

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Katarina Guschelbauer

Avdelning för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet, Sverige

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



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5073 SE

Förord

Denna uppsats är resultat av ett examensarbete på 20 poäng som ingår i en civilingenjörs-examen i lantmäteri vid institutionen för Teknik och Samhälle, avdelningen Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola.

Jag vill passa på att tacka alla de personer som har hjälpt mig i mitt arbete. Först och främst vill jag framföra ett stort tack till min handledare Åsa Knutson för alla långa diskussioner och konstruktiv kritik. Jag vill också tacka min familj för stöd och uppmuntran samt att de tålmodigt hjälpte mig att införskaffa material som jag annars skulle ha mycket svårt att finna.

Malmö den 20 januari 2003

Katarina Guschelbauer



Sammanfattning

Polen ligger centralt i Europa vid Östersjöns södra kust och är idag en demokratisk rättstat med ett parlament som lagstiftande organ. Sedan 1990-talet har Polen gjort stora ekonomiska framsteg och haft en av de mest dynamiska ekonomier i Europa. Idag till följd av sämre världsekonomi har den ekonomiska utvecklingen stagnerat. Förändringar på 1990-talet öppnade för samarbete med västvärlden. Till exempel har intresset för den polska fastighetsmarknaden ökat stadigt.

Bostadssituationen i Polen är mycket svår. Landets bostadsbestånd kan varken jämföras med länder i Västeuropa eller med före detta kommunistländer. Idag finns det cirka en och en halv miljoner familjer utan tillgång till egen lägenhet. Experter på området menar att bostadssituationen kan komma att försämrats om de ansvariga politikerna inte ändrar sin bostadspolitik. Fram till år 2020 kommer det att behövas tre till fem miljoner nya lägenheter. Byggandet av dessa lägenheter kräver förändringar i lagstiftningen, doktrinen, inställningen till bostadsbyggande och politiken. Experter som har kommit fram till dessa slutsatser talar om att åtgärder för förbättring av bostadssituationen kan åstadkommas genom en handlingsstrategi samt ett bättre nyttjande av befintliga regel- och styrsystem.

På den polska bostadsmarknaden förekommer tre upplåtelseformer: hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. En genomgång av de olika förekommande upplåtelseformerna, möjligheterna till finansiering och fördelning av bostäder visar på ett samband som bidrar till den svåra bostadssituation.

Lägenheter som är upplåtna med hyresrätt kan erhållas av familjer som: -har låga inkomster, -har via en domstol erhållit rätten till en social eller byteslägenhet, -saknar rättighet till någon lägenhet, -befinner sig i en svår bostadssituation eller -lider av trångboddhet. Ansvar för att tillgodose kommuninvånarnas bostadsbehov åvilar kommunen. För att uppfylla detta krav har kommunen till sin hjälp det kommunala bostadsbeståndet eller kan i samarbete med andra aktörer projektera för nya bostäder. Alla hyreslägenheter oavsett om de ägs av kommunen eller privata fastighetsägare omfattas av en reglerad hyressättning som bestäms av kommunen. Kommun brukar normalt sätta en lägre hyresnivå som leder till att privata fastighetsägarna inte får tillräckligt med inkomster för att förvalta sina fastigheter. Numera har det trätt i kraft en lagändring som ger de privata fastighetsägarna möjligheter till en friare hyressättning. Idag tillåter de flesta kommuner sina hyresgäster att köpa ut sina lägenheter. Detta leder till en minskning av andelen hyresrättslägenheter till förmån för fler äganderättslägenheter.

Kooperativa bostadsföreningar har en ensamrätt på bostadsrättslägenheter. Lägenheterna kan erhållas via en tilldelning som är förknippad med ett medlemskap i föreningen samt en inbetalning av en lägenhetsinsats. Medlemskapet kan fås av en myndig fysisk person och kan upphöra på ett frivillig eller tvingande sätt. Rätten till en lägenhet uppkommer i samband med en tilldelning och är av varaktig karaktär. Numera beror lägenhetens storlek på insatsens storlek och om föreningen förfogar över lägenheter som motsvarar insatsens storlek. Medlemmarna är skyldiga att förutom insatsen erlagga löpande inbetalningar i form av månadsavgifter som bland annat består av kostnader för drift och underhåll, renovering samt kreditkostnader. En bostadsrättslägenhet kan ombildas till en äganderättslägenhet.

Äganderättslägenheter erbjuds av privata byggbolag samt kooperativa bostadsföreningar. Lägenheterna kan erhållas antingen genom ett medlemskap i en kooperativ bostadsförening och en inbetalning av en bygginsats eller genom ett lägenhetsköp till ett marknadspris hos

någon på marknaden förekommande byggföretag. Äganderättslägenheter har sedan flera år tillbaka funnits på den polska bostadsmarknaden. Lägenheterna omfattas av en lagstiftning som tillåter att en särskild fastighet i form av en självständig lägenhet kan bildas. Vad som menas med en särskild fastighet finns föreskrivet i lagstiftningen. Vid bildandet av en särskild fastighet åligger den nya ägaren att medverka i en gemensam fastighet som bland annat består av gemensamma utrymmen. Intäkterna från och utgifterna för den gemensamma fastigheten skall fördelas utifrån ägarnas andelstal. Ägarna tillsammans skall bestämma förvaltningsrådet av den gemensamma fastigheten. Vilka uppgifter som förvaltningen skall ägna sig åt beslutas av förvaltningsledning.

I slutet av 1995 hade en ny lagstiftning om speciella stödformer lagts fram för att främja byggandet av nya bostäder. Lagstiftningen har bland annat tillkommit till följd av den stora bristen på billiga bostäder samt att fastighetsmarknaden saknade förmånliga finansieringsmöjligheter. För att medverka till byggande av fler billiga bostäder har staten bildat en lägenhetsfond som finansierar med statliga anslag upp till 70 procent av totala bygginvesteringar vid nyproduktion av hyresrättslägenheter. Dessa lägenheter skall byggas av speciellt bildade för ändamålet bostadsbyggandesällskap, TBS-sällskap. Staten har även infört olika typer av finansieringsstöd direkt till de personer som är intresserade av att erhålla en lägenhet antingen via en kooperativ bostadsförening eller privata byggföretag. Lägenhetskrediter är ett sådant stöd som erbjuds av olika banker för bostadsändamål med förmånliga avbetalningsplaner och utlåningsränta. En annan stödform är lägenhetskassor som har till uppgift att erbjuda ett lönsamt sparande för bostadsändamål. Lägenhetskassorna förvarar kundernas besparingar och lämnar en kontraktskredit som kan uppgå till 150 procent av det totala sparade kapitalet på kontot. Enskilda personer som har avslutat sina bostadsinvesteringar för att tillgodose sina egna behov kan erhålla ett finansieringsstöd som har karaktär av en byggrabatt och erhålls när arbeten är slutförda. Numera kan även privata personer erhålla finansieringsmedel genom att ta ut ett hypotek i till exempel fast egendom. Tyvärr är detta finansieringssättet inte det mest lönsamma eftersom banker strävar efter en minimal risk.

Den rådande situationen på bostadsmarknaden har uppkommit framför allt genom att det statliga monopolet hade ansvar för byggande av bostäder och att planekonomin inte betraktade fastighetsmarknaden som en kapitalinvesteringsmarknad. Dessa faktorer har medverkat till en mer eller mindre obefintlig finansieringsmarknad som i normala fall är en förutsättning för en fungerande fastighetsmarknad eftersom marknaden är kapitalkrävande. Utan tillgång till fördelaktiga kreditssystem kan invånarna inte tillgodose sina bostadsbehov. De statliga subventionerna vid byggande av nya hyresrätter via bostadsbyggandesällskapen har haft en positiv inverkan på invånarnas bostadssituation genom att det finns att tillgå billiga bostäder som inte kräver stort investeringskapital. En sämre ekonomi kan däremot medföra att det kommer att krävas av invånarna ett större deltagande i byggkostnader med stora bostadsköer som följd ifall kreditvillkoren inte görs mer fördelaktiga.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att bostadssituationen på den polska bostadsmarknaden är mycket svår framför allt för unga familjer men den påverkar även andra samhällsgrupper. Eftersom den polska befolkningens levnadsstandard är låg i jämförelse med lägenhetspriser har många av människor små eller till och med obefintliga möjligheter till finansiering av bostadsköp. Planekonomin har haft negativ inverkan på bland annat fastighets- och bostadsmarknaden genom att det saknades marknadskrafter som är förutsättningen för en rationell fastighetsförvaltning. Detta har lett till att bostadsbeståndet ser ut idag som den gör med ett stort antal bostadsbyggnader som är i behov av rivning, omfattande modernisering eller renovering. Villkor förknippade med olika upplåtelseformerna ledder till att människor "hamnar mellan två stolar". Antingen anses ha för höga inkomster för att erhålla en hyresrättslägenhet eller har för låga inkomster för att betala höga kreditkostnader eller spara erforderlig kapital för att köpa sig en lägenhet. Finansieringsmarknaden fungerar inte tillfredställande. Belåningsgraden är låg till följd av att banker inte vill ta för stora risker vid utlåning av kapital med fastigheter som säkerhet. Det finns däremot positiva effekter av bostadsbyggandesällskapets verksamhet. Fler och fler av invånare väljer att bosätta sig i deras lägenhet. Problemet med den här formen av finansieringsstödet kan uppkomma ifall Polen drabbas av en låg konjunktur. En sämre ekonomi kan ledda till att staten inte kommer att kunna anslå tillräckligt med pengar för att finansiera bostadsbyggandesällskapens verksamhet. Detta kan ha direkt påverkan på att fler enskilda personer genom att dessa kommer att bli tvingade att i större utsträckning delta i finansieringen av byggkostnaderna. En sådan utveckling med den dåligt fungerande finansieringsmarknaden kan skapa långa bostadsköer.

Abstract

This essay deals with the Polish housing market, the three ways of obtaining a new flat and in the financing market occurring credit systems.

The situation in the housing market in Poland is very difficult. The number of flats in Poland cannot be compared with the corresponding figures for countries in Western Europe, or with those of the former Communist countries. Today there are approximately one and a half million families whom have no access to a flat of their own. If the responsible politicians do not take this difficult situation seriously and thereby do not carry out the changes necessary, in for example law and the doctrine, and even in the attitude towards the building of new flats, this negative situation in the Polish housing market will grow worse.

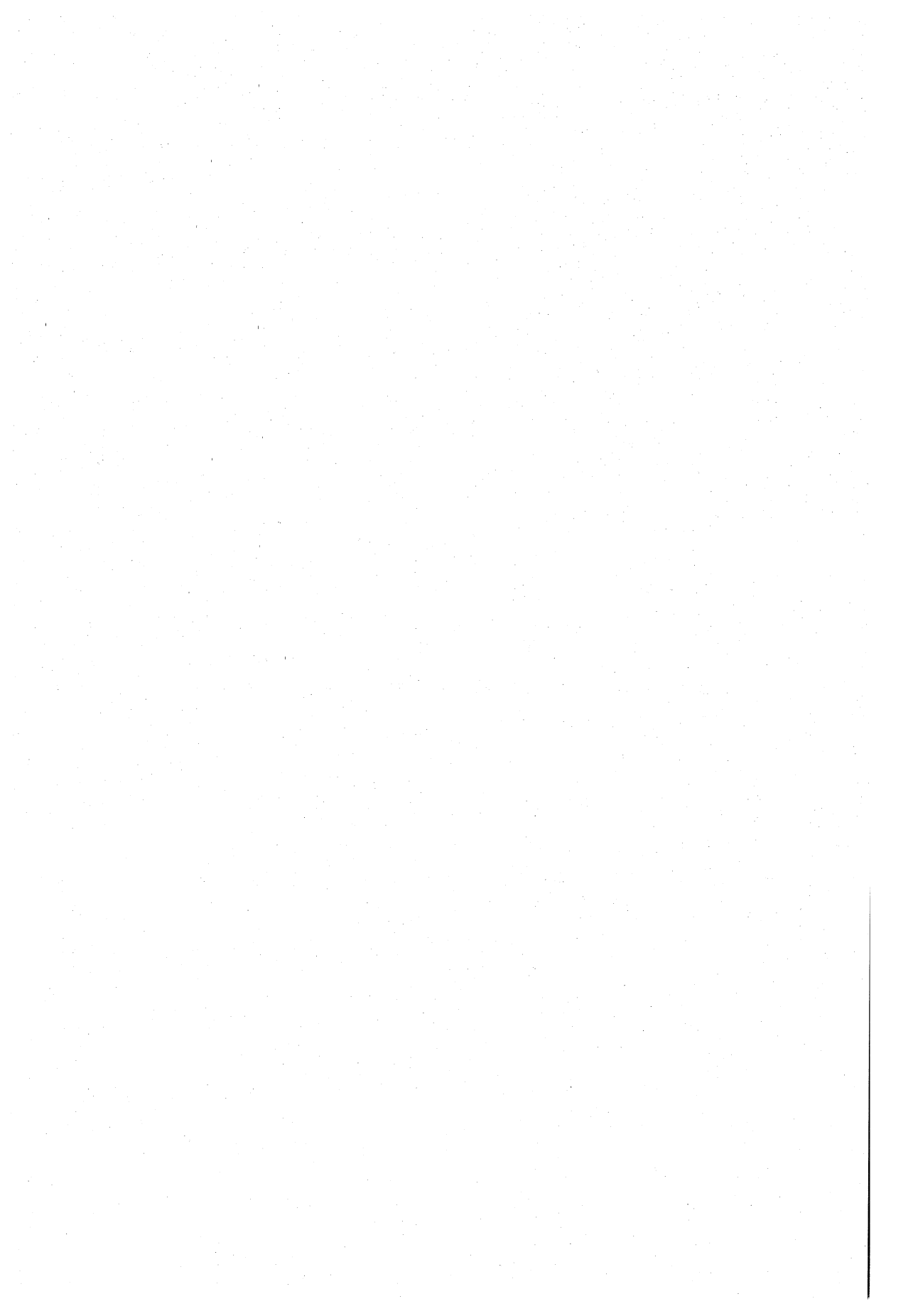
In the Polish housing market three different ways of obtaining a flat occur: tenant-ownership, tenancy right and right of possession. A review of those three different ways of obtaining a flat in combination with current credit terms in the financial market reveal the relation between those factors which conduce to the difficult situation in he Polish housing market

Keywords

Poland
provide capital for a flat
Co-operative building society

Polish housing market
tenant-ownership
tenancy right

housing shortage
right of possession



Innehållsförteckning

1	Inledning.....	5
1.1	Bakgrund	5
1.2	Syfte.....	5
1.3	Metod och material.....	5
1.4	Avgränsningar	6
1.5	Ordlista	6
2	Kort beskrivning av Polen.....	9
2.1	Allmänt om Polen.....	9
2.1.1	Historia	10
2.1.2	Befolkning	12
2.1.3	Ekonomi	12
2.1.4	En kort översikt av statskick och administration	14
3	Den polska bostadsmarknaden	17
3.1	Förekommande bostadsformer	18
3.2	Oroande situation på bostadsmarknaden	20
3.3	Åtgärder för förbättring av bostadssituationen.....	21
3.4	Exempel på bostadssituationen i Małopolskie län	24
4	Kommunal hyresrätt	31
4.1	Kommunens lägenhetsbestånd	32
4.2	Hyresgästarnas rättigheter och skyldigheter.....	33
4.3	Sociala lägenheter.....	35
4.4	En reglerad hyressättning	36
5	Kooperativa bostadsföreningar.....	39
5.1	Bostadsföreningens verksamhet.....	40
5.2	Bostadsföreningens organisation.....	41
5.3	Upphörande av bostadsföreningar.....	44

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

6	Gemensamma bestämmelser för lägenheter som tillhör kooperativa bostadsföreningar	45
6.1	Medlemskap i en bostadsförening	45
6.2	Tilldelning av bostäder	49
6.3	Rätten till en lägenhet	51
6.4	Rättighets upphörande	53
6.5	Uthyrning av medlemslägenheter	54
6.6	Avgifter för användning av föreningens lägenheter	55
6.7	Makar och bostadsföreningar	56
6.7.1	Föreskrifter vid en skilsmässa	56
6.7.2	Föreskrifter vid dödsfall	57
7	Kooperativa bostadsformer	59
7.1	En kooperativ bostadsrätt	59
7.1.1	Lägenhetsinsats	59
7.1.2	Ombildning av en bostadsrätt till en äganderätt	61
7.1.3	Rotationslägenheter	62
7.1.4	Avräkning vid utflyttningen	62
7.2	En kooperativ äganderätt	63
7.2.1	Bygginsats	63
7.2.2	Disponering och begränsning av rätten till en äganderättslägenhet	64
7.2.3	Arv av rättigheten	65
7.2.4	"Avräkning" efter att rätten till äganderättslägenheter upphör	66
8	Äganderätt	67
8.1	Ägarnas rättigheter och skyldigheter	68
8.2	Förvaltning av den gemensamma fastigheten	69
9	Finansieringsformer vid bostadsköp	71
9.1	Bostadstillägg	71
9.2	Olika finansieringssätt vid köp av lägenheter eller byggande av nya hus	72

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

9.2.1	Lägenhetskrediter	72
9.2.2	Lägenhetskassa	73
9.2.3	Andra finansieringsmöjligheter	74
9.3	Säkerhet för krediter	75
9.4	Hyreslägenheter byggda via en statlig lägenhetsfond, KFM	76
9.5	Finansiering av bostadsföreningens lägenheter	78
9.5.1	Statlig hjälp vid markförvärv	79
10	Slutsatser	81
10.1	Egna reflektioner	83
	Figur 1. Karta över Polen	9
	Figur 2. Vägen till en önskad lägenhet	45
	Figur 3. Skiss över de förekommande insatserna	60
	Figur 4. Den återbetalda insatsens storlek	61
	Tabell 1. Viktigaste städer i Polen med förekommande verksamhet	10
	Diagram 1. Lägenhetsbeståndets fördelning mellan olika aktörer	26
	Diagram 2. Fördelning av nya färdigställda lägenheter för år 1999 och 2000	27
	Diagram 3. Privatisering av det kommunala bostadsbeståndet mellan 1996-2000	29
	Bilaga 1. Faktaruta om Polen	1
	Bilaga 2. Polens administrativa indelning från 2000-12-31	3
	Bilaga 3. Inre förflyttningar	5-6
	Bilaga 4. Migration mellan olika län under året 2000-del 1 och 2	7-8
	Bilaga 5. Urval av förekommande statistisk information för året 2000	9
	Bilaga 6. Lägenheter som erbjuds av kooperativa bostadsföreningar	11
	Bilaga 7. Lägenheter som erbjuds av privata byggbolag	13
	Bilaga 8. En kort beskrivning av jordeböcker	15

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Den främsta anledningen till att jag har valt att skriva en uppsats om den polska bostadsmarknaden är att jag som ursprungligen kommer från Polen hade planer på att placera kapital i den polska fastighetsmarknaden genom att köpa min fars gamla lägenhet. En annan anledning är att jag har upplevt och hört många av mina bekanta berätta hur den svåra bostadssituationen på bostadsmarknaden begränsar medborgarnas frihet och utveckling. Den första kontakten med den polska bostadsmarknaden lämnade efter sig många obesvarade frågor och mig i en mindre förvirring. Därmed bestämde jag mig för att närmare undersöka och bekanta mig med bostadsmarknaden för att eventuellt hitta omständigheter som har lett och fortfarande bidrar till bostadsmarknadens negativa utveckling. Den polska bostadsmarknaden liknar avsevärt den svenska framför allt med tanken på de problem som finns i storstadsregioner med brist på billiga och funktionella bostäder för låg- och medelinkomsttagare. I Polen är dessa problem aktuella för hela landet. Till detta tillkommer stora ekonomiska skillnader bland invånarna och höga byggkostnader som intresserade spekulanter måste erlægga antingen i form av insatser eller i form av marknadspriser för att erhålla en bostad. Bostadsmarknaden saknar ett fungerande hypotekssystem samt lånen för finansiering vid köp av bostäder är dyra.

1.2 Syfte

Uppsatsens syfte är att redovisa på vilka sätt en invånare och dennes familj kan få tillgång till ett boende och finansieringsmöjligheter för sitt bostadsköp. Men även att påvisa den svåra bostadssituationen i landet samt redovisa vad som behöver utföras för att vända pågående utveckling. Uppsatsen kommer att beskriva de på bostadsmarknaden förekommande upplåtelseformerna och regler för dessa. Uppsatsen skall även belysa finansieringsmöjligheter vid köp av bostäder, statlig finansieringshjälp vid byggande av nya bostäder samt olika kreditssystem.

1.3 Metod och material

Uppsatsen har tillkommit till största del genom informationssökning på Internet och i gällande lagstiftning. Utan tillgång till informationen på Internet hade syftet med den här uppsatsen inte vara möjligt att uppfylla. Mycket av informationen kan inte hittas i vanliga undervisningsböcker och därmed har Internet utgjort ett mycket viktigt redskap för att få fram de rätta upplysningarna. Informationssökningen resulterade i artiklar publicerade i både facktidningar och dagstidningar, ett betänkande från kommissionen för prognoser och inte minst ett stort antal olika statistiska underlag. Andra informationskällor som ligger till grunden för uppsatsen är en bok i polsk juridik angående bostadsföreningar och de bostadsformer som dessa erbjuder, en bok i planeringsbegrepp, intervjuer med min släkt i Polen samt övriga källor.

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Internetkällor kan bedömas som mindre tillförlitliga än till exempel gällande lagstiftning eftersom viss information kan vara presenterat på ett subjektivt sätt. Eftersom uppsatsen grundar sig enbart på polskt material och därmed på min översättning av texterna vill jag påpeka att översättningen kanske inte alltid är fullständigt korrekt. Detta till följd av att jag inte anser mig ha tillräckliga kunskaper i framför allt tolkning av juridiska och ekonomiska termer.

1.4 Avgränsningar

Helheten i uppsatsen kommer att grunda sig på strävan att försöka beskriva den polska bostadssituationen utifrån statistiska prognoser för bland annat befolkningsutveckling, migration, förekommande upplåtelseformer samt finansieringsmöjligheter. Jag har valt att redovisa bostadssituationen vid anskaffandet av just lägenheter på grund av att den största delen av befolkningen, cirka 87 procent, se sidan 23, bor i flerbostadshus samt att på den polska bostadsmarknaden sedan flera år tillbaks finns äganderättslägenheter. I uppsatsen görs inga jämförelser med Sverige till följd av att uppsatsen skulle ha blivit för omfattande. Lagstiftningen är oftast tillämplig för alla på fastighetsmarknaden förekommande bostadsformer inklusive enfamiljshus men i uppsatsen redovisas endast de föreskrifter som direkt angår lägenhetsinnehavare. Bedömning av bostadsmarknadens situation grundas inte på föreskrifter för den fysiska planeringen, uppstartning och avslutning av byggprojekt eller situationen på andrahandsmarknaden, som kan förstärka den negativa utvecklingen på bostadsmarknaden.

1.5 Ordlista

Bostadsbehov	Ett begrepp som syftar på medlemmars och deras familjemedlemmars bostadssituation. Tidigare gällde att antalet personer i hushållet, deras ålder, kön och sysselsättning hade inverkan på hur stor bostadsyta familjen var berättigad till. Idag gäller inte denna regel längre.
Bygginnsats	En insats som motsvaras av den totala byggkostnaden för både byggnaden och medlemmens lägenhet med avdrag för av föreningen erhållna finansieringshjälp. Den delen av byggkostnaderna som står för byggnaden beräknas utifrån medlemmens lägenhets storlek, se avsnitt 7.2.
Byteslägenhet	En ny lägenhet som kan erhållas vid ett byte mot en dåvarande lägenhet. Lägenheten skall vara belägen i samma ort som hyresgästens dåvarande lägenhet, se kapitel 4.
Hyresrätt	En rättighet med vilken till största delen kommunala lägenheter upplåts med. En hyresrättslägenhet kan erhållas av personer som anses berättiga till sådana lägenheter genom att uppfylla ett antal villkor förknippade med bostadsformen, se kapitale 4.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

”Joint ventures”	Ett gemensamt kontrollerat företag. Nya reglerna skiljer mellan olika typer av joint ventures. För att vara "full function" måste ett joint venture normalt ha en egen företagsledning och resurser i form av tillgångar och personal som krävs för att det skall kunna verka på marknaden oberoende av "moderbolaget". ¹
KFM	En statlig lägenhetsfond som skall till en vis del finansiera byggandet av nya hyreslägenheter, se avsnitt 9.4.
Kooperativ bostadsrätt	En rättighet som erhålls av en medlem till en lägenhet genom att medlemmen ifråga betalar till föreningen en lägenhetsinsats. Kooperativa bostadsföreningar har ensamrätten på den här rättighetsformen, se avsnitt 7.1.
Kooperativ äganderätt	En rättighet som erhålls av en medlem till en lägenhet genom att medlemmen ifråga betalar till föreningen en bygginsats, se avsnitt 7.2.
Lokal	Ett begrepp som i den polska lagstiftningen omfattar i var mening både kommersiella lokaler och olika typer av lägenheter.
Lägenhet	Ett utrymme som tillgodoser en persons bostadsbehov.
Lägenhetsinsats	En insats som motsvaras av den totala byggkostnaden för medlemmens lägenhet med avdrag för av föreningen erhållna finansieringshjälpen, se avsnitt 7.1.1.
Lägenhetskassa	Ett relativt nytt finansiellt verktyg. Speciella banker erbjuder sina kunder besparingskreditkonton och igengäld för att kunden sparar kapital på ett sådant konto skall denne bli erbjuden en så kallad kontraktskredit. Idag finns det på den finansiella marknaden tre stycken banker som erbjuder lägenhetskassor, se avsnitt 9.2.2.
Lägenhetskredit	Ett särskild bankkredit som erbjuds av kommersiella banker. Krediten har anpassats till fastighetsmarknaden genom syftet med krediten, annan utlåningsränta och en längre avbetalningstid, se avsnitt 9.2.1.
Sejmen	Sejmen är en av parlamentets två kammare. Sejmen är det lagstiftande och kontrollerande organet och består av 460 riksdagsmän.
Sejmik	Länets självstyrande organ som kan skifta lagar.

¹ www.vinge.se/pdf/eg_konc_kontroll.pdf, 2002-12-13

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Senaten	Senaten är parlamentets andra kammare med 100 platser som äger rätt att anta, förkasta eller genomföra ändringar i lagtexter stiftade av Sejmen.
Social lägenhet	En hyreslägenhet som lämpar sig för boende med hänsyn till utrustning och teknisk standard. Kommunen har en skyldighet att tillhandahålla hyreslägenheter till personer och familjer som inte innehar en hyresrätt och vars inkomster inte överstiger av kommunen fastställda inkomstnivån för att ha rätt till en sådan lägenhet, se avsnitt 4.3.
Särskild fastighet	Ett annat namn på en självständig lägenhet.
Självständig lägenhet	En lägenhet som är avskild med stadigvarande väggar och som antingen utgör ett eller flera rum för en varaktig vistelse och tillsammans med andra biträdande utrymmen tjänar för att tillgodose lägenhetsinnehavarens bostadsbehov. Till lägenheten kan tillhöra även utrymmen som inte nödvändigt ligger i nära anslutning eller inom fastighetsgränsen, se kapitel 8.
Parlamentet	Är den lagstiftande maktens organ och består av två kammare: ett underhus Sejmen och ett överhus Senaten, se avsnitt 2.1.4.
TBS-sällskap	Till exempel ett handelsbolag som via bland annat KFM finansierar sina byggprojekt av nya hyreslägenheter, se avsnitt 9.4.
Återanskaffningsvärde	En produkt mellan en lägenhetsyta och en omräkningsindex för anskaffning av en kvadratmeter av en lägenhet. Omräkningsindexen redovisas var sjätte månad av landshövdingen och grundar sig på byggkostnader enligt statistiska central byrån. Indexen bör återspegla den regionala prisutvecklingen.
Äganderätt	En rättighet till en lägenhet som erhålls av en person genom att personen ifråga betalar ett pris som motsvarar lägenhetens marknadsvärde på den öppna marknaden. Privata byggbolag tillhandahåller lägenheter med den här rättighetsformen, se avsnitt 3.1 och kapitel 8.

2 Kort beskrivning av Polen

2.1 Allmänt om Polen

Polen, vars yta motsvarar ungefär tre fjärdedelar av Sverige, ligger centralt i Europa vid Östersjöns södra kust. Sina nuvarande gränser fick Polen 1945 efter andra världskrigets slut. I öster avträdde då landet en tredje del av sin yta till före detta Sovjetunionen, nuvarande Litauen, västra Vitryssland och västra Ukraina och erhöll istället i väster och nordost tyska områden med städerna Szczecin, Wrocław och Olsztyn som motsvarade drygt hälften av för-lusten. Hela Polen flyttades ett par hundra kilometer västerut och fick därmed en längre kust mot Östersjön än tidigare. Sjövägen till Sverige är bara 20 mil. Genom hela Polen flyter lan-dets största flod, Wisła. Den passerar flera av Polens stora städer bland annat Kraków, Warszawa, Toruń, Bydgoszcz och mynnar slutligen ut i Östersjön inte långt ifrån Gdańsk. I södra Polen höjer sig landskapet gradvis mot bergen längs den tjeckiska och slovakiska grän-sen.²



Figur 1. Karta över Polen.³

² Świecicki, J, Utrikespolitiska Institutet

³ <http://www.mds.mdh.se/iu.v/english/countries/polenmap.htm>, 2002-01-15

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Till landets viktigaste städer räknas:⁴

Białystok	Textilindustri, metall-, trä- och livsmedelsindustri samt byggmaterial
Bydgoszcz	Maskinindustri, verktygsproduktion, verktygsmaskiner och teknik
Gdańsk	Handelshamn, oljeindustri, kol samt järnmalm
Katowice	Kolindustri, kolgruvor, stålverk, tryckeri
Kraków	Turiststad, stålverk, kemi-, farmaceutisk –och stor klädesindustri
Łódź	Textilindustri, klädes-, skinn-, pappers- och kemiindustri
Lublin	Kultur och vetenskapsstad, transportmedelsindustri, maskin-, metall- och kemiindustri
Poznań	Kultur och vetenskapsstad, stor industri
Warszawa	Stor investeringsmarknad, maskinindustri, konfektionsindustri
Wrocław	Metall- och maskinindustri

Tabell 1. Viktigaste städer i Polen med förekommande verksamhet.

