

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Annie Carman
Moa Lotzke

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Copyright © Annie Carman och Moa Lotzke, 2021

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00

ISRN LUTVDG/TVLM 21/5479SE

Tryckort: Lund

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

How does raw-space housing complement the housing market?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Annie Carman, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Moa Lotzke, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Riikka Kyrö, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Sara Lofthammar, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Hilda Stensson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Rå bostadsrätt, traditionell bostadsrätt, färdigställande, bostadsmarknad, flexibel bostad

Keywords:

Raw-space housing, traditional condominium, completion, housing market, flexible housing

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Abstract

The Swedish construction and supply of housing has for a long time been homogeneous because the housing has been designed in the same way over decades. The competition between housing developers is low and at the same time not enough housing has been built, which is a contributing factor of high housing prices on the market. Households' ability to enter the market has been affected by the introduction of a mortgage ceiling and a stricter amortization requirement. Raw-space housing has recently begun to be built, it is an innovative way of building and leasing condominiums. In a raw-space house, the residential owner has freedom over the inside of the flat and completes the floor plan, surface layer and interior according to his own preferences.

The purpose of the study is to explain how raw-space housing complements the housing market and why raw-space housing is chosen over a traditional one and whether there is an ideal buyer. To examine this, the study applies three perspectives: legal, technical, and financial perspectives, with associated issues.

The master thesis' issues were answered by utilizing a qualitative research approach and method including a literature study as well as an empirical study. The literature study is based on the legislation for the construction of condominiums and the laws that enable the construction of raw-space housing. The construction process for traditional condominiums is described, as well as how housing developers and residential owners finance a condominium. Raw-space housing and the meaning of it is explained, which rules enable a raw-space housing, how the construction process works and how the financing of both the condominium and the completion of the condominium is handled. A semi-structured technique was used during the interviews where the interviewers followed a predetermined guide at each interview. During the study, representatives for municipalities and housing developers, experts and real estate brokers were interviewed, in order to get their apprehension of the concept.

Raw-space housing contains a minimal but legally sufficient equipment for hygiene and cooking and thus fulfil the purpose of a residence. The construction process for raw-space housing is generally shorter than for traditional ones, which can attract more buyers because the exposure on the swings on the housing market is shorter. The fact that the condominiums at the time of the lease are not fully completed is not considered to pose a risk as the apartments are finally inspected and approved as housing. The market price for raw-space housing is about 20 percent lower than for a newly produced traditional condominium. The lower market price may make it possible for households that otherwise do not have the opportunity to enter the housing market. It is up to the

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

residential owner himself if he chooses to complete the condominium, and to decide how large the total cost should be. A raw-space housing brings the benefits of flexibility in designing your own housing and that the design of the housing can change over time. It is the flexibility that is crucial when choosing a raw-space housing over a traditional one. The ideal buyer is thus someone who demands flexible housing that he can design himself.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Sammanfattning

Den svenska byggnationen och utbudet av bostäder har länge varit homogent då bostäder utformats på samma sätt under lång tid. Det byggs för få bostäder samtidigt som konkurrensen är låg mellan bostadsutvecklarna vilket är en faktor till höga bostadspriser på marknaden. Hushålls möjlighet att ta sig in på marknaden har påverkats av infört bolånetak och striktare amorteringskrav. Det har nyligen börjat byggas råa bostadsrätter som är ett innovativt sätt att bygga och upplåta bostadsrätter på. I en rå bostadsrätt har bostadsinnehavaren själv frihet över kvadratmetrarna och planerar och färdigställer planlösning, ytskikt och interiör efter egna preferenser.

Syftet med studien är att redogöra hur råa bostadsrätter kompletterar bostadsmarknaden samt varför en rå bostadsrätt väljs framför en traditionell och om det finns en ideal köpare. För att undersöka detta fördjupar studien sig i de tre perspektiven; juridiskt, byggnadstekniskt och finansiellt, med tillhörande frågeställningar.

För att besvara studiens frågeställningar och nå dess resultat och slutsatser har en kvalitativ studie genomförts. Den kvalitativa studien består både av en litteratur- och empiriskstudie. Litteraturstudien grundar sig i lagstiftningen för byggandet av bostadsrätter samt vilka lagar och regler som möjliggör för byggande av råa bostadsrätter. Det redogörs för byggprocessen för traditionella bostadsrätter samt hur bostadsutvecklare och förvärvare finansierar en bostadsrätt. Det redogörs vidare vad en rå bostadsrätt är, vilka regler som möjliggör en rå bostad, hur byggprocessen går till samt hur finansiering av både bostaden och färdigställandet av bostaden går till. Den empiriska studien utgår ifrån intervjuer där en semistrukturerad intervjumetodik använts och intervjuarna följde en intervjuguide vid varje intervjutillfälle. Kommuner, bostadsutvecklare, experter och mäklare intervjuades under studiens genomförande för att ta del av branschens syn till konceptet.

Råa bostadsrätter innehåller utrustning för hygien och matlagning och uppfyller med detta en bostads ändamål. Vid upplåtelse av råa bostadsrätter har bostadsrättsföreningen och förvärvaren avtalat om vilket skick bostaden upplåts i. Byggprocessen för råa bostadsrätter är överlag kortare än för traditionella vilket kan locka fler köpare eftersom exponeringen på marknaden blir kortare. Att bostadsrätterna vid upplåtandet inte är helt färdigställda anses inte utgöra en risk eftersom lägenheterna är slutbesiktade. Marknadspriset för råa bostadsrätter är cirka 20 procent lägre än för en nyproducerad traditionell bostadsrätt. Det lägre marknadspriset kan möjliggöra för hushåll att ta sig in på bostadsmarknaden som annars inte skulle ha den möjligheten. Det är upp till bostadsrättsinnehavaren själv om denne väljer att färdigställa bostaden

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

och hur stor totalkostnaden blir. En rå bostadsrätt tillför en flexibilitet i att utforma sin egen bostad och en flexibilitet i att bostadens utformning kan förändras över tid. Det är flexibiliteten som är avgörande när en rå bostadsrätt väljs framför en traditionell. Den ideala köparen är därmed någon som efterfrågar ett flexibelt boende som denne själv får designa och utforma.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Förord

I och med detta examensarbete kan vi äntligen titulera oss som civilingenjörer i lantmäteri och avslutar härmed fem extremt roliga och givande år av studier. Arbetet omfattar 30 högskolepoäng och har genomförts för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola.

Vi vill börja med att tacka alla som har deltagit i studien för ert deltagande, utan er hade studien inte varit möjlig. Till vår handledare Ingemar Bengtsson vill vi rikta ett särskilt stort tack för ovärderlig feedback, idéer och givande samtal under studiens gång.

Studietiden i Lund har varit en händelserik resa och vi tar med oss både lärdomar, kunskap och oslagbara minnen. Vi vill tacka våra fina vänner för en fantastisk tid tillsammans, utan er hade det inte varit densamma. Slutligen vill vi rikta ett särskilt tack till varandra för ett felfritt samarbete, många goda skratt och skämt och en stärkt relation. Vi är helt enkelt bäst.

Önskar er en givande och trevlig läsning!

Lund, den 19 maj 2021

Annie Carman

Annie Carman

Moa Lotzke

Moa Lotzke

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Författningar

Författningar

BBR	Boverkets byggregler (BFS 2011:6)
BrL	Bostadsrättslag (1991:614)
FFFS	Finansinspektionens allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad (FFFS 2016:33)
JB	Jordabalk (1970:994)
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
ABT 06	Allmänna Bestämmelser ABT 06 <i>För totalentreprenader avseende byggnads-, anläggning- och installationsarbeten.</i>

Begrepp

Branschorganisation/Byggherre: En bostadsutvecklare som investerar i mark och som sedan anlitar byggtreprenörer för att bygga bostadsrätter.

Fackmannamässigt: Ett arbete ska utföras på ett sätt som normalt kan förväntas av en seriös hantverkare.

Färdigställande: En rå bostad färdigställs med planlösning, ytskikt och materialval.

Homogen bostadsmarknad: Bostäderna på marknaden har i flera decennier varit likartade avseende utbud och utformning.

Löptid: Inom vilket tidsintervall skulden upphör och det investerade beloppet skall betalas tillbaka till investeraren.

Marknadspris: Det pris en bostadsrätt upplåts till.

Rå bostadsrätt: En bostadsrätt som upplåts per kvadratmeter med öppen planlösning och utan ytskikt.

Traditionell bostadsrätt: En bostadsrätt som upplåts helt färdigställd avseende planlösning, ytskikt och materialval.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Innehållsförteckning

1 Inledning.....	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte.....	2
1.3 Avgränsning.....	2
1.4 Disposition.....	3
2 Metod.....	5
2.1 Litteraturstudie.....	6
2.2 Datainsamling.....	6
2.3 Undersökningens validitet och reliabilitet.....	10
3 Bostad och bostadsrätt.....	12
3.1 Bostäder.....	12
3.2 Upplåtelse av en bostadsrätt.....	12
3.3 Förändring av bostadsrättslägenheten.....	13
3.4 Fastighetstillhörighet.....	13
4 Byggprocessen för bostäder.....	15
4.1 Bygglov.....	15
4.2 Byggprocessen generellt för nybyggnation av flerbostadshus.....	16
5 Bostadsutvecklarens finansiering av nyproduktion.....	20
5.1 Byggnadskreditiv.....	20
5.2 Emitterade obligationer.....	20
5.3 Bostadsutvecklarens risker vid nyproduktion.....	21
6 Förvärvarens finansiering av bostadsrätt.....	22
6.1 Kreditprocessen.....	22
6.2 Kreditrestriktionernas påverkan på bostadsmarknaden.....	23
6.3 Från tecknande av bokningsavtal till inflyttning.....	25
6.4 Hushållens risker vid nyproduktionsförvärv.....	26
7 Råa bostadsrätter.....	28
7.1 Råa lägenheters ursprung.....	28
7.2 Vad innebär en rå bostadsrätt?.....	29
7.3 Från tecknande av bokningsavtal till färdigställande.....	30
7.4 Förvärvarens finansiering av färdigställandet.....	31

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

8	Marknadspriser för råa och traditionella bostadsrätter.....	32
8.1	Jämförelseobjekt för råa och traditionella bostadsrätter	32
9	Empiriskt resultat	34
9.1	Kommuner.....	34
9.2	Bostadsutvecklare råa bostadsrätter	36
9.3	Branschorganisationer.....	38
9.4	Experter inom fastighetsjuridik, speciellt bostadsrätt	40
9.5	Mäklare.....	41
10	Analys och diskussion.....	43
10.1	Vad ställer lagstiftningen för krav för att få bygga en rå bostadsrätt?	43
10.2	Hur påverkas byggprocessen vid byggnation samt hur fördelas ansvaret mellan bostadsutvecklaren och förvärvaren vid färdigställandet av en rå bostadsrätt?	45
10.3	Hur skiljer sig marknadspriset för en rå bostadsrätt i jämförelse med en traditionell samt hur påverkas kreditprocessen och finansieringen av en rå bostadsrätt?.....	47
10.4	Hur kompletterar en rå bostadsrätt bostadsmarknaden och finns det en ideal köpare?	49
11	Slutsats	52
11.1	Förslag till framtida studier	54
	Referenser.....	55
	Bilagor	61
	Bilaga 1 – Lista över respondenter.....	61
	Bilaga 2 – Intervjuguide	62

1 Inledning

Det första kapitlet inleds med en bakgrund som redogör för läget på dagens bostadsmarknad och hur bostadsmarknaden är på väg att utvecklas. Vidare introduceras studiens syfte och frågeställningar, avgränsning samt disposition.

1.1 Bakgrund

I Sverige råder det bostadsbrist då det finns för få bostäder i förhållande till efterfrågan vilket har resulterat i stigande bostadspriser. Byggandet av nya bostäder har ökat de senaste åren men trots detta finns det konkreta indikationer på att det byggs för få bostäder i Sverige. Konkurrensen inom bostadsbyggandet är låg där marknaden domineras av de fyra största byggföretagen vilket är en ytterligare faktor till de höga bostadspriserna som råder på marknaden i dag (Konkurrensverket 2018). De höga bostadspriserna samt införandet av bolånetak och hårdare amorteringskrav har bidragit till att hushåll lånar mindre och därmed att de köper billigare bostäder (Finansinspektionen 2020).

De bostäder som byggs i Sverige idag är relativt homogena (Boverket 2018). Det har dragits slutsatser från statligt utredarhåll att den svenska byggbranschen har en ”låg förändringsbenägenhet” utifrån det faktum att det har skett så pass lite förändringar i branschen (Löwstedt 2017). Bostäderna som byggs idag är därmed relativt lika de bostäder som byggdes för flera årtionden sedan (Boverket 2020).

Det har observerats ett nytt innovativt sätt att bygga och sälja bostadsrätter på den svenska bostadsmarknaden, konceptet kallas *råa bostadsrätter*. En rå bostadsrätt innebär att den boende har full frihet över kvadratmeterna och utifrån egna önskemål och förutsättningar själv kan bestämma planlösning, ytskikt och interiör (RAW Property 2019). Forskning visar att en bostad som går att anpassa till olika familjekonstellationer över tid skapar trivsel och tillhörighet för de boende (Crona 2019).

Konceptet har de senaste tio åren observerats i flera andra länder i Europa bland annat i Nederländerna och Finland. Lagstiftning för byggande av bostäder regleras inte på samma sätt internationellt som i Sverige. I Sverige är reglerna för vad som klassas som en bostad striktare. Det har tidigare endast skrivits en studie om råa bostadsrätter av Corneliusson (2020) som främst har fokuserat på den lagstiftning som gäller vid byggnation av råa bostadsrätter. Det finns därför en brist på studier om konceptet råa bostadsrätter och vad detta kan tillföra den svenska bostadsmarknaden. Det gör det

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

intressant att undersöka hur råa bostadsrätter kan komplettera dagens bostadsmarknad ur tre perspektiv; juridiskt, byggnadstekniskt och finansiellt. Rapporten kommer initialt börja med en teoretisk genomgång om vad som traditionellt gäller vid nyproduktion av bostadsrätter samt vad som gäller för fastighetstillbehör. Arbetet övergår vidare i en empirisk studie där respondenter med relevans för att kunna besvara studiens frågeställningar har intervjuats.

Tidigare studier om råa bostadsrätter har främst riktat sig mot den lagstiftning som gäller vid byggnationen av dessa. Det finns därför en avsaknad av studier om råa bostadsrätter och vad som möjliggör ett byggande av dessa. Vi anser att det därför finns skäl till att utforska detta ämne ytterligare då det är många utforskade perspektiv som är av intresse. Det är också av intresse av den anledning att de första råa bostadsrätterna byggs i skrivande stund och att det finns så lite information att tillgå kring detta koncept. I studien kommer vi inledningsvis ge en introduktion för vad som gäller för traditionella bostadsrätter och i slutet av litteraturstudien introduceras konceptet råa bostadsrätter.

1.2 Syfte

Syftet med studien är att undersöka hur råa bostadsrätter kompletterar nuvarande bostadsmarknad samt varför en rå bostadsrätt väljs framför en traditionell och om det finns en ideal köpare.

1.3 Avgränsning

Studien syftar till att enbart studera nyproduktion av råa och traditionella bostadsrätter. Råa lägenheter är ett etablerat koncept i norra Europa och en jämförelse kommer göras mellan hur råa bostadsrätter byggs i Sverige och i norra Europa. Studien begränsas till att endast behandla de svenska lagarna och reglerna, däremot redogörs det inte vad som gäller vid byggande av bostäder i andra länder. Det är således inte en jämförelse mellan den svenska och internationella bostadsmarknaden.

1.4 Disposition

1 Inledning

Det första kapitlet inleds med en bakgrund som redogör för läget på dagens bostadsmarknad och hur bostadsmarknaden är på väg att utvecklas. Vidare introduceras studiens syfte och frågeställningar, avgränsning samt disposition.

2 Metod

I det andra kapitlet presenteras studiens frågeställningar och de vetenskapliga metoder som använts vid genomförandet av studien.

3 Bostadsrätt

I detta kapitel ges en redogörelse för vad en bostad och en bostadsrätt innebär samt vad som gäller för fastighetstillbehör i bostadsrätter.

4 Byggprocessen för bostäder

Kapitel fyra syftar till att ge en förståelse för de krav som finns för att bygga bostäder samt hur byggprocessen traditionellt går till för bostadsrätter.

5 Bostadsutvecklarens finansiering av nyproduktion

I följande kapitel presenteras olika sätt för en bostadsutvecklare att finansiera ett byggprojekt samt de risker som bostadsutvecklaren kan ställas inför.

6 Förvärvarens finansiering av bostadsrätt

Det sjätte kapitlet avser att presentera en förvärvares finansiering av bostadsrätt och de problem och risker som kan uppstå. Det framgår också i kapitlet hur de införda amorteringskraven påverkar bostadsmarknaden.

7 Råa bostadsrätter

I följande kapitel redovisas råa lägenheters ursprung från norra Europa samt innebörden av en rå bostadsrätt på den svenska bostadsmarknaden. Det redogörs även för hur byggprocessen och finansieringen av en rå bostadsrätt fungerar.

8 Marknadpriser för råa och traditionella bostadsrätter

I kapitlet nedan redogörs det för marknadpriser för råa och traditionella bostadsrätter. Kapitlet avslutas med en jämförelse av marknadpriserna för en rå respektive en traditionell bostad.

9 Empiriskt resultat

I det nionde kapitlet presenteras resultatet av studiens genomförda intervjuer med kommuner, branschorganisationer och experter.

10 Analys och diskussion

I följande kapitel analyseras och diskuteras studiens frågeställningar utifrån redogjorda perspektiv. Kapitlet grundar sig i det empiriska resultatet samt resultatet av litteraturstudien.

11 Slutsats

I studiens sista kapitel redovisas de slutsatser som studien resulterat i efter besvarade frågeställningar. Det presenteras även förslag till framtida studier.

2 Metod

I det andra kapitlet presenteras studiens frågeställningar och de vetenskapliga metoder som använts vid genomförandet av studien.

För att uppfylla studiens syfte utgår studien från tre perspektiv: juridiskt, byggnadstekniskt och finansiellt med tillhörande frågeställningar.

Det *juridiska perspektivet* utgår från följande frågeställningar:

- Vad ställer lagstiftningen för krav för att få bygga en rå bostadsrätt?
- Hur fördelas ansvaret mellan bostadsutvecklaren och förvärvaren vid färdigställandet av en rå bostadsrätt?

Det *byggnadstekniska perspektivet* utgår från följande frågeställning:

- Hur påverkas byggprocessen vid byggnation av råa bostadsrätter?

Det *finansiella perspektivet* utgår från följande frågeställningar:

- Hur skiljer sig marknadspriset för en rå bostadsrätt i jämförelse med en traditionell bostadsrätt?
- Hur påverkas kreditprocessen och finansieringen av en rå bostadsrätt?

För att besvara examensarbetets frågeställningar har rapporten genomförts som en kvalitativ studie. I en kvalitativ studie ligger fokus på meningar, eller innebörder, snarare än för statistiskt verifierbara samband som vid en kvantitativ studie (Alvehus 2013). En kvalitativ studie har sin huvudvikt på ord snarare än på kvantifiering och siffror vid insamling och analys av data (Bell & Bryman 2017).

En analys av redan befintlig information om ämnet och eget insamlat material krävdes för att uppfylla studiens syfte samt för att besvara frågeställningarna. De första råa bostadsrätterna byggs i skrivande stund och det finns ingen statistik att samla in om ämnet vilket styrker den valda metoden ytterligare. Det finns en brist på kunskap om ämnet hos allmänheten i Sverige som gav indikationer på att inte använda kvantitativa intervjumetoder eftersom det skulle kunna generera missvisande resultat till studien. Personer i byggbranschen som troligtvis är bekanta i ämnet samt experter i bostadsrätter har getts utrymme att få ge sin syn av råa bostadsrätter i Sverige. Det aktuella ämnet studerades med målet att få en förståelse och en bild av hur det fungerar i Sverige och vad det kan tillföra den svenska bostadsmarknaden. Kombinationen av en litteraturstudie och datainsamling genom intervjuer har bidragit till information för att kunna besvara studiens frågeställningar och nå resultat samt slutsatser.

Nedan följer en närmare förklaring av litteraturstudiens metod och i avsnittet därefter beskrivs den empiriska studien.

