

Upplåtelseformer i nybyggda flerbostadshus

Sofia Berglund

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska högskola
Lunds universitet

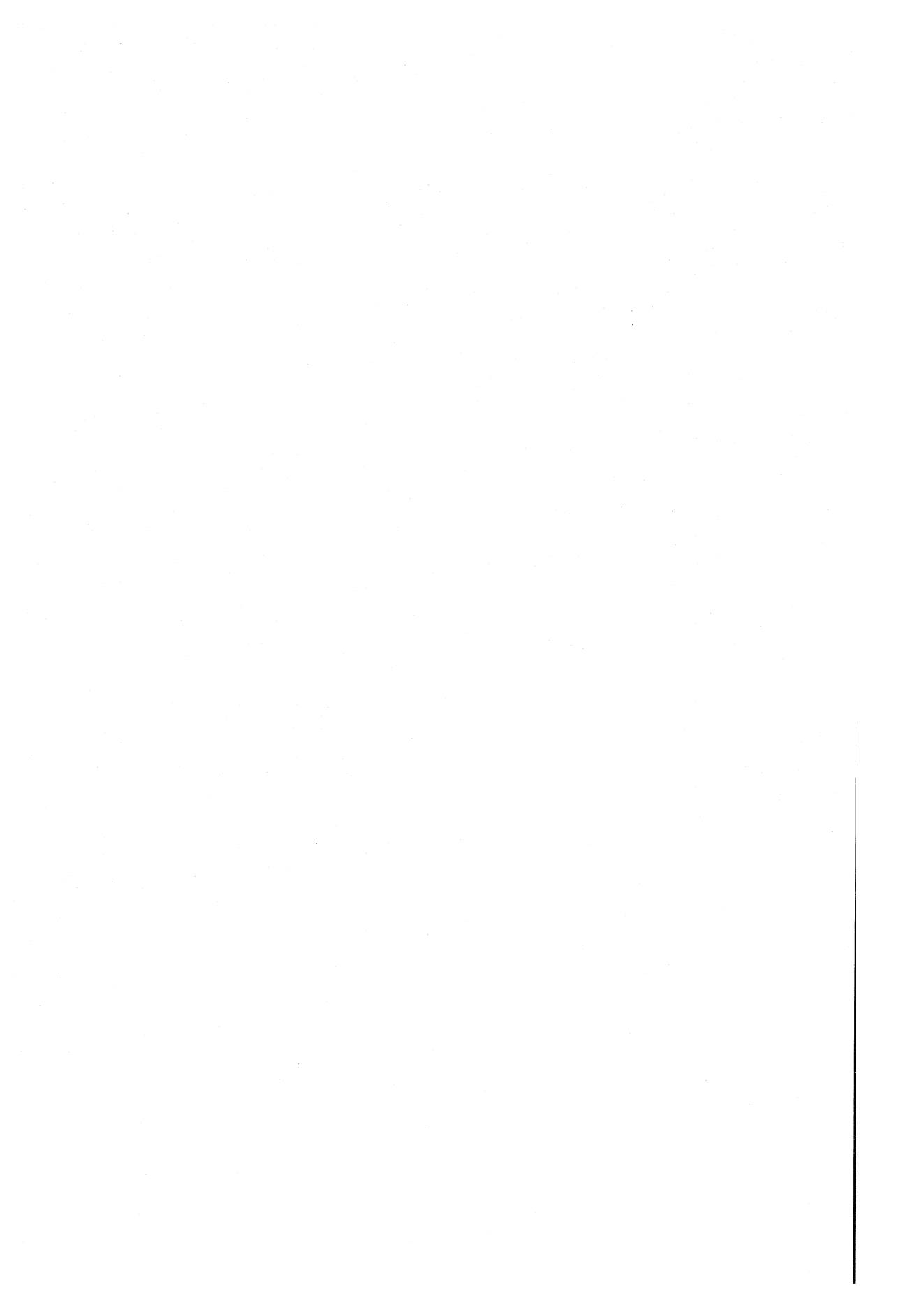
Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 05/5119 SE

Upplåtelseformer i nybyggda flerbostadshus

Sofia Berglund L99
Lunds Tekniska Högskola
Maj 2005



Sammanfattning

I Sverige finns det idag tre olika upplåtelseformer som kan vara aktuella för lägenheter i nybyggda flerbostadshus, hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. För en kommuns tillväxt är det viktigt att det finns ett utbud av olika boende avseende på lokalisering, standard och upplåtelseform. En tredjedel av landets kommuner har uppgett att de år 2003 hade brist på någon typ av bostäder och de allra flesta av dessa ansåg att de främst hade brist på små hyresrätter.

Idag finns det ca 4,3 miljoner bostäder i Sverige och av dessa är 2,3 miljoner belägna i flerbostadshus. Av hela bostadsbeståndet upplåts ca 36 % som äganderätt, 48 % som hyresrätt, och 16 % som bostadsrätt. Av lägenheterna i flerbostadshus upplåts nästan 70 % som hyresrätt och övriga som bostadsrätt. Hyresrätterna är nästan jämt fördelat mellan privatägda och allmännyttiga.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är det kommunen som är ansvarig för att det byggs bostäder till alla grupper av människor. Kommunerna har olika sätt att kunna påverka bostadsmarknaden och det är främst med hjälp av planmonopolet, som markägare, som byggherre och som fastighetsförvaltare. Var och vad som det skall byggas regleras i översiktsplan och detaljplaner som fastställs av kommunen. Utöver detta kan också kommunen påverka bebyggelsen genom markanvisningsavtal och exploateringsavtal. En kommun kan inte själva klara av att ombesörja bostadsbehovet utan det behövs ett samarbete mellan kommun, byggherrar och entreprenörer. Det behövs intressenter på marknaden som vill bygga.

Hur stor en lägenhets hyra är beror både på bruksvärdesregeln och av reglerna om hyresförhandling. En hyresgäst kan få sin hyra prövad av hyresnämnden för att se om den är skälig och prövningen sker då enligt bruksvärdesregeln. Skälig anses hyran vara om den inte är påtagligt högre än hyran för lägenheter med samma bruksvärde och vid en jämförelse skall främst lägenheter som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag användas. En lägenhets bruksvärde avgörs av lägenhetens beskaffenhet, förmåner och övriga faktorer.

Staten lämnar bidrag och subventioner för byggande och boende samtidigt som de får in skatter. Staten ger också garantier för bostadslån. Idag beskattas fastigheter både som kapital genom fastighetsskatt och som konsumtion genom moms. Räntebidrag är ett statligt bidrag som kan fås för nybyggnad av permanentbostäder. Utöver detta finns det två tillfälliga bidrag investeringsbidrag och investeringsstimulans som skall gynna produktionen av små hyresrätter i tillväxtområden.

Produktionskostnaden för ett byggprojekt innefattar alla kostnader för att få ett hus färdigt. Uppdelning av kostnaderna kan sedan göras i delposterna markförvärv, byggkostnader samt byggherrekostnader. Produktionskostnaderna varierar mycket ifrån projekt till projekt och bostadsrätter har oftast högre produktionskostnad än hyresrätter. Under år 2002 var den genomsnittliga produktionskostnaden för flerbostadshus strax över 20 000 kr/kvm BRA. Kostnader för förvaltningen av ett bostadshus består av drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt kostnader för det lånade kapitalet.

Malmö kommun har genom en markanvisningstävling planerat att kunna få kostnadseffektiva hyresrätter med relativt låga inflyttningshyror i området Hammars Park. Det planeras att 200-300 lägenheter skall byggas i området och av dessa skall högst 20 % vara bostadsrätter.

Hyreslägenheterna skall byggas av MKB fastighets AB och bostadsrätterna av JM AB. Detaljplanen är nu på utställning fram till den 20 maj men kommer troligtvis att överklagas och byggstarten har därför flyttas fram och är planerad till år 2006. Den slutliga produktionskostnaden beräknas bli kring 14 000 kr/kvm för hyresrätterna och dessa skall få en hyra som inte överstiger 1 100 kr/kvm, något lägre om investeringsbidrag fås. Vad bostadsrätterna har för planerade produktionskostnad finns inte tillgängligt idag.

I kvarteret Rönnen har MKB byggt 87 st hyresrätter med en genomsnittlig årshyra på 995 kr/kvm BOA. Marken var kommunalägd och köptes för 900 kr/kvm BRA. Att MKB byggde på just denna plats var resultatet av ständiga diskussioner med fastighetskontoret i Malmö om lämpliga platser för bebyggelse. Produktionskostnaden för projektet var 14 767 kr/kvm BOA och investeringsbidrag och investeringsstimulans beviljades med 2 583 kr/kvm BOA. Utan statliga bidrag hade årshyran behövt ligga på 1 170 kr/kvm BOA

Riksbyggen bygger 131 st bostadsrätter centralt i Malmö, projektet Concordia. Marken där Concordia byggs var privatägd och Riksbyggen tog initiativet för att få bygga bostäder på denna plats. Marken köptes för 4 700 kr/kvm HYA och den totala produktionskostnaden beräknas sluta på 31 040 kr/kvm HYA. I produktionskostnaden ingår också Riksbyggens vinst men denna går inte att utläsa ifrån kalkylerna. Insatserna för lägenheterna varierar och ligger mellan strax under 20 000 kr/kvm till över 35 000 kr/kvm BOA medan årsavgifterna ligger mellan 570 och 700 kr/kvm BOA. Om Concordia istället skulle upplåtas som hyresrätt skulle de behöva ta ut över 2 200 kr/kvm BOA och år i hyra.

