

## **Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?**

- ägarlägenheter, ett flexibelt alternativ på bostadsmarknaden

Azra Malagic och Carolina Nisser

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Copyright © Azra Malagic och Carolina Nisser  
Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.  
Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle

Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
SE-221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 20/5448 SE

Printed in Sweden  
Lund 2020

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

## **Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en välfungerande hyresmarknad?**

Can condominiums take Sweden one step closer to a well-functioning rental market?

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Azra Malagic, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Carolina Nisser, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Åsa Hansson, docent i nationalekonomi och universitetslektor, Fastighetsvetenskap LTH, Lunds Universitet

Ozan Yilmaz, projekteringsledare, JM AB, Stockholm

Olof Pettersson Herold, konceptansvarig Ägarlägenheter, JM AB, Stockholm

**Examinator/Examiner:**

Fredrik Kopsch, universitetslektor, Fastighetsvetenskap LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Malin Lilliehöök, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Ägarlägenhet, privatuthyrning, hyresmarknad, bostadsmarknad, bostadsbrist, Norge, lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad

**Keywords:**

Condominium, private renting, rental market, housing market, housing shortage, Norway

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

## **Abstract**

The Swedish housing market has been pressured for a long time with a majority of Swedish municipalities reporting housing shortages. The efficiency loss due to unmet demand is estimated at 10 billion SEK annually. Identified obstacles on the housing market are lack of functioning vacancy chains, long housing queues, high prices and constraining legislation. In 2009, new legislation was introduced making it possible to build condominiums that can be used for living, renting or as investment, without having to be part of a housing association. This new entity – together with shortcomings of the housing market – spurred our interest and this degree project will discuss the possibilities of this new form of accommodation. Does it create a possibility for an alternative on the rental market to form, where private citizens buy individually condominiums as investment to let? Would such a development ease pressure of the current rental market and make the housing market more efficient? The project also analyzes Norway, where condominiums are widespread, with a subsequent large private rental market.

Through a literature review, combined with qualitative interviews, we conclude that condominiums provide a unique flexibility on the market. Increased investment and letting of this form of housing would create a growing supply of rented accommodation. With legislation already in place, this could lead to the development of a market of privately rented accommodation. This creates a possibility for citizens to quickly acquire temporary housing, which is showcased by the Norwegian example. However, condominiums make up an insignificant portion of Swedish housing, and can thus only lead to marginal alterations of the general market. Nonetheless, they constitute a good complement, allowing increased mobility and diversity. Among the interviewed respondents, condominiums and a private rental market were generally regarded as valuable addition. However, individuals working for rental associations, publicly owned real estate companies and other stakeholders that historically have advocated for an extensive rental market, were largely skeptical.

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

## Sammanfattning

Bostadsmarknaden har under en längre tid kantats av ett antal problem både på ägande- och hyresmarknaden. Majoriteten av landets kommuner rapporterar en rådande bostadsbrist och effektivitetsförlusten till följd av efterfrågeöverskottet beräknas till 10 miljarder kronor per år. Identifierade problem på bostadsmarknaden är avsaknaden av fungerande flyttkedjor, långa bostadsköer, höga bostadspriser och hämmande lagstiftning. År 2009 blev det i Sverige möjligt att bilda ägarlägenheter; en boendeform som medför större frihet samt tydligare ägande av lägenheter och kan fungera både som hyres-, investerings- och bostadsobjekt. Bristerna på bostadsmarknaden, samt en relativt ny upplåtelseform med uthyrningsmöjligheter, väckte ett intresse, och examensarbetet ämnar undersöka möjligheterna som denna flexibla boendeform ger. Finns möjlighet för en alternativ hyresmarknad att uppstå där privatpersoner köper ägarlägenheter som investering och hyr ut och har en sådan marknad potential att stötta hyresmarknaden samt effektivisera bostadsmarknaden? Studien ämnar även att undersöka Norges bostadsmarknad där en form av ägarlägenheter är vitt utbredd och den privata hyresmarknaden är stor.

Studien är författad i samarbete med JM AB i Stockholm och besvaras genom en litteraturstudie, kombinerat med en riktad öppen intervjustudie. I intervjustudien medverkar representanter från riksdagspartier, byggbolag, forskare, intresseorganisationer och rådgivare i fastighetsbranschen.

Studien kommer fram till att den flexibilitet som boendeformen ger är unik på marknaden. Vid investering och uthyrning av ägarlägenheter kan ett ökat utbud av hyresbostäder tillkomma och med förutsättningarna som lagstiftningen ger kan en marknad av privatuthyrda lägenheter skapas. Att hyra av privatpersoner kan ge upphov till osäkra boenden för hyresgästen med avseende på avsaknaden av besittningsskydd. Å andra sidan behövs ett alternativ som möjliggör att hitta en bostad tillfälligt, snabbt och på annan ort vilket den norska hyresmodellen visar är möjligt. Ägarlägenheter och en marknad av privatuthyrda bostäder är marginalprodukter som endast kan bidra till marginella skiftningar på dagens bostadsmarknad. Däremot är de ett bra tillskott som kan fungera som komplement på marknaden där de bidrar till en ökad rörlighet, valfrihet och mångfald bland boendeformerna. Inställningen till dessa möjligheter var bland de intervjuade aktörerna allmänt positiv, förutom hos organisationerna som representerade hyresgäster och allmännyttiga fastighetsbolag samt riksdagspartier som historiskt har förespråkat en stark hyresmarknad.

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?



Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

## Förord

Efter 5 år tar vi snart examen och lämnar det vi nu kallar hem för nya äventyr. På grund av coronapandemin blev vi berövade vår sista termin i Lund och denna vår blev allt annat än det vi tänkt oss, men vi är glada att vi fick dela de jobbiga och fina stunderna med varandra. Vi kan konstatera att vi nu utöver klasskamrater och examensarbete-partners är vänner för livet.

Vi vill rikta ett stort tack till våra handledare, Åsa Hansson på institutionen för Fastighetsvetenskap samt Olof Pettersson Herold och Ozan Yilmaz på JM. Tack för att ni har inspirerat och stöttat oss genom arbetets gång som bollplank, mentorer och handledare.

Tack till alla som har medverkat i intervjustudien och gett oss nyttig information och inspiration. Slutligen tackar vi våra familjer, vänner och partners för stöd och support i alla väder.

Nu är vi civilingenjörer i lantmäteri!



---

Carolina Nisser



---

Azra Malagic

*Lund, 25 maj 2020*

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning .....</b>	<b>15</b>
1.1 Problemdiskussion .....	15
1.2 Syfte .....	16
1.3 Frågeställningar.....	16
1.4 Avgränsning.....	16
1.5 Begrepp .....	17
1.6 Förkortningar .....	18
1.7 Disposition .....	18
<b>2 Metod .....</b>	<b>20</b>
2.1 Litteraturstudie .....	20
2.2 Kvalitativ metod.....	20
2.2.1 Intervjustudie .....	20
2.2.2 Bearbetning av intervjumaterial.....	20
2.2.3 Undersökningens validitet och identifierade risker.....	21
<b>3 En väl fungerande bostadsmarknad .....</b>	<b>22</b>
<b>4 Den svenska bostadsmarknaden.....</b>	<b>23</b>
<b>5 Hyresmarknaden.....</b>	<b>26</b>
5.1 Bostadsbrist.....	27
5.2 Ombildningar .....	27
5.3 Ineffektivitet.....	28
<b>6 Ägandemarknaden.....</b>	<b>29</b>
6.1 Kreditrestriktioner.....	29
6.2 Skattesystemet.....	30
<b>7 Ägarlägenheter .....</b>	<b>32</b>
7.1 Incitamenten bakom införandet och nuvarande lagstiftning .....	33
7.2 Privatuthyrningslagen .....	34
<b>8 Den norska modellen .....</b>	<b>38</b>
8.1 Hyresmarknaden .....	38
8.2 Ägandemarknaden .....	39
8.3 Norges bostadsmarknad .....	40

<b>9 Resultat</b> .....	<b>41</b>
9.1 Synen på bostadsmarknaden, problem och lösningar .....	43
9.1.1 Byggbolagen .....	43
9.1.2 Forskare.....	43
9.1.3 Intresseorganisationer .....	44
9.1.4 Fastighetsrådgivare .....	44
9.1.5 Politiker.....	44
9.2 Ägarlägenheter som bostadsobjekt .....	45
9.2.1 Byggbolagen .....	45
9.2.2 Forskare.....	46
9.2.3 Intresseorganisationer .....	46
9.2.4 Fastighetsrådgivare .....	47
9.2.5 Politiker.....	47
9.3 Ägarlägenheter som investerings- och hyresobjekt .....	48
9.3.1 Byggbolagen .....	48
9.3.2 Forskare.....	49
9.3.3 Intresseorganisationer .....	49
9.3.4 Fastighetsrådgivare .....	50
9.3.5 Politiker.....	50
9.4 Förutsättningar för en alternativ hyresmarknad .....	51
9.4.1 Byggbolagen .....	51
9.4.2 Forskare.....	52
9.4.3 Intresseorganisationer .....	52
9.4.4 Fastighetsrådgivare .....	53
9.4.5 Politiker.....	53
9.5 Komplement till hyresmarknaden .....	54
9.5.1 Byggbolagen .....	54
9.5.2 Forskare.....	54
9.5.3 Intresseorganisationer .....	54
9.5.4 Fastighetsrådgivare .....	55
9.5.5 Politiker.....	55
9.6 Byggbolagens inställning.....	56
9.6.1 Byggbolagen .....	56
<b>10 Analys och diskussion</b> .....	<b>57</b>
10.1 Synen på bostadsmarknaden, kan ägarlägenheter vara en lösning? .....	57
10.2 Ägarlägenheter som bostadsobjekt .....	57
10.3 Ägarlägenheter som investerings- och hyresobjekt .....	58
10.4 Förutsättningar för en alternativ hyresmarknad .....	59
10.5 Komplement till hyresmarknaden.....	59
10.6 Norge som förebild .....	60

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

<b>11 Slutsats</b> .....	<b>61</b>
11.1 Funktion på bostadsmarknaden.....	61
11.2 Förutsättning för en alternativ hyresmarknad .....	61
11.3 Komplement till hyresmarknaden.....	62
11.4 Norge som förebild .....	62
11.5 Lösning på bostadskrisen .....	62
11.6 Förslag till vidare studier .....	63
<b>Referenser</b> .....	<b>65</b>
<b>Bilagor</b> .....	<b>72</b>
Bilaga 1 .....	72

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

## 1 Inledning

*Studiens första kapitel inleds med en problemdiskussion som syftar till att ge läsaren en överskådlig bild av de bakomliggande problem från vilket frågeställningarna härstammar. Därefter följer en beskrivning av studiens syfte, frågeställningar, avgränsningar, begrepp av relevans samt disposition.*

---

### 1.1 Problemdiskussion

Den svenska bostadsmarknaden präglas idag av långa köer till hyresrätter och höga priser på bostadsrätter. I en majoritet av landets kommuner råder bostadsbrist där utbudet inte möter efterfrågan trots ökad byggtakt. Störst brist råder, enligt kommunerna, på hyresrätter (Boverket 2019).

Boendeformen ägarlägenhet har funnits i Sverige sedan 2009 men formen är fortfarande relativt ovanlig. Ägarlägenheter skiljer sig inte utseendemässigt från bostadsrätter men ägandet ser annorlunda ut. Denna skillnad i ägande gör stor skillnad då den fulla förfoganderätten och avsaknaden av bostadsrättsförening gör det möjligt för vem som helst, privat- och juridisk person, att äga, renovera och hyra ut utan restriktioner (Lantmäteriet 2020).

Sveriges allmännyttiga hyresrätter är en bostadsform som sällan ses i övriga europeiska länder. I många länder tillhandahålls istället hyresbostäder genom att lägenheter hyrs ut privat. Hyresmarknaden i bland annat Norge består till störst del av bostäder som hyrs ut av privatpersoner och i landet är även en variant på ägarlägenheter brett utvecklad (Veidekke 2014).

Bristen på hyresmarknaden, samt en relativt ny upplåtelseform med uthyrningsmöjligheter, väckte ett intresse för vidare undersökning kring eventuell koppling mellan dessa. Idag har vi en reglerad hyresmarknad i Sverige, men uppkomsten av ägarlägenheter med möjligheten till fri uthyrning gör det möjligt för en marknad där privatpersoner tillgodoser hyresbostäder med marknadshyror att växa fram. Hur hade ett ökat antal ägarlägenheter fungerat på Sveriges bostadsmarknad? Vilka förutsättningar och osäkerheter finns för att en sådan hyresmarknad ska uppstå med ägarlägenheter som bas?

## 1.2 Syfte

Arbetet syftar till att undersöka hur förekomsten av ägarlägenheter kan komplettera den svenska ägandemarknaden och inte minst hyresmarknaden. Vi vill studera huruvida ägarlägenheter kan skapa en alternativ hyresmarknad där hyresbostäder tillgodoses av privatuthyrning, där privatpersoner köper och hyr ut ägarlägenheter i investeringsyfte samt undersöka möjligheter och osäkerheter som kan uppstå till följd av detta.

Vidare vill vi studera om det går att dra någon koppling mellan den svenska hyresmarknaden och hyresmarknader i länder där ägarlägenheter är en utbredd boendeform. Vi har därför gjort ett snabbt nedslag i grannlandet Norge, för att studera hur landet hanterar en hyresmarknad som till stor del består av privatuthyrning.

## 1.3 Frågeställningar

För att uppfylla syftet med arbetet ska följande frågeställningar besvaras;

- Vad fyller ägarlägenheter för behov på den svenska bostadsmarknaden?
- Kan ägarlägenheter fungera som komplement till ägande- och hyresmarknaden?
- Finns förutsättningar för en alternativ hyresmarknad att uppstå där privatpersoner hyr ut sina bostäder?
- Hur fungerar ägarlägenheter, sett som bostads-, hyres- och investeringsobjekt?
- Kan ägarlägenheter vara en lösning på problematiken på bostadsmarknaden?
- Kan vi lära oss något av Norges system?

## 1.4 Avgränsning

Arbetet har begränsats till att se förekomsten av ägarlägenheter ur ett marknadsperspektiv och valet av respondenter begränsades till aktörer på marknaden, experter och politiskt ansvariga. Bostadssociala aspekter som ofta lyfts upp i debatten kring marknader där privatpersoner utgör hyresvärden, såsom exempelvis diskriminering och segregering, samt åsikter om bostadsekonomiska förutsättningar är ämnen som har förbisetts. Vidare begränsas arbetet till möjligheterna och osäkerheterna som ägarlägenheter och en hyresmarknad där privatpersoner tillgodoser hyresbostäder ger, frågan om varför det finns så få ägarlägenheter är därmed inte i fokus. Vid val av bostadsmarknad att jämföra med valdes Norge, på grund av dess geografiska och kulturella närhet till Sverige.



Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

## **1.5 Begrepp**

### **Ägarlägenhet**

Lägenhet som utgör en tredimensionell fastighet och som ägs med full äganderätt (Boverket 2019b)

### **Bostadsrätt**

Lägenhet som upplåts med nyttjanderätt av en bostadsrättsförening (Boverket 2019b)

### **Hyresrätt**

Rättighet att genom avtal och mot betalning får använda annans byggnad (Boverket 2019b)

### **Småhus**

Friliggande hus med en till två bostäder (Boverket 2019b)

### **Upplåtelseform**

Formen för förfogandet över bostaden. I Sverige finns upplåtelseformerna: äganderätt i småhus och flerbostadshus, bostadsrätt, hyresrätt och kooperativ hyresrätt (Boverket 2019b)

### **Bostadsobjekt**

Bostad ämnad för att bo i

### **Hyresobjekt**

Bostad ämnad för att hyra ut

### **Investeringsobjekt**

Bostad ämnad att förvärva som investering med potentiell värdeökning och löpande avkastning

### **Bostadsbrist**

Då utbudet inte möter efterfrågan på bostadsmarknaden vilket resulterar i ett efterfrågeöverskott (Nationalencyklopedin u.å)

## **1.6 Förkortningar**

Brf - Bostadsrättsförening

BRL – Bostadsrättslag (1991:614)

JB – Jordabalk (1970:994)

SCB - Statistiska Centralbyrån

UEB-lagen - Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad

## **1.7 Disposition**

### **1 Inledning**

Inleds med en problemdiskussion som syftar till att ge läsaren en överskådlig bild av de bakomliggande problemen från vilket frågeställningarna härstammar. Därefter följer en beskrivning av studiens syfte, frågeställningar, avgränsningar, begrepp av relevans samt disposition.

### **2 Metod**

Presenterar arbetets struktur, metod och validitet.

### **3 En väl fungerande marknad**

Syftar till att ge en förståelse för vad en väl fungerande marknad innebär, vad som kännetecknar en sådan och varför bostadsmarknadens särdrag gör den speciell.

### **4 Den svenska bostadsmarknaden**

Ger en överskådlig bild av Sveriges bostadsmarknad utifrån statistik, rapporter och undersökningar, för att belysa den problematik och utmaningar som marknaden står inför.

### **5 Hyresmarknaden**

Syftar till att ge en överblick över Sveriges hyresmarknad, förklara hyressättningsystemet samt belysa dess största svagheter och styrkor.

### **6 Ägandemarknaden**

Syftar till att ge en överblick över Sveriges marknad för det ägda beståndet, vilka skatteregler och kreditrestriktioner som finns.

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

## **7 Ägarlägenheter**

Beskriver ägarlägenheter och hur arbetet med införandet av lagen kring boendeformen sett ur och hur den är reglerad. Här presenteras även lagrummet för uthyrning av privatbostad och dess bakomliggande incitament.

## **8 Den norska modellen**

En kort överblick av Norges bostadsmarknad. Kapitlet syftar till att ge perspektiv på andra systems uppbyggnad och således vilka alternativ som står till buds.

## **9 Resultat**

Resultatet från intervjustudien presenteras.

## **10 Analys och diskussion**

Författarna analyserar och diskuterar resultatet av intervjuerna utifrån den teoretiska grunden.

## **11 Slutsats**

Det sista kapitlet presenterar författarnas slutsats kopplat till arbetets frågeställningar.

## 2 Metod

*I detta avsnitt presenteras arbetets struktur utifrån metodvalen som användes för att besvara frågeställningarna.*

---

### 2.1 Litteraturstudie

För att skapa en förståelse för ämnets fundament och formulera arbetets syfte och frågeställningar har vi genom arbetets gång kontinuerligt fört en litteraturstudie. Urvalet av teori gjordes utifrån frågeställningarnas byggstenar och utgör därmed grunden för vilken analys och diskussion vilar på. Utifrån litteraturstudien kunde vi även välja och precisera metodval för datainsamling. De teoretiska avsnitten baseras på litteraturen som insamlades, som framförallt består av betänkanden från riksdagsutskotten, lagförslag och propositioner men även företagsrapporter, artiklar från tidskrifter och facklitteratur.

### 2.2 Kvalitativ metod

Den kvalitativa metodens grundläggande drag är att se frågeställningarna ur respondenternas perspektiv och är inriktad på ord snarare än siffror. En kvalitativ metod beskrivs av Bryman & Bell (2011) där teorin utvecklats utifrån insamlad data och resultaten tolkas utifrån respondenternas syn på verkligheten.

#### 2.2.1 Intervjustudie

Med syfte att få en bredare förståelse för hur olika aktörer på marknaden ser på frågeställningarna gjordes utöver litteraturstudien, en kompletterande intervjustudie. Individerna som intervjuades är representanter från byggbolag, intresseorganisationer, fastighetsrådgivare, forskare samt representanter från några av de svenska riksdagspartierna. Totalt intervjuades 14 personer, samtliga över telefon. För att närmare läsa om de olika respondenterna se bilaga 1. Svaren från intervjuerna återkommer i löpande text i resultatavsnittet.

