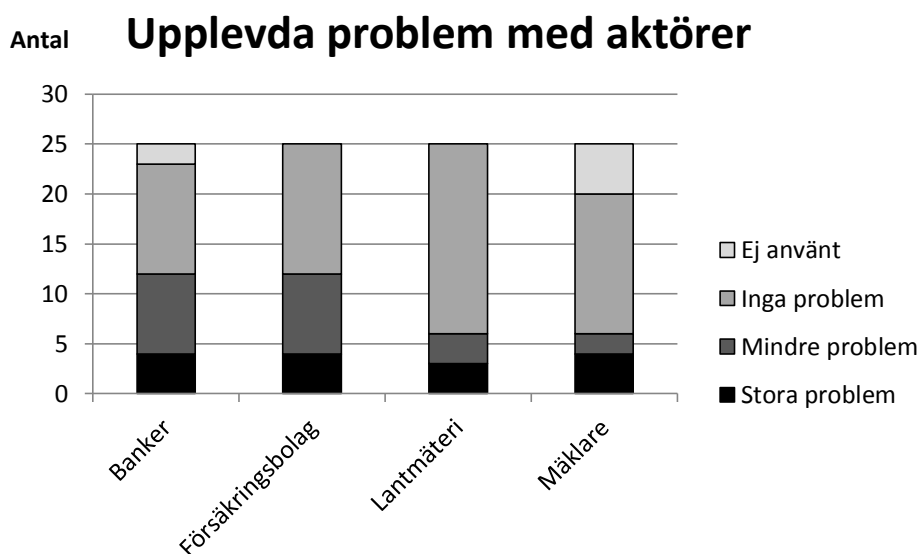
bilda ägarlägenheter eftersom det blir billigare för kunden, med lägre månadsavgifter och driftkostnader. Fem stycken anger att den ökade friheten för köparen inverkat på deras beslut att bygga ägarlägenheter, genom att köparen kan hyra ut, bygga om, äga flera och slipper en bostadsrättsföreningsstyrelse. Fyra stycken har tidigare arbetat med ägarlägenheter i andra länder, Tyskland och Norge. Ytterligare fyra stycken anger att ägarlägenheter passade det specifika ombyggnadsprojektet. Se tabell 9 för de vanligaste anledningarna. Ytterligare anledningar som exploatörer nämnt är att de ansåg att ägarlägenheter skulle locka kapitalstarka köpare och att de hade intressenter som specifikt efterfrågade ägarlägenheter. Några anser att det blir en bättre investering för exploatören och att han får större frihet, fördelar ur skattehänseende och att han slipper det komplicerade förfarandet med att bilda en bostadsrättsförening. Samtliga exploatörer som har intervjuats har uppfört eller håller på att uppföra byggnaderna. Det är nio exploatörer som inte har färdigställt byggnaderna än. Här finns viss osäkerhet om de exploatörer vi inte nått för intervju. Utifrån fastighetsregistret eller mäklarannonser går det att se att övriga antingen är sålda eller till försäljning vilket innebär att det endast är projektet Göteborg Sannegården som vi är osäkra på om byggnationen är igångsatt.

Tabell 9 Anledningar till att exploatörer valde ägarlägenheter, rangordnat efter de skäl flest angett

De sju vanligaste anledningarna till att exploatörer valde ägarlägenheter.	
1.	Säkrare och tryggare för köparen med lagfart.
2.	Vill testa den nya upplåtelseformen.
3.	Fördel att kunna hyra ut osålda objekt.
4.	Fördelaktigare finansiering och möjliggör för mindre aktörer att ta sig in på marknaden.
5.	Billigare månadskostnader för köparen.
6.	Ökad förfoganderätt för köpare.
7.	Vana från andra länder/passade det specifika projektet.

3.3.2.3 Upplevda problem

Ungefär en fjärdedel av exploatörerna har upplevt problem med mer än en aktör; bank, försäkringsbolag, kommun, lantmäteri och mäklare. Sammantaget har ungefär en tredjedel upplevt att de har haft stora problem med att genomföra projektet, se figur 5.



Figur 5 Fördelning av exploatörers upplevda problem med andra aktörer

Av exploatörerna har elva stycken inte haft några problem alls vid kontakt med banker. Åtta stycken har haft vissa problem inledningsvis, men de har funnit lösning under projektets gång. Mycket stora problem med banker har fyra exploatörer haft, av dessa har samtliga varit microföretag, tre stycken är självständiga företag, den sista har ett moderbolag. Två exploatörer har byggt med eget kapital och inte haft någon kontakt med banker. Flera av exploatörer har uppgett att deras köpare haft problem med att få bolån av sina banker. Flera exploatörer som uppgett att de inte upplevt några problem säger att de använt sig av sin lokala bank som de samarbetat med flera gånger tidigare.

Gällande försäkringsbolag anser 13 exploatörer att de inte haft några problem att få projekten försäkrade. Åtta stycken anser att de haft problem inledningsvis, men att de gått att lösa under projektens gång. Mycket stora problem anser fyra exploatörer att de haft, av dessa är två microföretag och två är små företag, varav en är en kommun.

De flesta exploatörer, 19 stycken, upplever inte att de haft några problem med Lantmäteriet. Av dessa anser två exploatörer att Lantmäteriet varit långsamma, men de har inte ansett att det varit något direkt problem. Totalt anser sju exploatörer att Lantmäteriet varit långsamma. Två exploatörer anser att Lantmäteriet varit dyra, en av dem ansåg att de var både dyra och långsamma. Fyra exploatörer har upplevt övriga problem; som att de inte varit hjälpsamma, hanteringen lett till följdproblem som att lagfart och köpebrev inte blivit klara samtidigt som byggnaden och att det hindrar kunder från att köpa. Tre av de fyra som upplevt problem med Lantmäteriet är microföretag, ett av dem ingår i en koncernstruktur. Det fjärde är ett kommunalt bostadsbolag, som klassas som ett litet företag från omsättningens storlek.

På frågan om hur kontakterna gått med kommunpolitiker och kommundienstämän har 20 exploatörer inte upplevt några problem med tjänstemännen eller någon särskild inställning från politiker. En exploatör har upplevt problem med att politiker varit negativt inställda till projektet, företaget är ett microföretag. Två exploatörer har haft problem med tjänstemän, medan två har upplevt problem med utdragen detaljplanering samt klassificering av vatten- och avloppstaxa. De som har haft problem med tjänstemän är två microföretag, varav det ena ingår i en koncernstruktur. De sista två företagen som upplevt de övriga problemen är båda microföretag, varav det ena ingår i en koncernstruktur.

Även i frågan om hur de upplever kontakt med mäklare har flertalet, 14 stycken, svarat att de inte haft några problem. Två exploatörer hade inledningsvis problem med att mäklaren var okunnig, men det löstes under projektets gång. Stora problem har fyra exploatörer haft, samtliga är microföretag och hälften av dem ingår i en koncernstruktur. Fem exploatörer har inte använt sig av mäklare utan sålt objekten själva eller hyr ut dem.

Det är 16 exploatörer som anser att media och journalister varit neutrala eller något positiva i sin rapportering, av dem har fyra stycken även upplevt att journalister varit okunniga om vad ägarlägenhet är. Ytterligare en exploatör har upplevt att media varit okunniga. En exploatör har upplevt att media varit negativ. Åtta exploatörer har inte haft någon kontakt med media.

3.3.2.4 Målgrupp och efterfrågan

Nio exploatörer har haft målgruppen äldre som sålt sin villa eller kapitalstarka kunder. Åtta exploatörer har inriktat sig mot fritidsboende, fyra i vinterorter och fyra i sommarorter. Av dem har tre stycken även sagt att de inriktat sig mot utländska köpare som söker fritidsboende i Sverige. Övriga åtta exploatörer har inte haft någon särskild målgrupp i åtanke.

I efterhand har elva exploatörer upplevt att kapitalstarka äldre som sålt sin villa köpt en lägenhet. Tre exploatörer har sett en mycket blandad köpgrupp. Sex exploatörer har främst sålt lägenheter som fritidsboende. I tre av dessa projekt har utländska köpare, som varit intresserade av fritidsboende i Sverige, varit de främsta köparna.

Av de nio som hade målgruppen äldre som sålt sin villa i åtanke har sex exploatörer upplevt att de har sålt objekten till den kundgruppen. Av de åtta som planerade för fritidsboende har sex exploatörer sålt till den tänkta målgruppen. Alla tre som tänkte att de skulle sälja till utländska köpare har gjort det.

3.3.2.5 Alternativ upplåtelseform

Om de inte skulle byggt ägarlägenheter skulle tio stycken byggt bostadsrätter medan nio stycken hade byggt hyresrätter. Två exploatörer skulle byggt villa eller radhus, en hade byggt hotell och fyra exploatörer skulle inte byggt alls. Av de som upplevt stora problem med olika aktörer under exploateringen skulle ungefär hälften av dem ha

byggt bostadsrätter, om inte alternativet ägarlägenheter funnits, se tabell 10. Resterande uppgav andra upplåtelseformer. De företag som ingår i en koncernstruktur är jämnt fördelade mellan de alternativa upplåtelseformerna.

Tabell 10 Alternativ upplåtelseform

*** En exploatör angav bostadsrätt eller inte bygga alls.**

Upplåtelseform	Antal exploatörer
Bostadsrätter	9 st (+1)*
Hysesrätter	9 st
Villa/radhus/hotell	3 st
Inte byggt alls	4 st (-1)*
Summa	25 st

3.3.2.6 Byggnadssätt

Flertalet, 14 exploatörer, har inte förändrat sitt byggnadssätt jämfört med hur de vanligtvis bygger. Elva exploatörer har valt att göra annorlunda eftersom de bygger ägarlägenheter. Några exempel som kommit upp under intervjuerna är; egna mätare för mediatillförsel, separata installationer samt högre standard och kvalitet på byggnaden och utrustning. Av de exploatörer som inte förändrat sitt byggnadssätt är det några som sedan tidigare bygger med hög kvalitet, separata installationer samt egen mätning av mediatillförsel. I två fall har exploatören uppgett att köparna har varit med från början och själva fått påverka utformningen av sin lägenhet. De åtta av 14, som uppgett att de byggt som vanligt hade valt att bygga hyresrätter, som alternativ till ägarlägenhet, resterande har uppgett bostadsrätt som alternativ.

3.3.2.7 Synpunkter på lagstiftning

För att erhålla olika synpunkter på lagstiftningen har frågan gällt fastighetslagstiftning i allmänhet, men med betoning på ägarlägenheter. Majoriteten av exploatörerna har inte haft några synpunkter på lagstiftningen. Elva stycken har haft olika synpunkter, vissa exploatörer har påpekat flera saker. Vissa vill att lagen förtydligas på något sätt så att det framgår att ägarlägenhet är säkrare än bostadsrätt så banker och försäkringsbolag vågar gå in i fler projekt. Tydligare lagstiftning så att Lantmäteriet kan arbeta snabbare har några önskat. Några har velat ha en friare hyressättning så att det går smidigare att hyra ut. Vissa vill att kravet på att byggnaden inte ska ha varit ägnad åt bostad under de senaste åtta åren ska luckras upp, så att det går att ombilda befintliga bostadsfastigheter till ägarlägenheter, exempelvis obelånade bostadsrättsföreningar. Några eftersöker en tydligare uppdelning mellan bostadsrätt och ägarlägenhet så att det framgår tydligare att bostadsrätten är en nyttjanderätt medan ägarlägenheten är fast egendom. Även dispens från hyresgästens besittningsskydd efterfrågas, åtminstone dispens under några år, för att enklare kunna hyra ut osålda lägenheter.