2.1.1 Historia

Polen har en dramatisk historia med ständig kamp för frihet och självständighet från fientliga grannar. Landet har invaderats av tatarer, turkar, svenskar, ryssar och tyskar. Nedan följer en kort historisk sammanfattning.^{5,6}

- 966 Prins Mieszko I övergick till den romersk-katolska tron och det första polska riket blev en del av den västeuropeiska latininfluerade kulturen.
- 1477-92 Polen var en stormakt som sträckte sig från Östersjön till Svarta havet.
- 1587-1632 Sigismund III var kung. Efter hans död började inre stridigheter och under resten av 1600-talet var det ständigt krig med Sverige och Preussen, varvid den polska befolkningen reducerades med 45 procent.
- 1772 Polens första delning mellan Ryssland, Österrike och Preussen.
- 3 maj 1791 Antogs en konstitution som blev den andra moderna konstitution i världen efter USA:s men första i Europa. Mellan åren 1939-1989 var högtidlighållande av denna dag förbjudet. Idag är 3 maj en helgdag i Polen.
- 1793, 1795 Polens andra och tredje delning mellan Ryssland, Österrike och Preussen. Polen fanns inte längre med på kartan.
- 1807 Napoleon upprättade hertigdömet Warszawa.

⁴ Exportrådet, Swedish Trade Council, Marknadsintroduktion Polen

⁵ Exportrådet, Swedish Trade Council, Marknadsintroduktion Polen

⁶ <http://monika.univ.gda.pl/~literat/hisp/polish.htm>, 2002-02-20

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

- 11 nov 1918 Fredsfördrag efter första världskriget undertecknades i Versailles. Polen blev åter en självständig stat efter 123 år. Till minne av händelsen är denna dag en nationaldag i Polen.
- 1918-39 "Den fria republiken". Efter en tid av oroligheter och motsättningar i det etniskt heterogena Polen infördes diktatur år 1926.
- 1939-45 Andra världskriget började med Tysklands anfall mot Polen. Landet blev ockuperat under hela kriget av Tyskland och Ryssland, en fjärde inofficiell delning. Sex miljoner polacker dog i kriget och de materiella skadorna var enorma. Warszawa blev förstörd till 80 procent.
- 1947 Kommunistpartiet tog makten.
- 1952 Polen blev en socialistisk folkrepublik under starkt inflyttande från Moskva.
- 1970 Strejker och oroligheter i Gdańsk och Warszawa på grund av akut livsmedelbrist.
- 1980 Fackföreningen Solidaritet bildades med Lech Wałęsa som ledare.
- 1981 Generalen W. Jaruzelski utsågs till regeringschef. Lucianatten 1981 infördes undantagstillstånd som varade i drygt ett år.
- 1989 De ekonomiska problemen ökade kraftigt under 1980-talet. År 1989 uppgick utlandsskulden till 40 miljarder dollar. Inflationen uppgick till 640 procent. Moskva insåg att något radikalt skulle göras samtidigt som det började ske förändringar i de övriga östeuropeiska länderna. Detta banade väg för en ny epok i Polens historia. Solidaritet legaliserades och tillsammans med regeringen etablerades en plattform utifrån en successiv demokratisering och övergång till marknadsekonomi påbörjades.
- 1990 Lech Wałęsa blev Polens förste folkvalde president.
- 1991 De första helt fria parlamentsvalen.
- 1995 Alexander Kwasniewski slog Lech Walesa i presidentvalet. Kwasniewski var under kommunist tiden sport- och rekreationsminister och stöddes under valet av det socialdemokratiska partiet. Detta år blev Polen en associerad medlem i EU.
- 1996 Landet blev medlem i OECD.
- 1998 Förhandlingar om ett fullt medlemskap i EU började.
- 1999 I mars gick Polen med i NATO. Ur polskt perspektiv är medlemskapet ett sätt att säkra sina gränser mot öst.
- 2002 I oktober omvaldes Kwasniewski till president för fem nya år.

2.1.2 Befolkning

Under andra världskriget minskade Polens befolkning med omkring sex miljoner. Den judiska minoriteten som mot slutet av 1930-talet uppgick till över tre miljoner människor, utrotades till största delen av tyskarna. Genom gränsdragningarna efter andra världskriget hamnade stora delar av de ukrainska, vitryska och litauiska minoriteterna på sovjetiskt område, medan tyskarna förflyttades från de forna tyska områdena, vilka i sin tur befolkades av polacker som fick lämna de av Polen avträdna områdena i öster. Polens befolkning är idag betydligt mer enhetlig än under tidigare skeden av landets historia.⁷

Under 1950- och 1960-talet har det skett en omfattande inflyttning till städerna. Även idag förekommer migration från landet till städerna men inte i samma omfattning som tidigare. Många fler invånare väljer att flytta framför allt till andra län. Det visar siffror framtagna av den polska statistiska centralbyrån. Varför många människor byter sin bostadsort kan diskuteras men vid en analys över tillgången på arbete i olika länen visar det sig att många väljer att flytta till de län som har lägre eller låg arbetslöshet och därmed erbjuder tryggare tillvaro sett ur en ekonomisk aspekt, se bilaga 5 och 6. Olika storstadsregioner erbjuder olika sysselsättningsmöjligheter, se tabell nr 1. Prognoser för framtida befolkningsförflyttningar visar på fortsatt utveckling, se bilaga 3 och 4. Det är framför allt fyra regioner som gynnas av den här utvecklingen och det är Mazowieckie, Wielkopolskie, Małopolskie samt Pomorskie. Till de förlorande regionerna hör Lubelskie, Swietokrzyskie, Warminsko-Mazurskie och Slaskie, se bilaga 5.⁸

Antalet invånare i Polen uppgår till cirka 38,64 miljoner och förväntas att öka till 38,8 miljoner år 2010. För närvarande bor omkring 62 procent av invånarna i städer av vilka ungefär 48 stycken har över 100 000 invånare. De största städerna är Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, och Wrocław, se bilaga 1. Andra befolkningsprognoser visar på att nativiteten inom de närmaste åren kommer att bli lägre i jämförelse med idag. Antalet en- och tvåpersonshushåll kommer att öka både på landet och i städerna, se bilaga 3. En sådan utveckling kommer leda till en ökad efterfråga på bostadsmarknaden som enligt experter och olika analyser inte kommer att kunna tillgodoses.

2.1.3 Ekonomi

Polen har sedan början på 1990-talet gjort stora ekonomiska framsteg. Landet har idag en av Europas mest dynamiska ekonomier och kännetecknas av tillväxt och stabilitet. Efter andra världskriget var Polens ekonomi inriktad på att återuppbygga landets helt förstörda industri. När detta uppnåddes introducerades planekonomi likt de andra Östeuropeiska länderna. Samtidigt lades stor vikt vid att bygga upp en tung industri, speciellt stål-, järn- och maskinindustri. Eftersom dessa var de huvudsakliga sektorerna i planekonomin blev sektorer som jordbruk och konsumtionsmedel åsidosatta.

⁷ Świecicki, J, Utrikespolitiska Institutet

⁸ <http://www.stat.gov.pl/index.htm>, 2002-02-26

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

När ändringar i ekonomin gjordes 1989-1990 introducerades fri prissättning, subventioner avskaffades, valutan gjordes konvertibel och utländsk konkurrens tilläts på den polska marknaden. Privatiseringen började i landet och spred sig väldigt fort utom bland de statligt ägda företagen och industrierna. 1994 var cirka 95 procent av Polens detaljhandel och småföretag privatägda.⁹ Polen hade vid mitten av 1990-talet den snabbast växande ekonomin i Europa. Sedan 1992 hade BNP-tillväxten ökat stadigt¹⁰. 2002 års rådande lågkonjunktur i Västeuropa och USA har även påverkat Central- och Östeuropa då utvecklingen i dessa områden går mot en mild lågkonjunktur trots den skarpa avmattningen i västvärlden. Den genomsnittliga tillväxtprognosen för de större ekonomierna i Central- och Östeuropa skrivs ned framför allt på grund av svag tysk efterfrågan. Konjunkturedgången beräknas dock bli kortvarig och år 2003 antas tillväxten öka något. När det gäller Polen blir återhämtningen svag till följd av en finanspolitisk åtstramning och svag arbetsmarknad.¹¹ Idag ligger inflationen på 3,5 procent och antas öka till 4-5 procent år 2003. Arbetslösheten ligger på 18 procent och antas öka till cirka 19 procent år 2003.^{12,13,14}

Utlänningar kan idag, enligt lagen om aktieäggande, direkt delta i pågående privatiseringsprocessen och utan särskilt tillstånd upprätta helägda dotterbolag eller "joint ventures" med polska företag. Samarbetsformen "joint venture" är inte längre lika populär eftersom man numera inte längre behöver ha en polsk partner för att kunna göra affärer i Polen. De flesta utländska företag vill starta egna bolag och man köper sig den kunskap, personal och utrustning som behövs. Det finns dock undantag då det gäller "strategiska verksamheter" som till exempel flygplatser. Ett utländskt företag får inte äga mer än 10 procent av ett dotterbolag till en privatiserad flygplats. Vidare garanteras fri vinsthemtagnings samt möjligheter att återföra till bolaget investerat kapital.¹⁵

Antalet utländska investerare som är villiga att investera i bygg- och fastighetsmarknaden har med jämn takt stigit sedan 1993 och stora affärskomplex samt lägenheter med mycket hög standard lockar. Fastighetsmarknad, är trots dess känslighet för svängningar i ekonomin, inte en högriskmarknad. Investeringar är långsiktiga och behovet av nya byggnader är sedan länge mycket stort i Polen. Avkastning från kommersiella fastigheter är cirka 12 procent i jämförelse med Sverige som har en avkastningen på cirka 3 procent.^{16,17}

⁹ Exportrådet, Swedish Trade Council, Marknadsintroduktion Polen

¹⁰ Swiecicki, J, Utrikespolitiska Institutet

¹¹ SEB, Nordic Outlook, Ekonomisk Analys

¹² <http://www.stat.gov.pl/index.htm>, 2002-02-26

¹³ Nordea, Ekonomiska utsikter

¹⁴ SEB, Baltic Outlook

¹⁵ Exportrådet, Swedish Trade Council, Marknadsintroduktion Polen

¹⁶ http://www.fastighetsindex.se/swe/swedish_2002.pdf, 2002-12-11

¹⁷ Exportrådet, Swedish Trade Council, Marknadsintroduktion Polen

2.1.4 En kort översikt av statsskick och administration

Uppgifter i detta avsnitt grundas till största delen på Nordregio Rapport 2001:5, "Polsk - svensk/svensk - polsk handbok för planeringsbegrepp". Användning av annan källa redovisas med en fotnot.

I enlighet med grundlagen från den 2 april 1997 är Polen en demokratisk rättstat. Polen är en republik vars statskick baseras på en tredelad maktfördelning mellan lagstiftande makt, verkställande makt och rättsväsen.¹⁸ Rättsväsendet utövas i oberoende domstolar som svarar inför Högsta Domstolen¹⁹.

Parlamentet är den lagstiftande maktens organ och består av två kammare: ett underhus Sejmen och ett överhus Senaten. Sejmen är det lagstiftande och kontrollerande organet och består av 460 riksdagsmän. Dessa väljs i allmänna val för en mandatperiod på fyra år. Bland sina medlemmar väljer Sejmen en talman, ett antal vicetalmän samt ett utskott. Sejmens arbete leds av Sejmens Presidium vilket har förlorat sin konstitutionella status. Presidiet fungerar med stöd av Sejmens bestämmelser samt mångårig tradition. Senaten är parlamentets andra kammare med 100 platser som äger rätt att anta, förkasta eller genomföra ändringar i lagtexter stiftade av Sejmen. Beslut av Senaten om att förkasta eller förändra en lag är bindande om inte Sejmen väljer att underkänna dem. För detta krävs en absolut majoritet av röster i en ny omröstning. På samma sätt som Sejmen, väljer Senaten en talman, ett antal vice talmän och ett utskott.

Verkställande maktens organ är Polens president, regeringen, statsministern, statsråd samt landshövdingar som är regeringens representanter i olika län. Presidenten är landets högsta representant i interna och internationella förhållanden. Till hans uppgifter hör bland annat att slå vakt om landets säkerhet, om dess territoriums okränkbarhet och odelbarhet samt att underteckna lagar. Presidenten väljs i allmänna val och är verksam under en femårig mandatperiod. Regeringen är ett organ som huvudsakligen ansvarar för den offentliga förvaltningen samt den löpande inrikes- och utrikes politiken. Regeringen förvaltar också hela regeringens administration och har till uppgift att genomföra lagar. Regeringen består av statsminister och statsråd. Statsministern fungerar som ordförande samt leder regeringens arbete. Han samordnar och kontrollerar statsrådsarbetet. Han är överordnad alla anställda inom regeringsadministrationen samt utfärdar förordningar inom ramen för beviljande fullmakter. Ett statsråd ansvarar för en bestämd avdelning av statsförvaltningen eller verkställer uppgifter som ges av statsministern.

¹⁸ <http://www.nordregio.se/Files/BMpolsyst.pdf>, 2002-09-02

¹⁹ Exportrådet, Swedish Trade Council, Marknadsintroduktion Polen

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Från och med den 1 jan 1999 fungerar en trenivåers territoriell fördelning i Polen. I samband med det finns det tre nivåer av den administrativa fördelningen i de olika områdena:

- Län 16 stycken
- Storkommuner 372 stycken
- Kommuner 2489 stycken

En kommun är en grundenhet för territoriellt självstyre. Den offentliga förvaltningen i kommunen och storkommunen sköts av självstyrande organ. Den offentliga förvaltningen i länet är dualistisk. På grund av att länet är en territoriell självstyresenhet administreras det av länet självstyrande organ å ena sidan och regeringens organ å den andra.

Det territoriella självstyret är inte en ny institution i Polen. Det fungerade effektivt före andra världskriget och under första åren efter kriget. Självstyret blev avskaffad år 1950 och ersatt av ett så kallad homogen statsmaktsystem baserad på en modell från före detta Sovjetunionen. Statskicketts ändringar mellan åren 1989-1990 gjorde det möjligt att komma tillbaka till en territoriell självstyrande institution i början på kommun nivå och idag även på storkommuns- och länsnivå. Kommunen, storkommunen och länet har rättskapacitet och egen egendom samt deras självständighet skyddas av domstolen.

Det kommunala självstyreskicket regleras av en lag som fastställer att "kommunens medborgare bildar enligt lagen ett territoriellt självstyre" och senare beskriver självstyrets uppgifter och organisation samt dess plats i det offentliga administrationssystemet. Lagstiftaren räknar alla offentliga frågor av en lokal betydelse till kommunens verksamhet om de inte är förbehållna andra subjekt enligt lagen. De lokala frågorna omfattar fyra kategorier som hör till kommunens egna uppgifter och finansieras av egna medel:

- Teknisk infrastruktur.
- Samhällsinfrastruktur och bostadsförsörjning.
- Den allmänna ordningen.
- Fysisk planering och miljövård.

För att verkställa sina uppgifter kan kommunen stifta egna lokala lagar på basen och inom gränssarna för lagenlig fullmakt. Kommunens uppgifter åligger kommunfullmäktige och kommunstyrelse. Uppgifterna består av frågor som omfattar kommunens verksamhet om de inte är förbehållna för andra subjekt i enlighet med lagen.

Storkommunens självstyrelseskick regleras av en lag och på likartat sätt utgör en gemenskap av personer som är bosatta i ett bestämt område. Enligt lagen skall storkommunen arbeta med uppgifter av en överkommunal karaktär. Storkommunen konkurrerar inte med kommunen när det gäller utförandet av offentliga uppgifter utan kompletterar dessa. På det sättet utförs alla offentliga uppgifter av lokal karaktär av kommunen och storkommunen tillsammans. Storkommunens behörighet omfattar följande kategorier:

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

- Samhällsstruktur som övergriper den lokala nivån.
- Teknisk infrastruktur som övergriper den lokala nivån.
- Den överkommunala allmänna ordningen samt medborgarnas säkerhet.
- Miljövård och överkommunal lokal planering.
- Verksamhet som strävar efter att lösa lokala problem.

För att verkställa sina uppgifter kan storkommuner stifta allmänt gällande lokala lagar på eget område i enlighet med lagenlig fullmakt. Storkommunen förvaltas genom sina representanter som sitter i storkommunens råd och styrelse. Man tillåter dock former av direkt demokrati.

Länets självstyrande gemenskap regleras av en särskild lag och har ett annat uppgiftsområde än kommunen och storkommunen. Länets uppgifter koncentrerar sig kring funktioner som har regional karaktär. De omfattar för det mesta tre kategorier av ärenden:

- Utforma och upprätthålla fysisk ordning.
- Stimulera näringslivsaktiviteten samt föra länets utvecklingspolitik.
- Bevara kultur- och miljö arvet.

Länets mål är att skapa en regionutveckling samt att utföra offentliga tjänster som omfattar hela regionen. De viktiga instrumenten i skapandet av den regionala utvecklingen är: länets utvecklingsstrategi, fleråriga länsprogram samt länets fysiska planering. För att verkställa sina uppgifter kan länet stifta allmänt gällande lokala lagar inom eget område i enlighet med lagenlig fullmakt. Det är bara sejmik, länets självstyrande organ som kan skifta lagar.

3 Den polska bostadsmarknaden

Utan tvekan kan man konstatera att bostadssituationen i Polen är mycket svår. Med hänsyn till antalet lägenheter per invånare kan inte Polen jämföras med vare sig länder i Västeuropa eller före detta kommunistländer. Som exempel kan det nämnas att i Danmark och Sverige finns cirka 470 lägenheter per tusen invånare, i Ungern är siffran 385, i Lettland – 375 och i Tjeckien – 360 lägenheter medan i Polen finns endast 300 lägenheter per tusen invånare. Med andra ord ligger Polen efter i jämförelsen med västeuropeiska länder och före detta kommuniststater som Litauen, Lettland, Slovakien eller Rumänien.²⁰

Idag saknar över en och en halv miljon polska familjer en egen lägenhet. Det betyder att var sjätte familj saknar framtidsutsikter. Många experter anser att situationen har nått ett sämsta tänkbara läge. Kommissionen för prognoser har i sitt betänkande "Polska 2000 Plus" kommit fram till att situationen kan komma att försämrans om Sejmen inom kort inte ändrar sin bostadspolitik. Om inga förändringar görs kommer det år 2004 finnas cirka tre miljoner familjer som saknar ekonomiska möjligheter till att skaffa sig en egen lägenhet. Experter på området menar att byggande av 500 000 nya lägenheter per år kan utgöra en lösning på rådande underskott av lägenheter inom närmaste åren. Tyvärr har antalet nybyggda lägenheter inte kommit upp till ovan nämnda antal. Istället har det endast byggts cirka 70 000-80 000 lägenheter per år, vilket enbart motsvarar vad som behövs i brådskande situationer i huvudstaden.²¹ En annan betydande orsak till den svåra bostadssituationen är en relativt låg levnadsstandard i Polen. Lönenivåerna är för låga för att en större samhällsgrupp skall ha möjlighet att spara erforderligt kapital för att köpa en lägenhet. Många inkomsttagare har inte råd att finansiera sitt bostadsköp genom olika bankkrediter främst på grund av höga räntekostnader. En medelinkomst i Polen ligger på cirka 2300 zloty brutto per månad. Den här siffran återspeglar inte riktigt verkligheten eftersom ett stort antal invånare lever på den lägsta ersättningsnivån, cirka 760 zloty brutto eller under den.

En analys över ett antal lägenheter till försäljning hos olika kooperativa bostadsföreningar och privata byggbolag visar att det förekommer en prisskillnad mellan aktörerna. Analysen grundas på en jämförelse av presenterat prismaterial på de olika aktörernas Internethemsidor och har utförts av författarinnan. Tyvärr är det svårt att dra några säkra slutsatser eftersom det är svårt att uppfatta vilken typ av rättighet, en kooperativ bostadsrätt eller en kooperativ äganderätt, som en köpare erhåller för ett pris som anges på bostadsföreningarnas hemsidor. Det föreligger även skillnader i utrustning och utförande mellan lägenheterna och aktörerna. Med andra ord är det inte säkert att priserna gäller för samma typ av rättighet till en lägenhet och med likartat utförande och utrustning. Det normala fallet i Polen är att lägenheterna säljs "råa" det vill säga lägenheten saknar bland annat golvbeläggning, tapeter samt köks- och badrumsutrustning. Lägenhetsinnehavaren slutför sådana arbeten själv men det är inte helt främmande att lägenheterna säljs färdigställda för inflyttning. Kooperativa bostadsföreningarna erbjuder lägenheter från 2100 till 2500 zloty* per kvadratmeter medan de privata bolagen, oavsett om det är inhemska eller utländska bolag, erbjuder lägenheter från 3000 zloty per kvadratmeter och uppåt, se bilaga 7 och 8. Vid en jämförelse av priser och den genomsnittliga månadsinkomsten kan man lätt konstatera att det är omöjligt för en genomsnittlig inkomsttagare att

²⁰ www.prawo.lex.pl/czasopisma/nrp/kat_miesz.html, 2002-04-10

²¹ www.prawo.lex.pl/czasopisma/nrp/kat_miesz.html, 2002-04-10

* 1 zloty motsvaras av 2.26 svenska koronor, 2002-11-18

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

köpa en lägenhet kontant eller ansöka om krediter med höga räntesatser för att finansiera köpet.^{22,23,24}

Det enorma underskottet på lägenheter ökar antalet personer som helt och hållet saknar ett tak över huvudet. Dessa personer bor oftast på soptippar, i trappuppgångar, i sophus och avloppsbrunnar. Under de senaste åren har antalet hemlösa ökat till cirka 200 000. Det saknas riktlinjer och finansiella medel för byggande av bostäder för dessa personer. Bland beslutsfattare råder en uppfattning om att problemen löser sig själva i takt med att välståndet kommer att öka.

Fram till år 2020 kommer det att behövas mellan tre till fem miljoner nya lägenheter. Dessa lägenheter kan inte byggas utan ändringar i nuvarande lagstiftning och praxis. Alla andra tillkännagivande av förbättring av rådande situation kommer att vara en illusion.²⁵

3.1 Förekommande bostadsformer

På den polska bostadsmarknaden förekommer fyra typer av upplåtelseformer: hyresrätt, kooperativ bostadsrätt, kooperativ äganderätt samt äganderätt. Invånarna som är intresserade av att erhålla en lägenhet kan inte fritt välja mellan de förekommande bostadsformerna eftersom det krävs att vissa speciella villkor för en önskad bostadsform skall vara uppfyllda innan en tilldelning kan bli aktuell.

- Hyresrätt – upplåtelseformen som framför allt kan erhållas av invånare och dess familjer med små tillgångar samt av personer som har rätt att få en social- eller byteslägenhet. Ansvaret för att tillgodose invånarnas bostadsbehov åvilar kommunen som till sin hjälp innehar rätt att förfoga över det kommunala bostadsbeståndet eller på annat sätt ta fram lägenheter. För finansiering kan kommunen vända sig till staten för större anslag, se kapitel 4.²⁶
- Kooperativ bostadsrätt – kooperativa bostadsföreningar har ensamrätten till denna upplåtelseform. Tilldelningen av en bostadsrättslägenhet kräver medlemskap och inbetalning av en insats till föreningen. Insatsen bygger på kostnader som direkt uppkommer med byggande av en specifik lägenhet och därmed kallas för lägenhetsinsats. En lägenhetsinsats ger rätten till en bostadsrättslägenhet, se avsnitt 7.1.²⁷

²² www.stat.gov.pl/index.htm, 2002-10-07

²³ www.forex.se/, 2002-10-28

²⁴ Bednarek, K., 2002-09-25

²⁵ www.prawo.lex.pl/czasopisma/nrp/kat_miesz.html, 2002-04-10

²⁶ Dz.U.z 2001r. Nr 71, poz.733

²⁷ Myszkowski, L., "Spółdzielnie mieszkaniowe"

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

- Kooperativ äganderätt – även till den här upplåtelseformen har kooperativa bostadsföreningar ensamrätten. För att få en sådan lägenhet krävs medlemskap och att den intresserade betalar en insats som grundar sig på kostnader för att uppföra hela byggnaden där lägenheten är belägen samt kostnader för markanläggningar på fastigheten, se avsnitt 7.2²⁸.
- Äganderätt – upplåtelseformen erbjuds av de privata byggbolagen. En äganderättslägenhet utgör en särskild fastighet. Istället för insatsen bestämmer bolagen ett pris som den intresserade skall betala. Priset beräknas utifrån av bolaget nedlagda kostnader och lägenhetens marknadsvärde på den öppna marknaden, se kapitel 8.²⁹

På bostadsmarknaden idag agerar huvudsakligen fyra aktörer som står för det största byggande av nya bostäder:

- Kommunen.
- Kooperativa bostadsföreningar.
- Privata byggföretag.
- Enskilda personer.

Före och efter andra världskriget då det rådde ett starkt kommunistiskt inflyttade hade kommunen till uppgift att se till att alla kommuninvånare fick sina bostadsbehov tillgodosedda. Det förekom att fysiska personer framför allt på landet eller i utkanten av städerna byggde egna bostäder, friliggande villor för att ha någonstans att bo. Kommunen initierade bygget och i situationer då finansieringen hade sinat och det inte längre fanns kapital för att avsluta byggnationen erbjöd kommunen mindre privata eller kommunala byggfirmor eller kooperativa bostadsföreningar att slutföra arbeten. I gengäld fick byggbolagen ett visst antal lägenheter som betalning för sin insats och nerlagt kapital. På så vis blev anställda i byggbolagen erbjudna en lägenhet. Detsamma gällde bostadsföreningar som istället fick ta över förvaltningen av hela huset och kommunen förbehöll sig rätten att bestämma vilka som skulle flytta in i lägenheterna. En del av lägenheterna skulle förvaltas av speciella yrkesorganisationer. Dessa organisationer agerade efter en speciell lagstiftning och omfattade yrkesgrupper som till exempel militär, polis, brandkår och sjukvård. Resterande lägenheter fick hyras av anställda i andra yrkesgrupper.³⁰ Idag är kommunens uppgift bland annat att garantera boende för de familjer som har låga inkomster och därmed inte har ekonomiska möjligheter att köpa en lägenhet på den öppna marknaden³¹.

²⁸ Myszkowski, L, "Spółdzielnie mieszkaniowe"

²⁹ Dz.U.z 2000r. Nr 80, poz.903

³⁰ Bednarek, K, 2002-09-25

³¹ Dz.U.z 2001r. Nr 71, poz.733

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

En annan aktör på marknaden är kooperativa bostadsföreningar som sedan 1960-talet har agerat på marknaden på olika villkor. Under årens gång har bostadsföreningar blivit allt starkare genom dess organisationsform. Bostadsföreningar har varit med och påverkat lagstiftningen samt andra regler till föreningarnas fördel. Föreningarnas ställning på marknaden var ohotat fram till början av 1990-talet då en ny investeringsstark grupp började intressera sig för den polska fastighetsmarknaden.³² Till största del är det framför allt vinstdrivande byggföretag från väst med bland annat svenska byggföretag som Skanska och NCC. Även inhemska byggfirmor har börjat växa på marknaden och erbjuder samma boendeformer som de privata firmorna och kooperativa bostadsföreningarna. Dessa företag erbjuder boende i form av lägenheter, radhus eller fristående villor. Tidigare har de flesta friliggande villor byggts av fysiska personer för deras egna bostadsbehov.

3.2 Oroande situation på bostadsmarknaden

Uppgifter i detta och följande avsnitt grundas på Kuznicki. L, Prognoskommitténs betänkande "Polska 2000 plus".

Bostadssituationen över hela landet har under de senaste åren präglats av en fortsatt farlig och ogynnsam utveckling för framtiden. Om utvecklingen inte kommer att dämpas kan den leda till en bostadskris med stora negativa ekonomiska, sociala och tekniska konsekvenser. De faktorer som påvisar detta är att:

1. Inom de närmaste åren kommer större delen av det äldre bostadsbeståndet att rivras eftersom det har uppnått sin tekniska livslängd. Behoven av rivning av endast bostäder byggda före första världskriget uppskattas till cirka en miljon lägenheter och fram till år 2020 kommer det att handla om cirka två miljoner lägenheter.
2. Tillgången på lediga markområden som under 1980-talet hade reserverats för bostadsbyggande i städerna minskar till följd av att fler markområden bebyggs med stora kommersiella köpcentra. Om mer mark inte kommer att planläggas för bostadsbyggande lär det inom 5 år inte finnas några tillgängliga markområden att bygga bostäder på.
3. Inom de närmaste fem åren kommer avsevärt fler unga personer att bilda familj. Dagens bostadssituation för unga familjer är mycket besvärlig.
4. Livslängden för den polska befolkningen ökar och den positiva utvecklingen leder till att allt färre lägenheter övergår genom arv på nya hyresgäster och ägare.
5. Stigande underskott på lägenheter, framför allt bland unga familjer leder till kända följder i befolkningsutvecklingen som framför allt uttrycks i låg nativitet.

³² Myszkowski. L, "Spółdzielnie mieszkaniowe"

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Med anledning av ovan nämnda situationer är det av stor vikt att bromsa nedgången i bostadsbyggande som de senaste åren inte ens har uppnått att ersätta lägenhetsbeståndet som rivs. Det är även viktigt att påskynda renoverings- och moderniseringsarbeten. Därför bör målsättningen vara att fram till år 2020 åtminstone bygga tre miljoner lägenheter men det mest optimala antalet bostäder vare cirka fem miljoner lägenheter. Detta skulle medföra att antalet lägenheter per 1000 invånare skulle öka med sex till sju per år och skulle leda till en minskning av underskottet på lägenheter i jämförelse med länder inom EU.