En riktad öppen intervjuform har använts, vilken kännetecknas av öppna frågor om ett visst fenomen, där den svarande fritt kan återge sin (eller organisationens) bild av verkligheten. Formen valdes som intervjumetod då syftet med intervjuerna var att skapa en bild av hur de olika respondenterna ser på kopplingen mellan ägarlägenheter och hyresmarknaden, samt eventuella möjligheter och osäkerheter med detta. En öppen fråga ger i dessa fall större möjlighet för respondenten att tala fritt kring ämnet och belysa de möjligheter och osäkerheter den uppfattar (Lantz 2013). Samma frågor ställdes till alla respondenter, samt några ytterligare frågor till respondenter från byggföretag. Samtliga frågor går att se i tabell 7.

#### 2.2.2 Bearbetning av intervjumaterial

Varje enskild intervju spelades in och transkriberades. Transkriberingen gjordes successivt, i takt med att intervjuerna genomfördes.

### **2.2.3 Undersökningens validitet och identifierade risker**

Att riktad öppen intervju valdes som intervjuform innebär att intervjufrågorna inte ställdes i exakt samma ordning till samtliga respondenter - strukturen utarbetades istället för varje enskild intervju. Detta för att säkerställa att intervjun fick ett bra flöde. Detta kan dock betyda att respondenternas svar varit influerade av den tidigare ställda frågan, vilket kan ha resulterat i att svaret påverkas olika i olika intervjuer. En ytterligare aspekt att tänka på vid intervjuer är att samtliga respondenter inte nödvändigtvis yttrar sin egen åsikt. De kan påverkas av sitt arbete eller ämbete och därmed välja att framföra en officiell ståndpunkt framför sin egen hållning. På grund av rådande coronapandemi var inte alla riksdagspartier tillgängliga för intervju. Representanter från C, M, L och SD har medverkat. Urvalet av respondenter från de politiska partierna är därför snedvridet och innefattar inte alla partipolitiska åsikter. I valet av respondenter från byggbolag valdes två aktörer som idag bygger ägarlägenheter och två som inte gör det, vilket inte är representativt för byggbranschen där få aktörer jobbar aktivt med boendeformen.

Resultatet som framställs är en tolkning av respondenternas uppfattning av verkligheten, vilket påverkar validiteten. I och med att det är författarna som tolkar intervjuerna, kan resultaten påverkas. Även om objektivitet har eftersträvat i så hög grad som möjligt, är det viktigt att poängtera att kvalitativ forskning innefattar risk för att författarnas egen uppfattning av verkligheten påverkar resultaten.

### 3 En väl fungerande bostadsmarknad

*Kapitlet syftar till att ge en förståelse för vad en väl fungerande marknad innebär, vad som kännetecknar en sådan och varför bostadsmarknadens särdrag gör den speciell.*

---

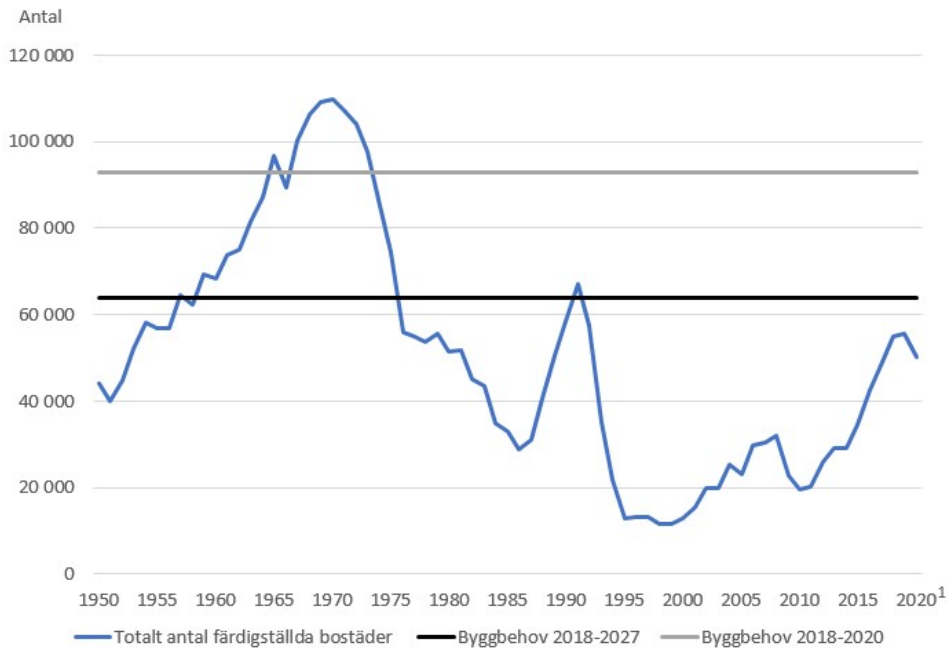
Vad är en väl fungerande marknad? Enligt Lind och Lundström (2007) innebär det en marknad där de flesta känner sig nöjda, med ett stort utbud av varor från konkurrerande företag, med olika egenskaper och prisklasser. Informationen är god och tillgänglig för alla och konsumenterna har därmed möjlighet att göra ett välunderrättat köp utifrån sina preferenser och behov. Målen för boende och byggande i Sverige är dels långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader och dels att uppnå en god livsmiljö för alla människor som främjas av långsiktig hushållning av naturresurser och underlättar bostadsutveckling och produktion. (Regeringskansliet 2020). En långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad definieras enligt målen där utbudet möter efterfrågans behov (ibid). Bostadsmarknaden har dock ett antal särdrag som skiljer den från andra marknader. Varan eller bostaden är fast rent geografiskt, utgör en stor del av hushållens skulder och utgifter och har en stor betydelse för den sociala välfärden. Bostäder är inte heller en homogen vara, ingen är den andra lik utifrån läge, planlösning, våningsnummer eller pris (Finanspolitiska rådet 2019). I tillägg upplåts de i olika former som tillgodoser olika behov, men som också gynnas politiskt på olika sätt - äganderätt kräver stort kapital och hyresrätt kräver lång kötid. Vidare är nyproduktion av bostäder något som tar lång tid och utgör endast någon procent av den totala stocken. På kort sikt är utbudet därmed konstant och förändringar i efterfrågan slår således hårt på bostadspriser och köer. Då takten på utbudssidan är långsam är det viktigt att det befintliga beståndet utnyttjas effektivt. Majoriteten av hushållens flyttbehov sker där och det måste därmed finnas en god rörlighet som frigör bostäder i flera segment som kan fördelas mellan hushåll med olika behov och preferenser. Lind och Lundström (2007) beskriver en väl fungerande bostadsmarknad utifrån olika möjligheter. Möjligheter för boendekarriär, äldre hushåll att ha flera boendeanvändningar och hushåll att flytta från områden med svag ekonomisk bas till områden med stark tillväxt kan alla ses som indikationer för en god rörlighet. Boverket liknar en väl fungerande bostadsmarknad med att det snabbt ska gå att hitta en bostad oavsett ekonomisk förutsättning och att upplåtelseformerna ska komplettera varandra. Beskrivningen av kännetecknen på en dåligt fungerande bostadsmarknad är bostadsbrist där efterfrågan inte möter utbudet. På hyresmarknaden skapas då starka incitament att hålla kvar i sitt hyreskontrakt som fått ett ekonomiskt värde. Konsekvensen blir svarta marknader där de ekonomiska värdena kan omsättas (Boverket 2011). Efterfrågeöverskottet på hyresmarknaden spiller över på andra marknader, på ägandemarknaden stiger bostadspriserna och rörligheten på arbetsmarknaden minskar (LO 2014).

## 4 Den svenska bostadsmarknaden

Följande kapitel syftar till att ge en överskådlig bild av Sveriges bostadsmarknad utifrån statistik, rapporter och undersökningar för att belysa den problematik som råder.

Bostadsmarknaden har under flera år varit ansträngd. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2019 redogör 240 av Sveriges 290 kommuner att det finns ett bostadsunderskott, där efterfrågan inte möter utbudet (Boverket 2019). Eftersläpningen av nyproduktion har pågått sedan 90-talskrisen och har inte följt den ökade befolkningsutvecklingen. Under 2019 beräknade kommunerna att 75 700 bostäder skulle påbörjas under året och att motsvarande siffra för 2020 skulle uppgå till 85 200. I slutet av 2019 visade dock preliminära siffror från SCB att endast 51 000 bostäder hade påbörjats 2019 och att prognosen för 2020 var 50 000 bostäder (Boverket 2019a). Informationen publicerades dessutom i december 2019, månader innan coronapandemins startskott. Antal färdigställda bostäder och byggbehovsprognoser går att se i diagram 1.

Diagram 1. Antal färdigställda bostäder år 1950 - 2020<sup>1</sup> och byggbehovsprognoser (SCB 2020; Boverket 2018; Boverket 2019c).



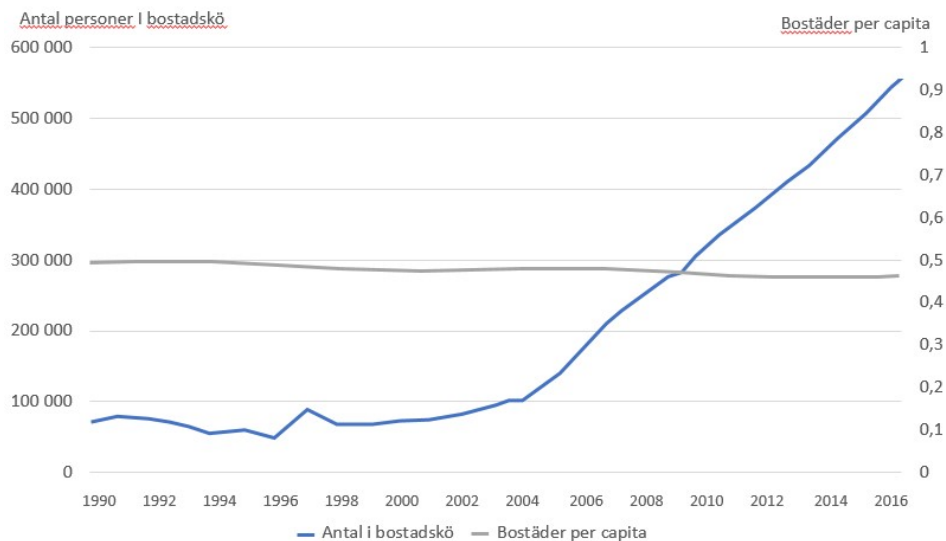
Not 1; Antal färdigställda bostäder för år 2020 är preliminära siffror (SCB 2020).

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

I princip alla kommuner uppgav i bostadsmarknadsenkäten att det råder störst brist på hyresrätter, framför allt större hyresrätter, och menar att den stora utmaningen framöver är att det således saknas ett utbud för hushåll med lägre inkomst. Nybyggda hyreslägenheter utgör ett dåligt alternativ för denna grupp då hyrorna ofta är högre än i det befintliga beståndet. Åtgärder för en ökad rörlighet som frigör bostäder i det äldre beståndet är därmed av största vikt för att få bukt med bostadsproblematiken. I Januariöverenskommelsen (2019) är punkterna 44-48 ämnade åt att förbättra rörligheten och effektivt utnyttja bostadsbeståndet genom att bland annat införa fri hyressättning vid nyproduktion, ta bort flyttskatten och koncentrera investeringsstöd till hyresrätter.

I diagram 2 syns bostadsköns kraftiga tillväxt i Storstockholm, samtidigt som antal bostäder per capita sjunkit marginellt sedan 1990 (Kopsch 2019).

Diagram 2. Bostadskön i Storstockholm i förhållande till antal bostäder per capita (Kopsch 2019).



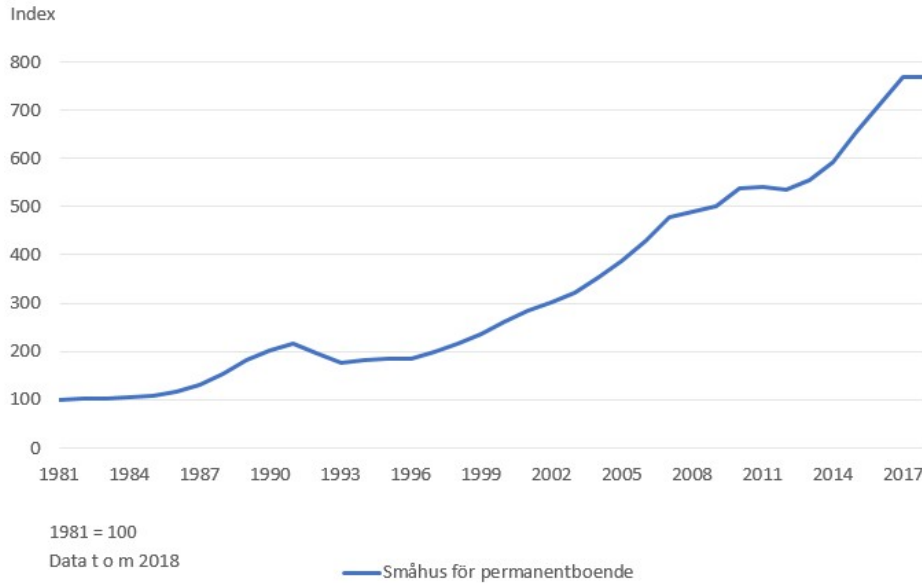
Bokriskommittén (2014) menar att trots ett ökat antal människor i bostadskön i Stockholm minskar antalet aktiva bostadssökande. Majoriteten i kön har redan ett ordnat boende där en stor del anger att de ser köandet som en försäkring för framtiden, vilket gör det till ett missvisande mått på bostadsbrist. I en rapport från Finanspolitiska rådet (2019) nämns den ökade bostadskön som ett resultat av den växande skillnaden i boendekostnader mellan hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Genom att ställa sig i bostadskö kan hushåll boende i småhus eller bostadsrätt hänga med på prisutvecklingen i det ägda beståndet, för att sedan realisera sin vinst och flytta in i en central hyresrätt till bruksvärdeshyra. De som inte är i akut behov av en hyresrätt har råd att stå i kö länge för att sedan bo billigt och centralt (ibid).



## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Prisutvecklingen går bland annat att se på utvecklingen av fastighetsprisindex i diagram 3. Värdet utvecklingen har mellan 1981 och 2018 varit cirka 670 procent (SCB 2020e) och kan ses som ett resultat av låga bolåneräntor, ökade inkomster, befolkningstillväxt och en låg byggtakt (Boverket 2012a).

Diagram 3. Utveckling av fastighetsprisindex på småhus för permanentboende (SCB 2020e).



Bostadspriserna föll under finanskrisen på 90-talet och vid krisen 2008 som går att se i diagram 3 men har historiskt haft en kraftig tillväxt. Då den större delen av hushållens skulder utgörs av bostadslån har prisutvecklingen på bostäder lett till att hushållens skulder ökat (SCB 2020a).

## 5 Hyresmarknaden

*Kapitlet syftar till att ge en överblick över Sveriges hyresmarknad, förklara hyressättningsystemet samt belysa de största svagheter och styrkor som har visat sig till följd av rådande lagar och regler.*

---

Hyresrätten har länge varit den upplåtelseform vilken de som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden varit hänvisade till. Att hyresbostäder är den upplåtelseform som mer eller mindre pekats ut för ”svaga” hushåll är inget unikt för Sverige. Det unika med det svenska systemet är att vi inte har någon form av ”social housing”, utan att det är hyresregleringen som är det tilltänkta verktyget för att tillgodose allas bostadsbehov. Hyressättningsystemet utgörs av ett samspel mellan det kollektiva förhandlingssystemet och bruksvärdessystemet. Det är alltså inte en fri marknad där enskilda hyresgäster och hyresvärdar kan komma överens om en hyra. Hyran för hyresrätter regleras i hyreslagen och hyresförhandlingslagen (Boverket 2014).

Bostadsbyggandet saktade in under andra världskriget, vilket ledde till ett mindre utbud på marknaden. För att förhindra kraftiga hyreshöjningar infördes hyresreglering vilket var en form av besittningsskydd för hyresgästerna. År 1969 infördes en mer direkt reglering av hyrorna, i form av ett bruksvärdessystem. Syftet var att spegla en hyresmarknad i balans, säkra besittningsrätten och införa en spärr mot oskäligen hyror (SOU 1981:77). Dock fanns ingen anvisning om övre gräns för hyressättningen, det skulle marknaden istället bestämma (Prop. 1968:91). Bruksvärdessystemet är således inget system för att reglera hur höga hyrorna ska vara. Hyresnämnden kan vid prövning bara bedöma om en viss hyra är skälig utifrån jämförelser med likvärdiga lägenheter. Lagstiftaren eller rättspraxis har inte uttalat sig om hyresskillnader mellan bostäder med olika bruksvärde, det är istället parterna på hyresmarknaden som kollektivt förhandlar om dessa. Hyrornas kollektiva förhandling regleras i hyresförhandlingslagen, som trädde i kraft år 1978. Förhandlingsrätten innebär i praktiken att en hyresgästorganisation (Hyresgästföreningen) har rätt till förhandlingsordning. Hyresgästen behöver inte själv förhandla med sin värd men hyresvärden är skyldig att själv förhandla med hyresgästorganisationen angående hyreshöjning, standardförbättringar eller andra förändringar i boendet. Idag sker förhandlingar mellan Hyresgästföreningen på ena sidan och Sveriges Allmännyttan samt hyresvärden på andra. Hyresförhandlingslagen är inte tillämpningsbar för de fastigheter som saknar förhandlingsordning. Hyresförhandlingar för dessa lägenheter regleras i hyreslagen; jordabalken 12 kap. och eventuella oenigheter anmäls till hyresnämnden för varje individuellt fall (Boverket 2014).

En skälig hyra kopplas idag till de högst förhandlade hyrorna på marknaden men anses, enligt 12 kap. 55 § JB, inte vara skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (SFS 1970:994). Då det från investerarnas sida oftast ansågs olönsamt att bygga hyresrätter med bruksvärdeshyror infördes år 2006 möjligheten att sätta högre hyror på

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

nyproducerade lägenheter, så kallade presumtionshyror. Presumtionshyror ska täcka hyresvärdens kostnader samt ge en rimlig avkastning. Den överenskomna hyran ska, enligt 12 kap. 55c § JB, gälla i 15 år, därefter ska bruksvärdeshyror gälla (SFS 1970:994).

Det svenska hyressättningssystemet har sedan lång tid tillbaka, av flera orsaker, varit ett omdiskuterat ämne som det skrivits rapporter, debattartiklar och böcker om. Den så kallade hyresregleringen är, enligt Finanspolitiska rådet (2019), bra för de som redan är inne i systemet men medför ineffektivitet i en rad andra aspekter. Under 90-talskrisen medförde hyressättningssystemet ett efterfrågeunderskott i avfolkningsorter, som i sin tur ledde till att kommunalt ägda hus revs med tomma lägenheter (Bengtsson 2017). Om hyreshusen hade haft privata ägare hade dessa gått i konkurs och fastigheterna hade troligtvis köpts till ett lägre pris av nya ägare som hade kunnat sänka hyrorna och ändå täcka sina kostnader. Denna möjlighet fanns inte för de kommunalt ägda bostadsbolagen - lägenheterna revs ofta med hjälp av statliga subventioner (Finanspolitiska rådet 2019).

Kopsch (2019) diskuterar i sin bok några av de konsekvenser som hyresreglering orsakar. Han menar att en hyra som är lägre än jämviktshyran gör att det uppstår ett tryck på hyresmarknaden då dessa lägenheter blir högt eftertraktade. Vissa hushåll som har haft turen att få ett förstahandskontrakt kommer att bo kvar trots förändrad bostadspreferens vilket inte medför fungerande flyttkedjor. Med syfte att kringgå systemet kan konsekvenser bli ombildningar och svarthandel.