3.3.2.8 Funderingar över framtiden och helhetsintryck

På frågan om de kan tänka sig bygga ägarlägenheter igen har nio svarat ja. Av de nio har fyra exploatörer planer för nästa projekt eller befinner sig redan i nästa projekt. Fyra exploatörer vet inte om de kommer bygga ägarlägenheter igen, det beror på om

de finner passande tomt och projektförutsättningar. Två exploatörer kommer inte bygga ägarlägenheter igen. Sammantaget har alla förutom två exploatörer ett positivt helhetsintryck av att arbeta med ägarlägenheter. Av de två som har ett neutralt helhetsintryck kan en tänka sig att bygga ägarlägenheter igen.

3.3.2.9 Övriga synpunkter

Övriga synpunkter som framkommit vid intervjuerna är att många exploatörer blivit förvånade över att aktörer som banker, försäkringsbolag och Lantmäteriet varit långsamma och ibland ointresserade av ägarlägenheter. Många exploatörer upplever att ägarlägenheter är framtiden, lagstiftningen har varit efterfrågad och att det borde vara viktigt för banker, försäkringsbolag och Lantmäteriet att ta till sig den nya upplåtelseformen. Många exploatörer anser att Sverige, i och med den nya lagstiftningen, anpassat sig till omvärlden och den upplåtelseform som är vanligast i resten av världen. Exploatörer upplever att ägarlägenheter ger ett visst administrativt merarbete, men tror att det kommer gå smidigare i framtiden med ökad erfarenhet. Vissa exploatörer nämner skatteskäl både som positivt och negativt. Vissa entreprenörer ser det som en fördel att slippa bilda bostadsrättsförening, vilket de anser vara komplicerat. Vissa exploatörer tror att det kan leda till fler mindre byggare och ökad konkurrens på marknaden. En entreprenadmodell liknande den för villa, kunden köper en obebyggd fastighet och en entreprenad, ser vissa som en möjlighet. Exploatörer ser även fördelar med att de får in intäkterna efterhand som de säljer fastigheterna. Det blir fördelaktigare för mindre byggare att de får in intäkter kontinuerligt i och med successiv försäljning och entreprenadformer där kunden betalar efterhand som lägenheten färdigställs. Mindre byggare som har svårt att få de stora krediter som bostadsrättsprojekt innebär kan istället bygga ägarlägenheter eftersom de inte behöver lika stor bankfinansiering.

Många exploatörer säger att ägarlägenheter är en bättre upplåtelseform för köparen eftersom det i längden blir billigare. De säger också att de misstänker att utvecklingen går trögt eftersom många större byggföretag och banker är vana vid att bygga bostadsrätter, de har utarbetade standarder och att de tjänar bättre på det. Många exploatörer är oroliga för att konsumenten är okunnig om vad som skiljer ägarlägenhet från bostadsrätt och att många konsumenter endast ser på köpeskillingen/priset och inte reflekterar över de olika månadsavgifterna och hur det påverkar totalkostnaden. Ägarlägenheter möjliggör boendekarriär i och med att äldre par, där barnen flyttat hemifrån, kan lämna sin villa och flytta till ägarlägenhet, då kan en ung barnfamilj flytta in i deras villa. Några upplever att de inspirerat andra byggare i närområdet till att överväga att bygga ägarlägenheter. Vissa upplever att livsstilsboenden som Victoria Park har en framtid och att ägarlägenheter kan fylla en funktion där. Några tror att ägarlägenheter har störst möjlighet att lyckas i attraktiva områden eftersom läget möjliggör för exploatören att finna tillräckligt stor målgrupp för den högre initiala köpekostnaden som ägarlägenhet innebär.

3.3.3 Intervjuer med banker

De elva största bankerna som erbjuder bolån valdes ut genom att se i dagstidningen Sydsvenskan vilka banker de publicerade bolåneräntor för på ekonomisidorna. Därefter ringde vi bankerna och presenterade oss, vårt ärende och bad om kontaktuppgifter till en person som kunde svara på intervjufrågor. De banker som inte hade tydliga telefonnummer angivna utan endast kundtjänst eller likande mejlades en kort presentation med syfte och bifogade frågor för att tjänstemännen skulle vara förberedda. De banker som inte svarade på mejlen har istället kontaktats genom uppringning av deras kundtjänst eller medieavdelning. De flesta intervjuerna genomfördes per telefon, men en djupare intervju gjordes med SEB då vi besökte dem på deras kontor i Malmö. SEB valdes för en djupare intervju eftersom de har hand om finansieringen av projektet i Malmö. Två banker avböjde, ytterligare två banker hänvisade till att de samarbetade med SBAB gällande bolån vilket resulterade i sammanlagt sju intervjuer.

3.3.4 Sammanställning av intervjuer med banker

Flertalet av bankerna har fått förfrågningar om utlåning till ägarlägenheter, det är fyra banker som uppger att de arbetar med det. Förfrågningarna har handlat om både byggkreditiv till exploatörer och bolån till köpare.

3.3.4.1 Rutiner och kreditprövning

Två banker uppger att de har utarbetat särskilda rutiner för utlåning till ägarlägenheter. En bank har samma rutiner gällande bolån för ägarlägenheter som för övriga upplåtelseformer och har därmed redan rutiner. Övriga banker uppger att det är en för liten marknad för att utarbeta rutiner och ser på förfrågningarna från fall till fall. Överlag är det samma kreditprövning vid ägarlägenheter som för andra boendeformer, bankerna ser på kredittagarens återbetalningsförmåga. En bank har, förutom prövningen av återbetalningsförmågan, tittat på säkerheten och marknadsvärdet och där upplever de att det finns en riskfaktor.

3.3.4.2 Lagfartens betydelse

Alla banker uppger att det är bra med lagfart, särskilt ur registersynpunkt. Flera har nämnt att Lantmäteriets fastighetsregister upplevs mer fullständigt än bostadsrättsföreningarnas register. Två banker ger samma lånevillkor för ägarlägenheter som för bostadsrätter, det vill säga samma ränta och möjlighet att låna upp till 85 %. Resterande banker gör en individuell bedömning, men de ger lägre belåning än vid villa och bostadsrätt generellt sett. De tre banker som har nämnt belåningsgrad uppger att de lånar ut till 75 % eller lägre. Dessa gör det eftersom det ännu inte finns någon andrahandsmarknad för ägarlägenheter och är därför osäkra på värdet.

3.3.4.3 Upplevda problem med ägarlägenheter

Av de banker som har intervjuats är det fem banker som uppgett att det finns problem med ägarlägenheter. Fyra av dem har uppgett att det var svårt att lösa försäkringsfrågan inledningsvis, men alla ser idag att det finns försäkringar. En bank har uppgett

att hyresgästens besittningsskydd påverkar värdet på panten eftersom lägenheten troligtvis blir mindre värd vid en försäljning. Två banker anser att det är ett problem att mäklare inte är tillräckligt kunnig om ägarlägenheter. Ägarlägenheter är svåra att värdera eftersom det inte finns någon andrahandsmarknad, uppger tre banker som ett problem. En bank ser problem i entreprenadavtalens utformning och risker med att en exploatör kan sälja av luftfastigheter. Banker i allmänhet anser att det är svårt när det är många fastighetsägare i en byggnad, särskilt under byggnationen.

3.3.4.4 Den legala förmånsrätten

Angående den legala förmånsrätten hos samfällighetsföreningen har fyra banker angett att det inte borde vara större problem än vid nuvarande samfällighetsföreningar, till exempel vid radhusområden. En bank har uppgett att det är svårt att jämföra förmånsrätten hos samfälligheten jämfört med bostadsrätten, eftersom det är olika regelverk. Tre banker har uppgett att de inte vill låna ut till samfällighetsföreningar. En bank ser problem med att någon tar över samfälligheten, lånar upp den och sedan sticker med pengarna. Två banker ser problem med att samfälligheten tar upp lån och då får banken sämre inomläge gällande pant hos en ägarlägenhet. Bankerna vill då helst ansvara för utlåningen till samtliga lägenheter och till föreningen för att ha bättre kontroll över panten. Detta kan främst bli ett problem i äldre byggnader där renoveringar behövs och föreningen lånar till det.

3.3.4.5 Synpunkter på lagstiftningen

På frågan om vad bankerna tycker om lagstiftningen gällande ägarlägenheter har tre banker uppgett att de inte har erfarenheter nog för att ge kommentarer idag. Två banker tycker att det ska gå att ombilda befintligt bestånd och en anser att hyres-sättningsprincipen borde ses över så att det skapar incitament att hyra ut. En bank ser att det finns utrymme för tvister vid driften av föreningen och försäkringsfrågor och vill ha förtydligande.

3.3.4.6 Synpunkter på ägarlägenheter och övriga kommentarer

Av de fem banker som kommit med övriga kommentarer upplever alla att marknaden inte har varit mogen för ägarlägenheter. Tre banker tror att det krävs att de stora byggföretagen börjar bygga eller att det byggs i storstäder för att marknaden för ägarlägenheter ska växa. De uppger att bostadsrätter är så etablerade i Sverige att ägarlägenheter inte är efterfrågade, ägarlägenheter verkar okänt för större delen av Sveriges befolkning. Tre banker anger att kunder har efterfrågat ägarlägenheter på grund av uthyrningsmöjligheten, samtidigt kan det fungera dåligt i Sverige då bruksvärdeshyran begränsar lönsamheten. En bank upplever att det finns viktigare frågor inom fastighetsrätten än ägarlägenheter, de hade exempelvis sett att ett register för bostadsrätter, liknande fastighetsregistret, hade utvecklats.

3.3.5 Intervjuer med försäkringsbolag

Branschorganisationen Svensk Försäkring kontaktades och Staffan Moberg berättade vilka försäkringsbolag som innehar större delen av den Svenska marknaden både på hemförsäkringssidan och på byggförsäkringar. Därefter kontaktades de bolagen

för intervju. Då projektet i Malmö inte har valt försäkringsbolag gällande köparnas försäkring gjordes ingen djupintervju med någon utav dem.

3.3.6 Sammanställning av intervjuer angående hemförsäkring

Fyra försäkringsbolag som erbjuder hemförsäkringar intervjuades.

3.3.6.1 Produkt och utformning

Tre försäkringsbolag är intresserade av att samfälligheten tecknar en försäkring på hela byggnaden, inklusive alla ägarlägenheter. Sedan kan ägarlägenhetsägaren ha någon försäkring för lös egendom eller hemförsäkring genom samma försäkringsbolag. Försäkringsbolagen upplever att detta system skulle ge dem kontroll över att samtliga delar av byggnaden är försäkrad. Några försäkringsbolag är oroliga för att vissa lägenheter ska vara oförsäkrade eller gå under en helt annan försäkring, om det hade varit en friare modell där ägarlägenhetsägaren själv fick välja utan att ta hänsyn till övriga i byggnaden. De ser då problem med vems försäkringsvillkor som gäller framför andras, samt problematik med att någon lägenhet är oförsäkrad, exempelvis om byggnaden brinner ner. Det sista försäkringsbolaget erbjuder försäkring för enstaka lägenheter eller samfälligheter.

3.3.6.2 Upplevda problem

Försäkringsbolagen tror att det kan uppkomma mer problem vid ägarlägenheter än vid bostadsrätter, det blir mer problem med skador eftersom de kan påverka olika fastigheter. Det är viktigt att gränsdragning är tydlig för att minimera problemen. Inledningsvis såg försäkringsbolagen problem med att det var oklart vilka delar som skulle tillhöra lägenheterna och vilka delar som skulle tillhöra samfälligheten. Det löstes i och med Lantmäteriets riktlinjer. Genom en försäkringsprodukt där hela byggnaden försäkras av samfälligheten ser försäkringsbolagen att de har funnit en lösning på problemet med att en skada kan påverka mer än en fastighet. Än så länge är både problem och lösningar teoretiska, eftersom ingen verklig skada har ägt rum.

