



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad

Traditionella och nya upplåtelseformer av bostadslägenheter

Linnéa Arfwidsson & Alicia Warg

2018

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

Handledare: Rolf Jonsson
Examinator: Apostolos Bantekas
Bitr. examinator: Märith Walfridsson

Förord

Examensarbetet har skrivits under andra halvan av våren 2018 och avslutar med det våra studier på Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning, vid Högskolan i Gävle.

Vi skulle vilja tacka alla personer som på något sätt varit till del och hjälpt oss under examensarbetets arbetsgång. Även ett stort tack till vår handledare Rolf Jonsson som vi har kunnat diskutera de problem och motgångar som uppkommit under arbetsprocessen.

Gävle, maj 2018

Linnéa Arfwidsson & Alicia Warg

Sammanfattning

I denna uppsats beskrivs sex olika upplåtelseformer och undersöker likheter och skillnader dem emellan på Stockholms bostadsmarknad. Dels kommer de vanligaste upplåtelseformerna bostadsrätter och hyresrätter beskrivas men även nya upplåtelseformer såsom kooperativa hyresrätter, ägarlägenheter, låginsatslägenheter samt hyrköp. De två sistnämnda är nya upplåtelseformer som uppkommit som ett försök av aktörer att få in unga vuxna och låginkomsttagare på bostadsmarknaden.

Frågeställningar som kommer tas upp i arbetet är vilka likheter och skillnader det finns mellan de olika upplåtelseformerna. Vilka olika fasta och löpande kostnader som uppkommer i de olika upplåtelseformerna samt vilka syften som finns med införandet av de nya upplåtelseformerna.

Genom litteraturstudier och intervjuer med aktörer har studiens frågeställningar besvarats och ligger till grund för presentation och diskussion av en beskrivande analys de olika upplåtelseformerna.

Utifrån studiens resultat kan det konstateras att hyresrätten kan vara mest förmånlig med tanke på kostnaden, i beräkningarna bör det dock beaktas att kötiden är ungefär 10 år. Har individen ett kapital och möjlighet att förvärva en bostad är inte individen beroende av någon kötid, då finns det även möjlighet till att göra en vinst eller förlust på en senare försäljning av bostaden. Räknas amortering på lån bort kan en bostadsrätt vara mest fördelaktig från ett ekonomiskt perspektiv. Ägarlägenhet har visat sig ha en relativt låg avgift men månadskostnaden har blivit relativt hög beroende av den höga köpeskillingen. Kooperativa hyresrätter har i vår studie visat sig ha en låg månadskostnad men besväras av en lång kötid och individen är beroende av ett kapital för att kunna bosätta sig i den upplåtelseformen. De två nya upplåtelseformerna låginsatslägenhet och hyrköp är så pass nyetablerade att de har varit vanskligt att göra en exakt tolkning av dess påverkan på bostadsmarknaden.

Nyckelord: Upplåtelseformer, bostadsmarknad, boendekostnader

Abstract

This essays main focus is to further develop the understanding and describe six different types of tenure. The essay investigate similarities and differences between the types of tenure on the Stockholm housing market. The most common types of leaseholds, ownership apartments, rental apartments and new types of leases will be described. Such as cooperative rental apartments, condominiums, low purchase price apartments and rental purchases. The latter two are new forms of types of ownership and have emerged as an attempt by developers to bring young adults and low-wage earners into the housing market.

Firstly, The question formulations in this essay are constructed to investigate similarities and differences which exist between the different forms of submission. Secondly, the questions target what kind of current costs for housing and the non-recurrent costs for purchasing. Finally, the purposes for the introduction of the new forms of leasing.

The study has been conducted through literature studies and interviews with market developers. Therefore, based on the study questions, respondents have answered the basis for our presentation and discussion of a descriptive analysis of the various forms of submission.

Based on the results of the study, it can be clarified that the rental apartments can be the most advantageous in terms of the cost. But then it is taken into account that the queue is about 10 years for getting an apartment. Further, the results indicate that individuals that has a capital and the opportunity to purchase a ownership apart, the queue isn't a matter and the individual has an opportunity to make a profit or loss on a later sale of the residence. Taking account to amortization of loans, an ownership apartment can be most advantageous from an economic perspective. Condominiums has been found to have a relatively low fee but the monthly cost become relatively high depending on the high purchase price.

The results of this study shows that co-operative rental apartments have been found to have a low monthly cost. But the problem is that they are bothered by a long queue and also that the individual is dependent of a input gains. The two new types of low purchase price apartments and rental purchases on the market are so newly established which makes it difficult to make an accurately interpret of their impact on the housing market today.

Keywords: Types of tenure, housing market, housing costs

Förkortningar

AL: Anläggningslagen (SFS 1973:1149)

BRL: Bostadsrättslagen (SFS 1991:614)

EF: Lag om ekonomisk förening (SFS 1987:667)

FBL: Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988)

FTL: Fastighetstaxeringslagen (SFS 1979:1152)

HL: Hyreslagen 12 kap, Jordabalken (SFS 1970:994)

JB: Jordabalken (SFS 1970:994)

LKH: Lag om Kooperativa hyresrätt (SFS 2002:93)

PBL: Plan- och bygglagen (SFS 2010:90)

RF: Regeringsformen (SFS 1974:152)

SFL: Lag om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150)

Innehållsförteckning

	Förord	i
	Sammanfattning	v
	Abstract	vii
	Förkortningar	ix
	Innehållsförteckning	x
	Inledning	1
	Bakgrund	1
	Syfte	1
1	Frågeställningar	1
1.1	Avgränsningar	2
1.2	Disposition	2
1.3	Disposition	2
1.4	Bakgrund och tidigare forskning	3
1.5	Bostadsmarknaden	3
2	Upplåtelseformer	4
2.1	Tidigare forskning	5
2.2	Tidigare forskning	5
2.3	Material och metod	7
3	Litteraturstudie	8
3.1	Intervju	8
3.2	Intervju	8
3.3	Urval	9
3.4	Analysmetod	9
3.5	Etiska aspekter	10
4	Upplåtelseformernas likheter och skillnader - lagrum, rättigheter och	
4.1	pantsättning	11
	Äganderätt	11
	4.1.1 Fast egendom	11
	4.1.2 Överlåtelse	11
	4.1.3 Rättigheter och inskränkningar	12
	4.1.4 Inteckningar och pantbrev	12
4.2	4.1.5 Boendekostnader	12
	4.1.6 Ägarlägenhet	12
	Bostadsrätt	13
4.3	4.2.1 Bostadsrättsförening	13
	4.2.2 Föreningens ekonomi	14
	4.2.3 Pantsättning	15
4.4	Hyresrätt	15
	4.3.1 Hyresavtal	15
	4.3.2 Kostnader	15
	4.3.3 Rättigheter	16
	Kooperativ hyresrätt	16
	4.4.1 Historia	16

	4.4.2	Modeller av upplåtelse.....	16
	4.4.3	Förvaltning.....	17
	4.4.4	Kostnader	17
		Bostadsrätt med låg insats	17
	4.5.1	Allmänt om upplåtelseformen.....	17
	4.5.2	Belåning	18
	4.5.3	Årsavgift.....	18
4.5	4.5.4	Överlåtelse.....	19
		Hyrköp.....	19
		Sammanfattande jämförelse	19
	4.7.1	Lagrum	20
4.6	4.7.2	Rättigheter.....	21
4.7	4.7.3	Pantsättning.....	21
		Upplåtelseformernas likheter och skillnader - kostnader, kötid och antal objekt.....	22
		Kostnader.....	22
5		Ägarlägenhet	22
5.1	5.1.1	22
	5.1.2	Bostadsrätt	23
	5.1.3	Hyresrätt	25
	5.1.4	Kooperativ hyresrätt	25
		Bostadsrätt med låg insats	27
	5.1.5	27
	5.1.6	Hyrköp	30
5.2		Kötid	32
5.3		Antal objekt	32
5.4		Sammanfattande jämförelse	33
6		Diskussion	34
		Diskussion av metod.....	34
6.2		Diskussion av resultat.....	34
7		34
7.1		34
7.2		Slutsats och framtida forskning	38
		Vilka likheter och skillnader finns det mellan de olika upplåtelseformerna?	38
7.3		Vilka olika fasta och löpande kostnader uppkommer i de olika	
7.4		upplåtelseformerna?.....	38
		Vad är syftet med införandet av de nya upplåtelseformerna?	38
		Framtida forskning.....	39
		BILAGA A	1
		BILAGA B.....	1
		BILAGA C	1

Inledning

Bakgrund

- En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för en hållbar samhällsutveckling och
- 1** påverkar såväl samhället som individen. Bostaden är ett grundläggande behov och utgör en stor del av hushållets ekonomi (Lind & Lundström, 2007). Det finns ett
 - 1.1** flertal olika upplåtelseformer och enligt Jansson (2017) är beslutet av att äga eller hyra en bostad inte bara en konsumtionsfråga. Jansson menar att beslutet att äga en bostad ofta kan vara en bra investering för hushållets ekonomi.

I Sverige har bostadsbristen länge varit ett aktuellt och omdiskuterat problem. Ett tydligt exempel på det är Stockholms bostadsmarknad. I en rapport utförd av hyresgästföreningen bor ungefär 60 000 unga vuxna i Stockholms län ofrivilligt utan eget boende (Hyresgästföreningen, 2017). Det kan vara svårt att antingen köpa eller hyra nyproducerade bostäder på grund av höga kostnader. En utveckling är att flertalet företag försöker hitta nya sätt att få in unga vuxna och därmed nya sätt att betala bostäderna på.

1.2 Syfte

Studiens syfte är att beskriva likheter och skillnader beroende på upplåtelseform. Undersökningen kommer att beröra befintliga och nyetablerade bostadsformer. Studien avser att granska engångskostnader och de löpande kostnaderna som uppkommer i de olika bostadsformerna.

1.3

Frågeställningar

- Vilka likheter och skillnader finns det mellan de olika upplåtelseformerna?
- Vilka olika fasta och löpande kostnader uppkommer i de olika upplåtelseformerna?
- Vilka är syftena med införandet av de nya upplåtelseformerna?

Avgränsningar

Studien avser att avgränsas till nyproducerade objekt i Stockholms län. Om nyproducerade objekt inom vissa boendeformer inte hittas kommer information inhämtas från senaste möjliga byggtid. Den beskrivande analysen kommer att

1.4 innehålla objekt som är likvärdiga i förhållande till bostadsareal, standard och läge. Ett till tre objekt från respektive upplåtelseform kommer att jämföras för att få fram ett rimligt värde. Personliga åsikter från lägenhetsägare angående förhållandena kring förvaltningen och prissättning kommer inte att beaktas i arbetet. De upplåtelseformer som kommer att undersökas är ägarlägenhetsfastighet, bostadsrätt i flerfamiljshus (hyreshus med bostäder enligt fastighetstaxeringslagens definition), hyresrätt i flerfamiljshus, kooperativ hyresrätt, låginsatslägenhet vilken är en typ av bostadsrätt samt hyrköp som är en typ hyresrätt.

Disposition

1.5 Studien inleds med avsnitt 1 där bakgrund, syfte, frågeställning, avgränsning och disposition redovisas. En generell bakgrund kring bostadsmarknaden och upplåtelseformerna samt tidigare forskning beskrivs i avsnitt 2. I avsnitt 3 beskrivs vilken material och metod som har använts för studien. I avsnitt 4 framgår en beskrivning av de traditionella och nya upplåtelseformernas likheter och skillnader i lag och praktik med undantag för kostnader, kö och antal objekt samt en sammanfattande analys av dessa. I avsnitt 5 redovisas kostnader i traditionella och nya upplåtelseformer med en sammanfattande analys samt kötid och antal objekt. Sedan följs arbetet av en diskussion av metod samt diskussion av resultat under avsnitt 6 och till sist en avslutande slutsats med framtida studier som redovisas i avsnitt 7.

Bakgrund och tidigare forskning

Bostadsmarknaden

- Det är av stor betydelse att det finns en väl fungerande bostadsmarknad. Det ger
- 2 förutsättningar till en god ekonomisk tillväxt, större rörlighet på arbetsmarknaden samt en större integration i samhället (Lundström, Lind, Borg & Lundström, 2007).
 - 2.1 I långtidsutredningen år 2015 framtaget av Finansdepartementet framhålls det att det är allt viktigare att tillväxten framförallt sker där det finns stora marknader och bra utbildningsmöjligheter. För att individen ska söka sig till regioner där tillväxten är stark krävs ett stort utbud av både bostäder och infrastruktur. Finns det varken bostäder eller god infrastruktur kommer den samhällsekonomiska utvecklingen bromsas ner både på kort och lång sikt (SOU 2015:48).