Ett ytterligare problem på hyresmarknaden är fördelningen av bostäder. I Sverige fördelas oftast lägenheter efter kötid, vilket resulterar i att den som får kontraktet inte nödvändigtvis är den som värderar bostaden högst. Där uppstår en effektivitetsförlust som Boverket uppskattar till 10 miljarder kronor per år (Boverket 2013).

### **5.1 Bostadsbrist**

Statistiken visar att den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt i Malmö genom Boplats Syd (2019) var cirka 3,3 år. Motsvarande siffra för Boplats Göteborg (2019) var ungefär 6 år. I Stockholm genom Bostadsförmedlingen (2019) var kötiden, i genomsnitt, strax över 10 år. Ett problem, menar Kopsch (2019), är tillgången på bostäder för hushåll med låga inkomster och hänvisar till Carina Listerborn, professor vid Malmö universitet, vilken forskar i bostadsjämlighet. De långa köerna i våra storstäder har sedan 1940-talet bemötts genom att bygga mer - frågan är dock huruvida en ökad produktion av bostäder har avhjälpt problemet med tillgången på lägenheter med låga hyror. Miljonprogrammet resulterade i bostadsöverskott men köerna försvann inte i de mest attraktiva områdena.

### **5.2 Ombildningar**

Ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt sker oftast när det finns ett gap mellan bruksvärdeshyran och boendekostnaden i bostadsrätten. Det blir då lönsamt för både

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

hyresgästen och hyresvärden att ombilda och de kan dela på vinsten bestående av skillnaden i boendekostnad (Finanspolitiska rådet 2019). I storstadsregionerna har ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter varit särskilt omfattande. En anledning till att ombildningar kritiserats är att det leder till färre hyresrätter på marknaden. Det finns olika sätt att se på ombildningar. Sett till antal bostäder sker inte någon förändring, att en bostad dessutom flyttas från en prisreglerad marknad till en fri marknad kan förväntas leda till ett mer effektivt nyttjande av beståndet (Prop. 1998/99:101). Genom åren har det funnits olika typer av lagstiftning som antingen förenklat, försvårat eller omöjliggjort ombildning från hyresrätter till bostadsrätter. Ofta har statens inställning skiftat beroende på vilket parti som innehaft regeringsmakten. I Meyersons, Ståhls och Wickmans (1990) analys av bostadsmarknaden beskriver de att partier till vänster, med Socialdemokraterna i spetsen, generellt varit mer positiva till hyresrätter. Däremot har partierna till höger, med Moderaterna i spetsen, historiskt förespråkat en starkare ägandemarknad.

### **5.3 Ineffektivitet**

När hyresregleringarna återinfördes 1942 var hyresnivåerna låga och subventioner för privatpersoner blev nödvändiga för att inte riskera att byggandet skulle sakta in. Bostadssubventioner fanns även före hyresregleringen. En väsentlig skillnad är dock grupperna som subventioner riktades mot. De tidiga subventionerna var ämnade för inkomstsvaga grupper, medan de senare subventionerna istället skulle lösa en generell brist på bostäder. Ett exempel är det statliga investeringsstödet från 2016. Problemet är att investeringsstödet syftar till att subventionera fram hyreslägenheter med låga hyror utan att säkerställa att hushåll med lägre inkomster får tillgång till dem (Kopsch 2019).

Det nuvarande hyressättningssystemet utgör enligt Finanspolitiska rådet (2019) ett hot mot hyresrätten som upplåtelseform. Den fyller en viktig roll på bostadsmarknaden men samtidigt sker ombildningar och intresset för att bygga nya hyresbostäder lågt, på grund av bruksvärdessystemet. Trots möjligheten att förhandla om presumtionshyra och en viss möjlighet till avkastning på investeringen, skulle denna bli ännu högre i orter med stort efterfrågeöverskott, på en friare hyresmarknad.

Hyresregleringen medför inte bara ett ineffektivt utnyttjande av beståndet, fler ombildningar, svartuthyrning och svarthandel med hyreskontrakt, utan även en ineffektiv fördelning på arbetsmarknaden. En undersökning från Svenskt Näringsliv (2016) visade att var tredje rekryteringsprocess försvårades på grund av bostadsbrist. Bristen och rörligheten på bostadsmarknaden har därmed stor påverkan på arbetsmarknadens rörlighet och möjlighet att passa ihop arbetstillfälle med arbetssökande, så pass att arbeten och utbildningar avstås på grund av svårigheten med att hitta bostad. I detta samspel har hyresrätten en viktig roll då den gör det lättare att flytta på grund av dess låga transaktionskostnader (LO 2014).

## 6 Ägandemarknaden

*Kapitlet syftar till att ge en överblick över vilka skatteregler och kreditrestriktioner som finns på Sveriges marknad för det ägda beståndet.*

Förutom ineffektiviteten på hyresmarknaden motverkar även vissa skatteregler och transaktionskostnader på den ägda marknaden en effektiv fördelning av bostäder. Skattestrukturen och skattenivåerna påverkar priser på olika upplåtelseformer som i sin tur påverkar efterfrågan, likaså byggandets riktning. I Sverige anses det ägda beståndet och framförallt bostadsrätten vara den mest gynnade upplåtelseformen sett till skattereglerna. Det råder en generellt låg beskattning på ägt boende i landet, vilket bidragit till att priser drivits upp och hushållens skulder ökat (Finanspolitiska rådet 2019).

### 6.1 Kreditrestriktioner

Kreditrestriktioner i form av bolånetak och amorteringskrav infördes med syfte att minska hushållens skuldsättning samt dämpa den ökade prisutvecklingen på bostadsmarknaden (SCB 2018). Bolånetaket infördes 2010 och innebär att lån med bostaden som säkerhet inte bör överstiga 85 procent av bostadens värde. Under 2016 infördes det första amorteringskravet som skärptes under 2018 vilket innebär att om bolån tas som utgör 70-85 procent av bostadens värde ska lånet amorteras med 2 procent per år. Bolån som utgör 50-70 procent av bostadens värde ska amorteras med 1 procent per år. Belåning under 50 procent har inget amorteringskrav. Om lånet dessutom uppgår till mer än 4,5 gånger av köparens årsinkomst måste ytterligare 1 procent amorteras (Finansinspektionen 2018a). Kreditrestriktioner är omdebatterade kring vad de skapar för incitament, siffror från SCB visade 2018 att bolånetaket och amorteringskrav inte hade sänkt hushållens skulder medan en rapport från Finansinspektionen samma år visade motsatta siffror (SCB 2018; Finansinspektionen 2018). I mars 2020 gav finansutskottet ett förslag om att amorteringskravet och bolånetaket bör utvärderas, då det hämmar förstagångsköpare (Sveriges Riksdag 2020).

Tabell 1. Sammanfattning amorteringskrav på bolån

Lån	Krav på amortering	Amortering om lån > 4,5 x årlig bruttoinkomst
> 70 % av bostadens värde	2 %	Minst 3 %
50 - 70 % av bostadens värde	1 %	Minst 2 %
0 - 50 % av bostadens värde	Inget amorteringskrav	Minst 1 %

## 6.2 Skattesystemet

I princip alla utvecklade länder tar ut en skatt på boende, likaså Sverige. Skillnaden är dock att fastighetsskatten generellt är mycket högre utomlands (Finanspolitiska rådet 2019). Finansdepartementet skriver i en utredning att den främsta anledningen till att beskatta fastigheter är att bostaden bör beskattas som andra kapitalinvesteringar. Dessutom bör inte skattereglerna särskiljas beroende på upplåtelseform. Det leder till osunda investeringar och konsumtion av bostäder, samt att hushållens val av boendeformer snedvrids på grund av varierande skattesystem (Dir 1992:111). Skattesystemet i Sverige är uppbyggt med tre olika sorters beskattning på det ägda bostadsbeståndet. Den första är en löpande fastighetsskatt eller fastighetsavgift, som beräknas i förhållande till taxeringsvärdet. Den andra är en så kallad kapitalvinstskatt på bostadens värdeökning vilken utgår vid försäljning. Den tredje är stämpelskatt. Fastighetsskatten har i Sverige successivt sänkts. Det har även införts ett takbelopp på fastighetsavgiften för småhus och ägarlägenhet oavsett värde - dessutom är alla nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare skattebefriade i 15 år (Skatteverket 2020). Skattesystemet ger även skattereduktion i form av ränteavdrag på bolån som innebär att del av räntekostnaden kan dras av på inkomstdeklarationen. Upp till 30 procent av den totala räntekostnaden är avdragsgill för privatpersoner (Skatteverket, u.å).

När en privatbostad hyrs ut ska skatt betalas på en viss del av hyresintäkten. Avdrag på hyresintäkter kan göras på olika sätt beroende på vilken typ av privatbostad som ska hyras ut. Ett schablonavdrag på 40 000 kr per år gäller uthyrning av alla typer av bostäder. Schablonavdraget ska motsvara ökade kostnader för hyresvärden till följd av uthyrningen, där bland annat ökade driftkostnader, möbler, utökad försäkring och lånekostnader ingår. Om fler bostäder hyrs ut kan alltså ett schablonavdrag göras per år och per bostad. Utöver detta finns även andra avdrag som kan göras. För uthyrning av småhus och ägarlägenhet kan hyresvärden göra ett ytterligare avdrag på 20 procent av hyresintäkten. För uthyrning av bostadsrätt kan hyresvärden göra avdrag för avgift som betalas till bostadsrättsföreningen. Även om en hyresrätt inte räknas som en privatbostad beskattas uthyrning på liknande sätt som bostadsrätter. Vid andrahandsuthyrning kan hyresvärden göra ett ytterligare avdrag för den hyra som hyresvärden själv betalar. Belopp över samtliga av dessa avdrag är skattepliktiga med 30 procent, för alla typer av bostäder (Skatteverket 2020a).

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Tabell 2. Skillnad i beskattning och kostnader för olika boendeformer

	Ägarlägenhet	Småhus	Bostadsrätt
<b>Fastighetsavgift</b>	Ja (finns takbelopp)	Ja (finns takbelopp)	Indirekt till bostadsrättsföreningen
<b>Stämpelskatt för lagfart</b>	Ja	Ja	Nej men mindre avgift till brf kan utgå
<b>Stämpelskatt vid uttag av pantbrev</b>	Ja	Ja	Pantsättningsavgift till brf
<b>Ränteavdrag</b>	Ja	Ja	Nej för föreningen Ja för innehavaren
<b>Skatt vid uthyrning</b>	Ja, 30 % på belopp över schablonavdrag + avdrag på 20 %	Ja, 30 % på belopp över schablonavdrag + avdrag på 20 %	Ja, 30 % på belopp över schablonavdrag + avdrag för avgift till brf

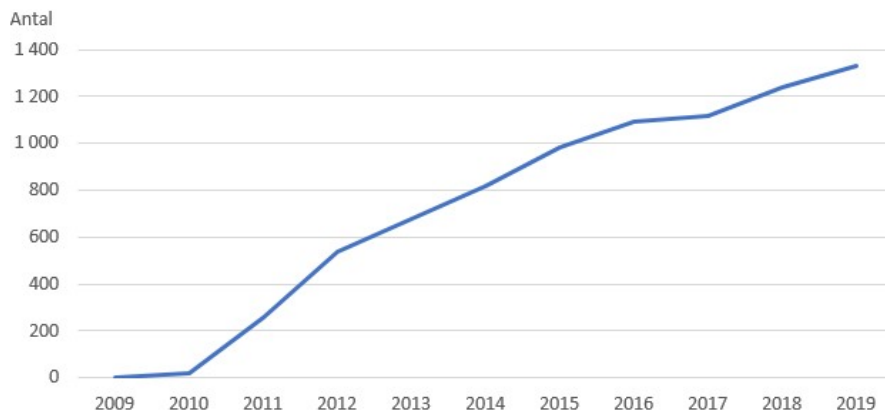
## 7 Ägarlägenheter

*Här presenteras ägarlägenheter och hur arbetet med införandet av lagen kring boendeformen sett ut samt hur den är reglerad. Här presenteras även lagrummet för uthyrning av privatbostad och dess bakomliggande incitament.*

En ägarlägenhet är en lägenhet som utgör en enskild tredimensionell fastighet som upplåts med äganderätt. Ägarlägenheter förvärvas, pantsätts och belånas på samma sätt som andra typer av fastigheter och samma frihet råder vad gäller renovering och uthyrning (Lantmäteriet 2020). Ägarlägenheter kan också, till skillnad från bostadsrätter, alltid förvärvas av juridiska- likväl som fysiska personer. Ägarlägenheter bildas i form av tredimensionella fastigheter vid nyproduktion som innefattar nybyggnation samt om- och tillbyggnad av flerbostadshus. Vid ombyggnad gäller specifika regler som anger att ägarlägenheter inte får omfatta utrymme som använts som bostadslägenhet inom de senaste åtta åren. Ägarlägenheter måste även bildas som en sammanhållen enhet som minst ska innefatta tre lägenheter avsedda för bostadsändamål. Gemensamma utrymmen utgörs av en samfällighet och förvaltas av en samfällighetsförening som samtliga ägare av lägenheterna är medlemmar i. För en ägarlägenhet utgörs månadsavgiften endast utav en avgift till samfällighetsföreningen. För förhållanden gentemot grannar gäller grannerättsliga regler som grundas i jordabalken och miljöbalken (Prop. 2008/09:91). Relativt andra länder i Norden, är boendeformen ny i Sverige. I till exempel Norge och Danmark är ägarlägenheter ett lika självklart inslag som bostadsrätter är på Sveriges bostadsmarknad (SOU 1975:51).

År 2019 fanns 1 328 bostäder taxerade som ägarlägenheter (SCB 2019). Ägarlägenheter utgör således 0,003 procent av Sveriges totalt 4 978 239 bostäder (SCB 2020b). Av landets totalt 21 län saknas ägarlägenheter helt i Blekinge, Gotlands, Dalarnas och Värmlands län (SCB 2020c).

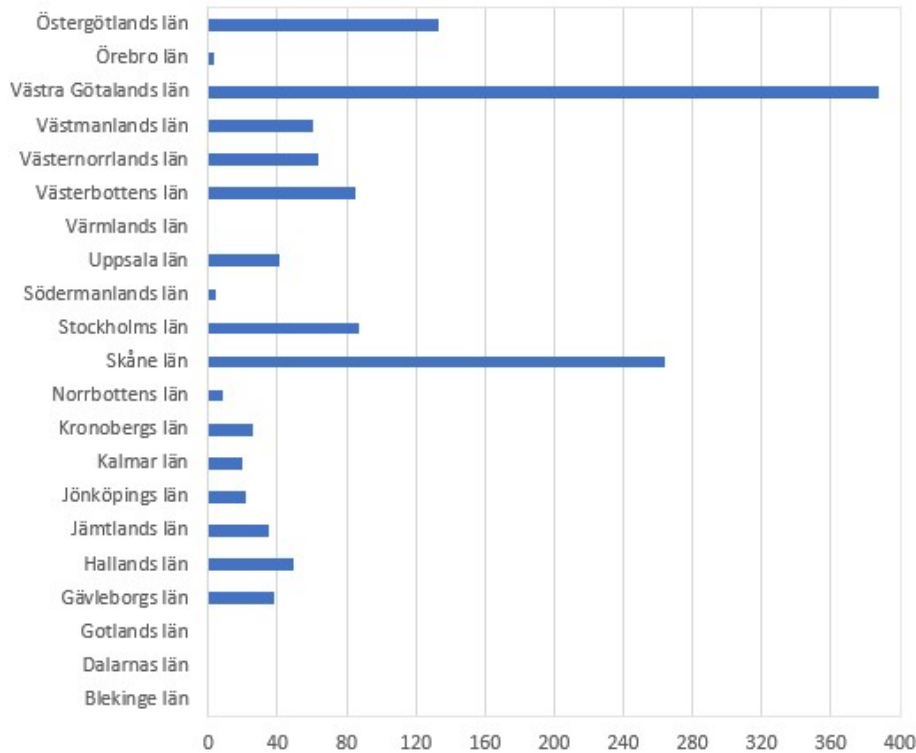
Diagram 4. Antal enheter taxerade som ägarlägenheter (SCB 2020d)





## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Diagram 5. Antal enheter taxerade som ägarlägenheter per län (SCB 2020c)



### 7.1 Incitamenten bakom införandet och nuvarande lagstiftning

Lagstiftningen om tredimensionell fastighetsindelning trädde i kraft den 1 januari 2004. Lagstiftningen innebär att fastigheter kan avgränsas i vertikalt och horisontellt plan till skillnad från traditionella fastigheter, som endast avgränsas i horisontellt plan. Tredimensionella fastigheter kan köpas och pantsättas med samma äganderätt som andra fastigheter (Prop. 2002/3:116).

År 2009 blev det möjligt att bilda ägarlägenheter i Sverige, men diskussionen kring lagstiftning har förts vid flera tillfällen ända sedan 1800-talets slut. De främsta argumenten till att boendeformen inte instiftats tidigare har i princip varit samma under hela tidsperioden. I boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas betänkande om bostadsförsörjning och bidrag framför riksdagen att äganderätt till lägenhet strider mot grunderna till svensk fastighetsrätt och det bostadspolitiska målet om rätt till god bostad till rimlig kostnad. Ägarlägenheter ansågs vara motiverat med skatteplanering och att förvärv med syftet att göra en kapitalplacering skulle ge upphov till spekulation (SOU 1975:51).

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

År 2000 tillkallade regeringen en särskild utredning med sakkunniga från bland annat justitiedepartementet och finansdepartementet för att undersöka lagstiftning kring ägarlägenheter. Resultatet blev 2000 års ägarlägenhetsutredning och betänkandet, *Att äga sin lägenhet*. Huvudargumenten för boendeformen var att det bidrar till en ökad valfrihet, mångfald och inflytande över sitt boende samt lägre boendekostnader. Invändningarna ljöd att ägarlägenheter skulle ge upphov till spekulation, segregation och oseriösa hyresvärdar samt att fler boendeformer gör det svårt för enskilda att särskilja dem åt (SOU 2002:21). Även om betänkandet förordnade direkt ägande framför nyttjanderätt av lägenhet avtog regeringen förslaget. Argumenten var att behovet av att äga en lägenhet redan var tillgodosett av bostadsrätter och att den då nya lagstiftningen gällande tredimensionella fastigheter var i behov av utvärdering innan ny lagstiftning beroende av dessa lagar kunde införas (Prop. 2003/4:115).

År 2008 togs frågan åter upp med 2000 års ägarlägenhetsutredning som grund - lagstiftning om tredimensionella fastigheter hade då tillämpats i fyra år. Resultatet blev en proposition och ett riksdagsbeslut den 1 maj 2009 om införande av ägarlägenheter (Prop. 2008/09:91). Värt att nämna är att ett ytterligare lagförslag angående ägarlägenheter diskuterades efter införandet av dessa, för att få igång byggandet. Ett betänkande om ombildning av hyresrätter till ägarlägenheter lades fram 2014. Argument för lagförslaget var att samma regler borde gälla för alla typer av äganderätter och eftersom hyresrätter går att ombilda till bostadsrätter borde det även vara möjligt att ombilda dessa till ägarlägenheter. Ombildning togs även upp som en positiv effekt för de homogena miljonprogrammen som ofta var i behov av renovering och där det var svårt att ombilda till bostadsrätter då hela beståndet i så fall behövde ombildas. Vid ombildning till ägarlägenheter kunde det vara möjligt att ombilda enskilda hyresrätt i ett hyreshus till ägarlägenheter. Betänkandet ledde dock aldrig till något lagförslag på grund av orosmomentet att det skulle leda till färre hyresrätter (SOU 2014:33).