Det jag har kommit fram till är att valet av upplåtelseform för nybyggnation främst styrs av politiska åtgärder och den rådande konjunkturen i Sverige. Utöver detta har det betydelse vilket läge och vilken planerad byggnadsstandard projektet skall få.

Summary

In Sweden today there are three different forms of housing that are used for apartments in new buildings; rent, tenant-ownership and cooperative rent. To ensure the growth of a municipality it is important to have a wide array of different kinds of living dependent on locale, standards and type of ownership. One third of all the municipalities in Sweden have stated that in 2003 they had a lack of some kind of housingshortage and a majority of these specifically stated a lack of small rent-based flats.

Today there are 4.3 million living spaces in Sweden and of these 2.3 million are in houses for more than two residents or families. Of all the flats and houses in Sweden, 36 % are owned by the inhabitants, 48 % are rented and 16 % are tenant-ownership. With flats in houses for more than two families almost 70 % are rented and the rest are tenant-owned. The rented flats are split evenly amongst privately owned and municipality-owned.

According to the law municipalities are responsible for ensuring that housing is built for all groups of people. The townships have different ways to affect the housingmarket and they accomplish this with the planning-monopoly, as landowners, as property developer and as housing caretakers. What and where things will be built is controlled by general- and detailplans constructed by the municipality. Beyond this the townships can also affect building through special contracts about how a piece of land should be developed. A township can't supply all of the housing themselves but need a cooperation between township, property developes and contractor. There is a strong need for actors from the market that has a interest in building.

How a flats' rent is decided is dependent both on rules based on how the flat will be used and on rules for rentregulation. A tenant can have his or hers rent tried by a regulating body to see if it is reasonable. A rent is considered reasonable if it is not significantly higher than for other flats that are considered equal. The primary guideline should be municipality owned flats. A flats' usage-value is determined on the standard, location, benefits and other factors.

The Swedish state also gives out subsidiaries and subventions for building and housing while at the same time they collect taxes for the same. The state also gives garants for housing-loans. Today housing is taxed twice, both as capital through houestaxes and through consumption with the consumption tax, moms. Interest-subsidiaries is a state support that can be had for building new housing. Beyond this there are investment-bonuses that can be had to stimulate production of small rent-based flats in growth-areas.

The costs for a building project include all costs to construct a finished house. These costs can then be split into land-aquisition, building costs and constructor costs. The production costs vary drastically from project to project and tenant-ownershipbased flats often have higher production costs than rent-based. During 2002 the average production cost for a multi-family house was 20 000 SEK/kvm BRA. Costs for operation of a house are split in day-to-day operations and maintenance, housing taxes and pay-offs on loans.

The municipality of Malmö has through letting several companies compete for certain land-contracts succeeded in creating cost-effective rent-based flats with relatively low rents in the area Hammars Park. The plan is to create 200 to 300 flats in the area and of these only 20 % will be tenant-owned. The rented flats will be build by MKB Fastighets AB and the tenant-owned flats by JM AB. Plans for the construction is on display to May 20th but will probably

be overruled and construction is therefore delayed until 2006. The final production cost is estimated to be 14 000 SEK/kvm for the rent-based ones. These have been designated to have a rent not above 1 100 SEK/kvm, lower if investment subsidiaries are approved. The planned production cost for the tenant-ownershiped flats are not available at this date.

In the neighbourhood Rönne MKB has built 87 rent-based flats with an annual average rent of 995 SEK/kvm BOA. The land was previously owned by the township and was bought for 900 SEK/kvm BRA. MKB's choice of this specific land was the result of discussions with the construction offices in Malmö about suitable places for new construction. Production costs for the project was 14 767 SEK/kvm BOA and investment subsidiaries was approved with 2583 SEK/kvm BOA. Without the state's support yearly rent would have been at least 1 170 SEK/kvm BOA.

Riksbyggen are building 131 tenant-owned flats in central Malmö, called project Concordia. The land where Concordia is being built was previously privately owned and Riksbyggen took initiative to be able to build housing at this specific place. The land was bought for 4 700 SEK/kvm HYA and the total end production cost is calculated to be 31 040 SEK/kvm HYA. In those production costs is Riksbyggens' earnings included but these can't be found in the calculations. Initial buy-ins for the flats vary but are between 20 000 SEK/kvm to 35 000 SEK/kvm BOA with yearly fees between 570 and 700 SEK/kvm BOA. If Concordia would instead be designated for rental-flats a yearly rent of 2 200 SEK/kvm BOA would be needed.

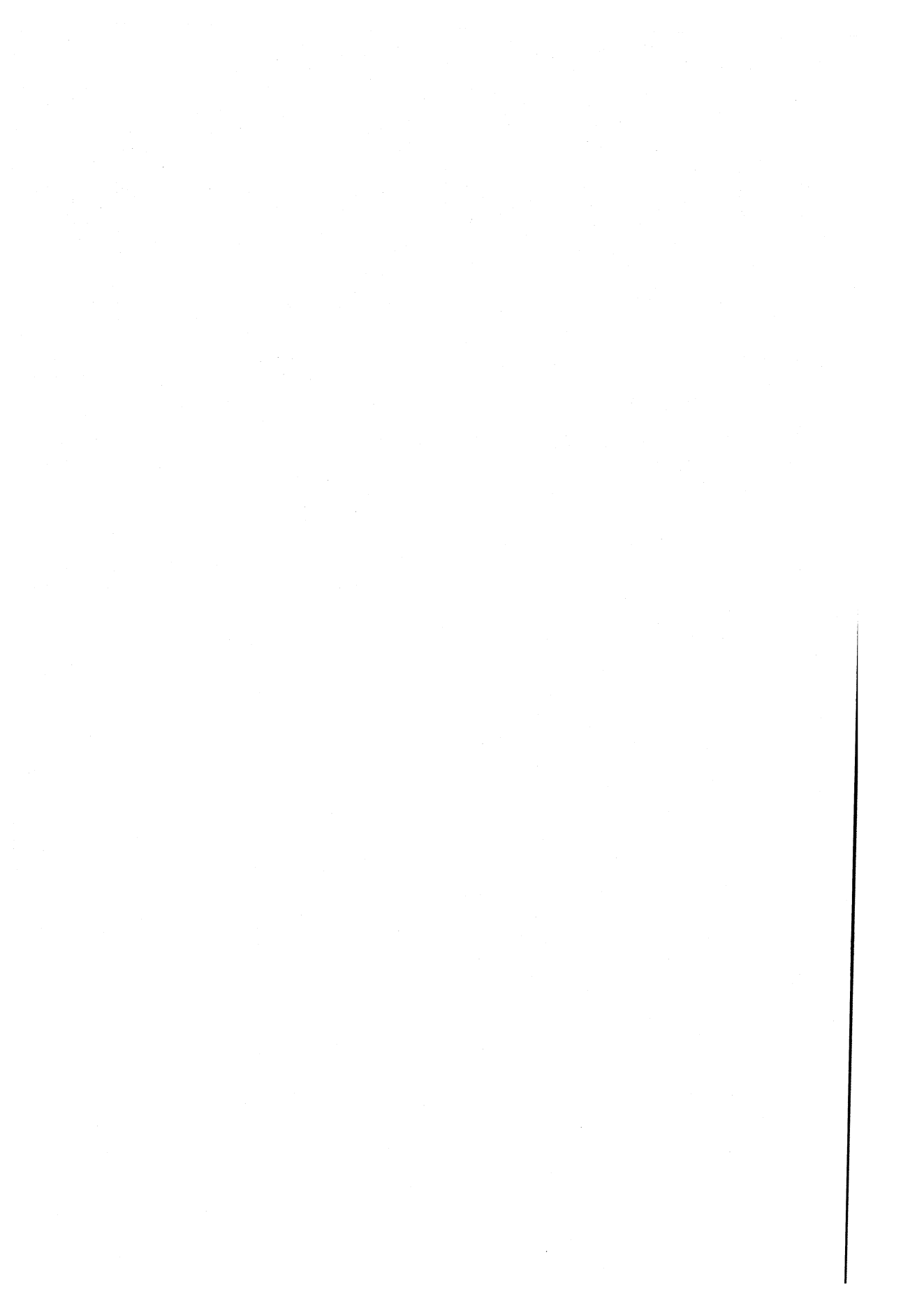
What this report has concluded is that the choice of housing type for newly constructed housing is mostly determined by political actions and the economical climate in Sweden. Beyond this the location and standard of the planned project plays a role.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	2
SUMMARY.....	4
1 INLEDNING.....	9
1.1 BAKGRUND	9
1.2 SYFTE.....	9
1.3 METOD.....	10
1.4 AVGRÄNSNINGAR.....	10
1.5 PROBLEM	10
1.6 BEGREPP	11
2 UPPLÅTELSEFORMER.....	12
2.1 BOSTADSRÄTT.....	12
2.1.1 <i>Upplåtelse och Överlåtelse</i>	12
2.1.2 <i>Årsavgift och insats</i>	13
2.1.3 <i>Avsägelse och försäljning</i>	13
2.1.4 <i>Underhåll</i>	13
2.1.5 <i>Boendeinflytande</i>	13
2.1.6 <i>Lägenhetens värde</i>	13
2.2 HYRESRÄTT.....	14
2.2.1 <i>Upplåtelse</i>	14
2.2.2 <i>Hyra</i>	14
2.2.3 <i>Övergång</i>	14
2.2.4 <i>Underhåll</i>	14
2.2.5 <i>Boendeinflytande</i>	15
2.2.6 <i>Lägenhetens värde</i>	15
2.3 KOOPERATIV HYRESRÄTT.....	15
2.3.1 <i>Upplåtelse</i>	15
2.3.2 <i>Hyra och insats</i>	15
2.3.3 <i>Avflyttning</i>	15
2.3.4 <i>Underhåll</i>	16
2.3.5 <i>Boendeinflytande</i>	16
2.3.6 <i>Lägenhetens värde</i>	16
3 OMVÄRLDSANALYS.....	17
3.1 SVERIGE	17
3.1.1 <i>Befolkning</i>	17
3.1.2 <i>Arbetsmarknad</i>	17
3.1.3 <i>Bostadssituation</i>	17
3.1.4 <i>Nybyggnation av bostäder</i>	18
3.1.5 <i>Ombildning av hyresrätter</i>	21
3.2 MALMÖ.....	21
3.2.1 <i>Befolkning</i>	22
3.2.2 <i>Arbetsmarknad</i>	22
3.2.3 <i>Bostadssituation</i>	23
3.2.4 <i>Nybyggnation av bostäder</i>	24
3.2.5 <i>Ombildning av hyresrätter</i>	26