Den svenska bostadsmarknaden visar just nu en stor bostadsbrist och långa bostadsköer, samtidigt har byggandet av nyproducerade bostäder minskat kraftigt. Mycket av de nyproducerade bostäderna ger höga boendekostnader och riktats till en något mer förmögen målgrupp i Sverige. Dessutom har Finansinspektionen och bankerna stärkt kraven för de som vill ta lån vilket gör att efterfrågan minskar på bostäder. De som drabbas mest av bostadsbristen är där med unga vuxna och låginkomsttagare (Dagens Nyheter, 2018, april).

Bostadspriserna har under en längre tid stigit mycket vilket har gjort att bostäderna har blivit dyrare med tiden (SCB, 2018). För den som vill komma in på bostadsmarknaden blir då tvungen att ta ett större lån vilket gör att skulderna växer snabbare än inkomsterna. År 2010 införde Finansinspektionen ett lånetak som innebär att ingen kan låna mer än 85 % av bostadens kostnad. År 2016 tillkom även amorteringskravet som reglerar nya bolån. Lånebeloppet ska amorteras med minst 2 % varje år vid en belåningsgrad över 70 % och med 1 % vid en belåningsgrad på 50 %. År 2018 tillkom ytterligare ett amorteringskrav som innebär att ännu en procentenhet måste amorteras varje år om individen lånar mer än 4,5 gånger sin årliga inkomst (Finansinspektion, 2017). Räntan idag är låg, när inflationen ökar kommer även räntan att öka. Då är risken stor att bostadspriserna kommer att sjunka och de individer som finansierat sina bostadsköp med höga lån kommer få högre boendekostnader än tidigare.

Upplåtelseformer

2.2 Utbudet av bostäder på växande orter måste anpassa den efterfrågan som finns för att möjliggöra förutsättningar till ett hållbart samhälle (SOU 2015:48). I Bilaga 3 till Långtidsutredningen 2015, Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen, framhålls det att ett väl fungerande utbud av bostäder bör förses med ett varierat urval av olika upplåtelseformer.

En stor del av hushållen i Sverige vill gärna äga sin egen bostad. Det ger självständighet för att bestämma över bostaden, kostnader och underhåll (SOU 2015:48). En fördel med att äga sin bostad är också att det kan vara en god investering. Det innebär däremot också att bostadslånen ofta utgör en stor del av hushållsekonomin vilket ofta kräver fasta anställningar och stabil ekonomi som kan begränsa mobiliteten (de Graaf & Leuvensteijn, 2013). Enligt rapporten 2017:15, Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2017 av Stockholms Länsstyrelse redogörs det att andelen hyresrätter i Stockholm har minskat. Det byggs färre hyresrätter och befintliga hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter. Under de senaste 20 åren har andelen hyresrätter nästintill halverats vilket medför att det kan bli svårt att hitta ett alternativ till köpa sin bostad.

I Sverige finns det två traditionella upplåtelseformer för boende i lägenhet vilket är bostadsrätt och hyresrätt. De upplåtelseformerna har dominerat på den svenska bostadsmarknaden under en längre tid (SOU 2015:48). Det har dock uppkommit en del nya upplåtelseformer under åren. Dels lanserades Kooperativ hyresrätt under 1980-talet som ett alternativ till den traditionella hyresrätten (Boverket, 2005). År 2004 tillkom även tredimensionella fastigheter. En form av avgränsad tredimensionell fastighet är ägarlägenhet vilket utgör en ny upplåtelseform som tillkom år 2009 (Paulsson, 2013). Två nya upplåtelseformer är hyrköps-lägenheter och låginsatslägenhet. De upplåtelseformerna regleras av hyresköpslagen samt bostadsrättslagen och är helt nya på bostadsmarknaden (Riksbyggen, 2018).

Tidigare forskning

2.3 Vetenskapliga artiklar inom ämnet som hittats är bland annat H, Ekstams (2013) artikel om trångboddhet där hon skriver om att de höga bostadspriserna gör att många får problem med finansieringen för möjligheten att kunna flytta till större bostäder. Forskarna Lina Alden och Mats Hammarstedt har utfört en rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi, ESO, där de studerat segregationen på bostads- och arbetsmarknaden. Resultatet av deras studie har visat att det finns en negativ koppling mellan boendesegrageringen och sannolikheten att ha ett arbete. Deras studie visar på att arbete och trygkad inkomst ökar möjligheten att välja boende.

Dessutom har vetenskapliga artiklar återfunnits om tredimensionella fastigheter, bland annat Paulsson (2013) som diskuterar varför de ska introduceras i ett rättsligt system. Paulsson kom fram till att tredimensionella fastigheter möjliggör en ökning av tätheten för privat ägande och även ökat möjligheten för att bygga och finansiera stora och mer komplexa anläggningar. Hon menar att det har skapat ett säkrare och tydligare sätt att konstruera infrastruktur och skilja dem från andra typer av användningsområden. Paulsson tillsammans med Paasch (2012) har även undersökt hur de juridiska aspekterna rörande tredimensionella fastigheter kan utvecklas. De kom fram till att ytterligare forskning från den juridiska aspekten inom tredimensionella fastigheter behövs. De menar att de bör jämföras med internationell juridisk lagstiftning och hur användningen av tredimensionella fastigheter fungerar. De Graaff och van Leuvensteijn (2013) har skrivit en jämförelse av olika länders bostadsmarknadens inverkan på arbetsmarknadens rörlighet. De kom fram till att rörligheten på arbetsmarknaden minskas när den är en stor procentuell andel som äger sin bostad.

En granskning av tidigare examensarbeten har genomförts. Ett antal examensarbeten har varit intressanta för studien, Amini (2011) har utfört en studie benämnd *En väl fungerande bostadsmarknad* där hon definierar förutsättningarna för en väl fungerande bostadsmarknad och undersöker orsakerna till en obalanserad bostadsmarknad. Hon belyser att det ska gå fort att hitta en bostad på en väl fungerande bostadsmarknad och att detta inte är något problem för den som vill köpa en bostad. Hon menar att det inte är lika enkelt att hyra en bostad i en storstadsregion. Det är alltså inte en bostadsbrist i form av att köpa en bostad utan att det saknas betalningsförmåga hos människor. Slutsatsen av hennes studie är att för att få en väl fungerande bostadsmarknad krävs det att flera variabler och aktörer ska samspela. Hon menar att det övergripande ansvaret ligger hos staten och kommunerna genom ramstyrning och generella direktiv. Evegård och Lundin (2016) har skrivit en studie med titeln "Bostadsbrist och byggande: En nutidsanalys av bostadsinvesteringar i Sverige" där de belyser de höga bostadspriserna i kombination med nyproduktion. Resultatet av deras studie visar att bostadspris- och befolkningsutveckling har en positiv påverkan på bostadsinvesteringar. De menar att det finns ett mönster på bostadsmarknaden som innebär att höga bostadspriser och höga bostadsinvesteringar har ett starkt sammanband. Ett examensarbete av Berg och Fjeldgård (2012) har skrivit om alternativa upplåtelseformer där de tar upp hur utvecklingen skulle kunna bidra som ett komplement till den traditionella hyresrätten. De alternativa upplåtelseformerna de valde att studera var kooperativ hyresrätt och andelsägarlägenhet. De kunde konstatera att varken kooperativ hyresrätt eller andelsägarlägenhet utgör något perfekt komplement till hyresrätten. Tibblin (2016) har gjort en jämförande analys mellan ägarlägenheter och bostadsrätters fasta och löpande kostnader där hon kommer fram till att inköpspriset på ägarlägenheter är högre än bostadsrätter men månadskostnaden är istället lägre för ägarlägenheter.

Två av de upplåtelseformerna som kommer tas upp i denna studie, det vill säga låginsatslägenhet och hyrköpslägenhet, har det inte återfunnits några tidigare studier om. Förmodligen på grund av det är nya koncept och ännu inte etablerat på bostadsmarknaden.

Material och metod

Vid forskning finns det två olika huvudkategorier som tillämpas, antingen kvalitativ eller kvantitativ metod. En kvalitativ metod är enligt Biggam (2015) en metod som används för att fördjupa sig i ämnet där textdata, jämförande och utvärderande information hämtas in som inte kan mätas med nummer och siffror. En kvantitativ metod används fördelaktigen vid kvantifierbara och statistiska resultat där en större mängd data samlas in. Det ger resultat som visas i siffror till exempel olika mängder, kön, utbildning, ålder, eller andra möjliga faktorer som går att räkna på (Esaiasson, Gililjam, Oscarsson, Towns, Wängnerud, 2017).

Vid de kvalitativa undersökningarna menar Thomas (2006) att en induktiv metod är att föredra framför en deduktiv metod. En induktiv metod innebär en fördjupad analys av enstaka iakttagelse med en vag och oprecis problemställning, en deduktiv metod är den klassiska vetenskapliga metoden som utgår från en modell eller teori med en härledning av hypoteser som sedan ska testas (Esaiasson et al., 2017).

För att få svar på frågeställningarna i arbetet genomfördes kvalitativa intervjuer som enligt Dowling, Lloyd & Suchet-Pearson (2015) fördelaktigt för att få en bra förståelse för situationerna. En intervju kan genomföras öppen, halvstrukturerad eller strukturerad så genom ett strategiskt urval skedde intervjuerna via telefon med semistrukturerade frågor för att ge respondenten möjlighet att svara mer öppet. Semistrukturerade frågor ger även ett bra bedömningsunderlag och följdfrågor kan ställas utifrån det som respondenten svarar (Esaiasson et al., 2017).

Litteraturstudie

Material till studien har inhämtats genom litteraturstudier. Den litteratur som studerats är publikationer som är relevanta och intressanta för studiens ämne. Lagstiftningen har tolkats genom textanalys för att studera skillnader och likheter, studien är dock inte en juridisk metod. Flertalet offentliga utredningar har även studerats för att uppnå en förståelse för ämnet. Vad gäller de internetkällor som använts har myndigheter och organisationer haft en betydande roll. Både textbaserad information och statistik har inhämtats från sidor som Lantmäteriet, Skatteverket, Hyresnämnden, SCB samt SABO. Användbara internetkällor som hemnet, mäklarstatistik, fastighetsbolags hemsidor har använts för att få fram information om intressanta objekt för studien. I vissa fall har artiklar från dagstidningar och publicerade internetartiklar använts eftersom det visat sig att det har debatterats mycket om just de nya upplåtelseformerna. Främst har vi studerat intervjuer och inhämtat information vad gäller låginsatslägenheter av artiklar från dagstidningar såsom Veckans Affärer och Svenska Dagbladet.

3.2 Intervju

Genom tre kvalitativa intervjuer med anställda på Riksbyggen och Sveriges Kooperativa Bostadsförening har material insamlats till studien. De olika aktörerna har valts ut genom ett strategiskt urval. Riksbyggen är en av aktörerna och valdes ut på grund av att de har lanserat de nyetablerade upplåtelseformerna låginsatslägenheter samt hyrköp. De har därav varit av intresse för vår studie. När vi eftersökte information om kooperativa hyreslägenheter i Stockholms Län visade det sig att SKB är den bostadsförening i Stockholms Län som innehar flest kooperativa hyresrätter. Anledningen till att enbart intervjuer skett med tre av de upplåtelseformerna vi har studerat, är på grund av att informationen varit mättad vad gäller de resterande upplåtelseformerna.

Frågorna skickades i förväg via mail så att respondenten fick möjlighet att förbereda sig inför intervjutillfället. Frågorna ställdes semi-strukturerade så att respondenten fick möjlighet att svara mer öppet och så att vi hade möjlighet till att ställa följdfrågor om något var oklart. Intervjuerna spelades in för att lättare kunna bearbetas i efterhand. Intervjuer med allmänheten eller privata åsikter från hyresgäster genomfördes inte med anledning av tids-och resursbrist.

Det har även skett kort mailkontakt med samtliga fastighetsbolag och föreningar som har intervjuats för att i viss mån komplettera information som behövts förtydligats. Den kontakt som skedde över mail var mer av den strukturerade formen då ett antal frågor ställdes och besvarades direkt av informanten. En fördel är att frågorna blir enklare att hantera men nackdelen är att följdfrågor inte kan ställas på samma sätt.

Vi har även varit i kontakt med Bostadsförmedlingen i Stockholm för att inhämta statistik av objekt för hyresrätter. Bostadsförmedlingen i Stockholm var relevanta för vår studie eftersom de som förmedlar majoriteten av hyresrätterna som finns i Stockholms Län.

Urval

3.3 Vårt urval av lägenheterna för respektive upplåtelseform är begränsade till Stockholms Län, objekten har samtliga en areal av 35-40 kvm. Detta för att försöka få så likvärdiga jämförelseobjekt som möjligt. De nya upplåtelseformerna, hyrköp och låginsatslägenhet, finns belägna i Järfälla. Därav försökte vi hitta lämpliga jämförelseobjekt till de andra upplåtelseformerna. Vi valde därför att resterande objekt skulle ha liknande areal och vara belägna i ungefär samma avstånd från innerstaden.