## **7.2 Privatuthyrningslagen**

Riksdagen antog under hösten 2012 ett förslag från regeringen om att införa en särskild lag om uthyrning av egen bostad (Prop. 2012/13:1). Vid civilutskottets behandling av regeringens förslag ställde sig oppositionspartierna S, MP och V avvisande till förslaget medan SD antog det. Vid omröstningen i kammaren fick alliansregeringen, med stöd av SD, igenom lagen om uthyrning av egen bostad, också kallad UEB-lagen eller privatuthyrningslagen (Holmqvist, Thomsson, 2013). UEB-lagen innehåller bestämmelser som avviker från tvingande regler i 12 kap. JB (hyreslagen). När man hyr ut en bostad för annat än fritidsändamål regleras det av UEB-lagen (SFS 2012:978). Samtidigt lade regeringen fram ett förslag om att den som innehar bostadsrätt i vissa fall inte ska behöva ange några skäl för att hyra ut sin lägenhet. Detta skulle innebära en utvidgad rätt för bostadsrättsinnehavare att hyra ut lägenheten i andra hand. Regeringen avtog detta och de tidigare reglerna bibehölls. En bostadsrättsinnehavare måste således ha styrelsens medgivande eller hyresnämndens tillstånd för att hyra ut lägenheten (Holmqvist, Thomsson 2013).

### Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Syftet med UEB-lagen är enligt propositionen (2012/13:1) att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som under en tid inte används. Lagen omfattar alla former av ägt boende, till exempel villa, ägarlägenheter eller bostadsrätter. Lagen gäller även för uthyrning av del av bostaden men gäller inte för upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. För att rörligheten på bostadsmarknaden ska fungera måste tillgången på bostäder vara god och personer som till exempel erbjuds, eller vill söka arbete på annan ort skall inte hindras av bostadsbrist. I propositionen (ibid) redovisas åtgärder som redan vidtagits i försök att förbättra läget på bostadsmarknaden, bland annat att vinstförbudet för kommunala och allmännyttiga bolag har tagits bort, möjligheten till bildande av ägarlägenheter har införts och att möjligheter till att förkorta byggprocessen har tillskapats. Trots åtgärderna återstår stora utmaningar på bostadsmarknaden, inte minst i storstadsregionerna och på universitets- och högskoleorterna. På lång sikt ansåg regeringen att bostadsutbudet måste öka och ett bättre utnyttjande av det befintliga beståndet måste komma till stånd.

Propositionen (ibid) belyser att ett betydande antal lägenheter ägda av privatpersoner antingen är obebodda eller disponeras i liten utsträckning. Vid en internationell jämförelse framstår denna delmarknad i Sverige som outvecklad. Inte minst i våra grannländer utgör den privata hyresmarknaden; där privatpersoner hyr ut sin bostad, en stor del av det totala hyresbeståndet (Juul-Sandberg 2014). Det framhölls också att det oavsett antalet tillgängliga lägenheter, finns ett behov av enkla och stabila regler så att marknaden kommer i balans och blir synlig. Det har - enligt propositionen - ansetts viktigt att UEB-lagen inte skall urholka nuvarande hyressättningsystem i stort. För att värna den tanken har varje person, enligt 1 § UEB-lagen, endast rätt att hyra ut en bostad som omfattas av lagen. Hyr man ut två bostäder gäller lagen bara för den första uthyrningen. Om till exempel en villaägare hyr ut två separata rum så gäller UEB-lagen för den första uthyrningen och hyreslagen för den andra. Om man däremot har fler än två uthyrningar anses hyresvärden bedriva näringsverksamhet och då gäller inte privatuthyrningslagen för någon av uthyrningarna (SFS 2012:978).

*Tabell 3. Gällande lagstiftning vid uthyrning av bostadsrätt, ägarlägenhet och småhus*

<b>Antal uthyrningar</b>	<b>Gällande lagstiftning</b>
1	Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad
2	Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad gäller för den 1:a uthyrningen 12 kap. JB gäller för den 2:a uthyrningen
3+	12 kap. JB gäller för samtliga uthyrningar

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Varför spelar det någon roll vilken lag som gäller och vad är egentligen skillnaden? Jo, hyreslagen och UEB-lagen skiljer sig främst i tre avseenden och det är hyra, besittningsskydd och hur enkelt eller svårt det är att hyra ut lägenheten.

### **Hyra**

Den hyra som en hyresvärd får ta ut enligt UEB-lagen ska vara baserad på kostnaden för bostaden. Parterna kan fritt komma överens om hyran men den får inte vara påtagligt högre än summan av kapitalkostnader och driftkostnader för bostaden, där kapitalkostnaden beräknas med en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Om hyran anses vara påtagligt högre kan hyresgästen ansöka om att få den nedsatt hos hyresnämnden, enligt 4 § 2 st. UEB-lagen (SFS 2012:978). I propositionen (2012/13:1) påpekas att det finns behov av en gräns för hur hög hyra som är godtagbar. Reglerna är tänkta att motverka spekulation och utformas så att vinster inte kan göras på att köpa en bostad för att hyra ut den privat.

### **Besittningsskydd**

Besittningsskydd saknas i UEB-lagen. Den privatperson som vill hyra ut sin bostad behöver inte tvivla på att återfå bostaden om behovet uppstår. Hyresgästen har aldrig rätt till förlängning av hyresavtalet oavsett om avtalet upphör på grund av att hyrestiden har löpt ut eller för att hyresvärden har sagt upp avtalet. Parterna får dock komma överens om en förlängning. Både hyresgästen och hyresvärden har rätt att säga upp avtalet före hyrestidens slut. Hyresvärden har, enligt 3 § 2 st. UEB, en minsta uppsägningstid på 3 månader så att hyresgästen inte hamnar i en trängd situation, för hyresgästen gäller, enligt samma paragraf, 1 månad om inte en längre tid avtalats (SFS 2012:978). Reglerna i UEB-lagen gäller endast vid den första uthyrningen, se tabell 3. I hyreslagen är besittningsskyddet starkare men börjar, vid andrahandsuthyrning, enligt 12 kap. 45 § 1 p JB, att gälla först när hyresgästen har hyrt bostaden i 2 år i följd (SFS 1970:994). Besittningsskydd innebär i korta drag att hyresgästen har rätt att bo kvar även om hyresvärden säger upp avtalet. Det skulle krävas ett grovt avtalsbrott för att hyresvärden ska kunna kringgå besittningsskyddet, exempelvis utebliven hyra eller vanvård av bostaden. Besittningsskyddet i hyreslagen kan avtalas bort (Sveriges domstolar 2019).

*Tabell 4. Besittningsskydd beroende på antal uthyrningar*

<b>Antal uthyrningar</b>	<b>Besittningsskydd</b>
1	Inget besittningsskydd
2	1:a uthyrningen, inget besittningsskydd 2:a uthyrningen, besittningsskydd efter 2 år
3+	Besittningsskydd efter 2 år för samtliga uthyrningar. Besittningsskyddet måste avtalas bort med var och en av hyresgästerna för att kunna säga upp avtalet utan skälig

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

**Särskilda krav för bostadsrätter**

För att det ska vara tillåtet att hyra ut en bostadsrätt i andra hand ska en ansökan med skäl för uthyrningen skickas till och godkännas av styrelsen i bostadsrättsföreningen enligt 7 kap. 10 § BRL (SFS 1991:614). Godtagbara skäl är längre sjukhusvistelse, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, provsamboende eller uthyrning till närstående. Nekar föreningen ens ansökan kan man vända sig till hyresnämnden och få sin ansökan prövad. Att hyra ut en lägenhet utan tillstånd är en grund för uppsägning av bostadsrätten. Bostadsrättsföreningar har rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning om det finns reglerat i stadgarna (Riksbyggen 2019).

Tabell 5. Skillnader mellan hyreslagen och UEB-lagen vid andrahandsuthyrning

	<b>Hyreslagen</b>	<b>UEB-lagen</b>
<b>Hyrestak</b>	Bruksvärde - skälig hyra, 12 kap. 55 § 4 st. JB	Finns inget men får inte vara påtagligt högre än drift- och kapitalkostnader, 4 § 2 st. UEB
<b>Besittningsskydd</b>	Först när du hyrt längre än två år i följd, 12 kap. 45 § 1 p. JB  Kan avtalas bort, 12 kap. 45a § a) JB	Finns ej, 3 § UEB
<b>Restriktioner</b>	Krävs godkännande från hyresvärd eller brf, 12 kap. 39 § JB 7 kap. 10 § BRL	Fritt att hyra ut, dock krävs godkännande från brf  7 kap. 10 § BRL

## 8 Den norska modellen

*I följande kapitel ges en kort överblick av Norges bostadsmarknad. Kapitlet syftar till att ge perspektiv på andra systems uppbyggnad och således vilka alternativ som står till buds.*

---

Norsk och svensk bostadspolitik har samma mål, att kunna tillgodose alla invånare med bostäder av god kvalitet (Husbanken u.å). Tillvägagångssätten för att nå detta mål skiljer sig däremot, vilket gett upphov till två vitt skilda marknader. Efter andra världskriget fanns starka ambitioner i både Norge och Sverige att bygga upp ett välfärdssamhälle. Båda länderna hade då ett Socialdemokratiskt styre där Sveriges politiska byggsten vilade på ett utbud av bostäder i allmännyttan. Norge etablerade däremot sin sociala bostadspolitik med det ägda boendet som grund, vilket har bidragit till att ländernas bostadsmarknader idag ser väldigt olika ut (Veidekke 2014).

### 8.1 Hyresmarknaden

Hyresmarknaden i Norge utgör, relativt Sverige sett, en ganska liten del av hushållens bostäder och är numera helt avreglerad. Hyresrätter tillgodosedda av privatpersoner utgör större delen av hyresmarknaden och 2018 hyrde 23,2 procent av norska hushåll privat (OECD 2020). Hyresrätter tillgodosedda av kommunen, så kallade ‘sociale boliger’, hyrdes samma år av 1,1 procent av hushållen (ibid). Gemensamt för personer på hyresmarknaden är att de är i det lägre spektret av inkomstfördelningen. Att hyra har traditionellt ansetts vara en sämre form av bostadsförsörjning och då kommunala hyresrätter allokteras till personer i särskilt behov är dessa hyresrätter associerade till sociala problem något den privata hyresmarknaden inte är (Crook, Kemp 2014).

År 2018 fanns det cirka 110 000 ‘sociale boliger’ i Norge vilket var en ökning med 3 procent sedan 2015 (SSB 2019). De kommunala bostäderna finns för de som inte lyckas hitta en hyresbostad i det privata beståndet eller som behöver specialanpassade bostäder. Bostäderna ägs eller hyrs av kommunen och är en central del i arbetet mot hemlöshet. Bostäderna fördelas dels genom prioritering och dels genom kösystem (NOU 2011:15). Det centrala statliga verktyget i den sociala bostadspolitikerna är Husbanken som har uppdraget att hjälpa missgynnade på bostadsmarknaden och driva de bostadspolitiska målen (Regjeringen u.å). Husbanken ger subventioner genom bland annat grundlån till vårdboenden och kommunala hyresrätter som ska verka för att stimulera och öka utbudet av ‘sociale boliger’. Det finns också statligt bostadsbidrag som ges till boende i kommunala hyresrätter för att öka deras betalningsförmåga. Bostadsbidraget är behovsprövat och kan ge bidrag upp till ett visst bidragstak som varierar mellan kommuner (NOU 2011:15).

Genom den privata hyresmarknaden tillgodoses norska hushåll med bostad någon gång i livet, men oftast under en kortare period innan de blir bostadsägare. De flesta uthyrningar på den privata marknaden är korttidsuthyrningar där efterfrågan är störst och det finns få kommersiella uthyrare. Hyresgästerna kan kategoriseras som

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

ungdomar som ännu inte etablerat sig på bostadsmarknaden, personer mellan 30 och 60 år som av olika skäl långvarigt och ofrivilligt hamnar på hyresmarknaden, personer i åldern 35-50 år som i kortare perioder hyr samt personer som inte vill äga och äldre som flyttat från större bostäder (NOU 2011:15).

Hyran för bostäderna kan sättas fritt inom husleielovens föreskrifter som enligt 4 kap. 2-4 § säger att det inte kan avtalas om en hyra som är orimlig i jämförelse med vad som vanligtvis erhålls vid den tidpunkten för liknande bostad (LOV-1999-03-26-17). Hyran får förändras för sittande hyresgäst antingen genom att den räknas upp med ett index vilket får ske en gång per år eller att den sätts till en liknande nivå för jämförbara hyresbostäder efter avtalet löpt i 2,5 år (ibid). Hyresavtalet kan antingen vara tidsbestämt eller löpa tillsvidare med restriktion att ett tidsbestämt avtal inte får ingås för en period kortare än tre år, vilket kan förklara varför de flesta avtal löper tillsvidare på Norges privatuthyrningsmarknad. Besittningsskydd för hyresgästen vid ett tidsbestämt avtal regleras i husleielagen där uppsägningstiden är 3 månader. Ett löpande avtal kan sägas upp när som helst om annat inte avtalats i förväg (Boverket 2012).

### **8.2 Ägandemarknaden**

I Norge utgörs bostadsmarknaden till största del av äganderätt (76,8 procent) och upplåtelseformerna skiljer sig något från de svenska (SSB 2020). Lägenheter upplåts genom eierseksjoner, borettslagsleiligheter och aksjeleiligheter (SNL 2012). Eierseksjoner är den norska motsvarigheten till den svenska ägarlägenheten och behandlas som en enskild fastighet även om flerbostadshuset ägs med samäganderätt där varje delägare har exklusiv nyttjanderätt till seksjonerna. År 2017 utgjorde eierseksjoner cirka 21 procent av det totala antalet bostäder (SNL 2019; SSB 2020a).

Det finns ett gynnsamt klimat för bostadsägande med ett flertal åtgärder som sänker trösklarna för förstagångs köpare att ta sig in på bostadsmarknaden. Unga kan till exempel pantsätta del av sina föräldrars bostad eller spara pengar skattemässigt fördelaktigt i ett så kallat BSU (boligspare for ungdom) (Veidekke 2014). I ett BSU kan personer upp till 34 år spara upp till 25 000 NOK per år och totalt 300 000 NOK som allokeras till bostadsköp. Av hela den sparade summan så kan 20 procent dras av från skatten om personen har beskattningsbar inkomst. Bankerna kan till och med sänka kontantinsatsen om pengar har sparats kontinuerligt i ett BSU (Skatteetaten 2020). Av kommunen går det även att ansöka om startlån, grundlån och bostadsbidrag genom Husbanken. Bostadsbidrag ges till hushåll som inte klarar av att betala sin avgift eller hyra (Husbanken 2015). Startlån är subventionerade lån som finansieras av staten till individer som inte kan få lån på den privata kreditmarknaden (Husbanken 2017). Grundlån ges till privatpersoner för att stimulera hållbara byggnadslösningar för ny och befintlig bebyggelse och för att bidra till finansiering på landsbygd där låneräntorna kan vara högre. Grundlån ges också till kommuner och företag som tillgodoser allmännyttiga bostäder för att kunna trygga boendekvaliteter i ny och befintlig bebyggelse (Husbanken 2017a). Förutom dessa hjälpmedel finns även gynnsamma skatteregler för bostadsägare. Om del av bostaden hyrs ut är

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

hyresintäkterna skattefria om de understiger tänkt hyresintäkt för del av bostaden som ägaren bor i, halva bostaden kan därmed hyras ut skattefritt (Skatteetaten 2020a). Uthyrning för hel bostad är skattefri om hyresintäkterna understiger 20 000 NOK per år (Skatteetaten 2020b). För korttidsuthyrning (mindre än 30 dagar) är hyresintäkter upp till 10 000 NOK skattefria (Skatteetaten 2020c). Vinstskatten kan också undvikas om bostaden ägts i mer än ett år eller om ägaren bott i bostaden under ett av de senaste tio åren (Skatteetaten 2020d). Fler förmånliga regler för ägande är att en viss procentandel av inbetalda räntor dras av mot skatt för intjänad lön och del av bostadens värde förmögenhetsbeskattas (Veidekke 2015).

### **8.3 Norges bostadsmarknad**

Bostadsmarknaden är dock inte fri från problem även om det i Norge inte pratas om en bostadskris. En rapport från norska institutet för välfärd, NOVA (2015), menar dock att en kris kan komma sett till befolkningsprognos och dåliga bostadsförhållanden. På grund av prisutvecklingen på bostäder finns en debatt om en så kallad 'tredje boligsektor' som ska fånga upp individer som inte kan låna för att köpa en egen bostad men som inte heller kvalificerar till att få en 'sosial bolig'. Problematik rörande diskriminering på den privata hyresmarknaden samt underskott på hyresbostäder som resulterar i svart marknad är också brister i den norska modellen (Berg 2018).



## 9 Resultat

*I kapitlet presenterat resultatet från intervjustudien utifrån frågorna som ställdes och svaren som insamlades.*

---

Respondenterna har delats in i olika kategorier; byggbolag, forskare, fastighetsrådgivare, intresseorganisationer och politiker. I tabell 6 finns översiktlig information kring respondenterna. En kortare presentation om respondenterna och deras etablissemang går att se i bilaga 1. Intervjufrågorna som ställdes till respondenterna kan ses i tabell 7.

Tabell 6. Översiktlig information om respondenterna

Respondent	Kategori	Befattning	Datum för intervju
B1	Byggbolag	Konceptansvarig, ägarlägenheter	2020-04-27
B2	Byggbolag	Utvecklings- och transaktionschef	2020-04-08
B3	Byggbolag	VD	2020-04-16
B4	Byggbolag	VD	2020-04-20
F1	Forskare	Nationalekonom, professor i fastighetsekonomi	2020-03-17
I1	Intresseorganisation	Förbundsjurist	2020-03-18
I2	Intresseorganisation	Analytiker/Utreddare	2020-03-18
I3	Intresseorganisation	Expert inom boendefrågor	2020-04-01
R1	Fastighetsrådgivare	Affärschef transaktioner	2020-04-21
R2	Fastighetsrådgivare	VD	2020-04-06
P1	Politiker	Bostadspolitisk talesperson	2020-03-19
P2	Politiker	Styrelseledamot i ett kommunalt fastighetsbolag	2020-03-18
P3	Politiker	Bostadspolitisk talesperson	2020-03-23
P4	Politiker	Politisk sekreterare	2020-03-25

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Tabell 7. Intervjufrågor

<b>Frågor ställda till samtliga respondenter</b>
I Sverige finns upplåtelseformerna äganderätt och hyresrätt i form av bostadsrätt, hyresrätt, kollektiv hyresrätt, ägarlägenhet och småhus, anser du att bostadsmarknaden hade gynnats eller missgynnats av fler boendeformer?
Vilken funktion tycker du att ägarlägenheter fyller på marknaden i dag?
I dagsläget finns inte många ägarlägenheter i Sverige. Vi vet även att ägarlägenheter kan hyras ut obegränsat till skillnad från bostadsrätter. Om vi antar att antalet ökar tror du att förutsättningar finns: <ul style="list-style-type: none"><li>• För att en alternativ hyresmarknad hade skapats där privatpersoner investerar i ägarlägenheter för att sedan hyra ut?</li><li>• Att hyresmarknaden skulle kunna stöttas genom en sådan alternativ hyresmarknad?</li></ul>
Ser du några risker med privatuthyrning där privatpersoner ingår avtal med varandra?
Anser du att riskerna med uthyrning av ägarlägenheter är större jämfört med bostadsrätter?
Ser du några andra fördelar eller problem med att ägarlägenheter?
Tror du att ytterligare regleringar för privatuthyrning kommer att behövas specifikt för ägarlägenheter?
Tror du att förekomsten av ägarlägenheter gör att bostadsbeståndet utnyttjas mer effektivt?
Tror du att vi kommer se en ökning av antalet ägarlägenheter på den svenska bostadsmarknaden?
Vilken fördelning tror du att man kommer se på sikt av upplåtelseformerna bland lägenheter?
Har du någon tanke på hur krisen på bostadsmarknaden kan lösas eller avhjälpas?
<b>Ytterligare frågor till byggbolagen</b>
Vilka boendeformer bygger ni idag?
Bygger ni ägarlägenheter idag?
Varför bygger ni/varför bygger ni inte ägarlägenheter och har ni planer på det?