3.3 Åtgärder för förbättring av bostadssituationen

Kommittén för prognoser har i sitt betänkande lagt fram fyra punkter som skulle kunna förändra de på fastighetsmarknaden förekommande två ekonomiska synsätten som har sedan 10 år tillbaka styrt bostadsmarknaden. Det första ekonomiska synsättet har uppkommit genom införande av marknadsekonomi och hävdar att varje invånare själv skall ansvara för sitt bostadsbehov samt att lägenheterna ses som en marknadsvara och bör omfattas av regler som råder på den öppna marknaden. Det andra synsättet ålägger staten och kommuner att ansvara för invånarnas bostadsbehov framför allt för de invånare som befinner sig i en besvärlig ekonomisk situation. För att få en väl fungerande bostadsmarknad bör dessa två synsätten kombineras. Tyvärr har detta inte skett på ett tillfredsställande sätt utan det marknadsförespråkande synsättet har fått ett mycket större inflytande. Experter i kommittén påpekar att om inga nödvändiga förändringar i doktrinen, inställningen till bostadsbyggande samt i politiken kommer att ske kommer man inte kunna förvänta sig någon som helst förändring på bostadsmarknaden. Därför bör man ta till sig nya principer som kommittén har lagt fram i form av fyra punkter och som innebär att:

1. Bostadsbyggande kan utgöra en väsentlig faktor för att påskynda den ekonomiska utvecklingen i samma utsträckning som i länder som har varit i samma situation som Polen efter andra världskriget. Investeringar i bostadsbyggande bör öka efterfrågan på varor och tjänster för hela ekonomin.
2. Utan förbättring av bostadssituationen kan inte en snabbare förbättring av invånarnas levnadsstandard åstadkommas eftersom boendevillkor i stor utsträckning avgör individens och dennes familjs möjligheter till utveckling.
3. Förändringar i byggandet är sannolikt inte möjlig utan att staten engagerar sig i frågan och bidrar till finansieringen.
4. Förändringen av bostadssituationen kan inte åstadkommas utan en förnuftig, konsekvent och tillämpningsbar handlingsstrategi. Fler bostäder måste byggas inom de närmaste åren för att ökningen av underskottet skall bromsas. Ett renoveringsarbete i stor skala av det befintliga bostadsbeståndet måste planeras. Handlingsstrategin bör även innefatta förslag på nya tekniska lösningar för ett effektivt och ekonomiskt byggande eftersom nuvarande teknik inte uppfyller dessa krav. Men framför allt att sträva efter att bygga billiga bostäder i flerfamiljshus för låg- och medelinkomsttagare.

Det viktigaste redskapet för förändringen av situationen på bostadsmarknaden för hela landet är framför allt att förbättra och på ett bättre sätt utnyttja befintliga regel- och styrsystem. Kommittén föreslår att man skall bland annat:

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

1. Införa nya beskattningsregler för de enskilda personer som bygger sin egen bostad. Skatteinkomsterna bör komma bostadsbyggandesällskapen, TBS-sällskapen*, till del för att dessa skall kunna öka sitt bostadsbyggande från 3 800 lägenheter år 2000 till åtminstone 50 000 år 2010 och 100 000 år 2020.
2. Det föreslagna av regeringen uttaget av en högre mervärdesskatt på byggmaterial samt vid bostadsförsäljning bör inte genomföras. Skatteuttaget kan leda till en ökning av lägenhetspriser med drygt 20 procent.
3. Staten måste medverka till en minskning av räntekostnader för de personer som har valt bankkrediter som finansieringskälla för sitt bostadsköp. Detta är av stor betydelse eftersom de höga räntenivåerna överskrider mer än tre gånger inflationsnivån.
4. Kreditsystemet bör genomgå förändringar så att relationen mellan kreditens storlek och byggets totala kostnad skall öka från 20 procent till 40 eller 60 procent. Avbetalningstiden bör förlängas från 7 till 20 år. Tillvägagångssättet vid beviljande av krediter bör förbättras. Räntan för besparingar måste bli högre än inflationen. Samma förändring bör genomföras vid beviljande av krediter för bostadsbyggandesällskap, TBS-sällskapen, samt kooperativa bostadsföreningar.
5. Det är nödvändigt att påbörja privatisering av det befintliga lägenhetsbeståndet som ligger inom det kommunala ansvarsområdet för att överföra avsedda resurser för bibehållande av beståndet till planläggningsarbeten av nya markområden för bostadsändamål.
6. Kommunerna måste få ett ökat anslag av resurser så att fler markområden kan tas fram och planläggas.
7. Byggföreskrifter och byråkratiska hinder bör radikalt förändras respektive elimineras eftersom dessa framför allt försvårar planläggningsarbeten av nya markområden och genomförandet av dessa planer.

Ovan nämnda förslag kan komma att expandera byggbranschen genom att man inför en skyldighet att placera en del av pensionspengar i bygginvesteringar för att öka tillgången på kapitalet. Medverkan till byggbranschens expansion kan även fås genom att man bildar lokala fonder som skall samla in och förvalta pengar till renoverings- och moderniseringsarbeten av det befintliga bostadsbeståndet. Att grunda en speciell bank som specialiserar sig på byggfrågor och som samarbetar med lokala förvaltningar kan också ha ett positivt inflytande på byggbranschens tillväxt. De viktigaste faktorerna som har direkt påverkan på byggbranschens expansion är kreditfrågorna. Införandet av mer fördelaktiga krediter för samhällsgrupper som till exempel nybildade familjer, familjer som byter bostadsort på grund av byte av arbetsort samt familjer som saknar eget kapital för att slutföra en påbörjad bostadsbyggnation kan ha stor påverkan. På samma sätt kan det förhålla sig vid försämring av kreditvillkor till andra inköp än bostadsköp. Kreditvillkor för bostadsköp måste göras mer fördelaktiga.

* TBS-sällskapet – till exempel ett handelsbolag som via bland annat den statliga lägenhetsfonden bygger nya hyresrättslägenheter, se avsnitt 9.4

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Oberoende av de föreslagna temporära åtgärderna är det nödvändigt att staten inom de närmaste tre åren ökar nuvarande anslag till bostadsbyggande från 0,4 procent av BNP till 1,5 eller 2 procent av BNP. Tidsperioden bör ses som en förberedande etapp och utnyttjas för att ta fram markområden för bostadsbebyggelse samt att genomföra lämpliga ändringar i lagstiftningen och doktrinen.

Hela handlingsplanen för att expandera bostadsbyggandet bör vara framställd som ett alternativt bostadsprogram för hela landet och sträcka sig över 20 år framåt. Följande förhållanden på bostadsmarknaden påvisar nödvändigheten av ett sådant program:

1. Fram till år 2020 skall cirka 5,5 miljoner människor komma in på arbetsmarknaden och även med relativt stora väntande pensionsavgångar kommer det att saknas cirka 1,4 miljoner arbetsplatser. Därmed bör byggsektorn ta vara på den återstående arbetskraften.
2. På grund av olika diskrimineringsformer på arbetsplatser utomlands bör man räkna med att fler byggarbetare kommer att söka sig tillbaks till sina tidigare arbetsplatser samt att den återvändande arbetskraften är välkvalificerad.
3. Det finns en outnyttjad tillverkningskapacitet hos industrier som tillverkar byggmaterial och industrier som levererar lägenhetsutrustning.

Kommittén för prognoser anser att det gäller att ta vara på den unika chansen som de rådande omständigheter skapar för att expandera ekonomin och förändra bostadsbyggande samtidigt som den ökande arbetslösheten kan minskas. Däremot om inga åtgärder kommer att göras för att motverka underskottet i bostadsbyggandet så hotar:

- Ökad bostadsbrist.
- Fortsatt ökad tendens till lägre nativitet och därmed försämrade befolkningsstruktur.
- Ökade ekonomiska skillnader mellan olika regioner och hushållens ekonomiska förutsättningar.
- Mindre chans till bättre ordnade samhällsförhållanden.

Alla de ovan nämnda faktorerna talar för att bostadsproblematiken måste komma att bli en av högsta prioriteringarna i den polska politiken för att landet skall kunna ha någon möjlighet till utveckling. Det är både en samhällsekonomisk och politisk angelägenhet som därmed bör vara ett ämne för riksomfattande diskussion.

3.4 Exempel på bostadssituationen i Małopolskie län

I detta avsnitt redogörs mer detaljerat för nuvarande förhållanden på den polska bostadsmarknaden genom en kort beskrivning av bostadssituationen i ett av länen, Małopolskie län. Till följd av att länet kännetecknas framför allt av en hög folktäthet och relativt låg arbetslöshet kan det vara av intresse att visa hur bostadssituationen ser ut i ett län som på många sätt liknar Stockholms län.

Małopolskie är det fjärde största länet i Polen och ligger i södra delen av landet, se bilaga 2 och 6. Till ytan tillhör länet de mindre länen och har 214 invånare per kvadratmeter, det näst högsta antalet, se bilaga 6³³. I länet bor totalt cirka 3,2 miljoner människor som motsvarar cirka 8 procent av den totala befolkningmängden i landet. Länet största stad är Kraków som är en av de större städerna i Polen med drygt 743 000 invånare³⁴. Małopolskie tillhör de län som stadigt ökar sin befolkningmängd genom migration från andra närliggande län, se bilaga 5. Enligt de statistiska prognoserna kommer utvecklingen att bestå, se bilaga 4³⁵. Vid jämförelse med Sverige är Kraków en stad av samma storlek som Stockholm då antalet invånare i Stockholm är cirka 757 000. Det totala antal invånare i Małopolskies län är nästan två gånger större än i Stockholms län. Stockholms län har 134 invånare per kvadratmeter³⁶.

Under året 2000 fanns det i Kraków cirka 259 000 lägenheter med en genomsnittsyta på mindre än 53 kvadratmeter och med 3,1 rum med en rumsyta på 17 kvadratmeter. I jämförelse med ett genomsnitt för hela Polen låg lägenhetsytan på 57 kvadratmeter och antalet rum var 3,4. Nästan hela Krakóws befolkning bodde i dessa lägenheter, cirka 94 procent. Resterande del bodde i så kallad kollektivboende som till exempel studenthem, barnhem eller övernattningshem. Krakóws lägenhetsbestånd har under de senaste fyra åren stadigt förbättras.³⁷

Under år 2000 bestod det kommunala lägenhetsbeståndet av olika typer av byggnader som fördelas enligt följande procentsats på antal förekommande hushåll:

- Flerbostadshus med max 5 våningar 56 %
- Flerbostadshus med max 11 våningar 31 %
- Friliggande villa 9 %
- Radhus eller parhus 4 %

Stadens lägenhetsbestånd består av ett antal byggnader som är byggda före andra världskriget och som till största del inte är anpassade till nutida bostadsstandard. Dessa byggnader är i slutet av sin tekniska livslängd och bör undergå betydande renoveringsarbeten eller rivras. Byggnader byggda före 1970 måste genomgå betydande moderniseringsarbeten med installations- och utrustningsbyten samt en delvis rivning.³⁸

³³ www.stat.gov.pl/, 2002-09-19

³⁴ www.krakow.pl, 2002-09-19

³⁵ www.stat.gov.pl/, 2002-09-19

³⁶ www.scb.se, 2002-09-19

³⁷ www.krakow.pl/biznes/raport_00/mieszkalnictwo1.html, 2002-09-18

³⁸ www.krakow.pl/biznes/raport_00/mieszkalnictwo1.html, 2002-09-18

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Lägenheterna i den äldsta stadskärnan har stora bostadsytor med flera våningsplan, låg standard på teknisk och sanitär utrustning samt oordnade ägarförhållanden. Under de senaste åren har fler och fler av dessa lägenheter gjorts om till kommersiella lokaler en faktor som begränsar det uppkomna intresset är otillräckliga parkeringsmöjligheter. Markreserv för bostadsbyggnad i centrum är obetydlig. Däremot utnyttjas existerande vindar och annex för bostadsändamål. Utanför statskärnan finns ett stort antal bostadsområden som kännetecknas av en mycket bra utvecklad teknisk och social infrastruktur samt ordnat kommunikationssystem. Med anledning av att utbyggnad av befintlig infrastruktur för med sig stora kostnader bebyggs istället befintliga bostadsområden med fler byggnader som allt som oftast förstör områdets fysiska funktion och planering. Även före detta industriområde bebyggs med byggnader för bostadsändamål efter att saneringsarbeten har genomförts. Cirka 25 procent av bebyggelsen finns i förorter med byggnader om två till tre våningsplan. Därmed kommer bebyggelse med enfamiljshus i utkanter av Kraków till förmån för samlad bebyggelse. En rationell hushållning med mark och komplex fysisk planering försvåras av att bebyggbara markområden är uppdelade på små jordlotter vilket minskar tillgängligheten och komplicerar förberedelsearbeten. För att utnyttja den tekniska infrastrukturen förtätar man bostadsområden som leder till försämrade rekreativsmöjligheter. Dessa faktorer leder till att den kaotiska fysiska planeringen av markområden kan fortsätta. I Kraków finns drygt 4 100 hektar markområden för bostadsbyggnad som motsvarar 13 procent av stadens yta. Vid en granskning har det visat sig att 33 procent av dessa markområden ännu inte har utnyttjats för bostadsbyggnad. Detta innebär att det finns stora markreserver i Kraków. Staden har lagt fram ett projekt för att bygga obebyggda tomter med bostäder och kom fram till att de största barriärer i bostadsutvecklingen är följande faktorer:³⁹

- Otillräckligt antal markområden för bostadsbyggnad.
- Marken är uppdelad på olika egendomsformer som i sin tur omöjliggör förnuftig bebyggelse.
- Oreglerade ägandeförhållanden.
- Ett stort antal delägare
- Avsaknad av åtgärder samt effektiva organisationsformer för att sammanlägga de markområden som förekommer med uppdelade egendomsformer.
- Att kommunen bär kostnader för att bygga infrastruktur samt kostnadsfritt kopplar in leverantörer av olika medier till de kommunala näten.
- Allt för lång väntetid för hantering av bygglovsansökningar, registrering av fastigheter i fastighetsregistret, att erhålla avtal från leverantörer samt en lång genomförandetid.
- Avsaknad av en utarbetad och konsekvent realiserad bostadspolitik.
- För investeringar ofördelaktigt finansieringssystem till exempel ingen uppmuntran till ett långsiktigt bostadssparande, låga inkomster samt dyra krediter.
- Höga byggkostnader.

Under året 2000 har priserna på den öppna marknaden stagnerat. Under sista delen av året hade 75 privata byggbolag och 16 bostadsföreningar byggt cirka 4 500 lägenheter varav cirka 20 procent av dem var färdigt byggda. Under året har det tagits fram 150 stycken större investeringsprojekt för nya lägenheter.

³⁹ www.krakow.pl/biznes/raport_00/mieszkalnictwo1.html, 2002-09-18

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Kända byggbolag hade inga större problem med att sälja sina nya lägenheter. Priset för en kvadratmeter lägenhet låg mellan 2200 till 7200 zloty^{*}, ett genomsnittspris låg på 2700 zł/m². Månadslön för en anställd i regionen under året 2000 var cirka 1865 zloty brutto. Invånare i EU-länder hade råd att köpa tre gånger mer lägenhet för sina inkomster.

Trots en låg självfinansieringsgrad hade de allra flesta lägenhetsköp varit finansierade med egna medel. Höga individuella lägenhetskostnader ledde till att en statlig lägenhetsfond, KFM^{*} bildades 1995 och därmed fick stor betydelse inom finansieringsprocessen eftersom fonden har till syfte att ge affärsmässiga krediter till nybildade TBS-sällskapen vars uppgift är att bland annat bygga hyresbostäder. Krediter från KFM finansierar 70 procent av lägenheter som byggs i TBS-sällskapens regi. Med hänsyn till finansieringssättet kan dessa lägenheter endast erhållas av låg- och medelinkomsttagare.⁴⁰

Räntan för krediter tagna i banker låg under 2000 i genomsnitt på 18-20 procent vilket är något högre än året innan. Därmed var dessa krediter mer lämpade för familjer med bättre ekonomin. De lägsta räntorna, ända ner till cirka 7 procent var på krediter tagna i tyska mark. Kredittagarens egna medel måste ha uppgått till 10-40 procent av alla kostnader och en genomsnittlig avbetalningstid var inte längre än 20 år. Dessa stränga kreditvillkor har medfört att efterfrågan på långfristiga byggkrediter har sjunkit de senaste åren.

Lägenhetsbeståndet i Kraków under året 2000 var fördelat mellan fem olika aktörer på bostadsmarknaden, se diagram 1.

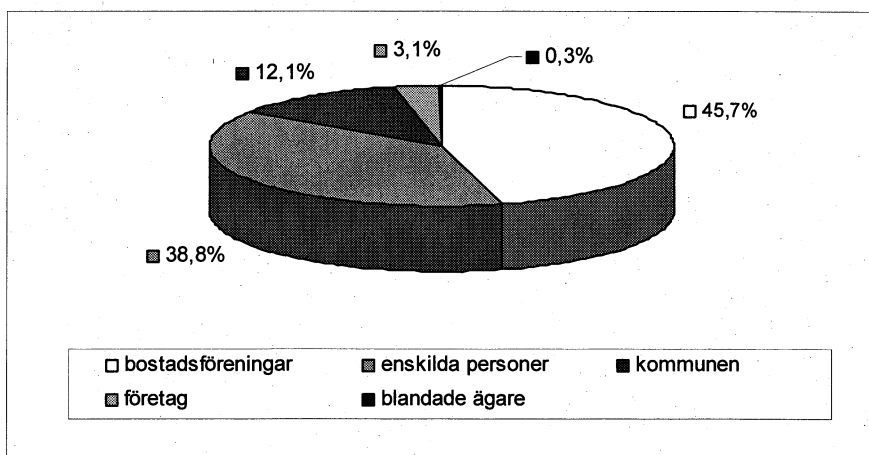


Diagram 1. Lägenhetsbeståndets fördelning mellan olika aktörer.

* 1 zloty motsvarar av 2.26 svenska koronor, 2002-11-18

* KFM - en lägenhetsfond som skall till en vis del finansiera byggandet av nya hyreslägenheter, se kapitel 7

⁴⁰ www.krakow.pl/biznes/raport_00/mieszkalnictwo1.html, 2002-09-18

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Månadskostanden för en lägenhet inom det kooperativa bostadsbeståndet och om en bostadsyta på 53 kvadratmeter utgör 32 procent av en genomsnittlig månadsinkomst före skatt.⁴¹

Under 2000 i Kraków har antalet lägenheter ökat med 1,3 procent. Vid en jämförelse med året innan har 19 procent färre lägenheter blivit färdigställda för inflyttning. I Kraków har 4,9 lägenheter per tusen invånare blivit färdigställda medan i EU var siffran 6-8 lägenheter. Under året hade bostadsföreningarnas procentuella andel av nybyggda lägenheter minskat med 35 procent medan andelen kommunala hyreslägenheter hade ökat med 2,5 gånger till 8 procent. Antal nya lägenheter till försäljning och uthyrning har ökat med 27 procent. För första gången hade privata byggbolag byggt flest lägenheter. Antal nyproducerade bostäder uppgick till 44 procent, se diagram 2.

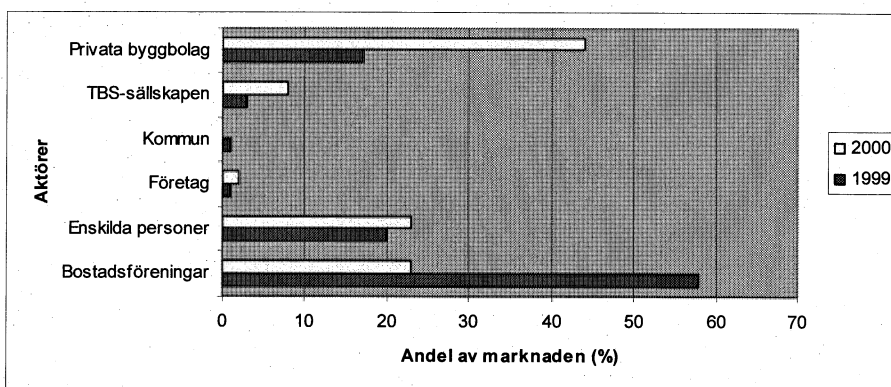


Diagram 2. Fördelning av nya färdigställda lägenheter för år 1999 och 2000

För att tillgodose invånarnas efterfrågan samt motverka att fler människor riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden har kommunen bearbetat och verkställt nedan beskrivna program.⁴²

- *Hyrespolitik* – kommunen eftersträvar att garantera en rimlig hyresnivå för de lägenheter som finns i det kommunala bostadsbeståndet. Syftet med hyrespolitiken är att göra det möjligt för familjer med sämre ekonomi att kunna bo i lägenheter med marknadsanpassade hyror samt att inte subventionera bostadsbyggandet. Kommunen arbetar även för lönsam drift- och underhållsplanering.

⁴¹ www.krakow.pl/biznes/raport_00/mieszkalnictwo1.html, 2002-09-18

⁴² www.krakow.pl/biznes/raport_00/mieszkalnictwo1.html, 2002-09-18

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

- *Renoveringspolitik* – det kommunala bostadsbeståndet under år 2000 bestod av en stor andel gamla byggnader, cirka 34 procent av dem var byggda före 1900-talet och 60 procent före 1990-talet. Kommunen har utarbetat en renoveringsstrategi för att bibehålla och effektivt förbättra nuvarande standard på lägenhetsbeståndet. Strategin gick ut på att man tog fram en standard som omfattade alla lägenheter, man beräknade fram kostnaderna för att uppnå den tänkta standarden och sedan fastställdes möjligheter för genomförandet av renoveringsarbeten. Utöver det framhölls möjligheter till lägre drift- och underhållskostnader samt utarbetades ett kontrollsystem för realisering av föreskrivna idéer.
- *Bostadshjälp* – under år 2000 har man för första gången på många år noterat en minskande efterfråga på lägenheter som omfattas av regler om en reglerad hyressättning där hyresnivån fastställs av kommunen. Trots detta var antalet sökande i jämförelse med antalet familjer som har erhållit en lägenhet med en reglerad hyra nästan nio gånger större. Staden har tagit fram regler som skall syfta till att hjälpa behövande med att hitta ett boende. Lägenheter som tillhör det kommunala bostadsbeståndet utgörs framför allt av sociala och byteslägenheter*. Familjer i svåra ekonomiska situationer har även haft möjlighet att ansöka om anpassning av lediga lokaler som tidigare har fungerat som vindar eller tvättstugor till lägenheter. För att öka hjälpen har staten lagstiftat en speciell lag som riktar sig till boende i lägenheter som omfattas av en reglerad hyressättning. Boende i sådana lägenheter har rätt att ansöka om bidrag som har till syfte att minska boendekostnader och därmed risken för vräkning.
- *Privatisering av bostadsbeståndet* – staden Kraków arbetar efter en politik som syftar till att avyttra hyresrättslägenheter som är stadens egendom för att rationalisera det kommunala bostadsbeståndet, bredda privatiseringen i beståndet samt vinna medel till förmån för boende. Med anledning av detta för staden en privatiseringsvänlig politik av kommunala hyresrättslägenheter. Privatiseringen innebär att en hyresgäst som köper sin lägenhet erhåller en äganderätt till lägenheten. Vid försäljning av lägenheter tillämpas att en hyresgäst får kraftiga rabatter* på lägenhetens rådande marknadsvärde. För lägenheter medtagna i kulturminnesregistret är rabatten betydligt mindre. Inga försäljningar görs av till exempel lägenheter i byggnader som skall renoveras eller rivas, lägenheter med fri hyressättning samt lägenheter i byggnader som renoverats eller byggs med kommunala medel efter 1990. Rabatten är återbetalningsskyldig under de fem första åren om lägenheten användes till annat än boende. Kommunen kan neka försäljning av lägenheter som ligger i byggnader som till sin helhet ägs av staden. Genom privatisering av kommunala hyresrättslägenheter hade staden under år 2000 varit ägare till endast 88 byggnader. Under år 2000 såldes cirka 2000 hyresrättslägenheter. Intresset för köp och prisutveckling för kommunala lägenheter mellan åren 1996 och 2000 redovisas i diagrammet 3.

* Byteslägenhet – En ny lägenhet som kan erhållas vid ett byte mot en dåvarande lägenhet, se kapitel 4

* År 2000 var rabatten för vanliga lägenheter 90 procent och för kulturmärkta mellan 25-45 procent

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

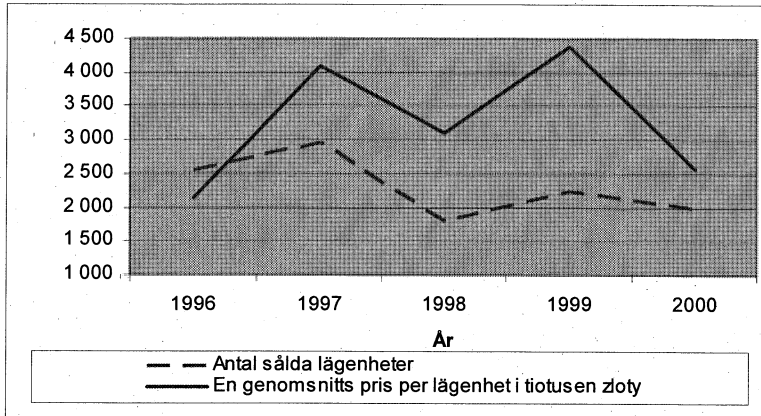


Diagram 3. Privatisering av det kommunala bostadsbeståndet mellan 1996-2000

- *Politik för att öka bostadsbeståndet* – stadens bostadsbestånd har ökat med 248 nya kommunala lägenheter och med 196 lägenheter som kommunen har återfått av tidigare hyresgäster. Ökningen av nya bostäder har tillkommit genom inköp av bostäder från andra aktörer på marknaden till exempel kooperativa bostadsföreningar, renovering av tomma lägenheter, anpassning av gemensamma utrymmen för bostadsändamål samt deltagande i finansieringen av nya bostäder i TBS-sällskapens regi. Staden har av sagt sig att bygga nya bostäder i sin egen regi. Istället deltar kommunen i TBS-sällskapens kostnader vid produktionen av nya bostäder. I gengäld erhåller kommunen ett antal lägenheter i proportion till kommunens nedlagda kostnader. Anledningen till att kommunen gör på det sättet är att det ger staden möjlighet att föra en hyrespolitik då hyrorna enligt lagen skall fastställas av kommunen. Staden planerar att erhålla från TBS-sällskapet cirka 300 lägenheter under 2001 och 2002.
- *Utarbeta villkor för utveckling och finansiering av bostadsbyggandet* – kommunen har verkat för både de privata och kooperativa aktörerna på marknaden genom att delta i finansiering av kostnader för infrastrukturen med 3,9 miljoner zloty. Mellan åren 1996 och 2000 har kommunen samarbetat med bostadsföreningar för att öka tillgången på lägenheter genom att till exempel planlägga kommunala markområden för bostadsbyggande, köpa färdiga lägenheter från bostadsföreningarna, låta bostadsföreningar bygga för kommunens räkning nya bostäder samt gemensamt realisera byggande av lägenheter i TBS-sällskapens regi.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

4 Kommunal hyresrätt

Uppgifter i detta och följande avsnitt grundas på uppgifter i lagen om skydd av hyresrätten, det kommunala bostadsbeståndet samt ändringar av civilrätten, Dz.U.z 2001r. Nr 71, poz.733. Användning av annan källa redovisas med en fotnot.

Hyreslägenheter kan i princip enbart erhållas av kommunen om den sökande och dennes familj anses vara berättigad till en sådan lägenhet. Andra aktörer som erbjuder hyresrättslägenheter är enskilda personer och olika företag som är fastighetsägare till framför allt mindre flerbostadshus och därmed kan erbjuda intresserade familjer och sina anställda en hyresrättslägenhet i ett av sina hus. Tidigare hade kommunen rätt att tilldela även dessa lägenheter till familjer som hade svårt att på annat sätt tillgodose sitt bostadsbehov. Idag medverkar kommunen till att fler bostadshus privatiseras genom att kommunen erbjuder sina hyresgäster att köpa ut sin lägenhet ur det kommunala lägenhetsbeståndet och därmed erhålla en äganderätt till sin lägenhet⁴³.

Kommunen har till uppgift att forma villkor för att tillgodose invånarnas bostadsbehov genom att ta fram hyresrättslägenheter, sociala och byteslägenheter samt att tillgodose bostadsbehoven hos hushåll med sämre ekonomi. För att genomföra dessa uppgifter har kommunen till sitt förfogande det kommunala bostadsbeståndet eller kan bygga nya lägenheter i samarbete med TBS-sällskapen, se avsnitt 9.4. Kommunen kan vända sig till staten för större anslag.

Lagen om hyresrätt föreskriver regler och former för beskydd av hyresrätten samt regler för kommunal förvaltning av lägenhetsbeståndet. Lagstiftningen innehåller definitioner på allmänt förekommande ord och uttryck som finns i den polska hyresrätten.

- En hyresgäst – en person som har rätt att hyra eller använda en viss speciell lägenhet.
- En ägare – en person som hyr ut en lägenhet till någon annan genom att ett rättsligt förhållande skapas mellan parterna.
- En lägenhet – ett utrymme som tillgodoser en persons bostadsbehov.
- En social lägenhet – en lägenhet som lämpar sig för boende med hänsyn till utrustning och teknisk standard. Rumsyta för en person i flerpersonshushåll får inte vara mindre än fem kvadratmeter. Består hushållet däremot av en person måste rummets yta vara minst tio kvadratmeter medan lägenheten kan vara av lägre standard.
- En byteslägenhet – en lägenhet som är belägen i samma ort som hyresgästens dåvarande lägenhet. Lägenhetsutrustning skall vara till största del den samma som i den gamla lägenheten. Det samma gäller antal kvadratmeter per varje rum.
- Bostadsyta – en sammanräknad yta av alla utrymmen som finns i en lägenhet till exempel kök, rum, skafferi, hall, alkov, korridor, badrum samt andra utrymmen som är till för hyresgästens boende och annan användning.
- Avgifter oberoende av ägaren – avgifter för energi, gas, vatten och avlopp samt sophantering.

⁴³ www.adwokat.com.pl/prawo_na_co_dzien_ii_0600.html, 2002-10-07

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

I lagen föreskrivs att en sökande som uppfyller följande villkor kan erhålla en kommunal lägenhet om:

- Hushållet har låga inkomster.
- Sökanden saknar en rättighet till en annan lägenhet.
- Sökanden lider av trångboddhet.
- Sökanden befinner sig i en komplicerad bostadssituation.