2.1 Litteraturstudie

För att få en första förståelse och överblick över ämnet inhämtades information från nyheter och artiklar. Därefter genomfördes en litteraturstudie inför den empiriska studiens initierande. Frågeställningarna till datainsamlingen och intervjuerna utvecklades efter litteraturstudiens progression. Litteraturstudien resulterade i en djupare kunskap och förståelse för ämnet som användes vid arbetets analys och slutsats. Insamlad litteratur består till största delen av artiklar, myndighetsrapporter och lagar. Andra källor som också har använts är exempelvis hemsidor till branschorganisationer och litteratur inom berörda områden. Källornas trovärdighet har noggrant och källkritiskt analyserats eftersom källor som inte är vetenskapliga innebär en viss risk.

För att besvara studiens frågeställningar och jämföra en traditionell bostadsrätt med en rå bostadsrätt utifrån perspektiven juridiskt, finansiellt och byggnadstekniskt har det i litteraturstudien främst besvarats för vad som gäller för en traditionell bostadsrätt. Det juridiska perspektivet har primärt besvarats genom att behandla lagar som gäller vid nyproduktion av bostadsrätter, dels vad som gäller vid byggnationen, dels vad som gäller för bostadsrättsföreningen och detta redogörs i kapitel tre. För att besvara frågorna om det finansiella och byggnadstekniska perspektivet har rapporter och litteratur använts som förklarar processen vid byggandet och finansierandet av bostadsrätter vilket presenteras i kapitel fyra till sex. Information som samlades in användes sedan som grund för den empiriska studien samt för analys av hur en rå bostadsrätt skiljer sig från en traditionell och hur en rå bostadsrätt kan komplettera den svenska bostadsmarknaden utifrån tidigare nämnda perspektiv.

2.2 Datainsamling

Intervjuer har genomförts med syftet att stärka det underlag som behövdes för att kunna besvara frågeställningarna kopplade till det juridiska, byggnadstekniska och finansiella perspektivet. För att få en trovärdig och heltäckande bild har målsättningen varit att intervjua personer med en koppling till bostadsbyggande, experter rörande bostadsrätter, företaget som bygger råa bostadsrätter samt de kommuner där det byggs eller planeras att byggas råa bostadsrätter. Inför intervjuerna kontaktades varje person initialt via mejl, därefter bokades en videointervju antingen via Zoom eller Microsoft Teams, beroende på vad som passade respondenten bäst. För att få en inblick i förvärvarnas tankar vid upplåtelsen av råa bostadsrätter svarade mäklaren till bostäderna på ett fåtal frågor via mejl. Frågorna var avsedda att besvaras ur

förvärvarnas perspektiv och ställdes till mäklaren eftersom det inte var möjligt att kontakta förvärvarna själva. För tabell över intervjuade personer och intervjuguide, se bilaga 1 och 2. Resultatet av genomförda intervjuer redovisas i kapitel 9.

2.2.1 Kvalitativ intervju – semistrukturell

Det skiljs mellan två huvudsakliga typer av intervjuer, kvantitativa och kvalitativa enligt Renck & Starrin (1996). Kvantitativa intervjuer har sin utgångspunkt i företeelser, egenskaper eller innebörder som på förhand redan är definierade. Syftet är att undersöka sambandet mellan, och fördelningen av dessa definierade utgångspunkter. Företeelserna, egenskaperna eller innebörderna formuleras som frågor med definierade svarsalternativ, där frågorna är lika för alla individer. Intervjuaren är utbytbar och endast ett verktyg och kan i princip vara vem som helst. En kvalitativ intervju är en metod som används för att utröna, upptäcka, lista ut och förstå beskaffenheten eller egenskapen av någonting. I stället för att bestämma omfattningen av något som på förhand redan är bestämt ligger intresset i att försöka ”upptäcka” vad det är som sker. Intervjuaren är medskapare till intervjuens resultat genom sin interaktion med respondenten. Vid en kvalitativ intervju krävs det att intervjuaren anpassar, utvecklar och följer upp vad som är användbart för situationen och för syftet med undersökningen. I denna studie har kvalitativa intervjuer använts eftersom syftet med intervjuerna har varit att motta utförliga svar från väl utvalda personer och för att kunna anpassa och utveckla intervjun efter vad som behövdes (Renck & Starrin 1996).

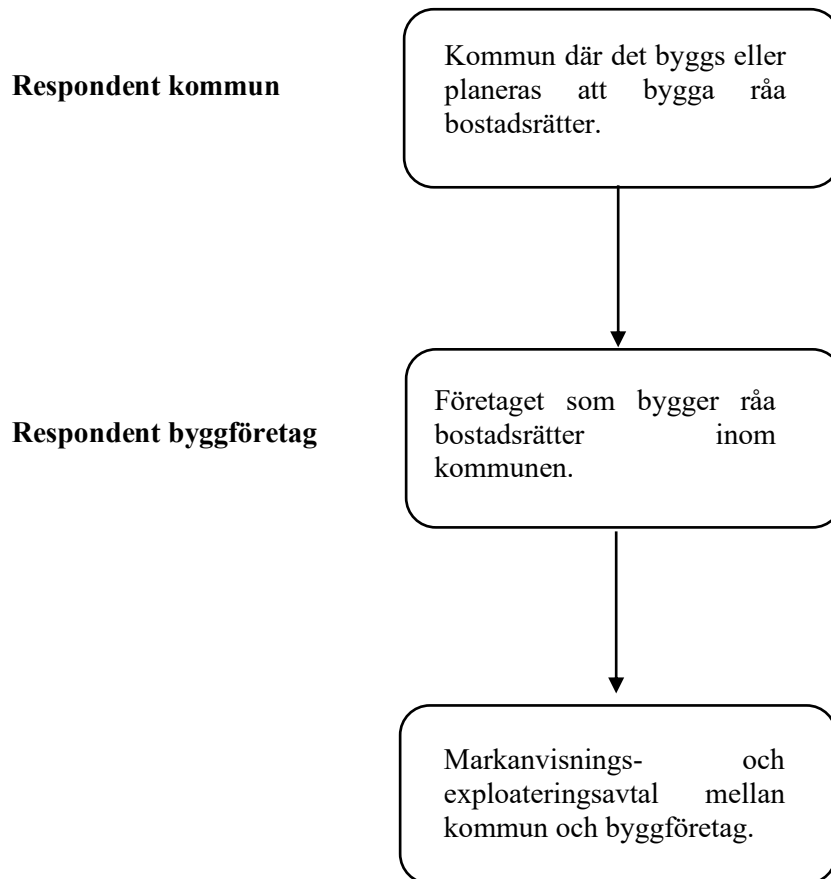
En semistrukturerad intervjumetodik användes vid intervjuerna, det innebär att intervjuaren följer ett formulär som innehåller några enstaka öppna frågor eller bredare teman som intervjun fokuserar på. Det ger respondenten betydligt större möjligheter att påverka innehållet på intervjun och intervjuaren måste vara mer aktiv i sitt lyssnande och i arbetet med följdfrågor (Alvehus 2013). Den här intervjumetodiken föredrogs då det skapar ett mer medskapande samtal där respondenten har möjlighet att påverka vad denne vill säga och att det tillåts följdfrågor. Metodiken möjliggjorde för givande och framgångsrika intervjuer där respondenterna fick friheter i sitt svarande även fast en tydlig röd tråd följdes genom intervjun. Under en period av cirka en månad har nio kandidater intervjuats. Två representerade kommuner, två representerade experter för bostadsrätter, en representerade byggföretag för råa bostadsrätter och fyra representerade andra bostadsutvecklare. Under samtliga intervjuer var båda författarna närvarande och delaktiga för följdfrågor, där den ena gavs en ledande roll för att öka tydligheten för respondenten. Fyra olika intervjuformulär togs fram, alla med semistrukturerade frågor, ett för kommunerna, ett för företaget som bygger råa bostadsrätter, ett för experterna samt ett för de andra bostadsutvecklarna. De olika

formulären innehöll frågor som berörde samma tema, men som var olika formulerade för att passa de fyra olika målgrupperna.

Intervjuerna har varit en avgörande faktor för att kunna besvara arbetets frågeställningar och utgör en stor del av arbetet. Det finns inte så mycket fakta eller publicerade dokument om råa bostadsrätter vilket innebär att intervjuerna har gett en djupare förståelse och en bredare uppfattning om konceptet. Intervjuerna har vidare möjliggjort för en jämförelse med traditionella bostadsrätter utifrån juridiskt, byggnadstekniskt och finansiellt perspektiv.

2.2.2 Urval

Respondenterna har valts både genom ett strategiskt urval och ett subjektivt urval. Ett strategiskt urval innebär att urvalet har utformats specifikt utifrån de undersökningsfrågor som har ställts (Alvehus 2013). Ett strategiskt urval har gjorts för att få en sammanhängande och allsidig uppfattning och förståelse för råa bostadsrätter. Det strategiska urvalet har gjorts för kommunerna och det företag som bygger råa bostadsrätter. Det var av vikt att kommunerna och företaget som bygger råa bostäder hade en koppling till varandra. De kommuner där det byggs eller planeras att byggas råa bostadsrätter har därför blivit utvalda då det var relevant och nödvändigt att få en inblick i varför kommunerna godkände detta nya (i Sverige) innovativa sätt att bygga bostadsrätter på. Det är således även betydelsefullt att intervjua det företag i Sverige som bygger råa bostadsrätter för att få en inblick i hur det går till och vad för risker det finns samt vad som möjliggör för detta innovativa byggande. Det var därför av stor vikt att intervjua kommunerna och det företag som bygger råa bostadsrätter för att kunna besvara frågeställningarna. Figur 1 redogör för kopplingen mellan de olika respondentgrupperna.



Figur 1. Beskrivning av koppling mellan respondenterna.

Ett subjektivt urval innebär att respondenterna handplockas för undersökningen. Intervjuarna väljer medvetet ut respondenterna eftersom de anser att just dessa kommer ge mest värdefull information. De väljs ut med ett speciellt syfte i åtanke som återspeglar respondenternas särskilda kvaliteter och relevans för ämnet (Denscombe 2009). I studien gjordes ett subjektivt urval vid val av branschorganisationer och representanter från varje organisation. Representanterna för branschorganisationerna kommer från de största bostadsutvecklarna i Sverige och är väl insatta och kunniga om utvecklandet av bostadsrätter ur alla berörda perspektiv. De så kallade experterna valdes ut för intervju eftersom de skrivit kurslitteratur om fastighetsjuridik och bostadsrätter. På så sätt kan de anses vara experter för den juridiska delen i denna studie.

De utvalda respondenterna kontaktades initialt via mejl och därefter bokades en videointervju digitalt, där respondenten fick intervjufrågorna i förväg för en

förberedelse. Intervjuerna spelades in via ljudupptagning efter godkännande från respondenten. Varje intervju började med en kort presentation om ämnet och där respondenten fick beskriva sin yrkesroll inom företaget. Respondenten fick i slutet av intervjun göra tillägg och ställa eventuella frågor. Varje intervju transkriberades efter hand och ett resultat av intervjuerna redovisas i kapitel 9.

2.3 Undersökningens validitet och reliabilitet

För att avgöra kvaliteten av en vetenskaplig undersökning görs det en skillnad på reliabilitet och validitet. *Reliabilitet* handlar om undersökningen är pålitlig, om samma undersökning görs av någon annan, kommer den personen fram till samma resultat då? En hög reliabilitet innebär att flera undersökare kommer fram till samma resultat med hjälp av samma mätinstrument (Alvehus 2013). I denna studie har en intervjuguide för de olika respondentgrupperna tagits fram för att intervjuerna ska ha genomförts på ett homogent sätt. Intervjuerna har under intervjuerna försökt vara opartiska och inte tagit ställning till någon fråga under intervjuernas gång. En risk med undersökningens reliabilitet är partiskhet från de utvalda respondenterna för branschorganisationerna. Detta eftersom de kanske inte är objektiva utifrån respektive branschorganisation eller kommun och svaren är mer respondentens egna tankar och synpunkter än hela organisationens. Svaren från intervjuerna hade således kunnat se annorlunda ut om en annan person från samma branschorganisation intervjuats.

Validitet handlar om det som önskas undersöka har kunnat undersökas. Har det vi ville mäta verkligen mätt det vi ville? Det är därmed möjligt att ha hög reliabilitet utan att ha hög validitet i en undersökning (Alvehus 2013). En valid datainsamling innebär att det empiriska materialet ska spegla det som undersökningen avser utveckla kunskap om. De respondenter som valts för intervju måste vara tillförlitliga talespersoner för det som studeras, det är då slutsatser kan dras om studien. För att en datainsamling genom intervjuer ska vara valid ska intervjufrågorna som ställs ha ett tydligt samband med hypotesen eller undersökningens frågeställning (Hallin & Helin 2018). I denna studie har intervjufrågorna tagits fram utifrån de frågeställningar och tre perspektiv som studien grundats på, detta för att studien ska vara så valid som möjligt. För att kunna dra slutsatser efter genomförda intervjuer valdes respondenter som var väl insatta i bostadsutvecklingen i Sverige vad gäller de tre perspektiven som denna studie baseras på. Ett hot mot undersökningens validitet är att det endast är ett företag som utvecklar råa bostadsrätter i Sverige idag och informationen har därmed inte kunnat styrkas från flera källor. Det är ett vinstdrivande företag som kanske inte vill delge all information till denna utomstående undersökning. I undersökningen var tanken från början att intervju förvärvarna till råa bostadsrätter för att undersöka anledningen till köpet, hur det finansierats samt hur färdigställandet av bostaden skulle ske. Det har inte varit

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

möjligt att kontakta och intervjua förvärvarna vilket är en risk för undersökningens validitet. I stället skickades ett frågeformulär till mäklaren som sålt de råa bostadsrätterna som i detta fall fått representera köparna.

3 Bostad och bostadsrätt

I detta kapitel ges en redogörelse för vad en bostad och en bostadsrätt innebär samt vad som gäller för fastighetstillhörighet i bostadsrätter.

3.1 Bostäder

En bostad definieras som hus, lägenhet eller rum där en eller flera personer kan bo stadigvarande (Nationalencyklopedin u.å.). Det finns krav på byggnader och bostäder i Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), Plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF) samt i Boverkets byggregler (BFS 2011:6) (BBR). Dessa författningar anger bland annat vad det finns för krav på bostäder vid nybyggnation.

I enlighet med 8 kap. 1 § PBL finns det krav på att *byggnader ska vara lämpliga för sitt ändamål* samt att *byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga*. Lämplighetskravet för en byggnad återfinns även i 8 kap. 4 § 7 p PBL där det fastställs att en byggnad ska ha *tekniska egenskaper* som är *väsentliga* med avseende på *byggnadens ändamål*. För en bostadsbyggnad innebär det enligt 3 kap. 17 § PBF att den ska ha utrymme för vila, hygien, samvaro och måltider. Det betyder också att en bostad ska ha utrustning för hygien och matlagning för att anses vara lämplig för sitt ändamål.

I BBR finns föreskrifter och allmänna råd till både PBL och PBF som används när det ska byggas nya bostäder i Sverige. Det finns två sorters krav om bostäders utformning, utformningskrav och krav på tekniska egenskaper. Utformningskraven innebär att det exempelvis finns krav på att varje bostad ska innehålla minst ett rum för personhygien och att det ska finnas ett rum eller del av rum för matlagning. De tekniska egenskapskraven innebär att det i varje bostad ska finnas utrustning för personhygien samt utrustning och inredning för matlagning. I avsnitt 3:22 BBR finns det också krav på var eller i vilka rum det ska finnas fönster för att en bostad ska vara lämplig för sitt ändamål. Det anges att fönster ska finnas i den eller de utrymmen som är avsedda för sömn och vila, matlagning samt för samvaro.

3.2 Upplåtelse av en bostadsrätt

En av de vanligaste boendeformerna i Sverige är bostadsrätter. En bostadsrättsförening är enligt 1 kap. 1 § Bostadsrättslagen (1991:614) (BrL) en ekonomisk förening med syfte att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrätt får endast upplåtas till en medlem i bostadsrättsföreningen. Att en lägenhet upplåts med

bostadsrätt innebär att förvärvaren har rätt att använda lägenheten och att denne har en ekonomisk rätt i bostadsrättsföreningen enligt 1 kap. 3 § BrL. De ekonomiska rättigheterna innebär att varje ägare till en bostadsrätt har andelar i föreningens tillgångar och rösträtt vid föreningsstämma.

När en bostadsrätt ska upplåtas första gången är det bostadsrättsföreningen som ansvarar för att lägenheten är i sådant skick som är den allmänna uppfattningen i orten och att lägenheten är möjlig att använda för bostadsändamål. Detta går enligt 7 kap. 1 § BrL att avtala bort. Förvärvaren och upplåtaren, det vill säga bostadsrättsföreningen har därmed möjlighet att komma överens om att bostadsrättslägenheten är i ett annat skick än vad som är ortsvanligt eller lämpligt för ändamålet.

3.3 Förändring av bostadsrättslägenheten

Om en bostadsrättshavare vill ändra befintliga ledningar, göra ingrepp i den bärande konstruktionen eller en annan betydande förändring av lägenheten krävs normalt styrelsens godkännande. En bostadsrättsförening kan också ange i stadgarna att ett sådant godkännande inte behövs av styrelsen för att utföra en sådan åtgärd enligt 7 kap. 7 § BrL. I stadgarna kan underhållsansvaret preciseras där ledningar som bostadsrättsföreningen har försett en lägenhet med och som är till nytta för fler än en lägenhet är föreningens ansvar. Enligt 7 kap. 12 § samma lag är det bostadsrättshavarens ansvar att hålla lägenheten i gott skick om inte stadgarna anger något annat.

3.4 Fastighetstillbehör

I 1 kap. 1 § Jordabalk (1970:994) (JB) anges att fast egendom är jord som sedan indelas i fastigheter. I 2 kap. 1 § JB regleras fastighetstillbehör, det vill säga tillbehör som genom sitt fysiska samband hör till fastigheten. Fastighetstillbehör är exempelvis byggnad, ledningar för el och VA, stängsel samt flaggstång med lina. Ett allmänt villkor för att ett föremål ska anses som fastighetstillbehör är att fastigheten och föremålet har kommit i samma ägares hand. Byggnadstillbehör är sådana föremål som genom sin anknytning till en byggnad hör till fastigheten, där räknas fast inredning i egentlig mening och andra föremål som byggnaden har blivit försedd med och som är ägande för stadigvarande bruk för byggnaden eller en del av denna, vilket regleras i 2 kap. 2 § JB. Byggnadstillbehör kan beskrivas som medelbara fastighetstillbehör; de anses utgöra tillbehör till en byggnad genom sin mer eller mindre påtagliga anknytning till den, och därigenom även till fastigheten. Byggnadstillbehör är typiska för alla slags byggnader och som normalt behövs för byggnadens användning, oavsett vem som äger den, detta är exempelvis kökets vitvaror och badrummets inredning, möjligen också golvbeläggning och vissa snickerier.

Jensen (2002) skriver i sin artikel att undantagsregeln i 2 kap. 4 § 1 st 1 p JB också är tillämplig på bostadsrätter. Regeln anger att egendom, som annars skulle ha räknats som fastighetstillbehör inte hör till fastigheten, om den tillförts av någon annan än fastighetsägaren. Utrustning som räknas som byggnadstillbehör i 2 kap. 4 § JB ska stanna kvar i bostadsrätten även efter köp, om utrustningen har installerats av föreningen. Är det däremot bostadsrättshavaren – säljaren eller hans företrädare – som har installerat sakerna, kan det i stället vara så att säljaren är berättigad att ta sakerna med sig när denne flyttar, eftersom 2 kap. 4 § 1 st 1 p JB kan tillämpas. I praktiken förhåller det sig oftast som att de som överlåter bostadsrätter låter spisar och annan utrustning stå kvar. Det som är anmärkningsvärt med detta är att kvarlämnandet nästan alltid görs underförstått. Köpekontraktet borde därför innehålla exempelvis en förteckning över egendom som inte installerats av föreningen, men som ändå skall följa med vid köpet, om jordabalken skulle följas till punkt och pricka. Det finns även ett samband mellan vårdplikt och fastighetstillbehör. Vårdpliktsregeln i 7 kap. 12 § BrL innebär att en bostadsrättshavare är tvungen att bibehålla lägenhetens skick i fråga om den utrustning som skall finnas i lägenheten. Regeln gäller också enligt 2 st egendom som tillhör föreningen, såväl rena beståndsdelar som golv, väggar och tak som tillbehör som innanfönster och ledningar (Jensen 2002).