## **9.1 Synen på bostadsmarknaden, problem och lösningar**

I frågan om situationen på bostadsmarknaden var näst intill samtliga respondenter eniga om att det råder stor problematik. Bland svaren på hur bostadskrisen kan lösas fanns ett flertal olika förslag med förbehåll för att det krävs fler än en lösning för att få bukt med problemen.

### **9.1.1 Byggbolagen**

Bland respondenterna återfinns den enda aktören som inte kände sig vid att Sverige hade en bostadskris. Respondent B1, menar att vi relativt sett har det bra i Sverige och att bostadskrisen mer kan liknas vid ett välfärdsproblem, men att en god byggtakt måste fortsätta hållas. Fastighetsbranschen måste också fortsätta vara innovativ och möjliggöra smartare byggande.

Övriga respondenter konstaterade att bostadsmarknaden är förknippad med problematik och B2 anmärkte specifikt på den långa detaljplaneprocessen. Ofta dröjer det upp till 5-7 år bara för detaljplanen att antas och där krävs det åtgärder som gör processen mer effektiv och mindre kostsam. Vidare nämnde B2 att Sveriges strikta byggnormer och kommunala särkrav gör det komplicerat och dyrt för byggföretag att bygga på ett effektivt sätt över landet, då projekten måste special-anpassas till respektive kommun. Råder man bot på dessa problem kan byggkostnaderna minskas och bostäder till lägre priser skulle kunna produceras. Respondent B3 och B4 är inne på samma sak, att bostäder måste kunna byggas till lägre kostnader vilket går att göra genom att effektivisera produkten. Både B2 och B4 drar paralleller med bilindustrin - det blir svårt för biltillverkare om Stockholm har ett krav på koldioxidutsläpp men Solna har ett annat. Det gör att det inte går att producera på ett industriellt sätt. Istället för att korta ner detaljplaneprocessen och underlätta för regler så menar B3 att de höga markpriserna, framförallt i storstäderna, gör det svårt att hålla nere byggkostnaderna.

Att det på marknaden måste finnas flera olika ägandeformer är viktigt för mångfalden menar samtliga. Just ägarlägenheter passar inte för den stora massan men möjligheten till uthyrning gör att fler än bara kapitalstarka individer ändå kan få tillgång till den menar B4. En annan viktig aspekt är att det måste finnas en god rörlighet på marknaden där det idag finns många inlåsnings effekter. Till exempel är det dyrt att flytta och många bor kvar i sina bostäder för länge vilket resulterar i dåligt fungerande flyttkedjor. På hyresmarknaden menar B3, att grundbulten i problematiken sitter i bruksvärdessystemet som gör att hyrorna i innerstad och förort ligger på samma nivå och resulterar i svarthandel.

### **9.1.2 Forskare**

Respondenten F1 menar att det måste byggas mer. Det största ansvaret måste ligga där makten finns och bostadspolitiken är en viktig fråga som måste prioriteras. Krångliga, långa och regeltunga processer sätter stopp för effektiviteten i bostadsbyggandet och där finns det flera åtgärder att ta vid. Respondenten nämner

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

också det kommunala planmonopolet som en bov i dramat vilket begränsar tillgången på mark för både bostadsrätter, ägarlägenheter och hyresrätter.

### **9.1.3 Intresseorganisationer**

Respondenterna I1 och I3 tycker båda att det behövs fler bostäder. Respondent I3 menar att det måste finnas likvärdiga ekonomiska förutsättningar för bostadsrätter och hyresrätter och tar då upp ROT-avdraget som ett exempel där bostadsrätten är ekonomiskt fördelaktig. Respondent I2 betonar ett flertal åtgärder, dels att hyressättningssystemet måste ses över. Det behöver inte vara genom en avreglering, men hyresmarknaden måste effektiviseras. Vidare nämns skattesystemet som skapar inlåsnings effekter på den ägda marknaden då det blir dyrt att flytta i och med reavinstskatten och billigt att bo kvar på grund av den låga fastighetsskatten. Respondent I2 menar till sist att bolånen och hur de är reglerade borde ses över för att begränsa hushållens skulder på annat sätt. Regleringarna som finns nu gör det svårt för individer att ta sig in på marknaden.

### **9.1.4 Fastighetsrådgivare**

Istället för att fokusera på bostadsbyggandet i sig tycker båda respondenterna, R1 och R2, att det bör ligga på vad det är för bostäder som bör byggas. Respondent R2 menar att byggandet på senaste tiden har fokuserat på fel saker nämligen för stora bostäder. I framtiden borde mindre bostäder byggas och det borde byggas mer på höjden än vad vi tidigare sett.

Respondent R1 tycker att bolånetaket aldrig borde införts - en kylande effekt på hushållens ökande skulder hade kunnat uppnås med amorteringskrav. Då ges människor som initialt inte har ett stort kapital ändå möjlighet att kunna köpa en bostad. För att öka rörligheten finns många åtgärder som kan göras, exempelvis införa fastighetsskatt och ta bort ränteavdraget.

### **9.1.5 Politiker**

Politikerna fokuserade främst på bostadsbyggandet. Respondent P1 menar att byggkostnaderna, som i slutändan de boende ska stå för, måste sänkas. Där kan en lösning vara att se över konkurrensen vid upphandling. Det är viktigt med hög konkurrens så priserna kan pressas och produkterna utvecklas, vilket P2 också tar upp. Vidare menar P2 att det måste finnas förmånliga regler för bosparande och ränta vilket även respondent P1 nämner. Subventioner bör inte gå till byggföretag som bygger hyresrätter utan borde istället gå till bostadstillägg för pensionärer, barnfamiljer och ungdomar. Respondent P1 nämner specifikt att partiet föreslagit både startlån och subventionerat bostadssparande för att underlätta för unga och förstagångsköpare att ta sig in på marknaden såsom det ser ut i Norge. Respondent P4 menar snarare att mer subventioner bör ges till byggföretag som bygger hyresrätter så att hyrorna kan sänkas.

Respondent P2 menar vidare att hyresgästerna borde ges större inflytande över sina hyresbostäder genom att kunna välja mellan att genomföra renoveringar eller ha en

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

lägre hyra. Respondent P3 pratar också specifikt om hyresmarknaden och att hyressättningssystemet bör ses över då det bidrar till en återhållsamhet i byggandet av hyresrätter. Respondent P3 hänvisar till Januariöverenskommelsen och punkt nummer 44 om reformering av hyresmodellen där fri hyressättning vid nyproduktion föreslås. P3 är en av dem som sitter i den förhandlingen.

Respondent P4 pratar om vikten att effektivisera användandet av det befintliga bostadsbeståndet och menar att det stora problemet inte har varit att det byggts för lite, utan att det byggts för stort och att incitamenten som lagstiftningen ger skapar inlåsnings effekter. Prioritet bör vara fungerande flyttkedjor och att det finns rörlighet på marknaden.

### **Sammanfattat**

De åtgärder respondenterna tar upp för att minska problemen på bostadsmarknaden är;

- Öka byggtakten
- Öka konkurrensen vid upphandling
- Effektivisera detaljplanprocessen
- Effektivisera produkten genom att ge möjlighet att bygga på ett mer industrialiserat sätt
- Öka rörligheten genom att revidera reavinstskatt och fastighetsskatt
- Se över kreditrestriktioner så fler kan ta sig in på bostadsmarknaden
- Se över hyressättningssystemet

## **9.2 Ägarlägenheter som bostadsobjekt**

Vi frågade vad respondenterna tyckte om Sveriges boendeformer, vilken funktion ägarlägenheter fyller på marknaden samt möjligheter och problem med ägarlägenheter. Generellt kan sägas att samtliga respondenter är positivt inställda till att det finns många bostadsformer och att ägarlägenheter fyller någon slags funktion på marknaden, vare sig det handlar om att de ger full äganderätt till en lägenhet eller att de ger full frihet till uthyrning.

### **9.2.1 Byggbolagen**

Respondent B4 framför fördelarna med att äga sitt boende; att det är mer ekonomiskt fördelaktigt och att ägarlägenheter specifikt medför en större tydlighet i ägandet. B1 nämner samma fördelar och jämför med bostadsrätter där nyttjanderätten är mer

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

otydlig. Det finns fortfarande en viss kollektivitet genom samfällighetsföreningen men att det inte finns någon delad ekonomi som föreningen distribuerar över, vilket är uppskattat av många kunder.

Samtliga respondenter menar att ägarlägenheter riktar sig till en mer köpstark kundgrupp då köpeskillingen vanligtvis är något högre än för en jämförbar bostadsrätt. Detta för att det inte finns någon bostadsrättsförening som tar upp lån. Respondent B2 menar att ägarlägenheter är ett sätt att attrahera mer kapital in i bostadssektorn. Idag är investerare hänvisade till att köpa hyresrätter. Med ägarlägenheter öppnas en möjlighet att få fram fler bostäder då det lockar kapital.

### **9.2.2 Forskare**

Från en projekteringsynpunkt menar respondent F1 att det hade varit bra att göra ägarlägenheter mer attraktiva än bostadsrätter där lån läggs in i föreningen till låg ränta. Det gör att när projektutvecklare väljer mellan att bygga ägarlägenheter och bostadsrätter så kan bolagen i regel tjäna mer pengar på bostadsrätter trots att det, i ett allmänt perspektiv, hade varit bättre att bygga ägarlägenheter. Att skapa rättvisa mellan upplåtelseformerna är något F1 förespråkar. Det kan göras genom att begränsa bostadsrättsföreningar att låna så att medlemmar själva får ta upp lån. F1 säger vidare att det pågått diskussioner om att det i bostadsrättsannonser tydligt ska stå hur mycket lån det finns per lägenhet i föreningen, vilket skulle göra det mer rättvist när man ser till köpeskillingen. Här har myndigheterna klantat till det enligt F1 - det finns amorteringskrav och bolånetak som inte beaktar lånen i föreningen, vilket däremot beaktas vid köp av ägarlägenheter. Vid köp av en ägarlägenhet måste köparen ha en större kontantinsats, låna mer och amortera mer än om de köper en bostadsrätt där det inte finns någon amortering på föreningens lån och som inte räknas in i bolånetaket. Här missgynnas ägarlägenheter.

Den stora fördelen med ägarlägenheter, poängterar respondent F1, är att det är en mindre reglerad upplåtelseform än bostadsrätten och att samfällighetsföreningen har ett tydligt uppdrag gentemot bostadsrättsföreningar som kan missbruka sin ekonomiska makt. Utifrån dessa aspekter är ägarlägenheter ett bra alternativ som bostadsobjekt. F1 fortsätter och berättar att det finns en marknad som inte vill ha en förening som har stor makt, speciellt över ekonomin, och som är intresserade av att hyra ut under olika perioder och då utgör ägarlägenheter ett bra alternativ.

### **9.2.3 Intresseorganisationer**

Gemensamt för svaren som respondent I1 och I2 gav var att likheterna med den billigare bostadsrätten är så pass stora att ägarlägenheter inte kan anses vara ett bättre bostadsobjekt. Det behövs fortfarande en förening som måste ta beslut om gemensamma ytor, lagstiftningen för samfällighetsföreningar är dessutom mer komplicerad än den för bostadsrättsföreningar menar respondent I1. Friheten i ägandet som ägarlägenheterna skyltar med är inte så stor som den utger sig att vara. De är dessutom dyrare att förvärva. Respondent I2 tar inte upp ägarlägenheter som ett problem i sig men menar att fastighetsbranschen är konservativ. Bolag som går bra och utvecklar bostadsrätter ser lite vinning i att utveckla en, för marknaden, okänd

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

produkt vilket gör det svårt för ägarlägenheter att ta plats och konkurrera med bostadsrätten. Tryggheten i ett tydligt ägande tar respondent I3 upp som något positivt för ägarlägenheter. Många vill och tror att de äger sin lägenhet vid innehav av en bostadsrätt vilket inte är fallet, ägarlägenheter fyller den funktionen.

### **9.2.4 Fastighetsrådgivare**

Respondent R1 och R2 menar att en nackdel för ägarlägenheter är okunskapen bland kunder som tror att bostadsrätten upplåts med ren äganderätt vilket gör att ägarlägenheter känns som en onödig boendeform. Några av ägarlägenhetens fördelar gentemot bostadsrätter såsom förmånlig låneränta och pantsättning på grund av att den utgör fast egendom blir i dagens marknad obetydliga. R1 menar att systemen är riggade för bostadsrätten. Banker kan till exempel ta pant i bostadsrätterna utan att ta ut pantavgift och belåna bostadsrätter till låga räntor vilket egentligen inte borde vara en självklarhet. På olika sätt har hela marknaden struktureras efter bostadsrätter vilket blir till nackdel för ägarlägenheter. R1 fortsätter och menar att om en lägenhet ska köpas för att bo i en längre tid så har inte ägarlägenheter några direkta fördelar. Finansinspektionens stickkontroll över svensk hushållsbelåning visar att svenska hushåll i princip belånar sig till max vid köp av nyproducerade bostäder, detta bådär inte gott för de dyra ägarlägenheterna som bara kan bildas i nyproduktion. Även innan amorteringskravet och bolånetaket var intresset för ägarlägenheter svalt då de uppfattades som för dyra.

### **9.2.5 Politiker**

Respondent P4 nämner att partiet var skeptiskt mot ägarlägenheter när de först infördes då partiet inte tyckte att det var en prioriterad reform för att skapa fler bostäder. P4 svarar vidare att skillnaden mellan ägarlägenheter och bostadsrätter inte är så stor, förutom att man har aningen större makt över sin lägenhet.

Respondent P3 påpekade att ägarlägenheten är en friare form av ägande där innehavare slipper ta ansvar för grannes ägande vilket görs i en bostadsrätt med delad ekonomi. P2 och P1 är allmänt positivt inställda till ägarlägenheter som bostadsobjekt då ägarna får en större bestämmanderätt över sitt boende vilket de menar är viktigt. Det behövs dock ett stort kapital för att kunna erhålla en sådan lägenhet och gemensamma beslut måste fortfarande tas i samfällighetsföreningen, såsom större renoveringar, vilket gör att skillnaderna minskar mellan boendeformerna.

### **Sammanfattat**

Respondenternas svar angående ägarlägenhetens attraktivitet som bostadsobjekt sammanfattas som;

- Funktionen som ägarlägenheter fyller är att det är en tydligare form av ägande för lägenheter som ger full äganderätt vilket är en friare form av boende utan bland annat delad ekonomi
- Det är en dyrare boendeform än bostadsrätten sett till köpeskillingen

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

- Den är på många sätt missgynnad av dagens system som är skapat kring bostadsrätten vad gäller belåning och transparens i köpeskillingen
- Skillnaden mot bostadsrätten är inte så stor på grund av att ägarna fortfarande måste vara medlemmar i en samfällighetsförening

### **9.3 Ägarlägenheter som investerings- och hyresobjekt**

Vi ville veta vad respondenterna tyckte om möjligheten till att investera i en ägarlägenhet, samt undersöka vad respondenterna såg för möjligheter och problematik i att privatpersoner ingår avtal med varandra när det handlar om sitt boende. Generellt kan sägas att möjligheten till fri uthyrning är det som respondenterna tycker är den mest intressanta aspekten av ägarlägenheter, på gott och ont.

#### **9.3.1 Byggbolagen**

Respondent B2 menar att bostäder på Sveriges bostadsmarknad hittills inte har betraktats som en investering. Om något köps som ett finansiellt instrument snarare än för ett grundläggande behov så finns viss risk för spekulation då köparen är mindre benägen att spekulera i något som en verklig behöver, exempelvis en bostad. Troligtvis kommer det finnas privata aktörer som köper bostäder som finansiell investering men också som ren investering. Till exempel har det funnits fonder i andra länder som köper ägarlägenheter och spekulerar i en uppgång på värdet utifrån hyror och annat rörligt på marknaden. Det arbetssättet har inte funnits med bostadsbeståndet i Sverige. Spekulation vid investering i ägarlägenheter tycker B1 kan ses som något positivt som kommer att bidra till ett ökat byggande då mer kapital kommer in på marknaden. Om väldigt mycket kapital skulle komma in på en gång kan det klart driva upp priserna men eftersom i princip alla bostadsägare tittar på hur priset ska utvecklas så tror B1 inte att det är någon större risk vid förekomsten av ägarlägenheter. I vissa länder som exempelvis Spanien är det vanligt att man i medelåldern, på spekulation, investerar i en ägarlägenhet som en typ av pensionsförsäkring.

Respondent B4, B3 och B1 menar också att möjligheten till uthyrning är en klar fördel. Att man kan köpa en lägenhet till exempelvis sina barn och hyra ut den under tiden barnen bor hemma, är något som inte är möjligt med bostadsrätten. Privatuthyrning kan bidra till att snabbt och enkelt kunna få tag på en hyresbostad vilket är viktigt, inte minst för arbetsmarknaden. I och med ägarlägenheter kan människor med kapital frigöra hyresbostäder för de med mindre kapital utan att de behöver stå i bostadskö i flera år menar B1. Att hyra direkt av en fastighetsägare är mer transparent vilket kommer göra eventuella tvister lättare att hantera, fortsätter B1. Respondent B2 menar att riskerna som kan uppstå om ägarlägenheter hyrs ut är att de har en annan form av prismekanism vilket gör att bristsituationer kan utnyttjas vilket



## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

enbart gagnar den som hyr ut. Däremot är det ett bra sätt att skapa likviditet, genom att det blir fler lägenheter för uthyrning totalt sett.

B3 menar att det är hyresvärden som löper störst risk vid privatuthyrning då hyreslagen och besittningsskyddet gäller (vilket stämmer, dock för den andra uthyrningen samt efter 2 år av uthyrning, författarnas anmärkning). Vad gäller risker menar B1 att uthyrning av bostadsrätt och ägarlägenheter löper lika stor, eller liten risk. Vissa hävdar att bostadsrättsföreningarna gör det tryggare att hyra en bostadsrätt, där håller B1 inte med. En samfällighetsförening kan medföra samma trygghet.

### **9.3.2 Forskare**

Respondent F1 fokuserar i sitt svar på byggbolagens möjligheter som uppstår till följd av att ägarlägenheter fritt kan hyras ut. Respondenten berättar om ett projekt i Finland där byggbolaget som producerat ägarlägenheter kunde sälja lägenheterna dels till personer för att bo dels till företag som köpte lägenheter i investeringssyfte för att hyra ut. Vissa lägenheter kunde även säljas till företag som hyrde ut lägenheterna som en affärsverksamhet. Möjligheten för byggföretagen att hyra ut och inte behöva sälja alla lägenheter på en gång gör att de minskar sina risker. Minskad risk hade bidragit till ett ökat byggande menar F1, och ökat möjligheten att röra sig mellan ägd- och hyresmarknad på ett flexibelt sätt, vilket F1 menar hade varit en stor vinst. Respondent F1 tar såsom B1 upp andra länder där många investerar i ägarlägenheter för att sedan hyra ut som en typ av pensionsförsäkring. Norge, Finland och Tyskland är länder där privatuthyrning sker i stor utsträckning vilket F1 menar är ett bevis på att riskerna inte behöver vara så stora. Upptäcks det att den typen av marknad missbrukas på något sätt kan regleringar ske i efterhand.