3.3.6.3 Synpunkter

Beträffande lagstiftningen har två av försäkringsbolagen inga synpunkter i dagsläget, eftersom de anser att de inte har satt sig in i lagstiftningen tillräckligt. Ett försäkringsbolag tycker att det borde gå att ombilda befintliga bostäder till ägarlägenheter. Det sista försäkringsbolaget tycker att det saknas ett tydligt regelverk för vad som gäller om en skada från en oförsäkrad lägenhet skadar även andra lägenheter.

Vid en friare diskussion uppger ett försäkringsbolag att marknaden i Sverige inte varit redo för denna bostadsform. De tror att utvecklingen kommer att gå långsamt om ingen ändring införs som gör det möjligt att ombilda befintligt bestånd. Ett av de andra bolagen uppger att de inte har sett att syftet med ägarlägenheter har uppfyllt, det vill säga att fler lägenheter skulle byggas för att hyras ut och att ägarlägenheterna skulle bidra till att ge ökad säkerhet gällande krediter. Eftersom det inte har byggts så många är det troligen inget marknaden efterfrågar.

3.3.7 Sammanställning av intervjuer angående byggförsäkring

Två försäkringsbolag som erbjuder byggförsäkring intervjuades.

3.3.7.1 Produkt och utformning

Båda försäkringsbolagen som har intervjuats gällande byggförsäkringar har tagit fram en produkt som är speciellt anpassad till ägarlägenheter. Utgångspunkten är att försäkringen tecknas före byggnation och börjar gälla efter slutbesiktning. Ett av bolagen har påpekat att de använder sig av schablonmodeller för att fördela produktionskostnaderna mellan ägarlägenheterna för att kunna få fram ett försäkringsbelopp.

3.3.7.2 Upplevda problem

Initialt fanns problem med gränsdragning, men det är i huvudsak löst nu. I början var det inte självklart om ägarlägenheterna skulle betraktas som villa eller som bostadsrätter ur försäkringssynpunkt. Ett annat problem har varit vad som händer om en skada som uppstår i en ägarlägenhet påverkar närliggande lägenheter; vilken står för självriskan? Det är idag löst genom att samfälligheten står för självriskan och sedan uttaxerar det från medlemmarna.

3.3.7.3 Synpunkter

Ett försäkringsbolag upplever att bankerna är för försiktiga och helst vill ha färdigställandeskydd. Det andra bolaget tycker sig ha sett att ägarlägenheter byggs och behålls för att hyras ut, eftersom det ger bättre lånevillkor som ägarlägenheter än som hyreshus. De tycker att det är olyckligt att det ibland framställs i media som om det är försäkringsbolagen som hindrat utvecklingen av ägarlägenheter. Redan tidigt i propositionen¹³⁹ varnade de för att det inte fanns produkter. Vanligtvis utvecklas produkter först när det finns en tillräckligt stor efterfrågan, men de var tidiga med att ta fram produkter, trots att det inte fanns stor efterfrågan. Ofta påstås det att ägarlägenheter fungerar utomlands och därför borde det fungera i Sverige. Utomlands är lägenheterna ofta fina men det gemensamma sköts inte lika bra, nämner ett försäkringsbolag. Ytterligare en risk är att det krävs engagemang i en förening, men att vissa lägenhetsägare anser att de kan göra som de själva vill eftersom de äger lägenheten.

3.3.8 Hur förväntningar har infriats

Förväntningar som togs upp i SOU:n och i propositionen är svåra att kontrollera om de infriats, då det inte har bildats tillräckligt många ägarlägenheter. De erhållna svaren från intervjuerna med aktörerna ger indikationer på hur de officiella förväntningarna har infriats i verkligheten.

¹³⁹ Proposition 2008/09:91, s. 93

En av de positiva saker som togs upp i SOU:n och propositionen¹⁴⁰ var att ägaren skulle få ett ökat inflytande över sitt boende. Detta stämmer gällande att det idag är fri uthyrning¹⁴¹ och överlåtelse¹⁴² eftersom ägarlägenheter är fastigheter och all lagstiftning gällande fast egendom gäller¹⁴³. Det är neutral beskattning mellan ägarlägenheter och villor¹⁴⁴.

Att ägaren har större inflytande över byggnaden och lägenheter stämmer till viss del, två exploatörer valde att låta köparna få vara med och påverka utformningen av sin lägenhet. Ägaren av en ägarlägenhet har större ansvar gentemot grannar än vid traditionella fastigheter¹⁴⁵. Samma lagparagraf ska minska störningarna mellan grannarna genom att en ägare till en grannlägenhet eller samfällighetsföreningen får föra talan mot ägaren till lägenheten vars boende upplevs som störande. Det faktum att det inte går att påverka vem ens granne är ändras inte, men omfattningen om det skulle uppstå problem minskar.

Gällande den ökade valfriheten, som kan ge nytänkande och innovation i byggnationen, har elva av de intervjuade valt att bygga annorlunda jämfört med i vanliga fall. Alltså kan det sägas att den ökade valfriheten har utnyttjats delvis, men inga större innovationer har tillkommit.

Sedan ägarlägenheter infördes har antalet nyproducerade lägenheter i flerbostadshus, oavsett upplåtelseform, minskat under 2009 och 2010 för att under 2011 öka något, men nyproduktionen ligger fortfarande en bra bit under vad den gjorde innan finanskrisens början 2008.¹⁴⁶ Trots detta har ägarlägenheter bidragit till att öka nyproduktionen, fyra exploatörer uppgav i intervjuerna att de inte hade byggt alls om möjligheten att bygga ägarlägenheter inte hade funnits. Att nyproduktionen ökar genom förtätning i stadskärnor har inte framkommit men det är två exploatörer som byggt ägarlägenheter istället för villor vilket gör att antalet lägenheter ökar något. Några exploatörer har byggt ägarlägenheter i befintliga hus i utrymmen som tidigare inte varit bostäder, därmed har det bidragit till förtätning.

Att ägarlägenheter skulle bidra till mångfalden, avseende upplåtelseformen, i ett område stämmer, eftersom det är en exploatör som anger att de nu har byggt ägarlägenheter i samma område både för att sälja och för att hyra ut. En annan exploatör har byggt ägarlägenheter i en hotellbyggnad där det annars skulle varit enbart hotell och ytterligare en byggde ägarlägenheter ovanpå en butik, där det

¹⁴⁰ Proposition 2008/09:91, s. 38

¹⁴¹ JB 12 kap 1 §

¹⁴² JB 4 kap 1 §

¹⁴³ JB 1 kap 1a §

¹⁴⁴ Lagen (1984:1052) om statlig fastighetsskatt 1 §

¹⁴⁵ JB 3 kap 11 §

¹⁴⁶ Statistiska Centralbyrån, Byggnade: Ny- och ombyggnad av bostadshus och nybyggnad av lokalhus 2011, 2012, s. 3

tidigare inte funnits något. I dessa områden har det blivit en mer blandad bebyggelse och mångfalden har ökat.

För att köpa en ägarlägenhet krävs i de flesta fall en större kapitalinsats, att detta utestänger några bostadssökande är självklart; alla har inte råd att betala köpeskillingen. Eftersom det krävs en större kapitalinsats skulle inte ägarlägenheter konkurrera med hyresmarknaden, alternativt för dem som köper en ägarlägenhet är troligast en bostadsrätt eller villa, enligt SOU:n. Detta skulle alltså inte leda till någon negativ påverkan på hyresmarknaden, men från intervjuerna med exploatörerna har det framkommit att nio stycken skulle byggt hyresrätter om inte möjligheten att bilda ägarlägenheter funnits. Det är nästan en tredjedel av de tillfrågade exploatörerna och det får anses påverka hyresmarknaden negativt. Ett visst tillskott kan ändå tänkas ha skett till hyresmarknaden då fyra exploatörer valt att behålla några eller samtliga objekt för uthyrning och vi inte kan se hur många köpare som hyr ut sin lägenhet.

Om ägarlägenheter har köpts i spekulationssyfte har inte kunnat avgöras eftersom vi har avgränsat oss till att inte tala med köparna. Vid uthyrning av ägarlägenheter har SOU:n haft med som en negativ effekt att de oprofessionella hyresvärdarna ökar. Vad som framkommit ur intervjuerna äger de exploatörerna som valt att behålla ägarlägenheterna för att hyra ut redan andra hyresfastigheter och på det viset ökar inte de oseriösa hyresvärdarna.

Ett förväntat större personligt ansvar har införts genom att samfällighetsföreningen kan uttaxera medel från sina medlemmar¹⁴⁷. Däremot kan inte en lägenhet sägas upp så att föreningen får förvalta den, vilket gäller i bostadsrätten¹⁴⁸ och i det fallet får övriga medlemmar i bostadsföreningen stå för kostnaderna, vilket inte kan hända vid en ägarlägenhet.

Att enskilda har svårt att se skillnader mellan ägarlägenheter och bostadsrätter har framkommit i intervjuerna men att den fria uthyrningen som följer med ägarlägenheterna har efterfrågats har även framkommit i intervjuerna. För att uppnå den efterfrågade fria uthyrningen och övriga positiva egenskaper med ägarlägenheter kunde den befintliga lagstiftningen ändras, främst gällande bostadsrätten, för att mer likna dagens ägarlägenheter. Då hade dock inte alternativet att välja upplåtelseform i ett flerbostadshus funnits.

Genom att köpa en ägarlägenhet har köparen en möjlighet att sänka sin boendekostnad, främst genom att köparen får en direktkoppling till att användning av media och kontinuerligt underhåll påverkar kostnaderna. Då denna direktkoppling redan finns i vissa bostadsrätter och i alla småhus sänks inte kostnaderna jämfört med boendekostnaderna för de alternativen. Att boendekostnaden skulle sänkas genom att fastigheter är en bättre säkerhet än bostadsrätter vid utlåning och därför skulle en fastighetsägare få bättre lånevillkor stämmer inte. Detta har framkommit i

¹⁴⁷ SFL 40 §

¹⁴⁸ BRL 4 kap 11 §

intervjuerna att det inte är någon bank som ger bättre ränta för en ägarlägenhet än för en bostadsrätt. Att det inte sker någon dubbelbelåning vid ägarlägenheter påverkar inte heller lånevillkoren, det är snarare så att bankerna ger sämre utlåning till samfällighetsföreningar än till bostadsrättsföreningar. Flertalet banker vill inte alls låna ut till samfällighetsföreningarna med ägarlägenheter. I SOU:n trodde författarna att boendekostnaderna skulle sänkas men den uppfattningen fanns inte i propositionen, detta kan bero på räntekostnaderna mellan småhus och bostadsrätten skilde sig åt när SOU:n skrevs men inte då propositionen skrevs^{149,150}.

Att ägarlägenheter skulle motverka de bostadspolitiska målen stämmer inte. De bostadspolitiska målen som fanns 2002 tar upp några av de positiva sakerna med ägarlägenheter, så som ökat inflytande över den egna bostaden och att främja integration.

Sammantaget har inte alla de positiva egenskaperna som togs upp i SOU:n med ägarlägenheter infriats. Det blev inga bättre lånevillkor jämfört med bostadsrätten och hyresmarknaden påverkas negativt. Däremot ser man inte att alla de negativa egenskaperna har infriats heller, det motverkar inte de bostadspolitiska målen och en ny upplåtelseform var delvis efterfrågad.

3.4 Värderingsexempel

Värderingen består av att studera Koggens Gränd, som består av 31 ägarlägenheter. Koggens Gränd är beläget i kvarteret Fullriggaren i området Västra Hamnen i Malmö, se figur 6. Hela kvarteret är under byggnation och beräknas vara färdigt i år. Byggherre och arkitekt för Koggens Gränd är White. Arkitekturen tillåter att kunderna själva får välja lösningar i tidigt skede.