4 Byggprocessen för bostäder

Kapitel fyra syftar till att ge en förståelse för de krav som finns för att bygga bostäder samt hur byggprocessen traditionellt går till för bostadsrätter.

4.1 Bygglov

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för nybyggnation av flerbostadshus. Bygglov söks hos byggnadsnämnden på kommunen enligt 9 kap. 20 § PBL och vid ansökan lämnas uppgifter, ritningar, beskrivningar och andra handlingar som behövs för att byggnadsnämnden ska kunna fatta ett beslut om bygglov. De andra handlingarna som krävs vid bygglov är exempelvis situationsplan, planritningar, fasadritningar och sektioneritningar (Uppsala Kommun u.å.). Bostadsutvecklaren ska också ge förslag på vem eller vilka som ska vara kontrollansvariga vid ansökan om bygglov. En kontrollansvarig ser till att reglerna i PBL följs vid nybyggnation och för att kunna göra det krävs att den eller de som är kontrollansvariga har en certifiering enligt 10 kap. 10 § PBL. Den kontrollansvariga ska enligt samma lag ha ett självständigt förhållande till bostadsutvecklaren och bör alltså inte vara släkting eller någon som har en anställning hos bostadsutvecklaren.

Byggnadsnämnden kan pröva en ansökan om bygglov på två sätt; bygglov inom ett detaljplanelagt område eller bygglov inom ett område som inte omfattas av detaljplan. Bygglov inom detaljplan prövas om det är planenligt, genomförandetiden, placering och utformning, omgivningspåverkan, utformningskrav, anordnande av tomt, allmänna platser och andra områden, förvanskingsförbudet samt varsamhetskravet. Utformningskraven för att få bygglov vid en nybyggnation prövas enligt 8 kap. 1 § PBL och innebär att en byggnad måste vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara tillgänglig och användbar för personer med en funktionsvariation. När byggnadsnämnden beviljar bygglov lämnar de ett startbesked till bostadsutvecklaren. Startbeskedet ska enligt 10 kap. 24 § PBL innehålla den fastställda kontrollplanen som ska gälla för byggnationen, villkoren som krävs för att påbörja nybyggnationen om sådant villkor krävs, om utstakning behövs ska villkoren och ungefärlig tidpunkt för det bestämmas. Det ska också anges vilka handlingar som ska lämnas till byggnadsnämnden inför slutbesked samt i den mån det behövs upplysas om krav som ställs enligt annan lagstiftning.

För åtgärder som kräver startbesked måste ett slutbesked ges enligt 10 kap. 4 § PBL för att byggnaden ska anses vara slutförd. Slutbesked ges av byggnadsnämnden när bostadsutvecklaren visar att alla krav enligt bygglovet, kontrollplanen och

startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda enligt 10 kap. 34 § PBL. Slutbesked innebär i praktiken att byggnaden får tas i bruk.

4.1.1 Garanti- och ansvarstid

Det är vanligt att bostadsutvecklare använder totalentreprenad vid byggande av bostäder. Vid användandet av totalentreprenad tillämpas de Allmänna Bestämmelserna ABT 06 där ansvar- och garantitid för entreprenaden beskrivs i 4 kap. 7 §. Ansvarstiden är tio år från det att entreprenaden har blivit godkänd och den initieras med en garantitid. För entreprenaden är garantitiden fem år och två år för av beställaren föreskrivet särskilt material eller särskild vara (fabrikat). En längre garantitid gäller mellan entreprenören och beställaren om entreprenören har erhållit eller erhåller en längre garantitid för material eller vara. I 5 kap. 1 § ABT 06 beskrivs ansvar under entreprenadtiden. Entreprenören ansvarar för skada på ej avlämnad del av entreprenaden under entreprenadtiden. Skada på entreprenaden som beror på beställaren ansvarar entreprenören dock inte för. Entreprenören ansvarar för fel som framträder under garantitiden enligt 5 kap. 5 § ABT 06. Detta innebär vidare att entreprenören har ett ansvar under garantitiden såväl av honom utförd projektering som utförande. Normalt innebär detta även att entreprenören har ett garantiansvar för att entreprenaden uppfyller de funktionskrav som avtalats eller som följer av entreprenören redovisad planerad användning. Entreprenören har en skyldighet att avhjälpa de fel som framträder under garantitiden. Anser entreprenören att han inte ansvarar för det påtalade felet är det dennes ansvar att visa att han utfört entreprenaden enligt kontraktet, eller bevisa att felet beror på vanvård eller onormalt brukande, eller att felet beror på att beställaren har utfört projekteringen fel eller annat som kan knytas till beställaren.

4.2 Byggprocessen generellt för nybyggnation av flerbostadshus

Byggprocess är den process under vilken byggnader skapas och förvaltas. Byggprocessen innehåller flera moment som ska genomföras och ett antal beslut som ska fattas. Byggprocessen tar vid efter att bygglov har beviljats och lovprocessen är avslutad eller efter att en anmälan har gjorts (Boverket 2019). Byggherren kan vara en privatperson, ett företag eller en organisation, och är den som kommer uppföra byggnaden för sin räkning. Byggherren är den som initialt startar och organiserar ett byggprojekt. Ett byggprojekt påbörjas när byggherren har bestämt sitt behov och fastställt sitt beslut. Byggprojektet kommer sedan resultera i en färdig byggnad som stämmer överens med byggherrens önskemål och krav (Nordstrand 2008). Byggandets skeden ur byggherrens perspektiv redovisas av pilarna på den översta raden i figur 2. En del av den offentlighetsliga processen illustreras av de nedre rutorna i bilden. Den

offentlighetsrättsliga processen styrs av PBL och kommunens beslut om bygglov, startbesked och slutbesked (Boverket 2019a).



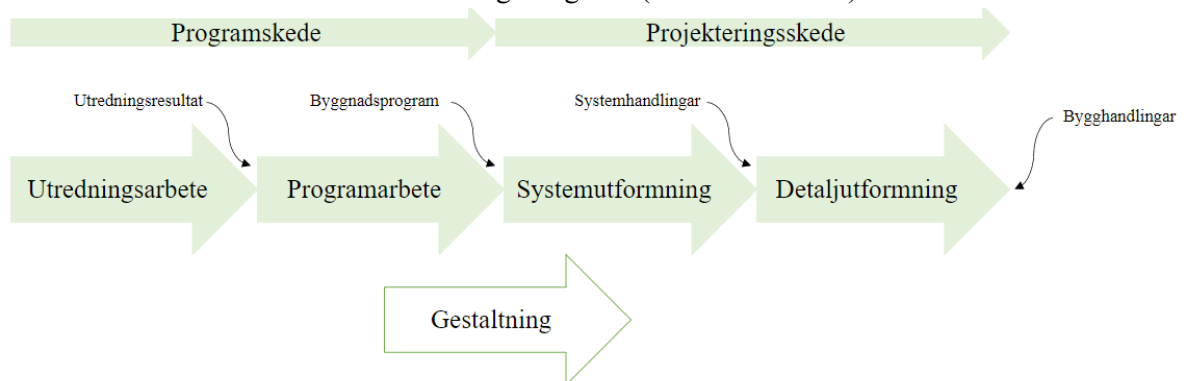
Figur 2. Byggandet ur byggherrens perspektiv (Boverket 2019a).

4.2.1 Förstudie (behovsutredning)

Förstudien initieras med att byggherren vill bygga eller anlägga något och det görs en kartläggning av förutsättningarna för ett eventuellt byggprojekt. Behovet av byggnader ska bestämmas och en bedömning av de ekonomiska konsekvenserna av projektet ska genomföras. Målet med förstudien är att fatta beslut om att gå vidare med byggprojektet eller inte (Boverket 2019a).

4.2.2 Programskede

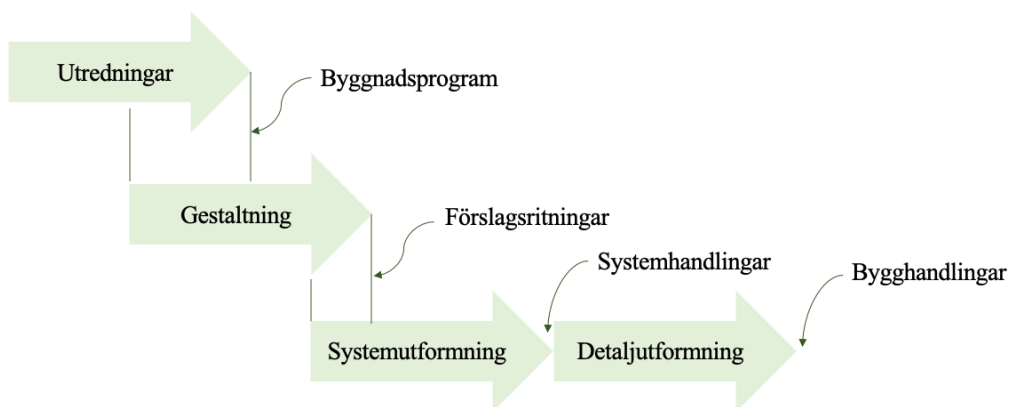
Programskedet består av två olika delar; utredningsarbete och programarbete. Utredningsarbetet innefattar en fördjupning och komplettering av de analyser och undersökningar som gjordes i förstudien. Resultatet av utredningarna sammanställs vidare i ett dokument som kallas för program eller byggnadsprogram. I programskedet är ändamålet med arbetet dels att sakligt specificera byggherrens önskemål och krav om den blivande byggnaden, dels att beskriva alla villkor och förutsättningar som kan komma att påverka projekteringen och på sätt och vis även produktionen. Arbetet med att arkitektoniskt utforma byggnaden ut- och invändigt påbörjas under programskedet vilket illustreras av aktiviteten ”Gestaltning” i figur 3. (Nordstrand 2008).



Figur 3. Program- och projekteringsskedets aktiviteter och resultat (Nordstrand 2008).

4.2.3 Projekteringsskede

Vid projekteringen skapas ett byggnadsverk som motsvarar byggherrens krav och önskemål enligt byggnadsprogrammet. Byggnaden ska även redovisas på ritningar och i beskrivningar. Bygghandlingarna ska kunna användas av de som i sin tur uppför byggnaden. Under processen ska byggherrens miljö- och kvalitetskrav bevakas och uppfyllas (Nordstrand 2008). Figur 4 redogör för delarna som genomförs under projekteringsskedet.



Figur 4. Skeden, aktiviteter och resultat vid projekteringen (Nordstrand 2008).

4.2.4 Gestaltning

Gestaltning är arkitektens huvudansvar och arbetet innebär att utforma byggnaden in- och utvändigt och sker med ett samarbete med övriga projektörer i projektet. Byggnaden ska vara både estetiskt tilltalande och funktionell, vidare ska den vara väl lämpad för sitt ändamål och verksamhet. Projektörerna kontrollerar att arkitektens förslag till byggnadsutformning stämmer överens med bärande konstruktionssystem och de tekniska installationssystemen. Gestaltningen avslutas i projekteringsskedet (Nordstrand 2008).

4.2.5 Systemutformning

Samtliga krav i byggnadsprogrammet ska vara uppfyllda vid systemutformning. I systemhandlingarna redovisas projektets uppbyggnad och byggherren kontrollerar att projektet har utvecklats enligt alla önskemål och krav med dessa handlingar som underlag. Systemhandlingarna innehåller också underlag för återstående detaljutformning av projektet och för kontroll av projektets tid- och kostnadsramar. Vid bygglovsansökan kan även några av systemhandlingarna användas. Projektets olika

krav, exempelvis bestämmelserna i BBR måste under hela projekteringsarbetet kontrolleras så att de uppfylls (Boverket 2020a).

4.2.6 Detaljutformning

Detaljutformningen ska resultera i de bygghandlingar som entreprenörerna behöver använda för att kunna bygga huset. Slutförandet av all dimensionering av samtliga byggnadskonstruktioner och installationskomponenter sker under detaljutformningen som är det mest omfattade projekteringskedet. Detaljutformningen innefattar att bestämma ytskikt på väggar, golv och tak, utformning av synliga formytor, fast inredning, färgsättning etcetera. De olika projektörerna arbetar och samarbetar gemensamt vid utformningen. Krav från lagstiftning och föreskrifter, främst BBR ska uppfyllas av tekniska lösningar som har omvandlas utifrån byggnadsprogrammets funktionskrav och andra krav (Nordstrand 2008).

Bygghandlingar är det slutliga resultatet från detaljutformningen som redovisas i form av ritningar, beskrivningar, förteckningar med mera. Entreprenören ska utifrån bygghandlingarna få all den information som krävs för att byggherrens krav ska bli uppfyllda under byggskedet (Nordstrand 2008). En kontrollplan ska även finnas, den fungerar som ett kravställande dokument och innehåller de viktigaste kontrollerna som krävs för en säkerställning att samhällets krav enligt PBL uppfylls. För att få ett startbesked måste bostadsutvecklaren kunna påvisa att byggnationen uppfyller kraven i PBL och tillhörande föreskrifter (Boverket 2020b).

4.2.7 Produktion och uppföljning

Byggproduktionen börjar när kommunen har beviljat bygglov och lämnat startbesked (Boverket 2019a). Kommunen lämnar startbesked enligt 10 kap. 24 § PBL när bostadsutvecklaren kan påvisa genom bygghandlingar att kraven enligt lag och tillhörande föreskrifter uppfylls vid byggproduktionen. Vid startbesked anges vilka handlingar som ska lämnas till kommunen för att få slutbesked. De färdigställda bygghandlingarna som ligger till grund för bygglov och projekteringen ska följas under byggnationen. Ett slutsamråd hålls med kommunen när bygget är klart och det är då kommunen ska ge ett slutbesked att byggnationen kan börja användas och inflyttning kan ske. Förvaltningen initieras när kommunen har gett slutbesked och därmed är byggskedet avslutat (Boverket 2019a).

5 Bostadsutvecklarens finansiering av nyproduktion

I följande kapitel presenteras olika sätt för en bostadsutvecklare att finansiera ett byggprojekt samt de risker som bostadsutvecklaren kan ställas inför.

5.1 Byggnadskreditiv

Sveriges Riksbank (2018) redogör att ett byggnadskreditiv är ett lån som används när man bygger nya bostäder och det innebär att banken löpande betalar en bostadsutvecklarens fakturor för produktionskostnader. Det lånade beloppet växer under tiden som bostäderna färdigställs och när bostäderna är färdigbyggda övergår byggnadskreditivet till ett bostadslån till bostadsrättsföreningen med en säkerhet i fastigheten. En risk med byggnadskreditiv ur bankens perspektiv är om bostadsutvecklaren får problem med att betala tillbaka lånet. Banken kan då ställa krav på att bostadsutvecklaren ska ha en stor andel av bostäderna sålda innan de betalar ut byggnadskreditivet, detta för att minska bankens risk. Säljkravet innebär således att en viss andel av lägenheterna i ett projekt måste säljas genom att förhandsavtal tecknas. Hur stor andel av lägenheterna som måste vara sålda varierar beroende på hur kreditvärdig bostadsutvecklaren är, men generellt måste 50–80 procent av bostäderna vara sålda före produktionsstart. Banken kan kräva att bostadsutvecklarna ska betala för eventuella osålda bostäder när bygget är färdigt. När bostäderna är färdigbyggda minskar därmed bankens kreditrisk gentemot bostadsrättsföreningen. Det ligger även i bostadsutvecklarens intresse att en viss andel av bostäderna ska vara sålda före produktionsstart, dels för att uppnå bankens säljkrav, dels för att minska risken att ett bostadsprojekt blir olönsamt. Detta leder vidare till att själva byggandet av bostäderna i regel inte påbörjas förrän en stor andel av bostäderna har blivit sålda genom förhandsavtal med hushållen (Sveriges Riksbank 2018).

5.2 Emitterade obligationer

De senaste åren har det blivit allt vanligare bland svenska fastighetsbolag att finansiera den kraftiga tillväxten genom att emittera obligationer (Fastighetsnytt 2019). Den uppåtgående trenden har bland annat grundat sig i det låga ränteläget som har gjort det billigt för företag att finansiera sig på obligationsmarknaden (Sveriges Riksbank 2020). Uppemot hälften av den totala mängden företagsobligationer i Sverige består av obligationslån som utgör merparten av bolagens skulder. Fastighetssektorn har därmed blivit mer känslig för störningar på kreditmarknaden (Fastighetsnytt 2019).

En obligation är ett räntebärande skuldebrev som intygar att köparen har lånat ut pengar till det företag som emitterat obligationen. Obligationer är säkra värdepapper då det enda som hindrar att köparen av obligationen får tillbaka sina pengar är om företaget försätts i konkurs. Ett köp av en obligation innebär att investeraren lånar ut pengar till företaget och blir ägare av ett skuldebrev som intyg av lånet. Betalningen av lånet sker i form av ränta (Aktier och fonder u.å.). Obligationen köps med en löptid, det är köparen som bestämmer hur länge denne är villig att låna ut pengar och köper en obligation utefter det. Under löptiden är det vanligt att obligationen årligen avkastar en ränta till investeraren. När löptiden är slut, förfaller obligationen och långivaren får i normalfallet tillbaka 100 procent av sin investering och lånet blir därmed återbetalt (Avanza u.å.).

5.3 Bostadsutvecklarens risker vid nyproduktion

Sveriges Riksbank (2018) anger att problem för bostadsutvecklare är att hushåll har blivit mer riskmedvetna och mindre villiga att ingå förhandsavtal vilket har bidragit till att det har blivit svårare för bostadsutvecklare att få sålt nya bostäder. Det är följaktligen en risk att bostadsutvecklarens förpliktelser för antalet osålda bostäder ökar i takt med att pågående projekt blir färdigställda. Om det ges större möjligheter för hushåll att frånträda förhandsavtal som bedöms som ogiltiga, kan bostadsutvecklarens förpliktelser öka ännu mer. De företag som har emitterat obligationer står inför en ökad risk för de obligationer som kommer förfalla de kommande åren. Om ett bolag har många projekt som är försenade och många osålda bostäder i pågående projekt är riskerna synnerligen stora eftersom de kan få svårare att hantera sina kassaflöden och sin likviditet. Om bankerna väljer att finansiera bostadsutvecklarna genom banklån kan riskerna spridas vidare till bankerna om bolagen inte kan återfinansiera sina förfallande obligationer. Bolagen kan välja att sänka priserna på de osålda bostäderna för att få en ökad försäljning av bostäder. För att få ökad försäljning av nyproducerade bostäder har flera bostadsutvecklare erbjudit sig att under en viss period betala månadsavgiften till bostadsrättsföreningen för de hushåll som förvärvar en bostad. Bolagets vinst minskar vid rabatter och prissänkningar eftersom de inte ändrar priser som är bestämda i den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen (Sveriges Riksbank 2018).

6 Förvärvarens finansiering av bostadsrätt

Det sjätte kapitlet avser att presentera en förvärvares finansiering av bostadsrätt och de problem och risker som kan uppstå. Det framgår också i kapitlet hur de införda amorteringskraven påverkar bostadsmarknaden.

6.1 Kreditprocessen

6.1.1 Bolån

En stor del av hushållens utgifter består av utgifter för boende och de flesta som förvärvat en bostad behöver ta ett bolån för att finansiera förvärvet. Det finns regler och krav för hur ett förvärv går till. Vid förvärv av en bostadsrätt kan det ansökas om bostadslån hos en bank. I Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2016:33) anges att belåningsgraden för ett bostadslån högst får vara 85 procent av marknadsvärdet för bostaden. Det innebär att det vid förvärv av en bostad måste erläggas en kontantinsats på minst 15 procent av bostadens marknadsvärde.