Vad som menas med trångboddhet, låga inkomster eller en komplicerad bostadssituation föreskrivs inte i lagstiftningen utan lämnas till kommunens bedömning.

4.1 Kommunens lägenhetsbestånd

För att genomföra de uppgifter som föreskrivs i lagstiftningen kan en kommun bygga och äga bostäder. I beståndet ingår lägenheter som ägs direkt av kommunen, kommunala bolag som har bildats med kommunens medverkan med undantag för bostadsföreningar. Kommunala lägenheter kan endast med undantag för de sociala lägenheterna hyras ut på en obegränsad tid. Kommunfullmäktige kan även godkänna att en lägenhet hyrs ut till invånare som på grund av en kortvarig anställning på en arbetsplats i kommunen är i behov av bostad. I sådana situationer motsvaras hyrestiden av hyresgästens anställningstid. Kommunfullmäktige beslutar om:

- Fleråriga underhållsplaner för det kommunala bostadsbeståndet.
- Regler för uthyrning av lägenheter.

Den fleråriga planen bör vara framtagen på åtminstone fem år framåt och omfatta framför allt:

- Prognos över antalet lägenheter i kommunen samt dess tekniska skick indelat på de olika förekommande typerna av lägenheter.
- Analys över behovet och planering av renoverings- och moderniseringsarbeten som påvisas av byggnadernas tekniska skick.
- Planerade utförsäljningar av lägenheter inom de närmsta åren.
- Regler för bostadspolitiken.
- Sättet och regler för förvaltning av lägenheter och byggnader som ingår i det kommunala beståndet samt förutse ändringar i förvaltningsarbetet.
- Redovisa finansieringskällor.
- Utgiftstaket för de närmsta åren med en indelning på utgifter för drift, underhåll, renovering, modernisering, förvaltning samt investering.
- Beskrivning av andra uppgifter som skall förbättra förvaltningen och rationaliseringen av bostadsbeståndet.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Regler för uthyrning av lägenheter som ingår i det kommunala bostadsbeståndet bör beskriva framför allt:

- Hushållens inkomststorlek som berättigar en familj till en hyreslägenhet.
- Villkor för inflyttning.
- Kriterier för val mellan berörda personer och familjer.
- Villkor för byten av lägenheter.
- Handläggningsförfarande av inkommande ansökningar.
- Regler för att hantera situationer där en annan person än hyresgästen bor kvar på grund av att hyresgästen har avlidit.
- Regler för uthyrning av lägenheter med en bostadsyta större än 80 kvadratmeter.

4.2 Hyresgästarnas rättigheter och skyldigheter

Avtal om användning av en lägenhet mot ersättning, förutom sociala lägenheter, kan ingås antingen på en obestämd eller på en bestämd tid som inte är kortare än tre år. Ifall avtalet har ingåtts på en period som är kortare än tre år föreskriver lagstiftningen att avtalet är ingången på en obestämd tid. Ett avtal om uthyrning med undantag för sociala och byteslägenheter kan villkoras av att hyresgästen lämnar en deposition för att säkra att framtida hyror inte riskerar att bli obetalda. De inbetalda pengarna betalas tillbaka inom en månad från dagen för utflyttning eller dagen för köpet av lägenheten och får inte överstiga en årshyra.

Hyresavgifter för lägenheter som ingår i det kommunala bostadsbeståndet eller andra landstingskommunala institutioner och som ägs av staten bestäms för en kvadratmeter bostadsyta med beaktande av faktorer som både höjer och sänker lägenhetens nyttovärde med framför allt:

- Byggnadens läge till exempel i centrum eller i utkanten av staden samt typ av bebyggelsen runt omkring.
- Lägenhetens läge i byggnaden till exempel vilket våningsplan.
- Byggnadens och lägenhetens utrustning i tekniska installationer samt dess skick.
- Allmänt tekniskt skick av byggnaden.

Hyreshöjningar eller andra avgiftshöjningar med undantag för avgifter som ägaren själv har inflyttande över kan inte ske oftare än var sjätte månad. Om avgifter som är oberoende av ägaren höjs är denne skyldig att redovisa för hyresgäster avgifterna och anledningen till höjningen. Hyreshöjningar och andra avgiftshöjningar får inte överstiga konsumentprisindex genomsnittsvärdet för året innan som tas fram av den polska statistiska centralbyrån.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Ägare skall på hyresgästens begäran kunna redovisa anledningen till hyreshöjningen genom att visa kalkyler som stödjer ägarens handlande. Ägaren kan förutom hyra endast uppbära avgifter som ägaren inte har inflyttande över men endast i fall där hyresgästen inte har ingått några leveransavtal med olika leverantörer. Till exempel avgifter för energi, gas, vatten och avlopp med mera. En bostadsförening kan höja hyrorna över de nivåer som nämns ovan om höjningen har beslutats på ett medlemsmöte.

I situationer där det uppstår driftproblem av byggnaden eller det hotar en omedelbar uppkomst av skador på byggnaden eller lägenheter är hyresgästen skyldig att utan dröjsmål göra sin lägenhet tillgänglig för reparationer. Om hyresgästen inte finns i lägenheten då situationen uppstår eller vägrar att göra lägenheten tillgänglig har ägaren rätt att gå in i en lägenhet med närvaro av polisen eller brandkåren. Hyresgästen bör även göra sin lägenhet tillgänglig för periodiska och ibland kortvariga inspektioner av den tekniska utrustningen samt dess skick. Om reparationer av större dimension måste utföras i en lägenhet är hyresgästen skyldig att flytta på ägarens bekostnad till en byteslägenhet för en kortare tid än ett år. Efter att tidsperioden har gått ut skall hyresgästen få flytta tillbaka till sin dåvarande lägenhet och reparationer skall vara färdigställda.

Om hyresgästen betalar ersättning för användning av sin lägenhet kan ägaren komma att säga upp hyresavtalet endast på grund av nedanstående anledningar. Uppsägningen bör göras skriftlig samt innehålla anledningen eller anledningar till uppsägningen:

- Trots skriftlig tillrättavisning fortfarande använder lägenheten på ett sätt som strider mot hyresavtalet, försummar sina plikter, förstör gemensam utrustning eller uppför sig på ett opassande sätt.
- Har inte betalat hyran i tid eller andra avgifter för användning av lägenheten de senaste tre månaderna trots skriftliga påminnelser.
- Hyr ut i andra hand eller ger bort en del av eller hela sin lägenhet utan ägarens godkännande för en avgiftsfri användning.
- Nyttjar en lägenhet som omfattas av rivning eller reovering.

Om uppsägningen görs på grund av obetalda hyresavier och hyresgästen har rätt att söka en social lägenhet kommer uppsägningen att ogillas om ägaren inte föreslår och ingår en förlikning med hyresgästen om bland annat hur betalningen av de obetalda hyrorna skall ske. Efter att en förlikning har ingåtts kan ägaren säga upp hyresavtalet om hyresgästen inte betalar två efterföljande hyror. Om parterna inte kommer överens och därmed inte ingår en förlikning anses ägarens föreslagna villkor för en förlikning vara bindande om villkoren uppfyller lagens föreskrifter.

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Ifall en hyresgäst överträder på ett grovt sätt rådande regler och hyresgästens beteende leder till att andra hyresgäster har svårt att nyttja gemensamma utrymmen i byggnaden kan en annan hyresgäst eller ägaren väcka talan mot den störande hyresgästen för att en domstol skall ta ifrån hyresgästens rätt till lägenheten och därmed tvinga honom att flytta. Personer som sammanbor med en hyresgäst kan också väcka åtal om åläggande till vräkning av till exempel sin make eller maka eller någon annan som bor i samma lägenhet om personen ifråga med sitt negativa beteende omöjliggör ett gemensamt boende. I sådana situationer ålägger domstolen hyresgästen att flytta samt kan även slå fast att personen ifråga har rätt till en social lägenhet. Domstolen kan inte neka rätten till en social lägenhet för följande personer:

- Gravida kvinnor.
- Underåriga, handikappade eller omyndigförklarade personer.
- Sängliggande sjuka personer.
- Pensionärer som uppfyller villkor för kommunal hjälp.
- Arbetslösa.

Domstolen kan med förbehåll för ovanstående neka rätten till en social lägenhet om uppsägningen har skett på grund av hyresgästens negativa beteende som har stört andra hyresgäster. Om domstolen ger den störande hyresgästen rätten till en social lägenhet blir ägaren tvingad att vänta med hyresgästens uppsägning tills kommunen erbjuder hyresgästen ett hyresavtal. Ett domstolsutslag som ålägger en hyresgäst eller någon annan som bor tillsammans med hyresgästen att flytta från lägenheten har ingen rättslig verkan mellan den 1 oktober och den 31 mars följande år om personen inte har fått annan lägenhet som denne kan flytta in. Regeln gäller inte i de situationer där anledningen till domstolsutslaget är misshandel av familjemedlemmar.

4.3 Sociala lägenheter

I det kommunala bostadsbeståndet ingår även lägenheter som är avsedda till uthyrning som sociala lägenheter. Avtal om en uthyrning av en sådan lägenhet kan ingås med en person som inte innehar en hyresrätt och vars inkomster inte överstiger det av kommunen bestämda nivån för hur stora inkomster en person kan ha för att ha rätt att söka en social lägenhet. Hyresavtalet kan bara löpa på en bestämd tid och efter periodens utgång kan den förlängas om hyresgästen befinner sig i en sådan situation som berättigar honom till fortsatt innehav av en social lägenhet. Hyran för en sådan lägenhet kan inte vara högre än hälften av den lägsta förekommande hyresnivån i det kommunala bostadsbeståndet. Kommunen kan säga upp hyresavtalet utan att behöva iaktta uppsägningstiden om det visar sig att hyresgästen ifråga har erhållit en rätt till en annan lägenhet och kan utnyttja den.

4.4 En reglerad hyressättning

Alla hyreslägenheter oavsett om de ägs av kommunen eller privata fastighetsägare omfattas av regler om en så kallad reglerad hyressättning. Hyresnivån fastställs av kommunen och de privata fastighetsägarna måste rätta sig efter den bestämda nivån. Storleken på hyresnivån för en lägenhet under ett års tid får inte överstiga 3 procent av återanskaffningsvärdet för lägenheten. Kommunen fastställer ofta en lägre nivå på 1,5-2 procent. Den fastställda nivån kan modifieras ytterligare beroende på lägenhetens standard det vill säga om det finns ett badrum, toalett, centralvärme, varmvatten med mera. Hyresnivåer som beräknas på ovan nämnt sätt är relativt låga och räcker inte för att täcka kostnader för drift, underhåll samt renovering. För byggnader som ingår i det kommunala bostadsbeståndet utgör detta inga större problem eftersom kommunen subventionerar sitt lägenhetsbestånd. Däremot finns det ingen som subventionerar de privata fastighetsägarnas bostadshus. Den privata fastighetsägaren är tvingad att med eget kapital stå för till exempel renoveringsarbeten och istället struntar att genomföra dessa. Ägaren själv kan inte enbart höja hyresnivåer på grund av att intäkterna inte täcker kostnaderna för drift, underhåll eller renovering.

En reglerad hyresnivå omfattar lägenheter som hyrs ut och ingår i eller ägs av:

- Det kommunala bostadsbeståndet (reglerna gäller inte personer som hyr en lägenhet om en bostadsyta större än 80 kvadratmeter och om hushållet består av mindre än 4 personer).
- Staten.
- Statliga juridiska personer.
- Juridiska personer som genomför exploatering i ett icke vinstdrivande syfte med undantag för kooperativa bostadsföreningar.

Om en hyresgäst som bor i en privatägd fastighet tycker att hyreshöjningen inte överensstämmer med den kommunalt fastställda hyresnivån kan denne vända sig till en domstol. Dömer domstolen till hyresgästens fördel kan denne kräva att fastighetsägaren antingen betalar tillbaka överskottet eller att hyresgästen får tillgodoräkna sig överskottet som framtida hyresavgifter.⁴⁴

Sejmen har lagstiftat om en lagändring som från och med år 2005 ger privata fastighetsägare rätt att höja hyresnivån så att de får in tillräckligt med intäkter för att föra en rationell förvaltning. Fram till den 11 juli 2001 hade kommunen ensamrätt att fastställa hyresnivåer för både kommunala och privata lägenheter. Efter den 11 juli 2001 fick privata fastighetsägare rätten att själv bestämma nivån men hyrorna får fortfarande inte överstiga 3-procentspärren. Först från och med den 1 januari 2005 kommer hyresnivåerna att kunna sättas efter fastighetsägarens tycke. För att skydda hyresrätten har Sejmen förberett en lagändring så att privata fastighetsägare inte skall kunna bestämma hyresnivåer som är högre än 4,5 procent efter den sista december 2004 och fram till dess inte vara högre än 3 procent. Hyresnivåer skall kunna höjas en gång per halvår men höjningen får obetydligt överstiga inflationen.

⁴⁴ www.poldom.pl/czynsz1.php, 2002-10-07

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

En hyresgäst är en fysisk person som bor i en hyreslägenhet genom att ha erhållit ett administrativt beslut som resulterar i en tilldelning. Den faktiska ägaren är kommunen. Därför måste hyresgästen vid ett eventuellt byte av lägenhet eller vid annan operation vända sig till bostadsnämnden för samtycke. En hyresgäst kan söka efter en kontrahent till sin lägenhet på följande sätt:

- På egen hand, lägenhetsbyte sker i bostadsnämnden.
- Genom annonsering i dagspressen eller hos kommunen.
- Genom en fastighetsmäklare.

De flesta kommuner tillåter att hyresgäster köper ut sina lägenheter ur det kommunala lägenhetsbeståndet och därmed blir lägenhetens faktiska ägare. En kommunal lägenhet som har en hög standard, är stor till ytan samt ligger i ett attraktivt område kan bytas mot en lägenhet i en kooperativ bostadsförening eller mot en äganderättslägenhet.⁴⁵

⁴⁵ www.klon.org.pl/wydano/wis/czescVIII.html#_Toc409338471, 2002-09-06

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

5 Kooperativa bostadsföreningar

Uppgifter i detta kapitel grundas på Myszkowski. L, "Spółdzielnie mieszkaniowe".

En bostadsförening är en frivillig sammanslutning av obegränsat antal personer som har till uppgift att i sina medlemmars intresse sköta en gemensam ekonomisk förvaltning. En bostadsförening kan äga fler olika bostadsbyggnader. Bostadsföreningen kan även ägna sig åt samhälls- och kulturfrågor men endast för medlemmarnas räkning och deras omgivning.

Föreningens egendom är medlemmarnas egendom. Bostadsföreningen ses som en juridisk person från och med dagen då föreningen registreras i ett speciellt domstolregister. Personer som arbetar i föreningens intresse före registrering, medlemmarna, ansvarar själva för sitt agerande solidarisk mot en tredje part. Efter registreringen övergår ansvaret och gjorda åtaganden från medlemmarna på föreningen. Enligt gällande lagstiftning kan bostadsföreningar sammansluta sig med andra föreningar och därmed bilda revisions- eller förvaltandeföreningar.

Revisionsföreningar skall framför allt ägna sig åt informations- och rådgivningsverksamhet. Dessa föreningar skall även genomföra inspektioner av de bostadsföreningarna som ingår i revisionsföreningarna. Varje bostadsförening skall minst vart tredje år inspekteras. Bostadsföreningar som inte är sammanslutna måste inspekteras av antingen ett utvalt revisionsförening eller av ett landsomfattande bostadsföreningarnas råd. Förvaltningsföreningar har däremot till uppgift att övervaka och genomföra förvaltningsverksamheten för sammanslutna bostadsföreningar. Deras arbetsgång och hur verksamheten skall genomföras beskrivs i varje bostadsföreningens stadga.

Under bostadsföreningarnas kongress, som samlas vart fjärde år väljer, man ett nytt landsomfattande bostadsföreningarnas råd. Rådets uppgifter består framför allt av att:

- Representera bostadsföreningarnas rörelse inom landet och utomlands.
- Initiera ändringar i regelverket samt yttra sig om dessa.
- Organisera forsknings- och utbildningsverksamhet.
- Samarbeta med revisionsföreningar.

Landsomfattande bostadsföreningarnas råd fungerar även som revisionsförening för de bostadsföreningar som inte är sammanslutna med någon revisionsförening och är en juridisk person.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Antal medlemmar i en förening måste vara minst tio personer varav tre av dem måste vara juridiska personer medan den resterande andelen skall utgöras av fysiska personer. Det första som medlemmarna i bostadsföreningen måste göra är att bestämma, godkänna och skriva under regler som skall utgöra föreningens stadga. Stadgan skall redovisas i domstolen i samband med registrering av föreningen. Från och med domstolens registrering anses bostadsföreningen vara en juridisk person och kan påbörja sin verksamhet.

Vid eventuella förändringar i stadgan krävs det en majoritet på cirka två tredjedelar av medlemmars röster vid ett medlemsmöte för att dessa förändringar skall vara godkända. Eventuella förändringar i stadgan får sin juridiska verkan först efter att stadgan har omregistrerats i domstolen. Datum för stadgans gällande eller ändringen av den har avgörande betydelse för förhållanden mellan bostadsföreningen och andra fysiska- och juridiska personer.

För att en stadga skall anses kunna registreras i domstolsregistret måste domstolen först se efter om reglerna i stadgan är förenliga med gällande lagstiftning framför allt med lagen om bostadsföreningar. Om domstolen kommer fram till att det förekommer någon överträdelse mot gällande föreskrifter återkallar denne bostadsföreningen i fråga så att föreningen kan rätta till oegentligheter eller nekar registrera stadgan.

5.1 Bostadsföreningens verksamhet

Lagen om bostadsföreningar från 1961 föreskrev att bostadsföreningar fick ägna sig åt endast en specifik verksamhet och indelades i tre grupper:

- Bostadsföreningar - ägnade sig åt hyresrätter.
- Bygg- och bostadsföreningar - fick ägna sig åt äganderätter.
- Föreningar - byggde enfamiljshus.

Denna indelning gäller inte längre. I den nya lagstiftningen talas endast om bostadsföreningar i sin helhet. Idag kan föreningar ägna sig åt fyra verksamhetsområden för att tillgodose medlemmarnas bostadsbehov. Verksamhetsområdena består av att:

- Tilldela bostäder i form av hyresrätter eller äganderätter i fastigheter som ägs av föreningen.
- Bygga enfamiljshus för att sedan sälja dessa till sina medlemmar.
- Bygga hyresrätter för att sedan göra om dem till äganderättslägenheter.
- Bistå med hjälp till de medlemmar som vill bygga egna enfamiljshus.

Den ekonomiska verksamheten hos kooperativa bostadsföreningar bygger på räkenskapsregler. Verksamheten finansieras dels genom egna medel och dels genom bankkrediter eller med statens hjälp. Föreningens verksamhet skall inte gå med vinst. Om ett överskott i bokslutet uppkommer skall det fördelas efter i lagen föreskrivna regler. Medlemmarna skall endast betala för föreningens verkliga kostnader som består av utgifter för renovering av lägenheter, drift, underhåll, amortering av långfristiga lån samt föreningens olika medlemsavgifter.

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Subjektet för föreningens egendom är inte medlemmarna direkt utan föreningen som en juridisk person. Bostadsföreningen svarar för sina åtagande med hela egendomen. Medlemmarna svarar inte för föreningens åtagande mot tredje man. Om föreningen går i konkurs har medlemmar endast ansvar att medverka med sina andelar i föreningen.

Den nya lagstiftningen låter stadgan få ett större inflyttande på föreningens verksamhet och föreskriver att stadgarna skall innehålla följande information och beslut:

- I vilken form eller vilka former tillgodoses medlemmarnas bostadsbehov.
- Om föreningen tar emot medlemmar som är omyndigförklarade samt om omyndiga arvtagare kan bli medlemmar.
- Om hur drift- och underhållskostnader skall fördelas mellan medlemmar om förening upplåter olika bostadsformer.
- Om regler för tilldelning av lägenheter med olika upplåtelseformer.
- Om medlemmarnas rätt till byten av lägenheter.
- Om anledningar till avslag för ombildning av hyresrätter till äganderätter.
- Om regler för beräkning och betalning av insatser.
- Om hur återföring av insatser skall genomföras då ett medlemskap avslutas.
- Om hur finansiering och användning av garagen skall genomföras.

Vad som står i föreningens stadga är av stor betydelse vid bedömning av olika förhandlingar och tvister mellan medlemmar och föreningen.

5.2 Bostadsföreningens organisation

Bostadsföreningen är en organisation som styr sig själva genom valbara organ som:

- Medlemsmöten.
- Tillsynsorgan.
- Styrelse.

I föreningar där medlemsmöten är ersatta med så kallade representantmöten förekommer även förutom de ovan nämnda, möten med medlemsgrupper. Bostadsföreningens ovan nämnda organ kallas för stadgeenliga och till dem hör även stadsdelsråd och boendeföreningar (se nedan).

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Medlemsmöten

Medlemsmöten utgör det högsta organet i en förening och skall ägna sig åt bland annat följande uppgifter:

- Utvecklingsplaner.
- Regler för vinstfördelning samt regler för betalning av förluster.
- Fastighetsförsäljningar.
- Bestämma det största möjliga bankkredit som föreningen kan bära.
- Ändringar i stadgan.
- Ta ställning till eventuell delning, sammanläggning eller nedläggning av föreningen.
- Välja deltagare till bostadsföreningens kongress.
- Granska rådets redogörelser, fastställa årliga verksamhetsberättelser samt att ge de medlemmar som sitter i styrelsen en ansvarsfrihet.

Medlemmar som skall sitta i tillsynsorganet kan väljas på medlemsmöten. På likartat sätt väljs medlemmar till styrelsen då medlemmarna kan väljas antingen på medlemsmöten eller av tillsynsorganet. Medlemsmöten bör sammankallas minst en gång om året och det skall göras av styrelsen. Styrelsen kan också sammankalla till ett möte om tillsynsorganet eller om minst en tiondel av medlemmar kräver det. Ett sådant krav skall vara utformat skriftligen med angiven anledning till sammankallningen. I de föreningar där medlemsmöten ersätts med representantmöten kan styrelsen sammankalla till ett möte om en tredjedel av medlemmar kräver det.

Det som skall diskuteras och beslutas på mötet kan endast vara det som har ansetts som anledning till sammankomsten. Besluten tas endast om mer än hälften av alla medlemmar är närvarande och enligt majoritetsprincipen. Under mötet skrivs protokoll som undertecknas av ordföranden samt andra personer som är representerade i stadgan. Alla protokoll är offentliga för medlemmarna och revisorerna. Dessa skall sparas i minst tio år om det inte förekommer andra skäl som på grund av situationens art kräver en längre arkiveringstid.

Stadgan kan föreskriva, framför allt när det gäller bostadsföreningar med väldigt stort antal medlemmar att medlemmarna skall sammankallas till representantmöte istället för medlemsmöten. En sådan ändring kan komma till stånd om antalet medlemmar i föreningen är till exempel cirka 10 000 och det av praktiska skäl är omöjligt att hålla ett möte med så många deltagare.

Besluten som har tillkommit genom förhandlingarna under medlemsmöten gäller alla medlemmar i föreningen så länge frågorna berör alla medlemmar. På ett medlemsmöte kan inga på förhand individuella egendomsförhållanden mellan en medlem och föreningen avgöras. En medlem som inte godkänner ett beslut som har tillkommit under ett möte och rör hans egen egendom kan ifrågasätta föreningens synpunkter inför en domstol. En medlem kan även ifrågasätta inför en domstol beslut av en generell karaktär. Besluten som blev tagna under ett medlemsmöte kan även ifrågasättas inför en domstol av föreningens styrelse.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Tillsynsorgan

Tillsynsorganet har till uppgift att löpande utöva tillsyn och kontroll över föreningens verksamhet. Organet bör åtminstone bestå av tre medlemmar som har blivit valda under ett medlemsmöte, ett representantmöte eller medlemgruppsmöte. Tillsynsorganets uppgifter består bland annat av att:

- Besluta om verksamhetsplaner.
- Utöva tillsyn och kontroll genom:
 - genomgång av olika redogörelser inklusive finansiella.
 - ge återkommande bedömning av uppnådda mål och resultat av genomförda uppgifter.
 - fatta beslut om nyförvärv och belåningsgraden på fastigheterna
 - godkänna föreningens organisatoriska struktur

Beslut tagna av tillsynsorganet kan ifrågasättas inför en regional domstol.

Styrelse

Styrelsen har till uppgift att genomföra föreningens verksamhet, representera föreningen utåt samt fastställa föreningens stadga. Den grundläggande tanken är att medlemmar som skall sitta i styrelsen måste vara medlemmar i bostadsföreningen. Men det finns en liten öppning i lagen som säger att man kan även rekrytera medlemmar till styrelsen ur en krets personer som inte är medlemmar men som arbetar för föreningen.

Stadsdelsråd och invånarkommitté

Stadsdelsråd har funnits sedan 1966 i bostadsföreningar. Hur ett sådant råd skall vara organiserat är beroende av stadsdelens storlek och placering av kvarteren. Till exempel stora föreningar med samlade stadsdelar bör ha både stadsdelsråd och invånarkommittéer. Medan små föreningar som har bostadshusen på längre avstånd ifrån varandra kan bara ha invånarkommittéer med till exempel en kommitté per varje hus eller per kvarter. Stadsdelsrådets uppgifter består ofta av att:

- Samarbeta med styrelsen och rådet när det gäller godkännandet av ekonomiska planer rörande föreningens verksamhet.
- Samverka med rådet i tillsyns- och kontrollfrågor rörande stadsdelens administration.
- Inlämning av ansökningar till styrelsen vid lägenhetsbyten, tilldelning av garageplatser med mera.

5.3 Upphörande av bostadsföreningar

En bostadsförening kan upphöra på följande sätt:

- Förenas sig med annan bostadsförening – egenomen från den ena föreningen övergår till den andra samt fordringsägarnas och gäldenärernas rättigheter respektive skyldigheter övergår på den andra föreningen. Ett beslut om sammanläggning måste innehålla:
 - beteckning på den ena och den andra föreningen.
 - godkännande av en gemensam stadga som skall vara grunden för vidare verksamhet.
 - datum för sammanläggningen.
- Lägga ner verksamheten – om föreningen läggs ner kommer den att strykas ur registret först efter att det har gjorts en ekonomisk avräkning.
- Gå i konkurs – kommer ifråga när föreningen är skuldsatt eller oförmögen att betala sina skulder. Konkursen genomförs av en konkursförvaltare som står under domstolens kontroll.

En förening kan även delas men ett sådant förfarande är beroende av att två tredjedelar av medlemmarna på ett medlemsmöte röstar för beslutet. Den delen av föreningen som bryts ut kommer att bli en ny förening. Ett beslut som godkänner att en ny förening bidas ur en annan måste innehålla:

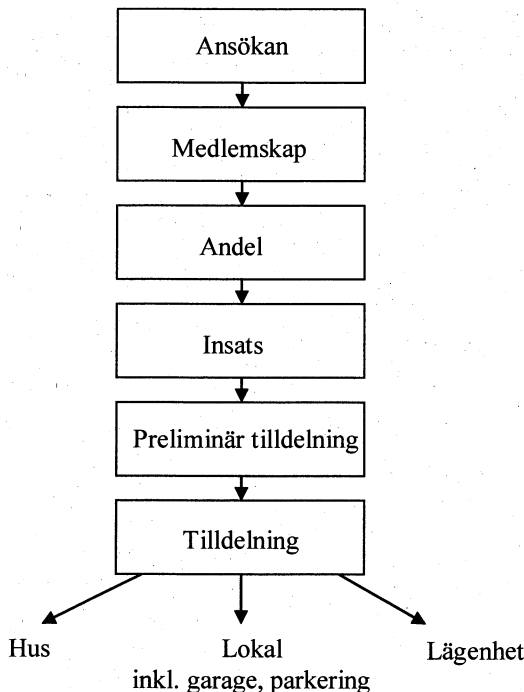
- Beteckning på den ursprungliga och den nya föreningen.
- Förteckning över medlemmar som går över till den nya bostadsföreningen.
- Godkännande av den finansiella redogörelsen, en fördelning av föreningens egendom samt föreningens rättigheter och skyldigheter.
- Datum för delningen.

En kort tid efter delningen måste medlemmarna i den nya föreningen komma överens och godkänna en ny stadga samt välja föreningens styrelse. Styrelsen måste meddela domstolen att den nya föreningen har bildats och registrera föreningen. Medan ursprungsförening måste meddela att föreningen har blivit delad och redovisa nya förhållanden vid en omregistrering i domstolen.

6 Gemensamma bestämmelser för lägenheter som tillhör kooperativa bostadsföreningar

6.1 Medlemskap i en bostadsförening

Att en person eller en familjemedlem skall kunna erhålla en lägenhet som tillhör en bostadsförening måste personen eller familjemedlemmen uppfylla ett antal ställda krav som är förknippade med varandra. Figur 2 visar vägen från att en intresserad person eller en familjemedlem lämnar en ansökan om medlemskap fram till att personen ifråga får rätten till en önskad lägenhet. Samma krav ställs för att erhålla rätten till en kommersiell lokal eller ett enfamiljshus.



Figur 2. Vägen till en önskad lägenhet

Ett medlemskap i en bostadsförening kan fås av vem som helst via en ansökan så länge personen ifråga är en myndig fysisk person. Medlemskapet kan bara erhållas av en person i hushållet. Det finns dock ett undantag som tillåter båda makar att bli medlemmar i föreningen. Lagen föreskriver dock att även omyndiga och omyndigförklarade personer kan bli medlemmar men att dessa personer saknar rätten att delta i föreningens medlemsmöten och istället skall representeras av förmyndare. Lagen föreskriver att dessa grupper kan bli medlemmar om de har fått sin lägenhet genom arv eller har stått i bostadskön. Många föreningar har ställt sig frågande till medlemmar som är minderåriga eftersom medlemmarnas uppgift är att tillgodose sitt eget bostadsbehov samt att föreningar endast i undantagsfall godkänner uthyrning av en lägenhet till någon utomstående. Högsta domstolen har uttalat att det inte föreligger några problem för minderåriga att vara medlemmar i en förening samt att föreningen måste godkänna att barnen personligen inte kan använda sig av sina lägenheter.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

I samma ögonblick som ett medlemskap uppkommer bildas rättigheter och skyldigheter mellan föreningen och medlemmen ifråga. Rättigheterna och skyldigheterna indelas i två grupper:

1. Organisatoriska – rättigheter och skyldigheter som att delta i till exempel medlemsmöten samt att följa vad som föreskrivs i stadgan. Dessa rättigheter och skyldigheter gäller alla medlemmar och framgår ur lagstiftningen, stadgan samt besluten tagna i föreningens organ.
2. Äganderättsliga – dessa rättigheter och skyldigheter gäller inte alla medlemmar utan är individuella för varje medlem.