Vi riktade in oss på några få (ett - tre) objekt i respektive upplåtelseform för att redovisa löpande- och fasta kostnader. Vissa upplåtelseformer finns i ett mycket begränsat urval och därför har ingen jämförelse kunnat göras inom upplåtelseformen.

3.4

Analysmetod

Den metod som har använts för denna studie är en induktiv kvalitativ metod med en beskrivande text och jämförande textanalys (Thomas 2006). När inhämtning av data skett har den analyserats genom att bland annat beröra upplåtelseformernas lagrum, rättigheter, pantsättning, kostnader, kötid och utbud. Alla dessa variabler syns väsentliga för bostadssökandes val av alternativ som avsnitt två i vår studie pekar på. Det har även gjorts mer ingående analys av de löpande och fasta kostnaderna för respektive upplåtelseform. Data som inhämtats presenteras med ett antal tabeller under avsnitt fyra och fem för att få en översikt över samtliga upplåtelseformer.

Etiska aspekter

Intervjuerna har används som en del av insamling av information, innehållet och medgivande framtas till förmån för den som intervjuas. Personen som har intervjuats har fått tillgång till materialet för att kunna ge ett godkännande över de reformeringar och citeringar som används.

3.5

Upplåtelseformernas likheter och skillnader - lagrum, rättigheter och pantsättning

Äganderätt

4 4.1.1 Fast egendom

I Jordabalkens 1 kap. 1 § beskrivs det vad fast egendom är. Definitionen är att fast egendom är jord som är indelad i fastigheter. Fastigheterna är avgränsad antingen vertikalt eller både horisontellt och vertikalt. Byggnader som står på fastigheten är fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § JB (SFS 1970:994).

Äganderätt till fast egendom innebär rätten till att äga sin egen bostad (Boverket, 2016). I de fall fast egendom enbart är begränsad vertikalt sträcker sig egendomen utan begränsning i horisontell riktning. I de andra fallen, där egendomen är begränsad både horisontellt och vertikalt avser det en tredimensionell fastighet. En form av avgränsad tredimensionell fastighet är ägarlägenhet (JB 1 kap. 1 § a) Ägarlägenheter ägs med äganderätt och beskrivs närmare i avsnitt 4.1.6.

Rätten till egendom är reglerad i svensk grundlag. Regeringsformens 2 kap. 15 § beskriver hur egendom är tryggad och ingen kan tvingas att avstå sin egendom, varken till det allmänna eller till någon enskild. Fortsättningsvis beskriver paragrafen att vid vissa fall där det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen kan egendomen behövas avstås men då med tillförsäkrad full ersättning för förlusten (SFS 1974:152).

4.1.2 Överlåtelse

Vid köp och sälj av fast egendom ska en köpehandling upprättas och ska innehålla uppgifter om köpeskilling, underskrift av både köpare och säljare samt förklaring av att egendomen överlåtes från säljare till köpare (JB 4 kap. 1 §). Äganderätten kan även överlåtas genom gåva eller byte.

Enligt Jordabalkens 20 kapitel säkras äganderätten genom att ägaren till den fasta egendomen innehar lagfart. Enkelt beskrivet kan lagfarten förklaras som ett bevis för ägandet av fastigheten. Detta ska göras inom tre månader från förvärvet enligt 20 kap. 2 § JB.

4.1.3 Rättigheter och inskränkningar

Med äganderätt tillkommer stora friheter men även begränsningar. Fastighetsägaren ska följa Plan- och bygglagens bestämmelser samt Miljöbalkens regler som finns för fastigheten. Det finns även begränsningar vad gäller grannrättsligaförhållanden. I 3 kap. 1 § JB beskrivs det att hänsyn ska tas till omgivningen. En fastighetsägare ska också vårda sina byggnader och tomter i ett vårdat skick. I 8 kap. 14 § PBL (SFS 2010:900) beskrivs det att byggnaderna ska underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper ska bevaras. Det kan också tillkomma inskränkningar i form av rådighetsinskränkningar, servitut och andra nyttjanderätter (Julstad, 2018).

4.1.4 Inteckningar och pantbrev

En fastighetsägare har möjlighet att upplåta panträtt i sin fastighet som säkerhet för en fordran. Detta görs genom en inteckning i fastigheten och som bevis för inteckningen utfärdas ett pantbrev (JB 6 kap. 1 §).

Panträtten upplåts genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet till fordringsägaren som pant för sin fordran (JB 6 kap. 2 §). Beloppet av pantbrevet motsvarar en del av fastighetens värde och därmed säkerställs panten genom eventuell betalning ur fastigheten.

4.1.5 Boendekostnader

Boendekostnader som uppkommer vid äganderätt utgörs av räntor och amortering vid eventuella lån, drift och underhållskostnader samt kommunal fastighetsavgift (SCB, 2014).

4.1.6 Ägarlägenhet

Skapandet av ägarlägenhet

En ägarlägenhet är en form av tredimensionellt avgränsad fastighet, något som används för att effektivisera markanvändningen så att samma fastighet kan användas för olika ändamål (Paulsson, 2013). En ägarlägenhet skapas genom en lantmäteriförrättning och minst tre lägenheter måste bildas med ändamålet bostäder och utrymmet får inte ha använts som ändamål för bostäder de senaste åtta åren (Paulsson & Paasch, 2012). En ägarlägenhet skapas genom en förrättning och de allmänna bestämmelserna om fastighetsbildning tillämpas, det vill säga skapandet får endast ske om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt (Lantmäteriet, u.å).

Gemensamma utrymmen

Vid skapandet av ägarlägenheter skapas även gemensamhetsanläggningar för gemensamma utrymmen såsom trapphus, avlopp och el (Lantmäteriet, u.å). Det är Anläggningslagen (SFS 1973:1149) som reglerar skapandet av gemensamhetsanläggningen och enligt AL § 6 måste fördelarna överväga de kostnader och olägenheter en gemensamhetsanläggning kan medföra.

Samfällighetsförening

Det finns två olika förvaltningsformer, den ena är delägarförvaltning vilken är den vanligaste varianten och den andra är föreningsförvaltning (Lantmäteriet, u.å). Delägarförvaltning används där det finns ett fåtal delägare. Beslut kan enbart fattas om samtliga delägare är eniga, finns det oenigheter kan lantmäterimyndigheten träda in som beslutsfattande enligt SFL § 7.

En föreningsförvaltning lämpar sig vid större samfälligheter där det ingår ett flertal delägare. Den bildas vid sammanträde och de utser en styrelse och stadgar (Lantmäteriet, u.å). Samfällighetsföreningen ska avsätta medel till en fond för gemensamhetsanläggning till ändamål att säkerhetsställa framtida underhåll och förnyelse i vissa fall SFL § 19 2 st (SFS 1973:1150).

4.2

Bostadsrätt

4.2.1 Bostadsrättsförening

En bostadsrätt innehas med en nyttjanderätt som löper under en obegränsad tid och som tilldelas genom ett andelstal i bostadsrättsföreningen (Grauers, 2010). En bostadsrättsförening innebär att en ekonomisk förening upplåter nyttjanderätten till en bostadslägenhet (SFS 1991:614). För registrering av en förening krävs minst tre medlemmar och de måste ha antagit stadgar, utsett en styrelse och en revisor enligt BrL 1 kap. 2 §. Lägenheterna måste ha ändamål för bostad och minst tre bostadsrättslägenheter måste skapas. Det är en bostadsrättsförening som äger den byggnad som lägenheten ligger i och därmed har ägaren till en bostadsrätt ingen direkt äganderätt (Justitiedepartementet, 2008). I en bostadsrätt är ägaren begränsad av vad som är tillåtet att göra med lägenheten gällande renoveringar och andrahandsuthyrning enligt BrL 7 kap. 7 §.

Om ägaren inte fullföljer de restriktioner och skyldigheter som tillkommer kan rätten att nyttja lägenheten förloras enligt BrL 7 kap. 18 §. För att föreningen ska definieras som en äkta förening krävs att minst 60 % av intäkterna kommer från bostäder och inte lokalhyra (Skatteverket, u.å). Om föreningen är oäkta finansieras den till stora delar av hyra från kontor eller stora antal hyreslägenheter, fastigheten beskattas då istället som en näringsfastighet. Det som skiljer sig åt jämfört med en äkta förening är att bostadsrättshavaren kan bli förmånsbeskattad och har dessutom inte rätt att tillämpa uppskovsreglerna för byte av bostad (Skatteverket, u.å).

4.2.2 Föreningens ekonomi

För att beräkna en förenings ekonomi kan soliditet och likviditet beräknas, vilket är de mest grundläggande variablerna. Likviditeten mäter föreningens betalningsförmåga på kort sikt och soliditeten mäter betalningsförmågan på lång sikt (Nordlund, 2008). Det är bland annat resultatet av dessa variabler som resulterar i vilken årsavgift som ska erläggas för respektive lägenhet.

Utöver insatsen så har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en årsavgift för att finansiera drift och underhåll (BrL 7 kap. 14 §). Föreningen har även rätt till att ta ut en avgift för upplåtelse, överlåtelse och pantsättning enligt BrL 7 kap 14 §. Grunden för beräkning av årsavgiften ska redovisas i föreningens stadgar och avgiften varierar mellan medlemmarna och beräknas genom andelstalet de har i föreningen (BrL 9 kap. 5 §). Om föreningen har stabil ekonomi med låga driftskostnader och låg skuldsättningsgrad kan de därmed hålla nere årsavgifterna. Har förening höga kapitalkostnader kan en insatshöjning minska årsavgiften med den andel som tidigare använts för att betala ränte- och amorteringskostnaderna i föreningen (Grauers, 2014).

4.2.3 Pantsättning

En bostadsrätt är en lös egendom och pantsätts även som det. Det är inte själva lägenheten i sig som pantsätts, utan rätten att nyttja lägenheten eftersom det är föreningen och inte personen som äger den. Bostadsrättsföreningen underrättas sedan om pantsättningen, något som kallas denuntiation (Tegelberg, 2016). Pantsättningen får saklig verkan så fort föreningen mottagit underrättelsen, den ska sedan godkännas genom underskrift samt inskrivning i föreningens pantförskrivningsregister. Även fast den inte har skrivits in är den fortfarande giltig och har ett sakrättsligt skydd så fort föreningen har underrättats enligt BrL 7 kap. 31 §.

Hyresrätt

4.3 4.3.1 Hyresavtal

Boendeformen hyresrätt innebär att ett avtal upplåts för nyttjande av hus eller delar av hus mot ersättning enligt Hyreslagen (JB 12 kap. 1 §). I avtalet regleras det vad som gäller mellan hyresvärden och hyresgästen. Det kan vara ett skriftligt avtal men även ett muntligt avtal är gällande om ingen av parterna begär annat enligt Hyreslagens 2 §. Hyresavtalet löper på obestämd tid om inte annat har avtalats mellan parterna enligt 3 § Hyreslagen. Dock kan avtalet sägas upp enligt Hyreslagens 4 § inom 3 månader från närmaste månadsskifte om inte annat avtalats.

4.3.2 Kostnader

Utmärkande för hyresrätter är att det inte krävs någon kapitalinsats för bostaden. Vanligen är hyresvärden en kommun eller företag men avtal kan också upprättas av privatpersoner. Ersättningen är ofta i form av månadshyra och den som hyr blir alltså inte ägare till en bostad eller får andel i förening (Hyresnämnden, 2018). Hyran är varierande för varje bostad och regleras utifrån bruksvärdesprincipen. Enligt Hyreslagens 55 § beskrivs det hur hyran på lägenheten ska fastställas till ett skäligt belopp med hänsyn till bostadens bruksvärde. Bruksvärde innebär det värde lägenheten har beroende på dess areal, standard, planlösning etc. (Hyresnämnden, 2018).

4.3.3 Rättigheter

I och med att hyresgästen inte äger sin bostad är hyresgästen inte ansvarig för bostadens skick. Enligt Hyreslagens 15 § är det hyresvärdens ansvar att hyresrätten är i gott skick för stadigvarande bruk. Dock ansvarar hyresgästen för att vårda lägenheten och vad som där hör till. Den skada som uppkommer genom hyresgästens vållande, vårdslöshet eller försummelse blir hyresgästen skyldig att ersätta enligt Hyreslagens 24 §.

Kooperativ hyresrätt

4.4.1 Historia

4.4

Kooperativ hyresrätt är en lagreglerad bostadsform enligt Lag om kooperativ hyresrätt (SFS 2002:93). Det är en slags kombination av bostadsrätt och hyresrätt som upplåter bostadslägenheter i hyresform. Upplåtelseformen kooperativ hyresrätt har funnits i olika former sedan en lång tid tillbaka. Det var populärt under 1980-talet och föreningarna kunde registreras som ekonomiska föreningar efter att det år 1987 infördes en försökslagstiftning (SOU 2000:97). Det var sedan en turbulent tid på bostadsmarknaden under slutet av 1980- och början av 1990-talet då många fastighetsbolag fick ekonomiska problem och det medförde att antalet föreningar minskade. Det utgjordes sedan utvärderingar som medförde förbättringar och införande av Lag om kooperativ hyresrätt (Boverket, 2005). Ändock har förhållandevis få nya föreningar registrerats sedan införandet av den nya lagstiftningen och i dagsläget finns det runt 120 kooperativa föreningar (SABO, 2016).