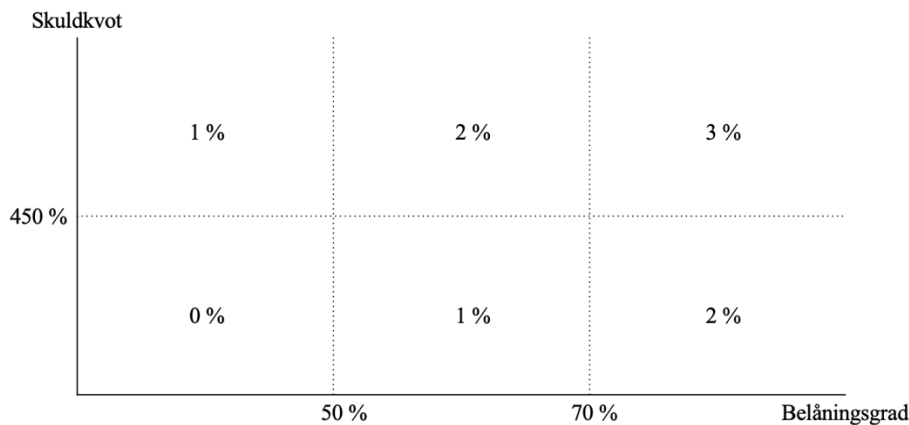
Omvärdering av en bostads marknadsvärde kan göras vart femte år och ligger till grund för att kunna räkna om hushållets belåningsgrad av bostaden. Om det skett en avsevärd värdetförändring av bostaden kan även omvärdering ske. En avsevärd värdetförändring innebär bland annat en omfattande om- eller tillbyggnad. Renovering av enbart kök eller badrum räknas inte som en avsevärd värdetförändring (Finansinspektionen 2016).

En avbetalningsplan görs därefter för att betala av bostadslånet. Avbetalningen sker i två huvudsakliga delar: räntekostnader och amortering. Amortering gör att ett lån minskar vilket i sin tur leder till att räntekostnaderna också minskar. Amortering gör att hushåll blir mindre utsatta om räntorna skulle öka och bostadspriserna sjunka (SEB u.å.).

Utöver de amorteringskrav som infördes år 2016 införde Finansinspektionen ett amorteringskrav år 2018 för att öka hushållens förmåga att hantera inkomstbortfall och andra ekonomiska störningar. Det stärkta amorteringskravet baseras på både belåningsgrad och skuldkvot och infördes även med syftet att minska hushålls skuldnivåer (Andersson och Aranki 2019). Belåningsgrad är den grad bostaden är belånad i förhållande till bostadens marknadsvärde. Hushåll med en belåningsgrad under 50 procent omfattas inte av amorteringskravet. Hushåll med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent måste amortera minst en procent av bostadslånet och hushåll som har en belåningsgrad över 70 procent måste amortera ytterligare en procentenhet av bostadslånet. Skuldkvot är bolånetagarnas sammanlagda bolån i förhållande till den

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

sammanlagda bruttoinkomsten. Överstiger skuldkvoten bruttoinkomsten med 4,5 gånger ska amorteringen öka med en procentenhet i förhållande mot vad som finns för amorteringskrav gällande belåningsgraden (Finansinspektionen 2017). I figur 5 nedan ges en redogörelse för amorteringstakten i förhållande till skuldkvot och belåningsgrad.



Figur 5. Amorteringstakt i förhållande till skuldkvot och belåningsgrad (Finansinspektionen 2017).

Den andra delen av lånet är som nämnt tidigare räntekostnader. Sveriges banker har olika räntor för varierande bindningstider. Det kan ges olika möjligheter att förhandla om räntenivån hos bankerna. Räntan kan bero på varierande riskfaktorer som exempelvis vilken belåningsgrad lånet har och hur stort lånet är. SBAB (2021) har i sin rapport sammanställt hushålls genomsnittliga bolåneränta som skiljer sig beroende på hur lång tidsperiod räntan är bunden. I januari 2021 ligger den genomsnittliga boräntan hos de svenska bankerna mellan en och två procent (SBAB 2021). När bankerna ska räkna ut och bevilja bolån används en kalkylränta för att räkna på om hushållet klarar av en höjning av bolåneräntan. Kreditgivarna räknar då på hur mycket hushållet har kvar att leva på vid en höjning av bolåneräntan. År 2018 var kalkylräntan i genomsnitt sju procent hos de svenska bankerna. Hushållen som har ett överskott kvar efter kreditgivarens kvar-att-leva-på-kalkyl beviljas lånet (Almenberg och Andersson 2020).

6.2 Kreditrestriktionernas påverkan på bostadsmarknaden

Innan amorteringskravet skärptes år 2018 räknade Finansinspektionen med att hushåll som behövde ta ett nytt bolån skulle köpa billigare bostäder och låna mindre till följd av regleringen. Hushållen skulle då bli mindre sårbara och om de också amorterar i en snabbare takt minskar även deras sårbarhet över tid. Det skärpta amorteringskravet

skulle därmed bidra till att minska riskerna med hushållens stora skulder (Finansinspektionen 2017a).

Finansinspektionen (2019) anger i sin rapport att belåningsgraden ökade år 2018 i alla ålderskategorier (20–80 år), där den var högst för de yngsta låntagarna och lägst för de äldsta. Det beror på att hushåll i början av sin yrkes- och bostadskarriär ofta har begränsade besparingar att använda som kapitalinsats. De har därför ett större lånebehov givet en viss köpeskillning om man jämför med äldre låntagare som har en större kapitalinsats vid bostadsköp genom värdeökning på tidigare boende, amorteringar och annat sparande. Det skärpta amorteringskravet minskade andelen nya bolånetagare som hade en skuldkvot över 450 procent av bruttoinkomsten från 15 procent till 8 procent. Det skärpta amorteringskravet innebär att hushåll som har en hög skuldkvot behöver amortera mer. Ett hushålls kassaflöde försämras desto högre amorteringar hushållet har. Finansinspektionen menar att detta kommer leda till att andelen sårbara hushåll minskar över tid (Finansinspektionen 2019).

Andersson och Aranki (2019) skriver i sin analys att det skärpta amorteringskravet har lett till att nya bolånetagare med skulder över 450 procent av bruttoinkomsten är de som påverkas. De påverkas eftersom de måste amortera en procentenhet mer av lånet per år än vad det första amorteringskravet innebar. Efter införandet av det nya amorteringskravet har andelen sårbara hushåll minskat och hushåll med nya bolån har ändrat sitt beteende. Hushållen lånar mindre pengar och köper billigare bostäder än vad de skulle gjort innan. De som har anpassat sitt beteende mest är ensamstående och de äldsta bolånetagarna. Hushåll utan barn är vanligen mer flexibla än barnfamiljer och har därför lättare att välja ett billigare boende (Andersson och Aranki 2019). Finansinspektionen (2017b) uttrycker i sin analys att när det första amorteringskraven infördes påverkade det den äldre målgruppen eftersom de äldre tar betydligt mindre bolån och minskar sina totala skulder. Det skärpta amorteringskravet påverkar därmed en annan målgrupp än det första gjorde.

Andersson och Jonung (2017) skriver i sitt yttrande över remissen att ett förstärkt amorteringskrav är fel sätt att gå. De menar att det främst är yngre hushåll som nyligen startat sin bostadskarriär utgör hushållen med en hög skuldkvot. Dessa hushåll kommer bli drabbade på minst två sätt av ett amorteringskrav. För det första kommer de inte vara lika konkurrenskraftiga på bostadsmarknaden och det finns en stor risk att många yngre hushåll kommer ställas utanför bostadsmarknaden. För det andra kommer yngre hushåll kunna kringgå kravet om de har föräldrar, släktingar eller nära vänner med stark finansiell ställning som de kan låna pengar av, eller via dessa. Yngre hushåll som inte har sådana kontakter har därmed inte samma möjlighet. Amorteringskravet förstärker därför inkomst- och förmögenhetsskillnader (Andersson och Jonung 2017).

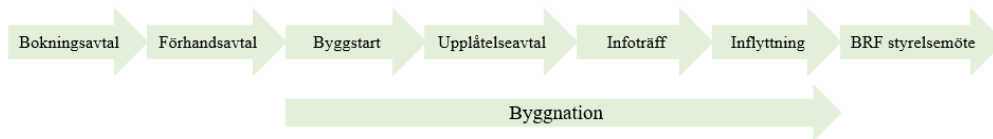
Det skärpta amorteringskravet gäller för hushåll som flyttar till en ny bostad samt för nya bolån vilket leder till inlåsnings effekter. Det innebär att hushåll kommer dra sig för att köpa ny bostad och lämna sin nuvarande eftersom amorteringskravet gäller vid förvärv av ny bostad. Effekten av amorteringskravet blir en försämrad dynamik på en bostadsmarknad som redan fungerar dåligt (Andersson och Jonung 2017). Slutligen menar Andersson och Jonung att de växande finansiella obalanserna och finansiella riskerna i svensk ekonomi blir bäst hanterade genom att direkt angripa orsaken till dessa. De anger att det enda verktyg som omedelbart och effektivt kan motverka de låga räntornas effekt på hushållens skuldsättning är högre räntor och att ett stärkt amorteringskrav är fel väg att gå samhällsekonomiskt sett (Andersson och Jonung 2017).

6.3 Från tecknande av bokningsavtal till inflyttning

Ett förvärv av en nyproducerad bostadsrätt sker ofta innan lägenheten börjat byggas. Bostadsutvecklaren som upplåter lägenheterna presenterar ritningar av projektet och när det bestämts vilken lägenhet som ska förvärvas tecknas ett bokningsavtal mellan bostadsutvecklaren och förvärvaren. Förvärvaren betalar i samma stund en bokningsavgift. Senare tecknas ett förhandsavtal enligt 5 kap. 1 § BrL samtidigt som det betalas in ytterligare en avgift. Förhandsavtalet är bindande för båda parter, förvärvaren och bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet upprättas skriftligen och ska bland annat innehålla vilken lägenhet som avses bli upplåten och det belopp som betalas i förskott enligt 5 kap. 3 § BrL. Vid tecknande av förhandsavtal måste bostadsrättsföreningen ta ställning till om den som tecknat avtalet uppfyller kravet på medlemskap i föreningen enligt 2 kap. 9 § BrL.

När bostadsrättsföreningen har tagit ställning till medlemskapet kan förvärvaren göra en inredningsbeställning för att sätta en personlig prägel på lägenheten med vissa tillval (Besqab u.å.). När det är ungefär sex till nio månader kvar till inflyttning görs förhandsavtalet om till ett upplåtelseavtal enligt 4 kap. 5 § BrL. När upplåtelseavtalet tecknas betalas ofta en upplåtelseavgift som vanligtvis är tio procent av köpesumman inklusive de tidigare avgifter som erlagts. Några veckor innan inflyttning sker en slutbesiktning av bostaden och senast tre bankdagar innan tillträde betalas resterande del av köpesumman samt tilläggsvalen. När dagen för inflyttning är kommen lämnas nycklarna över till förvärvaren (Besqab u.å.). Bostadsutvecklaren har i början av projektet bildat en bostadsrättsförening med en så kallad interimsstyrelse som är en tillfällig styrelse (Sveriges Riksbank 2019). Vid en första stämma väljs de boende i byggnaden in i styrelsen och ersätter interimsstyrelsen (Besqab u.å.). Figur 6 nedan visar förvärvsprocessen för bostadsrätter gällande tecknande av avtal i förhållande till byggnation av flerbostadshus.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?



Figur 6. Tidslinje över tecknande av avtal och byggnation av flerbostadshus.

6.4 Hushållens risker vid nyproduktionsförvärv

Byggprocessen för att producera nya bostäder är lång och engagerar många aktörer. Under projektets olika skeden utsätts bland annat banker, hushåll och bostadsutvecklare för olika risker. Vid förvärv av nyproduktion tar hushållen en prisrisk och en finansieringsrisk genom att teckna ett bindande förhandsavtal om ett bestämt pris upp till två år innan inflyttning. Bostadsutvecklaren kräver oftast att hushållen ska ha ett lånelöfte av banken vid tecknandet av förhandsavtalet (Sveriges Riksbank 2018). Detta utgör en risk för förvärvaren då lånelöftet är tidsbegränsat och inte bindande från bankens sida. Vid tecknandet av upplåtelseavtalet görs en ny kreditprövning av hushållet och om bostadspriserna exempelvis har sjunkit eller om förutsättningarna har ändrats på något annat sätt riskerar hushåll som inte räknat med ändrade förutsättningar att få problem. Det är då inte säkert att det ursprungliga lånelöftet beviljas. Risken för ett prisfall på bostadsmarknaden ökar för hushåll som redan äger en belånad bostad. Sjunkande priser gör att vinsten vid försäljning av den belånade bostaden minskar vilket kan leda till att hushållets kapital kan minska. Under den tid som den nya bostaden produceras är förvärvaren extra utsatt för fallande bostadspriser både genom den nya och den gamla bostaden. Om hushållet inte skulle ha möjlighet att fullfölja avtalet med den nya bostaden riskerar det att behöva ersätta bostadsutvecklaren eller bostadsrättsföreningen för den ekonomiska skada som det innebär (Sveriges Riksbank 2018).

6.4.1 Spekulationsförvärv av nyproduktion

Spekulation innebär att aktörer anmäler ett intresse för nyproducerade bostadsrätter. De tecknar sedan bokningsavtal, förhandsavtal och upplåtelseavtal, för att tidigast möjligt sälja lägenheterna via fastighetsmäklare. Ett spekulationsförvärv betyder att någon förvärvar en bostadsrätt i syfte att innan tillträde sälja den vidare och gå med vinst. Syftet med förvärvet har således inte varit att använda den som bostad och bo där (Mäklarsamfundet 2016). Spekulationsförvärv på nyproducerade bostadsrätter har ökat i takt med de stigande bostadspriserna. Eftersom tidsspannet kan vara flera år mellan tecknandet av bostaden och själva inflyttningen av lägenheten kan marknadspriset öka en hel del under den tiden (Mäklarsamfundet 2015). Om priserna på bostadsmarknaden däremot faller har det förvärvats en bostad för mer pengar än vad den kan säljas för

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

vilket innebär att förvärvaren går med förlust. Spekulanterna tar följaktligen en risk i och med att de förvärvar en bostad med tillträde långt fram i tiden (Ekonomifokus 2020).

7 Råa bostadsrätter

I följande kapitel redovisas råa lägenheters ursprung från norra Europa samt innebörden av en rå bostadsrätt på den svenska bostadsmarknaden. Det redogörs även för hur byggprocessen och finansieringen av en rå bostadsrätt fungerar.

7.1 Råa lägenheters ursprung

Raw Property har sitt ursprung i att det finns ett behov av anpassningsbara byggnader såväl som ett Open building koncept. Pinder et al. (2017) skriver att byggnader inte är konstruerade eller utformade för att vara så flexibla som de skulle kunna vara. För att bygga byggnader som är mer flexibla måste det tydliggöras vad som ska vara flexibelt och hur byggnaden ska utformas på bästa sätt för att flexibiliteten ska utnyttjas (Pinder et al., 2017). Open building tillåter förvärvaren att sätta sin personliga prägel på bostaden vilket skulle kunna ge mer hållbara och agila bostäder (Kendall 2004). En annan motivering är att utvecklandet av bostäder är dominerat av bostadsutvecklarnas mål för att få vinstdrivande projekt. Ett sätt att motverka detta är att låta förvärvare bli en del av processen och få göra sin bostad individanpassad (Kendall 2004). Tyréns genomförde år 2012 en studie om hur framtidens bostäder ska se ut ur förvärvarens perspektiv. Studien visade att förvärvare efterfrågar en välplanerad och funktionell bostad med smarta lösningar (Tyréns 2012).

Vid open building byggs bostäderna som ägarlägenheter och tanken är att förlänga byggnadernas livslängd genom att ge de boende ansvar att själva designa och skapa bostaden. Open Buildings involverar framtida användare och invånare i ett tidigt skede av ett projekt, främjar en stark känsla av ägande och tillhörighet samt är ett verktyg för samhällsutveckling. Det är en process öppen för idéer, tolkning och deltagande (Open Building u.å.). Superlofts är ett koncept som följer av Open Building och använder sig av ett flexibelt och öppet ramverk. Superlofts kombinerar moduldesign med prefabriceringsmetoder i en varierad blandning av olika lofttyper och flexibla program som lätt kan anpassas över tid. Superlofts är helt råa och lägenheterna upplåts utan utrustning för matlagning och hygien och utan ytskikt (Arch Daily 2017).

Franke (2014) skriver i sin rapport att bostadslandskapet i Finland är traditionellt och de bostäder som finns huvudsakligen tillgodoser kärnfamiljsmodellen. Det argumenteras för att nuvarande utbud av bostäder är väldigt generiskt och ofta misslyckas med att uppnå de boendes behov. En strategi för att försöka möta olika människors olika bostadsbehov är raw-space housing som säljs som ägarlägenheter. Konceptet är baserat på idén att ge de boende ett bostadsutrymme som endast är

minimalt utrustat. Förvärvarna kan planera och designa planlösning, kök, sovrum etcetera på egen hand (Franke 2014).

Under första fasen av raw-space housing byggs stommen, bärande struktur, fasader och VVS-installationer anger Franke (2014) i sin rapport. All installation i byggnaden och lägenheterna förbereds och badrummen byggs, där de boende har ett inflytande på badrummets design. Köken behöver däremot inte vara förinstallerade i lägenheterna men installation för vatten måste finnas. Fönster är placerade på båda sidor av byggnaden vilket möjliggör för flera olika planlösningar med naturligt ljusinsläpp. Efter att första fasen är byggd kan innehavarna flytta in i lägenheterna. Rent tekniskt är det möjligt att bo i lägenheterna utan ytterligare tillägg. För att säkerställa att de finska byggreglerna följs, tog vissa boende hjälp av arkitekter vid färdigställandet av lägenheterna, medan andra gjorde det själva. De som gjorde det själva fick support och hjälp med de lagar och regler som gäller vid konstruktionen i lägenheten. Konceptet innebär att varje boende själv kan bestämma hur mycket de vill göra själva, hur mycket pengar de vill spendera och tidplanen för färdigställandet (Franke 2014).

7.2 Vad innebär en rå bostadsrätt?

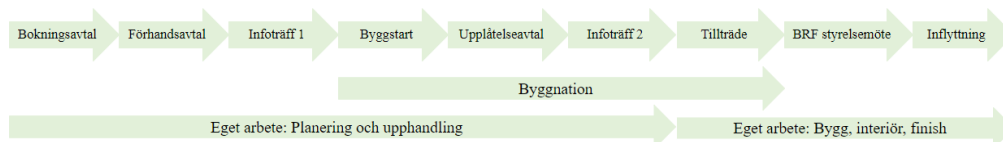
En rå bostadsrätt är ett nytt bostadskoncept som introducerades år 2019 i Sverige. De första bostadsrätterna byggs i skrivande stund i Uppsala där inflyttning är beräknad till hösten 2021. Det andra projektet ska byggas i Linköping och har planerad säljstart våren 2021 med inflyttning hösten 2022. Bostadskonceptet innebär att projektören endast bygger en stomme och lägenhetens skal och att förvärvaren har full frihet över kvadratmeterna i sin bostad. Resultatet blir därmed en öppen planlösning utan väggar och rumsindelning, omålad och utan golvbeläggning (RAW Property 2021). Vid tillträdet är bostadsrätterna inflyttningssklara. Lägenheterna är installerade med vatten, el och ventilation samt ett komplett badrum och ett enkelt kök. Köket är utrustat med rostfri bänkskiva med hylla under, spishäll, ugn, diskho med blandare, vägghängd köksfläkt och kombinerad kyl och frys samt förberedelse för diskmaskin. Badrummet är utrustat med vägghängd WC, takbelysning, komfortvärmegolv, väggmonterad spegel och belysning, klinker på golv och kakel på vägg samt förberedelse för anslutning för tvättmaskin och torktumlare. På ena väggen i badrummet är ett duschmunstycke monterat där det efter eget tycke kan installeras badkar, duschväggar eller duschdraperi. Lägenheten är försedd med fönster och i anslutning till entrén är bostaden utrustad med en klädstång. I föreningen finns det även en gemensam tvättstuga (RAW Property 2019).

I och med att bostadsrätterna inte är färdigställda kan förvärvaren själv bestämma omfattning och kvalitet på innerväggar, golv, tak, målning etcetera. Kostnaderna för

inredning och färdigställande av lägenheten kan därmed spridas ut över tid. Konceptet innebär att förvärvaren får mer friheter att inreda och designa lägenheten utefter egna preferenser. Den boende kan själv välja hur mycket som investeras i bostaden vilket möjliggör för människor med helt olika förutsättningar att förvärva en rå bostad. Rumsindelningen kan ändras efter behov då utformningen inte begränsas av bärande struktur (RAW Property 2021).