### **9.3.3 Intresseorganisationer**

Respondent I3 menar att möjligheten till privatuthyrning inte är någon nyhet på marknaden då lagstiftning kring det redan finns och därmed inte utmärker ägarlägenheter i det avseendet. I2 menar att ägarlägenhetens funktion på marknaden kan liknas som ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt där privatpersoner kan agera fastighetsbolag. Risken med det är att det kan uppkomma oprofessionella hyresvärdar - risken är dock lika stor i dagsläget då bostadsrätter hyrs ut enligt I2. Den stora osäkerheten finns när ägarlägenheter köps på spekulation säger I2 och drar kopplingar till 2008 där det var den bakomliggande orsaken till finanskrisen i USA. Däremot bör Sveriges kreditrestriktioner kunna motverka att något liknande sker här. Respondent I1 tar, som I2, upp risken kring oprofessionella hyresvärdar vid privatuthyrning. När privatpersoner avtalar med varandra blir det lätt missförstånd om båda parter inte känner till regelverken lika väl. Dessutom, menar I1, ger avsaknaden av besittningsskydd ett otryggt boende. När vi frågar I1 om det råder större risk avseende besittningsskydd när en ägarlägenhet hyrs ut jämfört med när en bostadsrätt hyrs ut får vi svaret att så inte är fallet. Skillnaden är att i en bostadsrätt ska ägaren bo med undantag för ett antal speciella tillfällen då man tillåts att hyra ut av en bostadsrättsförening. För ägarlägenheter kan privatpersoner hyra ut nästan som en näringsverksamhet och då är det viktigt att det finns ett besittningsskydd.

### **9.3.4 Fastighetsrådgivare**

R2 menar att möjligheten att kunna köpa ägarlägenheter på spekulation är positiv, att kunna investera i en ägarlägenhet och hyra ut den ett tag för att sedan ge den till sina barn när det är dags. Sveriges bostadsmarknad är unik på det sättet, att det inte förekommer spekulation i en större grad. Här köper man bostad för att bo menar R2. Eftersom det många gånger inte går att hyra ut en bostadsrätt i andra hand blir bostadsmarknaden i Sverige inte så volatil att spekulation uppkommer, vilket hade kunnat ske om antalet ägarlägenheter ökar. Respondent R1 svarar på liknande sätt, att det sker få köp i Sverige på spekulation men att det hade kunnat ske till följd av att fler ägarlägenheter tillkommer vilket kan skapa investeringsvilja i starka tider. Att kunna köpa ägarlägenheter som investering för att hyra ut är något som aldrig kommer kunna ske med bostadsrätten, vilket är den största fördelen med ägarlägenheter menar R1. Många är intresserade just för att man kan hyra ut och skaffa sig en inkomst under tiden som man inte bor där. För byggföretag tror R1 att fördelen med att bygga ägarlägenheter som hyresobjekt snarare än att bygga hyreshus är att det helt går att finansiera med små privata investeringar utan ytterligare finansieringsformer.

När det kommer till riskerna med att privatpersoner hyr ut säger båda respondenter att det absolut finns. Alla människor har inte samma juridiska kunskaper vilket kan vara en grogrund för oseriösa aktörer. Men om marknaden bli tillräckligt stor kommer det säkert finnas mycket handledning att få menar R2. Vidare menar R1 att det dock kan finnas ett värde i boendeformer som skapar sådana risker, då det kan bidra till en rörlighet som inte finns idag. När vi frågar om respondenterna uppfattar riskerna med uthyrning av ägarlägenheter som större än för bostadsrätten svarar båda nej, det är samma lagstiftning.

### **9.3.5 Politiker**

Respondent P2 och P3 menar att det kan låta negativt att köpa en lägenhet som investering för att hyra ut den men att det i själva verket kommer leda till att fler hyreslägenheter kommer ut på marknaden, vilket är positivt. P1 drar kopplingar till Norges bostadsmarknad där privatpersoner bidrar till att tillgodose hyresbostäder på marknaden, något som hade varit bra för Sverige i denna rådande bostadskris. Vid privatuthyrning finns inget besittningsskydd eller reglering av hyressättningen vilket kan skapa tvister. Trots att hyresgäster som hyr privat kan ta hjälp av hyresgästföreningen så skulle det kunna bli aktuellt att införa regleringar om marknaden blir större.

Respondent P4 menar att den stora skillnaden mellan bostadsrätter och ägarlägenheter är friheten att kunna hyra ut, i övrigt upplever respondenten boendeformerna som ganska lika. Vid uthyrning av ägda lägenheter kan vilken hyra som helst tas ut och ett marknadsliknande system uppstår. Då det finns brist på bostäder i storstadsregionerna kan man tänka sig att hyrorna kommer ligga på en högre nivå än bruksvärdeshyran, vilket gör att privatuthyrning går mot marknadshyra vilket hade varit en negativ effekt menar P4. En nackdel, menar P2, är att hyresgästerna har svaga rättigheter men menar att det kan lösas genom regleringar. P3 menar att olika grader av kunskap på

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

marknaden utgör den största risken vid privatuthyrning men tycker att avtalsfriheten är en bra och rättvis grund för att kunna sätta en överenskommen hyresnivå.

### **Sammanfattat**

Respondenternas sammanfattade svar på attraktiviteten i ägarlägenheter som investerings- och hyresobjekt är;

- Möjligheten till fri uthyrning är det största fördelen med boendeformen
- Att investera på spekulation är ovanligt i Sverige men torde bidra till ökade investeringar på marknaden vilket i sin tur ökar byggandet
- Privatuthyrning kan skapa oseriösa hyresvärdar
- Privatpersoner kan tillgodose marknaden med fler hyresbostäder
- Varierande kunskap och avsaknaden av besittningsskydd skapar otrygga boenden för hyresgästen
- Flexibiliteten mellan bostads- och hyresobjekt kan minska riskerna för byggföretag
- Uthyrning av ägarlägenhet och bostadsrätt utgör lika stor risk för hyresgästen

## **9.4 Förutsättningar för en alternativ hyresmarknad**

Vi frågade respondenterna om de tror att, i det fallet antalet ägarlägenheter ökar, finns förutsättning för en hyresmarknad bestående av hyresbostäder uthyrda av privatpersoner att uppstå, samt om fler regleringar kring privatuthyrning hade varit nödvändiga. Generellt kan sägas att de flesta respondenter tror att en sådan typ av marknad hade varit möjlig i Sverige.

### **9.4.1 Byggbolagen**

Samtliga respondenter menar att det finns förutsättningar för en alternativ hyresmarknad förutsatt att det blir fler ägarlägenheter på marknaden. Respondent B4 drar kopplingar till andra länder i Europa som har en utbredd marknad av hyresbostäder tillgodosedda av privatpersoner. Respondent B1 och B2 menar att det redan går att se en sådan typ av marknad i det utbudet av ägarlägenheter som finns och av det B1 sett så fungerar det väldigt bra. Incitamenten som lagstiftningen ger, det vill säga att bara kunna hyra ut en lägenhet till marknadshyra, är inte heller något problem då privatpersoner kanske inte vill eller har råd med att köpa och hyra ut fler än en lägenhet menar B1 vilket B2 också håller med om.

Avseende fler regleringar menar respondent B3 att nuvarande lagstiftningen redan är hämmande för förutsättningarna för en alternativ hyresmarknad. Även om en lägenhet

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

hyrs ut, oavsett ägandeform och antal lägenheter, så står uthyrningen under hyreslagen vilket innebär besittningsskydd för hyresgästen och risk för fastighetsägaren som förlorar makt över sin lägenhet (vilket stämmer, dock för den andra uthyrningen efter 2 år, författarens anmärkning). Regleringar för att få fram fler bostäder har mindre att göra med andrahandsuthyrning och som istället har mer att göra med att få ner byggkostnader menar B2.

### **9.4.2 Forskare**

F1 menar att om hyresregleringen inte tas bort, vilket sannolikt inte kommer att ske, bör det istället skapas en marknad där det snabbt går att hitta en hyresbostad i det ägda beståndet. F1 säger att det hade funnits ett stort värde i det, då möjligheten till att kunna hitta en bostad på annan ort snabbt samt till rimliga villkor och pris kan anses vara en typ av mänsklig rättighet och att det i andra länder tillgodoses av det ägda beståndet. F1 säger att det finns förutsättningar för en alternativ hyresmarknad där både privatpersoner och mindre företag köper och hyr ut lägenheter. När det däremot kommer till företag som köper upp många ägarlägenheter för att hyra ut som en typ av affärsverksamhet, som man kan se i andra länder, är F1 däremot tveksam. Incitamenten som lagstiftning ger i kombination men vårt skattesystem ger inte ett gynnsamt klimat för sådan typ av verksamhet. Respondenten påpekade däremot att kan finnas ett behov och intresse av mellanhänder. Bolag som sköter allt med uthyrningen mot en del av intäkterna. De skulle kunna sköta förhandling, vräkning och liknande som privatpersoner inte vill handskas med och F1 tar upp Skistar som exempel, som agerar mellanhand vid uthyrning av fjällstugor. Det borde finnas en marknad där dessa typer av företag uppstår, som en fastighetsmäklare när man säljer bostad blir detta en slags hyresförmedlare när man hyr ut sin bostad.

På frågan om fler regleringar hade behövts tror F1 att det istället handlar om att jobba kontinuerligt, om problem uppstår så går dessa troligtvis att lösa där och då.

### **9.4.3 Intresseorganisationer**

Respondent I3 och I1 tror att möjligheter finns genom, och begränsas av UEB-lagen. Enligt I1 ger den gällande lagstiftningen incitament att enbart hyra ut en lägenhet då det innebär en friare hyressättning kopplat till marknadsvärdet. Incitamentet att hyra ut fler än en lägenhet minskar på grund av bruksvärdeshyran som då kommer till stånd. I2 håller med om att lagstiftningen sinkar en sådan typ av hyresmarknad och menar vidare att de flesta inte har ekonomiska möjligheter att finansiera ägandet av en eller flera lägenheter. Däremot tror respondenten att det skulle kunna bli en hel del företag som äger och hyr ut ägarlägenheter i andra hand.

Vad gäller regleringar menar I2 att lagstiftningen som redan finns är tillräcklig och att riskerna som kan uppstå inte är särskilt stora. I3 höll inte med och påpekade att det kan bli problem med till exempel störningar i boendet. Om ytterligare regleringar införs, menar I1, måste detta ske på ett begripligt och samordnat sätt oavsett boendeform.

#### **9.4.4 Fastighetsrådgivare**

UEB-lagen har möjliggjort marknadshyra vid privatuthyrning och förutsättningar för en sådan alternativ hyresmarknad har skapats via ägarlägenheter, menar R1 och R2.

Angående fler regleringar kring privatuthyrning menar R2 att det inte är nödvändigt. En effekt av avsaknaden av besittningsskydd i UEB-lagen har blivit fri hyressättning, även om det inte var meningen med lagen. Skulle det bli praxis att majoriteten av de som äger ägarlägenheter hyr ut som om det vore fri hyressättning och att samtliga hyresgäster som klagat till hyresnämnden blir uppsagda, tror R2 att vi skulle se en ändring i lagstiftningen. R2 menar att nuvarande regelverk är bättre nu än vad det rimligen kan vara på sikt men att det inte är så många som har upptäckt det.

#### **9.4.5 Politiker**

Politikerna var överens om att det finns förutsättningar för en alternativ hyresmarknad. P1 påpekade att ägarlägenheter fungerar väldigt bra för korttidsuthyrning vilket är ett nödvändigt verktyg för en fungerande arbetsmarknad. P2 menar att det faktum att det inte finns något kösystem skulle ge möjlighet att få en lägenhet enklare och snabbare men påpekar att det å andra sidan inte är rättvist. P4 menar att det finns förutsättning men att om en sådan typ av marknad funnits så hade det lett till mer debatt om ägarlägenheter och hur de i så fall skulle komplettera eller vara ett hot mot dagens hyresmarknad. P3 tror att det är en lång väg till en sådan marknad då många privatpersoner inte vet om man kan äga för att hyra ut, dessutom är svenskarna vana vid bostadsrätter.

#### **Sammanfattat**

Respondenternas svar på frågorna om det finns förutsättningar för att skapa en alternativ hyresmarknad bestående av privatuthyrning i Sverige samt om det i så fall krävs fler regleringar sammanfattas som;

- Det finns förutsättningar, framförallt genom UEB-lagen
- Det är få privatpersoner som vet om möjligheten att köpa bostad för att hyra ut
- Det finns en affärsmöjlighet för mellanhänder
- Vid fler regleringar kring andrahandsuthyrning krävs en samlad lagstiftning
- Dagens lagstiftning ger incitament att bara hyra ut en lägenhet - vilket kan vara tillräckligt
- Lagstiftning angående hyressättning kan komma att ändras om denna marknad växer

## **9.5 Komplement till hyresmarknaden**

Vi frågade respondenterna om förekomsten av ägarlägenheter och förutsättningarna till en alternativ hyresmarknad hade kunnat avhjälpa situationen på hyresmarknaden samt bidra till en ökad effektivitet på bostadsmarknaden.

### **9.5.1 Byggbolagen**

De flesta var skeptiska till att ägarlägenheter skulle lösa problemen som finns på hyresmarknaden. Respondent B2 tror att en volymökning av bostäder kan vara till hjälp men att majoriteten av den ökningen inte kommer att komma från ägarlägenheter. B3 menar att en alternativ hyresmarknad kan hjälpa något, men att grundproblemet främst är bruksvärdeshyran. B4 menar att allt som gör att det blir fler bostäder är ett bra komplement men att det i detta fall handlar om marginella skiftningar. Respondent B1 var mer positiv och tycker att ägarlägenheter kan hjälpa till på hyresmarknaden, framförallt eftersom det inte finns någon bostadskö. Det är också en säkrare marknad än svart andrahandsuthyrning.

Vad gäller effektiviteten tror B3 inte att det skulle ske några ändringar på kort sikt. B2 håller med och menar att det kommer att vara fortsatt svårt att komma åt det befintliga beståndet då ägarlägenheter endast kan bildas i nyproduktion. B1 menar att det finns många inlåsnings effekter som till exempel att en del hyresrätter står tomma när privatpersoner inte vågar hyra ut men inte heller vågar säga upp förstahandskontraktet. Flexibiliteten som ägarlägenheter har samt den ekonomiska fördelen med att kunna hyra ut tror respondenten bidrar till en ökad effektivitet.

### **9.5.2 Forskare**

F1 menar att sannolikheten för en radikal reform på hyresmarknaden är väldigt låg. Därför behövs en reform som gör det lättare att hitta en bostad. Det finns två vägar att gå, den ena är att man möjliggör friare hyressättning i nyproduktion så att nybyggda hyreslägenheter inte ingår i den kollektiva hyresbestämningen. Den andra är att skapa en hyresmarknad i det ägda beståndet och där kan ägarlägenheter bidra även om det handlar om en marginell effekt.

### **9.5.3 Intresseorganisationer**

Enligt I2 beror utfallet på hur ägarlägenheter påverkar det totala utbudet av bostäder. Om fler ägarlägenheter innebär färre hyresrätter gynnas inte hyresmarknaden. Vi hade troligtvis sett mer marknadsprissättning vilket hade lett till en mer effektiv marknad. Den flexibla användningen av ägarlägenheter hade på samma sätt som för alla andrahandsuthyrning också varit en bidragande faktor till en effektiv marknad. I1 och I3 menar att det som behövs för att hjälpa hyresmarknaden är fler bostäder och att ägarlägenheter bara kan bidra marginellt. Syftet med privatuthyrningslagen var att frigöra fler rum och lägenheter för uthyrning i andra hand, men det har visat sig att det inte har blivit någon ökning. Däremot har hyrorna ökat för andrahandsuthyrning av bostadsrätter menar I1.

#### **9.5.4 Fastighetsrådgivare**

Enligt R2 kan ett ökat antal ägarlägenheter innebära högre utbud på hyresmarknaden som i sin tur bättre kan matcha efterfrågan. R2 tillägger att ägarlägenheter genom sin flexibilitet även kan bidra till en mer effektiv bostadsmarknad. R1 håller med och säger att bostäder som är köpta för att hyras ut kommer att utnyttjas mer effektivt än de som ägs och drar en parallell mellan mätarställningen på en hyrd och en ägd bil. Respondenten tror att det hänger ihop med att fri hyressättning generellt är bra, men säger att det kommer att ta lång tid innan vi ser en markant skillnad på grund av ägarlägenheter. Ett liknande koncept finns redan idag; så kallade longstay boenden som i praktiken jobbar med fri hyressättning under en typ av "hotellparaply". Dessa är snarlika ägarlägenheter vid uthyrning med avseende på avsaknaden av besittningsskydd.

#### **9.5.5 Politiker**

Majoriteten av politikerna tror inte att ägarlägenheter skulle eliminera de problem som finns på hyresmarknaden idag, däremot att de skulle kunna mildra problemen. P4 var skeptisk på grund av att om en alternativ hyresmarknad hade avhjälpt hyresmarknaden så borde det redan inträffat. Å andra sidan tas några fördelar upp med den marginella effekten som ägarlägenheter skulle bidra med. Respondenten P1 påpekar att det är dyrt för kommuner att investera i hyresrätter och att alla tillskott är välkomna. P3 tror att det finns potential men att det skulle ta lång tid.

P2 tror att möjligheten att fritt få hyra ut ägarlägenheter skulle bidra till ett mer effektivt utnyttjande av beståndet. Respondenten P1 och P3 håller med och menar att en stor fördel med ägarlägenheter, är avsaknaden av en förening som försvårar uthyrning vilket gör att bostadsrätter ibland står tomma. Ägarlägenheter gör att fler bostäder blir tillgängliga på hyresmarknaden.

#### **Sammanfattat**

Respondenternas svar på frågan om ägarlägenheter och en alternativ hyresmarknad kan avhjälpa situationen på dagens hyresmarknad sammanfattas som;

- Ägarlägenheter kan hjälpa till men det är en marginell effekt
- Hittills har ingen effekt av UEB-lagen syns på marknaden, förutom högre andrahandshyror
- Det beror på hur utbudet totalt sett påverkas. Ägarlägenheter hade varit ett välkommet tillskott på hyresmarknaden om det gör att utbudet ökar
- Ägarlägenheter kan eventuellt bidra till en mer effektiv bostadsmarknad genom fri uthyrning och ett generellt ökat bostadsbestånd

## 9.6 Byggbolagens inställning

I intervjuerna med respondenter från byggbolag ställde vi ytterligare frågor om deras pågående och planerade projekt. Vi ville veta vilka boendeformer de bygger idag och varför, samt om de planerar att bygga ägarlägenheter i framtiden.

### 9.6.1 Byggbolagen

Den generella inställningen kring produktion av ägarlägenheter var positiv. Två av fyra respondenter, B1 och B4, sa att de arbetade med ägarlägenhetsprojekt och att det troligtvis kommer att bli fler.