4.4.2 Modeller av upplåtelse

Det finns två olika modeller av upplåtelser vilka är hyresmodellen och ägarmodellen. Hyresmodellen innebär att en förening blockhyr huset av en privat eller allmännyttig hyresvärd och sedan i sin tur upplåter lägenheterna med kooperativ hyresrätt (Boverket, 2005). Hyressättningen bygger sedan på fastighetens sannolika bruksvärde. Bruksvärde innebär det värde lägenheten har beroende på dess areal, standard, planlösning etc. (Hyresnämnden, 2018). Det tecknas sedan ett förvaltningsavtal med hyresvärderna för att reglera fördelningen av förvaltning, underhåll och skötsel (SOU 2000:95).

Med ägarmodellen äger föreningen fastigheten själv och de har därför större befogenheter att råda över kostnader och villkor (Boverket, 2005). Ägarmodellen uppkommer ofta genom att föreningen har varit delaktig i nyproduktion av fastigheten eller vid förvärv av en redan befintlig fastighet. Eftersom det inte finns någon annan att erlägga hyran till kommer den största avgiften att vara fastighetens kapitalkostnader (SOU 2000:95).

4.4.3 Förvaltning

En kooperativ förening är likt en bostadsrättsförening en ekonomisk förening som kräver minst tre medlemmar. Alla som hyr en lägenhet är medlemmar i föreningen och de har större befogenheter att påverka förvaltningen (SKB, 2018). Den högre graden av självförvaltning erlägger också ett större ansvar gällande ekonomi och utförande av åtgärder, det gör att förvaltningen oftast blir effektivare med en lägre hyra (Boverket, 2005).

4.4.4 Kostnader

Det är vanligt att en kooperativ hyresrätt tar ut två avgifter, dels en upplåtelseinsats och dels en månadsavgift. Upplåtelseinsatsen betalas vid inflytt till bostaden och återfås sedan vid avflytt (SOU 2000:95). Upplåtelseinsatsen är ofta en större summa som ger föreningen förutsättningar till att klara de ekonomiska åtaganden som finns. Upplåtelseinsatsen har inte någon koppling till marknadsvärdet därför är summan väsentligt lägre än vad den exempelvis är i jämförelse med bostadsrätt (Boverket, 2005).

4.5

Bostadsrätt med låg insats

4.5.1 Allmänt om upplåtelseformen

En bostadsrätt med låg insats kan liknas vid en hybrid mellan hyresrätt och bostadsrätt. Konceptet går ut på att det ska vara enklare för låginkomsttagare och unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden och lägenheterna säljs då för en lägre köpeskilling. Upplåtelseformen är ny och inte riktig etablerad på bostadsmarknaden. I dagsläget finns det två fastighetsbolag som realiserat konceptet, det ena är Well fastigheter som är baserat i Stockholm samt Riksbyggen som beprövar konceptet i Göteborg. Dock skiljer sig fastighetsbolagen lite åt vad gäller finansieringen. Ett exempel är att Riksbyggen riktar sina låginsatslägenheter till enbart unga vuxna upp till 35 års ålder.

Well fastigheter går ut med att det är en variant av en bostadsrättsförening men skillnaden är att bostadsrättsföreningen står för en större del av lånet och kan därför sälja lägenheterna till en lägre köpeskilling (Well fastigheter, 2018).

Upplåtelseformen regleras av bostadsrättslagen och fungerar som en helt vanlig bostadsrätt. Föreningen ska vara registrerad som en ekonomisk förening och har som ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt (BrL 1 kap. 11 §). Därmed upplåts även låginsatslägenhet med nyttjanderätt likt en bostadsrätt och inte med direkt äganderätt.

4.5.2 Belåning

Enligt Well fastigheters koncept är det föreningen som finansierar den större delen av kostnaden. Grundtanken är att föreningen ska låna upp till 88 % av kostnaden och köparen står för det resterande beloppet, de exakta procentenheterna varierar beroende på fastighetsbolag. Well fastigheter (2018) menar att räntan binds i 20-30 år och varje år amorteras 1 % av lånet. Upplåtelseavgiften av bostadsrätten blir då lägre, avgiften till föreningen blir dock relativt hög i relation till en traditionell bostadsrättsförenings årsavgift (Veckans Affärer, 2018). Köparen för en bostadsrätt med låg insats har däremot inte möjlighet att ta ett traditionellt bolån då fastigheten redan är så högt belånad. Finansieringen måste alltså komma från eget kapital eller privatlån med högre ränta (Veckans Affärer, 2017).

Riksbyggens låginsatslägenheter skiljer sig delvis åt från Well fastigheter eftersom de kombinerar vanliga bostadsrätter och låginsatslägenheter i samma förening, belåningen kommer därför inte att bli lika hög. Det är därför möjligt att pantsätta lägenheten som en vanlig bostadsrätt (Riksbyggen, 2018).

4.5.3 Årsavgift

Avgiften för upplåtelseformen blir jämförelsevist högre än en traditionell bostadsrättsförening eftersom en större andel av lånen ligger på föreningen där ränta och amortering måste betalas av, detta gäller för både Riksbyggen och Well fastigheter (SvD, 2017).

4.5.4 Överlåtelse

Vid överlåtelse av lägenheterna regleras försäljningspriset enligt föreningens stadgar. Riksbyggen har reglerat överlåtelsekostnaderna genom att köpeskillingen räknas upp genom beräkningar enligt konsumentprisindex (Riksbyggen, 2017).

Hyrköp

4.6 En ny boendeform som tillkommit under de senaste åren är den så kallade hyrköp som ett antal fastighetsbolag har infört (Bostadspolitik, 2017). Konceptet innebär att det ges möjlighet att hyra en bostadsrätt under en begränsad tid och att det sedan finns möjligheten att köpa loss lägenheten. Det har tidigare funnits på marknaden men konceptet övergavs snabbt när bostadspriserna åter börjat stiga (Tessin, 2018).

Riksbyggen är ett av företagen som valt att anamma konceptet. De beskriver att hyrköp riktar sig till unga vuxna upp till 35 år och efter fem år finns möjligheten att köpa lägenheten. Hyran kommer att motsvara ett belopp liknande en nyproducerad hyresrätt på samma ort (Riksbyggen, 2017).

Skulle intresset för att köpa lägenheten efter en viss tid vara aktuellt kommer överlåtelsepriset motsvara den ursprungliga insatsen för lägenheten uppräknat motsvarande konsumentprisindex (Riksbyggen, 2017). De boende kan antingen betala en insats i början av sin hyresperiod eller så har de möjligheten till att månadsvis betala in en del av handpenningen. Även en kombination av dessa varianter kan förekomma. (Tessin, 2018)

4.7

Sammanfattande jämförelse

Det som redovisats tidigare i detta avsnitt har sammanställts i tabell 1 för respektive upplåtelseform. Vidare i avsnittet kommer lagrum, rättigheter samt pantsättning närmare beskrivas och jämföras.

Tabell 1. Översiktlig jämförelse över samtliga upplåtelseformer

	Ägarlägenhet	Bostadsrätt	Hyresrätt	Kooperativ hyresrätt	Låginsatslägenhet	Hyrköp
Lagrum	FBL & JB	BrL & EF	HL (JB)	LKH	BrL	HL (JB) & BrL
Rättighet	Äganderätt	Nyttjanderätt	Nyttjanderätt	Nyttjanderätt	Nyttjanderätt	Nyttjanderätt
Pantsättning	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja/Nej	Ja/Nej

4.7.1 Lagrum

Lagstiftningen mellan de olika upplåtelseformerna skiljer sig. Ägarlägenhet regleras främst av Jordabalken och Fastighetsbildningslagen. Jordabalken är en central del för fastighetsägande då den reglerar rättsliga bestämmelser för fast egendom. Även Fastighetsbildningslagen är betydande då lagen reglerar indelningen av mark samt rättigheter och begränsningar på fastigheter.

Ingen av de resterande upplåtelseformerna ägs med äganderätt och styrs därmed inte av Jordabalken och Fastighetsbildningslagen. Bostadsrätter regleras av Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomisk förening. Bostadsrättslagens bestämmelser hanterar regler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätter. Lagen om ekonomisk förening reglerar bostadsrättsföreningen som sådan. Den innehåller bestämmelser om medlemmarnas ekonomiska intresse och hur förvaltning och inköp ska hanteras.

Hyresrätter regleras av Jordabalkens 12 kap. Hyreslagen. Lagen bestämmer förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Den kooperativa hyresrätten vilken liknar hyresrätten bestäms dock av Lagen om kooperativa hyresrätter.

Både låginsatslägenhet och hyrköp som är något av en variant av bostadsrätten styrs båda av Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomisk förening. Upplåtelseformen hyrköp regleras även av Hyreslagen den tiden innan lägenheten köps upp av hyresgästen.

4.7.2 Rättigheter

Äganderätten för alla upplåtelseformer styrs av regeringsformen, vilket betyder rätten till ägande. När en bostad upplåts med nyttjanderätt menas rättigheten till att disponera något som ägs av någon annan. Det är enbart ägarlägenhet som berörs av äganderätt som innebär att det är fritt att sälja, köpa, pantsätta och upplåta för andrahandsuthyrning. De andra upplåtelseformerna upplåts med nyttjanderätt som innebär att de har begränsat förfogande vilket innebär att de exempelvis inte får renovera eller hyra ut utan tillåtelse.

4.7.3 Pantsättning

Eftersom ägarlägenhet är fast egendom så finns möjligheten att pantsätta fastigheten som säkerhet för en fordran. Dock behöver ägaren inneha lagfart innan in-teckning kan uppkomma. För att få söka om in-teckning krävs lagfart och det ska sökas inom tre månader efter att förvärvet fullbordats. Den lagfarna ägaren kan då upplåta pan-trätt i fastigheten. Pantbrev kan däremot sökas av den rättsliga ägaren utan att lagfart innehas.

Vad gäller bostadsrätter så går det också att pantsätta bostaden som säkerhet. Bostadsrätten är dock lös egendom och därav behövs inte lagfart innan pantsättningen kan uppkomma. Hyresrätten och den kooperativa hyresrätten går inte att pantsätta då bostäderna upprättas genom hyresavtal och inte innehas med direkt äganderätt.

När det gäller låginsatslägenhet och hyrköp är möjligheten att pantsätta lägenheterna något begränsade. Well fastigheters koncept med låginsatslägenhetens bygger på att det är föreningen som ska stå för de mesta av lånen så därav finns det inte något utrymme att pantsätta bostadsrätten ytterligare. Riksbyggens låginsatslägenheter erbjuder dock möjlighet till pantsättning som en vanlig bostadsrätt. I hyrköp-lägenheterna finns det möjlighet att pantsätta efter att hyresperioden har utgått och den boende har tänkt att förvärva lägenheten.

Upplåtelseformernas likheter och skillnader - kostnader, kötid och antal objekt

Kostnader

- 5** Nedan följer översiktliga tabeller över månadskostnaderna för respektive upplåtelseform. Det visar exempel på hur månadskostnaderna kan se ut för vardera upplåtelseform i Stockholms Län. I beräkningarna har även amorteringskostnader inkluderats för ägarlägenhet och bostadsrätt vilket bör beaktas. Amortering är avbetalning på det lån som tagits. Varje kostnad för var upplåtelseform beskrivs i underrubriker i avsnittet.
- 5.1**

I beräkningarna är det förutsatt att 15 % av köpeskillingen inte behöver belånas och därav har inte de kostnaderna inkluderats. Det beräknas dock att den resterande summan av köpeskillingen behövas lånas. Beräkningen av ränta- och amorteringskostnader är utifrån Compricers hemsida där de beräknat ett medelvärde utifrån svenska bankers räntesats, detta gäller både privatlån och bolån.

5.1.1

5.1.1 Ägarlägenhet

Information för tabell 2 nedan kommer från en försäljning av en ägarlägenhet i augusti 2016 som inhämtats från hemnet.se. Årtalen som redovisas är produktionsåret för nybyggnationen.

Tabell 2. Löpande och fasta kostnader för ägarlägenhet

	Agavägen 27, Dalénum, Lidingö, 2016
Areal/RoK	35 kvm/ 1 RoK
Pris	3 460 000 kr
Kvadratmeterpris	98 857 kr/kvm
Månadsavgift	990 kr
Driftkostnad/månad	350 kr
Lån	2 941 000 kr
Kontantinsats	519 000 kr
Ränta 2 %*	4 901 kr
Amortering 3%**	7 353 kr
Total månadskostnad	13 594 kr

*Ränta 2 % = Ränta vid bolån (compricer, 2018)

**Amortering 3 % = Enligt de nyetablerade amorteringsreglerna med en extra procents amortering vid belåning över 4,5 x årsinkomst brutto.