Fram till 1994 var det förbjudet för en fysisk person att tillhöra mer än en bostadsförening och därmed ha tillgång till mer än en lägenhet. Idag är lagen ändrad och lägger inte vikt på antal medlemskap och hur många lägenheter en fysisk person har tillgång till.

Det förekommer två typer av medlemskap:

1. Personer som har bildat föreningen blir medlemmar genom att de undertecknar föreningens stadga. Medlemskapet börjar först från och med dagen för stadgans registrering.
2. Personer som kommer in i föreningen efter registreringen och deras medlemskap godkänns av ett behörigt organ.

Vill man gå med i en redan bildad förening måste man lämna in en ansökan. En sådan ansökan bör vara skriftlig och underskriven av sökanden. Ansökan bör även innehålla sökandens personuppgifter samt andelens och insatsens storlek. Utifrån ansökan bestämmer föreningens styrelse om personen ifråga får erhålla medlemskapet. Godkännandet av medlemskap bör vara undertecknad av två styrelsemedlemmar. Om sökande har fått ett negativt svar skall denne ha blivit underrättad om det skriftligen och med en förklaring till beslutet. Sökanden kan överklaga styrelsens beslut hos föreningens tillsynsorgan. Lagen föreskriver inga generella möjligheter att överklaga beslutet inför en domstol. Men i praxis har det bildats tre undantag för att åsidosätta den generella regeln som även ger möjlighet till ett domstolsavgörande. Därmed har domstolen kommit fram till att ett grundläggande krav för ett medlemskap i föreningen kan vara:

- Föreskrifter i stadgan som talar om i vilka situationer föreningen inte kan neka medlemskap.
- Skriftlig överenskommelse mellan sökanden och föreningen.
- Speciella lagparagrafer.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Rättspraxis visar också på situationer där föreningen har rätt att neka ett medlemskap även om sökanden har rätt till medlemskapet. Detta gäller framför allt sådana personer som tidigare har varit medlemmar i föreningen.

Lagstiftningen föreskriver att en bostadsförening genom dess organ skall bestämma vilka sökande som kan erhålla medlemskap samt att det inte skall förekomma en allmän begäran om antagande av medlemskap. Doktriner och domstolsuttalande är däremot av en annan åsikt. De anser att det kan finnas undantag från föreskriven regel och det bör i vissa situationer förekomma begäran om medlemskap. Högsta Domstolen har yrkat att förutsättning för en sådan begäran kan vara:

- Stadgans föreskrifter.
- Innehållet i avtalet parter emellan.
- Särskild lagstiftning.

En begäran om medlemskap kan bli aktuell även för personer som sammanbor med en tidigare medlem i en bostadsrätt, arvtagaren av en äganderätt samt för personer som har erhållit rätten till en bostadsrättslägenhet. Man kan konstatera att:

- Om en medlem som bor i en bostadsrätt får sitt medlemskap avslutat kan personer som sammanbor med denne till exempel maka eller make samt andra familjemedlemmar begära medlemskap i föreningen och därmed erhålla den medlemmens rättighet. Visar det sig däremot att flera familjemedlemmar begär medlemskap skall föreningen hänvisa de sökanden till en domstol. Domstolen skall avgöra vem av sökanden som anses vara mest berättigad till rättigheten. Domstolens yrkande leder till att den vederbörande personen får medlemskap i föreningen. Om konkurrerande personer inte vänder sig till domstolen inom en bestämd tid kommer föreningen att välja den sökanden som anses vara mest berättigad till att erhålla rättigheten.
- Liknande begäran kan fås av makar och nära släktingar i situationer när medlemskapet avslutas under tiden då medlemmen väntar på att bli tilldelad en bostadsrätt.

Lagstiftningen godkänner därmed begäran om medlemskap för de personer som har fått rättigheten till en äganderättslägenhet genom arv eller auktion.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Ett medlemskap i en bostadsförening för med sig att den nya medlemmen är skyldig att betala in en andel som skall vara lika stor oavsett vilken typ av lägenhet medlemmen vill erhålla. Lagstiftningen definierar inte hur en beräkning av andelen skall genomföras utan låter föreningar i sina stadgor redovisa riktlinjer för beräkning av andelen. Medlemsavgiften uttrycks med relativt små belopp och har inte något större ekonomisk betydelse med tanken på att insatser i normala fall uppgår till flera tusentals zloty. Återbetalningen av andelen kan ske först då ett medlemskap avslutas. Med återbetalningen av andelen sker även återbetalning av insatsen. Yrkande om återbetalning preskriberas efter tre år.

Genom att medlemmen betalar in en insats ses handlingen som om medlemmen med sitt kapital bidrar till att öka bostadsföreningens betalningsförmåga för att täcka byggnadskostnader för medlemmens lägenhet men även kostnader för renovering av hela bygganden. Hur en insats beräknas beror på vilken insats medlem väljer att betala, se längre ner. Insatsen betalas kontant men kan även motsvaras av en medlems eller hela hans familjs arbetsprestationer eller värdet av de byggnadsmaterial samt andra anordningar som medlemmen själv tillhandahåller. Värdet av dessa prestationer och material bestämmer bostadsföreningen.

I bostadsföreningar skiljer man mellan tre grupper av insatser beroende på vad insatsen skall användas till:

- Lägenhetsinsats – skall täcka byggnadskostnader vid byggandet av en viss lägenhet med avdrag för eventuella eftersänkningar av krediter som föreningen har erhållit för finansiering av medlemmens lägenhet, se avsnitt 7.1.1.
- Bygginnsats – skall täcka den totala byggnadskostnaden inklusive kreditkostnader för uppförandet av byggnaden där medlemmens lägenhet är belägen, se avsnitt 7.2.1.
- Garageinsats – skall täcka byggnadskostnader för uppförande av ett visst garage.

Det finns även bostadsföreningar där medlemmar inte betalar in någon insats för att få en lägenhet. Det innebär att dessa medlemmar har bara rätt att hyra de bostäder de bor i. De bostadsföreningar som tilldelar lägenheter på ett sådant sätt är föreningar som har bildats efter andra världskriget av de hyresgäster som har deltagit i återuppbyggnad av byggnader som ägdes av andra än de boende. Föreningar av den här typen är till antalet väldigt få men de förekommer.

Ett medlemskap kan avslutas på grund av fem följande anledningar:

1. Frivillig, skriftlig uppsägning – medlemmen självmant ansöker om uppsägning av medlemskapet. Uppsägningen verkställs efter en till tre månaders uppsägningstid.
2. Medlemens bortgång – orsakar att medlemskapets upphör samma dag som dödsfallet inträffar.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

3. Uteslutning av föreningen – en tvångsåtgärd från föreningens sida för att utesluta en medlem på grund av en viss anledning. Anledningar till uteslutning måste lättförståeligt vara preciserade i föreningens stadga. Några situationer som kan leda till en uteslutning är om medlemmen:

- Medvetet försöker skada föreningens rykte.
- Grovt överträder föreningens allmänna regler.
- Vid upprepande tillfällen bryter mot stadgan. Framför allt när det gäller att uppfylla sina skyldigheter emot föreningen.
- Medvetet lämnar vilseledande uppgifter i samband med tilldelning eller vid ett byte av en lägenhet.

Oftast blir en medlem utesluten från föreningen på grund av att medlemmen inte betalar månadsavgifter för nyttjandet av lägenheten. De föreningsorgan som kan besluta om medlemskapets upphörande är tillsynsorganet eller medlemmötet beroende på vad som föreskrivits i föreningens stadga.

4. Strykning från föreningens lista – även det är en tvångsåtgärd från föreningens sida som leder till förlusten av medlemskapet på grund av sådana anledningar där medlemmen inte ha gjort sig skyldig till något. Exempel på sådana situationer kan vara när en medlem av praktiska skäl inte uppfyller sina skyldigheter gentemot föreningen eftersom medlemmen till exempel lider av svår sjukdom och flyttar in på ett sjukhem för en obestämd tid. Både lagstiftningen och föreningens stadga skall informera medlemmar om eventuella uteslutningssituationer. Lagstiftningen föreskriver att det organ som kommer fram till sådant beslut bör lyssna på vad medlemmen ifråga har att säga till sitt försvar.
5. Likvidation eller konkurs – leder till att medlemskapet upphör och det sker samma dag som föreningen stryks ur domstolens register.

6.2 Tilldelning av bostäder

Tilldelning av bostäder kom till på grund av att det rådde en stor brist på lägenheter. Bostadsföreningarna tillgodosåg bostadsbehoven hos sina medlemmar utifrån hur länge medlemmar var med i föreningen samt medlemmarnas insatser. Tidigare kunde en medlem och dennes familj vänta på en tilldelning i flera decennier eftersom det tog tid att spara erforderligt kapital men även på grund av att det inte byggdes tillräckligt många nya bostäder. Idag är väntetiderna inte lika långa då det bland annat finns bättre finansieringsmöjligheter.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Begreppet "bostadsbehov" i lagstiftningen syftar på medlemmars och deras familjemedlemmars bostadssituation. Tidigare gällde att antalet personer i hushållet, deras ålder, kön och sysselsättning hade inverkan på hur stor bostadsyta familjen var berättigad till. Dessa faktorer hade enbart inverkan vid tidpunkten för tilldelningen av bostaden. Moderniseringen av lagstiftningen ledde till att denna regel upphävdes. Istället föreskrevs att bostadsytan skall bestämmas framför allt utifrån insatsens storlek och om bostadsföreningen har möjlighet att erbjuda en lägenhet som motsvarar en sådan insats. Samtidigt med dessa förändringar har lagstiftaren även upphävt regeln som tidigare förbjöd medlemmarna att ha tillgång till fler än en lägenhet.

Året 1965 kunde en lägenhet endast fås genom ett medlemskap i en bostadsförening. Tilldelningen av bostäder under den tiden var kontrollerad av speciellt tillsatta kommissioner som hade till uppgift att samordna fördelningen av bostäder. Dessa kommissioner arbetade under ett statligt organ. Från och med året 1972 kom det ovan nämnda systemet att förändras på ett sätt som gav endast staten rätt att fördela bostäder. Olika samhällsorganisationer och regionala bostadsföreningar fick endast göra en teknisk styrning av bostäder i enlighet med landshövdingens eller borgmästarens beslut. Under andra halvan av 1970-talet fick företag, kommuner samt länen rätten att fördela bostäder. Dessa skickade ut skriftliga ansökningar till bostadsföreningar som utgjorde ett grundläggande krav för mottagandet i föreningen och en tilldelning av bostaden först efter att medlemmen hade betalat insatsen och undertecknat ansökan. Bostadsföreningar utarbetade ett tilldelningssystem som bestod av tre listor. En medlem kunde anteckna sitt intresse på en primär lista, en villkorlig lista och på en akut lista om medlemmen befann sig i en situation som krävde en snabbare tilldelning. De två första listorna gjordes i ordning av kommissionen för föreningens bostäder och offentliggjordes i föreningens lokaler. Efter eventuella korrekationer från de intresserade gjordes listorna kompletta och offentliggjordes på nytt. Vid en eventuell uthyrning av nya bostäder gjordes fördelningen utifrån dessa listor. Om en medlem kom med på någon av dessa listor bestämdes framför allt av faktorer som medlemmens bostadssituation samt hur länge medlemmen hade väntat på att erhålla en lägenhet. Det här fördelningssystemet kom bara att användas fram till mitten av 1980-talet eftersom man kom fram till att tilldelningen av lägenheter bör göras efter hur länge medlemmar hade sparat till sina insatser. Men man kom ändå inte ifrån att använda sig av ovan nämnda listor vid tilldelningen. Idag bygger fördelningen framför allt på finansiella kriterier samt genomförandet av avtal mellan medlemmar och föreningen det vill säga utifrån insatsens storlek och tidpunkten för tilldelning. Fördelningen av bostäder är ett hjälpmedel som selekterar medlemmar som antingen väntar på att få en lägenhet eller vill byta sin nuvarande lägenhet mot en annan i situationer när efterfrågan på lägenheter är större än utbudet.

Bostadsföreningar skall göra en primär tilldelning som förpliktigar bostadsföreningen till att genomföra en slutlig tilldelning. Föreningen kan frånga sin plikt endast på grund av vägande skäl. Högsta domstolen har fastslagit att från och med tiden för utförande av en primär tilldelning börjar tiden för begäran om genomförandet av en slutlig tilldelning att löpa. Som en preliminär tilldelning accepteras i skriftlig form:

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

- Tilldelningslistor undertecknade av styrelsen.
- Offentliggjorda listor för kommande tilldelningar.
- Förslag på lägenhetens läge.

Det förekommer ett stort antal domstolsutslag gällande frågor om medlemskap och tilldelning av lägenheter. Detta påvisar att det praktiska genomförandet av regler för med sig många tvivel. Anledningen till detta kan vara framför allt otydligheter när det gäller:

- Om ett medlemskap och en lägenhetstilldelning omfattar bara de personer som fanns med vid tilldelningen eller om den omfattar alla närstående personer som har verkligen tillsammans med den tidigare medlemmen bott i lägenheten i samband med att medlemskapet avslutats
- Vem anses vara en närstående person
- När anses ett boende vara ett gemensamt boende

Begreppet närstående person är inte definierad i lagen. Det är bara enstaka föreskrifter som reglerar begreppet till sin egen fördel utifrån olika förekommande kriterier. Relationen mellan närstående och gemensamt boende bör grundas på datum för tidigare medlemmens avslutade medlemskap.

6.3 Rätten till en lägenhet

En rättighet till en lägenhet erhålls genom att tilldelningen görs på ett korrekt sätt. Detta innebär att medlemmen eller hans ombud får kännedom om tilldelning samt bekräftar mottagandet av denna. Regeln ger bostadsföreningar en möjlighet att återkalla tilldelningen fram till dess att medlemmen eller hans ombud har fått meddelandet. Därefter är det otillåtet att annullera tilldelningen.

Lagen skiljer mellan olika rättigheter:

- Rätt till en lägenhet i form av en bostadsrätt eller äganderätt.
- Rätt till en kommersiell lokal inklusive garage.
- Rätt till ett enfamiljshus.

Den allmänna definitionen på rättigheten till en lägenhet finns definierad i lagstiftningen. Den grundläggande tanken med lagstiftningen är att den skall ge medlemmar i bostadsföreningen möjlighet att använda en lägenhet utan tidsbestämda ramar och föreskriver följande:

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

- Rättigheten till en lägenhet fås genom en tilldelning och att den är av varaktig karaktär. Enligt en del stadgar kan tilldelningen vara förenad med ett villkor som innebär att om medlemmen i fråga inte har tillträtt lägenheten inom en viss föreskriven tid kommer rätten till lägenheten gå förlorad.
- Rätten till lägenheten kan bara fås av en medlem. Det finns dock ett undantag som tillåter makar erhålla var sin rättighet till en och samma lägenhet.
- Lägenhetens storlek beror idag endast på insatsens storlek samt om föreningen har tillgång till lägenheter som motsvaras av insatsens storlek. Tidigare var storleken på lägenheter beroende av medlemmens och hans familjs bostadsbehov.
- Rätten till lägenheten kan bara nyttjas personligen av medlemmen och hans familj. Medan en uthyrning av lägenheten kan komma ifråga först efter en uttalad anledning samt föreningens godkännande.
- Rätten till lägenheten kan endast fås av fysiska personer. Juridiska personer kan eventuellt få rättigheten om bostadsföreningens stadga tillåter det.

Rätten till en lägenhet kan fås i form av en bostadsrätt eller äganderätt. Vilken av formerna som medlemmen väljer beror på medlemmens intresse samt hur mycket kapital som medlemmen har sparat till insatsen. Valet mellan formerna är även beroende av om bostadsföreningens stadga föreskriver de två formerna eller om föreningen väljer att enbart tillhandahålla en av de förekommande formerna.

Rätten till en lägenhet kan även fås genom ett byte. En medlem kan byta sin lägenhet mot en annan lägenhet som tillhör föreningen, mot en kommunal lägenhet eller mot ett enfamiljshus. Byten av föreningens bostäder kan ske genom två grundläggande principer:

1. Ett kooperativt byte – innebär att en medlem villkorligt avsäger sig rätten till sin nuvarande lägenhet. Villkoret består av att medlemmen skall bli tilldelad en annan lägenhet.
2. Ett civilt byte – kan endast komma ifråga för äganderättslägenheter och enfamiljshus. Bytet regleras i ett avtal mellan berörda parter. Avtalet innehåller villkor som reglerar övergången av rättigheten mellan parterna. För att avtalet skall anses vara gällande krävs att den nya ägaren erhåller medlemskap i föreningen. Avtalet utgör ett av flera sätt för att avyttra äganderätten till en lägenhet.

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

En mer betydelsefull roll har föreningen vid ett kooperativt byte eftersom föreningen inte enbart avgör om frågor rörande medlemskap och tilldelning av rättigheten till en lägenhet utan även avgör om bytet är möjligt att genomföra utifrån formella och sakliga synpunkter. Föreningen delar in lägenhetsbyten i två grupper:

1. Lägenhetsbyten som sker mellan intresserade personer.
2. Lägenhetsbyten som sker mellan föreningen och en medlem. Föreningen byter ut medlemmens nuvarande lägenhet mot en annan lägenhet.

Om föreningen i det första fallet ger sitt godkännande till ett byte har föreningen endast befogenhet att undersöka formella frågor som till exempel rättighetsformen till lägenheten, makarnas godkännande samt undersöka om bytet inte för med sig att föreskrivna sanitära normer inte uppfylls. Föreningen skall inte begrunda anledningar till lägenhetsbytet eller förhållandet mellan antal personer i hushållet och lägenhetsytan eftersom begränsningsregeln har upphävts. Den andra situationen när föreningen byter ut en lägenhet mot en annan oftast större lägenhet ger föreningen större befogenheter. Om ett lägenhetsbyte genomförs beror framför allt på om föreningen har tillgång till en önskad lägenhet. Avgörande roll vid lägenhetsbyten har stadgarna. Nuvarande stadgar föreskriver att grunder för byten är familjförhållanden, hälsoskäl och yrkesförhållanden etcetera. Föreningen har en skyldighet att kontrollera den intresserades bostadsbehov. Därmed krävs att regler och kriterier för byten noggrant analyseras. Utöver de förekommande bytessätten finns även möjlighet till ett byte i situationer då en nuvarande lägenhet är av bristfällig karaktär. Grunden för en sådan begäran är att föreningen inte har uppfyllt sina åtagande gentemot medlemmen.

6.4 Rättighets upphörande

Anledningar till att en rättighet till en lägenhet upphör är uppräknade i bland annat lagen om bostadsföreningar. Några av anledningarna kan vara att:

- Rätten till en bostadsrättslägenhet upphör då medlemmens medlemskap i föreningen avslutas. I en situation där båda makar innehar var sin rätt till en gemensam lägenhet upphör rättigheten först om båda makars medlemskap avslutas.
- En av makarna inte inom föreskriven tid har ansökt om medlemskapet i föreningen.
- Den arvtagare som har blivit tilldelat äganderätten till en lägenhet inte inom föreskriven tid har genomfört bodelningen eller ansökt om medlemskapet.
- Skilda makar inte inom föreskriven tid har informerat bostadsföreningen om vem av makarna som har erhållit rätten till lägenheten.
- Ett domstolsbeslut om bodelning av den gemensamma egendomen ålägger makarna att återlämna lägenheten och fördela återbetalda insatsen mellan sig

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

- En medlem frivilligt avsäger sig rätten till en äganderättslägenhet.
- En medlem frivilligt avsäger sig rätten till en bostadsrättslägenhet med föreningens godkännande. Om lägenheten tillhör makar måste båda parter lämna ett sådant beslut.
- En medlem avsäger sig rätt till sin nuvarande lägenhet med förbehåll om att han blir tilldelad en annan lägenhet.
- En medlem inte inom föreskriven tid har tillträtt en tilldelad lägenhet.

De flesta stadgar innehåller föreskrifter som reglerar upphävandet av rätten till lägenheten om medlemmen inte tillträder tilldelad lägenhet inom trettio dagar från att medlemmen har erhållit ett meddelande om att lägenheten är ställd till medlemmens förfogande. Tiden kan förlängas av styrelsen. Eftersom stadgan föreskriver att ett tillträde till lägenheten skall ske inom en viss tidpunkt innebär det att en lägenhet ställd till medlemmens förfogande, måste lämpa sig till en normal användning. Den trettio dagars termin som föreskrivs i stadgarna kan inte tillämpas i situationer då föreningen ställer till medlemmens förfogande en lägenhet utan golv och puts med mera. Situationer som detta är vanligt förekommande. Tidsperioden för färdigställande av en sådan lägenhet är orealistisk med tanke på att medlemmen själv måste stå för färdigställandet av lägenheten och andra svårigheter som kan uppkomma under arbetets gång som att få tillgång till en kunnig arbetskraft eller byggnadsmaterial. I tvister mellan föreningen och medlemmen måste alla faktorer tas till beaktning.

Man skiljer mellan att tillträda en lägenhet och att bosätta sig i en tilldelad lägenhet. Högsta Domstolen har definierat båda begreppen och föreskriver att bosättningen ses som en verklig inflyttning med avsikt att permanent bosätta sig i lägenheten. Medan tillträdet sker utan en sådan avsikt. För bosättningen är det av betydelse om medlemmen verkligen efter en tilldelning har vistats i lägenheten och att lägenheten tillgodoser medlemmens bostadsbehov. Lägenheten måste utgöra ett centrum i medlemmens liv.

Tidigare lagstiftning föreskrev att en så kallad avräkning från en tidigare lägenhet skulle genomföras. Avräkningen innebar att en medlem var tvungen att lämna tillbaka sin dåvarande lägenhet i samband med att medlemmen hade erhållit en ny. Idag kan man förvänta sig en fullständig avveckling av den här typen av begränsning då det i lagstiftningen saknas grunder för att genomföra en avräkning.

6.5 Uthyrning av medlemslägenheter

Lagen om bostadsföreningar föreskriver möjlighet för medlemmar att hyra ut eller lämna lägenheten till någon annan utan att personen skall erlägga betalning till medlemmen för att denne hyr ut en del eller hela sin lägenhet till personen ifråga. Uthyrning eller utlämning av en lägenhet kan ske först efter att medlemmen har bosatt sig i lägenheten. Uthyrning eller utlämning av hela lägenheten kräver föreningens godkännande. Lagstiftningen varken föreskriver situationer i vilka föreningen bör eller inte bör ge sitt medgivande till en uthyrning. Sådana frågor regleras i föreningens stadga. Numera föreskriver stadgar ofta i vilka situationer som föreningen ger sitt godkännande. Ett godkännande kan ges i situationer när en medlem:

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

- Är på tjänsteresa i utlandet.
- Genomför en militärtjänst.
- Åker bort för att studera på en annan ort.
- Åker på tjänsteresa till en annan ort eller genomgår behandling som är förenad med korta vistelser utanför sin bostadsort.

Privata utomlandsresor anses också vara en godkänd orsak till uthyrning av en lägenhet. Det samma gäller ifall ensamstående lägenhetsinnehavare skall avkänna ett fängelsestraff. En medlem behöver däremot inte ha föreningens godkännande om denne gör lägenheten tillgänglig för släktingar som under ett kortvarigt besök besöker medlemmen. Det samma gäller i situationer där en medlem till exempel åker utomlands på semester och lämnar sin lägenhet under någon annans tillsyn till exempel att personen bara skall vattna blommor eller städa lägenheten med mera. Vill en medlem ha föreningens godkännande till en uthyrning av sin lägenhet och styrelsen nekar honom det kan denne vända sig till tillsynsorganet eller domstolen. Finner domstolen att styrelsens nekande är obefogad kan domstolen ålägga föreningen att ge sitt godkännande i annat fall ogillas medlemmens talan.

Det bör påpekas att Högsta domstolen anser att en medlem kan komma att förlora sitt medlemskap om han under en längre tid inte personligen använder sin lägenhet eller om ingen av hans närstående släkt gör det.

6.6 Avgifter för användning av föreningens lägenheter

Medlemmar i föreningen är skyldiga att delta i kostnader som föreningen dragit på sig och föreningens andra åtaganden. Till kostnader räknas in utgifter för drift, underhåll och renovering av byggnader men även återbetalning av krediter för genomförande av bygget. Förutom krediter till byggande eller förvärv av hus kan föreningar även ansöka om bankkrediter till renovering, modernisering och ombyggnader av byggnader. Medlemmar skall därmed även delta i avbetalningar av krediter till sådana ändamål.

Lagstiftningen föreskriver att i föreningens stadga skall det finnas regler om fördelning av föreningens kostnader på berörda medlemsgrupper om föreningen arbetar inom flera verksamhetsområden till exempel om föreningen bygger både enfamiljshus och flerfamiljshus. I sådana situationer bör kostnader för drift, underhåll och renovering vara särskilt registrerade och fördelade mellan de medlemmar som nyttjar samma bostadsform.

Fördelning av kostnader bör göras först när alla kostnader är kända, det vill säga efter att arbetena har blivit färdigställda. Tyvärr görs fördelningen utifrån preliminära kostnader som i sin tur grundas på arbetenas art. Fördelningen grundas på en godkänd årlig finansieringsplan och omfattar medlemmar som har varit berörda av arbetena. Hur mycket varje medlem skall betala bestäms oftast utifrån den bostadsyta han förfogar över. Medlemmar finansierar detta i form av en månadsavgift. Via månadsavgifter betalar medlemmar även för värme, kall- och varmvatten och hiss med mera. Högsta domstolen har slagit fast att avgifter för användning av hissar skall betalas av alla medlemmar eftersom det är svårt att kontrollera vilka av medlemmar som eventuellt använder sig av hissen och tillskriver att det räcker att det föreligger en möjlighet till användning för att en medlem skall bli tvingad att delta i kostnaderna. Efter kalenderårets slut sker en avräkning mellan inkomster och kostnader.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Mot bakgrunden av fastställande av månadsavgiftens storlek förekommer det ett stort antal domstolstvister. En större del av bostadsföreningarna representerar åsikten att föreningen egenmäktigt kan fastställa storleken på avgifter och att besluten tagna av tillsynsorganet inte är ifrågasättbara. Högsta domstolen har däremot fastslagit att föreningarnas åsikt är felaktig eftersom det inom ramen för finansieringsplaner kan en förening endast värdera framtida kostnader utifrån sin verksamhet och att det är dessa kostnader som skall fördelas mellan föreningens medlemmar. Antagande av sådana planer har för månadsavgifter karaktär av ett förskott som senare skall återbetalas till medlemmen efter kalenderårets slut. Bostadsföreningens verksamhet kan inte gå med förlust eller vinst och därmed är befriade från inkomstskatt.

6.7 Makar och bostadsföreningar

Speciella lagar som reglerar äktenskaps- och förmögenhetsförhållande ställer bostadsföreningar inför komplicerade juridiska problemställningar. Det uppkommer framför allt talrika organisatoriska och förmögenhetssituationer vilka tvingar föreningar till att slå vakt om och i vilka saklägen en medlems handlande kräver medlemmens makas eller makes godkännande. Eftersom lagstiftningen inte föreskriver en så kallad enmansrepresentation innebär det att varje handlande kommer kräva uttalande från båda makar så länge de är gifta. I praktiken kommer endast en av makarna att svara inför bostadsföreningen men föreningen kommer att kräva bevis på att den ansvarige maken eller maka handlar i samtycke med den andre. Göröml företagna av föreningen inför domstolen bör omfatta båda makarna.

6.7.1 Föreskrifter vid en skilsmässa

Den gemensamma rätten till en förenings lägenhet gäller enbart under tiden då makarna är gifta. Efter att äktenskapet har upplöst genom en skilsmässa föreskriver lagstiftningen att dåvarande makar skall genomföra en bodelning samt informera föreningen om vem av dem som har erhållit rätten till lägenheten. Om dåvarande makar inte vill eller inte kan komma överens på en frivillig väg om hur bodelningen skall se ut är de tvungna att ansöka hos domstolen om en bodelning samt uppvisa för föreningen handlingar som visar att förhandlingar har inledd. Lagstiftningen föreskriver att den parten som har erhållit rätten till lägenheten skall ansöka om medlemskapet i föreningen om denne sen tidigare inte är medlem i föreningen. Om skilda makar inte genomför en bodelning och därmed inte kommer fram till vem av dem som är berättigad till rätten till lägenheten kommer bostadsföreningen att ge makarna en tilläggstid för att lösa situationen. Efter tilläggstiden kan föreningen besluta om att rätten till lägenheten upphör för båda makarna. Det finns inga regler medtagna i lagstiftningen om fördelning av rätten till lägenhetsinsatsen. Istället ges endast en anvisning om vad som kan ingå i den gemensamma egendomen efter att ett äktenskap har upphört. Högsta domstolens utslag ger däremot en vägledning. De skilda makarna bör inom en kort tid efter skilsmässan göra en bodelning för att bland annat komma fram till vem av dem som skall erhålla rätten till insatsen och med den rätten till lägenheten.

6.7.2 Föreskrifter vid dödsfall

Att en av en av makarna avlider leder inte enbart till upphörande av ett äktenskap utan även upphörande av giftorätten till den gemensamma lägenheten. Lagstiftningen har tagit hänsyn till sådana situationer i några regler beroende på lägenhetsinnehavares rättighet till lägenheten.