På frågan varför de inte har byggt ägarlägenheter svarar B3 att de inte har hittat ett projekt som lämpar sig för upplåtelseformen ännu, och nämner exempelvis förutsättningar i detaljplaner som ett hinder. B2 påpekar att de inte utesluter ägarlägenheter och att de bygger upplåtelseformen i andra länder men att deras projekt i Sverige inte är anpassade för boendeformen i dagsläget. B2 och B3 menar att ägarlägenheter vänder sig till ett litet kundsegment, och att prisvärda bostäder är det som behövs. Däremot tror B2 att antalet ägarlägenheter kommer att öka i framtiden, men att bostadsrätterna på kort sikt kommer fortsätta ha en stark ställning. Respondent B3 instämmer och säger att svenskarna är trygga med bostadsrätter men att vi kommer att bli mer vana vid ägarlägenheter i framtiden och då kommer antalet att öka. Respondent B1 tillägger att eftersom ägarlägenheter endast tillkommer genom nyproduktion och nyproduktionen till stor del kommer att vara hyresrätter och bostadsrätter, kommer inte andelen ägarlägenheter att vara särskilt stor i Sverige. Däremot tror B1 att det kommer finnas fler ägarlägenheter än andra nytillkomna bostadsformer, som exempelvis colivinglägenheter.

På frågan om varför de bygger ägarlägenheter idag, svarar B1 att det är bolagets ansvar, som samhällsbyggare och en av Sveriges största bostadsbyggare, att prova den nya upplåtelseformen. Vidare berättar B1 att de ägarlägenhetsprojekt som genomförts har varit väldigt lyckade och att bolaget har sett en stor efterfrågan på marknaden. Respondenten hoppas på att fler företag kommer att börja bygga ägarlägenheter, vilket var på gång innan coronapandemin.

### Sammanfattat

Byggbolagens inställning till ägarlägenheter sammanfattas som följer;

- Ägarlägenheter är inte boendeform för en stor kundgrupp, därmed utesluts de från pågående projekt hos vissa byggbolag som menar att prisvärda bostäder bör prioriteras
- Ett ökat antal ägarlägenheter på marknaden är att förvänta, dock inte någon markant ökning i närtid
- Bolagen som inte byggt ägarlägenheter väntar på ett lämpligt pilotprojekt



## 10 Analys och diskussion

*I kapitlet analyserar och diskuterar författarna resultatet av intervjuerna utifrån den teoretiska grunden.*

---

### 10.1 Synen på bostadsmarknaden, kan ägarlägenheter vara en lösning?

Den generella synen och åsikterna kring bostadsmarknaden är att den är förenad med stor problematik och det framkommer flera förslag på förbättringar. Det största problemet är, enligt många respondenter, behovet av fler bostäder. Efter att ha vägt teorin mot intervjuerna kan vi hålla med om att fler bostäder behövs men att påståendet upplevs som ett simpelt svar på en för stor fråga vilket den ökade bostadskön visar. Vi tror att fungerande flyttkedjor på bostadsmarknaden hade kunnat skapas genom fler alternativ på hyresmarknaden vilket kan minska efterfrågeöverskottet och värdet på hyreskontrakt. Detta alternativ menar vi kan skapas genom en alternativ hyresmarknad med ägarlägenheter i spetsen.

På ägandemarknaden kan rörlighet skapas genom en effektivare skattelagstiftning och reformerade kreditrestriktioner. Sammantaget tror vi att dessa lösningar är minst lika viktiga som att bygga mer och håller med respondenterna om att det krävs fler än en lösning för att få bukt på bostadskrisen.

Representanterna för byggbolagen ser gärna fler åtgärder som underlättar byggandet där B2 och B4 drar paralleller med bilindustrin för att påvisa hinder i att kunna bygga på ett effektivt sätt. Liknelsen är bra sett till producenterna men blir något simpel när det kommer till bostadsmarknadens särdrag. Det övergripliga argumentet instämmer vi dock i, ineffektivitet och långa processer är ett hinder för ökad bostadsproduktion.

### 10.2 Ägarlägenheter som bostadsobjekt

Vi kan konstatera att det finns ett flertal för- och nackdelar med ägarlägenheter som bostadsobjekt. Den främsta nackdelen som vi ser är att de är missgynnade på ett flertal sätt i dagens belånings- och skattesystem gentemot bostadsrätter. Vi förstår att ägarlägenheter ofta väljs bort på grund av den högre köpeskillingen. Kreditrestriktionerna slår hårdare mot ägarlägenheter, vilket gör finansieringen svår. Skattelagstiftningen är också något mer fördelaktig för bostadsrätter.

Den höga köpeskillingen tycker vi dock kan ses som en positiv aspekt av ägarlägenheter med avseende på transparensen. Det finns inga delade lån i en förening och skuldsättningen för köpet är därför tydlig till skillnad från köp av bostadsrätt. Samtidigt som det är en tydligare form av ägande nämner vissa respondenter att gränsen för vad som utmärker en ägarlägenhet gentemot en bostadsrätt inte är distinkt på grund av medlemskapet i en förening. En ytterligare

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

aspekt är att det finns en informationslucka gällande full äganderätt av lägenheter, vilket många bostadsköpare tror följer med bostadsrätter.

Lagstiftningen bakom införandet av boendeformen grundade sig i att ägarlägenheter ger en ökad diversifiering av boendeformerna på marknaden, samt full äganderätt av lägenheter. Dessa behov som äganderätten uppfyller tillgodoses inte av någon annan boendeform idag och därmed har valfriheten ökat, dock främst för en köpstark grupp. Möjligheten att köpa ägarlägenheter som investering kan däremot göra dessa nåbara för en större grupp, vilket är något som diskuteras i nästa delkapitel.

### **10.3 Ägarlägenheter som investerings- och hyresobjekt**

Sett till investerings- och uthyrningsmöjligheterna utgör ägarlägenheter ett intressant inslag på bostadsmarknaden. Vi anser, som många av respondenterna, att denna möjlighet är det som utmärker ägarlägenheter från de andra boendeformerna. Att köpa en ägarlägenhet som investering kan vara lönsamt i två olika aspekter, den ena är värdeutveckling på bostaden över tid och den andra är löpande avkastning i form av hyresintäkter. Vid köp av bostäder kan man, sett till den historiska värdeutvecklingen, anta att det är en god kapitalplacering. Det är en säregen produkt som är kapitalintensiv, geografiskt fast och därmed svår att diversifiera som privatperson. Trots det tycker författarna att ägarlägenheter kan ses som en god investering på lång sikt. Det finns ingen brist på potentiella hyresgäster, åtminstone inte i storstäderna där efterfrågan på tillfälliga boenden är högre än utbudet. Hyresintäkterna kan därför betraktas som en säker avkastning.

Beskattningen på investeringen är dels reavinstskatten, dels skatt på hyresintäkter. Beskattningen av hyresintäkter för ägarlägenheter är, i och med avdragen, att räkna som ganska gynnsam men där högre hyror ger en högre procentuell beskattning. Då schablonavdraget får göras oberoende av hur många månader bostaden hyrs ut ges incitament för korttidskontrakt. För hyresvärdar som vill maximera skattefria intäkter är uthyrning under kortare tid till en högre hyra ett fördelaktigt scenario. Att ägarlägenheter kan stå tomma till följd av detta tror vi kan ske, med förbehåll för uthyrning under en kortare tid. Köps ägarlägenheter som investering och ska hyras ut under en längre tid tror vi inte att beskattningen av hyresintäkter kommer utgöra ett hinder för att lägenheterna hyrs ut.

Dagens lagstiftning gör att man vid uthyrning av en ägarlägenhet i princip kan ta ut en marknadshyra. Hyra som kan tas ut får inte vara påtagligt högre än summan för kapital- och driftkostnader för bostaden men någon exakt gräns finns inte. Klagar hyresgästen på för hög hyra kan hyresnämnden inte besluta om återbetalning, utan bara besluta om en sänkt hyra framöver vilket gör att incitamenten att klaga, när det dessutom inte finns besittningsskydd, blir mycket låg. Vi menar att lagstiftningen har skapat möjlighet till marknadshyra trots att det inte var meningen.

I frågan om oseriösa hyresvärdar är vi tudelade. Den risken finns alltid när privatpersoner avtalar med varandra. Det gäller att båda parter har lika stor kunskap om vad avtalet ska innehålla, vad det innebär och vilka rättigheter parterna har.

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Riskerna kan dock anses vara större när det handlar om tak över huvudet, speciellt i en marknad där brist råder. Om privatuthyrning växer tror vi som F1 och R2 att marknaden kommer kunna bistå med handledning, kanske genom företag som agerar mellanhänder, vilket kan motverka uppkomsten av oseriösa hyresvärdar.

F1 nämnde ett intressant exempel från Finland där byggbolag hade en större frihet att alternera mellan olika upplåtelseformer beroende på hur det ser ut på marknaden. Vi tror att en sådan flexibilitet i Sverige, hade kunnat attrahera kapital vilket i sin tur också kan öka nybyggnationen.

### **10.4 Förutsättningar för en alternativ hyresmarknad**

Med tanke på antalet tillgängliga ägarlägenheter i Sverige blir frågan om en marknad bestående av privata hyreslägenheter relativt hypotetisk, men förutsättningar för detta i framtiden kan ändå diskuteras. Vi håller med respondenterna om att det finns förutsättningar för en alternativ hyresmarknad men att det kommer att ta lång tid.

Lagen om uthyrning av egen bostad och möjligheten till fri uthyrning av ägarlägenheter är de förutsättningarna som gör att denna marknad kan uppstå. Drivkrafterna bakom införandet av UEB-lagen var att skapa rörlighet, vilket vi tror att ägarlägenheter kan bidra med. Lagen ger dock incitament att endast hyra ut en bostad då den andra omfattas av hyreslagen vilket utöver det låga antalet ägarlägenheter på marknaden gör att det kommer att ta lång tid för en alternativ hyresmarknad att växa. En positiv effekt av incitamentet till att endast hyra ut en lägenhet tror vi är att risken för oseriösa hyresvärdar sänks. Precis som B1 nämnde menar vi att det finns en större säkerhet och transparens i att hyra direkt av fastighetsägaren. Om marknaden blir stor tror vi som F1 att företag som agerar mellanhand uppstår. Exemplet med Skistar tycker vi är bra då det påvisar att det finns vilja av att hyra ut bostäder som inte utnyttjas året om. Förekomsten av mellanhänder tror vi också kommer eliminera många risker med uthyrning framförallt förekomsten av oseriösa hyresvärdar men också kunskapskillnader mellan hyresvärd och hyresgäst. Risken med besittningsskydd kvarstår dock. Här finns en balansgång mellan hyresgästens trygghet i sitt hyrda boende och hyresvärdens besittningsrätt över sitt ägda boende. I UEB-lagen finns en liten fördel till hyresgästen då hyresvärdens kortaste uppsägningstid är något längre än den för hyresgästen. Dock kan en längre uppsägningstid alltid förhandlas.

När det kommer till ytterligare regleringar av privatuthyrning tror vi som F1, att regleringarna får ske i takt med att den marknaden växer och eventuella problem uppstår.

### **10.5 Komplement till hyresmarknaden**

Som B2 nämnde kan ägarlägenheter endast komma till stånd genom nybyggnation vilket gör att det kommer att ta långt tid för ägarlägenheter att utgöra ens någon procent av bostadsbeståndet. Komplementet och effektiviteten som ägarlägenheter bidrar med hänger dels ihop med möjligheten att fritt hyra ut vilket skapar ett

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

hyresalternativ, dels med att utbudet av det totala beståndet ökar. Syftet med UEB-lagen var just att skapa fler hyresbostäder på en alternativ marknad och effekten av detta blev, som I1 sa, att andrahandshyrorna har ökat även om antalet bostäder att hyra inte har det. Detta, menar vi, påvisar att en outnyttjad efterfrågan finns. Enligt målen för boende och byggande är en väl fungerande bostadsmarknad definierad som att utbudet möter efterfrågans behov. Vi tycker att en alternativ hyresmarknad är ett komplement till hyresmarknaden och skapar effektivitet på bostadsmarknaden även om det idag, bara är på marginalen.

### **10.6 Norge som förebild**

Norge har en utbredd ägandemarknad och ett flertal gynnsamma bostadspolitiska system för att hjälpa individer att köpa bostad. I och med långa kötider i storstadsregionerna, höga bostadspriser och rådande kreditrestriktioner finns inget gynnsamt klimat för att komma in på varken hyres- eller ägandemarknaden i Sverige. Här finns utrymme för reformer som hjälper förstagångsköpare in på marknaden på liknande sätt som i Norge. Vi kan på hyresmarknaden göra liknande åtgärder som syftar till att de aktivt bostadssökande blir prioriterade i bostadskön.

Norges lagstiftning kring beskattning av hyresintäkter ger, som i Sverige, incitament att hyra ut till ett visst belopp. Besittningsskydd och efterfrågan ger vidare incitament att hyra ut löpande. Detta har lett till att hyreskontrakten främst är korttidskontrakt, vilket vi tror kommer att bli resultatet även i Sverige, med höga hyror under en kort tid snarare än tvärtom, med förbehåll för uthyrning under en kortare tid. Svenska hyresrätter i storstäderna kan idag inte, på grund av de långa kötiderna, tillgodose snabba boenden och där tror vi att ett alternativ måste finnas. Att hyra privat med korttidskontrakt är inte lika säkert för hyresgästen som att hyra en allmännyttig bostad, men betydligt säkrare än att hyra svart eller i tredje hand. Att kunna hitta en bostad tillfälligt, snabbt och på annan ort är en viktig faktor på bostadsmarknaden och inte minst för arbetsmarknaden.

## 11 Slutsats

*I det sista kapitlet presenteras författarnas slutsats för arbetets frågeställningar.*

---

### 11.1 Funktion på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden präglas av problematik vilket kräver reformer för att öka rörligheten och skapa fungerande flyttkedjor. Vi har delat upp resultat och diskussion beroende på om ägarlägenheter ses som ett bostadsobjekt eller investerings- och hyresobjekt. Faktum är att ägarlägenheter alltid kan vara både och, där flexibiliteten är den absolut främsta fördelen. Attraktiviteten i denna flexibla boendeform borde kunna attrahera fler investerare och därmed mer kapital vilket skulle ge fler byggda bostäder. Att fler bostäder måste tillkomma marknaden är en viktig del i hur bostadskrisen ska kunna lösas och att byggnation av ägarlägenheter kan finansieras med mindre privata investeringar är en stor fördel. Den ger möjlighet till en varierad användningsgrad som till följd kan ge en effektiv användning, något som ingen annan boendeform uppfyller för lägenheter. Den fulla äganderätten till lägenheter som boendeformen ger medför ett tydlighet och frihet i ägandet vilket det för lägenheter inte går att uppnå med någon annan boendeform.

Ägarlägenheter är generellt dyrare att finansiera och passar därmed inte en stor kundgrupp, däremot en annorlunda grupp som inte tidigare har kunnat existera på bostadsmarknaden, de mindre privata investerarna. Som investering kräver ägarlägenheter större kapital än bostadsrätter på grund av att inga gemensamma lån finns och stämpelskatt för förvärvet utgår. och är svårare att finansiera på grund av gällande kreditrestriktioner, men en historiskt positiv utveckling av bostadspriser och ett efterfrågeöverskott på bostadsmarknaden pekar på en stabil avkastning i form av hyresintäkter och en stark värdeutveckling på sikt. Även om det är en liten men kapitalstark grupp som kan förvärva ägarlägenheter så görs de tillgängliga för en större grupp vid uthyrning.

### 11.2 Förutsättning för en alternativ hyresmarknad

Marknadshyran som möjliggörs genom UEB-lagen menar många bidrar till en effektivare marknad. Lagstiftningen ger incitament till att endast hyra ut en bostad, vilket i kombination med incitamenten till korttidsuthyrningar kan vara en bidragande faktor till varför den inte gett det förväntade genomslaget. Korttidskontrakt och att hyra privat kan ge upphov till osäkra boenden för hyresgästen med avseende på avsaknaden av besittningsskydd. Däremot behövs ett alternativ som gör det möjligt att hitta en bostad tillfälligt, snabbt och på annan ort. Det behovet är inte tillfredsställt av hyresmarknaden i Sverige och här hade den norska hyresmodellen kunnat appliceras. Vid investering och uthyrning av ägarlägenheter tror vi att ett ökat utbud av hyresbostäder för kortare, men också för avtal löpandes över längre tid, kommer att finnas. Därmed skapas en privat hyresmarknad som ger alternativ på hyresmarknaden. Även om denna skulle ge en marginell effekt på hyresmarknaden

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

och på effektiviteten på bostadsmarknaden så är det en åtgärd som bidrar till att öka rörligheten. Att få bukt på problematiken på bostadsmarknaden måste ske genom flera lösningar där en privat hyresmarknad kan vara en av dem.

### **11.3 Komplement till hyresmarknaden**

En marknad där privatpersoner tillgodoser med hyresbostäder är idag näst intill obefintlig i Sverige. Om denna skulle vara en av lösningarna på bostadsmarknaden, skulle det, som det ser ut idag vara en marginell effekt. Anledningen är bristen på bostäder som går att fritt hyra ut vilket är en kombination av det fortfarande restriktiva systemet kring hur bostadsrätter får hyras ut samt bristen på ägarlägenheter. Trots att uthyrning av bostadsrätter regleras i UEB-lagen, finns idag bestämmelser i BRL som tillåter styrelsen i en bostadsrättsförening att själva bestämma regler vid uthyrning. Dessa är oftast restriktiva och begränsar både vilka som får hyra en lägenhet, hur länge och vilken hyra man får ta ut. Restriktionerna ligger i strid med UEB-lagens syfte att skapa rörlighet på bostadsmarknaden och har idag, endast lett till högre hyror i de fallen privatpersoner har kunnat hyra ut, men fler bostäder på marknaden har det inte blivit. Författarna menar att ett ökat antal ägarlägenheter på marknaden, med möjlighet till uthyrning utan restriktioner samt en marknadshyra, hade skapat den rörligheten som UEB-laget syftade till. Avsaknaden av ägarlägenheter på marknaden i kombination med att ägarlägenheter bara kan komma till genom nybildning, gör denna marknad till en marginell produkt och en marknad som kommer att ta lång tid att etablera i Sverige.

### **11.4 Norge som förebild**

Norges bostadsmarknad är uppbyggd med fokus på ägande med ett flertal åtgärder som underlättar för att komma in på ägandemarknaden. Hyresmarknaden är liten relativt Sverige och den största delen utgörs av privatägda bostäder som hyrs ut av privatpersoner. Lagstiftningen avseende hyresintäkter är lik den som finns i Sverige med skattefria intäkter upp till ett visst belopp som i Norge bland annat gett upphov till korttidskontrakt. Det som Norges system har lyckats med är en fungerande marknad av privatuthyrning och att riskerna med uthyrning inte har gett upphov till de problem som ses på Sveriges hyresmarknad.

Den tydliga inriktningen på ägandemarknaden kan vara en av anledningarna till att privatuthyrning med korttidskontrakt och avsaknad av besittningsskydd fungerar. I Sverige är hyresmarknaden större och därmed spelar tryggheten en viktigare roll. Det vi kan ta med oss från grannlandet är att vi måste fokusera på att antingen underlätta ingången på ägandemarknaden eller reformera hyresmarknaden så åtminstone en av marknaderna går att komma in på.

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

### **11.5 Synen på bostadsmarknaden, kan ägarlägenheter vara en lösning?**

Bostadskrisen som råder i landet idag kan inte lösas enbart genom en reform men ägarlägenheter och en alternativ hyresmarknad tror författarna kan hjälpa till. I målen för boende och byggande definieras en väl fungerande bostadsmarknad som en där utbud och efterfrågan möts. Författarna tycker att fungerande flyttkedjor hade kunnat skapas genom fler alternativ på hyresmarknaden vilket kan minska efterfrågeöverskottet och värdet på hyreskontrakt. Ett sådant alternativ kan vara uthyrning av privata bostäder med ägarlägenheter i spetsen. Ett alternativ på hyresmarknaden är ett komplement som skapar effektivitet på bostadsmarknaden även om det idag, bara är marginellt.