Köpeskillingen för denna lägenhet är 3 460 000 kr och den totala månadskostnaden uppgår till 13 594 kr. Vad som är inräknat i den totala månadskostnaden är en avgift på 990 kr, driftkostnad på 350 kr, samt ränta och amortering som uppgår till 4901 kr respektive 7 353 kr. Räntan är beräknad till 2 % samt med amorteringskrav på 3 % då belåningen uppgår över 4,5x årsinkomst brutto. Köpeskillingen är vanligtvis högre vid ägarlägenheter än bostadsrättslägenheter, avgiften är dock vanligtvis betydligt lägre i ägarlägenheter än bostadsrätter då det inte finns någon skuldsatt förening. Avgiften i en ägarlägenhet går till samfällighetsföreningen för framtida renoveringar och underhåll av gemensamhetsanläggning.

5.1.2 Bostadsrätt

Tabell 3 redovisar kostnaderna för tre bostadsrättslägenheter, informationen har hämtats från hemnet.se. Årtalen som redovisas är produktionsåret för nybyggnationen.

Tabell 3. Löpande och fasta kostnader för bostadsrätt

	Optikvägen 11 Dalénum År 2018	Löfströms Allé 1 Sundbyberg År 2018	Bryggvägen 14, Gröndal År 2018
Pris	2 575 000 kr	2 750 000 kr	2 595 000 kr
Areal	35 kvm	35 kvm	35 kvm
Kvadratmeterpris	73 571 kr/m ²	78 571 kr/ m ²	74 143 kr/m ²
Överlåtelseavgift	1 100 kr	1 100 kr	1 100 kr
Medlemsavgift	1 100 kr	1 100 kr	1 100 kr
Månadsavgift	2 558 kr	2 042 kr	1 980 kr
Driftkostnad/månad	350 kr	533 kr	533 kr
Lån	2 188 750 kr	2 337 500 kr	2 205 750 kr
Kontantinsats	386 250 kr	412 500 kr	389 250 kr
Ränta 2 %*	3 647 kr	3 895 kr	3 676 kr
Amortering 3 %**	5 471 kr	5 843 kr	5 514 kr
Total månadskostnad	12 026 kr	12 313 kr	11 703 kr

*Ränta 2 % = Ränta vid bolån (compricer, 2018)

**Amortering 3 % = Enligt de nyetablerade amorteringsreglerna med en extra procents amortering vid belåning över 4,5 x årsinkomst.

För Optikervägen 11 i Dalénum uppgår köpeskillingen till 2 575 000 kr till en 1 RoK på 35 kvm. Den totala månadskostnaden är 12 026 kr och består av avgift på 2 558 kr, driftkostnad på 350 kr samt ränta och amortering på 3 647 kr respektive 5 471 kr.

Löfströms Allé 1 i Sundbyberg har en köpeskilling på 2 750 000 kr och omfattas av en area på 35 kvm. Den totala månadskostnaden är 12 313 kr och består av avgift på 2 042 kr, driftkostnad på 533 kr samt ränta och amortering på 3 805 kr respektive 5 843 kr.

Bryggvägen 14 i Gröndal har en köpeskilling på 2 595 000 kr och har en area på 35 kvm. Den totala månadskostnaden uppgår till 11 703 kr och består av avgift på 1 980 kr, driftkostnad på 533 kr samt ränta och amortering som uppgår till 3 676 respektive 5 514 kr.

För samtliga av lägenheterna vanligtvis en överlåtelseavgift på 1 100 kr samt en medlemsavgift på 1 100 kr till bostadsrättsföreningen. Dessa avgifter har här delats med antalet månader på året för att få en genomsnittlig månadskostnad. Vid beräkning av den månatliga kostnaden av ränta och amortering har en snittränta på 2 % använts och amorteringen har beräknats med 3 % med hänsyn till den nya lagstiftningen som trädde i kraft då en extra procents amortering krävs vid en belåning över 4,5 x hushållets bruttoinkomst. Den största utgiften för samtliga är amorteringen, därefter räntekostnaden och sedan månadsavgiften.

Den årliga avgiften mellan de olika lägenheterna förhållandevis lika, en grund för beräkning av avgiften grundar sig på bostadsrättsföreningens skulder. Nedan följer tabell 4 vilken visar föreningarnas skuld. Data är inhämtat från hemnet. Årtalen som redovisas är produktionsåret för nybyggnationen.

Tabell 4. Föreningarnas skuld per kvadratmeter yta

	Optikvägen 11 Dalénum År 2018	Löfströms Allé 1 Sundbyberg År 2018	Bryggvägen 14 Gröndal År 2018
Bostadsrättsförening	BRF Kajtorget Dalénum	BRF Fabriksparken 1	BRF Gröndal Strand
Total skuld	1 011 460 000 kr	897 555 000 kr	501 025 000 kr
Total area	11 050 kvm	10 698 kvm	5 997 kvm
Skuld per kvm	91 535 kr/kvm	83 899 kr/kvm	83 545 kr/kvm

För att beräkna en föreningens ekonomi kan ett antal metoder användas för att få fram vissa nyckeltal. Här har föreningens totala skuld per area beräknats för att få fram ett riktvärde och de värdena uppgår till 91 535 kr/kvm, 83 899 kr/kvm samt 83 545 kr/kvm. Då vi har begränsat oss till nyproducerade bostadsrätter innebär det också att skuldbeläggningen är hög. Dessa värden har stor betydelse för vad som skulle hända vid exempelvis en räntehöjning, då är det månadsavgiften som direkt kan påverkas av detta.

5.1.3 Hyresrätt

Nedan följer tabell 5 som redovisar kostnaderna över hyresrättslägenheter. Informationen har hämtats från Stockholms bostadsförmedling. Årtalen som redovisas är produktionsåret för nybyggnationen.

Tabell 5. Löpande och fasta kostnader för hyresrätt

	Traneberg	Solberga	Liljeholmen
	År 2018	År 2018	År 2018
Areal/RoK	37 kvm/1 RoK	35 kvm/1 RoK	45 kvm/1 RoK
Månadshyra	8 342 kr	6 843 kr	9 352 kr
Hyra/kvm	225 kr/kvm	195 kr/kvm	208 kr/kvm
Kötid	10 år	8 år	12 år
Total månadskostnad	8 158 kr	6 659 kr	9 168 kr

Hyresrätten i Traneberg har en area på 37 kvm och är 1 RoK där den totala månadskostnaden uppgår till 8 358 kr med en kötid på 10 år. Solberga med en area på 35 kvm och innehar 1 RoK uppgår till 6 859 kr med en kötid på 8 år. Liljeholmen med en area på 45 kvm och 1 RoK har en kostnad på 9 368 kr och 12 års kötid. De tre jämförelseobjekten är alla nyproducerade hyresrätter i Stockholms närförort. Hyresnivån för samtliga lägenheter är förhållandevis jämn i proportion till arealen. Eftersom det är nyproduktion ligger hyran högre än medelhyran för hyresrätter.

5.1.4 Kooperativ hyresrätt

Nedan i tabell 6 redovisas kostnaderna för Kooperativ hyresrätt, informationen har hämtats från intervju med Stockholms kooperativa bostadsförmedling. Se bilaga 1. Årtalen som redovisas är produktionsåret för nybyggnationen.

Tabell 6. Löpande och fasta kostnader för kooperativ hyresrätt

	Ursvik Kronoberg År 2016	Annedal Tand Gräddelin År 2014	Kvarteret Basaren Kungsholmen År 2018
Areal/RoK	40 kvm/2 RoK	40 kvm/2 RoK	32 kvm/1 RoK
Upplåtelseinsats	126 720 kr	118 720 kr	180 515 kr
Engångsavgift, bospar	2 000 kr	2 000 kr	2 000 kr
Bospar	1 000 kr	1 000 kr	1 000 kr
Medlemsavgift/år	250 kr	250 kr	250 kr
Månadsavgift	7 096 kr	5 785 kr	7 260 kr
Privatlån	107 712 kr	100 912 kr	152 538 kr
15 % av upplåtelse	19 008 kr	17 808 kr	27 977 kr
Ränta och amortering*	1 045 kr	950 kr	1 444 kr
Kötid	27 år	31 år	40 år
Total månadskostnad	8 245 kr	6 839 kr	8 810 kr

* 5 % Ränta och amortering vid privatlån vid en avbetalningsplan på 15 år (compricer, 2018)

Från de exempel vi har tagit ut varierar upplåtelseinsatsen mellan 126 720 kr - 180 515 kr. Upplåtelseinsatsen för nyproducerade lägenheter, det vill säga enligt SKB producerade eller förvärvade från år 2000, beräknas upplåtelseinsatsen beroende på projektets produktionskostnad. Insatsen kan som högst uppnå 10 % av det aktuella projektets produktionskostnad. När hyresavtalet sägs upp får hyresgästen tillbaka upplåtelseinsatsen. Enligt SKB justeras konsumentprisindex genom upplåtelseinsatsen årligen (Personlig kommunikation, maj 2018).

Engångsavgiften på 2000 kr är en del av bosparandet som SKB kräver. Därefter ska 1000 kr per år betalas till bospar tills spargränsen på 20 000 kr är uppnådd. Skulle medlemmen låta bli att bospara förloras ett års kötid (SKB, 2018). När utträde ur föreningen kommer bospar pengarna att betalas tillbaka inklusive utdelning/ränta. Medlemsavgiften är 250 kr och ska betalas årligen.

För att få ut en ungefärlig månadskostnad för vardera objekt har medlemsavgiften på 250 kr samt bospar kostnaden på 1000 kr dividerats med 12. Det vill säga att månadskostnaden för medlemsavgiften har beräknats till en summa av ungefär 21 kr/månad och 83 kr/månad som avser bospar.

Då kooperativ hyresrätt inte kan pantsättas innefattas beräkningarna av privatlån vilket innebär 5 % ränta och amortering vid en avbetalningsplan på 15 år.

Bostaden Ursvik som är 2 rum och kök på 40 kvm som producerades år 2016 har en ungefärlig månadskostnad på 8 245 kr och har en upplåtelseinsats på 126 720 kr. Varav upplåtelseinsatsen och kostnaden för bospår kommer att återgå till hyresgäst vid avflytt. Ränta och amorteringskostnader för denna lägenhet uppgår till 1045 kr. Kötiden för detta objekt är 27 år.

Tant Gräddelin i Annedal byggdes år 2014 och objektet som valts ut är 40 kvm stort och innehar 2 rum och kök. Lägenheten har en kötid på 31 år och den ungefärliga månadskostnaden för bostaden uppgår till 6839 kr i månaden. Upplåtelseinsatsen är en summa av 118 720 kr och ränta och amorteringskostnader uppgår till 950 kr i månaden.

Det sista objektet är kvarteret Basaren som ligger på Kungsholmen vilket gör att läget är lite mer centralt än de övriga två objekten. Byggnaden producerades år 2018 och har en upplåtelseinsats på 180 515 kr. Lägenheten är 1 rum och kök på 32 kvm. Den ungefärliga månadskostnaden är beräknad till 8810 kr varav ränta och amorteringskostnader uppgår till 1444 kr i månaden.

5.1.5 Bostadsrätt med låg insats

Eftersom två fastighetsbolag har lanserat upplåtelseformen kommer två stycken tabeller att presenteras, tabell 7 innefattar Well fastigheters låginsatslägenhet från Järfälla i Stockholm. Tabell 8 redovisar Riksbyggens låginsatslägenhet i Brf Viva i Göteborg.

I tabell 7 redovisas kostnaderna för bostadsrätt med låg insats från Well fastigheters koncept Brf 2.0 Informationen har hämtats från Well fastigheters hemsida.

Tabell 7. Löpande och fasta kostnader för Well fastigheter Brf 2.0

	Urban Park Järfälla/Veddesta År 2018
Pris	495 000 kr
Areal/RoK	40 kvm/ 2 RoK
Kvadratmeterpris	12 375 kr
Månadsavgift	9 975 kr
Privatlån	420 750 kr
Eget kapital	74 250 kr
Ränta och amortering*	3 430 kr
Total månadskostnad	13 405 kr

* 5 % Ränta och amortering vid privatlån vid en avbetalningsplan på 15 år (compricer, 2018)

Well fastigheter har lanserat ett antal lägenheter i Järfälla med konceptet Brf 2.0. Den lägenhet som tagits med i vår jämförelse är 2 RoK på 40 kvm för 495 000 kr med avgiften 9975 kr. Köpeskillingen på dessa lägenheter är såpass låg eftersom en större del av belåningen ligger hos föreningen, därav är även månadsavgiften betydligt högre än för en traditionell bostadsrätt. Eftersom dessa lägenheter inte går att pantsätta krävs det att summan för köpeskillingen innehas i eget kapital alternativt finansieras genom privatlån. Här har det tagits med i beräkningen att 15 % innehas i eget kapital och resten har finansierats med privatlån. Privatlån genererar högre ränta än ett traditionellt bolån och den totala månadskostnaden uppgår till 13 405 kr.