4	KOMMUNENS ROLL OCH ANSVAR FÖR NYBYGGNATION	28
4.1	ÖVERSIKTSPLAN.....	28
4.2	DETALJPLAN	28
4.3	MARKANVISNINGSAVTAL.....	29
4.4	EXPLOATERINGSAVTAL.....	29
4.5	ATT BYGGA PÅ KOMMUNALÄGD MARK I MALMÖ.....	29
4.6	ATT BYGGA PÅ PRIVATÄGD MARK I MALMÖ	29
4.7	HUR MAN RESONERAR OCH PÅVERKAR I MALMÖ.....	30
5	BOSTADSRÄTTSFÖRENING	32
5.1	BILDANDET AV EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING.....	32
5.2	ORGANISATION	32
5.3	EKONOMISK PLAN	32
5.4	FÖRHANDSAVTAL.....	32
5.5	BOSTADSGARANTI AB	33
6	HYRAN	34
6.1	BRUKSVÄRDE.....	34
6.2	HYRESFÖRHANDLING	34
6.3	PRÖVNING AV HYRAN.....	35
6.4	TIDIGARE LAGAR.....	35
7	BOSTADSFINANSIERINGSSYSTEMET.....	38
7.1	SKATTER	38
7.1.1	<i>Fastighetskatt</i>	39
7.1.2	<i>Byggmoms</i>	39
7.1.3	<i>Moms på förvaltningen</i>	39
7.1.4	<i>Övriga skatter</i>	39
7.1.5	<i>Skatternas effekter</i>	39
7.2	FINANSIERING AV NYBYGGNAD.....	39
7.2.1	<i>Lån</i>	39
7.2.2	<i>Eget kapital</i>	40
7.2.3	<i>Kreditgaranti</i>	40
7.3	STATLIGA BIDRAG	40
7.3.1	<i>Räntebidrag</i>	40
7.3.2	<i>Investeringsbidrag</i>	41
7.3.3	<i>Investeringsstimulans</i>	42
7.3.4	<i>Beräkning av bidrag</i>	43
7.3.5	<i>Bidragens effekter</i>	44
8	PRODUKTIONS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER.....	45
8.1	PRODUKTIONSKOSTNAD.....	45
8.1.1	<i>Tomtkostnad</i>	46
8.1.2	<i>Avgifter</i>	46
8.1.3	<i>Entreprenadkostnader</i>	47
8.1.4	<i>Byggherrekostnader</i>	47
8.1.5	<i>Konsulter, Moms och Finansiella kostnader</i>	47
8.2	FÖRVALTNINGSKOSTNAD	47
8.2.1	<i>Drift</i>	48
8.2.2	<i>Underhåll</i>	48
8.2.3	<i>Ränta</i>	48

9	BYGGPROJEKT	49
9.1	HAMMARS PARK	49
9.1.1	Byggprocessen	50
9.1.2	Produktionskostnadskalkyl	50
9.1.3	Hyreskalkyl	50
9.2	RÖNNEN	51
9.2.1	Byggprocessen	52
9.2.2	Produktionskostnadskalkyl	53
9.2.3	Hyreskalkyl	54
9.3	CONCORDIA	58
9.3.1	Byggprocessen	60
9.3.2	Produktionskostnadskalkyl	61
9.3.3	Kostnadskalkyl	61
10	ANALYS	65
11	SLUTSATS	70
12	KÄLLFÖRTECKNING	71
12.1	SKRIFTLIGA KÄLLOR	71
12.1.1	Böcker	71
12.1.2	Utredningar och rapporter	71
12.1.3	Informationsblad, broschyrer	72
12.1.4	Artiklar	72
12.2	ELEKTRONISKA KÄLLOR	72
12.3	MUNTLIGA KÄLLOR	73



1 Inledning

1.1 Bakgrund

Att ha någonstans att bo är en av de viktigaste delarna av en människas liv. Det handlar inte bara om hur man har det idag utan att man också kan känna sig trygg inför framtiden. I regeringsformen anges det att det skall åligga det allmänna att trygga rätten till bostad samt trygg en god levnadsmiljö.

Bostadsmarknaden i Sverige är i allt annat än jämvikt. Diskussioner i media förs ständigt om bland annat hyresmarknaden, bruksvärde, bostadsbrist, svarta köp samt dyr nyproduktion. Den allmänna synen på bostadsmarknaden verkar vara att för få nya bostäder byggs, speciellt hyresrätter, samtidigt som många hyresrätter ombildas till bostadsrätter.

Att det finns ett utbud av olika boende avseende på lokalisering, standard och upplåtelseform är av stor vikt för en kommuns tillväxt. Boendalternativ i en kommun bör finnas för olika individer som är i olika skeden av livet med olika efterfrågan. Rörlighet på bostadsmarknaden ger flyttkedjor som hjälper nya in på marknaden och gynnar en flexibel arbetsomflyttning. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2003 anger en tredjedel av kommunerna i Sverige att de har brist på någon typ av bostäder medan det år 2001 endast var en femtedel som ansåg detta.

I SOU utredningen 2000:33 (utredning om allmännyttan och bruksvärdet) anger de att det idag finns ca 4,3 miljoner lägenheter i Sverige. Av dessa är 2,0 miljoner belägna i småhus och 2,3 miljoner belägna i flerbostadshus. Av lägenheterna i flerfamiljshusen är det hela 70 % som är hyresrätter.

Hur mycket nya bostäder som har byggts och vad som har byggts har varierat över tiden. Under miljonprogrammet på 60-talet färdigställdes över 100 000 nya lägenheter per år och då var det främst billiga hyresrätter i stora nya bostadsområden som det handlade om. Under mitten av 90-talet byggdes det däremot väldigt lite med bottennoteringen 12 000 nya lägenheter år 1995. Under dessa år bestod byggnationen av hyresrätter framförallt av specialbostäder för äldre, funktionshindrade och studenter medan byggnationen av bostadsrätterna bestod av exklusiva lägenheter i attraktiva lägen.

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att utreda vad som avgör om nybyggda lägenheter skall upplåtas som bostadsrätt eller hyresrätt. De frågor som framförallt behöver belysas är:

- Vilka upplåtelseformer finns idag och vad innebär de?
- Vad, när och av vilka har det byggts under de senaste 20 åren?
- Hur kommer kommunens ansvar och önskemål in för nybyggnation av flerbostadshus?
- Är bruksvärdet ett problem för nyproduktion av hyresrätter?
- Hur påverkar skatter och bidrag bostadsmarknaden?
- Har produktionskostnaderna och standarden på lägenheterna någon påverkan?