¹⁴⁹ SEBa, Ränthistorik bostadsrätter, (2012-05-02)

¹⁵⁰ SEBb, Ränthistorik villor/fritidshus, (2012-05-02)



Figur 6 Bild över kvarteret Fullriggaren i Västra Hamnen, Koggens Gränd är inringat¹⁵¹

Vid värderingen valdes mellan ortsprismetoden och hedonisk regression. Ortsprismetoden var mer lämplig eftersom jämförelseobjekten var många och av hög kvalitet. För att värdera ägarlägenheterna har en studie utförts genom att utgå från ett medelvärde på ägarlägenheterna. I värderingen har en ägarlägenhet approximerats till en bostadsrätt eftersom flertalet faktorer som påverkar värdet i hög utsträckning är lika. De tydligaste skillnaderna ligger i lagfarten som kan användas till att pantsätta fastigheten, men utifrån intervjuerna med bankerna kan ingen skillnad i praktiken utläsas. Den andra skillnaden, fri uthyrning, begränsas av att bruksvärdeshyran sätter ett tak för vilken hyra som är möjlig att ta ut, därför påverkar inte heller den i någon större utsträckning. För att fånga upp skillnaderna mellan bostadsrätter och ägarlägenheter har en evighetskapitalisering av skillnader i driftkostnaderna gjorts.

Det värdebegrepp som avses är marknadsvärdet, vilket ges av de faktiska priserna från Svensk Mäklarstatistik AB. Värderingstidpunkten är den sjätte mars 2012 eftersom en överskådlig besiktning av byggnaden och området utfördes samma dag. Jämförelseobjekten i området har studerats via karttjänsters funktion gatuvy och vår sedan tidigare allmänna kännedom om området. Besiktningen utfördes trots att byggnaden var under uppförande för att få en uppfattning om hur ägarlägenheterna och omgivningen kommer att se ut. Framtida planer och broschyrer har tagits hänsyn till vid jämförelse med de färdiga bostadsrätterna.

3.4.1 Bearbetning av värderingsmaterial

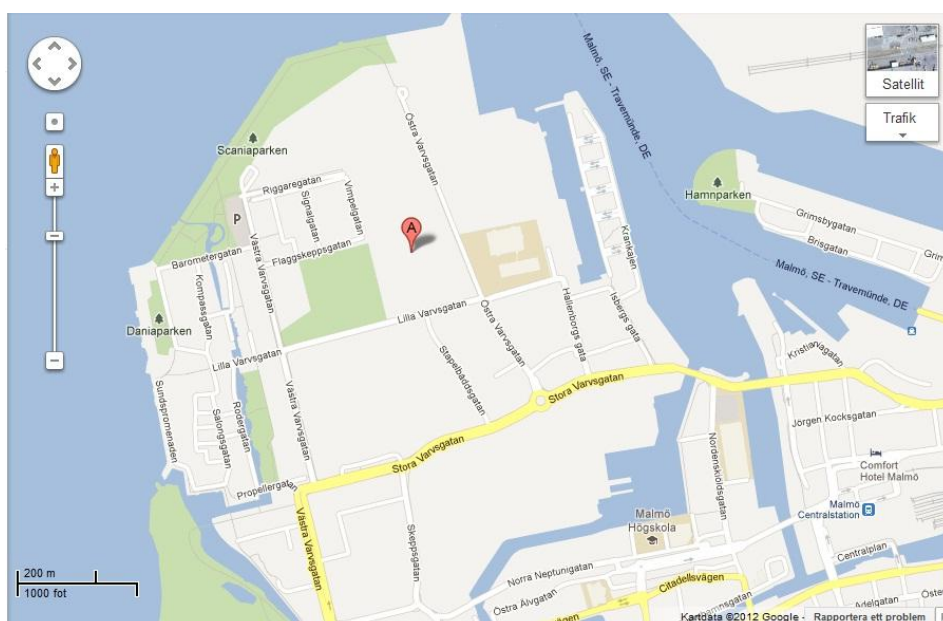
Material på sålda bostadsrätter erhöles från Svensk Mäklarstatistik AB efter underskrivt sekretessavtal. Urvalet begränsades till Sankt Petri Församling i Malmö för objekt överlåtna från och med januari 2009 till och med februari 2012, eftersom lagstiftningen rörande ägarlägenheter infördes under 2009. Vi erhöles 863 poster, av

¹⁵¹ Cadwalk media, Bild över projektområdet. Modifierad av författarna (2012-05-02)

Ägarlägenheter – Marknaden idag

dess sorterades en stor del bort då de bostadsrätterna inte var belägna i Västra Hamnen. Kvar efter den första sorteringen blev 275 objekt. Av dessa var två objekt bristfälliga då uppgifter om boarea och månadsavgift saknades. Objekt för vidare studier begränsades då till 273 objekt. Ett objekt hade angivet våning 1,5 vilket, efter kontroll mot karttjänst på internet, avrundades till våning ett då vi såg att den endast låg en halvtrappa upp.

Objekt som låg för nära havet eller som har havsutsikt togs bort eftersom lägenheterna i Koggens Gränd är belägna centralt i Västra Hamnen, utan havsutsikt. Kontroll utfördes genom personlig kännedom om området och mot karttjänster på internet för att avgöra var i Västra Hamnen gatan med bostadsrätterna ligger. Objekt med havsutsikt som togs bort var belägna på Sundsgatan, Propellergatan och samtliga objekt i Dockan, se figur 7. Efter sällning kvarstod 171 objekt.



Figur 7 Karta över Koggens Gränds (A) placering i Västra Hamnen, Malmö¹⁵²

Den minsta ägarlägenheten i Koggens Gränd-projektet är 44 m² och den största är 123 m². Med utgångspunkt från lägenhetsstorleken på ägarlägenheterna sorterades bostadsrätter bort som var under 40 m² och över 130 m². Det resulterade i att sex mindre lägenheter och fem större lägenheter sorterades bort.

Åldern på byggnaderna på Västra Hamnen skiljer inte så mycket att vi valde att ta bort några objekt av det skälet. Eftersom de första bostadsbyggnaderna på Västra Hamnen var färdigställda 2001 har vi behållit dem då större underhållskostnader inte ligger inom en snar framtid.

¹⁵² Googlemaps (2012-05-02)

Enligt teorier inverkar en lägenhets placering i huset på dess värde. Är den belägen på första våningen eller är en hörnlägenhet kan det inverka positivt eller negativt beroende på utemiljön. Lägenheterna i Koggens Gränd kommer att ha en bra utemiljö och utsikt över en park samt att de kommer vara belägna på en lugn gata. Därför avgränsades inte värderingen utifrån läge i huset.

Därefter studerades priset per m² boyta för bostadsrätterna, vilket varierade mellan 21 600 och 46 700 kr/ m². Även om det var stor skillnad så var utvecklingen jämn och sammanhängande, därför behölls samtliga objekt. Efter den manuella gallringen kvarstod 160 relevanta objekt vilka värderingen grundades på.

3.4.2 Ortsprisivärdering

Då uppgifter om pris, årsavgift och kostnader för värme, VA, el och tele/IT har varit angivna i materialet från Svensk Mäklarstatistik AB gäller de för det datum då bostadsrätten såldes. Pris för bostadsrätterna har reviderats med en pristrend vi räknat ut genom att använda Svensk Mäklarstatistik AB:s äldre pressmeddelanden där prisutvecklingen för bostadsrätter i centrala Malmö angetts på månadsbasis. Pristrenden under den undersökta perioden har varit nedåtgående. Innan omräkning var priset för en bostadsrätt 31 832 kr/m² och efter omräkning är priset 27 217 kr/ m², vilket är en sänkning. Årsavgiften har räknats upp med KPI på årsbasis, eftersom den vanligtvis ändras en gång om året. Årsavgiften per m² är i medel 713 kr/ m².

För att kunna jämföra bostadsrätterna med ägarlägenheterna har kostnadsuppgifter för värme, VA, el och tele/IT tagits fram. Dessa kostnader ingick i vissa fall i månadsavgiften och då justerades de med KPI för att erhålla dagens nivå. När de inte ingick användes schablonkostnader. Förbrukningen av värme och el ansågs variera med lägenhetens storlek, för vatten och tele/IT ansågs det mer relevant med ett pris per lägenhet. Energimyndighetens uppgifter om värmeförbrukning i flerbostadshus byggda 2001 eller senare användes, 125 kWh/ m²¹⁵³. För pris på värme användes 0,65 kr/kWh vilket angavs i broschyren för Koggens Gränd från 2010¹⁵⁴ uppräknat med KPI till 2012. Kostnaden för värme blir således 81 kr/m² i år. Elförbrukningen anges i REPAB till 20 - 30 kWh/m²¹⁵⁵, i kalkylen har den högre siffran använts. Det är troligt att boende i Västra Hamnen har många elektriska apparater bland annat eftersom det i annonser på Hemnet.se framgår att lägenheterna ofta har egen tvättmaskin och torktumlare. För priser på VA och tele/IT har de priser som antagits i Koggens Gränds material använts då de inte bör avvika i någon större utsträckning från övriga boende i närheten. För VA blir kostnaden 2 400 kr per lägenhet och för tele/IT blir kostnaden 3 600 kr per lägenhet.

¹⁵³ Statens energimyndighet, Energistatistik för flerbostadshus 2010, 2011, Eskilstuna, figur 1 s. 14

¹⁵⁴ White Arkitekter AB, Koggens Gränd – Köp dig in i hjärtat av nya Malmö, 2010, s. 25

¹⁵⁵ REPAB fakta, Årskostnader bostäder 2012 Nyckeltal för kostnader och förbrukning, 2012, Mölndal, s. 29

När alla kostnadsuppgifterna tagits fram adderades dessa till årsavgiften och en total årskostnad erhöles, exklusive eventuella lån. Medelkostnaden för bostadsrätterna uppgick till 62 259 kr per lägenhet. För att kunna jämföra med ägarlägenheterna i Malmö har totalkostnaden per m² räknats fram för bostadsrätterna, vilken är 846 kr/m². För ägarlägenheterna har uppgifter om den totala årskostnaden tagits fram¹⁵⁶ och sedan har den räknats fram per m², vilket ger en total årskostnad på 277 kr/m². Detta ger en skillnad i årliga kostnader på 569 kr/m².

3.4.3 Evighetskapitalisering

Skillnaden mellan m²-kostnaderna avseende drift för ägarlägenheterna och bostadsrätterna är 569 kr/m² per år. Skillnaden har evighetskapitaliserats med 4,41 % plus/minus 0,5 procentenheter för att göra en känslighetsanalys, redovisas i tabell 11. Vi har valt att inte dra av underhållskostnaden för att få fram nuvärdet, då det uttaxeras av ägarna vid ägarlägenheterna och troligtvis inte finns med i årsavgiften ännu för bostadsrätter. Med en kalkylränta på 4,41 % blir den evighetskapitaliserade skillnaden cirka 12 900 kr/m². Detta har sedan adderats på priset per m² för bostadsrätter och därefter har stämpelskatten dragits av för att få fram marknadsvärdet på ägarlägenheterna, vilket resulterade i ett marknadsvärde på cirka 39 500 kr/m², vid en kalkylränta på 4,41 %.

Tabell 11 Känslighetsanalys.

	Kalkylränta 4,41 %	Kalkylränta 4,91 %	Kalkylränta 3,91 %
Evighetskapitaliserad skillnad	12 893 kr/m ²	11 580 kr/m ²	14 541 kr/m ²
Evighetskapitaliserad skillnad plus m²-pris för bostadsrätt	40 109 kr/m ²	38 797 kr/m ²	41 758 kr/m ²
Stämpelskatt	602 kr/m ²	582 kr/m ²	626 kr/m ²
Marknadsvärde	39 508 kr/m²	38 215 kr/m²	41 132 kr/m²

Kalkylräntan består av realränta, real driftnettoutveckling och risk. Den reala räntan är: $r = (1 + n)/(1+p) - 1$, där r står för realräntan, n för nominell ränta och p för inflationen. Den nominella räntan är från SEB den sjätte mars, 4,21 %, ¹⁵⁷ och inflationen är 1,9 %, för februari¹⁵⁸. Det innebär att den reala räntan är 2,27 %. Driftnettoutvecklingen har approximerats till att vara samma som tillväxten av driften. Tillväxten av drift är i medel 1,74 % för åren 2001 - 2010¹⁵⁹ för privatägda fastigheter efter avdrag av två procentenheter för inflationen. Risker är approximerad

¹⁵⁶ Koggens Gränd prislista, (2012-03-08)

¹⁵⁷ SEB c, Ränthistorik – villa, 2012

¹⁵⁸ Statistiska Centralbyrån, Konsumentprisindex för februari 2012, 2012, s. 1

¹⁵⁹ Statistiska Centralbyrån, Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus (IKU) 2010, 2012, s. 4

till 0,4 % eftersom den normala riskpremien varierar mellan 30 och 50 räntepunkter¹⁶⁰.