- Vid innehav av en bostadsrättslägenhet – innehas rätten till lägenheten av båda makar skall rättigheten i samband med makas eller makes dödsfall tillfalla i sin helhet den andra maken. Är änkan eller änklungen medlem i föreningen behöver denne inte informera föreningen om vad som har skett. Är situationen däremot omvänd bör änkan eller änklungen ansöka om medlemskapet annars kommer rätten till lägenheten att upphöra. Även om rätten till lägenheten har upphört kan en änka eller änklung erhålla en ny tilldelning av samma lägenhet om situationen har uppkommit till följd av en försummelse. En sådan situation kompliceras av att andra sammanboende med och närstående till änkan eller änklungen kan göra anspråk på rätten till lägenheten. En sådan situation kan uppkomma eftersom lägenhetsinsatsen är underordnad arvsrätten. Det innebär att hälften av insatsen tillfaller änkan eller änklungen och resten utgör ett dödsbo där även maken eller maken ingår. För att änkan eller änklungen skall bli tilldelad en lägenhet måste hon eller han erhålla andra arvtagares andelar eller betala skillnaden till föreningen.
- Vid innehav av en äganderättslägenhet – rätten till en sådan lägenhet kan aldrig upphöra och därmed kan den ärvas. Lagstiftningen föreskriver korta tidsperioder för att göra en bodelning, bouppteckning och ett arvskifte. Änkan eller änklungen erhåller halva rätten till lägenheten och den andra halva ärver hon eller han tillsammans med andra arvtagare. Därmed är det nödvändigt att genomföra uppdelning av dödsboet och uppdelning av den gemensamma egendomen för att komma fram till vem som får hela rätten till lägenheten. Man bör nämna att änkan eller änklungen kan tillsammans med andra arvtagare sälja, byta eller ge bort den rätten som omfattas av arvet.
- I väntan på tilldelning – om en av makarna avlider under tiden som paret väntar på en tilldelning har änkan eller änklungen rätt att ärva rätten till insatsen om paret väntade på en äganderättslägenhet. I annat fall kan inte rätten till insatsen ärvas. I väntan på en bostadsrättslägenhet är änkan eller änklungen och med denne sammanboende och närstående personer berättigade till att yrka om medlemskapet och tilldelning av lägenheten. Inkommer till föreningen endast en ansökan från änkan eller änklungen kommer hon eller han erhålla rätten till lägenheten utifrån en tidigare tilldelning. Men inkommer det fler ansökningar skall en domstol avgöra vem av sökanden skall anses vara berättigad. I situationer där de sökanden inte vänder sig till en domstol för förhandlingar kommer föreningen att välja en sökanden som senare kommer att erhålla rätten. Föreningen skall i första hand välja änkan eller änklungen men i situationer då änkan eller änklungen har till exempel gift om sig och den nya maken eller maken har en egen lägenhet kan rätten erhållas av andra närstående personer.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

7 Kooperativa bostadsformer

7.1 En kooperativ bostadsrätt

Rättigheten till en bostadsrättslägenhet kan varken avyttras, ärvas eller utmättas. Regler om att en bostadsrätt inte kan överföras mellan olika personer föreskriver dock ett undantag. Undantaget gäller överföring av rätten i samband med att ett äktenskap avslutas i situationer som:

- en av makarna avlider
- skilsmässa
- frivillig avsägning av den gemensamma rätten till lägenheten

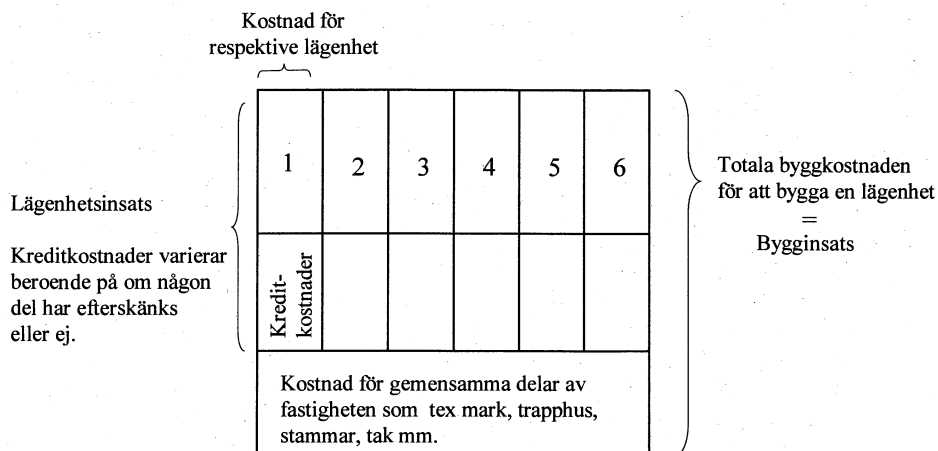
I den första situationen övergår bostadsrätten på den andra maken eller maken. Om maken eller maken inte är medlem i föreningen bör personen ifråga inom ett år från dödsfallet ansöka om medlemskap för att bevara sin rättighet till lägenheten. I den andra situationen skall båda makar inom ett år från dagen för skilsmässa göra en bodelning och via domstolsförhandlingar bestämma vem av makarna som skall ha rätt till lägenheten eller att inom den ovan nämnda tidsperioden lämna in ansökan till domstolen för bodelning. När det gäller en frivillig avyttring av den gemensamma rätten hos båda makar föreskriver inte lagen att en bodelning måste göras.

Bostadsytan bör numera motsvara insatsens storlek som medlemmen betalar in till föreningen samt andra kriterier som finns reglerade i föreningens stadga. Rätten till en bostadsrätt har numera fått en utökad innebörd då lagstiftningen föreskriver en möjlighet att ombilda en bostadsrätt till en äganderätt.

7.1.1 Lägenhetsinsats

För närvarande utgörs insatsen av ett belopp som motsvarar skillnaden mellan den totala byggkostnaden för en specifik lägenhet och av föreningen erhållna finansieringshjälpen genom till exempel efterskänkning av en del av kreditbeloppen, se figur 3. Insatsen skall betalas in till föreningen i samband med att ansökan om medlemskap godkänns samt innan medlemmen erhåller en tilldelning, se figur 2. Insatsen betalas oftast i form av ett förskott och den resterande delen betalas genom periodiska inbetalningar eller i sin helhet.

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering



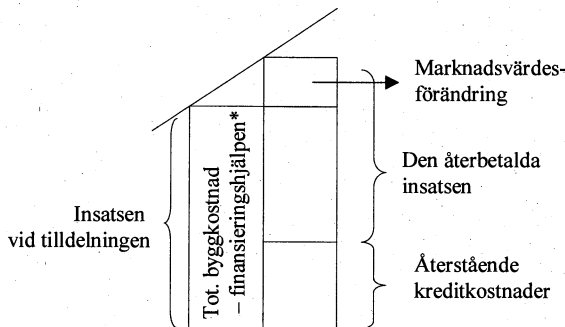
Figur 3. Skiss över de förekommande insatserna.

Från och med året 1965 kan medlemmarna spara till sina insatser på speciella sparkonton hos bostadsföreningen för att tillgodose sitt bostadsbehov. Sparkontona skapar flera rättskonsekvenser eftersom kapitalet ses som ett krav på inbetalning av insatsen medan en registrering av bankkontot som ett bevis på att medlemmen utan föreningens godkännande inte kan lyfta det sparade kapitalet. Sparkapitalet motsvarar insatsen först efter att kapitalet från medlemmens konto överförs till föreningens konto. Insatsen efter transaktionen utgör föreningens tillgångar medan medlemmen får rätt till föreningens egendom det vill säga rätt till insatsen. Rätten till insatsen ses som medlemmens fordran gentemot föreningen och som rättighet till en bostad.

Innan finansieringsmarknaden anpassades till fastighetsmarknaden kunde medlemmar i princip enbart spara erforderlig kapital till insatserna genom att spara på ovan nämnda speciella sparkonton hos bostadsföreningar. Medlemmar betalade insatsen med det kapital som fanns sparad på sparkontot. Ifall medlemmen inte hade tillräckligt med kapital betalades skillnaden mellan insatsens storlek och medlemmens sparad kapital av antingen staten, samhällsorganisationer, kommunen eller medlemmens arbetsgivare. Skillnaden betalades in av "sponsorer" direkt på bostadsföreningens bankkonto. Idag väljer många att finansiera insatser med lånat kapital genom olika bankkrediter istället för att spara på de speciella sparkontona eftersom ett sådant sparande tar normalt väldigt lång tid, oftast flera decennier. Många av invånarna vill få sin önskade lägenhet så fort så möjligt.

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Medlemmar anser att det mest betydelsefulla med sparkonton är omvärdering av det sparade kapitalet till en aktuell byggkostnadsnivå för produktion av nya lägenheter. Den genomsnittliga kostnaden bestäms utifrån byggkostnader per kvadratmeter lägenhet och offentliggörs varje år av Näringsdepartementet. Utifrån dessa siffror ökas premierna på det sparade kapitalet men bara i de fall där medlemmen har bevis för en lägenhetstilldelning.



* se 7.1.1

Figur 4. Den återbetalda insatsens storlek.

Om en medlem förfogar över rätten till en bostadsrättslägenhet och medlemmens medlemskap upphör skall bostadsföreningen betala tillbaka lägenhetsinsatsen. Det återbetalda beloppet skall bestämmas utifrån marknadsvärdet för en liknande lägenhet som är upplåten med äganderätt. Vid bestämning av den återbetalda insatsens storlek tas ingen hänsyn till medlemmens skuld i form av återstående obetalda kreditkostnader för föreningens upplånade kapital för att finansiera byggande av medlemmens lägenhet, se figur 4. Den återbetalda insatsen kan där-
emot påverkas av avräkningen som görs i samband med att medlemmen lämnar tillbaka lägenheten till föreningen, se avsnitt 7.1.4. Yrkande om återbetalning behövs inte eftersom lagen föreskriver att en medlem har rätt till en återbetalning av insatsen uppräknad med en ökning av de återbetalda krediterna som medlemmen har varit med och betalat och en efter-skänkning av krediter som har tillfallit föreningen.

7.1.2 Ombildning av en bostadsrätt till en äganderätt

Lagen föreskriver att en medlem som innehar en lägenhet med en bostadsrätt kan vända sig till bostadsföreningen för att kräva att föreningen ombildar dennes bostadsrätt till en äganderätt. Ombildningen av rättigheten kan ske först efter att medlemmen har uppfyllt följande krav:

- Medlemmen lämnar in en skriftlig ansökan om ombildning.
- Betalar av alla krediter som är förknippade med lägenhetens finansiering.
- Betalar av andra av föreningens kostnader för uppförande av lägenheten.
- Betalar skillnaden mellan marknadsvärdet för en likartad lägenhet upplåten med äganderätt och omvärderingen av lägenhetsinsatsen. Lägenhetsinsatsen omvärderas proportionellt till bostadsrättslägenhetens aktuella marknadsvärde.

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Ombildningen sker genom att föreningen lämnar ett skriftligt uttalande som motsvaras av en tilldelning. Tidigare hade föreningen möjlighet att neka en ombildning och föreskrev i stadgan situationer som ledde till ett negativt svar. Dessa situationer har idag ingen laglig verkan eftersom gällande lagstiftning föreskriver att föreningar enbart kan neka en ombildning ifråga om rätten till bostäder för handikappade, ensamma personer samt bostäder som har finansierats med statlig hjälp. Högsta Domstolen har yttrat att stadgarnas föreskrifter bör tolkas med hänsyn till omständigheterna samt normer för föreningsverksamheten på ett sätt som stödjer genomförandet av bostadsprivatiseringen.

7.1.3 Rotationslägenheter

Lagen om bostadsföreningar omfattar inte rotationslägenheter. Begreppet rotationslägenhet har tillkommit genom praktisk genomförande av bestämmelser i lagen och har utformats utifrån det kommunala hänvisningssystemet. Rotationslägenheterna tilldelas de medlemmar som väntar på en tilldelning av en önskad lägenhet men befinner sig i en akut bostadssituation. En sådan lägenhet utgör ett tidsbegränsad boende som delvis tillgodoser medlemmens bostadsbehov. Rotationslägenheter utgörs framför allt av lägenheter som inte har blivit valda av andra medlemmar. Därmed har sådana lägenheter oftast sämre standard och ligger vid till exempel sopnedkast, hiss eller i marknivå. Lägenheterna upplåts med hyresrätt och skall lämnas tillbaka i samband med att medlemmen erhåller en tilldelning av en önskad lägenhet. En medlem som ingår ett hyresavtal skall betala en så kallad hyreslägenhetsinsats.

7.1.4 Avräkning vid utflyttningen

Vid utflyttningen skall föreningen tillsammans med medlemmen göra en avräkning med stöd av kostnader för renovering, upprustning, förslitning av tekniska anordningar samt eventuella förbättringar i lägenheten. Dessa kostnader kommer att ha en påverkan på medlemmens återbetalda insats, se figur 4. Detta för med sig många tvister mellan föreningen och den berörde medlemmen. Medlemmen utifrån allmänt erkända regler har skyldighet att genomföra nödvändiga reparationer och förnya lägenheten innan han överlämnar den till föreningen. I samband med dessa arbeten bedöms förslitning på tekniska anordningar som till exempel: gasspisar, armatur, badkar, handfat med mera. För att föreningen skall vara helt säker på att medlemmen kommer att uppfylla sin skyldighet tar förening ut en garantisumma som skall täcker de bestämda kostnader för förnyelsen av lägenheten. Om medlemmen själv har reparerat och förnyat sin lägenhet får han tillbaka garantisumman efter besiktningen av lägenheten. Det betyder inte att medlemmen kommer att bli befriad från eventuella fel i sina arbeten. Kommer föreningen och medlemmen i fråga inte överens om värdet på gjorda förbättringar skall dessa värderas av en kommission och föreningens representanter.

7.2 En kooperativ äganderätt

Äganderätten finns reglerad i lagen om bostadsföreningar och kan avyttras, ärvas av medlemmens arvingar samt kan bli föremål för en utmätning. Lagen förskriver att en äganderättslägenhet enbart kan ärvas av en person som är eller kommer att bli medlem i en berörd bostadsförening. Äganderättslägenhetens ovan nämnda egenskaper är förstärkta med en laglig skyldighet från föreningens sida att ge köparen, arvtagaren eller budgivaren vid eventuell auktion medlemskap i föreningen.

En person kan komma att erhålla en äganderätt till en lägenhet på två sätt. Rättspraxis och doktrin kallar det ena sättet för primär och det andra för sekundär. Den första syftar på att äganderätten till lägenheten har erhållits genom en tilldelning från föreningen. Medan den andra innefattar alla andra former av övergång av en redan existerande rättighet från en person till en annan. Det rör sig framför allt om avyttring i samband med arv, bodelning och utmätning. Betydelsen av den här indelningen har mist sitt värde efter förändringar i lagstiftningen 1994 som ledde till upphävandet av en del av dåvarande inskränkningar och förbud. Framför allt har lagstiftaren upphävt förbud vid avyttring av rättigheten innan en medlem har bosatt sig i en tilldelad lägenhet, förbud att äga mer än en lägenhet samt upphävande normer för lägenhetsytor.

För att en person skall kunna erhålla en äganderätt till en lägenhet krävs att personen i fråga erhåller medlemskap i föreningen. Medlemskapet uttrycker ett speciellt förmögenhetsförhållande parter emellan.

7.2.1 Bygginsats

Bygginsatsen motsvarar hela byggkostnaden för medlemmens tilldelade lägenhet, se figur 3. I byggkostnaderna förutom kostnader för själva uppförande av byggnaden och invändigt färdigställandet av lägenheten ingår även kostnader för markanläggningar, utrustning av byggnaden med el- och vattenledningar samt avloppssystem. Därutöver tillkommer andra kostnader som föreningen har haft.

Kapitalet till bygginsats sparas på samma sätt som till lägenhetsinsatsen det vill säga på ett speciellt sparkonto som i sin tur utgör ett krav för medlemskapet. Regler för dessa sparkonton är de samma som för sparande till lägenhetsinsats.

Insatsens slutliga storlek bestäms först efter att alla arbeten är färdigställda och efter att en investeringsavräkning har gjorts enligt gällande beslut i stadgarna och andra gällande föreskrifter. En avräkning kan göras för varje nytt producerat bostadshus eller utifrån investeringens omfattning till exempel efter det antal hus som har uppförts eller utifrån hela bostadsområdet som oftast omfattas av en hel stadsdel. Regler för hur avräkningen skall göras bestäms oftast på medlemsmöten.

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

I fall en medlem har betalat in en på förhand bestämd insats som efter en avräkning inte visar sig motsvara uppkomna kostnader skall mellanskillnaden mellan den inbetalda insatsen och den totala byggkostnaden betalas av den medlem som innehar rätten till lägenheten. Om till exempel en lägenhet har blivit tilldelad en medlem innan en avräkning har blivit färdigställd och verkställd och om medlemmen har sålt lägenheten till en annan medlem eller om lägenheten har övergått på någon annan medlem genom arv, gåva eller auktion så är den nya innehavaren skyldig att betala den återstående avgiften som motsvarar skillnaden mellan den redan inbetalda insatsen och den verkliga byggkostnaden.

En medlem kan betala bygginsatsen till föreningen antingen som ett belopp eller dela betalningen på flera mindre belopp. Det kan förekomma situationer då medlemmar för att kunna finansiera sina insatser ansöker om bankkrediter. På samma sätt kan även bostadsföreningar söka finansiering till sina projekt, för att slutföra anordningar som är gemensamma för alla medlemmar eller för att täcka andra kostnader. Väljs finansiering på detta sätt har medlemmen inte enbart skyldighet att betala av egen bankkredit utan även föreningens bankkrediter.

Medlemmar som bor i äganderättslägenheter har sedan 1992 fått en möjlighet att belåna sina lägenheter genom inteckningar och hypotek. Säkerheten för sådana krediter utgörs av kredittagarens lägenhet. Införande av sådana krediter krävde inte bara förändringar i lagstiftningen utan skapade även ett behov av registrering av beviljade inteckningar i för ändamålet nyinrättade jordeböcker. Att inteckna en del av sin lägenhet kan medföra otrevliga händelser som att en hel familj blir tvingad att flytta från sin lägenhet utan att ha tillgång till annat boende då lägenhetsinnehavaren inte längre uppfyller sina skyldigheter gentemot banken, det vill säga upphör med återbetalningen av krediten. Att en sådan situation kan inträffa beror på att äganderättslägenheter är utmätningsbara.

7.2.2 Disponering och begränsning av rätten till en äganderättslägenhet

Erhållandet av en rättighet till en lägenhet är beroende av medlemskapet i föreningen som reglerar förmögensförhållanden mellan en medlem och en förening. Lagstiftningen föreskriver skyldighet för föreningar att godkänna nya ägares ansökningar om medlemskap om de uppfyller föreskrivna villkor i stadgan. Om föreningen trots detta avslår sökandens ansökan kan denne vända sig till domstol för att pröva sin rätt. Genom köp är det alltså möjligt för en person som inte är medlem i föreningen att överlåta erhållen rätt till en lägenhet på annan person som i sin tur ansöker om medlemskap i föreningen. En sådan transaktion anses vara laglig och framkallar lagliga påföljder mot den andra ägaren om denne anmäler sig till föreningen inom sex månader från köpet. Liknande regler finns för avyttring av lägenheten vid arv.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Begreppet avyttring eller förfogande över en rättighet innefattar alla former av en förmögensöverföring som uppkommer genom civilrätten men framför allt vid:

- Försäljning av rätten till en lägenhet.
- Vid byte av upplåtelseformen.
- Efterskänkning av rätten.
- Överförlåtelse av rätten under en annan juridisk form till exempel vid fullgörande av underhållsskyldigheten.

Enligt lagstiftningen omfattar avyttringen av en rättighet även bygginsatsen. Själva rätten till insatsen kan vara föremål för avyttring först när rätten till lägenheten upphör att gälla. Från och med 1992 gäller att alla överföringar av äganderätter skall grundas på en handling som upprättas av en notarie. Kravet gäller även överföring vid arv samt bodelning ifall de inte avgörs av domstolen. Till en mera sällan förekommande situation räknas erhållande av rätten genom ett uppdragsavtal. Idag förekommer det inga hinder för en person att ge en annan person i uppdrag att erhålla i dennes namn en äganderätt genom en notariehandling med avsikt att senare överföra äganderätten på uppdragsgivaren

Dåvarande lagstiftning föreskrev fyra stycken begränsningar för avyttring av rätten till en lägenhet. Efter en modernisering av lagen gäller idag bara en av de fyra begränsningarna som förbjuder medlemmar att avyttra en del av sin lägenhet. Det kan däremot finnas andra förbud eller lagliga hinder i andra särskilda bestämmelserna.

7.2.3 Arv av rättigheten

Lagstiftningen föreskriver att den nya ägaren till lägenheten skall erhålla medlemskapet i föreningen samtidigt som den förstärker arvtagarens ställning gentemot föreningen bland annat genom att tvinga föreningen till att anta arvtagaren som medlem. Arvtagaren skall även inom ett år från överlåtelsen av rättigheten till lägenheter uppvisa för föreningen en bouppteckning eller ett domstolsbeslut samt ansöka om medlemskap i föreningen om arvtagaren inte är medlem i föreningen. Uppfyller arvtagaren inte dessa krav inom föreskriven tid kommer hans rätt att upphöra. Finns det fler än en arvtagare måste de tillsammans inom tre månader från dagen för fastställd och lagakraftvunnen bouppteckning genomföra arvskiftet och bestämma vem av arvtagarna som får rätten till lägenheten och som senare kan ansöka om medlemskapet. Kommer arvtagarna inte överens om vem av dem som skall erhålla rätten skall de inom ovan nämnd tid vända sig till domstol för förhandlingar. Inom tre månader från avslutade domstolsförhandlingar skall den valda arvtagaren anmäla sig till föreningen samt uppvisa domstolsbeslutet. Om arvtagaren inte anmäler sig till föreningen kommer dennes rätt till lägenheten att upphöra och de blir endast berättigade till insatsen efter att de har lämnat tillbaka lägenheten. Rättigheten till lägenheten kan även upphöra när föreningen lagligt nekar medlemskap. Sådana situationer förekommer väldigt sällan eftersom lagen tvingar föreningen att erkänna arvtagaren som en fullbordad medlem av föreningen. Högsta domstolen och doktrinen har öppnat för möjligheten att en arvtagare kan disponera rätten till lägenheten inom ett års tid utan att arvtagaren har erhållit medlemskapet eller bosatt sig i lägenheten. Vid arvsfrågor mellan makar se kapitel 6.7.2.

7.2.4 "Avräkning" efter att rätten till äganderättslägenheter upphör

Att en medlem förlorar rätten till en lägenhet och därmed blir tvingad till att återlämna lägenheten till föreningen leder till att föreningen måste göra en avräkning som påverkas av om en medlem har flyttat in i lägenheten eller ej. Om en medlem ännu inte har flyttat in i sin lägenhet har denne enbart rätt till att återfå det belopp som motsvarar den inbetalda bygginsatsen. Har medlemmen däremot hunnit flytta in i lägenheten har denne rätt till att återfå ett belopp som motsvarar bygginsatsen för förlorad rätt till lägenheten efter avdrag för eventuellt obetalda kreditkostnader för av föreningen upplånat kapital till finansiering av byggandet av medlemmens lägenhet. Beloppet beräknas utifrån bygginsatsen med hänsyn till förändringar i byggkostnader, förbättring eller försämring av lägenhetsstandard, byggnadens avskrivningar samt andra faktorer som kan antingen sänka eller höja lägenhetens värde. Lägenhetens läge i byggnaden till exempel vid hissen eller vid soppnedkastet sänker värdet på lägenheten medan lägenhets utsikt mot park eller en trädgård höjer värdet och har relativ stor påverkan på beloppets storlek.

En medlem som återlämnar sin lägenhet till bostadsföreningen är skyldig att utföra nödvändiga reparationer. För att dessa åtgärder skall kunna genomföras begär bostadsföreningen från medlemmen en garantisumma som skall motsvara kostnader för de nödvändiga reparationerna och som finansierar arbeten för medlems räkning ifall denne inte uppfyller sin skyldighet. Istället för att begära en garantisumma kan föreningen även göra avdrag för sådana kostnader från slutavräkningen vid återlämning av lägenheten om parterna emellan har avtalat om ett sådant tillvägagångssätt.

Avräkningen leder oftast till ett stort antal tvister parter emellan eftersom medlemmarna vill återfå ett så stort belopp så möjligt medan bostadsföreningen endast kan betala ut ett belopp som föreningen tror sig kunna erhålla av en ny lägenhetsinnehavare.

8 Äganderätt

Uppgifter i detta kapitel grundas på lagen om äganderätt, Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903.

Lagen om äganderättslägenheter reglerar bildandet av en särskild fastighet i form av självständiga lägenheter, lokaler för annan användning, ägarnas rättigheter och skyldigheter samt förvaltning av den gemensamma egendomen.

En självständig lägenhet kan utgöra en särskild fastighet. Vad som menas med en självständig lägenhet beskrivs tydligt i lagen. Lagstiftningen föreskriver att en självständig lägenhet utgörs av en lägenhet som är avskild med stadigvarande väggar och som antingen utgör ett eller flera rum för en varaktig vistelse och tillsammans med andra biträdande utrymmen tjänar för att tillgodose lägenhetsinnehavarens bostadsbehov. Till lägenheten kan även tillhöra utrymmen som inte nödvändigt ligger i nära anslutning eller inom fastighetsgränsen. Det handlar framförallt om utrymmen som till exempel källare, vind, skrubb och garage. Lägenheternas tillhörande utrymmen markeras på en ritning över de olika våningsplanen. Ifall de tillhörande utrymmena finns utanför fastighetsgränsen markeras de på ett registerutdrag som bifogas till övriga handlingar.

I samband med en avskiljning av en lägenhet får en ägare både rättigheter och skyldigheter. Att en ägare skall medverka i en förvaltning av den gemensamma fastigheten ses som ägarens rättighet och skyldighet. Den gemensamma fastigheten utgörs av markområdet som byggnaden står på med tillhörande markanläggningar, del av byggnaden samt andra anordningar som inte enbart är till för användning av ägarna till lägenheterna.

En självständig lägenhet kan bildas genom ett avtal, via en ensidig rättshandling från fastighetsägarens sida eller ett domstolsutslag som ogiltigförklarar det gemensamma ägandet. Avtalet bör göras i form av en handling som upprättas av notarien och innehålla:

- Lägenhetens läge samt lägenhetens yta med tillhörande utrymmen.
- Andelstal som tillfaller ägarna av lägenheter och som bestämmer ägarens medverkan i den gemensamma fastigheten.

En särskild fastighet kan även bildas genom ett avtal med en ägare till ett markområde om att denne skall uppföra ett bostadshus och därefter bildar en självständig lägenhet som överlåts på den andra avtalsparten. För att ett sådant avtal skall anses vara giltigt krävs att parten som åtar sig att uppföra bygganden är en laglig ägare till marken samt att denne skall ha erhållit ett bygglov. Yrskandet om ett bildande av en självständig lägenhet samt överföring av rätten skall skrivas i jordeböckerna. Delägarna kan i ett avtal definiera förvaltningssättet av den gemensamma fastigheten. Avtalet kan ingås antingen av en delägare eller av en ägare till fastigheten samt den tänkta köparen av lägenheten. I fall avtalet genomförs på ett felaktigt eller bristfälligt sätt eller att genomförandet inte överensstämmer med avtalets innehåll kan en domstol besluta om att avtalet skall genomföras av någon annan part på bekostnad av ägaren till markområdet.

Regler om bildande av en särskild fastighet genom avtal tillämpas även i motsvarande grad vid avskiljande av egendom i kraft av domstolsutslaget som ogiltighetsförklarar delägandet av fastigheten.

8.1 Ägarnas rättigheter och skyldigheter

Ägaren till en lägenhet eller en lokal har rätt att nyttja den gemensamma delen av fastigheten inom gränsen för användningsområdet. Nyttan samt andra intäkter från den gemensamma fastigheten skall täcka utgifter för drift- och underhållskostnader. Om överskottet uppkommer skall den fördelas mellan ägarna utifrån deras andelstal. Vid otillräckliga inkomster skall ägarna efter samma fördelning stå för kostnaderna och andra förpliktelser förknippade med den gemensamma fastigheten.

En ägare skall bära utgifter för drift- och underhållskostnader av sin egen lägenhet men är även skyldig till att:

- Hålla lägenheten i en vederbörlig standard.
- Iakttäta föreskrivna ordningsregler.
- Delta i förvaltningsavgifter förenade med drift och underhåll av den gemensamma fastigheten.
- Dra nytta av den gemensamma fastigheten på ett sätt som inte försvårar andra ägares användning.
- Medverka i skyddandet av den gemensamma fastigheten.

En ägare är även skyldig att låta andra att få tillträde till dennes lägenhet om det är av stor vikt för genomförandet av underhålls- och renoveringsarbeten eller vid åtgärder av olika tekniska fel men även vid utrustning av byggnaden i ytterligare anläggningar.

Förvaltningsavgiften av den gemensamma fastigheten består fram för allt av:

- Utgifter för renoveringsarbeten samt löpande drift och underhåll.
- Avgifter för värme, el, gas, vatten, hiss, sophantering samt kabel-tv till den del som angår den gemensamma fastigheten.
- Försäkringar, skatter samt andra avgifter om de inte direkt betalas av respektive ägare till en egen lägenhet.
- Utgifter för städning av de gemensamma utrymmena.
- Avlöning av medlemmar i förvaltningsledningen.

För att täcka förvaltningens utgifter måste ägarna erlagga förskott i form av löpande betalningar. Om en ägare ligger efter med betalningar eller inte följer bestämda regler kan de övriga ägarna tillsammans kräva att dennes lägenhet säljs på auktion. En ägare som förlorar sin lägenhet på detta sätt har inte någon rätt till en byteslägenhet.

8.2 Förvaltning av den gemensamma fastigheten

Ägarna till lägenheter kan i avtalet om bildande av en självständig lägenhet eller senare genom en handling upprättad av notarien bestämma på vilket sätt förvaltningen av den gemensamma fastigheten skall bedrivas samt kan anförtro uppdraget på en fysisk eller juridisk person. Villkor för förvaltningen skall gälla för alla ägare vid tidpunkten för beslutet samt nya och eventuellt tillkommande ägare.