1.3 Metod

Genomförandet av arbetet är en blandning av studier av lagtext, utredningar, litteratur, informationsblad, artiklar och intervjuer

Upplägget av arbetet har varit att först utreda vilka upplåtelseformer som finns för flerbostadshus och vad de innebär. Efter det utreds hur bostadsmarkanden ser ut idag och hur den har utvecklats i Sverige och Malmö samt kommunernas ansvar för nybyggnation. En översiktlig studie av ämnesområdena bostadsrättsföreningar, bruksvärdesprincipen, skatter och bidrag för byggande samt produktions- och förvaltningskostnader för nybyggda bostäder har sedan arbetats fram.

Med denna grund att stå på studeras sedan tre aktuella byggprojekt i Malmö. Projektet Concordia där det byggs bostadsrätter, Rönnen där det byggs hyresrätter och Hammars Park som har börjat i en markanvisningstävling och planeras få både bostadsrätter och hyresrätter.

1.4 Avgränsningar

Arbetet avgränsas till att endast undersöka vanliga flerfamiljshus. Studentboende, äldreboende och liknande specialformer är inte utredda.

De olika entreprenadformerna och deras eventuella påverkan på den slutliga produktionskostnaden är inte heller utredda i arbetet.

1.5 Problem

Problem som har uppstått under arbetets gång är att få jämförbar statistik ifrån samma källa. I arbetet finns flera siffror och diagram redovisade av hur förhållandet på bostadsmarknaden ser ut i dag och hur den har förändrats över tiden och de allra flesta uppgifterna är hämtade ifrån statiska centralbyråns databasarkiv men även andra källor finns. Detta kan leda till att de inte alltid är helt jämförbara då de kan innehålla olika delposter, vara bearbetade och därmed tappat information eller vara insamlats på olika sätt. Datan kan också stäcka sig över olika långa tidsintervall vilket gör att en del uppgifter utreds till och med 2003 medan andra endast till 2001. På ett översiktligt plan går de dock att tolka och dra slutsatser om hur de förhåller sig till varandra.

Ett annat problem som uppstått är att uppgifter om produktionskostnaderna för de olika byggprojekten kan vara svåra att jämföra. I kostnadskalkylerna för Concordia finns ingen uppdelning på olika kostnadsposter och Riksbyggens vinst för projektet är inberäknad i den slutliga produktionskostnaden. Olika areabegrepp används också på olika stället och alla uppgifter är därför inte direkt jämförbara.

1.6 Begrepp

En bostads yta kan mätas på olika sätt och i arbetet anges olika areabegrepp för bostäderna och läsaren bör veta vad de innebär.

BTA	Bruttoarea. Byggnadens totala area ovan mark, på alla våningsplan, inklusive ytterväggar. ¹
BRA	Bruksarea. Byggnadens area ovan mark, på alla våningsplan, ytterväggar och väggar mellan lägenheter räknas inte med men ytan som upptas av väggar i lägenheten, garderober, köksskåp räknas med. ²
BOA	Bostadsarea. Hela lägenheternas invändiga yta. ³
HYA	Bostadsarean plus lokalareans invändiga yta. ⁴

Utöver det behöver läsaren också känna till begreppet allmännyttan. Allmännyttiga bostadsföretag regleras i Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Med ett allmännyttigt bostadsföretag avses ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller stiftelse som drivs utan vinstsyfte. I sin verksamhet skall de huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Om det inte är frågan om ett kommunalt bostadsföretag skall det också vara godkänt som allmännyttigt bostadsföretag.⁵

¹ Areabegrepp i bygg- och bostadsstatistiken, Boverket

² Areabegrepp i bygg- och bostadsstatistiken, Boverket

³ Areabegrepp i bygg- och bostadsstatistiken, Boverket

⁴ Areabegrepp i bygg- och bostadsstatistiken, Boverket

⁵ Lag om allmännyttiga bostadsföretag 1 §

2 Upplåtelseformer

Bostäder i flerbostadshus upplåts vanligen som antingen bostadsrätt eller som hyresrätt men det finns även andra former. Det finns gamla bostadsföreningar som inte omfattas av bostadsrättslagen men dessa måste vara bildade innan 1930 och är därför inte aktuella att beskriva i detta arbete. Utöver detta finns det kooperativ hyresrätt. I en motion till riksdagen (2003/04:fp018) har Lars Leijonborg, partiledare för folkpartiet, med flera uttryckt sin önskan om att det i framtiden också ska kunna upplåtas lägenheter med äganderätt. Nedan redogörs vad som gäller för de upplåtelseformerna som är aktuella för nybyggnation idag.

2.1 Bostadsrätt

Bostadsrätt regleras i bostadsrättslagen (1991:614). En bostadsrätt är en nyttjanderätt till hus eller del av hus utan tidsbegränsning mot ersättning, BRL 1:4 1st. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus till dess medlemmar, BRL 1:1 1st och 1:3. En bostadsrättsinnehavare äger inte lägenheten men indirekt äger han en del av huset genom andelstalet i föreningen.⁶

Bostadsrättsföreningar började bildas i slutet av 1800-talet. Under denna tid var hyressättningen fri och i stora orter med bostadsbrist kunde hyresvärdarna ta ut höga hyror. För att få en självkostnad för sitt boende slog sig hyresgäster ihop och bildade ekonomiska föreningar där alla medlemmar satsade kapital. För detta kapital och med hjälp av en del lånat kunde de köpa ut husen som de bodde i. Kostnaderna som föreningen hade för underhåll, reparationer och för det lånade kapitalet fördelades på medlemmarna efter lägenheternas storlek. På detta sätt betalade medlemmarna då endast vad det kostade att bo istället för att hyresvärdarna skulle tjäna pengar på deras boende. Då flera föreningar bildades under åren och ökade ordentligt under första världskriget ansåg man att speciallagstiftning behövdes. Den första bostadsrättslagen kom 1930 och dagens gällande 1991⁷.

Av den totala bostadsbebyggelsen år 2004 beräknades att 29 % skulle bli bostadsrätter.⁸

2.1.1 Upplåtelse och överlåtelse

När bostadsrätten är nybyggd är det föreningen som säljer den och då sker en upplåtelse av bostadsrätten. När en bostadsrättsinnehavare sedan säljer sin bostadsrätt vidare så handlar det istället om överlåtelse.⁹

För att få en lägenhet upplåten med bostadsrätt måste man vara medlem i dess förening 1:3 BRL. När en bostadsrätt överlåts till en ny bostadsrättsinnehavare får denna nyttjanderätt endast om han är eller antas bli medlem i föreningen 6:1 BRL.

Den som köper en bostadsrätt har undersökningsplikt och detta gäller inte bara själva lägenheten utan även de gemensamma ytorna i huset samt föreningens ekonomi och stadgar.¹⁰

⁶ Nyttjanderätt, Folke Grauers s.190

⁷ Nyttjanderätt, Folke Grauers s.187-188

⁸ Bostadsmarknaden år 2004-2005, Boverket, s.41

⁹ <http://www.boende.konsumentverket.se/mallar/sv/artikel.asp?lngCategoryId=1407&lngArticleId=2897>, 2005-01-24

¹⁰ <http://www.boende.konsumentverket.se/mallar/sv/artikel.asp?lngCategoryId=1407&lngArticleId=2897>, 2005-01-24

2.1.2 Årsavgift och insats

När bostadsrätten upplåts skall en insats betalas till föreningen. En årsavgift tas sedan ut för föreningens löpande verksamhet och utöver detta kan de även ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift om det anges i stadgarna, 7:14 BRL.

Insatsen och upplåtelseavgiften till föreningen vid upplåtelse motsvarar den andel av produktionskostnaderna som inte täcks av lån.¹¹ Årsavgiften brukar betalas månadsvis och denna skall täcka föreningens kostnader för drift och underhåll av fastigheten samt fastighetsskatt, räntor på lån och avskrivningar på fastigheten. Av årsavgiften skall också en del avsättas till en fond för yttre underhåll och detta skall täcka sådana arbeten som exempelvis stambyten och fasadrenovering.¹² Hur stor avsättningen skall vara anges i föreningens stadgar och brukligt är att avsätta minst 0,3 % av produktionskostnaden till den yttre fonden men ofta avsätts mera enligt en fastställd underhållsplan.¹³

2.1.3 Avsägelse och försäljning

När en bostadsrätt säljs så avgör marknaden till vilket pris. Köparen och säljaren får fritt komma överens om priset och summan har ingen koppling till den ursprungliga insatsen.¹⁴

Avsägelse av bostadsrätten kan göras tidigast två år efter upplåtelsen. Bostadsrättshavaren blir då fri ifrån sina förpliktelser tre månader efter uppsägelsen, 4:11 BRL. Avsägelse sker främst i de fallen då bostadsrättsinnehavaren inte kunnat sälja bostadsrätten och han förlorar då hela sin insats.¹⁵

2.1.4 Underhåll

Föreningen ansvarar normalt bara för det yttre underhållet medan bostadsrättsinnehavaren själv ansvarar för det inre underhållet. För större förändringar i lägenheten krävs dock styrelsen godkännande.¹⁶