I tabell 8 redovisas kostnaderna för bostadsrätt med låg insats, uppgifterna har inhämtats från intervju med Riksbyggen samt deras hemsida. Se bilaga 3. Årtalen som redovisas är produktionsåret för nybyggnationen.

Tabell 8. Löpande och fasta kostnader för Riksbyggens bostadsrätt med låg insats

	Brf Viva Guldheden, Göteborg År 2018
Pris	95 000 kr
Areal/RoK	30 kvm/1 RoK
Kvadratmeterpris	3 166 kr/kvm
Månadsavgift	4 748 kr
Upplåtelseavgift	1 100 kr
Medlemsavgift	1 100 kr
Lån	80 750 kr
15 % av upplåtelse	14 250 kr
Ränta 2 %*	158 kr
Amortering 2 %	158 kr
Total månadskostnad	6 154 kr

*Ränta 2 % = ränta vid bolån (compricer, 2018)

Vid ett köp av en ungdomslägenhet betalas en köpeskilling om 95 000 kr. Eftersom det är möjligt att pantsätta dessa lägenheter som en vanlig bostadsrätt har det här beräknats med en kontantinsats på 15 % och ett bolån på resterande köpeskilling. Räntekostnaderna och amortering har också beräknats i den totala månadskostnaden. Eftersom köpeskillingen är så låg är istället avgiften högre än för de motsvarande lägenheterna i samma byggnad. Totala månadskostnaden ligger i detta fall på 6 154 kr. Det tillkommer även en avgift för upplåtelse och medlemsavgift som här har dividerats med antalet månader på året för att få fram den genomsnittliga månadskostnaden. Även fast upplåtelseinsatsen är betydligt lägre än resterande lägenheter i byggnaden fås ett fullt medlemskap i föreningen och rätten att nyttja de gemensamma ytorna precis som alla andra.

5.1.6 Hyrköp

Nedan i tabell 9 redovisas kostnaderna för hyresperioden gällande Hyrköp i Järfälla. Tabell 10 visar de kostnaderna som uppkommer vid köp av bostaden. Informationen har hämtats från intervju med Riksbyggen samt deras hemsida. Se bilaga 2.

Tabell 9. Löpande och fasta kostnader för hyrköp vid hyresperiod

	Hyrköp Brf Brandstationen Järfälla
Areal /RoK	38 kvm/1 RoK
Månadshyra	5 383 kr
Årsavgift	200 kr
Total månadskostnad	5 400 kr

I Järfälla har ett antal lägenheter lanserats som hyrköp där möjlighet ges till att först hyra lägenheten och förvärva lägenheten om så önskas av hyresgästen. Månadsavgiften till föreningen för dessa lägenheter är inte helt fastställd eftersom lanseringen fördröjts ett antal månader men den beräknas preliminärt bli 1600-1800 kr/kvm och år, medeltalet av det blir 5 383 kr per månad. I dagsläget ligger köpeskillingen för upplåtelse på 1 995 000 kr, detta beräknas sedan upp med KPI vid köptillfället. KPI står för Konsumentprisindex och mäter den genomsnittliga prisutveckling för den privata inhemska konsumtionen vilken ofta används vid kompensations- och inflationsberäkningar i Sverige (SCB, 2018). Det betalas även en årsavgift till riksbyggen varje år på 200 kr, detta delat med antal månader per år blir en slutlig månadskostnad på 5 400 kr.

Tabell 10. Löpande och fasta kostnader för hyrköp vid köp av bostaden

	Hyrköp Brf Brandstationen Järfälla
Pris	1 995 000 kr
Areal /RoK	38 kvm/1 RoK
Månadsavgift	2 217 kr
Årsavgift	200 kr
Lån	1 695 748 kr
Kontantinsats	299 250 kr
Ränta 2 %	2 826 kr
Amortering 3 %	4 239 kr
Total månadskostnad	9 298 kr

*Ränta 2 % = ränta vid bolån (compricer, 2018)

**Amortering 3 % = Enligt de nyetablerade amorteringsreglerna med en extra procents amortering vid belåning över 4,5 x årsinkomst.

Vid köp av bostaden ligger köpeskillingen på en summa av 1 995 000 kr. Denna summa kommer att beräknas med hjälp av KPI vid förvärv vid ett senare tillfälle. Eftersom upplåtelseformen räknas som en traditionell bostadsrätt kan denna pantsättas. Därför har beräkningarna tagits utifrån 85 % bolån med en räntesats på 2 % samt amortering på 3 %. Med årsavgiften på 2 217 kr uppgår den totala månadskostnaden till 9 298 kr.

Kötid

Kötiderna skiljer sig väsentligt mellan de olika upplåtelseformerna, kooperativa hyresrätter har de längsta kötiderna med upp mot 40 år på vissa lägenheter. En anledning till detta är att det där är tillåtet att ställa sig i kö redan från födsel så det genererar i ännu längre köer. Bostadsförmedlingen är de som ansvarar för uthyrning av hyresrätter i Stockholms län, där den genomsnittliga tiden för att få ett hyreskontrakt är 10 år. Det är via bostadsförmedlingen tillåtet att ställa sig i kö från 18 års ålder. Well fastigheters låginsatslägenheter innehar egen bostadskö efter intresseanmälan. För hyrköp är det riksbyggens egna förturskö som gäller i första hand, därefter erbjuds andra intressenter. Riksbyggens låginsatslägenheterna som har uppförts i Göteborg är det dock den kommunala bostadskön som används. Både bostadsrätter och ägarlägenhet finns ingen kötid då de nyproducerade objekten säljs till fast pris.

Antal objekt

Bostadsrätter och hyresrätter är de mest dominerande upplåtelseformerna i Stockholms län och allra flest finns det av bostadsrätter som uppgår till ungefär 720 000 stycken. Därefter utgör hyresrätter också en förhållandevis stor andel med 370 000 stycken. Antalet ägarlägenheter är mycket få och uppgår till ett 90-tal och det har inte haft den förväntade tillväxten som tidigare hade beräknats vid införandet av lagstiftningen år 2009. De båda upplåtelseformerna hyrköp och lägenheter med låg insats har nyligen lanserats och finns i en mycket begränsad utsträckning och är koncentrerat till en enda bostadsrättsföreningen som försökt sig på denna boendeform. Well fastigheter har ett planerat utbud på 600 – 800 st lägenheter. Riksbyggen har i dagsläget lanserat 6 st låginsatslägenheter i Göteborg och 11 st lägenheter för hyrköp i Järfälla. Kooperativa hyresrätter finns till störst del i föreningar som tillhör Stockholms kooperativa bostadsförening och det finns runt 100 stycken föreningar i Stockholms län.

Sammanfattande jämförelse

5.4 Nedan i tabell 11 följer en sammanfattande jämförelse över samtliga upplåtelseformer berörande kostnader, kötid och antal objekt. Data till kötiderna har inhämtats från personlig kommunikation med Stockholms bostadsförmedling, SKB samt Riksbyggen. Well fastigheter har en egen bostadskö som baseras på intresseanmälningar, dock har inte kötiden framkommit. Vad gäller antal objekt har SCBs statistiskservice, lantmäteriets statistisk samt personlig kommunikation med riksbyggen och SKB varit till grund för studien. Den totala månadskostnaden motsvarar ett medelvärde av de objekt vi har tagit fram.

Tabell 11. Översiktlig jämförelse över samtliga upplåtelseformer

	Ägarlägenhet	Bostadsrätt	Hyresrätt	Kooperativ hyresrätt	Låginsatslägenhet	Hyrköp
Kostnader	Köpeskilling + månadsavgift	Köpeskilling + månadsavgift	Månadshyra	Upplåtelseinsats + månadsavgift	Köpeskilling + månadsavgift	Månadshyra/ Köpeskilling + månadsavgift
Total månadskostnad	13 594 kr	12 014 kr	7 995 kr	7 965 kr	6 154 kr/ 13 405 kr*	5 400 kr/ 9 298 kr**
Kötid	Ingen kötid	Ingen kötid	8-10 år	20-40 år	9 år/ -***	-
Antal objekt	90 st	720 000 st	370 000 st	8000 st	6 st/ 600-800 st****	11 st

* 6 154 kr gäller för Riksbyggen och 13 405 kr gäller för Well fastigheter.

** 5 400 kr gäller vid hyresperiod av hyrköp och 9 298 kr vid köp av bostaden

*** 9 år gäller för Göteborgs bostadskö (Riksbyggen)/ Well fastigheters kötid är okänd

**** 6 st gäller för Riksbyggen/600-800 gäller för planerade bostäder år 2018 Well fastigheter

Diskussion

Nedan diskuteras valet av metod samt diskussion av resultat utefter frågeställningen.

Diskussion av metod

6

Riksbyggen och Well fastigheter har båda lanserat olika versioner av upplåtelseformen bostadsrätt med låg insats, vi hade räknat med respondens från Well fastigheter, något som vi inte fick och kan ses som en brist i vår studie.

6.1

Tidigare hade vi tänkt rikta in oss mer på just Well fastigheters nya koncept men eftersom respondens uteblev fick vi tänka om och bredda oss till fler upplåtelseformer. Den informationen vi kunde utgå ifrån var genom Well fastigheters hemsida samt diskussioner om konceptet i media. Därför inhämtades information även från låginsats-lägenheterna från Riksbyggens satsning på ungdomslägenheter i Brf Guldviva i Göteborg. Då vi egentligen hade tänkt oss att begränsa oss till Stockholms län fick vi i detta fall göra ett undantag då det ändå ansågs som relevant information i vår studie.

Det var även svårt att hitta relevanta jämförelseobjekt, speciellt i de senare lanserade upplåtelseformerna. Vi riktade främst in oss på att lägenheterna skulle utgöra en yta om 35-40 kvm och ligga i närförorter. Detta var svårt att hitta bland ägarlägenheter då det endast sålts mycket få i den storleken. En annan begränsning av något slag skulle möjligtvis ha varit fördelaktigt.

6.2

Diskussion av resultat

Av bakgrunden framgår det att en väl fungerande bostadsmarknad ger förutsättningar till en god ekonomisk tillväxt, större rörlighet på arbetsmarknaden samt en större integration i samhället. Det framhålls även att ett väl fungerande utbud bör förses med ett varierat urval av olika upplåtelseformer. Att välja ut vilken upplåtelseform som är mest lämpad för hushållet är mycket komplext, detta på grund av vilka förutsättningar individen har, hur utbudet ser ut och en mängd andra variabler.

Vår undersökning visar att de olika upplåtelseformerna skiljer sig mycket åt. Det finns både fördelar och nackdelar med vardera upplåtelseform. Den upplåtelseformen som visats sig krävas högst kapitalinsats är ägarlägenheten. Det är dock enbart ägarlägenheten som ägs med äganderätt och därav kan pantsättas som fast egendom. I examensarbetet som Tibblin utförde konstaterade hon att inköpspriset på ägarlägenheter är högre än bostadsrätter men månadsavgiften är istället lägre för ägarlägenheter. I vår studie har vi kommit fram till samma resultat, det har visats sig att en ägarlägenhet har en betydligt högre köpeskilling än en motsvarande bostadsrätt i samma areal och område. Månadskostnaden är dock betydligt lägre för ägarlägenheter än bostadsrätter. Jämför vi även med de andra upplåtelseformerna i vårt arbete har det visat sig att utifrån våra exempel är ägarlägenhet den med högst månadskostnad.

Varken ägarlägenheter eller bostadsrätter är bundna till någon kö utan säljs på en öppen marknad. Det kan ses som en positiv fördel eftersom det visat sig att kötiderna kan vara långa och det krävs många år i olika bostadsköer. Det är dock i både de två upplåtelseformerna som det krävs högst kapitalinsats. I vår studie har det visat sig att det även är dessa två upplåtelseformerna som har högst månadskostnader. Något som inte beräknats in i de ekonomiska tabellerna är amortering och möjligheten till att göra en eventuell vinst eller förlust på en senare försäljning av bostaden. Det finns ingen säker prognos för hur bostadspriserna kommer att utvecklas vilket gör det till en riskfylld investering. Räknas amortering på lån bort kan en bostadsrätt eller ägarlägenhet vara mest fördelaktig från ett ekonomiskt perspektiv men kravet på kapitalinsats kvarstår. Dock gör kravet på kapitalinsats att flera grupper i samhället utesluts från de två upplåtelseformerna.