Stämpelskatten har dragits av för att det är en stor engångskostnad som skiljer ägarlägenheten från bostadsrätten. Vid köp av bostadsrätt betalar köparen maximalt 2,5 % i överlåtelseavgift och 1 % i pantsättningsavgift av basbeloppet¹⁶¹. I år är basbeloppet 44 000 kr,¹⁶² vilket resulterar i en överlåtelseavgift på maximalt 1 100 kr och pantsättningsavgift på 440 kr. Jämfört med stämpelskatten på 1,5 % av köpeskillingen¹⁶³ vid fastigheter är avgifterna vid bostadsrätterna relativt låga, samt att det vid registreringen av lagfart tas ut en expeditionsavgift på 825 kr¹⁶⁴. Därför har inte bostadsrättens avgifter eller expeditionsavgiften vid registrering av lagfart tagits hänsyn till i denna värdering.

3.4.3.1 Jämförelse med Koggens Gränd

Marknadsvärdet enligt ortsprismetoden och evighetskapitalisering är ungefär 39 500 kr/m². Medelpriset för de sålda ägarlägenheterna i Koggens Gränd är cirka 43 800 kr/m². Det ger en skillnad på 4 300 kr/m². Denna skillnad kan bero på att ett flertal värdefaktorer ger ett högre värde för ägarlägenheter än bostadsrätter. Den säkrare pantsättningen, uthyrningspremien samt större inflytande över sin boendesituation är därmed värd 4 300 kr/m². Ett flertal faktorer som är specifika för Koggens Gränd kan även inverka på kundens betalningsvilja.

¹⁶⁰ Bostadskreditnämnden, Bolån i Sverige – en begränsad marknad, Marknadsrapport, maj 2010, 2010, s. 8-9

¹⁶¹ Anders Victorin, Jonny Flodin och Richard Hager, s. 195-196

¹⁶² Statistiska Centralbyrån, Prisbasbelopp för 2012, 2011, Stockholm

¹⁶³ Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivning vid inskrivningsmyndigheter 8 §

¹⁶⁴ Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning – Skatt och avgift, (2012-05-02)

4 Analys och diskussion

I analysen och diskussionen tas ett bredare grepp om frågeställningarna genom att analysera och diskutera dem i kombination med följdfrågor som uppkommit under arbetets gång. Vissa aspekter som framkommit under intervjuerna är av intresse att diskutera.

4.1 Hur aktörerna uppfattar den nya upplåtelseformen

Två frågeställningar kombineras genom att aktörernas uppfattning om ägarlägenheter och de förväntningar som fanns i SOU:n och propositionen vävs samman och diskuteras nedan. De aktörer som har intervjuats är exploatörer, banker och försäkringsbolag. Utifrån artiklar och radioinslag har media studerats. Inledningsvis diskuteras medias eventuella påverkan.

4.1.1 Media

Det är troligt att media har påverkat läsarnas åsikter om ägarlägenheter till viss del, samt att vissa faktafel fått konsekvenser på läsarnas uppfattning om ägarlägenheter. Många kommentarer som är felaktiga verkar ha fått stort genomslag och många instämmande kommentarer från andra läsare. Om flera läsare har felaktiga uppfattningar som de flitigt kommenterar påverkar det andra läsare som kan uppfatta dem som korrekta. Kommentarsfälten präglas även av politiska uppfattningar som kopplas till positiva eller negativa uppfattningar om ägarlägenheter vilket påverkar debatten.

Media har ofta tagit upp möjligheten till uthyrning samt mer valfrihet och eget bestämmande som positiva faktorer. De har ofta benämnt uthyrningsmöjligheten som andrahandsuthyrning, när det egentligen är förstahandsuthyrning, vilket ger en mer negativ klang. Valfriheten och det egna bestämmandet har många uppfattat som negativt i kommentarsfältet eftersom det minskar möjligheten att bli av med störande grannar. I SOU:n anges fler fördelar och nackdelar för att införa ägarlägenheter vilket artiklarna sällan tar upp. Om de övriga argumenten hade angetts i media hade läsarna kunnat få ett bredare perspektiv, men risken finns att artiklarna hade blivit allt för långa och därför svåra att ta till sig.

Medias inställning kan påverka både övriga exploatörer och köpare, men majoriteten av exploatörerna uppger att journalister varit neutrala. I det fallet har media varit negativ har exploatören haft låg efterfrågan på ägarlägenheterna. Där kan negativa artiklar ytterligare försvåra försäljningen.

4.1.2 Intervjuer

Ett moment 22 har uppstått då alla väntar på att se vad de andra aktörerna gör härnäst. Exploatörerna avvaktar för att se hur de politiska utredningarna går, exempelvis om åttaårsregeln för befintliga fastigheter kommer tas bort eller att fri hyressättning

införs. Politikerna väntar ut exploatörerna för att se hur det går för dem, de vill veta hur de genomförda projekten blir mottagna på marknaden innan de beslutar något. Detsamma gäller försäkringsbolagen och bankerna gentemot exploatörerna, de vill inte ta fram någon produkt innan den är efterfrågad och exploatörerna vill inte bygga innan det finns produkter. Detta kan leda till att inget händer eftersom alla väntar på varandra och att det eventuellt byggs mindre.

Flest exploatörer har angett att fördelarna för köparen gjort att de valt att bygga ägarlägenheter. Den enskilt viktigaste anledningen är att det blir säkrare och tryggare för kunden med lagfart och möjlighet att ta ut pantbrev. De ser det även som en fördel att kunden kommer få billigare månadskostnader och har en större förfoganderätt över sitt boende. Exploatören ser fördelarna ur köparens perspektiv och antar att även kunden är medveten om fördelarna. I efterhand har många exploatörer insett att de får anstränga sig för att marknadsföra ägarlägenhetens fördelar eftersom köparen inte vet om dem. Flera exploatörer har angett att de vill testa den nya upplåtelseformen samt fördelar som att kunna hyra ut osålda objekt och bättre finansiering. Viljan att testa tyder på att de vill vara först med upplåtelseformen och inhämta erfarenhet och få ett kunskapsförsprång innan resten av marknaden kommit igång. Det kan också tyda på att de exploatörer som bildat ägarlägenheter är mindre riskaverta än genomsnittet.

Fördelen med att kunna hyra ut kan även innebära problem. Ett problem som uppkommer om exploatören skulle hyra ut sina ägarlägenheter är att hyresgästen då får besittningsskydd, som är långtgående och inte går att avtala bort eftersom det är ett företag som hyr ut. Detta gör att de inte kan sälja lägenheten när de vill och få ut hela marknadsvärdet. Säg att ägarlägenheterna byggs i lågkonjunktur och hälften av dem blir sålda. Resterande hyrs då ut för att minska förlusten och lägenheterna planeras att säljas så fort det finns köpare som är intresserade. Försäljningen skjuts upp till nästa högkonjunktur, då efterfrågan på lägenheter är högre och priserna likaså. Då finns det en hyresgäst med besittningsskydd i lägenheten vilket troligen sänker köpeskillingen i förhållande till samma lägenhet utan hyresgäst, eftersom hyresrätten fortfarande är giltig efter köpet¹⁶⁵. Besittningsskyddet är strikt och kan inte avtalas bort eftersom det är ett företag som hyr ut ägarlägenheten. Den befintliga hyresgästen är troligtvis inte intresserad av att köpa ägarlägenheten i högkonjunktur eftersom priset då blir högt, när alternativet är att bo kvar i lägenheten med bruksvärdesreglerad hyra. Vid intervjuerna med exploatörerna verkar få reflektera över hyresgästens besittningsskydd och vi är tveksamma till om de känner till det. Eventuellt kan det leda till att flera små exploatörer blir hyresvärdar under längre tid än de planerat. Det kan leda till försäljningsproblem i framtiden och ett behov av att se över lagstiftningen.

För att komma tillrätta med störningar från grannar krävs att ägarlägenhetsägaren stämmer den störande grannen. Detta kan upplevas som ett omständigt och besvärligt sätt att åtgärda problemet och de flesta drar sig troligtvis från att stämma sin granne. Det gör att störningarna får vara av allvarigare slag innan åtgärder vidtas. Därför kan

¹⁶⁵ JB 7 kap 13 § 1 st

det uppkomma ett spann mellan normala störningar som får tålas och den grad av störning som leder till att en person stämmer sin granne. Detta spann kan bli stort eftersom en stämningsansökan upplevs som ett mycket stort steg. Många är vana att det finns en annan part man kan tala med vid boende i flerfamiljshus, till exempel en störningsjour eller bostadsrättsförening. Därför finns det en risk för att störningar i ägarlägenhetsfall kan gå längre och bli allvarligare innan åtgärd vidtas.

Vid intervjuerna med exploatörerna och bankerna har det framkommit att centralkontoren på bankerna inte alltid har samma policy som lokalkbankerna. Exploatörerna har uppgett att de fått lån av sin lokala bank, men vid intervju med centralkontoret för denna bank uppger banken att de inte har lånat ut till ägarlägenheter. Detta visar på att den lokala banken är mån om sina kunder och snabbare anpassar sig efter marknaden. Det visar även på att samarbetet inom bankerna skulle kunna förbättras. När den lokala banken tagit fram produkten borde resterande banker inom koncernen få ta del av erfarenheter, för att slippa extra arbete vid nästa förfrågan och för att ha en tydlig linje utåt.

Några av exploatörerna har uppgett att de anser att Lantmäteriet har varit hjälpsamma medan andra exploatörer har angivit att Lantmäteriet varit okunniga eller dyra. Vi tror att detta skiljer sig åt beroende på i vilken kommun fastighetsbildningen genomförs. Lantmätarens inställning till och erfarenhet av ägarlägenheter kan inverka, samt vilken inställning och erfarenhet exploatören har haft när denna gick in i projektet.

Majoriteten av exploatörerna har inte haft några problem med kommunala tjänstemän eller politiker. Några få har haft problem och det kan bero på vilken politisk majoritet kommunen har. På riksnivå har vissa partier varit mer för eller mot införandet av ägarlägenheter, vilket kan påverka de lokala politikernas inställning till exploateringen. Under de första tre åren har samtliga exploateringar varit pionjärprojekt som blir omskrivna vilket kan påverka negativt inställda politiker att inte vilja tillåta byggnation i sin kommun.

Flertalet exploatörer har haft bra kontakt med mäklare. De mäklare som exploatörerna har haft problem med har varit okunniga eller inte velat sälja ägarlägenheter. Mäklare borde kunna tjäna bättre på ägarlägenheter än på bostadsrätter eftersom de ofta jobbar på provision i procent av försäljningspriset. Att mäklare varit ovilliga att sälja ägarlägenheter kan bero på att mäklaren redan har tillräckligt många andra objekt att sälja samt att de ansett det vara för mycket jobb med att lära sig den nya lagstiftningen i förhållande till hur många ägarlägenheter som byggts. De kan vara osäkra på hur de ska prissätta objekten, eller om exploatören redan prissatt ägarlägenheten, anse att den är felaktigt prissatt.