7.3 Från tecknande av bokningsavtal till färdigställande

När ett hushåll ska förvärva en rå bostadsrätt tecknas först ett icke-bindande bokningsavtal och en bokningsavgift betalas. Senare tecknas ett förhandsavtal mellan förvärvaren och upplåtaren som är bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet är bindande och vid tecknandet erläggs en förhandsavgift. När bostadsutvecklaren påbörjat byggnationen av de råa bostadsrätterna tecknar föreningen och förvärvaren ett upplåtelseavtal enligt BrL. För att förvärvarna ska kunna planera och påbörja färdigställandet av sina bostäder hålls informationsträffar flera gånger under tiden som huset byggs. För att följa planeringen och byggandet av bostäderna får förvärvarna ta del av bilder och nyhetsbrev. Innan tillträdet hålls ett informationsmöte där förvärvarna får information om bostadsrättsföreningen och hur den nuvarande interimsstyrelsen ska ersättas av medlemmarna i föreningen. Bostadsutvecklarna svarar också på frågor gällande tillträde och inflyttning. Tillträdesdagen är den dag förvärvarna får tillträde till bostadsrätten. Företaget har som mål att cirka sex månader efter tillträdesdagen hålla ett styrelsemöte för att ersätta interimsstyrelsen och lämna över ansvaret till de boende. På inflyttningsdagen flyttar förvärvarna in till sina unika lägenheter. Om en förvärvare inte väljer att utföra eget arbete i bostaden kan inflyttning ske i samband med tillträdesdagen (RAW Property 2019). Det rör sig om cirka 18 månader från säljstart av bostadsrätterna och tecknande av förhandsavtal tills dess att förvärvaren ges tillträde och inflyttning kan ske (RAW Property 2021a). Figur 7 nedan visar bostadsutvecklarens och förvärvarens tidslinje för arbete och planering av bostäderna.



Figur 7. Tidslinje för planering och färdigställande av bostäderna för både bostadsutvecklaren och förvärvaren (RAW Property 2021b).

7.4 Förvärvarens finansiering av färdigställandet

Finansieringen av färdigställandet av en rå bostadsrätt kan ske på tre huvudsakliga sätt. Det kan finansieras genom eget kapital, lån eller genom hushållets kassaflöde varje månad, det vill säga lönen. Väljer ett hushåll att finansiera färdigställandet med dess kassaflöde sker renoveringen över tid och hushållet flyttar antagligen in i bostaden vid tillträdet. Om ett hushåll väljer att finansiera färdigställandet med lån kan det ske på två olika sätt eller med två olika typer av lån. Det första alternativet är att öka sitt bolån om det inte utgör 85 procent av bostadens marknadsvärde (Nordea 2020). Att öka sitt bolån innebär att bostaden fortfarande är en säkerhet för lånet och räntan låg men det kan medföra att hushållet påverkas av amorteringskraven och måste börja amortera mer. En pantsättning av bostadsrätten kan också resultera i avgifter. Det andra alternativet för att ta ett lån för färdigställandet är ett privatlån. För att ta ett privatlån behövs ingen säkerhet för lånet och räntan blir då högre (Nordea 2020).

8 Marknadpriser för råa och traditionella bostadsrätter

I kapitlet nedan redogörs det för marknadpriser för råa och traditionella bostadsrätter. Kapitlet avslutas med en jämförelse av marknadpriserna för en rå respektive en traditionell bostad.

8.1 Jämförelseobjekt för råa och traditionella bostadsrätter

För att studera skillnaden i marknadspris för en rå och en traditionell bostadsrätt presenteras nedan marknadspriset och kvadratmeterpriset för två olika projekt. Det ena projektet representerar de råa bostadsrätterna som byggs och det andra representerar nyproducerade bostadsrätter som är färdigställda och inflyttningsklara. Båda projekten byggs i samma kommun och område. En jämförelse av dessa två projekt sker i analysen.

I en rå bostadsrätt är det som sagt inga rum, utan planlösningen är helt öppen och därför upplåts lägenheterna per kvadratmeter och inte per rum och kök som vid en upplåtelse av en traditionell bostadsrätt. Marknadspris är det som förvärvaren betalar till bostadsutvecklaren för den råa bostadsrätten och det tillkommer därmed en kostnad för färdigställande av bostaden (RAW Property 2021). Tabell 1 visar marknadspriset och månadsavgiften för hela bostaden och per kvadratmeter.

Tabell 1. Pris för en rå bostadsrätt (RAW Property 2021) (RAW Rosendal 2020).

Boyta (kvm)	Marknadspris (kr)	Kvadratmeterpris (kr/kvm)	Månadsavgift (kr)	Kvadratmeteravgift (kr/kvm)
44	1 535 000	34 807	2 571	58
81	2 650 000	32 919	4 746	59
99	2 990 000	30 294	5 755	58

I samma kommun och område där de råa bostadsrätterna byggs, bygger ett av Sveriges ledande bostadsutvecklare ett flerbostadshus med bostadsrätter. Bostadsrätterna upplåts helt inredda och färdigställda av bostadsutvecklaren och inflyttning sker vid tillträdesdagen. Tillträde till dessa lägenheter är preliminärt från och med november 2021 (JM 2021). Tabell 2 visar marknadspris och månadsavgift för en traditionell bostadsrätt i förhållande till kvadratmetrarna där marknadspriset är priset för en traditionell och färdigställd bostadsrätt.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Tabell 2. Pris för en traditionell bostadsrätt (JM 2021).

Boyta (kvm)	Marknadspris (kr)	Kvadratmeterpris (kr/kvm)	Månadsavgift (kr)	Kvadratmeteravgift (kr/kvm)
47	2 040 000	43 404	3 169	67
82	3 400 000	41 463	4 588	56
102	4 400 000	43 137	5 388	53

En rå bostad på 44 kvadratmeter har ett marknadspris på 1 535 000 kronor och en traditionell bostadsrätt på 44 kvadratmeter har ett marknadspris på 1 910 000 kronor. Detta betyder att förvärvaren har 375 000 kronor att färdigställa och inreda bostaden till samma marknadspris som en traditionell bostad. För en rå bostadsrätt på 81 kvadratmeter är marknadspriset 2 650 000 kronor och för en traditionell bostad är marknadspriset 3 360 000 kronor. Förvärvaren har därmed 710 000 kronor att färdigställa och inreda bostaden till samma marknadspris som för en traditionell bostad. En rå bostadsrätt på 99 kvadratmeter är marknadspriset 2 990 000 kronor och för en traditionell bostad är marknadspriset 4 270 000. Förvärvaren har då 1 280 000 kronor att färdigställa och inreda bostaden till samma marknadspris som för en traditionell bostadsrätt.

9 Empiriskt resultat

I det nionde kapitlet presenteras resultatet av studiens genomförda intervjuer med kommuner, branschorganisationer och experter.

Det empiriska resultatet grundar sig i intervjuer. Respondenterna har delats in i olika kategorier: kommuner, branschorganisationer, experter och mäklare, se bilaga 1. I tabellerna 3, 4, 5, 6 och 7 redovisas översiktlig information om respondenterna. Intervjufrågorna som ställts till de olika respondenterna kan ses i bilaga 2. Samtliga respondenter kontaktades initialt via mejl med en förfrågan om medverkan i studien. När förfrågan besvarades bokades en tid för intervjun. Alla intervjuer hölls över Microsoft Teams eller Zoom, med undantag för intervjun med mäklaren som skedde via mejl. Vid intervjutillfällena användes den intervjuguide som på förhand hade tagits fram av författarna. Samtliga intervjuer spelades in för att sedan transkriberas. Resultatet av intervjuerna sammanställdes slutligen vilket redovisas i avsnitten 9.1.1 – 9.4.2.

9.1 Kommuner

För att samla in data om ämnet hölls intervjuer med kommuner där det byggs eller ska börja byggas råa bostadsrätter. Intervjuerna hölls parallellt med intervjuerna med företaget som bygger råa bostadsrätter och branschorganisationerna. Resultatet av intervjuerna redovisas i avsnitt 9.1.1 – 9.1.3. Svaren som gavs är inte ovillkorligen representativa för hela kommunen, men det ger en indikation till kommunernas uppfattningar. De intervjuade kommunerna redovisas i tabell 3.

Tabell 3. Översiktlig information om respondenterna.

Respondent	Kommun	Befattning
K1	Kommun 1	Plan- och byggchef
K2	Kommun 2	Exploateringsingenjör

9.1.1 Råa bostadsrätters tillförande till bostadsmarknaden

Kommun 1 vill ha många innovativa bostadsprojekt då de måste ha bostäder som passar det behov som finns och det är många som idag inte hittar det boende de söker. Kommunen vill erbjuda olika boendeformer vilket de idag gör genom att möjliggöra för byggande av kooperativa bostäder och råa bostäder. Råa bostadsrätter är ett alternativ som inte finns idag och kommunen tycker att det vore givande att ha det som

erbjudande. K1 menar att det som utmärker en rå bostadsrätt är att den boende själv kan bestämma om denne vill ha en rå interiör, industriellt eller själv vill färdigställa lägenheten efter eget tycke. Kommunen ser också att en rå bostadsrätt möjliggör för förvärvaren att kunna pressa sin egen kostnad genom att inreda stegvis och att själv göra fler insatser.

Kommun 2 ser att råa bostadsrätter fyller en funktion som ett billigare alternativ för att äga sin bostad. Den som förvärvar en rå bostadsrätt kan påverka sin egen totalkostnad för projektet och sin boendekostnad, vilket innebär att de som annars inte har tillräckligt med kapital kan komma in på bostadsmarknaden. Att äga en rå bostadsrätt öppnar upp för olika målgrupper att äga sitt eget boende. Lägenheterna uppfyller kraven i BBR och förvärvaren kan flytta in och bo i lägenheten från dag ett. En rå bostadsrätt ger också förvärvaren flexibilitet i och med möjligheten att välja sin egen planlösning, materialval och standard. Med ett sådant ägarinflytande ges förvärvaren möjlighet att påverka sin egen boendekostnad. K2 anger också att den sociala aspekten spelar stor roll då grannar kommer samarbeta och hjälpas åt att bygga.

9.1.2 Den svenska lagstiftningen

Kommun 1 menar att det finns utmaningar i den svenska lagstiftningen vid byggande av råa bostadsrätter. När råa bostadsrätter kom på tal var initialt tanken att det aldrig kommer gå att få igenom konceptet eftersom lagstiftningen är strikt. Lagstiftningen anger att det måste finnas kök och badrum i en bostad men vad som mer ska finnas är svårt att definiera. Kommunen anser att det finns begränsningar i lagstiftningen vid byggandet av bostäder. De anser vidare att en del av lagarna är besvärliga men ser att tanken är god och en del lagar kan vara till hjälp. K1 tror trots vissa lagars möjliggörande av byggandet av råa bostadsrätter att vissa lagar töjs på vid utvecklandet av konceptet. *Kommun 2* anser att lagstiftningen kan försvåra byggandet av råa bostadsrätter till viss del. Lagstiftningens påverkan för byggandet av råa bostadsrätter är minimal eftersom de krav som finns i BBR måste vara uppfyllda för att få slutbesked. När slutbesked ges ska bostaden vara beboelig och därmed ser inte K2 någon risk med att bostäderna inte är helt färdigställda.

Byggprocessen för råa bostadsrätter är inte lika lång som för traditionella bostadsrätter och det tycker *kommun 1* inte är viktigt då det byggs otroligt mycket bostäder i kommunen. Utmaningen med att bygga råa bostadsrätter är ovissheten om när slutbesked ska ges. Det kan finnas en oro att färdigställandet av lägenheten inte görs på ett funktionellt eller godkänt sätt men i och med att bostaden har fått slutbesked är det en svår fråga. K1 anser att det finns en risk i och med att bostaden blir slutbesiktad trots att den inte är helt färdigställd och att ansvaret att färdigställa lägenheten övergår till

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

köparen. Kommun 1 kommer följa upp projektet och utvärdera risken och anser vidare att det är viktigt att förvärvarna inte gör saker som skadar andras lägenheter och att det anges i stadgarna vad bostadsrättsföreningen respektive innehavaren ansvarar för. *Kommun 2* anser att det generellt är ett problem att byggprocessen är lång, först är det en lång planprocess som följer i en lång byggprocess. Byggprocessen för råa bostadsrätter är kortare i jämförelse med för traditionella vilket är något som K2 anser som viktigt. Å andra sidan säger K2 att det är osäkert huruvida byggprocessen för råa bostadsrätter kommer bli kortare eller inte. Detta då det i berörd stadsdel är en komplicerad byggprocess med många byggnadstekniska krav som ska uppfyllas. Möjligen är byggtiden kortare men det återstår att se för projektet eftersom det i skrivande stund inte börjat byggas än.

9.2 Bostadsutvecklare råa bostadsrätter

Intervjun med representanten för företaget som bygger råa bostadsrätter ägde rum parallellt med intervjuerna med respondenterna för kommunerna och övriga branschorganisationer. Företaget valdes ut för en intervju eftersom det är företaget som bygger råa bostadsrätter i Sverige idag. Företaget är en branschorganisation men eftersom de bygger dessa råa bostadsrätter ställdes det andra frågor vid intervjun än vid intervjuerna med andra branschorganisationer. Av den anledningen redovisas intervjun med bostadsutvecklaren för råa bostadsrätter för sig och intervjuerna med andra branschorganisationer för sig. Resultatet av intervjun följer i avsnitten 9.2.1–9.2.4. Den intervjuade representanten listas i tabell 4 nedan.

Tabell 4. Översiktlig information om respondenten.

Respondent	Branschorganisation	Befattning
R1	Bostadsutvecklare	VD

9.2.1 Vad tillför råa bostadsrätter till bostadsmarknaden?

Företaget är först i Sverige med att bygga och utveckla råa bostadsrätter. Idén med råa bostadslägenheter kom från ett referensprojekt i Finland, Tila Housing, som grundarna besökte år 2012 men det är först nu de börjat bygga i Sverige. Företaget hade gärna börjat bygga bostadskonceptet redan 2012 men det krävs mycket resurser i form av kunskap och pengar för att kunna genomföra ett projekt. År 2018 fick företaget den första markanvisningen i en kommun som tyckte det var ett spännande koncept och ett sätt att utöka bostadserbjudandet med en annan produkt.

R1 anser att det inte finns särskilt mycket variation i bostadsmarknaden idag, det kan förvärfvas lyxigare eller enklare bostadsrätter men det är i stort sett samma produkt. R1 menar att en rå bostadsrätt är någonting utöver det vanliga och blir en annan typ av livsresa för den boende. Innehavaren kan själv påverka hur bostaden ska utformas, designas och finansieras. Det blir en annan typ av social miljö i huset eftersom grannarna träffas på ett annat sätt och kan låna verktyg av varandra, lite som en enklare form av byggemenskap.

9.2.2 Varför förvärvare väljer en rå bostadsrätt i stället för en traditionell bostadsrätt

Att en förvärvare väljer en rå bostadsrätt framför en traditionell tror R1 beror på flexibiliteten i att själva kunna färdigställa och designa bostaden. Respondenten tror inte att en anledning är att utgångspriset är lägre jämfört med en traditionell bostadsrätt. Flexibilitet och hållbarhet är det som lockat folk till att investera i en rå bostadsrätt. R1 tror inte att förvärvarna kan färdigställa bostäderna själva till samma standard och till en lägre kostnad än marknadspriset för en traditionell bostadsrätt. Möjligen om färdigställandet sker över tid.

9.2.3 Den svenska lagstiftningen

R1 anser att lagstiftningen för byggandet av bostäder möjliggör för råa bostäder men det finns begränsningar som avgör i hur stor grad lägenheterna kan vara råa. Företaget har haft som mål att inte tänja på reglerna i BBR eller hitta egna specialgjorda regler och anser vidare att en mer flexibel lagstiftning skulle vara bättre. R1 menar att kravet på utrustning för hygien är positivt eftersom det säkerställer att vatten och avlopp har installerats på ett fackmannamässigt sätt. Respondenten anser däremot att kravet på utrustning för matlagning motverkar flexibiliteten för vad en rå bostad skulle kunna erbjuda. Å andra sidan är bostäderna som levereras inflyttningsklara, det är möjligt att flytta in i bostaden utan att färdigställa den. För att öka bostadens flexibilitet diskuterades olika lösningar för hur köket skulle utformas. En lösning var ett mobilt kök på hjul som vid slutbesiktning skulle förflyttas mellan lägenheterna. Vid tillträde är lägenheterna utrustade med öppna stommar och en bänk i rostfritt stål för att uppfylla kraven i BBR.

För att säkerställa att bostadsinnehavarna färdigställer lägenheterna på ett korrekt och säkert sätt erbjuds ett informationspaket. Det innehåller information om hur installationer ska utföras och vilka installationer som kräver en behörig hantverkare. Vad innehavarna får utföra och ändra i lägenheterna anges i bostadsrättsföreningens stadgar. Vad eller vilka åtgärder som får göras i en rå bostadsrätt kommer inte skilja sig särskilt mycket jämfört med i en traditionell bostadsrätt. En skillnad kommer vara

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

att planlösningen i en rå bostadsrätt kommer kunna ändras utan styrelsens godkännande men det får inte utföras väsentliga ändringar i konstruktionen till byggnaden.

9.2.4 Byggprocessen och finansiering

Byggprocessen för att bygga råa bostadsrätter är kortare än byggandet av traditionella bostadsrätter då allt från stomme till badrum byggs i prefabricerade element. Projekteringsskedet för råa bostäder är lika tidskrävande som för traditionella eftersom det vid bygglovsansökan måste redovisas möjliga planlösningar och möbleringar. R1 menar att projekteringen kommer kortas ned efter fler genomförda projekt.

Byggprojektet är finansierat med byggnadskreditiv från banken med ett säljkrav som från början var högt men sänktes när utvecklaren fick en ny huvudägare. Kreditgivaren har en positiv inställning till projektet och tycker det är spännande att arbeta med ett annorlunda projekt. Innan nuvarande byggnadskreditiv gavs, samtalade företaget med en annan bank som inte ville ge kreditivet då de inte var lika nyfikna och positiva till ett projekt med råa bostadsrätter.

9.3 Branschorganisationer

Intervjuerna med representanterna för branschorganisationerna ägde rum parallellt med intervjuerna med respondenterna för kommunerna och företaget som bygger råa bostadsrätter. De olika branschorganisationerna valdes ut för en intervju eftersom de är välkända företag och har en central roll för bostadsutvecklingen i Sverige. Resultatet av intervjuerna följer i avsnitten 9.3.1–9.3.3. De intervjuade representanterna listas i tabell 5 nedan.

Tabell 5. Översiktlig information om respondenterna.

Respondent	Branschorganisation	Befattning
B1	Bostadsutvecklare	Utvecklingschef
B2	Bostadsutvecklare	Projektchef
B3	Bostadsutvecklare	Regionchef PU
B4	Bostadsutvecklare	Affärsenhetschef

9.3.1 Vad tillför råa bostadsrätter till bostadsmarknaden?

Samtliga respondenter är bekanta med konceptet råa bostadsrätter men bygger eller utvecklar inte råa bostadsrätter vid tiden för intervjuerna. I framtiden skulle däremot B1 och B3 kunna tänka sig att bygga råa bostadsrätter. B1, om de känner sig trygga med den juridiska delen och om det för B3 sker i rätt upplåtelseform och med rätt förutsättningar.

B1 tror att utmaningen för råa bostadsrätter ligger i bygglovsprocessen och vid slutbesked. En annan utmaning respondent B1 anger är hur bostäderna förvaltas och var ansvarsgränserna för förvärvare och bostadsutvecklare dras. B4 har inga tankar på att i framtiden bygga råa bostadsrätter eftersom de anser att det ska vara bekvämt att vara kund och vill ta hand om hela processen.

B1, B2 och B4 tror att en rå bostadsrätt förhoppningsvis ger förvärvaren en mer flexibel bostad till en lägre kostnad. Flexibel i B1 och B4s anseende att bostäderna kan göras individuella med en personlig prägel. B1 ser att nya grupper kan erbjudas nyproduktion i och med att råa bostadsrätter har lägre marknadspris än traditionella bostadsrätter. B2 tror att konceptet är en möjliggörare för den yngre generationen att ta sig in på bostadsmarknaden. Om förvärvaren inte har kontakter i byggbranschen tror B4 att totalkostnaden för en rå bostadsrätt rimligtvis kommer vara högre än marknadspriset för en färdigställd och nyproducerad bostadsrätt. B4 anser att råa bostäder kan bli ett komplement till nuvarande marknad. Det kommer däremot inte passa den stora målgruppen men kan bli ett tillförande till en snävare målgrupp.