2.1.5 Boendeinflytande

En föreningsstämma skall hållas årligen och är föreningens högsta beslutande organ. Där skall en styrelse väljas som sedan sköter den dagliga verksamheten. På stämman väljs också revisorer. En medlem i bostadsrättsföreningen kan på så sett genom sitt medlemskap vara med och påverka hur huset skall förvaltas och vad som skall prioriteras.¹⁷

2.1.6 Lägenhetens värde

Vad lägenheten är värd avgörs på den öppna marknaden. Nyttjanderätten kan pantsättas och därmed belånas efter sedvanlig kreditprövning.¹⁸

¹¹ Bo rätt i bostadsrätt, Ingrid Uggla, s 10

¹² <http://www.boende.konsumentverket.se/mallar/sv/artikel.asp?IngCategoryId=1407&IngArticleId=2897>, 2005-01-24

¹³ Bostadsrätt, Björn Lundén, s.216

¹⁴ Nyttjanderätt, Folke Grauers, s.205-206

¹⁵ Nyttjanderätt, Folke Grauers, s.196

¹⁶ <http://www.boende.konsumentverket.se/mallar/sv/artikel.asp?IngCategoryId=1407&IngArticleId=2897>, 2005-01-24

¹⁷ http://www.nordea.se/lan/bolan/tips/tip_bo.html 2004-05-21

¹⁸ Nyttjanderätt, Folke Grauers, s.205-206

2.2 Hyresrätt

Hyresrätten regleras i Jordabalkens 12:e kapitel och dessa regler är till stor del tvingande till fördel för hyresgästen. Hyra uppstår då hus eller del av hus upplåts till nyttjanderätt mot ersättning, JB 12:1 1st.

Hyresrätten växte fram i Sverige samtidigt som industrialiseringen i landet. Hur den historiskt har reglerats och hur hyresförhandling samt prövning av hyran går till kan läsas i kapitel 6, Hyrans storlek och förhandling.

Av den totala bostadsbebyggelsen år 2004 beräknades att 35 % skulle bli hyresrätter.¹⁹

2.2.1 Upplåtelse

Hyresvärden har själv rätt att välja vem han vill hyra ut till med undantag då hyresrätten förs vidare. De giltiga undantagen finns i JB 34-37 och det kan exempelvis vara då en närstående som har varit varaktigt samboende med hyresgästen tar över kontraktet. Hyresnämndens godkännande skall finnas i dessa fall om hyresvärden misstycer.²⁰

Den inflyttande hyresgästen har ingen undersökningsplikt. Lägenheten skall dock ha en standard som enligt allmän uppfattning på orten är fullt brukbart skick för bostadsändamål, JB12:9.

2.2.2 Hyra

Hyran skall betalas månadsvis och dess storlek bestäms efter förhandling och lägenhetens bruksvärde skall avgöra hyrans storlek, JB 12:55. Hyran skall vara ett skäligt belopp och det anses den vara om den inte är påtagligt högre än likvärdiga lägenheter på orten. Hur detta fungerar utreds i kapitel 6, Hyrans storlek och förhandling.

2.2.3 Övergång

En hyresgäst har högst 3 månaders uppsägningstid, JB 12:5 1st. Byte av lägenhet kan få ske om det finns beaktansvärda skäl, JB 12:35 1st, och ett sådant skäl kan exempelvis vara att en familj önskar en mindre lägenhet då barnen har flyttat ut.

2.2.4 Underhåll

Hyresvärden är underhållsskyldig för lägenhetens inre skick, JB 12:15. Om hyresgästen vill har han ändå rätt att få utföra exempelvis en tapetsering men måste då själv bekosta detta och även utföra arbetet fackmässigt. Om hyresgästen har gjort eget underhåll som sänkt lägenhetens bruksvärde kan han få betala för iordningställande av lägenheten efter utflyt.

Det finns idag tre olika underhållsmodeller som används. VLU, valfritt lägenhetsunderhåll, innebär att hyresgästen själv bestämmer över det inre underhållet och att hyran är anpassad så att det inte ingår något regelbundet underhåll. I allmännyttan är det ca 6 % som använder sig av denna modell. HLU, hyresgäststyrt underhåll, innebär att det vanliga underhållet ingår i hyran och om hyresgästen avstår från underhåll så ges hyresrabatt och om hyresgästen vill tidigarelägga så får han betala extra. I allmännyttan så är det ca 40 % som använder sig av denna modell. Vanligast av allt är FLU, företagsstyrt underhåll, och då sker underhåll efter förutbestämda intervaller där avsteg inte är möjliga.²¹

¹⁹ Bostadsmarknaden år 2004-2005, Boverket, s.41

²⁰ Nyttjanderätt, Folke Grauers, s.34-35

²¹ Vår bostad, nr 2 2005 s14

2.2.5 Boendeflyttande

En hyresgäst har inte samma möjlighet som en bostadsrättshavare att påverka framtida utgifter och underhållsåtgärder för fastigheten.

2.2.6 Lägenhetens värde

Hyresrätten har inget "värde" i sig. Det är straffbart att sälja en hyresrätt enligt JB 12:65. Eftersom nyttjanderätten inte har något värde i sig kan den inte heller pantsättas.

2.3 Kooperativ hyresrätt

I april 2002 började den nya lagen om kooperativa hyresrätter att gälla, Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Begreppet kooperativ hyresrätt är dock inget nytt och det finns flera föreningar som varit verksamma på dispens under en längre tid. Exempel på detta är Stockholms kooperativa Bostadsförening som har funnits i 85 år. Denna boendeform är trots den nya lagen fortfarande ovanlig i Sverige.²²

Den kooperativa hyresrätten kan sägas vara ett mellanting mellan bostadsrätt och hyresrätt och det är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt (1:3). Det finns två typer av föreningar, ägarmodellen där föreningen äger det hus där lägenheterna finns och hyresmodellen där föreningen hyr lägenheterna av fastighetsägaren.

Av den totala bostadsbebyggelsen år 2004 beräknades att 1 % skulle bli kooperativa hyresrätter.²³

2.3.1 Upplåtelse

Medlemskap i föreningen krävs vanligen för att få en köplats och lediga lägenheter förmedlas sedan av föreningen till dess medlemmar. Den kooperativa föreningen kan förutom vanlig medlemsinsats även ta ut en upplåtelseinsats i samband med att lägenheten upplåts.²⁴

2.3.2 Hyra och insats

Varje medlem i den kooperativa föreningen betalar en medlemsinsats 2:8. För lägenhet som upplåts som kooperativ hyresrätt gäller inte JB 12:53-55c §§ vad gäller prövning av hyran, 3:12, och föreningen bestämmer hyran utan krav på förhandlingar med hyresgästorganisation. Den enskilde hyresgästen kan inte heller begära prövning av hyran i hyresnämnden.²⁵

2.3.3 Avflyttning

När ett kontrakt sägs upp för avflyttning skall hela insatsen betalas tillbaka till den avflyttande hyresgästen 2:9. Om det inte finns någon ny hyresgäst som flyttar in omgående kan den avflyttande få vänta på sin insats i upp till 18 månader enligt regler i lagen om ekonomiska föreningar.²⁶

²² <http://www.bofakta.se/a/kooperativ.htm> 2004-05-20

²³ Bostadsmarknaden år 2004-2005, Boverket s.41

²⁴ <http://www.bofakta.se/a/kooperativ.htm> 2004-05-20

²⁵ www.sabo.se 2004-06-14

²⁶ Kooperativ hyresrätt, SABO

2.3.4 Underhåll

Föreningen bestämmer själv vilken skötsel och underhåll som medlemmarna skall ansvara för. Underhållet av lägenheterna kan läggas antingen på den enskilde medlemmen eller på föreningen.²⁷

2.3.5 Boendeinflytande

Syftet med en kooperativ hyresrätt är att hyresgästerna tillhör en förening och själva bestämmer över sitt boende. Underhåll och städning kan till stor del läggas på hyresgästerna om så önskas och därmed sänka deras månadskostnader. En kooperativ förening kan också välja olika riktningar på sitt boende och kan exempelvis sträva efter så ekologiskt och miljövänligt boende som möjligt.²⁸

2.3.6 Lägenhetens värde

Vid en utflyttning så är det den betalde insatsen som fås tillbaka. Detta gör att man inte kan anse att en kooperativ hyresrätt har något egentligt värde. Nyttjanderätten kan inte pantsättas.

²⁷ Kooperativ hyresrätt, SABO

²⁸ Kooperativ hyresrätt, SABO

3 Omvärldsanalys

Hur bostadsmarknaden ser ut och hur den har förändrats beskrivs i nedanstående omvärldsanalys. Uppgifterna är behandlade på regional nivå samt över Malmö kommun. Viss data gäller för Stormalmö²⁹ och där så är fallet är det angivet.