De intervjuade aktörernas allmänna syn på ägarlägenheter och en privat hyresmarknad varierar. Byggbolagen var generellt positivt inställda, trots det var två bolag återhållsamma till att faktiskt bygga ägarlägenheter. Forskaren som medverkade hade också en positiv ståndpunkt gällande frågeställningarna, likaså fastighetsrådgivarna. Inställningen hos intresseorganisationerna delade sig, där respondenterna från organisationerna som företräder hyresgäster och allmännyttiga kommunala fastighetsbolag var kritiskt inställda till ägarlägenheter och privata hyresmarknader. Respondenten från myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende var tvärtom positivt inställd. Bland respondenterna från riksdagspartierna fanns också en tydlig gräns där partiernas inställning till ägarlägenheter överensstämmer med den historiskt generella synen på ägande- och hyresmarknad.

### **11.6 Förslag till vidare studier**

Studien syftar till att se ägarlägenheter ur ett marknadsperspektiv vilket gör att det finns en mängd mer djupgående frågeställningar att studera närmare när det kommer till boendeformen. Nedan presenteras några av dessa.

Studien har fokuserat på att samla in information och kunskap genom intervjuer från sakkunniga på bostadsmarknaden. Bland de respondenter som har intervjuats saknas konsumentperspektivet. Författarna tycker att det hade varit intressant att studera målgruppen som köper ägarlägenheter och hur kunskapsnivån ser ut bland dessa.

Ytterligare ett förslag till vidare studier hade varit att genomföra en typ av fältstudie för att kartlägga vilka av de 1 328 ägarlägenheterna som idag finns på marknaden som köpts i investeringssyfte och som hyrs ut. En aspekt som inte tagits upp i detta arbete är diskriminering som kan uppstå då privatpersoner hyr ut till varandra, vilket är en viktig aspekt att undersöka.

Till sist hade ägarlägenheter och hyresmarknader i fler länder kunnat studeras för att se hur dessa hanterat privatuthyrning.

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?



## Referenser

Annika Lantz (2013). *Intervjumethodik*. Andra upplagan. Lund: Studentlitteratur AB.

Bengtsson, I. (2017). Debatt: *Behovet av nya bostäder: Implikationer av bostäders och hushålls heterogenitet*. <http://www.planering.org/plan-blog/2017/5/23/debattbehovet-av-nya-bostder-implikationer-av-bostders-och-hushlls-heterogenitet> [2020-05-04]

Berg, H. B. (2018). *Stemmer fra en ny boligsektor*. <https://nye.obos.no/medlem/obos-bladet/artikler-fra-obos-bladet/stemmer-fra-en-ny-boligsektor> [2020-04-20]

Bokriskommittén (2014). *En fungerande bostadsmarknad - en reformagenda*. [http://www.bokriskommitten.se/wp-content/uploads/2014/06/Bokriskommitten\\_slutrapport\\_web.pdf](http://www.bokriskommitten.se/wp-content/uploads/2014/06/Bokriskommitten_slutrapport_web.pdf) [2020-05-01]

Boverket (2011). *Dåligt fungerande bostadsmarknader*. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/daligt-fungerande-bostadsmarknader.pdf> [2020-05-05]

Boverket (2012). *Bättre utnyttjande av bostadsbeståndet - ett norskt exempel*. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/battre-utnyttjande-bostadsbestandet-norskt-exempel.pdf> [2020-05-04]

Boverket (2012a). *Bostadsbristen ut ett marknadsperspektiv*. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/bostadsbristen-ur-ett-marknadsperspektiv.pdf> [2020-04-02]

Boverket (2013). *Bostadsbristen och hyressättningssystemet - Ett kunskapsunderlag*. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/marknadsrapport-nov-2013.pdf> [2020-04-28]

Boverket (2014). *Det svenska hyressättningssystemet*. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/det-svenska-hyressattningssystemet.pdf> [2020-04-28]

Boverket (2018). *Behov av nya bostäder 2018-2025*. [https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/behov-av-nya-bostader-2018\\_2025.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/behov-av-nya-bostader-2018_2025.pdf) [2020-05-07]

Boverket (2019). *Bostadsmarknadsenkäten 2019 - en sammanställning av de texter som publicerats på boverket.se*. <https://www.boverket.se/contentassets/44b828c304f24b46ba69a1f293c24a97/bostads-marknadsenkaten-2019.pdf> [2020-05-04]

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Boverket (2019a). *Bostadsbyggandet stabiliseras*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/in-dikatorer/> [2020-05-04]

Boverket (2019b). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/uppl-atelseformer/> [2020-03-10]

Boverket (2019c). *Regionala byggbehovsberäkningar 2018-2017*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/be-hov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/> [2020-05-07]

Bryman, A.; Bell, E. (2011). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Liber AB. Malmö.

Crook, T.; Kemp, P. (2014). *Private Rental Housing: Comparative Perspectives*. Edward Elgar Publishing Limited; Edward Elgar Publishing Inc. Cheltenham, Massachusetts.

Dir 1992:111, Kommittédirektiv. *Utredning om beskattning av fastigheter*. Stockholm: Finansdepartementet.

Fredrik Kopsch (2019). *En hyresmarknad i kris. Fortsätt lindra symptomen eller bota sjukdomen?* Första upplagan. Stockholm: SNS Förlag

Holmqvist, L.; Thomsson, R. (2013). *Uthyrning av egen bostad*. Första upplagan. Stockholm: Nordsteds Juridik AB.

Lind, H.; Lundström, S. (2007). *Bostäder på marknadens villkor*. Första upplagan. Stockholm: Författarna och SNL Förlag.

Finansinspektionen (2018). *FI-analys - Bolånetaket har dämpat hushållens skulder*. [https://www.fi.se/contentassets/75646815adcd43bcbe15fed38a17bcd/fi-analys\\_12.pdf](https://www.fi.se/contentassets/75646815adcd43bcbe15fed38a17bcd/fi-analys_12.pdf) [2020-04-04]

Finansinspektionen (2018a). *Frågor och svar om skärpt amorteringskrav för hushåll med stora skulder*. <https://www.fi.se/sv/finansiell-stabilitet/hushallens-skulder/information-om-bolan-fran-fi.se/fragor-och-svar-om-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-stora-skulder/> [2020-05-05]

Finanspolitiska rådet (2019). *Friare hyressättning och likformig bostadsbeskattning. Hur påverkas hushållen?*

[http://fpr.se/download/18.45182a5f16a84e95fac68069/1560259031361/Friare%20hyress%C3%A4ttning%20och%20likformig%20bostadsbeskattning.pdf?fbclid=IwAR24deJgfebOzOuA4AB2hmsNFHsrE\\_fPlisTB3dU0OXT3OPKyYtUAqYf5aU](http://fpr.se/download/18.45182a5f16a84e95fac68069/1560259031361/Friare%20hyress%C3%A4ttning%20och%20likformig%20bostadsbeskattning.pdf?fbclid=IwAR24deJgfebOzOuA4AB2hmsNFHsrE_fPlisTB3dU0OXT3OPKyYtUAqYf5aU) [2020-05-04]

## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Husbanken (2015). *About housing allowance*.

<https://www.husbanken.no/english/what-is-housing-allowance/about-housing-allowance/> [2020-05-04]

Husbanken (2017). *Start-up loan*. <https://www.husbanken.no/english/start-up-loan/> [2020-05-04]

Husbanken (2017a). *Basic loan*. <https://www.husbanken.no/english/basic-loan/> [2020-05-04]

Husbanken (u.å). *Boligpolitikk*. <https://www.husbanken.no/boligpolitikk/> [2020-05-04]

Januariöverenskommelsen (2019). *Utkast till sakpolitisk överenskommelse mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna*.

<https://www.liberalerna.se/wp-content/uploads/utkast-till-sakpolitisk-occ88k-s-c-l-mp.pdf> [2020-05-17].

Juul-Sandberg, J. (2014). *Tenant's Rights Brochure for DENMARK. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*.

Lantmäteriet (2020). *Ägarlägenheter*.

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/andra-lagg-ihop-dela/Tredimensionell-fastighetsindelning/Agarlagenheter/> [2020-05-04]

LO (2014). *Bostadsbrist och arbetsmarknad - hur får vi en bostadsmarknad i balans?*

[https://www.lo.se/home/lo/res.nsf/vRes/lo\\_fakta\\_1366027478784\\_bostadsbrist\\_arbet\\_smarknad\\_2015\\_pdf/\\$File/Bostadsbrist\\_arbetsmarknad\\_2015.pdf](https://www.lo.se/home/lo/res.nsf/vRes/lo_fakta_1366027478784_bostadsbrist_arbet_smarknad_2015_pdf/$File/Bostadsbrist_arbetsmarknad_2015.pdf) [2020-05-05]

LOV-1999-03-26-17. *Lov om husleieavtaler (husleieloven)*.

Meyerson, P-M. Ståhl, I. Wickman, K. (1990). *Makten över bostaden*. Första upplagan. Stockholm: Studieförbundet Näringsliv och samhälle

Nationalencyklopedin (u.å). *Bostadsbrist*.

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/bostadsbrist> [2020-03-15]

NOU 2011:15. Norges offentliga utredningar. *Rom for alle - en sosial boligpolitikk for framtiden*. Departementenes servicesenter informasjonsforvaltning.

NOVA (2015). *Boligbehov og ubalanser i norske storbyer*.

Velferdsforskningsinstituttet NOVA. Oslo.

OECD (2020). *Affordable Housing Database*. <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/> [2020-05-05]

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Prop. 1968:91 *Förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m. och om fortsatt giltighet av lagen*. Kungliga Majestätet Stockholm.

Prop. 1998/99:101 *Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m.* Justitiedepartementet Stockholm.

Prop. 2008/09:91. *Ägarlägenheter*. Justitiedepartementet Stockholm.

Prop. 2003/4:115. *Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m.* Justitiedepartementet Stockholm.

Regeringskansliet (2020). *Mål för boende och byggande*. <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-byggande/> [2020-05-04]

Regjeringen (u.å). *Husbanken*. <https://www.regjeringen.no/no/dep/kmd/org/etater-og-virksomheter-under-kommunal--og-moderniseringsdepartementet/underliggende-etater/husbanken/id85793/> [2020-04-20]

Riksbyggen (2019). *Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andrahand* [https://blanketter.officekey.se/riksbyggen/Riktlinjer\\_andrahandsupplattelse\\_brf.pdf](https://blanketter.officekey.se/riksbyggen/Riktlinjer_andrahandsupplattelse_brf.pdf) [2020-05-08]

SCB (2018). *Skulderna ökar trots amorteringskrav och lånetak*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2018/skulderna-okar-trots-amorteringskrav-och-lanetak/> [2020-05-08]

SCB (2019). *Fastighetsbeståndet*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/tabell-och-diagram/fastighetsbestandet/> [2020-05-11]

SCB (2020). *Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus resp. småhus*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/tabell-och-diagram/antal-fardigstallda-lagenheter-i-flerbostadshus-resp.-smahus/> [2020-05-11]

SCB (2020a). *Svenska har näst mest skulder*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2020/svenskar-har-nast-mest-skulder/> [2020-04-04]

SCB (2020b). *Nästan fem miljoner bostäder i landet*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2019-12-31/> [2020-05-11]

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

SCB (2020c). *Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 - 2019. Sökord; Län, Flerbostadshus, Äganderätt, 2019.*  
[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0104\\_BO0104D/BO0104T04](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T04) [2020-05-18]

SCB (2020d). *Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 - 2019. Sökord; Riket, Flerbostadshus, Äganderätt, 2009-2019.*  
[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0104\\_BO0104D/BO0104T04](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T04) [2020-05-19]

SCB (2020e). *Fastighetsprisindex för permanenta småhus (1981=199) efter region och år. Sökord; Riket, 2019:1981.*  
[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0501\\_BO0501A/FastpiPSRegAr/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0501_BO0501A/FastpiPSRegAr/)

SFS (2012:978). *Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad.*

SFS (1991:614). *Bostadsrättslag.*

SFS (1970:994). *Jordabalk.*

Skatteetaten (2020). *BSU - Boligsparing for ungdom.*  
<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bank-og-lan/bsu/>  
[2020-05-04]

Skatteetaten (2020a). *Skatteregler - utleie av del av egen bolig.*  
<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/utleie/utleie-av-del-av-egen-bolig/skatte regler/> [2020-05-04]

Skatteetaten (2020b). *Skatteregler - utleie av hele egen bolig.*  
<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/utleie/hele-egen-bolig/skatte regler/> [2020-05-04]

Skatteetaten (2020c). *Skatteregler for korttidsutleie av bolig og fritidseiendom fra og med 2018.* <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/utleie/korttidsutleie-av-bolig-og-fritidseiendom/skatte regler-2018/> [2020-05-04]

Skatteetaten (2020d). *Skatteregler - salg av egen bolig.*  
<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/salg/salg-av-egen-bolig/skatte regler/> [2020-05-04]

Skatteverket (2020). *Fastighetsavgift och fastighetsskatt.*  
<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html> [2020-05-13]

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Skatteverket (2020a). *Hyra ut privatbostad*.

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/hyrautprivatbostad.4.233f91f71260075abe8800033479.html> [2020-05-14]

Skatteverket (u.å). *Avdragslexikon för privatpersoner – Inkomstår 2019 och 2020*.

<https://www.skatteverket.se/privat/skatter/arbeteochinkomst/avdragslexikonforprivatpersoner/r.4.5fc8c94513259a4ba1d800042806.html#Ranteavdrag> [2020-05-20]

SNL (2012). *bolig - eie- og leieformer*. [https://snl.no/bolig\\_-\\_eie-\\_og\\_leieformer](https://snl.no/bolig_-_eie-_og_leieformer) [2020-05-04]

SNL (2019). *eierseksjon*. <https://snl.no/eierseksjon> [2020-05-04]

SOU 1981:77. Betänkande av hyresrättsutredningen. Justitiedepartementet

Stockholm. SOU 1975:51. Boende- och bostadsfinansieringsutredningarna.

*Bostadsförsörjning och bostadsbidrag: slutbetänkande*. Bostadsdepartementet Stockholm.

SOU 2002:21. 2000 års ägarlägenhetsutredning. *Att äga sin lägenhet*.

Justitiedepartementet Stockholm.

SSB (2019). *Kommunale boliger*. [https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/kombolig\\_kostraaar](https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/kombolig_kostraaar) [2020-05-04]

SSB (2020). *Boforhold, registerbasert*. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boforhold> [2020-05-04]

SSB (2020a). *Boliger, etter region, bygningstype, statistikkvariabel og år. Søkord:*

*Boliger (beboede og ubebodde), hele landet, enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kejdehus og andre småhus, boligblokk, bygning for bofelleskap, andre bygningstyper, 2017, 2018, 2019, 2020*. <https://www.ssb.no/statbank/table/06265/tableViewLayout1/> [2020-05-04]

Svenskt Näringsliv (2016), *Det ekonomiska läget – maj 2016*.

[https://www.svensktnaringsliv.se/fragor/konjunkturprognos/det-ekonomiska-laget-maj-2016\\_647253.html](https://www.svensktnaringsliv.se/fragor/konjunkturprognos/det-ekonomiska-laget-maj-2016_647253.html) [2020-05-05]

Sveriges Domstolar (2019), *Besittningsskydd*. <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/avtal-hyrestid-och-uppsagning/bostad/besittningsskydd/> [2020-05-19]

Sveriges Riksdag (2020). *Amorteringskrav och bolånetak bör utvärderas*.

<https://www.riksdagen.se/sv/aktuellt/2020/mar/12/amorteringskrav-och-bolanetak-bor-utvarderas/> [2020-04-05]

Veidekke (2014). *Bostadsägarlägned - Den norska modellen: En annan väg till ökat byggande, lägre boendekostnader och en bostadsmarknad i balans*. Komplätt Digital

Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

Produktion, Solna 2014.

[http://veidekke.se/incoming/article88572.ece/binary/Rapport:%20Bostads%C3%A4g  
arlandet](http://veidekke.se/incoming/article88572.ece/binary/Rapport:%20Bostads%C3%A4g<br/>arlandet) [2020-05-04]

Veidekke (2015). *Fra leie til eie - från att hyra till att äga, riktlinjer för en ny bostadspolitik i en efterfrågestyrd marknad.*

<https://www.bostadspolitik.se/live/wp/wp-content/uploads/2017/03/fra-leie-till-eie.pdf>

## **Bilagor**

### **Bilaga 1**

#### **Kort presentation av respondenterna**

##### **Respondent B1**

Respondenten kom i kontakt med ägarlägenheter via jobb i Norge och är idag konceptansvarig för utvecklingen av ägarlägenheter i Sverige. Bolaget bygger lägenheter som ägarlägenheter, bostad- och hyresrätter och är etablerat i Sverige, Norge och Finland.

##### **Respondent B2**

Är idag affärsutvecklings- och transaktionschef på bolaget som är ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Bolaget bygger ägarlägenheter utomlands men verksamheten i Sverige producerar endast lägenheter som bostads- och hyresrätter. Har tidigare jobbat för olika fastighetsfonder i Norden och med bostadsutveckling.

##### **Respondent B3**

VD på bolaget sedan 10 år tillbaka och har jobbat med bostadsutveckling i sammanlagt 30 år. Bolaget har rötter i Småland och utvecklar såväl bostadsrätter som hyresrätter.

##### **Respondent B4**

VD på bolaget sedan 20 år tillbaka som är etablerat i Sverige. Bolaget jobbar främst med bostadsutveckling och produktion i form av bostadsrätter.

##### **Respondent F1**

Nationalekonom och professor i fastighetsekonomi, tidigare vid KTH. Aktiv inom bostadspolitiska frågor och författare till ett flertal böcker om bostadsmarknaden.

##### **Respondent I1**

En av tre förbundsjurister vid en medlemsstyrd organisation som representerar hyresgäster. Organisationens vision är ett tryggt boende där människor och samhälle kan utvecklas och där alla ska ha rätt till en god bostad till rimlig kostnad.

##### **Respondent I2**

Nationalekonom som arbetar som analytiker och utredare på myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende. Respondenten är främst inriktad på de ekonomiska aspekterna av bostadsmarknaden.



## Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en väl fungerande bostadsmarknad?

### **Respondent I3**

Expert inom boendefrågor, framförallt inom boendesociala frågor på organisationen som har 300 medlemmar bestående av allmännyttiga kommunala bostadsföretag och privata bostadsföretag. Organisationen bistår sina medlemmar så de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden

### **Respondent R1**

Affärschef på företagets transaktionsavdelning och jobbar med analyser, förstudier och strategiarbete kring transaktionsverksamheten. Företaget arbetar med kvalificerad rådgivning inom fastighetssektorn. Har tidigare jobbat med fastighetsutveckling av hyresrätter och bostadsrätter. Företaget har sedan två år tillbaka intresserat sig för ägarlägenheter och dess möjligheter.

### **Respondent R2**

Har tidigare varit VD inom finansbranschen, mjukvaruföretag, bank och är nu VD för ett företag med mäklartjänster.

### **Respondent P1**

Bostadspolitisk talesperson och sitter i civilutskottet som hanterar bostadsrelaterade frågor i riksdagen. Har varit riksdagsledamot sedan 2014 och har tidigare varit engagerad i lokalpolitiken.

### **Respondent P2**

Riksdagsledamot sedan ett antal år tillbaka. Är nu styrelseledamot i ett kommunalt fastighetsbolag.

### **Respondent P3**

Riksdagsledamot sedan 2010 och har dessförinnan jobbat i kommunalråd i en tillväxtkommun. Är nu bostadspolitisk talesperson för partiet.

### **Respondent P4**

Jobbar på partiets riksdagskansli med civilutskottet. Utöver bostadspolitik jobbar respondenten även med jämställdhets- och HBTQ-frågor.