Utifrån unga vuxna och låginkomsttagares syn kan hyresrätten ses som ett bra alternativ eftersom det inte krävs någon kapitalinsats för att få tillgång till bostaden. Det har det visat sig att hyresrätten är mest förmånlig med tanke på kostnaden. Den upplåtelseformen lämpar sig även väl eftersom det inte ställs några krav på hyresgästen att ansvara för underhåll eller investera pengar i bostaden vad gällande både det yttre och inre underhållet. Det är en utmärkande egenskap som enbart hyresrätten innehar. Hyresrätten har dock en kötid på ungefär 10 år vilket gör att det inte är så lättillgänglig upplåtelseform.

Sett till likhet och skillnader mellan den traditionella hyresrätten och kooperativa hyresrätter visar det sig främst att det är nyttjanderätten som är den största gemensamma nämnare dem emellan och att det inte krävs något underhåll. En stor skillnad är att det krävs en upplåtelseinsats vid inflyttningen. I Berg och Fjeldgårds studie där de har skrivit om alternativa upplåtelseformer konstaterade de att en kooperativ hyresrätt inte utgör något perfekt komplement till hyresrätten. Utifrån vår studie kan detsamma konstateras. Just därför att det i kooperativ hyresrätt krävs både ett kapital till upplåtelseinsats samt måste individen varit medlem och uppnått en kötid upp till 20-40 år. Något som varken lämpar sig till låginkomsttagaren eller den unga vuxna. Vid intervjun som hölls med SKB konstaterade de att unga vuxna ofta flyttar till nyproducerade bostäder i ytterområdena där de bara hade stått ett eller ett par år i kö. Samtidigt skriver SKB att det saknas mark att ställa nya hus på och att de därför inte bygger lika mycket som de skulle vilja. Dessutom finns fortfarande problemet kring att det inte finns någon möjlighet att pantsätta lägenheten och därav kan vissa uteslutas från att kunna bo i en kooperativ hyreslägenhet.

De nya upplåtelseformerna låginsatslägenhet samt hyrköp är nyetablerade och framtagna för att försöka få in unga vuxna och låginkomsttagare på bostadsmarknaden. Låginsatslägenheterna har samma rättigheter som en bostadsrätt men till en mycket lägre köpeskilling. Månadsavgiften blir dock mycket högre för att kunna finansiera de lån som föreningen innehar. Finns inte kapitalet till köpeskillingen måste detta också belånas med privatlån vilket ofta har högre ränta än ett bolån som kan tas i samband med den traditionella bostadsrätten. Låginsatslägenheten kan också ses som en viss risk att investera i. Upplåtelseformen är inte etablerad och det har inte tidigare funnits en liknande form på bostadsmarknaden vilket skapar en viss osäkerhet och svårigheter med att bedöma hur utvecklingen kommer att se ut. Eftersom föreningen är högt belånad kan de också göra att avgifterna kommer bli högre i samband med en eventuell ränteökning.

Om dessa nya upplåtelseformer gör det lättare att komma in på bostadsmarknaden är ännu oklart. Dessutom bör dessa upplåtelseformer kanske inte ses som en investering. Dels har Riksbyggen bestämt att deras lägenheter ska vid överlåtelse enbart köpeskillingen räknas upp med KPI och det går därför inte att göra en eventuell vinst på lägenheten. Eftersom det har varit svårt att komma i kontakt med Well fastigheter och fråga hur de har tänkt vid överlåtelser av lägenheterna, kan inte en direkt slutsats tas. Men anta att försäljningen sker på samma vis som vid en traditionell bostadsrätt, är det då en investering? Förmodligen inte. Den största boendekostnaden för en låginsatslägenhet är avgift till föreningen och inte amorteringar, vilket kan ses mer som en utgift och inte investering.

Låginsatslägenheten kan vara ett enklare sätt för en ung vuxen eller låginkomsttagare att komma in på bostadsmarknaden. Om detta är ett alternativ för de som vill ha en billigare boendekostnad är mycket osäkert. Eftersom månadsavgiften till föreningen är mycket högre än till en traditionell bostadsrätt. När även ränta och amortering tillkommer blir det inte så stor skillnad.

Hyrköp har visat sig i vår studie ha lägre boendekostnad än en traditionell hyresrätt. Detta kan ses som en fördelaktig upplåtelseform, dels för att månadsavgiften inte är oskäligen hög och hyresgästen får optionsvalet av att sedan kunna köpa lägenheten och inneha bostaden i form av en bostadsrätt. På så sätt har hyresgästen möjlighet att spara till en kapitalinsats för ett eventuellt köp, utan att behöva flytta ifrån sin bostad.

Både Riksbyggen och Well fastigheter har marknadsfört de nya koncepten till unga vuxna och låginkomsttagare. Att idag kunna avgöra om detta är ett framtida koncept som fungerar till just de målgrupperna är svårt att avgöra i dagsläget. De bör helt enkelt få komma in på marknaden och etablera sig fullt ut för att kunna ses som ett komplement till de övriga bostadsformerna.

Slutsats och framtida forskning

7 Vilka likheter och skillnader finns det mellan de olika upplåtelseformerna?

7.1 Det finns en rad olikheter mellan upplåtelseformerna men det som skiljer sig mestadels är själva finansieringen och nivån av trygghet. Vissa boenden ger en trygghet genom att exempelvis i en hyresrätt betala en fast månadshyra och varken behöva oroa sig för räntehöjningar eller reoveringar. I bostadsrätt och ägarlägenhet finns istället möjligheten till att göra en vinst och där krävs mer ekonomiska resurser med tanke på eventuella räntehöjningar och oförutsedda utgifter. Både låginsatslägenheter och hyrköp har visat sig varit svår att från ett ekonomiskt- och trygghetsperspektiv att fastställa då upplåtelseformerna behöver bli mer etablerade på bostadsmarknaden.

7.2 Vilka olika fasta och löpande kostnader uppkommer i de olika upplåtelseformerna?

Utifrån vår studie har det visat sig att ägarlägenheter och bostadsrätter har högst fasta och löpande kostnader dock bör amorteringskostnaden vara i beaktande. Både den kooperativa hyresrätten och traditionell hyresrätt betalas huvudsakligen av en fast månadshyra. Hyrköp har även en fast månadshyra tills ett eventuellt köp av bostaden. Låginsatslägenheten kan vara beaktas vara otryggast från ett ekonomiskt perspektiv, främst Well fastigheters koncept då föreningen är så högt belånad och månadsavgiften är hög. Riksbyggens låginsatslägenheter ses som ett tryggare köp med en stabil förening som grund.

7.3

Vad är syftet med införandet av de nya upplåtelseformerna?

Syftet är att förenkla för de unga vuxna och låginkomsttagare att ta sig in på bostadsmarknaden. Upplåtelseformerna kan hjälpa dem som saknar kapital, inte har en fast anställning eller inte klarar av bankens i dagslägets höga krav. Dessutom ger det även byggherrar möjlighet till att hyra ut/sälja av svårsålda objekt.

Framtida forskning

Förslag till framtida forskning skulle kunna vara att göra en liknande studie men med ett ökat antal objekt för respektive upplåtelseform för att få en mer djupgående jämförelseanalys. Det skulle också vara intressant att göra en framtida undersökning av de nylanserade upplåtelseformerna hyrköp och låginsatslägenhet för att se hur de etablerar sig på bostadsmarknaden och hur kommande överlåtelser kommer att se ut. Ett annat alternativ till framtida forskning skulle också kunna vara att jämföra upplåtelseformernas etablering i flera olika kommuner för att se om det skiljer sig åt.

Referenser

Alden, L., Hammarstedt, M. (2016). *Boende med konsekvens – en ESO-rapport om etnisk bostadssegregation och arbetsmarknad*. Finansdepartementet

Amini, S. (2011). *En väl fungerande bostadsmarknad* (Masteruppsats). Lund: Institutionen för Teknik och Samhälle, Lunds Tekniska Högskola. Tillgänglig: http://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/11_5237_Sahar_Amini.pdf

Berg, H. & Fjeldgård, H. (2012). *Alternativa upplåtelseformer - En studie av komplement till hyresrätten för att dämpa bostadsbristen* (Kandidatuppsats). Stockholm: Institutionen för Fastigheter och Byggnad och Centrum för Bank och Finans, Kungliga Tekniska Skolan. Tillgänglig: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:530293/FULLTEXT01.pdf>

Biggam, J. (2015). *Succeeding with your Master's Dissertation*. (3rd edition). Berkshire: McGraw Hill Education.

Boverket. (2005). *Bygga och bo i kooperativ hyresrätt- En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar*. Stockholm: Boverket

Boverket. (2005). *Kooperativa hyresrätter- Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen*. Hämtad 2018 - 05- 15 från https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/kooperativa_hyresratter.pdf

Boverket. (2016). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*. Hämtad 2018-04-12 från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknad/en/bostadsbestandet-i-sverige/upplattelseformer/>

Dowling, R., Lloyd, K. & Suchet Pearson, S. (2015). *Qualitative methods 1: Enriching the interview*. *Progress in Human Geography*, 40(5), 679- 686.
doi:10.1177/0309132515596880

Dagens Nyheter (2018). *Här är sex tecken på en bostadskris*. Hämtad 2018-05-14 från <https://www.dn.se/ekonomi/har-ar-sex-tecken-pa-en-bostadskris/>

De Graaf, T. & van Leuvensteijn, M. (2013). *An European Cross-country Comparison of the Impact of Housing market Institutions on Labour Mobility*. CPB Discussion paper. No. 82. *Regional Studies*, 47(9), 1443-1461. DOI: 10.1080/00343404.2011.626761

Ekstam, H. (2013). *Om trångboddhet - Hur storleken på våra bostäder blev ett välfärdsproblem*. Hämtad 16 februari 2018.
http://www.politiken.se/tidskrifter/sf/sf13/sofo3_4_2013_02.pdf

Esaiasson, P., Gilljam, M., Oscarsson, H. & Wängnerud, L. (2012). *Metodpraktikan: konsten att studera samhälle, individ och marknad*. Stockholm: Norstedts juridik.

Evegård, J. & Lundin, E. (2016). *Bostadsbrist och byggande: En nutidsanalys av bostadsinvesteringar i Sverige* (Kandidatuppsats). Trollhättan: Institutionen för ekonomi och it, Högskolan Väst. Tillgänglig: <http://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A951966&dswid=-2206>

Finansdepartementet. (2015). *Bilaga 3 till Långtidsutredning 2015*. Stockholm: Fritzes Offentliga publikationer.

Finansinspektion (2017). *Frågor och svar om skärpt amorteringskrav för hushåll med stora skulder*. Hämtad 2018-04-25 från <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2017/fragor-och-svar-om-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-stora-skulder/>

Grauers, F (2010). *Nyttjanderätt, trettonde upplagan*, Lund, Juristförlaget i Lund.

Lantmäteriet (u.å) *Inteckningar*. Hämtad 2018-04-25 från:
<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret/registrets-innehall/Inteckningar/>

Hyresgästföreningen. (2017). *Hyresgästföreningens rapport om unga vuxnas boende 2017*
Stockholm: Stockholmsregionen

Hyresnämnden. (2018). *Bruksvärde*. Hämtad 2018-05-15 från
<http://www.hyresnamnden.se/Skalig-hyra/Bruksvarde/>

Hyresnämnden. (2018). *Hyresrätt - Bostad*. Hämtad 2018-04-15 från
<http://www.hyresnamnden.se/Fragor-och-svar/Hyresratt---bostad/>

Jansson, T. (2017). *Housing choices and labor income risk*. *Journal of Urban Economics*,
99, 107-119. doi:10.1016/j.jue.2016.12.006

Julstad, B. (2018). *Fastighetsindelning och markanvändning*. Norstets Juridik,
Stockholm

Lantmäteriet. (u.ä). *Ändra fastighet*. Hämtad 2018-05-13 från
<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/>

Lantmäteriet Sveriges fastighetsmäklarsamfund (2010). *Fastighetsvärdering:
grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle: Lantmäteriverket

Lindholm, R. (2011). *Pantsättning av bostad – en jämförelse mellan två system*.
(Kandidatuppsats) Lunds Universitet. Hämtad från
<http://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordOid=2297980&fileOid=2297991>

Lind, H & Lundström, S (2007). *Bostäder på marknadens villkor*, Första upplagan, SNS Förlag, Stockholm

Lundström S, Lind H, Borg L, Lundström P (2007). *Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt*, Nutek, Stockholm

Länsstyrelsen. (2017). Rapport 2017:15 - *Läget i länet - Bostadsmarknaden i Stockholms län 2017*. Stockholm: Länsstyrelsen

Nordlund, B. (2008). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB

Paasch, J. M. & Paulsson, J. (2013). *3D property research from a legal perspective*.

Computers, Environment and Urban Systems, 40, 7–13.

doi:10.1016/j.compenvurbsys.2012.11.004

Paulsson, J. (2013). *Reasons for introducing 3D property in legal system—Illustrated by the Swedish case*. *Land Use Policy*, 33, 195–203. doi: 10.1016/j.landusepol.2012.12.019

Riksbyggen. (2017). *Brf Viva*. Hämtad 2018-05-04 från

<https://www.riksbyggen.se/ny-bostad/aktuella-projekt/vastra-gotaland/brf-viva>

Riksbyggen. (2017). *Riksbyggen testar nytt grepp för unga vuxna: Hyrköp av bostadsrätt*.