3.1 Sverige

3.1.1 Befolkning

Sveriges befolkning har ökat stadigt över tiden. Över 6 miljoner invånare år 1923, 7 miljoner år 1950, 8 miljoner år 1969 och nu senast 9 miljoner invånare år 2004.³⁰ Den 31/12 2004 uppnådde befolkningen totalt 9 011 392 st vilket var en folkökning på över 35 000 st invånare ifrån året innan och ökningen bestod av ett flyttningsnetto på ca 25 000 st och ett födelseöverskott på ca 10 000 st.³¹

Befolkningstätheten i Sverige var den 31/12 2004 22 st invånare per kvadratkilometer.³² Av dem som är boende i Sverige är 89 % av svensk nationalitet, övriga stora grupper är i storleksordning finländare, irakier, norrmän och danskar.³³

3.1.2 Arbetsmarknad

Andelen förvärvsarbetande i åldern 20-64 år var 75,9 % år 2002. Den öppna arbetslösheten var hög under 90-talet och har efter det sakta sjunkit. De senaste åren har den ökat dock ökat något igen för att år 2004 ligga på 5,6 %.³⁴

1995	2000	2004
8,3 %	5,2 %	5,6 %

Tabell 3.1 Arbetslöshet i % av arbetskraften (ålder 16-64år)³⁵

3.1.3 Bostadssituation

Idag finns det ca 4,3 miljoner bostäder i Sverige och av dessa är 2,3 miljoner belägna i flerbostadshus. Utslaget på antal invånare går det ca 480 lägenheter per 1 000 invånare vilket ger ett snitt på nästan två personer per hushåll.³⁶

Av hela bostadsbeståndet upplåts ca 36 % som äganderätt, 48 % som hyresrätt, och 16 % som bostadsrätt. Av lägenheterna i flerbostadshus upplåts nästan 70 % som hyresrätt och övriga som bostadsrätt. Hyresrätterna är det nästan jämt fördelat mellan privatägda och allmännyttiga.³⁷ Diagram 3.1 visar fördelningen. Av de bostäder som är äganderätt är alla belägna i småhus, de övriga kategorierna är främst i flerbostadshus men kan även finnas i radhus och parhus. Diagrammet kan därför inte omfördelas till att visa hur det ser ut för enbart flerfamiljshus men det ger ändå en klar bild av bostadssituationen

²⁹ Stormalmö innefattar kommunerna Malmö, Lund, Staffanstorps, Trelleborg, Burlöv, Vellinge, Kävlinge, Svedala och Lomma.

³⁰ CSB, statistikdatabas, www.scb.se 2005-03-10

³¹ CSB, statistikdatabas, www.scb.se 2005-03-10

³² CSB, statistikdatabas, www.scb.se 2005-03-10

³³ <http://www.ui.se/fakta/europa/sverige.htm> 2005-03-09

³⁴ CSB, statistikdatabas, www.scb.se 2005-03-10

³⁵ CSB, statistikdatabas, www.scb.se 2005-03-10

³⁶ Bostäder och bostadspolitik i Sverige, Regeringskansliet, s.7

³⁷ Bostäder och bostadspolitik i Sverige, Regeringskansliet, s.7

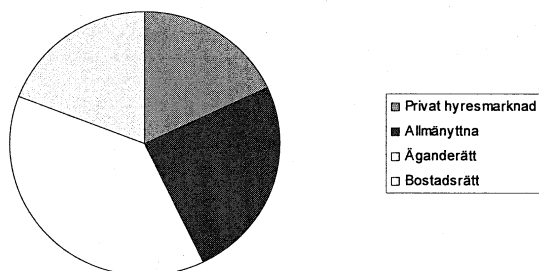


Diagram 3.1 Fördelning av hela bostadsbeståndet på upplåtelseform³⁸

Boverket sammanställer resultat av årliga bostadsmarknadsenkäter till kommunerna och i denna angav mer än var tredje kommun att de år 2004 hade brist på bostäder. Sedan 1998 har andelen kommuner som ansett sig ha brist på bostäder ökat markant, en ökning syns också av de kommuner som ansett sig ha balans på bostadsmarknaden medan de kommunerna med överskott har minskat, se tabell 3.2. I enkäten angav de allra flesta av kommuner med bostadsbrist att de främst hade brist på små hyreslägenheter men nästan hälften ansåg att de också har brist på bostadsrätter.³⁹

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Brist (%)	7	11	16	21	27	34	37
Balans (%)	19	22	22	22	25	24	29
Överskott (%)	70	64	62	55	47	40	34
Ej svar (%)	4	3	0	2	1	2	0

Tabell 3.2 Procentuell fördelning av kommunerna efter hur de angivit att deras bostadsmarknadsläge ser ut i kommunen under åren 1998-2004⁴⁰

Att det inte byggs tillräckligt anser de flesta kommunerna som har bostadsbrist och som hinder för nybyggnation framför de främst höga produktionskostnader, brist på mark i attraktiva lägen samt överklaganden av detaljplaner.⁴¹

3.1.4 Nybyggnation av bostäder

Regeringen har angett ett mål om att det skall byggas minst 120 000 nya lägenheter i landet under denna mandatperiod år 2002-2006.⁴² Utslaget på 4 år ger det då ett önskemål om 30 000 nya bostäder per år men detta inkluderar även småhus. Prognoser för hur mycket som kommer att byggas de närmaste åren har gjorts av Boverket efter sammanställning av kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäterna. Påbörjade antal lägenheter i flerbostadshus år 2005 beräknas bli 17 000 st, år 2006 18 500st, år 2007 18 500 st, år 2008 19 000 st, år 2009 19 500 st.⁴³

³⁸ SCB, statistikdatabas, www.scb.se 2005-03-10

³⁹ Bostadsmarknaden år 2004-2005, Boverket, s.20

⁴⁰ Bostadsmarknaden år 2004-2005, Boverket, s.17

⁴¹ Bostadsmarknaden år 2004-2005, Boverket, s.32

⁴² Bostäder och bostadspolitik i Sverige, Regeringskansliet, s.8

⁴³ Bostads- och byggnadsstatistiska årsbok 2005, CSB, s.37

Hur mycket som har byggts i Sverige har varierat kraftigt över tiden. Diagram 3.2 visar hur många lägenheter i flerbostadshus som har färdigställts varje år sedan år 1975. Under 60-talets miljonprogram byggdes det mycket men de följande åren fram till mitten av 80-talet minskade bygget och mindre än 20 000 lägenheter i flerbostadshus färdigställdes per år. Nybyggnationen ökade sedan när högkonjunktur rådde under början av 90-talet men sjönk sedan samtidigt som konjunkturen kring år 95 med bottennoteringar på under 10 000 lägenheter per år som följd.⁴⁴ Lågkonjunkturen ledde till hög arbetslöshet och då en lägre disponibel inkomst för familjer som till följd gav en mindre efterfrågan på nytt boende.⁴⁵ Utöver konjunkturedgången så berodde även den låga byggnationen på skattereformen år 1991 och en omläggning av bostadspolitiken som gav höga produktions- och boendekostnader som följd.⁴⁶

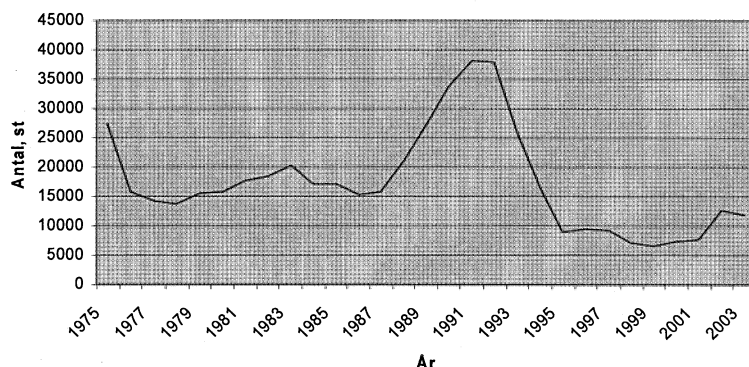


Diagram 3.2 Färdigställda lägenheter i flerbostadshus år 1975-2003.⁴⁷

Under 2003 färdigställdes det ca 12 500 st lägenheter i flerbostadshus. Nybyggnationen har ändå ökat något och år 2003 färdigställdes det flera lägenheter än det gjorts under de senaste åtta åren men antalet är ändå lägre än det någonsin varit under tiden efter miljonprogrammet. Av det som byggdes år 2003 låg 50 % i storstadsområdena och 50 % i övriga riket.⁴⁸

Övervägande del av det som har byggts i flerbostadshus under den senaste 25 års perioden har varit hyresrätter. Fördelningen har varit jämn över tiden fram till den stora nedgången i byggandet i början av 90-talet och efter detta har andelen bostadsrätter ökat och de senaste åren börjat närma sig 50 %. År 2002 var andelen bostadsrätter 39 % och år 2003 44 % av de färdigställda lägenheterna i flerbostadshus och andelen bostadsrätter har under de senaste 20 åren inte varit så stor som på 2000-talet som syns tydligt i diagram 3.3.⁴⁹