Om antalet självständiga lägenheter och antalet övriga lägenheter är mindre än sju stycken är andra lagar tillämpliga för styrning av förvaltningen. Däremot om antalet självständiga lägenheter och antal övriga lägenhet är större än sju stycken skall ägarna tillsammans besluta om förvaltningen skall skötas av en eller flera personer. Personerna som skall ingå i förvaltningen skall vara fysiska personer och skall väljas av ägarna. Hela förvaltningen eller en enskild medlem i förvaltningen kan när som helst bli fråntagen sina uppgifter genom ett beslut taget gemensamt av alla ägarna till lägenheterna. Förvaltningens uppgifter består av bland annat att styra över den gemensamma fastighetens angelägenheter samt representera den utåt.

Vilka uppgifter som förvaltningen skall ägna sig åt bestäms av ledningen för förvaltningen. Om förvaltningen tar upp frågor som ligger utanför förvaltningens befogenhet måste förvaltningen söka ägarnas godkännande samt erhålla en fullmakt som berättigar förvaltningen till genomförandet av ärenden. De göromål som överskrider förvaltningens befogenhet är framför allt att:

- Bestämma ersättning för medlemmarnas arbetsinsatser.
- Godkänna årlig hushållningsplanering.
- Bestämma avgifter.
- Bevilja ombyggnads- eller påbyggnadsarbeten av den gemensamma fastigheten.
- Ändra andelstal.
- Bestämma om en delning av den gemensamma fastigheten kan komma ifråga och dess eventuella genomförande.
- Väcka talan mot en annan part.

Ägarnas gemensamma beslut skall fattas antingen under möten eller genom att förvaltningen på egen hand går ut och genomför en insamling av röster. Det slutliga beslutet kan komma utgöra en blandning av ovanstående tillvägagångssätt. Varje ägares röst vägs mot det andelstal ägaren innehar men i vissa situationer kan varje ägare få en röst var. I situationer där inga beslut kan fattas på grund av att en majoritet av röster saknas kan förvaltningen vända sig till en domstol för ett utslag. Varje ägare till en självständig lägenhet kan lämna in ansökan hos en domstol om ogillande av ett tidigare fattat förvaltningsbeslut ifall ägaren anser att beslutet strider mot gällande lagstiftning eller på annat sätt strider mot den gemensamma fastighetens intressen.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

9 Finansieringsformer vid bostadsköp

9.1 Bostadstillägg

För att stödja personer med svårigheter att uppbära egna hyreskostnader har staten lagstiftat om regler om så kallat bostadstillägg. Lagstiftningen ålägger kommuner att betala ut tillägget till berättigade sökande. En sökande anses vara berättigad till tillägget om personen uppfyller följande tre villkor:⁴⁶

1. Sökande bör inneha rättighet till en lägenhet han bor i. Därmed kan en sökande vara en hyresgäst till en kommunal lägenhet, en medlem i bostadsrättsföreningen eller en ägare till en äganderättslägenhet. Bostadstillägget kan även sökas av hyresgäster som bor i en lägenhet utan att inneha rätten till den men istället innehar rätten till en social- eller byteslägenhet.
2. Den genomsnittliga månadsinkomsten för en person i hushållet under de tre senaste månaderna från ansökningsdagen får inte överstiga:
 - 1,5 gånger lägsta pension för ett enpersonshushåll
 - nivån av den lägsta pensionen i ett flerpersongshushåll
3. Bostadsytan i byggnader byggda före 1945 får inte överstiga mer än 30 procent av den normgivande ytan. Den normgivande ytan är för:

• 1 person	45,5 m ²
• 2 personer	52,0 m ²
• 3 personer	58,5 m ²
• 4 personer	71,5 m ²
• 5 personer	84,5 m ²
• 6 personer	91,0 m ²

I byggnader byggda efter 1945 får bostadsytan inte överstiga mer än 50 procent av den normgivande ytan.

Hur stort bostadstillägg en sökande kan vara berättigad till beror på hyreskostnaderna och antalet personer i hushållet. Till hyreskostnaderna förutom hyran räknas in avgifter för uppvärmning, varm- och kallvatten, sophantering, kabel-TV samt avgift för användning av hissen. Lagstiftaren har antagit att ett hushåll med en person skall stå för hyreskostnaderna med 15 procent av sin totala månadsinkomst, medan resterande andelen kan täckas av tillägget. Hushåll med två, tre eller fyra personer skall stå för 12 procent och hushållen med fem eller fler personer skall stå för 10 procent av den totala inkomsten. Storleken på bostadstillägget beräknas genom att från den totala hyreskostnaden dras ifrån en i lagstiftningen föreskriven utgift.

⁴⁶ http://www.klon.org.pl/wydano/wis/czescVIII.html#_Toc409338471, 2002-09-06

Ansökningar med handlingar som styrker inkomsten och utgifterna lämnas in för bedömning på kommunledningskontoret. Bostadstillägget kan erhållas för sex månader i taget. Om det visar sig att en berättigad sökande slarvar med att betala hyreskostnaderna kommer utbetalningarna att stoppas fram till att sökande betalar in de obetalda avgifterna.⁴⁷

9.2 Olika finansieringssätt vid köp av lägenheter eller byggande av nya hus

9.2.1 Lägenhetskrediter

Polska bankers verksamhet regleras i lagstiftning och föreskrifter. I föreskrifterna fastställs bankregler för till exempel: beviljande av krediter, garantier, lån, villkor för återbetalning samt gemensamma rättigheter och skyldigheter för banker och kunder. Bankernas erbjudanden om olika krediter ändrar omfång från dag till dag. På den finansiella marknaden förekommer ett stort utbud av krediter med varierande villkor. Under de senaste åren har så kallade lägenhetskrediter blivit populära. Syftet med krediterna är som namnet antyder till finansiering vid köp av lägenheter eller bostadshus. Lägenhetskrediter skiljer sig från vanliga bankkrediter framför allt genom:⁴⁸

- Syftet med krediten.
- Utlåningsräntan.
- Längden på avbetalningstiden.

Fler och fler kunder efterfrågar krediter i utländsk valuta framför allt i euro. Dessa krediter anses vara mer fördelaktiga eftersom inköpskostnaden är lägre som i sin tur ger en lägre räntesats. Kredittagaren kan i senare skede om han så önskar lägga om krediten till den polska valutan.

Räntesatsen är den viktigaste faktorn som avgör ifall fysiska personer beslutar sig för att ansöka om en kredit eller inte. Både inhemska och utländska banker bekräftar att fler och fler kunder har stora förväntningar på räntesatsens nivå. Hur stora kreditkostnaderna kommer att bli uppfattas genom räntesatsen. Andra komponenter som har stort betydelse för kreditkostnaderna tas oftast inte med i beräkningar som till exempel provisioner. De utländska bankerna lägger upp sina kreditkostnader på annat sätt än de inhemska bankerna som resulterar i krediter med lägre räntesatserna. Därmed uppfattas det som om deras krediter är mer fördelaktiga. Fast i verkligheten kan de vara lika dyra eller till och med dyrare än inhemska bankers krediter.⁴⁹

⁴⁷ http://www.klon.org.pl/wydano/wis/czescVIII.html#_Toc409338471, 2002-09-06

⁴⁸ <http://www.hetman.com.pl/wiedza/wiedziec4.html>, 2002-09-24

⁴⁹ <http://www.hetman.com.pl/wiedza/wiedziec4.html>, 2002-09-24

9.2.2 Lägenhetskassa

I slutet av 1995 hade Sejmen lagt fram en ny lag om speciella stödformer för byggsektorn för att främja byggandet. Lagstiftningen innehåller ett nytt och okänt finansiellt verktyg så kallad lägenhetskassa. Under begreppet lägenhetskassa fastställdes bankernas verksamhet genom att bankerna skall erbjuda sina kunder besparingskreditkonton samt bevilja så kallade kontraktskrediter. Idag finns det på den finansiella marknaden tre stycken banker som erbjuder lägenhetskassor. Dessa har börjat sin verksamhet i slutet av 1996.⁵⁰

Personer som får vara med i en lägenhetskassa skall vara en fysisk person som är polsk medborgare. Ett besparingskreditkonto kan öppnas i båda makars namn eller en av dem. Genom att en sökande ingår ett avtal med banken förbinder han sig att regelbundet spara i lägenhetskassan ett avtalat belopp under en föreskriven tid. Det avtalade beloppet kan ändras en eller två gånger om året. Bankerna anpassar storleken på beloppet till inflationsläget i början av varje år. Bankerna som erbjuder sparande i form av en lägenhetskassa skall förvara besparingarna och i gengäld bevilja långtidskrediter för kundernas bostadsbehov. Besparingarna kan användas till:

- Anskaffning, byggnation, ombyggnation, utbyggnad av ett bostadshus eller lägenhet som innehas med äganderätt.
- Att erhålla rätten till en lägenhet eller ett enfamiljshus som ägs av en bostadsförening.
- Renovering av huset eller lägenheten med undantag för löpande underhåll och förnyelse av lägenheten.
- Att erhålla en tomt eller en del av en tomt för att bebygga den med antingen ett enfamiljshus eller ett flerfamiljshus i vilket kredittagarens lägenhet skall ligga.

Den lägsta tiden som en kund är skyldig att spara i en lägenhetskassa är 36 månader. Bankerna har däremot inte bestämt hur länge ett sparande kan pågå. Därmed har varje kund en möjlighet att själv anpassa sitt sparande till sina behov. Tiden för sparandet är mycket viktigt eftersom den i sin tur bestämmer återbetalningstiden. Efter att tiden för sparande har uppnåtts har kunder rätt att bli erbjuden en så kallad kontraktskredit. Kundens kreditvärdighet bedöms av banken. Om en kund godkänns av banken kan han erhålla upp till 150 procent av det sparade beloppet i kredit. Kundens återbetalningstid kommer vara lika lång som hans besparingstid. Tidigare hade kredittagaren rätt till ett skatteavdrag på cirka 30 procent av under året gjorda besparingar men inte mer än 6 procent av värdet av en 70 kvadratmeter stor lägenhet. Värdet av en sådan lägenhet bestämdes av regeringen. Säkerheten av de insatta besparingarna garanteras bland annat av staten. Förutom lägenhetskassor erbjuder bankerna andra typer av krediter som till exempel hypotek.⁵¹

⁵⁰ <http://www.inwestycje.dom2000.pl/ruczajzaborze/kasy9.html>, 2002-09-24

⁵¹ <http://www.inwestycje.dom2000.pl/ruczajzaborze/kasy9.html>, 2002-09-24

Den polska bostadsmarknaden - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Att spara pengar i en lägenhetskassa har som vilken annan kapitalinvestering både för- och nackdelar. Fördelar med den här typen av besparingen är att den ger bland annat möjligheter att utnyttja en stor lägenhetsrabatt, erhålla en kredit med låg räntesats samt möjlighet att överföra rättigheter och skyldigheter från kontoinnehavaren på en annan honom närstående person som själv inte innehar ett sådant konto. Nackdelar är framför allt en låg ränta på sparad kapital, lång besparingstid, kort avbetalningstid samt en risk med att banken inte beviljar kontraktskrediten på grund av att banken anser att sökanden inte är kreditvärdig.⁵²

Lägenhetskassorna anses inte vara lika populära som för ett par år sedan. Det visar sig vid en jämförelse av antalet nyöppnade konton under första kvartalet i år och samma period året innan. Antalet nyöppnade konton har sjunkit med cirka 1100 konton. Anledningen till det svaga intresset är förändringar i skattelagar samt att skillnaden mellan räntesatsen för vanliga bankkrediter och kontraktskrediten minskar stadigt. Därmed anses att lägenhetskassorna inte längre är lika fördelaktiga. En annan bidragande orsak är att skillnaden mellan räntan på sparad kapital i vanliga banker och lägenhetskassor inte längre uppmuntrar till sparande i lägenhetskassorna.⁵³

9.2.3 Andra finansieringsmöjligheter

Det bör nämnas att även om konstitutionen föreskriver att staten skall föra en politik i riktning mot att tillgodose medborgarnas bostadsbehov verkar det som om staten blundar för problemen. Staten erbjuder hjälp som realiserar på olika plan. Lagstiftningar tillåter byggrabatter vid beskattning av fysiska personer, hjälp vid återbetalning av vissa lägenhetskrediter samt generellt stödjer sparandet för bostadsändamål. Utöver det skapar staten möjligheter att bilda institutioner som skall erbjuda hjälp för de personer som sparar i speciella besparingskonton för ovan nämnda ändamål samt vid kreditvärdering av sådana investeringar.⁵⁴

Byggrabatten kan erhållas av en person som under ett beskattningsår har haft utgifter för eget bostadsbehov. Utgifterna skall ha betalats i samband med köp av bland annat en tomt, ett färdigställt bostadshus, byggnadsmaterial, vid utbyggnad av ett befintligt bostadshus eller skall motsvaras av antingen en lägenhets- eller bygginsats vid köp av en kooperativ lägenhet. Rabatten kan även fås i situationer då en skattebetalare systematiskt sparar på ett och samma konto i en lägenhetskassa. Det bör påpekas att byggrabatten endast kan erhållas av fysiska personer som avslutar sina bostadsinvesteringar för att tillgodose egna behov. Många kritiker menar att den här sortens hjälp inte kan nyttjas av alla eftersom det krävs att en investerare förfogar över tillräckligt kapital för att senare kunna erhålla byggrabatten.⁵⁵

⁵² <http://www.inwestycje.dom2000.pl/ruczajzaborze/kasy9.html>, 2002-09-24

⁵³ http://www.nieruchomosci.beck.pl/niusy.php?id_news=145, 2002-09-24

⁵⁴ <http://e-prawnik.pl/ep.php3/bD1wbCZwPTI2MCZrPTM=>, 2002-09-24

⁵⁵ <http://e-prawnik.pl/ep.php3/bD1wbCZwPTI2MCZrPTM=>, 2002-09-24

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

En annan statlig hjälp är så kallade bygg- och besparingskassor som förs av speciella banker. Bankernas verksamhet består av att erbjuda konton för sparande samt att bevilja krediter för finansiering av boende. Den viktigaste skillnaden mellan en lägenhetskassa och en bygg- och besparingskassa är möjligheten att erhålla en lägenhetspremie. Premien kan erhållas varje år upp till 30 procent av under året sparat kapital men får inte överstiga i lagstiftningen föreskriven belopp. Pengar till premier anslås av staten. En person som har någon gång tagit emot en eller flera premier kan komma att bli återbetalningsskyldig i två situationer. Den första är om besparingarna tas ut från kontot innan besparingstiden har uppnåtts och den andra är om besparingarna användas för annat ändamål än boende.⁵⁶

9.3 Säkerhet för krediter

Det förekommer totalt sex olika sätt att ställa säkerhet för en beviljad bankkredit. En av de mest intressanta är ett hypotek eftersom den används som säkerhet vid upplåning av krediter för bostadsfinansiering och kan tas ut i fast egendom som till exempel tomter, byggnader, i kooperativa eller vanliga äganderättslägenheter samt fordringar som skyddas med ett hypotek.⁵⁷

Ett hypotek uppstår genom att en fastighetsägare och en bank ingår ett avtal. Ägaren kan antingen agera som kredittagare eller som tredje person. För att ett hypotek skall kunna bildas krävs att fastighetsägaren innehar lagfart och att hypoteket antecknas i en jordebok, för mer information om jordeböcker se bilaga 9.⁵⁸

Innan en bank godkänner ett föreslaget hypotek kontrolleras uppgifter i jordebokens fjärde del ifall det förekommer andra hypotek samt hur mycket av fastighetens marknadsvärde som är belånat. I praktiken följs regler om att fastighetens värde måste överstiga det sökta kreditbeloppet inklusive kreditkostnader som bland annat består av räntekostnader och bankens provision. Banker strävar efter att bära en minimal risk vid en utlåning och därmed är det inte omöjligt att banken kan vid en ansökan om 100 000 zloty kräva att fastighetens värde uppgår till 250 000 zloty. För närvarande tar det väldigt lång tid till att få en ansökan godkänd och erhålla ett hypotek. Under väntetiden kan en bank kräva en annan typ av säkerhet.⁵⁹

⁵⁶ <http://e-prawnik.pl/ep.php3/bD1wbCZwPTI2MCZrPTM=>, 2002-09-24

⁵⁷ www.hetman.com.pl/wiedza/wiedziec4.html, 2002-09-24

⁵⁸ www.hetman.com.pl/wiedza/wiedziec4.html, 2002-09-24

⁵⁹ www.hetman.com.pl/wiedza/wiedziec4.html, 2002-09-24

9.4 Hyreslägenheter byggda via en statlig lägenhetsfond, KFM

För att främja nyproduktion av bostäder som kan efterfrågas av en större samhällsgrupp har staten lagstiftat om så kallade bostadsbyggandesällskap, TBS-sällskap, vars verksamhet regleras i lagen och består främst av att producera hyreslägenheter, men även av att förvärva bostadshus samt föra annan verksamhet som har att göra med bostadsbyggande och dess infrastruktur.⁶⁰ Verksamheten finansieras till stor del via en statlig lägenhetsfond, KFM genom årliga anslag⁶¹.

Hyreslägenheter är en allmän företeelse i alla välutvecklade ekonomier. Lägenheter upplåtna med hyresrätt tryggar bostadsbehoven hos invånarna som efterfrågar en egen lägenhet samt hos yrkesgrupper som uppvisar stort förflyttningsbehov. Därmed är erbjudanden från TBS-sällskapet en mycket bra lösning för alla som är intresserade av att erhålla en hyreslägenhet.

Sällskapet kan bedrivas i form av aktiebolag, handelsbolag med begränsat ansvar eller en kooperativ bostadsförening med kommunens inflyttande. Bostadsföreningen förbinder sig att upplåta lägenheter med hyresrätt.⁶² Inkomster från TBS-sällskap skall inte vara föremål för utdelning bland delägare eller medlemmar utan i sin helhet gå till byggande av hyreslägenheter. Sällskapet skall ha ett tillsynsorgan i vilket det skall sitta förutom bolagets eller föreningens representanter även kommunens representanter.⁶³

Lägenheterna kan enbart hyras ut till fysiska personer och deras familjemedlemmar som tillsammans utgör ett hushåll⁶⁴. Hushållen som har rätt att erhålla en TBS - lägenhet måste ha låga inkomster och får inte inneha rätten till en annan lägenhet. En hyresgäst som bor i ett TBS - bostadshus är skyldig att redovisa en gång vart annat år hushållets genomsnittliga månadsinkomst. Utöver det krävs att hyresgästen skall utan dröjsmål informera sällskapet om han har erhållit en rätt till en annan lägenhet till exempel i samband med arv. Om hyresgästen inte uppfyller dessa villkor eller på annat sätt bryter mot reglerna kommer TBS-sällskapet att ogiltigförklara avtalet mellan parterna eller tillämpa fri hyressättning.⁶⁵ Storleken på lägenheterna fastställs i lagstiftningen och grundar sig på antalet personer i hushållet samt den minsta bostadsyta som var och en av dem behöver. Två personer i ett hushåll skall ha rätt till en lägenhet om 32 kvadratmeter medan ett hushåll med fem eller fler personer skall kunna erhålla en lägenhet om 63 kvadratmeter. Lägenheterna byggs i en mycket bra teknisk standard och av material med hög kvalitet. Därmed är drift- och underhålls kostnaderna låga. Kostnaderna för framtida renoveringsarbeten bedöms vara mindre.⁶⁶

⁶⁰ Dz.U.00.98.1070

⁶¹ www.budlex.com.pl/site/czynszowe.htm, 2002-10-14

⁶² <http://e-prawnik.pl/ep.php3/bD1wbCZwPTI2MCZrPTM=,2002-09-24>

⁶³ Dz.U.00.98.1070

⁶⁴ www.budlex.com.pl/site/czynszowe.htm, 2002-10-14

⁶⁵ <http://e-prawnik.pl/ep.php3/bD1wbCZwPTI2MCZrPTM=,2002-09-24>

⁶⁶ www.budlex.com.pl/site/czynszowe.htm, 2002-10-14

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Hyresnivån för TBS lägenheter fastställs av kommunen eftersom lägenheterna omfattas av en reglerad hyressättning. Hyran skall motsvara kostnader för driften, renoveringsarbeten samt kreditavgifter. Om det visar sig att hyresintäkterna inte räcker för att täcka kostnader skall TBS-sällskapet vända sig till kommunen för en omförhandling av hyran. Ett års hyresintäkter får inte överstiga 4 procent av återanskaffningsvärdet. Vid tecknande av ett hyreskontrakt kan den framtida hyresgästen bli tvingad att betala en garantisumma som skall täcka hyresgästens eventuella obetalda hyror vid tidpunkten för hyresgästens utflyttning. Garantisumman får inte vara större än 10 procent av återanskaffningskostnader för lägenheten vid tiden för tecknande av hyreskontraktet.⁶⁷

Produktionen av hyreslägenheter finansieras till största delen av en statlig kredit. Ett TBS-sällskap ansöker om finansiering hos den statliga lägenhetsfonden, KFM. Ur lägenhetsfonden kan finansiering erhållas till bland annat:

- krediter för nyproduktion av bostäder i TBS-sällskapets regi
- lån till banker som för lägenhetskassor
- krediter till kommuner för realisering av kommunal teknisk infrastruktur med anledning av bostadsbyggande
- täckande av emissionskostnader samt vid uppköp av obligationer
- förvärva värdepapper som emitteras av staten
- renoveringsarbeten

En beviljad kredit kan maximalt uppgå till 70 procent av investeringskostnaderna. Till investeringskostnader räknas kostnader för inköp av tomt, byggnation, utbyggnad, ombyggnad, anpassning av en hel eller en del av en byggnad till bostadsändamål, utförande av tekniska anslutningar samt markanläggningsarbeten.⁶⁸ Den resterande delen, 30 procent kommer från andra privata investerare. Lagstiftaren möjliggör för en tredje person att delta i finansieringen. Den tredje personen kan vara en fysisk eller en juridisk person som erhåller rätt att hänvisa vilka personer som skall kunna bli hyresgäster. Oftast är det olika företag som har intressen av att investera kapital i bostadsbyggandet eftersom det ger företaget en möjlighet att erbjuda sina anställda en hyreslägenhet. Fysiska personer som är intresserade av att delta i finansieringen skall erlägga maximalt 5-10 procent av investeringskostnader. Genom sådant förfarande erhåller personen i fråga förtur till en lägenhet. Den viktigaste faktorn som talar för ett deltagande i TBS-sällskapens verksamhet är de låga produktionskostnaderna som en investerare satsar i projektet. Detta visar nedanstående exempel.⁶⁹

⁶⁷ Dz.U.00.98.1070

⁶⁸ Dz.U.00.98.1070

⁶⁹ www.budlex.com.pl/site/czynszowe.htm, 2002-10-14

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Lägenhet om	50 m ²
Produktionskostnaden	50 * 1900 zloty = 95 000 zloty
Erhåller kredit från KFM	0,70 * 95 000 = 66 500
Ett företags andel	0,30 * 95 000 = 28 500
Totalt	95 000 zloty
Kostnad för investeraren	28 500/50 = 570 zloty/m ²

Att erbjuda hyreslägenheter som realiserar via TBS-sällskapet anses vara en av de mest fördelaktiga sätten för kommunen, företagen och hyresgäster att tillgodose växande bostadsefterfrågan. Lägenhetskostnaderna och fördelaktiga rättsvillkor leder till att fler och fler familjer väljer det här sättet att tillgodose sitt bostadsbehov. Genom TBS-sällskapets verksamhet erbjuds tre gånger fler lägenheter till samma kostnad som hos andra aktörer.⁷⁰

9.5 Finansiering av bostadsföreningens lägenheter

Inbetalningen och storleken på insatsen bestäms enligt reglerna i stadgarna. Reglerna däremot måste grundas på samma förutsättningar som för föreningen som har erhållit finansiell hjälp från staten eller av speciella fonder som består av budgeterade allmänna medel.⁷¹

Det rör sig framför allt om bankkrediter samt lån som kan sökas hos statligt ägda företag. Regler för kreditgivning vid bostadsbyggandet styr praktiskt taget medlemmarnas skyldigheter och rättigheter. Dessa regler har de senaste 25 åren ständigt varit under förändring framför allt när det gäller omfattningen på finansiella investeringar samt regler om efterskänkning av krediter.

I bostadsföreningarnas omfattande historia kan man urskilja ett antal statliga system för bostadsfinansiering. Det första systemet infördes på 1950-talet och kom att ersättas av ett annat från 1970-talet som i sin tur ersattes på 1980-talet. Under 1980-talet gjordes ett antal förändringar. En genomgripande förändring i den finansiella regleringen av bostadsbyggande kom att ske i början på 1990-talet. Den största förändringen skedde i samband med att en försäkran om bostadsföreningarnas kreditvärdighet och företrädde till bankkrediter samt regler angående återbetalning av dessa krediter hade upphört att gälla. Dessutom upphävdes ett beslut om kreditavtal som bestämde räntesatser för bankkrediter. Efter talrika protester mot dessa begränsningar som medförde att bostadsföreningar kom att drabbas av insolvens ändrades lagstiftningen för att bland annat mildra skyhöga räntesatser. Sänkningen av räntesatserna skulle åstadkommas genom att staten subventionerade en del av räntesatsen.⁷²

⁷⁰ www.budlex.com.pl/site/czynszowe.htm, 2002-10-14

⁷¹ Myszkowski. L., "Spółdzielnie mieszkaniowe"

⁷² Myszkowski. L., "Spółdzielnie mieszkaniowe"

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Året 1995 beslutade Sejmen om en statlig hjälp vid återbetalning av vissa krediter för bostadsändamål samt genomförde följande förändringar att:

- Bostadsföreningen får göra skatteavdrag för räntekostnader samt andra kostnader som uppkommer i samband med erhållna krediter.
- Tillfälligt subventionera krediter för bostadsändamål.
- Efterskänka en del av krediter.

Det förekommer även andra särskilda former av statlig hjälp som riktar sig framför allt till vissa utvalda yrkesgrupper. Hjälp kan fås från företagens bostadsfonder samt från budgeterade allmänna medel. De privilegierade yrkesgrupperna är militären, polisen, gränsbevakningspersonalen och brandkårspersonalen. Hjälp kan fås till att betala insatser samt till återbetalning av erhållna krediter. Det finns speciella lagar enligt vilka de ovan nämnda yrkesgrupper lättare kan erhålla rätten till en lägenhet.⁷³

Liknande hjälp erbjuds av olika företag. Det är framför allt stora statliga företag som bildar lägenhetsfonder. Dessa företag erbjuder hjälp framför allt vid återbetalningen av lån till insatser. Tidigare hade de anställda även möjlighet att söka lån utan återbetalningsskyldighet eller att återbetalningen efterskänktes. Dessa villkor var beroende av den anställdes anställningstid. Idag finns det inte många företag som kan erbjuda att till en viss del finansiera de anställdas boende på grund av att företag saknar tillräckliga finansiella resurser. Istället blir anställda erbjudna att låna kapital till förmånliga villkor men utan möjligheter till en efterskänkning av dessa lån eller någon del av dem. Det finns även vissa företag som utifrån individuella avtal subventionerar bostäder till sina anställda men de är inte många.

9.5.1 Statlig hjälp vid markförvärv

Förr i tiden hade bostadsföreningarna inga problem för att få tag på bebyggbar mark till bostadsbyggande eftersom vederbörande lokala statliga administrativa organ beslutade om en permanent användning av marken. Efter vissa förändringar har förfarandet blivit mer komplicerat. Den största skillnaden idag är att priserna på marken styrs av marknadskrafter som i sin tur påverkar byggnadskostnaderna. Dessutom har statens befogenhet vid bestämmande av användning av kommunal mark lagts över på kommunerna. Idag jämföras bostadsföreningarnas verksamhet med andra byggaktörer. Avsikten med detta är att konkurrensen aktörer emellan skall leda till en bättre bostadssituation. Efter årtionden med förmånliga villkor och en monopolställning på bostadsmarknaden har kooperativa bostadsföreningar haft svårt att vänja sig till en sådan utveckling. För tillfället har man gjort ett avsteg från det nya synsättet på grund av de beslut som har fattats före 1990 eftersom dessa garanterade bostadsföreningar markområden som de preliminärt hade blivit lovade att erhålla. Avsteget ger bostadsföreningar möjlighet att förvärva mark utan anbudsförfarande och därmed utan konkurrens.⁷⁴

⁷³ Myszkowski, L., "Spółdzielnie mieszkaniowe"

⁷⁴ Myszkowski, L., "Spółdzielnie mieszkaniowe"

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

10 Slutsatser

Efter en grundlig genomgång av tillgängliga statistiska underlag, de på fastighetsmarknaden förekommande upplåtelseformerna samt finansieringsmöjligheterna kan konstateras att den polska bostadsmarknaden fungerar mycket dåligt. Det uttrycks framför allt i en väldigt svår bostadssituation som har uppkommit på grund av flera olika faktorer. Den svåra bostadssituationen påverkar invånarnas möjligheter till utveckling och därmed Polens utveckling.

En bidragande orsak till att bostadsmarknaden inte fungerar tillfredställande är invånarnas ekonomiska förutsättningar. Många av invånarna lever på en lägsta lönenivå och därmed brottas med stora ekonomiska problem. Deras inkomster räcker vare sig till sparande av kapital till ett lägenhetsköp på grund av höga kreditkostnader och byggkostnader utan även gör det svårt för dessa människor att ha tillräckligt med inkomster för att betala löpande boendekostnader. Enligt det statistiska underlaget bor många av invånare tillsammans i flera generationer. Ett boende som skulle kunna tillgodose invånarnas bostadsbehov kräver stora finansieringsmöjligheter och därmed är begränsat till de invånare som framför allt tillhör överklassen och har tillräckligt med kapital eller kan betala höga kreditkostnader för att ta del av bostadsutbudet på marknaden.

Den tidigare kommunistiska styrningen enligt planekonomin som för övrigt innebar både juridiska och ekonomiska restriktioner på fastighetsmarknaden gick ut på att bara ge staten inverkan på bostadsmarknaden, ett statligt monopol. Planekonomin hade bidragit till att fastighetsmarknaden inte sågs ur en kapitalinvesterings synpunkt som i sin tur ledde till förfall av fastighetsbeståndet över hela landet, på grund av detta saknades det marknadskrafter vid till exempel hyressättningen som kunde garantera inkomster till långsiktiga drift- och underhållsplaner. Dåtida bristen på en lönsam fastighetsförvaltning återspeglas idag framför allt i det stora rivningsbehovet av de bostadsbyggnader som har en mycket dålig teknisk standard.