Hämtad 2018-04-15 från <https://riksbyggen.se/pressrum/2017/2765730>

SABO. (2016). *Föreningar och projekt med kooperativ hyresrätt - en översikt*. Hämtad 2018-04-28 från <https://www.sabo.se/boende/kooperativ-hyresratt/>

SCB. (2018) *Konsumentprisindex*. Hämtad 2018-05-21 från

<http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/>

SCB. (2018) *Lägenheter i nybyggda ordinära flerbostadshus, antal efter region, brutto-/nettokostnad och år*. Hämtad 2018-05-10 från <http://www.statistikdatabasen.scb.se/>

SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet

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

SFS 1973:1150. *Lag om förvaltning av samfälligheter*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1974:152. *Regeringsformen*. Stockholm: Justitiedepartementet

SFS 1979:1152. *Fastighetstaxeringslagen*. Stockholm: Finansdepartementet

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

SFS 2010:900. *Plan- och bygglagen*. Stockholm: Näringsdepartementet

Skatteverket. (u.å) *Försäljning av bostad och uppskov med vinst*. Hämtad 2018-04-08 från

<https://www.skatteverket.se/privat/sjalvservice/svarpavanligafragor/forsaljningavbostadochuppskovmedvinst/andelioaktabostadsforetag/vilkaskattereglergallerformi gsomharenbostadsrattiettoaktabostadsforetag.5.10010ec103545f243e8000806.html>

SOU 2000:95 *Kooperativ hyresrätt: betänkande*. Stockholm: Fritzes offentliga publikationer.

SOU 2015:48 *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen*. Stockholm: Fritzes Offentliga publikationer.

- Statistiska centralbyrån. (2014). *Hushållens ekonomi 2013 – boende och boendeutgifter*. Hämtad 2018-04-15 från <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-ekonomihek/pong/statistiknyhet/hushallens-ekonomi-2013--boende-och-boendeutgifter/>
- Stockholms kooperativa bostadsförening. (2018). *Vår boendeform*. Hämtad 2018-04-19 från <https://www.skb.org/var-boendeform/>
- SvD. (2017) *Bostadsrätten under press - flera aktörer ställer om*. Hämtad från: <https://www.svd.se/bostadsratten-under-press--fler-aktorer-staller-om>
- Tegelberg, L. (2016). *Köp och förmedling av bostadsrätt: en introduktion*. (1. uppl.) Stockholm: Wolters Kluwer
- Tessin. (2018). *Hyrköp - en gyllene medelväg?* Hämtad 2018-05-03 från <https://tessin.se/blogg/post-post/>
- Thomas, D. R. (2006). *A General Inductive Approach for Analyzing Qualitative Evaluation Data*. *American Journal of Evaluation*, 27(2), 237-246.
doi: 10.1177/1098214005283748
- Tibblin, K. (2016). *Ägarlägenheter: En studie om relationen mellan fasta och löpande kostnader i förhållande till bostadsrätten* (Kandidatuppsats). Gävle: Akademin för teknik och miljö, Högskolan i Gävle. Tillgänglig:<http://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A947474&dswid=-1855>
- Veckans Affärer. (2017). *Här kan du köpa en lägenhet – för 10 000 kronor per kvadratmeter*. Hämtad 2018-04-24 från <https://www.va.se/nyheter/2017/12/27/har-kan-du-kopa-en-bostad--for-10-000-kronor-per-kvadratmeter/>

Veidekke (2017). *Den svenska bostadsmarknaden*. Hämtad 2018-05-19 från
http://www.bostadspolitik.se/wp/wp-content/uploads/2017/10/veidekke_hyrkop.pdf

BILAGA A

Kooperativa Hyresrätter

Stockholms kooperativa förbund

Tror ni att kooperativ hyresrätt kommer att etableras mer? Varför är det så långa kötider? Görs något för att förkorta dem?

Kötiden för varje medlem räknas från det datum då man blev medlem. SKB är öppen för alla och man kan ställa barn i kö så snart de har ett personnummer. Det innebär att alla som står i kö, inte söker bostad just nu. T ex är 33% av våra medlemmar mellan 0-17 år.

Varje gång en lägenhet blir ledig annonseras den på hemsidan och samtliga medlemmar har möjlighet att anmäla intresse för lägenheten. Den medlem som har längst kötid av de som har anmält intresse till lägenheten och som efter visning fortfarande är intresserad, blir erbjuden kontrakt. Ett rättvist system som är lika för alla.

SKB förvaltar för evigt det vi bygger. Sedan 1916 har vi aldrig sålt en fastighet. Det är olika kötid till olika fastigheter. Mer om detta kan man läsa i vår medlemstidning <http://www.mypaper.se/html5/customer/425/11780/?page=32> Vi bygger i innerstaden, ytterområdena och kranskommunerna och har bostäder i sex kommuner. Det är framför allt unga personer som flyttar till de nyproducerade bostäderna i ytterområdena. Ofta blir SKB-lägenheten deras första egna bostad och en del har bara stått ett eller ett par år i kö. Lägenheterna i innerstaden är populära och kräver högre turordningsnummer. Men den största gruppen som flyttar hit kommer direkt från en annan SKB-lägenhet, som då blir tillgänglig för andra medlemmar.

SKB har ekonomin, viljan och kunnandet för att höja byggtopot ytterligare. Det som saknas är mark att ställa nya hus på. Ungefär så kan man sammanfatta det tuffa läget för bostadsbyggandet i Stockholmsregionen. Vi arbetar ständigt för att söka markanvisningar och bygga fler bostäder.

För ett socialt hållbart samhällsbyggande, tror vi på att flera upplåtelseformer får markanvisningar – både t ex hyresrätter, bostadsrätter och kooperativa hyresrätter. Intresset för kooperativ hyresrätt ökar. Mer om det kan man läsa här <http://www.mypaper.se/html5/customer/425/11970/?page=12>

Hur beräknas upplåtelseinsatsen?

Den kooperativa hyresrätten är ett mellanting mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. När du blir medlem i SKB betalar du en första del av ett bosparande (2 000 kr) samt en årlig medlemsavgift. Medlemsavgiften är 250 kr över 18 år och 125 kr under 18 år. För att behålla din turordning måste du sedan betala medlemsavgift samt spara 1 000 kr per år tills du uppnått spargränsen på 20 000 kr. Som boende betalar du utöver hyra även en upplåtelseinsats. Upplåtelseinsatsen i det äldre beståndet, byggt före år 2000, är för närvarande 540 kr/kvm lägenhetsyta. För lägenheter som produceras/förvärvas från och med år 2000 kan insatsen uppgå till högst 10 procent av det aktuella projektets produktionskostnad. Upplåtelseinsatserna justeras årligen genom koppling till konsumentprisindex. När du flyttar från SKB får du tillbaka upplåtelseinsatsen.

Det är de förtroendevalda i styrelsen som beslutar om hyror och upplåtelseinsatser efter ett hyressamråd med hyresutskottet som också består av förtroendevalda medlemmar.

För vilken målgrupp lämpar sig boendeformen?

SKB är öppen för alla och har kooperativa hyresrätter i varierade storlekar i sex kommuner, såväl i Stockholm som i fem andra kommuner i regionen. Ytterligare två kommuner har vi också fått markanvisning i.

Kan ni på något sätt underlätta för unga vuxna att komma in på den kooperativa hyresmarknaden?

Till SKB i förhållande till många andra köer för bostadssökande, välkomnar vi unga. Så snart de har ett personnummer kan man ställa barn i kö. Den medlem som har längst kötid av de som har anmält intresse till lägenheten och som efter visning fortfarande är intresserad, blir erbjuden kontrakt. Turordningsprincipen gäller lika för varje medlem, oavsett ålder.

Vad finns det för risker med kooperativ hyresrätt? Vad händer om föreningen inte har tillräckligt många medlemmar?

SKB har en årlig medlemsökning med cirka 2 000 medlemmar. SKBs siffror kan man läsa mer om i Årsredovisningen

<http://www.mypaper.se/html5/customer/425/11960/?page=4>

En risk men även en möjlighet, är en samhällstrend - att få yngre människor engagerade. Föreningslivet och kooperativa företag har betytt mycket för uppbyggnaden av vårt samhälle. De styrs och utvecklas idag av frivilligt engagerade människor. Många av dessa företag och delar av föreningslivet bedriver en omfattande verksamhet. Men det frivilliga engagemanget ändrar nu form, inte minst bland de yngre. Vi blir mer intresserade och aktiva i specifika frågor och vill snarare göra punktinsatser än engagera oss i det breda föreningslivet. Hur påverkar det vårt näringsliv och våra föreningar? Hur kan vi dra nytta av det nya sättet att engagera sig? Om detta kommer vi att prata om i ett seminarium i Almedalen.

BILAGA B

Intervju med Riksbyggen
Frågor om hyrköp

Hur har intresset/responsen varit för hyrköp?

Det har varit över förväntan, det har varit stort engagemang och uppmärksamhet både från media och unga som varit intresserade av boendet. Detta är en satsning vi påbörjade för 2 år sedan och riktar sig till unga mellan 18-35 år och Järfälla blir de första som har möjligheten att prova denna boendeform.

Vad är syftet med införandet av den nya boendeformen?

Vi vill ge unga vuxna möjligheten till ett tryggt inträde i bostadsmarknaden, ofta är problemet att de unga exempelvis inte får ta lån kanske för att de inte har fast anställning eller att de inte har tillräckligt stort kapital undansparat. Bankerna har även börjat ställa högre krav. Vi vill helt enkelt sänka tröskeln in till sitt första bostadsköp.

Hur beräknas den årliga avgiften?

Den har ännu inte beräknats helt klart för lägenheterna för hyrköp eftersom lanseringen har blivit några månader framskjuten till maj. Men de förväntas ligga på 1600-1800 kr per kvm och år. Det ska motsvara ungefär nyproducerade hyresrätter i samma område. Men hyran för hyrköp blir helt klart lite högre än för de vanliga bostadsrätterna som säljs i samma fastighet.

Hur fungerar försäljningen? Finns det något kösystem?

För dessa lägenheter är det Riksbyggens förturs kö som gäller, är man medlem i riksbyggen har man alltså möjligheten att boka nyproduktioner. Sedan finns möjligheten för andra intressenter att boka om det skulle finnas kvar.

Hur många lägenheter finns det dagsläget som är klara för boendeformen?

Just nu är det 10 % av antalet lägenheter som vi lanserar som hyrköp i Brf Brandstationen och det motsvarar 11 lägenheter.

Hur kommer nästa överlåtelse se ut?

Den första upplåtelsen om man vill köpa loss bostadsrätten räknas upp med KPI. Skulle bostadsmarknaden sjunka får man lösa det på annat sätt. Sedan överläts lägenheten som om att det skulle vara en vanlig bostadsrätt med budgivning.

Hur länge får man hyra innan man måste köpa?

Man innehar möjligheten att hyra i 5 år. Men även fast man inte har möjlighet att då köpa loss bostadsrätten får man bo kvar ändå, så det är inte som att man vräks efter det.

BILAGA C

Intervju med Riksbyggen
Frågor angående långinsatslägenheter

Hur har intresset/responsen varit för ungdomslägenheterna?

Det har absolut varit stort, det har varit mycket intresse för dessa lägenheter och samtliga är köpta just nu.

Hur beräknas den årliga avgiften?

För våra ungdomslägenheter är avgiften högre än för de som köpt de vanliga bostadsrätterna. Men man blir ändå en fullvärdig medlem och får ta del av alla förmåner som medlemskapet ger.

Vad är syftet med införandet av den nya boendeformen? Finns det några positiva fördelar jämfört med vanlig bostadsrätt?

Vi vill hjälpa unga genom att på nya sätt få in dem på bostadsmarknaden. Vi tänkte att ungdomslägenheter är en väg att gå, just eftersom de just riktar in sig på de som är mellan 18-35 år och kanske har svårigheter att få ett bostadslån.

Hur fungerar försäljningen?

För dessa lägenheter är det Göteborgs egen bostadsförmedling som gäller.

Hur många lägenheter finns det i dagsläget som är klara för boendeformen? Kommer ni att lansera flera?

Det finns i dagsläget 6 st lägenheter som har sålts som ungdomslägenheter. I dagsläget har vi inga fler lägenheter planerade at men vi kommer absolut kolla på fler möjligheter för detta koncept.

Hur kommer nästa överlåtelse se ut? Budgivning/ uppräknat KPI-värde?

Vid nästa överlåtelse kommer priset räknas upp med KPI, det går därför inte riktigt att göra någon vinst på dessa lägenheter.

Är det möjligt att pantsätta lägenheterna?

Ja det är möjligt eftersom lägenheten juridiskt klassas som en bostadsrätt.