⁴⁴ Bostäder och bostadspolitik i Sverige, Regeringskansliet, s.8

⁴⁵ SOU 2000:44, Från byggsekt till byggsektor, s.53

⁴⁶ Bostäder och bostadspolitik i Sverige, Regeringskansliet, s.5

⁴⁷ CSB, statistikdatabas, www.scb.se 2005-03-10

⁴⁸ Statistiska medelanden BO 20 SM 0401, SCB, s.5

⁴⁹ Statistiska medelanden BO 20 SM 0401, SCB, s.4

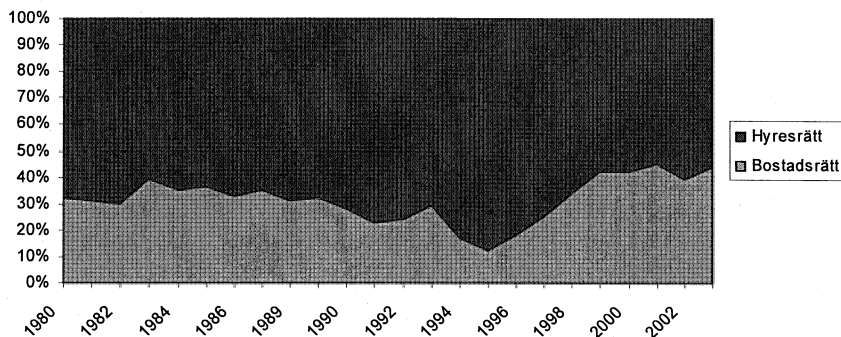


Diagram 3.3 Fördelningen av upplåtelseform på färdigställda lägenheter år 1991-2003.⁵⁰

Under slutet av 90-talet och början av 2000-talet var det framförallt exklusiva bostadsrätter i attraktiva lägen som byggdes. Av de hyreslägenheterna som byggdes samma period var en betydande del specialbostäder för äldre, funktionshindrade eller studenter. År 2000 var hela 70 % av hyresrättsproduktionen specialbostäder men under år 2003 har denna trend vänt (45 %) och av hyresrätterna som byggs nu är den större delen små ordinära hyresrätter.⁵¹

36 % av de färdigställda lägenheterna i flerbostadshus år 2003 ägdes av allmännyttiga företag, stat eller landsting, 44 % av bostadsrättsföreningar och 20 % av övriga enskilda ägare.⁵²

De rikskooperativa företagen, HSB och Riksbyggen, stod för den största andelen av färdigställda bostadsrätter under hela 80-talet och början av 90-talet men de senaste åren har övriga bostadsrättsföreningar dominerat, se diagram 3.4.

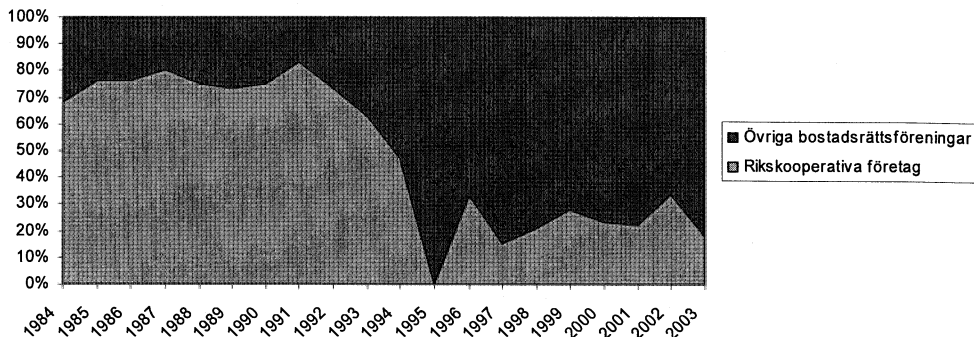


Diagram 3.4 Färdigställda bostadsrättslägenheter fördelat på ägare⁵³

⁵⁰ Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2005, CSB, s.43

⁵¹ Bostadsmarknaden år 2004-2005, Boverket, s.10 och 41

⁵² Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2005, CSB, s.35

⁵³ Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2005, CSB, s.39

Som diagram 3.5 visar var allmännyttans andel av nybyggda hyresrätter hög under 80-talet men har efter det sjunkit. Stat och landsting har sin största andel av nyproduktionen under 90-talet. Eftersom det ligger på stat och landsting att bedriva vård är det troligt att de byggt specialbostäder och detta stämmer väl överens om att de under 90-talet var en stor andel av hyresrätterna som var just specialbostäder.

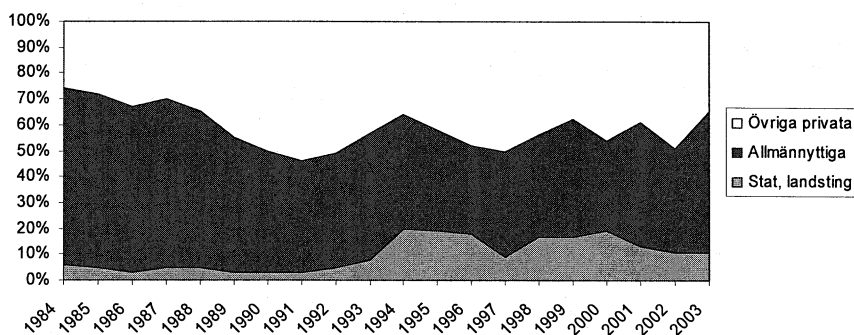


Diagram 3.5 Färdigställda hyreslägenheter fördelat på ägare⁵⁴

3.1.5 Ombildning av hyresrätter

År 1990 var 75 % av beståndet i flerbostadshus hyresrätter medan den idag är mindre än 70 %.⁵⁵ Under denna period har vi dock redan sett att det har byggts flera hyresrätter än bostadsrätter även om andelen minskat. Förändringen beror på att ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter har varit stor de senaste åren och sedan 1990 har nästan 50 000 lägenheter ombildats. Även fast det under åren 1990-2001 byggts nästan 87 000 hyresrätter har ökningen i beståndet endast varit 15 000 st. Tabell 3.3 visar hur många hyreslägenheter som har byggts, rivits och ombildats sedan år 1990.

	1990	1991-1995	1996-2000	2001	Totalt
Ombildning ⁵⁶ (st)	420	9 116	23 870	14 179	47 585
Färdigställda HR ⁵⁷ (st)	24 297	31 053	27 444	4 139	86 933
Rivningar ⁵⁸ (st)	377	4 586	15 600	3 621	24 144
Nettotillskott (st)	23 540	17 351	-12026	-13 661	15 204

Tabell 3.3 Förändring av antalet hyresrätter under perioden 1990-2001⁵⁹

3.2 Malmö

Malmö omnämndes som stad första gången år 1275 men tillhörde då Danmark men i och med freden i Roskilde år 1658 blev Malmö svenskt. Staden växte samtidigt som industrin växte fram under 1800-talet och 1900-talets början och år 1870 var den Sveriges tredje största stad.⁶⁰

⁵⁴ Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2005, CSB, s.39

⁵⁵ Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt 1990-2001, Boverket, s.8

⁵⁶ Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt 1990-2001, Boverket, s.10

⁵⁷ SCB, statistikdatabas, www.scb.se, 2005-03-15

⁵⁸ Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2005, SCB, s72

⁵⁹ Siffrorna för rivningar är inte uppdelade på upplåtelseform utan anger de rivningar som har gjorts i bestånd ägt av kommunala bolag. Rivningar i det privat beståndet av hyresrätter är inte medräknade.

⁶⁰ <http://www.malmo.se/> 2004-05-13

3.2.1 Befolkning

Malmö har en landareal på 156 km² och en befolkningstäthet på 1 730 invånare per kvadratkilometer. Jämför man Malmö med Göteborg och Stockholm ser man att Malmö har den minsta landarean men är inte mycket mindre till ytan än Stockholm samtidigt som befolkningen bor tätare i Malmö än i Göteborg men inte på långa vägar så tätt som de bor i Stockholm, se tabell 3.4.

	Area (km ²)	Befolkningstäthet (inv/kvkm)
Stockholm	188	4 039
Göteborg	451	1 054
Malmö	156	1 730

Tabell 3.4 Jämförelse av landarea och befolkningstäthet för de tre största städerna i Sverige⁶¹

Malmö stad hade år 1950 nästan 200 000 invånare och har efter det stadigt ökat med undantag för några år under 70-talet.⁶² Den 31/12 2004 var befolkningen i Malmö totalt 269 142 st vilket var en folkökning på nästan 2 000 st från året innan. Ökningen bestod av ett flyttningsnetto på ca 1 500st och födelseöverskott på ca 500 st⁶³ Malmö stad räknar med att befolkningen kommer att fortsätta att öka och år 2010 nå upp till över 290 000 invånare.⁶⁴

Av Malmös befolkning 1 januari, 2002 var 24 % födda i utlandet och 10 % utländska medborgare. De sex största grupperna var ifrån Jugoslavien, Polen, Bosnien, Hercegovina, Irak samt Danmark⁶⁵.

3.2.2 Arbetsmarknad

I Malmö var andel förvärvsarbetande 63,4 % i ålder 20-64 år och det fanns 135 053 arbetstillfällen år 2002.⁶⁶ Arbetslösheten i procent av de i arbetsför ålder (16-64år) var i december 2002 6 % och 2003 5,8 % i Malmö.⁶⁷ Dessa siffror är något högre än de för riket, men har dock sjunkit mellan dessa år istället för ökat.