Genomgången av de olika förekommande upplåtelseformerna på bostadsmarknaden visar att upplåtelseformerna i sig inte har bidragit till eller påverkar utvecklingen på bostadsmarknaden. Det är istället de olika villkoren som ställs för de olika upplåtelseformerna som måste uppfyllas innan en intresserad invånare skall anses vara berättigad till en tilldelning. Dessa villkor påverkar i högsta grad invånarnas möjligheter till ett tillfredsställande boende och människornas möjligheter att bilda familj. Det har visat sig att de människor som tillhör medelklassen har svårast att erhålla en bostad eftersom deras inkomster inte anses tillräckligt låga vid bedömning av erhållandet av en hyresrättslägenhet och å andra sidan inte räcker till sparandet eller betalning av olika kreditkostnader vid köp av antingen en bostadsrättslägenhet eller äganderättslägenhet. Ändringen av dessa villkor skulle kunna skapa större möjligheter för de invånare och dess familjer som hamnar mitt emellan de olika ställda kraven.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Den största orsaken till den svåra situationen på bostadsmarknaden är antingen uteblivna eller icke fungerade finansieringsmöjligheter samt höga byggkostnader i jämförelse med invånarnas inkomster. Fastighetsmarknaden har länge saknat tillförlitliga finansieringsmöjligheter som till exempel ett hypotekssystem som i västvärlden utgör en självklarhet vid belåning av fast egendom och som därmed öppnar en tillgång till kapital för dem som är intresserade av att belåna sina fastigheter. Den enda tillgången på kapital har enbart varit vanliga bankkrediter som inte var anpassade för fastighetsmarknaden med hänsyn till utlåningsvillkor som till exempel längden på avbetalningsplaner samt de höga räntekostnaderna på grund av en hög inflation till följd av en dålig ekonomi i landet. Idag har man infört ett hypotekssystem i Polen som fungerar på likartade sätt som den svenska men den fungerar inte tillfredsställande med tanken på att ansökningshanteringen tar väldigt lång tid bland annat på grund av komplicerande ägarförhållanden samt bankernas hårda hypoteksvillkor.

Statens försök att främja bostadsbyggande som har resulterat i flera över landet nybildade bostadsbyggandesällskap, TBS-sällskapen, har visat sig ha en positiv inverkan på bostadsmarknaden. TBS-sällskapen genom en delvis statlig finansiering erbjuder billiga bostäder med hyresrätt och därmed vänder sig framför allt till den största samhällsgruppen det vill säga låginkomsttagare. Det positiva inflyttandet visar sig i ökad efterfrågan på bostäder byggda av TBS - sällskapen som i sin tur återspeglas i fler nystartade projekt och fler inkommande ansökningar till den statliga lägenhetsfonden för finansiering. Den ökade efterfrågan kan komma att skapa ett tryck på fonden som kommer på grund av begränsade statliga anslag att bli tvingad att välja bland sökanden eftersom kapitalet inte räcker till att stödja alla projekten. I kombination med större efterfrågan efter kapital, sämre ekonomi som uttrycks i mindre statliga anslag till fonden kan större krav sättas på de invånare som är intresserade av en TBS - lägenhet genom att dessa personer skall i större omfattning bidra till finansiering av projekten kanske till och med upp till 25–30 procent av investeringskostnader. Invånarnas deltagande i investeringskostnaderna medför i sin tur en snabbare tilldelning. En sådan utveckling kan bli ogynnsam för de personer som inte kan bidra med erforderligt kapital och därmed inte få ta del av de förmånliga villkoren utan istället blir tvingade att ställa sig i en snabbt växande bostadskö. Tanken med en sådan statlig subventionering kan vara en lösning på den svåra bostadssituationen i kombination med bättre finansieringsmöjligheter för att fler och fler låginkomsttagare skall få möjlighet att delta i finansieringen av TBS - sällskapens verksamhet. En sådan lösning tvingar kommuner och staten att se de förekommande problem och tvingar de inblandade parterna att samarbeta för att få fram de bästa lösningarna.

För närvarande kan man konstatera att de problem som finns på bostadsmarknaden och som skapar rådande situation inte tas på fullt allvar av framför allt de ansvariga politikerna. Många av dem har blundat för problemen och trott att den tidigare växande ekonomin kunde åstadkomma förändringar. Det görs dock ansträngningar från andra håll för att göra politiker mer medvetna om situationen och hur den påverkar den polska befolkningen. Många av de insatta experterna och analytikerna menar att de främsta lösningarna på den negativa utvecklingen är byggande av fler billiga bostäder, större konkurrens, förbättra invånarnas ekonomi samt en fungerade finansieringsmarknad. De ansvariga har fått upp ögonen på dessa faktorer och genomfört lagändringar som kan bidra till vändningen av problemen men det återstår mycket att utföra för att polens bostadsmarknad skall närma sig den västerländska både när det gäller antal lägenheter per invånare men även den genomsnittliga standarden på boendet.

10.1 Egna reflektioner

Nu när uppsatsen är färdigställd kan jag konstatera att den polska bostadsmarknaden på många sätt liknar den svenska. Det finns många paralleller till både den svenska lagstiftningen och utformningen av bestämmelser. Som det nämns i avgränsningen är inte syftet med den här uppsatsen att göra en jämförelse mellan ländernas lagstiftning och tillämpning av denne. Detta kan kanske i många fall kännas som en brist. Därmed skulle en fortsättning på mitt examensarbete kunna vara en sådan jämförelse som förhoppningsvis redovisar både likheter och olikheter länder emellan. Det kan även vara av intresse att fördjupa sig i de olika förekommande upplåtelseformerna för att se om och hur regler som har tagits upp i det här examensarbetet efterlevs av, på marknaden förekommande aktörer. Av erfarenhet vet man att det inte är alltid fallet. Sådant arbete skulle kunna grundas på enkätundersökningar eller intervjuer av människor som lever efter dessa föreskrifter och bestämmelser. För att verkligen vara säker på att bostadssituationen i Polen idag är ohållbar som examensarbetet kommer fram till bör man även undersöka om andra lagar inte har ett negativt inflyttande på föreskrifter som direkt har påverkan på bostadssituationen. Det kan vara till exempel andrahandsmarknaden, föreskrifter för den fysiska planeringen med mera.

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Litteraturförteckning

Lagar

- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U.z 2001r. Nr 71, poz.733
(lagen om skydd av hyresrätten, det kommunala bostadsbeståndet samt ändringar av civilrätten)
- Ustawa o własności lokali, Dz.U.z 2000r. Nr 80, poz.903
(lagen om äganderätt)
- Prawo spółdzielcze, Dz.U.z 1982r. Nr 30, poz.210
(lagen om kooperativa bostadsföreningar)
- Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Dz.U.z 2000r. Nr 98, poz.1070
(lagen om vissa stödformer för att främja byggandet av lägenheter)

Böcker

- Myszkowski. L, "Spółdzielnie mieszkaniowe", Beck. C.H, Warszawa 1999
- Nordregio Rapport 2001:5, "Polsk - svensk/svensk - polsk handbok för planeringsbegrepp", Nordregio, Stockholm 2001

Tidsskrifter

- Exportrådet, Swedish Trade Council, "Marknadsplats Östersjön: Marknadsintroduktion Polen", april 2001
- Swiecicki. J, "Polen", Utrikespolitiska Institutet
- SEB, Nordic Outlook, Ekonomisk Analys, November 2001
- Nordea, Ekonomiska utsikter, Januari 2002

Internetkällor

- <http://www.stat.gov.pl/index.htm>, 2002-02-26
- <http://monika.univ.gda.pl/~literat/histp/polish.htm>, 2002-02-20
- <http://www.mds.mdh.se/iu.v/english/countries/polenmap.htm>, 2002-01-15
- <http://www.nordregio.se/>, 2002-09-02
- <http://www.kamienica.pl/memorial-mieszk-b.htm>, 2002-04-10

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

- <http://www.prawo.lex.pl/>, 2002-09-17
- http://www.klon.org.pl/wydano/wis/czescVIII.html#_Toc409338471, 2002-09-06
- <http://e-prawnik.pl/ep.php3/bD1wbCZwPTI2MCZrPTM=>, 2002-09-24
- <http://www.budlex.com.pl/site/czynszowe.htm>, 2002-10-14
- <http://www.hetman.com.pl/wiedza/wiedziec4.html>, 2002-09-24
- <http://www.inwestycje.dom2000.pl/ruczajzaborze/kasy9.html>, 2002-09-24
- http://www.nieruchomosci.beck.pl/niusy.php?id_news=145, 2002-09-24
- <http://www.poldom.pl/czynsz1.php>, 2002-10-07
- http://www.prawo.lex.pl/czasopisma/nrp/kat_miesz.html, 2002-04-10
- http://www.fastighetsindex.se/swe/swedish_2002.pdf, 2002-12-11
- http://www.vinge.se/pdf/eg_konc_kontroll.pdf, 2002-12-13

Övriga källor

- Kuźnicki. L, ”Prognos kommitténs betänkande: Polska 2000 plus” vid Polska vetenskapsakademin, Warszawa 2000

Muntliga källor

- Krzysztof Bednarek, 2002-09-25

Faktaruta om Polen

Befolkning	38,64 miljoner (2000)
Andel stadsbor	23, 876 miljoner eller 61,8 % (2000)
Yta	312 690 m ² , 45 % odlingsbar mark, 13 % betesmark, 28,8 % skog och skogsmark, 0,9 % permanent gröda, 12,3 % övrigt
Folktäthet	124 inv. per m ²
Kringliggande stater med landgräns	Kaliningrad område (Ryssland), Litauen, Vitryssland, Ukraina, Tyskland, Tjecken, Slovakien
Nationella minoriteter	Vitryssar, Ryssar, Tyskar, Zigenare, Litauer
Religion	34,77 milj. katoliker, 0,56 milj. ortodoxa, ca 149 000 protestanter, ca 5 100 muslimer, ca 128 000 övriga
Förväntad livslängd	Kvinnor 77, Män 69 år (1999)
Valuta	Złoty (ca 0,42 PLN/ 1 SEK, okt 2002)
Medellön	2287 złoty - brutto, ca 5260 sek (okt. 2002) ¹
Administrativ indelning	16 regioner (województwa), 308 provinser (powiaty), 65 städer med provinsrättigheter och varje provins uppdelad i ett totalt antal kommuner (gminy)
Huvudstad	Warszawa 1,62 milj. invånare
Andra större städer	Łódź, 829 000, Kraków 740 000, Poznań 700 000, Wrocław 650 000, Szczecin 416 500, Bydgoszcz 400 000, Lublin 356 000, Katowice 355 000

Tabell 2. Fakta ruta om Polen²

¹ www.forex.se, 2002-10-28

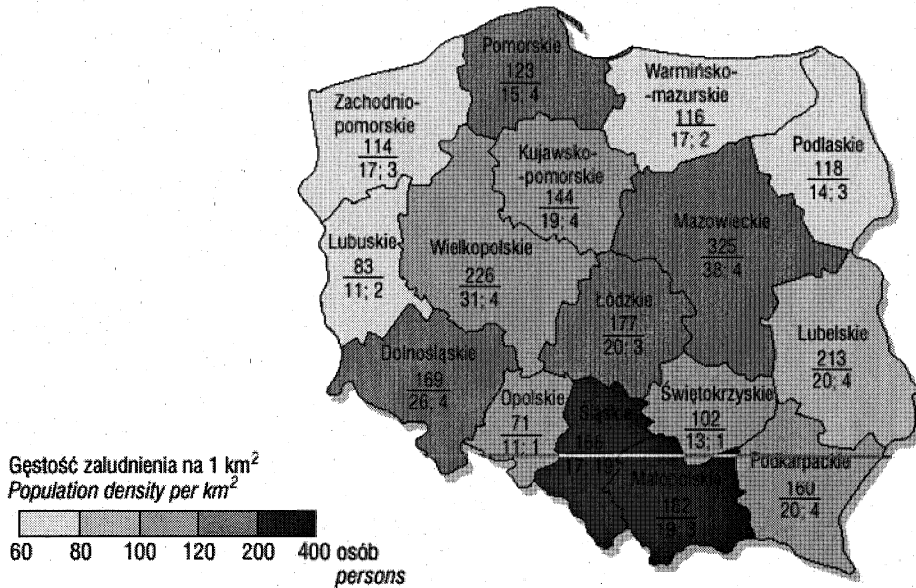
² http://www.stat.gov.pl/index.htm, 2002-02-06

**Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering**

Polens administrativa indelning från 2000-12-31

JEDNOSTKI PODZIAŁU TERYTORIALNEGO W 2000 R.
 Stan w dniu 31 XII
THE ADMINISTRATIVE DIVISION OF POLAND IN 2000
 As of 31 XII

Liczba gmin  2469 *Number of gminas*
 Liczba powiatów; liczba miast na prawach powiatu 308: 65 *Number of powiats; number of cities with powiat status*
 Liczba województw 16 *Number of voivodships*

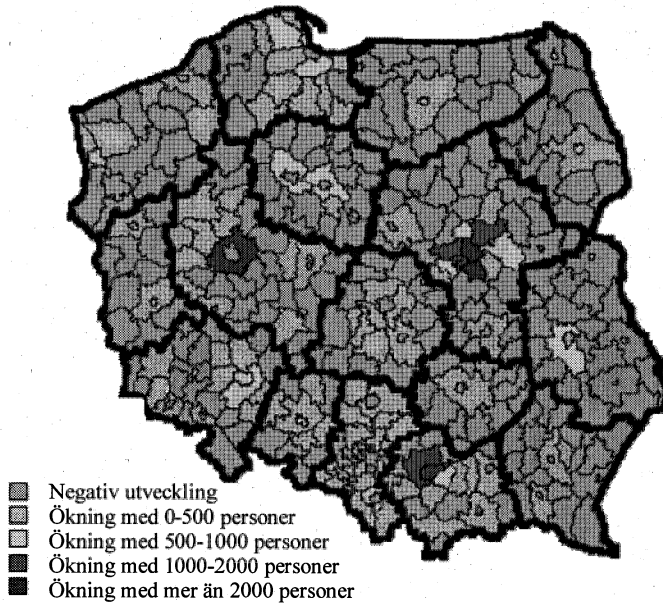


Figur 5. Landets indelning i regioner³

³ <http://www.stat.gov.pl/index.htm>, 2002-01-18

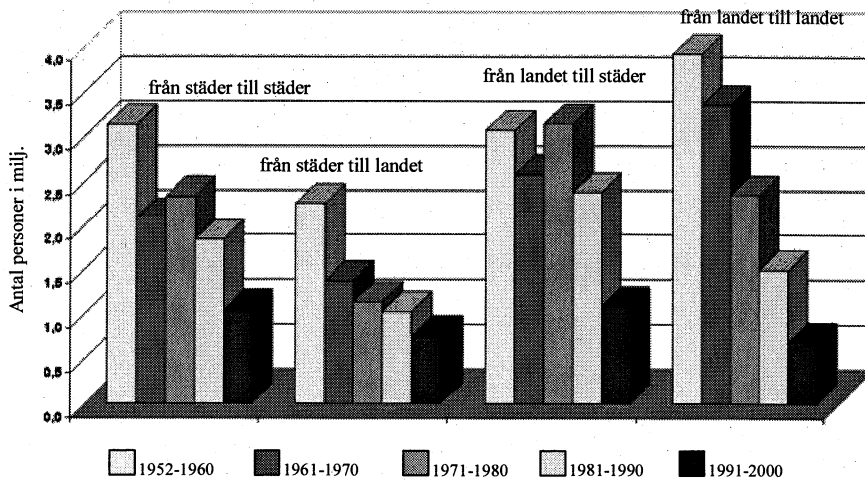
Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Resultat av inre förflyttningar inom varje län



Figur 6. Resultat av migration inom varje län och hela landet⁴.

Folkvandring mellan 1952-2000

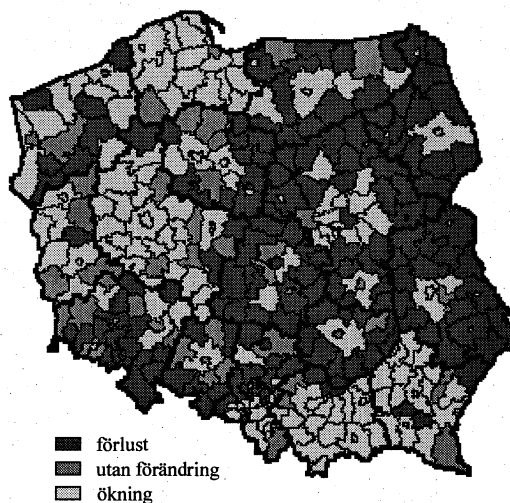


Figur 7. Migration för hela landet mellan åren 1952-2000⁵

⁴ <http://www.stat.gov.pl/index.htm>, 2002-01-18

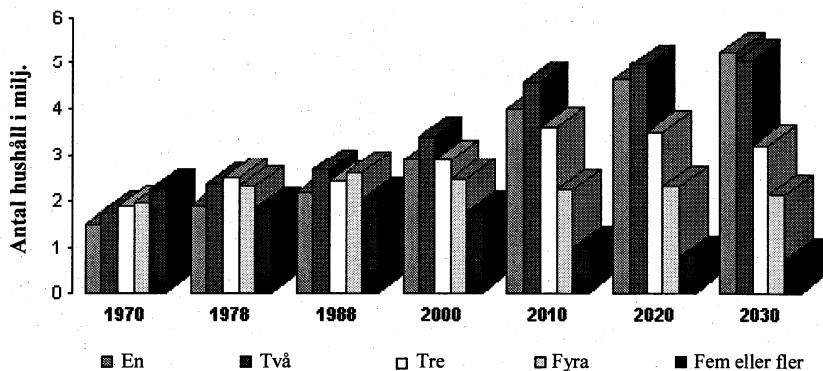
⁵ <http://www.stat.gov.pl/index.htm>, 2002-01-18

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering



Figur 8. Prognos på en förväntad folkökning för åren 2000-2020⁶

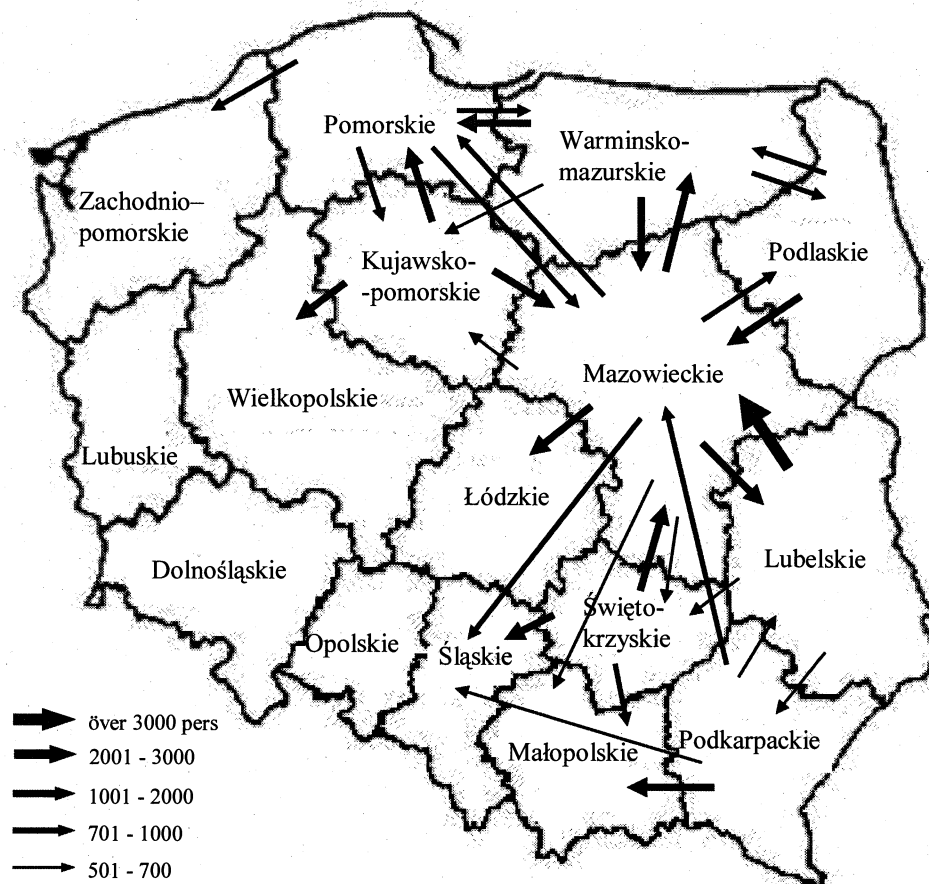
Antal personer i ett hushåll mellan åren 1970-2030



Figur 9. Antal personer i ett hushåll mellan åren 1970-2030⁷

⁶ <http://www.stat.gov.pl/index.htm>, 2002-01-18

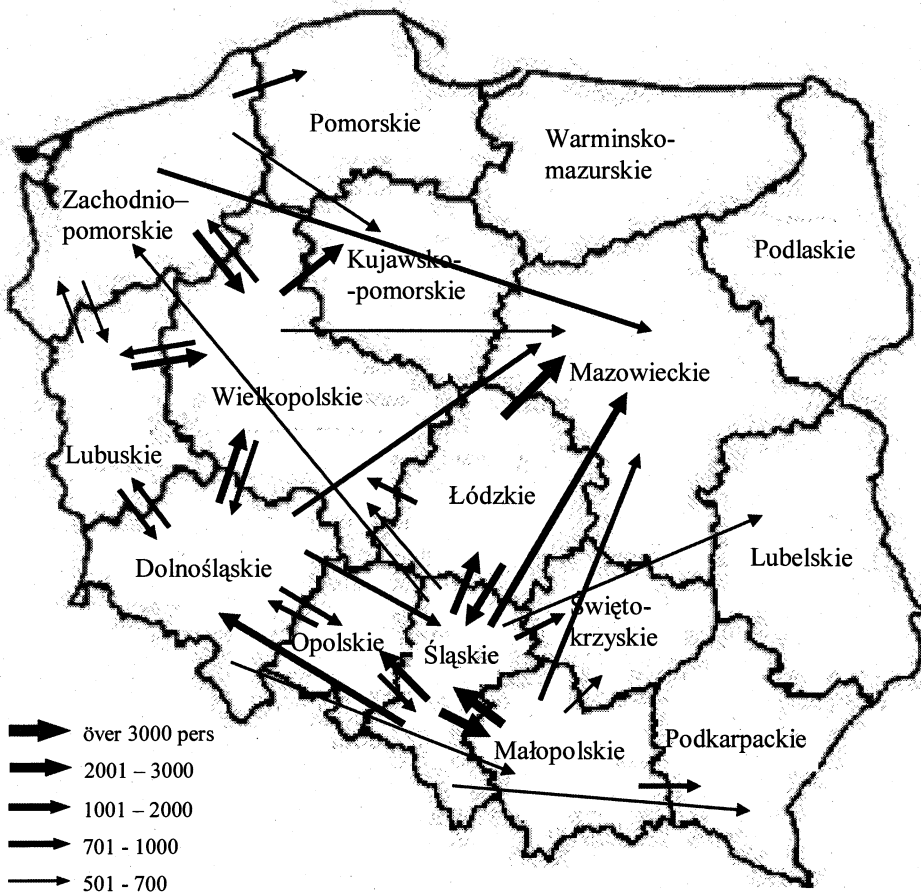
⁷ <http://www.stat.gov.pl/index.htm>, 2002-01-18



Figur 10. Migration mellan olika län under året 2000-del 1⁸

⁸ <http://www.stat.gov.pl/index.htm>, 2002-01-18

Den polska bostadsmarknaden
 - bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering



Figur 11. Migration mellan olika län under året 2000-del 2⁹

⁹ <http://www.stat.gov.pl/index.htm>, 2002-01-18

Urval av förekommande statistisk information för året 2000

Län	Länets yta (m ²)	Antal invånare (tusen)	Invånare per m ²	Arbetslösheten
Mazowieckie	35 579	5 079	143	13,6
Wielkopolskie	29 826	3 366	113	16
Lubelskie	25 114	2 227	89	16,2
Warminsko-Mazurskie	24 203	1 469	61	29,2
Zachodniopomorskie	22 902	1 734	76	25
Podlaskie	20 180	1 219	60	15,6
Dolnoslaskie	19 948	2 970	149	21,9
Pomorskie	18 293	2 204	121	20,5
Łódzkie	18 219	2 632	145	18,8
Kujawsko-Pomorskie	17 970	2 101	117	22,4
Podkarpackie	17 926	2 131	119	17,5
Małopolskie	15 144	3 240	214	14,3
Lubuskie	13 984	1 024	73	25,2
Ślaskie	12 294	4 830	393	16,5
Świętokrzyskie	11 691	1 319	113	19
Opolskie	9 412	1 080	115	18,6
Polen	312 685	38 632	124	18,1

Tabell 3. Länens storlek och folkmängd¹⁰

¹⁰ <http://www.stat.gov.pl/>, 2002-09-19

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

Lägenheter som erbjuds av kooperativa bostadsföreningar

Inflytning	Storlek (m ²)	Våning	Beskrivning	zl/m ²
okt-dec - 02	37,0	1	2 rok, 1 rok m sovalkov	2 351
okt-dec - 02	46,6	1	2 rok	2 308
okt-dec - 02	29,8	1	1 rok	2 392
okt-dec - 02	37,1	1	2 rok, 1 rok m sovalkov	2 346

Byggstart	Storlek (m ²)	Våning	Beskrivning	zl/m ²
jul-02	36,0	1	1 rok	2 100
jul-02	32,4	1	2 rok	2 100
jul-02	32,4	1	3 rok	2 100
jul-02	36,0	1	4 rok	2 100
jul-02	35,2	1	1 rok	2 100
jul-02	52,6	1	2 rok	2 100
jul-02	35,1	1	3 rok	2 100
jul-02	61,4	1	3 rok	2 100
jul-02	44,8	1	2 rok	2 100
jul-02	47,7	2	3 rok	2 100
jul-02	52,7	2	4 rok	2 100
jul-02	35,1	1	1 rok	2 100
jul-02	62,4	1	3 rok	2 050
jul-02	31,0	1	1 rok m sovalkov	2 050
jul-02	45,7	1	2 rok	2 050
jul-02	54,8	1	3 rok	2 050
jul-02	62,4	2	3 rok	2 050
jul-02	54,8	2	3 rok	2 050
jul-02	56,5	3	1 rok m sovalkov	2 050
jul-02	84,2	3	2 rok	2 050

Krakow - ett genomsnittspris

xx-xx	xx,x	x	xxxxx	2 500
-------	------	---	-------	--------------

Tabell 4. Analys över förekommande marknadspriser vid köp av en lägenhet^{11,12}

¹¹ <http://www.sim.home.pl/>, 2002-10-04

¹² <http://www.smkabel.ip.pl/>, 2002-10-04

**Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering**

Lägenheter som erbjuds av privata byggbolag

Agmen - Krakow

Inflytning	Storlek (m ²)	Våning	Beskrivning	Pris (zl)	zl/m ²
okt-02	69,5	1	3 rok	218 925	3 150
okt-02	49,5	1	2 rok	155 925	3 150
okt-02	49,5	1	2 rok	155 925	3 150
okt-02	49,5	1	2 rok	155 925	3 150
okt-02	49,5	1	2 rok	155 925	3 150
okt-02	49,5	1	2 rok	155 925	3 150
okt-02	39,7	1	1 rok	125 055	3 150
okt-02	49,5	1	2 rok	155 925	3 150
okt-02	49,5	1	2 rok	155 925	3 150
okt-02	64,1	1	3 rok	201 915	3 150
okt-02	39,7	2	1 rok	134 980	3 400
okt-02	49,5	4	2 rok	168 300	3 400
okt-02	39,7	4	1 rok	134 980	3 400
okt-02	49,5	4	2 rok	168 300	3 400
okt-02	39,7	5	1 rok	134 980	3 400
okt-02	17,6	1	ungkarlslya	57 552	3 270
okt-02	53,6	3	2 rok	188 672	3 520
okt-02	34,8	5	1 rok	122 496	3 520
okt-02	51,8	5	2 rok	186 480	3 600
okt-02	48,4	1	2 rok	158 268	3 270
okt-02	31,4	1	1 rok	102 678	3 270
okt-02	49,9	1	2 rok	163 173	3 270
okt-02	31,4	1	1 rok	102 678	3 270
okt-02	49,4	5	4 rok	177 840	3 600
okt-02	81,5	1	3 rok	266 570	3 270
okt-02	72,2	5	3 rok	259 920	3 600

Skanska - priser från (Warszawa)

Inflytning	Storlek (m ²)	Våning	Beskrivning	Pris (zl)	zl/m ²
jul-02	57,0	x	xxxxx	170 000	2 982

Tabell 5. Analys över förekommande marknadspriser vid köp av en lägenhet^{13,14}

¹³ www.skanska.pl/index_ie.html, 2002-10-04

¹⁴ www.agmen-krakow.com.pl/, 2002-10-04

Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering

En kort beskrivning av jordeböcker

En regiondomstol lägger upp en jordebok för varje fastighet. Jordeböcker förvaras hos domstolen och omfattas av offentlighetsprincipen. Vem som helst som har rättsliga intressen kan i sällskap med en tjänsteman titta i jordeböckerna. Syftet med offentlighetsprincipen är att en berörd fastighetsägare inte kan hävda okunskap om vad som är registrerat i fastighetens jordebok. En jordebok består av fyra delar. Den första delen innehåller information om fastigheten så som läget, storlek, ägarförhållanden samt användningsområde. Andra delen innehåller uppgifter om lagfarten medan tredje delen upptar uppgifter rörande begränsningen av sakrätten. Den fjärde och sista delen innehåller uppgifter om registrerade hypotek¹⁵.

¹⁵ www.hetman.com.pl/wiedza/wiedziac4.html, 2002-09-24

**Den polska bostadsmarknaden
- bostadssituation, upplåtelseformer och finansiering**