B3 tror att konceptet råa bostadsrätter kommer påverka småhus och till viss del äganderätter, men inte bostadsrätter. Respondenten tror inte att råa bostadsrätter kommer fungera på bostadsmarknaden om inte lagstiftningen och förutsättningarna för bostadsrätter ändras. B3 menar att det är en gränsdragning att skapa råa bostadsrätter och den gränsdragningen går att göra på småhus och äganderätter men inte på bostadsrätter på samma sätt.

9.3.2 Hur bostadsutvecklarna arbetar för en flexibel bostadsmarknad

Samtliga respondenter har unika och egna koncept för hur de arbetar för en flexibel bostadsmarknad. Gemensamt för koncepten är att bygga kostnadseffektiva och standardiserade bostäder med prefabricerade element. Flera av respondenterna bygger även bostäder i de perifera områdena till storstäder för att på så sätt få ner kostnaderna och få in fler på bostadsmarknaden.

9.3.3 Den svenska lagstiftningens möjliggörande för innovation

Samtliga respondenter tycker att det finns många hinder i den svenska lagstiftningen som möjliggör ett innovativt byggande. Respondenterna B1, B2 och B3 är medvetna om att bostäder ska vara tillgängliga för alla men anser trots detta att det största hindret för innovation är tillgänglighetskraven som driver upp kostnaderna för bostäder. B4 menar att även fast det finns regler som begränsar innovativt byggande finns reglerna för att det ska byggas trygga och bra bostäder.

Samtliga respondenter anser att det finns en risk i att en rå bostadsrätt slutbesiktas innan den är helt färdigställd. Det blir en osäkerhet att ansvaret för slutkostnader och kvalitet läggs på förvärvaren. Respondenterna menar att det finns en risk med hur installationerna i lägenheterna ska utföras och att gemene man inte vet hur dessa ska installeras på ett säkert sätt.

B3 tror inte att konceptet kommer vara hållbart på bostadsmarknaden då det inte anses lönsamt att bygga och förvärva en rå bostadsrätt. B4 tror däremot att råa bostadsrätter kommer tillföra ett annat boendialternativ för de som annars inte har råd att köpa en nyproducerad bostad. För att en rå bostad ska vara ett hållbart boendialternativ krävs det att förvärvaren förstår att ett färdigställande av bostaden innebär en högre totalkostnad. Det är viktigt att förvärvaren färdigställer bostaden på ett säkert sätt anser respondent B4.

9.4 Experter inom fastighetsjuridik, speciellt bostadsrätt

Intervjuerna med experterna inom bostadsrätt ägde rum efter intervjuerna med branschorganisationerna och kommunerna. De två experterna inom området bostadsrätt valdes ut för intervju eftersom de är välkända jurister som skrivit kurslitteratur inom ämnet bostadsrätter. Resultatet av intervjuerna följer i avsnitten 9.4.1–9.4.2. De intervjuade representanterna listas i tabell 6 nedan.

Tabell 6. Översiktlig information om respondenterna.

Respondent	Befattning
E1	Expert
E2	Expert

9.4.1 Finns det risker när ansvaret övergår till köparen?

Respondent E1 och E2 ser inte att det finns risker mellan förvärvaren och bostadsrättsföreningen eftersom de ingått ett avtal om lägenhetens skick enligt 7 kap.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

1 § BrL. Det som inte riktigt är helt tydligt är vad som är fastighetstillhörighet och hör till bostadsrättsföreningen och vad som är bostadsrättsinnehavarens egna ägodelar. Detta eftersom förvärvaren av en rå bostadsrätt själv färdigställer lägenheten och tillför exempelvis innerväggar och golv. E1 anser att detta blir en tillhörighet och sammanfogas med bostadsrätten (accessioner) och tror inte det kommer bli några problem. Respondent E2 är mer tveksam om vad som faktiskt är fastighetstillhörighet och vad som är bostadsrättshavarens tillhörighet eftersom det som vanligtvis tillförs bostadsrätten är innehavarens egna, förutom det som tillförts som standardhöjning.

De båda respondenterna anser att det finns en risk att råa bostadsrätter inte kommer uppfylla kraven på bostäder vad gäller hur stora rummen ska vara och kraven på tillgänglighet. E2 uttrycker å andra sidan att lagen omfattar alla som ska renovera eller färdigställa en bostad, oavsett om det är en entreprenör eller privatperson, vilket bör minimera risken. E1 anser att den risken är väldigt liten och om byggnadsnämnden anser att risken finns bör de ställa krav på särskilt bygglov för att exempelvis sätta upp innerväggar i bostäderna.

9.4.2 Ansvaret mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening

Ansvaret mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening skiljer sig mellan en rå och en traditionell bostadsrätt enligt respondent E1. Föreningen och förvärvaren har ingått ett avtal enligt 7 kap. 1 § BrL att den råa bostadsrätten inte ska levereras helt färdigställd och skiljer sig därmed mot vad som är ortsvanligt. Det innebär att föreningen har fransagt sig ansvaret för det som inte levereras vid inflyttning och förvärvaren har fått ett större ansvar än vid förvärv av en traditionell bostadsrätt. Det är både respondent E1 och E2 överens om, de båda anser också att det som skulle kunna bli problematiskt är vem som äger vad, med andra ord vad som är fastighetstillhörighet eller inte. I en rå bostadsrätt är det innehavarens ansvar att se till att det som görs i lägenheten inte skadar konstruktionen eller någon annan lägenhet i huset. I en traditionell bostadsrätt är det bostadsrättsföreningen som upplåtit bostadsrätten och som ansvarar för att den levereras fullt brukbar. Det är föreningens ansvar att reparera det som inte fungerar eller som inte är helt korrekt gjort. På detta sätt skiljer sig ansvaret för förvärvaren vid förvärv av en rå bostadsrätt jämfört med förvärv av en traditionell bostadsrätt.

9.5 Mäklare

Intervjun med mäklaren för det första bostadsprojektet med råa bostadsrätter ägde rum efter nekad kontakt med förvärvarna av råa bostadsrätter. Mäklaren valdes ut för att

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

representera förvärvarna av råa bostadsrätter och varför de valt att investera i en rå bostad. Resultatet av intervjun följer i avsnitt 9.5.1. Mäklaren listas i tabell 7 nedan.

Tabell 7. Översiktlig information om respondenten.

Respondent	Branschorganisation	Befattning
M1	Mäklarbyrå	Fastighetsmäklare

9.5.1 Förvärvarens anledning av köp och färdigställande av bostaden

Mäklaren angav i intervjun att de flesta förvärvarna valt en rå bostadsrätt på grund av valmöjligheten att utforma bostaden efter egna behov och önskemål. Förvärvarna är kreativa och tycker att en rå bostadsrätt är ett spännande koncept.

Hur färdigställandet av bostäderna kommer ske skiljer sig lite mellan förvärvarna, några kommer färdigställa bostaden på egen hand men majoriteten kommer anlita en hantverkare för färdigställandet. De flesta kommer färdigställa bostaden vid tillträde, innan inflyttning men någon enstaka kommer färdigställa lägenheten över tid och på så sätt fördela kostanden över tid.

10 Analys och diskussion

I följande kapitel analyseras och diskuteras studiens frågeställningar utifrån redogjorda perspektiv. Kapitlet grundar sig i det empiriska resultatet samt resultatet av litteraturstudien.

10.1 Vad ställer lagstiftningen för krav för att få bygga en rå bostadsrätt?

De svenska kraven för en byggnad enligt PBL är att den ska vara lämplig för sitt ändamål samt vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. PBL hänvisar vidare till BBR som anger att en bostad ska ha utrustning för hygien och matlagning. Det finns även utformningskrav och krav på tekniska egenskaper för hur en bostad ska upplåtas. Det finns alltså inga krav på att det ska finnas ytskikt, som exempelvis golv och innerväggar i en bostadslägenhet. Efter utförd studie visar det sig att definitionen av en bostadsrätt och vad en bostadsrätt innebär är densamma för en traditionell och en rå bostadsrätt. Det har också visats att kraven i PBL och BBR för att bygga en traditionell bostadsrätt är samma som för en rå bostadsrätt. Det är dessa regler angående en bostads utformning och ändamål som tas i beaktning vid planering och byggande av flerbostadshus.

En bostad ska vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet och skicket på bostaden ska vara ortsvanligt enligt BrL. Den här regeln är dispositiv och går därmed att avtala om. Vid en upplåtelse av en rå bostadsrätt har bostadsrättsföreningen och förvärvaren avtalat om vilket skick bostaden ska upplåtas i. Detta möjliggör med andra ord för att kunna bygga och upplåta råa bostadsrätter. Det skulle kunna vara riskfyllt att upplåta en rå bostadsrätt och kringgå kravet på att bostadens skick ska vara ortsvanligt eftersom ansvaret som vanligtvis tillhör föreningen i stället övergår till bostadsrättsinnehavaren. Experterna från genomförda intervjuer anser att det inte bör utgöra någon risk mellan bostadsrättsföreningen och innehavaren att ansvaret att färdigställa lägenheten ligger på förvärvaren, eftersom detta har avtalats om. Det som skiljer förvärvet av en rå och en traditionell bostad är att förvärvaren och bostadsrättsföreningen ingått ett avtal om skicket på lägenheten enligt 7 kap. 1 § BrL. Lägenhetens skick är att den inte är helt färdigställd vid upplåtelsen men är utrustad med ett brukbart badrum och utrustning för matlagning. Förvärvaren av en rå bostadsrätt har samma rätt att använda lägenheten och samma ekonomiska rätt mot bostadsrättsföreningen som för en traditionell bostadsrätt.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

En rå bostadsrätt upplåts utan ytskikt och innerväggar, något som vanligtvis klassas som fastighetstillbehör. I traditionella bostadsrätter är fastighetstillbehör utrustning som föreningen har tillfört lägenheten och i en rå bostadsrätt tillför innehavaren ytskikt och innerväggar vid färdigställandet, om denne vill. Detta blir då en gråzon för råa bostadsrätter eftersom innehavaren själv har utrustat lägenheten med utrustning som vanligtvis räknas som fastighetstillbehör. Vid en vidare försäljning av en rå bostadsrätt skulle det kunna bli en otydlighet i vad som faktiskt kommer att finnas i lägenheten vid överlåtelsen. Vid intervjuer med experterna diskuterades denna otydlighet, där en av respondenterna anser att det som innehavaren tillför bostaden blir accessioner. För att undvika missuppfattning vid överlåtelse av bostaden kan det förtydligas med en förteckning i köpekontraktet vad som ingår i förvärvet. Å andra sidan kanske det inte kommer vara ett stort problem då det i Sverige är tradition att lämna kvar utrustning som kök, golv och innerväggar vid överlåtelse av en bostadsrätt. Det återstår att se huruvida detta kan bli ett problem vid vidare överlåtelse av en från början rå bostadsrätt.

Vid förvärv av en rå bostadsrätt har föreningen fränsagt sig ansvaret för den utrustning som inte levereras i lägenheten vid upplåtelsen och därmed har förvärvaren fått ett större ansvar. Vid en upplåtelse av en traditionell bostadsrätt är det föreningen som är ansvarig för att lägenheten levereras fullt brukbar och ansvarar för att reparera det som inte är fullt brukbart. För en rå bostadsrätt är det innehavaren som ansvarar för att bostaden färdigställs på ett korrekt sätt som inte skadar konstruktionen eller andra lägenheter. Detta är båda experterna som intervjuats överens om. Normalt enligt BrL får inte en bostadsrättsinnehavare utföra ingrepp i konstruktionen eller annan betydande förändring utan styrelsens godkännande. Respondent R1 fastställde vid intervjun att det för en rå bostadsrättsförening i stadgarna anges att det inte behövs godkännande av styrelsen för ingrepp som innebär betydande förändring, som exempelvis ändring i planlösning. Detta innebär att en rå bostadsrätt behåller en viss typ av flexibilitet även över tid och att bostaden på så sätt är långsiktigt hållbar.

Efter genomförd undersökning kan det konstateras att de regler som finns i PBL och BBR avgör hur rå en bostad kan vara. Lagstiftningen i Finland och Nederländerna är exempel på hur lagstiftningen möjliggör för ett ännu mer rått bostadsbyggande. I Finland behövs det inget kök för att det ska anses vara en bostad, men det behövs utrustning för hygien och bostaden innehåller därför detta. I Nederländerna är bostäderna helt råa, detta innebär att det inte finns något ytskikt eller rum för vare sig matlagning eller hygien. Om de svenska reglerna inte tvingat till utrustning för matlagning och hygien och att det i stället låg på förvärvaren att tillföra detta skulle förvärvaren få ett ökat ansvar men även en ökad flexibilitet. Det skulle även innebära högre kostnader för förvärvaren vid färdigställandet men å andra sidan kanske marknadspriset för en rå bostadsrätt skulle vara lägre. Om inte reglerna i PBL och BBR

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

hade varit lika bestämda så hade BrL möjliggjort för ett lika rått byggande i Sverige som i norra Europa. Som nämnts tidigare beror det på att regeln angående en bostads skick går att avtala bort.

Det svenska bostadsbeståndet är homogent och erbjuder endast en liten variation i boendeform. Under intervjuerna tillfrågades bostadsutvecklarna huruvida de anser att lagstiftningen möjliggör byggande av råa bostadsrätter eller andra innovativa bostadskoncept. Branschorganisationerna anser att det idag byggs välbyggda och långsiktigt hållbara bostäder och har gjorts under väldigt lång tid i Sverige. Detta eftersom det finns tydliga krav och riktlinjer på hur bostäder ska byggas och utformas. För att behålla den goda standarden som bostäder har i dag anser flera branschorganisationer att de krav som ställs i BBR och PBL inte bör ändras och om de ska ändras krävs grundlig efterforskning. Flera respondenter från branschorganisationerna tror att reglerna i BBR och PBL inte följs lika tydligt vid byggnation av råa bostäder. Respondenterna tycker inte sättet att bygga bostäder på bör förändras eftersom bostäder som byggs idag och har byggts genom åren är välbyggda med hög standard. Det kan diskuteras huruvida respondenternas åsikter har påverkat byggnationen av homogena bostäder och bostadsmarknadens utveckling. Å andra sidan görs det marknadsundersökningar på vad konsumenten efterfrågar och detta tar bostadsutvecklarna i beaktning vid utveckling av bostäder.

10.2 Hur påverkas byggprocessen vid byggnation samt hur fördelas ansvaret mellan bostadsutvecklaren och förvärvaren vid färdigställandet av en rå bostadsrätt?

Byggprocessen innehåller i dag flera moment och beslut som ska utföras vilket gör den till en lång och utbredd process som engagerar många olika parter. Det tar flera år från planeringsstadiet till att en färdig byggnad står på plats. Det kan tänkas att delar av arbetet innan byggnationen tar vid och även delar under byggprocessen är kortare vid byggandet av råa bostadsrätter än vid ett traditionellt byggande med färdigställda bostäder. Detta har efter genomförda intervjuer till viss del påvisats. Respondent R1 förklarade att byggprocessen är kortare för råa bostadsrätter eftersom de inte inreds och inte är helt färdigställda. Projekteringsskedet är däremot inte kortare eftersom det vid bygglovsansökan måste visas möjliga inredningar och planlösningar till lägenheterna. Å andra sidan menar respondenten att även projekteringsskedet kortas ned något när fler projekt har genomförts och givit mer erfarenhet. Detta beror dock på omgivningen och det specifika projektet. Byggprocessen kommer exempelvis bli kortare i kommun 1 medan det i kommun 2 finns höga krav på byggandet och kommun 2 ser inte att byggprocessen kommer bli kortare där.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

I ABT 06 finns regler om vad som gäller för garanti- och ansvarstid vid totalentreprenader. Reglerna anger att ansvarstiden är tio år efter avslutad entreprenad för fel som uppkommit till följd av det utförda arbetet. De första åren av ansvarstiden kan bestå av en garantitid som är fem år för entreprenaden och två år för särskilt material som beställaren föreskrivit. Detta betyder därmed att entreprenören har ett ansvar för fel som uppkommer på såväl golv som skador i ytskiktet på väggar och för avhjälpandet av detta. I en rå bostadsrätt har inte entreprenören samma ansvar eftersom det inte är entreprenören som färdigställer ytskikten i bostaden. Det är med andra ord bostadsrättsinnehavaren själv eller den som denne anlitar som ansvarar för färdigställandet av lägenheten och på eventuella fel i ytskikt. Har en hantverkare anlåtts av bostadsrättsinnehavaren är det hantverkarens ansvar att avhjälpa fel. I de fall entreprenören inte anser sig vara skyldig är det dennes ansvar att visa att han utfört entreprenaden enligt kontraktet eller att felet bland annat beror på onormalt brukande.

Råa bostäder slutbesiktas och överlämnas till förvärvaren i ett tidigt skede och ansvaret att färdigställa bostaden övergår till den kanske inte så kunniga förvärvaren. Detta skulle kunna utgöra en risk eftersom det finns regler på att installationer ska göras på ett säkert och fackmannamässigt sätt. Efter genomförda intervjuer observerades delade meningar bland respondenterna. En av kommunerna tror inte detta utgör en risk eftersom bostaden är slutbesiktad och anses vara beboelig. Den andra kommunen menar att det finns en risk med att ansvaret övergår till förvärvaren samt en oro att det vid färdigställandet utförs installationer som inte är funktionella eller godkända att göra. De anser å andra sidan att det är en knivig fråga eftersom bostaden har fått slutbesked. De fyra respondenterna för branschorganisationerna anser att det tidiga överlämnandet från bostadsutvecklaren till förvärvaren utgör en risk. Detta eftersom gemene man inte vet hur installationer i bostaden ska installeras på ett säkert sätt. Denna risk minimeras enligt R1 i och med att förvärvarna informeras om hur utförandet av installationer ska ske och vilka installationer som kräver behörig hantverkare. Respondent M1 anger att majoriteten av förvärvarna kommer anlita hantverkare för att färdigställa bostaden. De intervjuade experterna anser att det finns risker att råa bostadsrätter inte kommer uppfylla kraven på bostäder avseende tillgänglighet och storlek på rummen. Det råder således delade meningar mellan respondenterna men det måste läggas stor vikt vid att de råa bostadsrätterna faktiskt är slutbesiktade och inflyttningsklara eftersom de innehåller utrustning för hygien och matlagning. Det är också av stor betydelse att övervägande del av förvärvarna kommer ta hjälp av behörig hantverkare för färdigställandet av bostaden.

10.3 Hur skiljer sig marknadspriset för en rå bostadsrätt i jämförelse med en traditionell samt hur påverkas kreditprocessen och finansieringen av en rå bostadsrätt?

En anledning att köpa en rå bostadsrätt och färdigställa bostaden själv skulle kunna vara den ekonomiska delen. En rå bostad har ett lägre marknadspris än en traditionell bostadsrätt och det kan möjliggöra för hushåll som påverkas av nyligen införda amorteringskrav att komma in på bostadsmarknaden. Marknadspriset är lägre för en rå bostadsrätt än en traditionell vilket bör öppna upp för att fler ska ha råd att köpa en nyproducerad bostad. En rå bostadsrätt möjliggör också för innehavaren att färdigställa bostaden över tid och därmed förläggning av utgifter över tid i takt med att hushållets kapital antagligen ökar. Detta skulle kunna vara ett alternativ för hushåll som i dag inte är tillräckligt kapitalstarka för att köpa en nyproducerad färdigställd bostad.

För att finansiera förvärvet av en rå bostadsrätt krävs det en summa till marknadspriset och en summa till färdigställandet. Finansieringen av förvärvet eller marknadspriset görs antagligen med ett bostadslån där det är möjligt att låna upp till 85 procent av den råa bostadens marknadspris. Finansieringen av färdigställandet av den råa bostadsrätten kan jämföras med finansieringen vid köp av en bostadsrätt i stort renoveringsbehov. För att renovera en bostad kan det antingen finansieras genom utökning av befintligt bostadslån, om detta har en belåningsgrad som är lägre än 85 procent, privatlån eller kreditkort. Det första alternativet innebär för en rå bostadsrätt att det från början tas ett högre bostadslån än vad som antagligen gjorts vid förvärv av en helt färdigställd bostadsrätt. Förenklat innebär detta alternativ att det inte går att höja bolånet utan finansieringen av färdigställandet sker med eget kapital. Är inte hushållet riktigt så kapitalstarka skulle färdigställandet av en rå bostad kunna finansieras med hjälp av ett privatlån. Ett privatlån har dock ingen säkerhet och därmed en högre ränta, vilket i slutändan kan bli väldigt dyrt för låntagaren. För att kunna färdigställa en rå bostadsrätt krävs det därmed att hushållen har besparingar eller är villiga att ta ett privatlån.