Det är många exploatörer som upplevt problem med flera aktörer. Det kan påverka inställningen till ägarlägenheter och viljan att bygga igen, även om det troligtvis går enklare nästa gång. Eftersom exploatörerna är små får de inte den extra fördel som de stora byggbolagen har. De stora byggbolagen har ofta flera projekt igång samtidigt

och kan samköra olika ansökningsprocesser, samt har experter anställda som gör de olika ansökningarna. Ibland kan de upplevda problemen bero på exploatören själv. Många exploatörer som byggt ägarlägenheter är små och har därför inte specialistkompetens vilket kan innebära att risken för fel ökar. Små felaktigheter i bygglovsansökan, fastighetsbildningsansökan och annat kan bidra till att projektet försenas och fördyras. Sedan är frågan vad exploatörerna väljer att jämföra med när de upplever problem. Av de som byggt ägarlägenheter och upplevt problem skulle cirka hälften av dem bygga bostadsrätter. Där kan de ha trott att det skulle vara enklare med ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter, men andra nya problem har istället uppkommit. De exploatörer som har genomfört lyckade projekt kan dela med sig av sina erfarenheter och bidra till att framtida projekt hos andra exploatörer går smidigare att genomföra. Genom att andra exploatörer ser på hur de lyckade projekten har genomförts kan de ta till sig delar som passar i deras projekt. På detta viset minskar de sina risker.

Majoriteten av exploatörerna inriktar sig mot en mer kapitalstark målgrupp vilket är logiskt eftersom köpeskillingen är högre för en ägarlägenhet än för en bostadsrätt. Då krävs det kapital för att kunna köpa en ägarlägenhet, vilket många äldre har som sålt sin villa efter de senaste decenniernas ökning av fastighetsvärden. Rörligheten på fastighetsmarknaden kan öka eftersom äldre som säljer sin villa och flyttar till en lägenhet då lämnar ett boende som passar en ung barnfamilj.

En del exploatörer inriktar sig särskilt på fritidsboende eller utländska köpare, ibland båda delarna. Att de inriktar sig på utländska köpare tyder på att exploatörerna tror att de är mer vana vid ägarlägenheter och hellre köper det än en bostadsrätt. Bostadsrätter har ofta krav på en stor del engagemang och att köparen är skriven på adressen. Det är inte önskvärt om lägenheten ska användas som fritidsbostad, därför har ägarlägenheter stora fördelar jämfört med bostadsrätten. Många exploatörer har inte inriktat sig mot någon särskild målgrupp vilket är egendomligt. Antingen har de inte gjort någon marknadsundersökning eller så vill de inte avslöja sin målgrupp i intervjuerna. Oavsett vad de bygger borde exploatören ha någon målgrupp eller uppfattning om vilken målgrupp som efterfrågar det de bygger.

De flesta exploatörer vi talat med har inte haft några synpunkter på lagstiftningen. Vi antog att många skulle ha synpunkter på bruksvärdeshyran samt tidsbegränsningen åtta år för ombyggnation av befintlig byggnad till ägarlägenheter. Istället har endast några få angett att de vill ha någon form av förändring i lagstiftningen. Många aktörer kanske skulle uppgett fler anledningar om vi gett förslag, det kan vara svårt att tänka ut ett svar på vad som kan förändras i lagstiftningen utan betänketid. Det de främst efterfrågar är ökad tydlighet gällande ägarlägenhetsformens säkerhet så att andra aktörer vågar gå in i projekt och kan arbeta snabbare. Många av de saker exploatörerna efterfrågar framgår i lagstiftningen, problemet är att andra aktörer inte tillämpar det så som SOU:n förutsatte. Frågan som uppkommer är varför inte aktörerna litat på ägarlägenhetsformen, det framgår till viss del i intervjuerna med banker och försäkringsbolag som diskuteras nedan. I intervjuerna var det få exploatörer som påtalade bruksvärdeshyran som ett problem. Troligen anser de att

köparna till en ägarlägenhet planerar att bosätta sig där permanent och inte hyra ut och använda ägarlägenheten som ett investeringsobjekt. Detta borde stämma överens med att det är ett fåtal köpare som har köpt mer än en ägarlägenhet, vilket kan tolkas som att de tänker bosätta sig där själva. Detta är vad som gäller vid småhus och vad de i propositionen trodde skulle gälla vid ägarlägenheter.

Flertalet exploatörer har ett positivt intryck av ägarlägenheter och kan tänka sig bygga igen om förutsättningarna är rätt. Det kan bero på att de redan från början är mer positivt inställda till upplåtelseformen är den genomsnittliga exploatören då de redan vågat sig ut på marknaden. De har dessutom erhållit erfarenhet och kunskap från upplåtelseformen under projektens gång och det gör att de kan gå in i ett nytt projekt utan att stöta på samma problem som i första projektet. Det är några exploatörer som har påbörjat nya projekt och andra som har konkreta planer på nästa projekt. De gynnas av att de redan har kunskapen och kontakterna.

En fördel som exploatörerna ser med ägarlägenheter är att de kan sälja av fastigheter successivt och att de kan skapa entreprenadavtal, liknande de som finns för villor. Det har däremot banker uppgett att de ser som en nackdel. Det kan bli svårt för en köpare att få låna på en obebyggd ägarlägenhet eftersom bankerna ser det som osäkert med luftfastigheter. Det är väldigt få personer som köper fastigheter med eget kapital vilket begränsar köpkretsen avsevärt.

Bankerna har uppgett att det är en fördel med lagfart, men trots det har de samma villkor för bolån till fastigheter som lån till bostadsrätter. Några banker har till och med sämre villkor vid ägarlägenheter än bostadsrätter, detta anger de beror på en osäker andrahandsmarknad. Utgår bankerna från att lagfart är en fördel vid kreditgivning borde de ha bättre lånevillkor för fastigheter. Utifrån deras räntor, vilka ska prissätta risken för lånet, kan däremot utläsas att bankerna anser det lika säkert med lagfart som utan. Detta motsäger att de anser att det är en fördel med lagfart. Om man drar ut det till det extrema kan man tolka det som om bankerna ser lagfarten som oviktig för bostadslån, därmed skulle fastighetsregistret kunna avskaffas.

Flera banker säger att eftersom det ännu inte finns någon andrahandsmarknad inverkar det uppåt på risken i deras bedömning av säkerheten. I vår studie av de olika faktorerna som inverkar på en fastighets värde ger det totalt sett ett gynnsammare läge för ägarlägenheter. De flesta egenskaperna bör inverka lika för bostadsrätter som för ägarlägenheter. Några av dem är samtliga byggnadsegenskaper så som storlek och läge. De faktorer som skiljer upplåtelseformerna åt är främst pantsättningsförfarandet, vilket är juridiskt säkrare för fast egendom samt möjligheten att hyra ut. Uthyrningsmöjligheten kan inverka negativt eftersom banken inte önskar att tillfälliga hyresgäster, som kanske inte är så varsamma med lägenheten, bor där. Även en bostadsrätt kan hyras ut praktiskt taget fritt. Därför bör uthyrningsmöjligheten inte påverka ägarlägenheten negativt i förhållande till bostadsrätt. Ytterligare skillnader är att ägarlägenheten har högre kommunal fastighetsavgift än bostadsrätt eftersom det är fast egendom, skillnaden är cirka 5 000 kr per år. Avgiften till föreningen är högre i en bostadsrätt eftersom de har gemensamma lån. För en privatperson kan det vara

fördelaktigt att bo i ägarlägenhet eftersom han har avdragsrätt på lånen vilket inte bostadsrättsföreningen har. Däremot har bostadsrättsföreningen ofta lägre ränta än en privatperson på fastighetslånen eftersom banken ser den som en stor och stabil kund. Vilket som är mest gynnsamt beror på köparens lånebehov samt föreningens förhandlingskompetens mot banken.

Bankerna har överlag problem med att det inte finns någon andrahandsmarknad för ägarlägenhet än och det är skälet till att de tillsätter ägarlägenheter en högre risk samt inte tillåter lika hög belåningsgrad i flera fall. Andrahandsmarknaden verkar vara avgörande för hur de värderar en bostad. Det kan vara praktiskt för bankerna att hänvisa till den anledningen för att slippa vara först på marknaden. Som vi ser det så är det inte några stora skillnader på värdefaktorerna mellan en ägarlägenhet och en bostadsrätt. Av de skillnader som finns överväger det positiva, med ökad pantsäkerhet över den ur bankernas synvinkel negativa uthyrningsmöjligheten till ägarlägenhetens fördel. Det som kan påverka negativt ur bankernas synvinkel är uthyrningsmöjligheten. Intervjuerna med exploatörerna visar att de inriktar sig på köpare som främst ska bo i ägarlägenheterna, med undantag för de som är semesterbostäder. De som är semesterbostäder bör vara enkla att identifiera för bankerna om de av den anledningen vill tillsätta dem en högre risk. Förståelse finns för att bankerna är försiktiga med utlåning till bostäder, särskilt efter senaste tidens nya bestämmelser om högre kapitaltäckningsgrad och annat. Det har varit flera diskussioner i media om att banker ger för mycket lån vilket kan påverka deras inställning till utlåning.

En annan anledning till att banker är restriktiva med utlåning till ägarlägenhet anger de är att det inte funnits utvecklade försäkringar eller att det först nyligen utvecklats försäkringar. Det var inget bankerna tog upp som ett problem i SOU:n. Vid samtal med försäkringsbolag framgår det att försäkringsprodukter funnits en tid och vid samtal med exploatörer att försäkringsfrågan även innan dess gick att lösa. De projekt som kunnat försäkras och fått utlåning av banker har i flera fall varit lokalt förankrade och tidigare arbetat med både banken och försäkringsbolaget. Därför kan de ha konstruerat en försäkring för det specifika projektet innan de generella riktlinjerna tagits fram.

Försäkringsbolagen ser det som olyckligt att de pekas ut i media som de som hindrat införandet av ägarlägenheter. De menar att de varnat redan i propositionen¹⁶⁶ för att de inte hade produkter för det. Riksdagens beslut kom mycket kort tid innan införandet så det är fullt förståeligt att de inte hann utveckla produkter. Här ser vi att de borde kunnat förutse debatten och om de varit snabba med att utveckla produkter så hade den aldrig uppstått. De har i efterhand skapat fullgoda försäkringsprodukter. Bankerna verkar dock inte hålla med dem om det utifrån våra intervjuer.

En bank har angett att risken med samfällighetsföreningar är att en extern förvaltare lånar upp samfällighetsföreningen och sedan sticker med pengarna. De som är delägare i samfälligheten, det vill säga ägarlägenhetsägarna, väljer troligtvis en

¹⁶⁶ Proposition 2008/09:91 s. 93

förvaltare med goda referenser om de inte förvaltar själva. Visst finns alltid en risk att någon har brottsligt uppsåt, men det finns det i alla företag och inte endast i samfällighetsföreningar. Många banker har uppgett att de inte lånar ut till samfällighetsföreningar vilket än mer försvårar för den hypotetiska brottslingen att låna upp föreningen för att stjäla pengarna. Frågan är om det verkligen är osäkrare med utlåning till samfällighetsföreningar än till andra. Det är troligtvis ingen skillnad säkerhetsmässig, misstanke finns om att banker är restriktiva för att de inte kan skriva in en fastighetsbeteckning i sina datasystem. Det går även att skriva in i stadgarna att samfälligheten inte får ta upp lån, vilket troligtvis kommer bli ett vanligt förfarande för att minska bankernas oro.

Den risk vi inledningsvis såg med samfällighetens legala förmånsrätt jämfört med bostadsrättsföreningens legala förmånsrätt var att det kunde röra sig om mycket högre summor. Jämför några månaders obetalda avgifter med byte av fasad eller tak. Förhoppningsvis lånar inte en bank då ut till maxgränsen 85 % av bostadens värde för en ägarlägenhetsköpare om ägarlägenhetsbyggnaden är i dåligt skick. Efter att ha samtalat med en bank om detta uppger de att de undersöker byggnaden innan utlåning, vilket de även gör med bostadsrätter. Därför är det inget problem som kommer uppstå i praktiken.