En sammanställning har gjorts av kvadratmeterpriset för en rå bostadsrätt i kommun 1 respektive en traditionellt nyproducerad bostadsrätt i samma kommun och område. Jämförelsen är en punktjämförelse där tre olika storlekar på lägenheter har tagits i beaktning. Jämförelsen är inte generell då den gjorts utan större statistiskt underlag. Kvadratmeterpriset för en rå bostadsrätt på cirka 45 kvadratmeter är enligt sammanställningen 8 000 kronor billigare än en ungefär lika stor färdigställd bostadsrätt, en rå bostad på cirka 80 kvadratmeter är 8 000 kronor billigare än en ungefär lika stor färdigställd bostad och en rå bostad på cirka 100 kvadratmeter är 13 000 kronor billigare i kvadratmeterpris än en traditionell bostadsrätt. Månadsavgiften

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

för den minsta bostadsrätten är 600 kronor billigare för en rå bostadsrätt, för bostäderna som är cirka 80 kvadratmeter är månadsavgiften 200 kronor dyrare för en rå bostadsrätt och för de större bostäderna är månadsavgifterna 400 kronor dyrare för en rå bostad. Detta innebär att marknadspriset för en rå bostadsrätt, på de storlekar som har jämförts, är lägre i pris än en traditionell. Kvadratmeteravgiften för en rå bostad är densamma oavsett storlek på lägenheterna, men för en nyproducerad traditionell bostad är kvadratmeteravgiften högst för den minsta lägenheten och avgiften avtar i takt med att kvadratmetrarna ökar på grund av avtagande marginalnytta för kvadratmeterna. I och med att en rå bostad har ett lägre marknadspris kan det vara ett alternativ för mindre kapitalstarka hushåll som påverkas av amorteringskrav och som har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden att faktiskt få en möjlighet att köpa sin egen bostad. Det är viktigt att ha i beaktning att det för en rå bostad tillkommer kostnader för färdigställandet av bostaden. Punktjämförelsen visar att marknadspriset för en rå bostadsrätt är cirka 20 procent lägre än för en färdigställd bostadsrätt. Detta innebär exempelvis att förvärvaren för en rå bostadsrätt på 44 kvadratmeter har 375 000 kronor att färdigställa och inreda bostaden till samma marknadspris som en traditionell bostad. En sak att ta i beaktning är att en rå bostadsrätt och en traditionell bostad kan skilja sig i bostadens standard och därmed i marknadspris och totalkostnad. Totalkostnaden för en rå bostadsrätt beror på standarden som väljs vid färdigställandet av bostaden.

Det finns tre olika sätt för innehavaren att tänka och agera kring färdigställandet av bostaden. Det första alternativet är att inflyttning sker samma dag som tillträdet och att bostaden då används i avtalat skick enligt upplåtelseavtalet. Detta innebär att innehavaren inte har någon kostnad för färdigställandet av lägenheten och det leder vidare till att förvärvarens totalkostnad är lika med marknadspriset. Det andra alternativet är att innehavaren väljer att färdigställa lägenheten över tid. Färdigställandet kommer finansieras med kassaflöde vilket i praktiken innebär att bostadsrättshavaren kan färdigställa lägenheten i takt med sparandet. Det sista alternativet innebär att förvärvaren väljer att färdigställa lägenheten vid tillträde och sedan flyttar in. Detta är detsamma som att förvärvaren finansierar färdigställandet med eget kapital vilket sker i samband med färdigställandet och tillträdet av bostaden. Totalkostnaden för de två sista alternativen när lägenheten färdigställs blir högre än marknadspriset och kan i slutändan bli minst lika hög som marknadspriset för en nyproducerad traditionell bostadsrätt.

Som nämnts tidigare finansieras bostadsköp vanligtvis med bolån. Bolån ges för maximalt 85 procent av marknadspriset för en bostad, vilket betyder att det för en traditionell bostadsrätt går att finansiera köpet till största delen med ett bolån. Eftersom det endast ges bolån för 85 procent av marknadspriset medför det att bostadshavaren för en rå bostadsrätt måste finansiera färdigställandet av bostaden med eget kapital.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Bostadsrättsinnehavaren har inte möjlighet att omvärdera bostadsrättens marknadsvärde eftersom färdigställandet av bostaden inte generellt räknas som en omfattande om- eller tillbyggnad. Vidare betyder detta att det krävs mycket eget kapital för att förvärva och färdigställa en rå bostad. Å andra sidan om man ser en rå bostad som ett sätt att komma in på bostadsmarknaden och kan tänkas bo i en lägenhet utan innerväggar, köksluckor och ytskikt är det ett alternativ för hushåll som idag inte har möjlighet att köpa en bostad. Detta gäller antagligen främst yngre hushåll eller hushåll som består av en till två personer som påverkas av kreditrestriktionerna och som kan tänka sig bo i en mindre lägenhet med ett rum.

Efter intervju med kommunerna där råa bostadsrätter utvecklas anser den ena kommunen att en rå bostadsrätt möjliggör för hushållet att pressa sina egna kostnader genom att inreda stegvis och utföra färdigställandet själv. Den andra kommunen anser att råa bostadsrätter är ett billigare alternativ för att kunna äga sin egen bostad. De anser också att förvärvaren har möjlighet att påverka sin boende- och totalkostnad som i sin tur bör leda till att målgrupper som är mindre kapitalstarka kan äga sin egen bostad. En av respondenterna från branschorganisationerna hävdade att en rå bostad både skulle innebära ett lägre marknadspris och en lägre totalkostnad efter färdigställandet. En annan av respondenterna påstod att marknadspriset för en rå bostad skulle vara lägre än en traditionell men att färdigställandet av bostaden skulle innebära en större kostnad. Detta eftersom förvärvaren av en rå bostad missar mängdrabatten som storhusfördelar ofta innebär. Bostadsutvecklaren för råa bostadsrätter tror inte att det går att färdigställa en rå bostadsrätt till en lägre kostnad än förvärv av en helt färdigställd bostadsrätt. Respondenten tror å andra sidan att det kanske går att färdigställa den råa bostaden till en lägre kostnad om färdigställandet sker över tid. Efter genomförd studie har det observerats att förvärv av en rå bostadsrätt antagligen inte kommer ske till en lägre totalkostnad i slutändan jämfört med en traditionell bostadsrätt. Vid förvärv av en rå bostadsrätt måste hushåll som väljer att färdigställa bostaden vid tillträde vara minst lika kapitalstarka som vid förvärv av en traditionell bostad. Vid detta val blir det därmed ingen finansiell skillnad mellan en rå och en traditionell bostadsrätt. De målgrupper som idag inte har möjlighet att förvärva en traditionell bostadsrätt kommer antagligen inte heller ha möjlighet att förvärva och färdigställa en rå bostadsrätt.

10.4 Hur kompletterar en rå bostadsrätt bostadsmarknaden och finns det en ideal köpare?

Litteraturstudien visar att befintliga bostäder och nyproducerade bostäder är homogena och därmed tillför råa bostäder något nytt som inte tidigare funnits på den svenska bostadsmarknaden. Målgruppen för råa bostadsrätter är ganska liten även fast det tillför

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

något nytt till marknaden. Marknaden för råa bostadsrätter riktar sig i princip bara till de som är tillräckligt kapitalstarka och som själva vill påverka och utforma sin egen bostad. Detta styrks efter intervjuer med bostadsutvecklare som tidigare nämnt att en rå bostadsrätt kommer ha en stor totalkostnad. De anser också att konceptet inte passar den stora målgruppen utan en mer snäv målgrupp men att det ändå skulle kunna utgöra ett komplement till den nuvarande homogena bostadsmarknaden. Respondent M1 anger också att det är flexibiliteten och valmöjligheten av utformningen av bostaden som är anledningen till förvärvarnas val av just en rå bostadsrätt. Efter genomförda studier kan det antas att den ideala köparen av en rå bostadsrätt är en person eller ett hushåll som är flexibel och gärna vill vara med i processen för utformningen av sitt eget boende. Det är med andra ord inte ett sätt för unga eller mindre kapitalstarka att ta sig in på bostadsmarknaden.

En rå bostadsrätt kompletterar bostadsmarknaden genom att erbjuda en mer flexibel bostadslösning. Marknadspriset för råa bostäder är ungefär 20 procent lägre än för traditionella bostadsrätter men det tillkommer en stor kostnad för färdigställandet av råa bostäder. Bostadsmarknaden och marknadspriserna beror på utbud och efterfrågan som råder. Råa bostadsrätter attraherar målgruppen som efterfrågar flexibilitet i utformningen av bostaden. För denna målgrupp är inte marknadspriset eller totalkostnaden avgörande vid val av bostad. Vid färdigställandet av en rå bostadsrätt behöver förvärvaren ha i åtanke hur färdigställandekostnaden och totalkostnaden kommer förhålla sig till en nyproducerad helt färdigställd bostadsrätt. Om kostnaden för färdigställandet av bostaden blir väldigt hög finns det en risk att bostadsrättsinnehavaren går med förlust vid en eventuell försäljning. För att bostaden ska generera en vinst krävs det antingen att förvärvaren har innehavt bostaden under en längre tid eller att den potentiella förvärvaren värdesätter flexibiliteten i den mån att planlösningen kan förändras efter eget tycke. Vid vidare försäljning av en rå bostadsrätt efterfrågar därmed andragångs förvärvaren inte en rå och lika flexibel bostad som vid förstagångs förvärvet. Förvärvaren måste med andra ord färdigställa bostaden till en kostnad som går hand i hand med marknadspriset för liknande bostäder på marknaden om denne vill gå med vinst och se en rå bostad som en lönsam investering.

10.4.1 Varför väljs en rå bostadsrätt framför en traditionell?

Litteraturstudien visar att hushåll har blivit mer riskmedvetna och mindre villiga att ingå förhandsavtal vid nyproduktion vilket har lett till en ökad risk för bostadsutvecklare. Det har bidragit till att bostadsutvecklare i allmänhet har haft svårare att få sålt nya bostäder. Hushållens riskmedvetenhet kommer från att det ofta är upp till två år från att ett förhandsavtal tecknas till att inflyttning sker. Riskmedvetenheten grundar sig i att förhandsavtal är bindande om ett bestämt pris och att

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

bostadsmarknaden kan fluktuera under dessa två år. Marknadens fluktuering innebär en osäkerhet för de hushåll som redan äger en belånad bostad, vid ett prisfall minskar vinsten vid en försäljning och även hushållets kontantinsats till den nya bostaden kan minska. Både för en traditionell bostadsrätt och en rå bostadsrätt tecknas boknings-, förhands- och upplåtelseavtal. Det som skiljer dessa processer är tiden från det att avtal tecknas och att tillträde ges till bostaden. För ett rått bostadsprojekt är tiden från säljstart till tillträdet av lägenheten cirka 18 månader och för en traditionell cirka 24 månader. Detta innebär att risken för hushållen minskar vid förvärv av en rå bostad jämfört med förvärv av en traditionell bostadsrätt. Det kan diskuteras hur mycket risken minimeras och vad dessa sex månader faktiskt innebär för den risk hushållen tar. 18 månader är lång tid och det kan hända mycket på bostadsmarknaden under dessa månader. Samtidigt är processen 25 procent kortare vid förvärv av en rå bostadsrätt som måste ses som en bidragande faktor till hushållens minimerade risker. Med en kortare process från förhandsavtal till tillträde kan även detta leda till att fler förhandsavtal följs och tecknas i jämförelse med förhandsavtal för traditionella bostadsrätter.

En rå bostadsrätt innebär att planlösningen är helt öppen och att bostäderna upplåts per kvadratmeter och inte per rum och kök som vid en traditionell bostadsrätt. Utformningen på lägenheterna begränsas inte av bärande struktur vilket betyder att rumsindelning och planlösning kan ändras efter behov. Boendet kan därmed anpassas efter innehavarens livssituation och familjekonstellation och blir då mer flexibelt över tid. De intervjuade kommunerna hävdar att en rå bostadsrätt ger förvärvaren flexibilitet genom att själv välja material, standard och planlösning. Flera av branschorganisationerna tror också att det handlar om att förvärvaren vill ha en flexibel bostad. Två av respondenterna från branschorganisationerna tror att valet av en rå bostadsrätt beror på att förvärvaren vill sätta sin personliga prägel och möjlighet att bygga det som önskas. Att inte vara bunden till planlösning och antal rum i bostaden medför att bostadens planlösning kan ändras i takt med att familjekonstellationen ändras. Det gör att en rå bostad är flexibel över tid och skulle kunna utgöra en långsiktigt hållbar bostad.

11 Slutsats

I studiens sista kapitel redovisas de slutsatser som studien resulterat i efter besvarade frågeställningar. Det presenteras även förslag till framtida studier.

Målet med studien har varit att få en djupare förståelse för råa bostadsrätter och hur dessa kan komplettera nuvarande bostadsmarknad. Studien har nått sin slutsats efter genomförd litteratur- och empiriskstudie där frågeställningarna har besvarats. Informationen om råa bostadsrätter har varit bristfällig med få tidigare genomförda projekt och studier inom ämnet. Studiens frågeställningar med genererade slutsatser redovisas nedan.

Vad ställer lagstiftningen för krav för att få bygga en rå bostadsrätt?

En bostad måste, enligt PBL och BBR, ha utrustning för matlagning och hygien men det ställs inga krav på en bostads ytskikt vilket möjliggör byggnation av råa bostadsrätter. I Sverige byggs råa bostadsrätter med färdigställt badrum och ett nästan komplett kök som är brukbart. Regeln i 7 kap. 1 § BrL anger att det går att avtala om en bostads skick vid upplåtelsen vilket möjliggör råa bostadsrätters uppkomst. Denna regel i BrL är mer tillåtande än reglerna i PBL och BBR. Det är reglerna i PBL och BBR som styr att det måste finnas utrymme för hygien och matlagning i en bostad. Utan dessa strikta regler i PBL och BBR skulle det möjliggöra för ett lika rått byggande i Sverige som i norra Europa.

En otydlighet som kan uppstå för råa bostadsrätter är vad som är fastighetstillbehör och vad som faktiskt tillhör bostadsinnehavaren. För att minska denna otydlighet bör det skrivas tydligt i köpekontraktet vad som är fastighetstillbehör och inte vid en vidare överlåtelse av bostadsrätten.

Hur påverkas byggprocessen vid byggnation samt hur fördelas ansvaret mellan bostadsutvecklaren och förvärvaren vid färdigställandet av en rå bostadsrätt?

Byggprocessen för en rå bostadsrätt är generellt kortare än för en traditionell bostadsrätt. Den del som framför allt kortas ned är att lägenheterna inte inreds. För det första projektet kortas inte projekteringsskedet ned eftersom det måste visas möjlig planlösning och möblering i bostäderna. Efter fler genomförda projekt och ökad kunskap kan även detta steg kortas ned.

Ansvaret på förvärvaren för en rå bostadsrätt är större än för en traditionell bostadsrätt när det gäller färdigställandet av bostaden. Förvärvaren och entreprenören ansvarar för

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

eventuella fel i ytskikt och att installationer utförs på ett fackmannamässigt sätt. Det är förvärvarens ansvar att se till att de regler och krav som finns för en bostads utformning, exempelvis tillgänglighetskraven, följs. Ett ansvar som för en traditionell bostadsrätt ligger på bostadsutvecklaren. Riskerna med att förvärvaren får ett ökat ansvar bör ses som små eftersom råa bostadsrätter är slutbesiktade och inflyttningsklara då de innehåller utrustning för hygien och matlagning.

Hur skiljer sig marknadspriset för en rå bostadsrätt i jämförelse med en traditionell samt hur påverkas kreditprocessen och finansieringen av en rå bostadsrätt?

Punktjämförelsen som gjordes visade att marknadspriset är cirka 20 procent lägre för en rå bostadsrätt än för en traditionell bostadsrätt. Totalkostnaden kan däremot te sig på olika sätt beroende på om och hur förvärvaren väljer att färdigställa bostaden. En rå bostadsrätt är beboelig vid tillträdet och inflyttning kan ske utan färdigställande av bostaden. Detta möjliggör för hushåll som annars inte skulle ha råd att ta sig in på bostadsmarknaden att göra det. Det innebär däremot att förvärvaren kan tänkas bo i en lägenhet utan köksluckor, golv och innerväggar, men att denne ser det som ett alternativ att ta sig in på bostadsmarknaden.

Väljer bostadsinnehavaren att färdigställa bostaden vid tillträdet och att inflyttning sker när bostaden är helt färdigställd krävs det att denne är kapitalstark. Det ges inte bolån för renovering eller färdigställande av bostaden. Ett förvärv *och* färdigställande av en rå bostadsrätt lämpar sig inte för mindre kapitalstarka hushåll eftersom det krävs mycket eget kapital för färdigställandet. Väljer förvärvaren i stället att färdigställa lägenheten över tid har denne möjlighet att spara och utöka sitt eget kapital. Det kan på så sätt vara ett alternativ för de som påverkas av införda amorteringskrav att ta sig in på bostadsmarknaden och färdigställa lägenheten över tid.

Hur kompletterar en rå bostadsrätt bostadsmarknaden och finns det en ideal köpare?

Bostadsmarknaden är idag homogen och har varit det i många år. Råa bostadsrätter är ett innovativt och nytt sätt att bygga bostäder på och kompletterar därmed marknaden. Det som utmärker en rå bostadsrätt är flexibiliteten i att utforma lägenheten efter eget tycke och att flexibiliteten även består över tid. Bostaden är flexibel över tid eftersom styrelsens godkännande inte krävs för förändring av planlösning. En rå bostad riktar sig till en liten målgrupp eftersom det krävs ett intresse och kunskap att färdigställa bostaden. Målgruppen önskar en flexibilitet att kunna utforma planlösning, design, standard och materialval efter egna preferenser. Marknadspriset eller totalkostnaden är inte det som är avgörande för målgruppen vid val av bostad.

Varför väljs en rå bostadsrätt framför en traditionell?

Efter genomförda intervjuer har vi funnit att den största anledningen till varför en rå bostadsrätt väljs framför en traditionell är flexibiliteten, att inte vara bunden till planlösning och antal rum i bostaden medför att bostadens planlösning kan ändras i takt med att familjekonstellationen ändras. Vi har kommit fram till den slutsatsen, dels eftersom mäklaren angav att förvärvarna värdesätter en flexibel bostad, dels för att branschorganisationerna menar att förvärvarna troligtvis inte kommer kunna färdigställa bostaden till en lägre totalkostnad än marknadspriset för en traditionell bostad eftersom förvärvarna inte kan ta del av storhusfördelar som bostadsutvecklare har. En annan anledning som vi har kommit fram till varför hushåll väljer en rå bostadsrätt skulle kunna vara att tiden från tecknande av förhandsavtal tills att tillträde ges är kortare än vid förvärv av en traditionell bostadsrätt. Hushållens risk minskar eftersom exponeringen på marknaden blir kortare.

11.1 Förslag till framtida studier

Råa bostadsrätter är ett nytt koncept på den svenska bostadsmarknaden och därför finns det idag inte mycket data eller information om ämnet. Denna studie är en av få som gjorts i ämnet. Ett förslag till framtida studie är att efter första projektets färdigställande kontakta förvärvarna och undersöka om och hur bostäderna har färdigställts samt hur finansiering av färdigställandet har skett. Det skulle också vara av intresse att utreda om totalkostnaden för en rå bostadsrätt skiljer sig mot marknadspriset för en traditionell färdigställd bostadsrätt. En annan tänkvärd undersökning är varför förvärvarna har valt att investera i en rå bostadsrätt. Det kan också vara intressant att undersöka det som respondent B3 antyder om råa bostäder kan upplåtas i en lämpligare upplåtelseform, exempelvis ägarlägenheter. En generell jämförelse för hur marknadspriset skiljer sig mellan en rå bostadsrätt och en traditionell bostadsrätt skulle kunna utföras när fler råa bostadsprojekt färdigställts.

Ett annat alternativ för vidare studier är huruvida PBL och BBR skulle kunna möjliggöra för ett ännu mer rätt byggande, som det byggs i norra Europa. Det vore också givande att undersöka eventuella konflikter med vad som är fastighetstillbehör vid en vidare överlåtelse av en rå bostadsrätt.

Referenser

Aktier och fonder (u.å.). *Obligationer*. [Obligationer - Aktier och fonder](#) Hämtad 2021-01-28.

Almenberg, J. och Andersson, M. (2020). *FI-analys, Ränteavdrag och hushållens lån*. Stockholm: Finansinspektionen.
<https://finansinspektionen.se/contentassets/e52473d53db943f48606aa62e34a73c4/fi-analys-25-ranteavdrag.pdf>

Alvehus, J. (2013). *Skriva uppsats med kvalitativ metod: En handbok*. 1. uppl., Stockholm: Liber AB.

Andersson, F. och Jonung, L. (2017). *Yttrande över remissen "Förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter"*. [Microsoft Word - Yttrande_remiss17_9236 \(lu.se\)](#) Lund: Lund University. Hämtad 2021-02-01.

Andersson, M. och Aranki, T. (2019). *Färre sårbara hushåll efter skärpt amorteringskrav*. FI Dnr: 19-6402. Stockholm: Finansinspektionen. [FI-analys Nr 17: Färre sårbara hushåll efter skärpt amorteringskrav](#) Hämtad 2021-01-29.

Arch Daily (2017). *Superlofts / Marc Koehler Architects*. [Superlofts / Marc Koehler Architects | ArchDaily](#) Hämtad 2021-02-15.

Avanza (u.å.). *Vad är obligationer och hur fungerar de?* [Vad är obligationer? | Avanza](#) Hämtad 2021-01-28.

Bell, E. & Bryman, A. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 3. uppl., Stockholm: Liber AB.

Besqab (u.å.). *Köpprocessen – bostadsrätt*. <https://www.besqab.se/bostader/att-kopanyproduktion/kopprocessen-bostadsratt/> Hämtad 2021-01-27.

Boverket (2018). *Byggemaskaper som en del i bostadsförsörjningen*. Rapport 2018:32. Karlskrona: Boverket.
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/byggemaskaper.pdf>

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Boverket (2019). *Byggprocessen*.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/byggprocessen/>

Hämtad 2021-01-25.

Boverket (2019a). *Olika skeden i byggandet*.

[https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/ekosystemtjanster/metod_byggande/skeden/)

[PBL/teman/ekosystemtjanster/metod_byggande/skeden/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/ekosystemtjanster/metod_byggande/skeden/) Hämtad 2021-01-25.

Boverket (2020). *Plan- och bygglagstiftningens utveckling*.

[https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--och-bygglagsstiftningens-utveckling/)

[och-bygglagsstiftningens-utveckling/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--och-bygglagsstiftningens-utveckling/) Hämtad 2021-03-15.

Boverket (2020a). *EKS från 2008*. [https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/aldre-lagar-](https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/aldre-lagar-regler--handbocker/aldre-regler-om-byggande/aldre-eks/)

[regler--handbocker/aldre-regler-om-byggande/aldre-eks/](https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/aldre-lagar-regler--handbocker/aldre-regler-om-byggande/aldre-eks/) Hämtad 2021-02-04.

Boverket (2020b). *Kontrollplan*. [https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/aldre-lagar-](https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/aldre-lagar-regler--handbocker/aldre-regler-om-byggande/aldre-eks/)

[regler--handbocker/aldre-regler-om-byggande/aldre-eks/](https://www.boverket.se/sv/lag--ratt/aldre-lagar-regler--handbocker/aldre-regler-om-byggande/aldre-eks/) Hämtad 2021-02-04.

Corneliusson, J. (2020). *Råa bostadsrätters förenlighet med gällande lagstiftning*.

Masteruppsats, Uppsala Universitet.

Crona, K. (2019). *Att bygga billigt är dyrt*. Göteborg: Chalmers. [2019 CBA Det är dyrt](https://www.chalmers.se/2019/06/20/2019_CBA_Det_är_dyrt_att_bygga_billigt_kortrapport.pdf)

[att bygga billigt, kortrapport.pdf \(chalmers.se\)](https://www.chalmers.se/2019/06/20/2019_CBA_Det_är_dyrt_att_bygga_billigt_kortrapport.pdf)

Hallin, A. & Helin, J. (2018) *Intervjuer*. Upplaga 1:1. Lund: Studentlitteratur AB. i

Denscombe, M. (2009) *Forskningshandboken*. 2. uppl., Lund: Studentlitteratur AB.

Ekonomifokus (2020). *Spekulera i nyproduktion – köpa nyproducerade lägenheter och*

hus. [Spekulera i nyproduktion - köpa nyproducerade lägenheter och hus](https://www.ekonomifokus.se/nyproduktion-nyproducerade-lagenheter-och-hus)

[\(ekonomifokus.se\)](https://www.ekonomifokus.se/nyproduktion-nyproducerade-lagenheter-och-hus) Hämtad 2021-02-09.

Fastighetsnytt (2019). *Fastighetsbolag alltmer beroende av obligationer*.

[Fastighetsbolag alltmer beroende av obligationer - Fastighetsnytt](https://www.fastighetsnytt.se/nyheter/2019/01/28/fastighetsbolag-alltmer-beroende-av-obligationer) Hämtad 2021-01-28.

Finansinspektionen (2016). *Amorteringskrav på nya bolån*. [Amorteringskrav på nya](https://www.fi.se/nyheter/2016/05/03/amorteringskrav-pa-nya-bolan)

[bolån | Finansinspektionen](https://www.fi.se/nyheter/2016/05/03/amorteringskrav-pa-nya-bolan) Hämtad 2021-05-03.

Finansinspektionen (2017). *Ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga*

skuldkvoter. FI Dnr. 17-9236. [Beslutspromemoria: Ett skärpt amorteringskrav för](https://www.fi.se/nyheter/2017/03/23/ett-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-hoga-skuldkvoter)

[hushåll med höga \(fi.se\)](https://www.fi.se/nyheter/2017/03/23/ett-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-hoga-skuldkvoter) Hämtad 2021-03-23.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Finansinspektionen (2017a). *Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav*. FI-analys Nr. 11. [FI-analys 11: Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav](#) Hämtad 2021-01-29.

Finansinspektionen (2017b). *Amorteringskravet har minskat hushållens skulder*. Dnr. 17-5570. [Amorteringskravet har minskat hushållens skulder \(fi.se\)](#) Hämtad 2021-01-29.

Finansinspektionen (2019). *Den svenska bolånemarknaden*. Dnr. 19-3472. [Microsoft Word - bolan_2019.docx \(fi.se\)](#) Hämtad 2021-01-29.

Finansinspektionen (2020). *Den svenska bolånemarknaden*. Dnr. 20-3427. <https://www.fi.se/contentassets/735154da28f04b0488a83af1b7c54e0f/den-svenska-bolanemarknaden-2020n.pdf> Hämtad 2021-05-03.

Franke, C. (2014). *Raw Space Housing*. [RAW SPACE HOUSING by Carolin Franke - issuu](#) Hämtad 2021-02-12.

Jensen, U. (2002). Fastighetstillbehör och bostadsrätter. I Brattström, M. & Möller, M. (red). *Fastighetsrättsliga studier till minnet av Sten Hillert*. Uppsala: Iustus Förlag AB, ss. 177-212.

JM (2021). *Rosalia 2*. [Rosalia 2 - nyproducerade bostäder i Rosendal Uppsala I JM](#) Hämtad 2021-04-07.

Kendall, S. (2004). *An Open Building Strategy for Achieving Dwelling Unit Autonomy in Multi-Unit Housing*. Housing and Society, Vol. 31:1.

Konkurrensverket (2018). *Bättre konkurrens i bostadsbyggandet*. Stockholm: Konkurrensverket. [Konkurrensverkets rapportserie 2018:7. Bättre konkurrens i bostadsbyggandet. En uppföljning av utvecklingen 2015–2018 samt](#)

Löwstedt, M. (2017). *Hur sker förändring inom svensk byggbransch? En studie om initiativ, logiker, och roller*. Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond (SBUF), Projekt-ID 12509.

Mäklarsamfundet (2016). *Omförsäljning av nyproduktion, inte så lätt som man tror*. [Omförsäljning av nyproduktion, inte så lätt som man tror | Mäklarsamfundet \(maklarsamfundet.se\)](#) Hämtad 2021-02-09.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Mäklarsamfundet (2015). *Spekulation i nyproducerat bostadsbestånd – vad gäller?* [Spekulation i nyproducerat bostadsbestånd – vad gäller? | Mäklarsamfundet \(maklarsamfundet.se\)](https://www.maklarsamfundet.se) Hämtad 2021-02-09.

Nationalencyklopedin (u.å.). *Bostad*. <http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/bostad> Hämtad 2021-01-25.

Nordea (2020). *Så kan du finansiera din renovering*. <https://www.nordea.se/privat/liv/bostad/renovera-bostad/finansiera-renovering.html> Hämtad 2021-03-23.

Nordstrand, U. (2008). *Byggprocessen*. 4. uppl., Stockholm: Liber AB.

Open Building (u.å.). *Openbuilding.co – Building for the future*. [Open Building](https://openbuilding.co) Hämtad 2021-02-15.

Pinder, J.A., Schmidt, R., Austin, S.A., Gibb, A. and Saker, J. (2017). *What is meant by adaptability in buildings?* Facilities. Vol. 35.

RAW Property (2019). *RAW Rosendal Teknisk beskrivning, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning*. [RAW-Rosendal Teknisk-beskrivning_190508.pdf \(rawproperty.se\)](https://www.rawproperty.se/RAW-Rosendal_Teknisk-beskrivning_190508.pdf) Hämtad 2021-01-26.

RAW Property (2019). *RAW Rosendal – KVM istället för ROK*. [RAW_Rosendal_Saljmaterial.pdf \(rawproperty.se\)](https://www.rawproperty.se/RAW_Rosendal_Saljmaterial.pdf) Hämtad 2021-02-18.

RAW Property (2021). *RAW Property KVM istället för ROK*. [RAW property | KVM istället för ROK](https://www.rawproperty.se/KVM-istallet-for-ROK) Hämtad 2020-01-26.

RAW Property (2021a). *RAW Vallastaden*. [RAW Vallastaden - RAW Property](https://www.rawproperty.se/Vallastaden) Hämtad 2021-04-06.

RAW Property (2021b). *RAW Rosendal – Process och tidplan*. <https://www.rawproperty.se/projects/raw-rosendal/> Hämtad 2021-02-05.

RAW Rosendal (2020). *Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen RAW Rosendal Stockholm*. Org.nr: 769637-4466.

Renck, B. & Starrin, B. (1996). Den kvalitativa intervjun. I Svensson, P-G. & Starrin, B. (red). *Kvalitativa studier i teori och praktik*. Lund: Studentlitteratur AB, ss. 52–78.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

SEB (u.å.). *Amortering bolån – ett sätt att spara.* <https://seb.se/privat/lana/bolan-och-rantor/amortering> Hämtad 2021-03-23.

SBAB (2021). *Boräntenytt Nummer 1.* 21.01.25.
<https://www.sbab.se/download/18.72eac7071771869afe520d/1611419360872/Bor%C3%A4ntenytt%201%202021.pdf>

Sveriges Riksbank (2019). *Ekonomiska kommentarer, Bostadsutvecklare – hur fungerar affärsmodellen och intäktsredovisningen?* [Bostadsutvecklare – hur fungerar affärsmodellen och intäktsredovisningen? \(riksbank.se\)](https://www.riksbank.se/ekonomiska-kommentarer/bostadsutvecklare-hur-fungerar-affarsmodellen-och-intaktsredovisningen/) Hämtad 2021-02-08.

Sveriges Riksbank (2018). *Finansiell stabilitet, 2018:2.* [Finansiell stabilitetsrapport 2018:2 \(riksbank.se\)](https://www.riksbank.se/ekonomiska-kommentarer/finansiell-stabilitet-2018-2/) Hämtad 2021-01-27.

Sveriges Riksbank (2020). *Staff memo – Svenska företagsobligationer under coronapandemin.* [Svenska företagsobligationer under coronapandemin \(riksbank.se\)](https://www.riksbank.se/ekonomiska-kommentarer/staff-memo-svenska-foretagsobligationer-under-coronapandemin/) Hämtad 2021-01-28.

Tyréns AB (2012). *Funktionell bostad med smarta lösningar efterfrågas mest.* <https://www.mynewsdesk.com/se/tyrens/pressreleases/funktionell-bostad-med-smarta-loesningar-efterfraagas-mest-743698> Hämtad 2021-06-03.

Uppsala Kommun (u.å.). *Nybyggnad av flerbostadshus.* [10_nybyggnad-av-flerbostadshus.pdf \(uppsala.se\)](https://www.uppsala.se/nybyggnad-av-flerbostadshus.pdf) Hämtad 2021-02-08.

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

Bilagor

Bilaga 1 – Lista över respondenter

Respondent	Organisation	Befattning	Datum	Intervjuform
K1	Kommun 1	Plan- och byggchef	19/2 10.00	Videosamtal
K2	Kommun 2	Exploateringsingenjör	25/2 10.00	Videosamtal
R1	Bostadsutvecklare	VD	18/2 13.00	Videosamtal
B1	Bostadsutvecklare	Utvecklingschef	23/2 16.00	Videosamtal
B2	Bostadsutvecklare	Projektchef	1/3 10.00	Videosamtal
B3	Bostadsutvecklare	Regionchef PU Väst	1/3 15.00	Videosamtal
B4	Bostadsutvecklare	Affärsenhetschef Riks	2/3 14.00	Videosamtal
E1		Professor Emeritus, Författare, Expert fastighetsrätt	9/3 11.00	Videosamtal
E2		Jurist, Expert bostadsrätt, Författare	16/3 13.00	Videosamtal
M1	Mäklarbyrå	Fastighetsmäklare	4/3 16.30	Mejlsvar

Bilaga 2 – Intervjuguide

Bostadsutvecklare råa bostadsrätter

1. Varför eller hur kom ni på att applicera råa bostadsrätter på den svenska marknaden?
 - . Vilken typ av marknadsundersökningar har ni gjort och varför inför/påbörjas projekten just nu?
 - . Hur tycker ni de svenska lagarna och reglerna möjliggör för att bygga råa bostadsrätter?
 - . I vilket skede tar ni kontakt med kommunen och hur har ni upplevt kommunernas inställning till konceptet?
2. Har ni hört varför förvärvarna väljer att investera i en rå bostadsrätt?
 - . Vill de färdigställa bostaden för att det är roligt och de vill designa bostaden själv efter eget tycke? Är det för att förvärvaren själv kan färdigställa bostaden till en lägre total kostnad?
 - . Är det en finansiell orsak, att utgångspriset är lägre än traditionella bostadsrätter?
 - . Finns det någon ideal köpare?
 - . Har ni observerat någon spekulationsförvärvare eller ser ni en öppning för en marknad med spekulationsförvärvare för råa bostadsrätter?
3. Vi såg att det var byggstart nu hösten 2020 och att det är inflyttning ett år senare hösten 2021, därmed är hela byggprocessen kortare för råa bostadsrätter än för vanliga bostadsrätter. Vilka delar i processen är det som har blivit kortare?
 - . Finns det möjlighet för oss att ta del av tidplanen för byggprocessen?
4. Hur har ni finansierat projektet (främst i Rosendal eftersom det har kommit längst)?
 - . Exempelvis genom byggnadskreditiv eller har ni emitterat obligationer, eller är det finansierat på något annat sätt?
 - . Har finansieringen sett annorlunda ut i jämförelse med finansieringen av traditionella bostadsrätter?
5. Med tanke på att bostaden är slutbesiktad vid överlämnandet från er till förvärvaren och att förvärvaren själv ska färdigställa lägenheten. Hur informerar ni förvärvarna om vilka regler och krav gentemot samhället och bostadsrättsföreningen som finns vid färdigställandet av bostaden?
 - . Exempelvis finns det krav på att fönster ska finnas för de utrymmen som är avsedda för sömn och vila, matlagning samt för samvaro.
6. Är det något krav eller regel i den svenska lagstiftningen som försvårar byggprocessen för råa bostadsrätter?

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

- . Hade det blivit smidigare/enklare (och eventuellt mer långsiktigt hållbart/miljömässigt) om det inte hade behövts utrustning för hygien och matlagning? (I Finland behöver de inte ha något kök bara badrum).
- . Har ni funderat på om det går att leverera lägenheterna utan exempelvis köket? Och att en sådan lösning egentligen skulle vara mer hållbar ur en miljömässig aspekt.
- . Erbjuder ni någon lösning eller andrahandsmarknad för köket som är tillfälligt? Lånar ni ut utrustning som sen kan användas i nästa projekt?

Kommunen

1. Vad tror ni att råa bostadsrätter kommer tillföra dagens bostadsmarknad?
2. Ser ni några hinder i den svenska lagstiftningen för att bygga råa bostadsrätter eller andra innovativa bostadsprojekt?
3. Byggs det andra liknande innovativa bostadsprojekt i kommunen?
4. Hur jobbar ni för att uppmuntra innovation i bygg- och bostadsbranschen?
5. Hur arbetar ni för att fler och olika målgrupper ska komma in på bostadsmarknaden?
6. Hur arbetar ni för att bygga billigare bostäder?
7. Det är inte lika lång byggprocess att bygga råa bostadsrätter, bostaden överlämnas tidigt till förvärvaren som då kan flytta in om denne vill. Hur ser ni på att byggprocessen kortas ned, är det något att sträva efter för att kunna producera fler bostäder på kortare tid?
8. Bostaden blir slutbesiktad trots att den inte är helt färdigställd och ansvaret att färdigställa lägenheten övergår då till förvärvaren i ett tidigt skede. Är det riskfyllt att ansvaret övergår på den kanske inte fullt insatta eller pålästa förvärvaren om krav på bostäder? Tror ni att det finns någon risk att dessa lägenheter/bostäder inte kommer uppfylla ändamålskraven för en bostad?

Branschorganisationer:

1. Är ni bekanta med det nya konceptet att bygga bostadsrätter på, råa bostadsrätter?
2. Skulle ni kunna tänka er att bygga råa bostadsrätter?
3. Vad tror ni att råa bostadsrätter kommer tillföra dagens bostadsmarknad?
4. Det är idag väldigt höga marknadspriser och höga hyror på nybyggda bostadsrätter. Hur arbetar ni för att få in fler på bostadsmarknaden eller för att få en större variation på förvärvarna i era bostadsprojekt?
5. Hur tycker ni de svenska lagarna och reglerna möjliggör för att bygga bostäder på ett mer innovativt sätt? Tycker ni att det finns lagar och regler som hindrar ett byggande av bostäder på ett innovativt sätt?

Hur kompletterar råa bostadsrätter bostadsmarknaden?

6. Bostaden blir slutbesiktad trots att den inte är helt färdigställd och ansvaret att färdigställa lägenheten övergår till förvärvaren i ett tidigt skede. Är det riskfyllt att ansvaret övergår på den kanske inte fullt insatta eller pålästa förvärvaren om krav på bostäder? Tror ni det är hållbart att bygga råa bostadsrätter ur samhällets perspektiv?

Experter på bostadsrätter

1. Den råa bostadsrätten blir slutbesiktad trots att den inte är helt färdigställd och ansvaret att färdigställa lägenheten övergår till förvärvaren i ett tidigt skede. Är det riskfyllt att ansvaret övergår på den kanske inte fullt insatta eller pålästa förvärvaren? Dels ur förvärvarens perspektiv i förhållande till föreningen, dels ur föreningens perspektiv.
2. Tror du att det finns en risk att dessa råa bostadsrätter inte kommer uppfylla kraven på bostäder i BBR eftersom slutbesiktningen sker så tidigt (innan lägenheten är helt färdigställd)? Kommer de exempelvis vara mindre tillgänglighetsanpassade än traditionella bostadsrätter?
3. Ser ansvaret ur förvärvarens respektive bostadsrättsförenings perspektiv annorlunda ut i en rå bostadsrätt i förhållande till en traditionell bostadsrätt?
4. Tror du att reglerna för att bygga bostadsrätter töjs på när man bygger råa bostadsrätter?

Mäklare:

1. Har ni noterat någon speciell anledning, eller varför en förvärvare har valt en rå bostadsrätt framför en traditionell bostadsrätt? Alltså om det är en finansiell orsak, eller om de tycker att det är ett spännande koncept och vill färdigställa den själv.
2. Har ni fått någon information om hur förvärvarna kommer att färdigställa sina bostadsrätter? Alltså om de kommer göra det på en gång, eller vänta med att färdigställa den. Men också om de kommer att göra det själva eller anlita någon hantverkare.