Banker har ansett att det funnits viktigare saker att införa än ägarlägenheter som ett register för bostadsrätter. Det motsäger deras befintliga utlåning till traditionella fastigheter och bostadsrätter där det ges samma villkor trots att bostadsrätter inte är fast egendom. Det innebär att de värderar fast och lös egendom lika, men efterfrågar trots det ett pantbrevsliknande register för bostadsrätter. Eftersom det främst är bankerna som har fördel av registret kommer det troligtvis inte införas så länge utlåningsvillkoren är lika.

4.2 Var och i vilken omfattning exploatörer bildat ägarlägenheter

Uppgifter som framkommer från fastighetsregistret kan avvika från de uppgifter vi erhållit genom intervjuer med exploatörer. Det kan bero på viss eftersläpning i Inskrivningsmyndighetens registrering, men även på att exploatörer kan tolka förhandsavtal och entreprenadavtal som en försäljning medan fastighetsregistret utgår från faktiska lagfartsansökningar.

4.2.1 Placering och bildade

Antalet bildade ägarlägenheter är få jämfört med propositionen. Detta kan bero på lågkonjunktur, bankers utlåningsvilja, försäkringsfrågor och att bostadsrätter är ett välkänt substitut i Sverige. Utomlands finns det ägarlägenheter i högre utsträckning, men där finns sällan bostadsrätter. I Sverige har vi få stora byggbolag, som är vana vid sitt befintliga tillvägagångssätt där de bygger hyresrätter eller bostadsrätter. Det tar troligtvis längre tid än tre år för dem att ändra sitt tillvägagångssätt för att pröva på en ny upplåtelseform.

En ägarlägenhet har högre initialkostnad då det inte finns några gemensamma lån, vilket begränsar köpkretsen jämfört med bostadsrätter. De senaste årens lågkonjunktur i kombination med strängare regler för bostadslån bidrar till att begränsa köpkretsen jämfört med 2009 när lagstiftningen kom. Nyligen har en debatt om eventuell överskuldssättning börjat synas i media vilket kan påverka köparens betalningsvilja negativt och därmed efterfrågan på bostäder.

Flest antal ägarlägenheter har bildats i tätorter och städer. På landsbygden har 27 ägarlägenheter bildats på tre orter, två av orterna är semesterorter enligt vår klassificering. Efter intervjuerna med exploatörer framkommer det att den tredje exploateringen är på en semesteranläggning. Samtliga ägarlägenheter på landsbygden kan därför sägas tillhöra kategorin fritidsboende. Att ägaren slipper bostadsrättsföreningar, som ofta har krav på att ägaren ska vara skriven på lägenheten, kan bidra till att upplåtelseformen ägarlägenhet valts. Uthyrningen ger möjlighet för ägaren att hyra ut och tjäna pengar på lägenheten när ägaren inte själv nyttjar lägenheten, vilket bidrar till en ökad betalningsvilja.

I storstäder; Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, har det bildats 49 ägarlägenheter i fem projekt. Att det inte är fler kan bero på att det främst är mindre lokala exploatörer som har bildat ägarlägenheter och de agerar inte i storstäder lika ofta. De har troligtvis inte kapital för att köpa dyra tomter i större städer samt får sämre villkor av banker än stora företag.

Från uppgifter i fastighetsregistret har knappt 30 % sålts. Detta kan tolkas som en låg siffra, men möjliga anledningar finns. Ägarlägenheterna kan vara under uppförande och exploatören har inte påbörjat försäljningen än, visa ägarlägenheter kan vara bokade eller så har lagfarten inte registrerats än. Köparen har tre månader på sig att ansöka om lagfart efter att köpehandlingen upprättats¹⁶⁷ och sedan ska den registreras av Inskrivningsmyndigheten.

Fastighetsvärdet har inte ökat i ett av projekten och uttagna pantbrev överstiger köpeskillingen. En möjlig förklaring kan vara att de använt annat entreprenörsavtal än övriga exploatörer med någon form av avbetalningsplan och därför syns inte hela värdet i köpeskillingen om endast första avbetalningen är registrerad.

4.2.2 Exploatörer

Samtliga exploateringsbolag ingår i SMF-definitionen, detsamma gäller alla moderbolagen förutom ett som är större. Fördelningen av bolag som ingår i en koncernstruktur respektive självständiga bolag är nästan jämn. Det tyder på att många valt att inkludera ägarlägenhetsexploateringen i sin nuvarande verksamhet. Det kan också innebära att exploateringen är så liten att det inte är meningsfullt att skapa ett nytt bolag med allt arbete det innebär.

¹⁶⁷ JB 20 kap 2 § 1 st

Några moderbolag har inte fastigheter som sitt huvudsakliga ändamål. Det kan vara en anledning till att de bildat dotterbolag för utvecklingen av ägarlägenheterna. Genom att lägga ägarlägenhetsprojektet i ett eget bolag kan företaget isolera riskerna med att exploateringen inte lyckas. Skälet att isolera riskerna kan även gälla övriga bolag som skapat dotterbolag för just ägarlägenhetsprojektet. Då det endast är tre bolag som är startade efter 2009 och lagens tillkomst ser det ut som om det inte är så många som tillämpar den strategin. Ytterligare sex bolag är startade under perioden 2006 till 2008 och flera av dem är dotterbolag vilket kan indikera att ytterligare bolag planerat att starta ett byggprojekt och skapat bolag för exploateringen. Det kan vara så att exploatörerna inte hade valt upplåtelseformen ägarlägenheter från början utan planerade bygga annat, därför finns projektbolag från tiden före lagstiftningens tillkomst 2009. En anledning kan vara att moderbolaget vill ha möjligheten att sälja hela dotterbolaget med fastigheterna.

Eftersom fastighetsbranschen är konjunkturkänslig kan detta inverka på resultaten och vissa företag har haft betydligt högre eller lägre omsättning föregående år. Då vissa företag är bildade endast för detta specifika projekt kan omsättningen vara låg om byggnaderna är färdigkonstruerade eller om byggnationen inte var påbörjad inför bokslutet 2010.

4.3 Värderingsexempel

Värderingsexemplet fångar upp efterfrågesidan genom att presentera vilken prispremie köparen tillsätter ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter. En skillnad på cirka 4 300 kr/m² har observerats vilken kan bero på både juridiska faktorer och byggnadsspecifika faktorer. De juridiska faktorerna som ger ett högre värde är det säkrare ägandet, lagfart som ger möjlighet att ta ut pantbrev, uthyrningsmöjligheten samt ägarens större inflytande över sin boendesituation. De byggnadsspecifika faktorerna är att ägarlägenhetens förbrukning kan styras exakt med ett datoriserat system, samt att byggnaden har hög kvalitet både byggnadstekniskt och miljömässigt. Takhöjden är mycket hög i ägarlägenheterna vilket ger utrymme för ett högre värde då en köpare kan ta hänsyn till den ökade volymen jämfört med motsvarande bostadsrätt. Det högre värdet kan även bero på att arkitekturen är modern och av ett stort och välkänt arkitektkontor samt att omgivningen kommer bli lugn och med en park intill. Det finns förhoppningar om att området i framtiden kommer bli ett av Malmös mest eftertraktade. Idag är det många köpare som inte vet vad skillnaderna mellan ägarlägenhet och bostadsrätt är, men i framtiden när de positiva egenskaperna blir mer kända kan de bidra till att prispremien ökar.

Värderingen är gjord utifrån ett traditionellt synsätt som bygger på pris per m². Just de ägarlägenheterna i Koggens Gränd har betydligt högre takhöjd och därmed större volym än motsvarande bostadsrätt. Det finns med den högre takhöjden, förutom ökat känslomässigt välbefinnande, utrymme för att bygga ett rymligt sovloft eller förvaringsutrymmen vilket ökar betalningsviljan.

När en köpare räknar på vilken bostad den ska köpa ingår ofta månadskostnaden för lån eftersom det är mycket vanligt att låna till bostadsköp. Vid köp av en ägarlägenhet

tar köparen själv hela lånet. Vid en bostadsrätt så är delar av lånet placerat i bostadsrättsföreningen och kostnaderna för dem ingår i månadsavgiften. Det innebär att jämförelseobjekten i ortsprisvärderingen indirekt är belastade med en lånesumma eftersom månadsavgiften ingår i den totala driftskostnaden. Värderingen som resulterade i en prispremie på 4 300 kr/m² bygger på en evighetskapitalisering av mellanskillnaden i driftkostnader, där finns indirekt bostadsrättens lån.

I SOU:n fanns farhågor om att ägarlägenheter skulle motverka de bostadspolitiska målen från 2002. I Koggens Gränd är ett bostadspolitiskt mål om social, ekonomisk och etnisk integration uppfyllt om man ser till hela kvarteret där upplåtelseformer har blandats. Det finns samtliga upplåtelseformer; äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Där finns dessutom lokaler, kontor, förskola, LSS-boende och resursboende. De övriga målen är väldigt vida begrepp men vi kan inte se att Koggens Gränd och området Fullriggaren motverkar dem.

4.4 Marknaden idag

På något vis mynnar det ut i att alla hänvisar till att någon annan varit främsta hindret mot ägarlägenhetsexploatering. Det ser ut som om majoriteten av exploatörerna inte upplevt så stora problem, de som finns har gått att lösa. De exploatörer som stött på problem har haft desto större problem, en del är fortfarande inte lösta. De intervjuade aktörernasom haft kommentarer har haft liknande synpunkter på lagstiftningen, något som ofta kommit upp är att ta bort åttaårsregeln och tillåta ombildning i befintligt bostadsbestånd. Det innebär att det finns anledning för lagstiftarna att ta till sig deras synpunkter och se över lagstiftningen.

När förhoppningarna om antalet byggda lägenheter inte infriats har negativ publicitet bidragit till att avskräcka andra exploatörer och köpare. En köpare vill ofta ha något tryggt och välbekant om den betalar flera miljoner kr. Förhoppningarna om flera tusen byggda ägarlägenheter per år togs fram under de sista åren före finanskrisen 2008 och är därför präglade av stark högkonjunktur. Lagstiftningen infördes däremot under och efter krisen vilket innebär att samtliga aktörer är mer försiktiga.

Varför har det inte byggts fler ägarlägenheter? Flera hindrande uppgifter har framkommit under intervjuerna och vi kan inte peka på någon enskild faktor som främsta anledning. De hindrande faktorerna kan var för sig vara relativt enkla att överbygga men i kombination kan de påverka mycket. En bidragande anledning är troligtvis konjunkturen och fallande fastighetspriser. Det gör att exploatörer blir försiktiga och håller sig till det de är vana vid. De som trots det vågar sig på att bygga ägarlägenheter har varit mindre exploatörer som i många fall drivits av en pionjärande och nyfikenhet i kombination med att de uppmärksammat ägarlägenhetens fördelar. Efter intervjuerna framkommer det att många exploatörer efterfrågat möjligheten att bilda ägarlägenheter, medan banker och försäkringsbolag inte haft något intresse av det och inte ser att marknaden är redo. Aktörerna på marknaden har inte varit i samma utgångsläge och det kan ha bidragit till att utvecklingen gått långsamt. Idag avvaktar

många aktörer den fortsatta utvecklingen och särskilt om lagstiftningen eller konjunkturen ändras.

Ägarlägenheter har potential på sikt att komplettera bostadsmarknaden i Sverige. Utvecklingen har precis kommit igång och för att påskynda så att den kommer i linje med förväntningarna i propositionen behövs troligtvis en större förändring. Ett flertal aktörer har uppgett i intervjuerna att de inväntar någon sorts förändring, antingen att åttaårsregeln förändras eller att ägarlägenhetens säkerhet ur pantsättningshänseende beaktas i högre grad. Av stor betydelse är särskilt att upplåtelseformen blir känd bland allmänheten och därmed efterfrågas i högre utsträckning.

För köparen kan det vara ekonomiskt mer fördelaktigt att bo i bostadsrätt, eftersom bostadsrätten slipper stämpelskatten och har lägre kommunal fastighetsavgift. Lagstiftaren har strävat efter att göra skatteskillnaden neutral mellan ägarlägenheter och villor men köparen jämför oftare ägarlägenheten med bostadsrätten.

4.5 Förslag till framtida forskning

Vissa frågor har framkommit under examensarbetets genomförande som kan vara intressanta att studera närmre. Därför ger vi här förslag på ämnen för framtida examensarbeten.

Kontrollera om värdet på fastigheten ökar om den ombildas till ägarlägenheter. Det kan göras genom att studera taxeringsvärden och köpeskillningar om några år när registret innehåller fler uppgifter.

En intervjustudie med boende i ägarlägenheter kan vara intressant för att ta reda på vilka fördelar och nackdelar de upplever.

En värdering utifrån lägenhetens volym istället för yta för att se hur volymen påverkar en lägenhets värde. Detta gäller även andra upplåtelseformer än ägarlägenheter.

Undersöka utlåning till samfällighetsföreningar jämfört med andra föreningar.

5 Referenser

5.1 Lagstiftning

- Bostadsrättslagen (1991:614)
- Fastighetslag (1979:1152)
- Förmånsrättslag (1970:979)
- Jordabalken (1970:994)
- Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
- Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt
- Lagen (1936:81) om skuldebrev
- Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt
- Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter
- Personuppgiftslagen (1998:204)
- Preskriptionslagen (1981:130)

5.2 Offentligt tryck

- Regeringens proposition 2008/09:91, 2008: *Ägarlägenheter*, Stockholm
- SOU 1998:80, 1998: *Bostadsrättsregister*, Stockholm
- SOU 2002:21, 2002: *Att äga sin lägenhet*, Stockholm

5.3 Litteratur

- Boverket, 2007: *Bostadspolitik – Svensk politik för boende, byggande och planering*, Karlskrona: Boverket internt
- Brattström, Margareta, 1999: *Läga – Lägenhet med äganderätt*, Uppsala: Institutet för fastighetsrättslig forskning och Iustus förlag AB
- Höst, Ulf, Regnell, Björn och Runeson, Per: 2011: *Att genomföra examensarbete*, upplaga 1:4, Lund: Studentlitteratur AB

- Janson, Patric, Mildner, Erwin och Hjärne, Lars, 1979: *Ägarlägenheter i flerbostadshus - En kunskapsöversikt och några tankeexperiment*, Gävle
- Jensen, Ulf, 1997: *Bostadsrättens värde - Krediträttsliga studier*, Uppsala: Institutet för fastighetsrättslig forskning och Iustus förlag AB
- Jensen, Ulf, 2008: *Panträtt i fast egendom*, upplaga 8: Uppsala: Författaren och Iustus Förlag AB
- Jensen, Ulf, 2004: *Panträtt i fast egendom*, upplaga 7: Uppsala: Författaren och Iustus Förlag AB
- Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2009: *LMV - Rapport 2008:3 Fastighetsvärdering - Grundläggande teori och praktisk värdering*, Gävle och Solna: Intellecta Infolog AB
- Lind, Hans och Lundström, Stellan, 2007: *Bostäder på marknadens villkor*, Stockholm: 08Tryck
- Palm, Lars och Windahl, Sven, 2009: *Kommunikation - Teorin i praktiken*, Uppsala: Kristianstads Boktryckeri AB
- REPAB fakta, 2012: *Årskostnader bostäder 2012 Nyckeltal för kostnader och förbrukningar*, Mölndal: Incit AB
- Sandgren, Nils-Erik och Bofrämjandet, 1992: *Äga sin lägenhet*, Värnamo: Fälths Tryckeri
- SparbanksAkademin, 2008: *Boende och bofinansiering - med perspektiv på kriser och potential i marknaden*, Stockholm: SparbanksAkademin
- Statistiska Centralbyrån, 2012: *Bostads- och byggnadsstatistik årsbok 2012*, Stockholm: SCB-Tryck
- Strömquist, Siv, 2010: *Uppsatshandboken*, upplaga 5: Stockholm: Hallgren & Fallgren
- Svegfors, Mats och Bofrämjandet, 1982: *Ägarlägenheter*, Stockholm: Tre ringar/Skandia Färgtryck
- Victorin, Anders, Flodin, Jonny och Hager, Richard, 2008: *Bostadsrätt - med en översikt över kooperativ hyresrätt*, Uppsala: Författarna och Iustus Förlag AB

5.4 PM och rapporter

Andersson, Sofia, Johannesson, Linn och Johansson, Johanna, 2010: *Ägarlägenheter – genomslaget som bromsas av bruksvärdeshyan*, Halmstad

Benjaminsson, Johan och Nilsson, Svante, 2009: *Extern förvaltning av ägarlägenheter*, Lund

Bergman, Louise och Åkerlind, Evelina, 2010: *Ägarlägenheter – en utredning av den aktuella situationen för upplåtelseformen*, Stockholm

Bostadskreditnämnden, 2010: *Bolån i Sverige – en begränsad marknad, Marknadsrapport, maj 2010*, Karlskrona

Europeiska kommissionen, 2006: *Den nya definitionen av SMF-företag – Användarhandbok och mall för försäkran*

Fornander, Johan, 2009: *Ägarlägenheter – en rapport om vilka preferenser som styr ett köp av ägarlägenheter*, Gävle

Gavlefors, Ulf och Roos, Henrik: 1992: *LMV - Rapport 1992:6 Prisbildning på bostadsrätter*, Gävle: Lantmäteriverket

Hammar, Linn och Ryberg Mårtensson, Emma, 2009: *Radhus på höjden. Ägarlägenheter – en ny ägandeform på bostadsmarknaden*, Örebro

Johnsson, Mattias och Stenberg, Kalle, 2009: *Ägarlägenheter – en studie om vilka parametrar som kommer att styra priset på ägarlägenheter i Sverige*, Göteborg

Jonson, Maria och Nilsson, Carolina, 2009: *Ägarlägenheter ur ett bank- och kreditgivningsperspektiv*, Stockholm

Justitiedepartementet, 2009: *Ägarlägenheter – kortfattad information om de nya reglerna*, Stockholm: Davidsons Tryckeri

Kelmendi, Dijedona och Skånberg, Cecilia, 2011: *Ägarlägenheter – en genomgång av genomförda förrättningar*, Lund

Kindström, Jenny och Sigfridsson, Louise, 2010: *Ägarlägenheter – etableringen på bostadsmarknaden i Karlstad*, Karlstad

Lindholm, Roger, 2011: *Pantsättning av bostad – en jämförelse mellan två system*, Lund

Statens energimyndighet, 2011: *Energistatistik för flerbostadshus 2010*, Eskilstuna

Statistiska Centralbyrån, 2012: *Byggande: Ny- och ombyggnad av bostadshus och nybyggnad av lokalhus 2011*

Statistiska Centralbyrån, 2011: *Fastighetsprisstatistik 2010*

Statistiska Centralbyrån, 2012: *Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus (IKU) 2010*

Statistiska Centralbyrån, 2012: *Konsumentprisindex för februari 2012*

Strandelin, Jeanette, 2008: *Bostadsrätten och ägarlägenheten – en jämförande studie*, Trollhättan

Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare, 2010: *Besöksnäringen i Sverige*, Stockholm

Söderström, Jennie och Thaqi, Alban, 2009: *Ägarlägenheter - en studie av tre svenska delmarknader i viss jämförelse med bostadsrätt*, Karlstad

Udén, Sara, 2009: *Beskattning av ägarlägenheter och bostadsrätter*, Lund

White Arkitekter AB, 2010: *Koggens Gränd – Köp in dig i hjärtat av nya Malmö*

5.5 Internetkällor

Cadwalk media: *Bild över fastigheterna i kvarteret Fullriggaren, Västra Hamnen, Malmö* (2012-05-02) <http://www.fullriggaren.com/#/fastigheterna>

Dagens Nyheter, 2009: *Ägarlägenheter införs*, (2012-04-27), <http://www.dn.se/ekonomi/agarlagenheter-infors>

Ekonomifakta, 2012: *Fastighetsavgift och fastighetskatt*, (2012-05-01), <http://www.ekonomifakta.se/sv/Fakta/Skatter/Skatt-pa-fastigheter-och-formogenhet/Fastighetskatt/>

Fastighetsvetenskap, 2011: *Tredimensionella fastigheter och tredimensionellt fastighetsutrymme*, (2012-05-01), http://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/VFTF10_Fastighetsbildning/4_3D_och_aegarlaegenheter.pdf

Google Maps: *Karta över Västra Hamnen i Malmö*, (2012-05-02) <http://maps.google.se/>

Lantmäteriet: *Fastighetsinskrivning – Skatt och avgift*, (2012-05-02), http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_ImTaxesPage.aspx?id=16002

Nationalencyklopedin: *Landsbygd*, (2012-05-02), <http://www.ne.se/sve/landsbygd>

Nationalencyklopedin: *Storstad*, (2012-05-02),
http://www.ne.se/sve/storstad?i_h_word=storstad

Nationalencyklopedin: *Tätort*, (2012-05-02), <http://www.ne.se/lang/t%C3%A4rtort>

Regeringskansliets rättsdatabaser: *Jordabalk (1970:994)*, (2012-05-02),
http://62.95.69.15/cgi-bin/thw?%24%7BHTML%7D=sfsr_1st&%24%7BOOHTML%7D=sfsr_dok&%24%7BSNHTML%7D=sfsr_err&%24%7BMAXPAGE%7D=26&%24%7BBASE%7D=FSR&%24%7BFORD%7D=FINN&%24%7BFREETEXT%7D=&BET=1970%3a994&%C4BET=&ORG=

SEB a: *Räntehistorik bostadsrätter*, (2012-05-02),
http://www.seb.se/pow/wcp/index.asp?ss=/pow/wcp/templates/sebarticle.cfmc.asp%3Fduid%3DDUID_4D3853AAAA854853C1257586005056E4%26xsl%3Dse%26sitekey%3Dseb.se

SEB b: *Räntehistorik villor/fritidshus*, (2012-05-02),
http://www.seb.se/pow/wcp/index.asp?ss=/pow/wcp/templates/sebarticle.cfmc.asp%3Fduid%3DDUID_8856F3B94C0DDCC1C125758600478626%26xsl%3Dse%26sitekey%3Dseb.se

SEB c: *Räntehistorik villor*, (2012-05-02),
<http://www.seb.se/pow/apps/HistoriskaBorantor/villaframe.aspx>

Skatteverket: *Fastighetsavgift och fastighetsskatt*, (2012-05-01),
<http://www.skatteverket.se/privat/skatter/fastigheterbostad/fastighetsavgiftfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html>

Statistiska Centralbyrån, 2011: *Prisbasbelopp för 2012*, (2012-05-02),
http://www.scb.se/Pages/PressRelease_318249.aspx

Sveriges National Atlas: *Tätorter, minst 10 000 inv, 1980, 2012*, (2012-05-02)
http://www.sna.se/webbatlas/kartor/vilka.cgi?temaband=C&lang=SE&karta=tatorter_minst_10_000_inv_80&vt1=OK

Sydsvenskan, 2012-03-27: *Bostadsrättsförening måste anta 55-åring som medlem*, (2012-05-02) <http://www.sydsvenskan.se/malmo/bostadsrattsforening-maste-anta-55-aring-som-medlem>

Wilhelmsson, Mats, 2012: *Hedonisk modell*, (2012-04-23),
http://www.lantm.lth.se/utbildning/vftn01_fastighetsvaerderingsystem/kurslitteratur_fla_mm/

5.6 Övriga källor

Koggens Gränd prislista (2012-03-08)