Största arbetsgivare år 2002 var Malmö kommun och därefter Region Skåne. Flera stora bygg- och förvaltningsföretag hittas därefter högt i listan av arbetsgivare baserad på antal anställda, se tabell 3.5.

⁶¹ Malmö 2003, sifferguide, Malmö stad

⁶² http://www.scb.se/templates/tableOrChart_25836.asp 2004-05-13

⁶³ http://www.scb.se/templates/tableOrChart_117343.asp 2005-03-09

⁶⁴ <http://www.malmo.se/> 2004-05-13

⁶⁵ Malmö 2003, sifferguide, Malmö stad

⁶⁶ <http://www.malmo.se/> 2004-05-13

⁶⁷ Malmö 2003, sifferguide, Malmö stad

De största arbetsgivarna i Malmö	Antal anställda (st)
1. Malmö kommun	18 400
2. Region Skåne	8 750
3. Skanska Bygg AB	2 500
4. Posten Sverige AB	2 300
5. Statens järnvägar	1 350
12. PNB Entreprenad AB	750
29. HSB Malmö ekonomiska förening	450
30. PEAB syd AB	450
31. NCC AB	450
60. MKB fastighets AB	250
65. Riksbyggen ekonomiska förening	250

Tabell 3.5 De största arbetsgivarna i Malmö år 2002 baserat på antal anställda⁶⁸

3.2.3 Bostadssituation

Malmö har idag ett gällande bostadsförsörjningsprogram med förslag till utbyggnadsplan för Malmö 2001 -2005 där det anges att ett av huvudmålen för kommunens bostadspolitik är att stora ensidiga bostadsområden skall undvikas. Man vill sträva efter ett varierat utbud i de olika stadsdelarna med blandade upplåtelseformer.⁶⁹

Malmö bostadsbestånd den 1 januari 2003 bestod av 138 884 bostäder varav var 18 % småhus.⁷⁰ I Sverige är andelen småhus över 45 % vilket visar att Malmö har väldigt få småhus jämförelsevis och att de flesta bostäderna är belägna i flerbostadshus. 51 % av hela beståndet i Malmö upplåts med hyresrätt 15 % med äganderätt och 34 % med bostadsrätt.⁷¹ Som diagram 3.6 visar är den privata hyresmarknaden i Malmö stor.

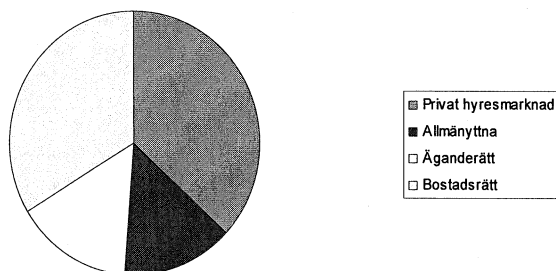


Diagram 3.6 Fördelning av hela bostadsbeståndet i Malmö på upplåtelseform

Som ägare av hyresrätter i Malmö svarar MKB, Malmö kommunala bostadsbolag, för 27 %. Andra stora aktörer är OBOS som är ett norskt företag, HSB genom dotterbolaget Sundsfastigheter, Kappelmästaren och Kanslihuset. I Malmö finns också ett flertal små fastighetsägare som upplåter med hyresrätt.⁷²

⁶⁸ <http://www.malmo.se/> 2004-05-13

⁶⁹ Malmö Bostadsförsörjningsprogram, s.11

⁷⁰ SCB, statistikdatabas, www.scb.se 2005-03-10

⁷¹ <http://www.malmo.se/> 2004-05-13

⁷² Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö 2004-06-15

Det finns inga nybildade kooperativa hyresrätter i Malmö som byggts efter den nya lagen men det finns ett par äldre exempel med tydliga kooperativa inslag. Malmös politiker tycker att den nya lagen är intressant och har visat ett intresse.⁷³ Diskussioner och markanvisning är också på gång i Annestad för nybyggnad av kooperativa hyresrätter och detta ses ifrån kommunens sida som ett första projekt.⁷⁴

I Malmö finns det områden som enbart har hyresrätter (Belleuegården, Holma och Kroksbäck) och ett område som nästan endast har bostadsrätter (Oxie), se diagram 3.7.

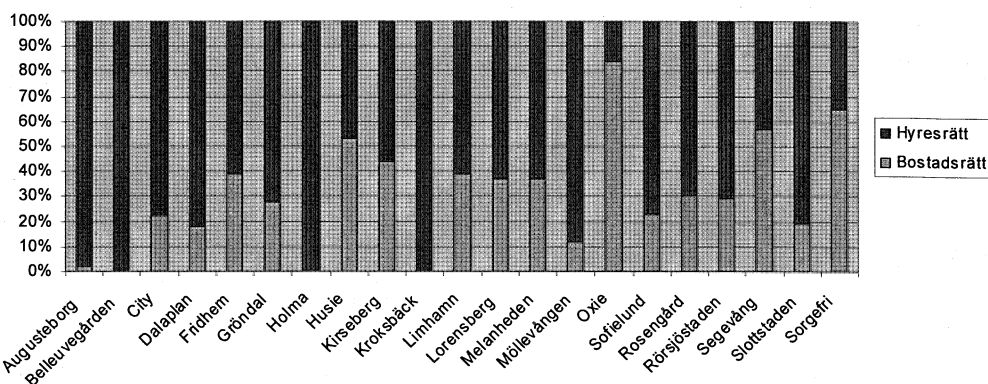


Diagram 3.7 Bostadsbeståndet i Malmö uppdelat efter upplåtelseform på olika stadsdelar år 1998⁷⁵

Malmö känner idag av en bostadsbrist efter att i flera år ha haft överskott på lägenheter. Uppmätt antal bostadslösa⁷⁶ har ökat de senaste åren från att 1996 vara 752 st till att 1999 vara 1004 st.⁷⁷

3.2.4 Nybyggnation av bostäder

Bostadsförsörjningsprogrammet för Malmö anger att målet är att 1 000 nya bostäder skall byggas varje år under åren 2001-2005 och att ca 600-700 av dessa skall vara i flerbostadshus. Malmös översiktsplan anger att Malmö under perioden 2001-2020 skall kunna kompletteras med 1 500 bostäder per år och att det framförallt är områdena Västra Hamnen, Hyllievång, Ön och Husie som är aktuella för nybyggnad och förtätning.⁷⁸

I Malmö som i övriga landet byggdes det många lägenheter under 60-talets miljonprogram för att sedan i mitten av 70-talet kraftigt minska antalet. I diagram 3.8 kan bottennoteringar läsas ut i mitten av 80-talet och under 90-talets andra hälft. Efter år 1975 har det inget år färdigställts över 1 000 lägenheter per år och nybyggnationen har varierat mellan under 200 st år 1996 upp till ca 900 st år 1989.

⁷³ Sydsvenska dagbladet 12 juni, 2004, *Malmö satsar på kooperativa hyresrätter*

⁷⁴ Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö 2004-06-15

⁷⁵ SOU 2000:33, Bilaga 1 Områdespreferens i hyresrätt s.77

⁷⁶ Avser personer som saknar egen bostad och som varit i kontakt med socialtjänsten

⁷⁷ <http://www.malmo.se/see/work/14428/Kap.07%20Bostäder%20och%20hushåll.pdf> 2004-05-13

⁷⁸ Malmös Bostadsförsörjningsprogram, s.10-12

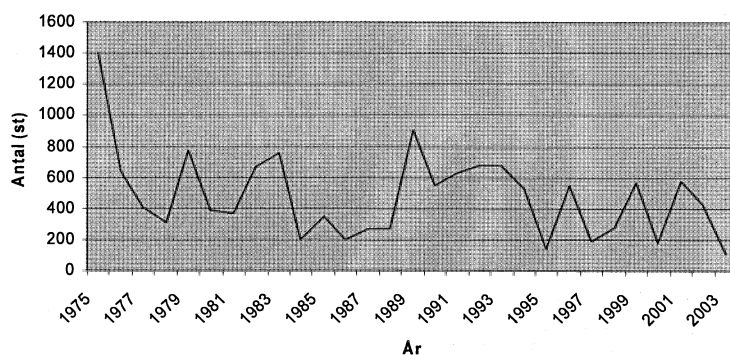


Diagram 3.8 Färdigställda lägenheter i flerbostadshus år 1975-2003, Malmö⁷⁹

Under åren 2001-2003 har färdigställandet av lägenheter endast legat mellan 200 och 600 st så för att nå Malmös mål med upp till 700 nya lägenheter per år måste det byggas mera. Idag bygger OBOS 1 200 nya lägenheter i Bunkesflo och av dessa ska minst 90 % vara hyresrätter. HSB bygger 52 lägenheter med hyresrätt i Lindeborg och MKB bygger på ett flertal områden i staden. HSB skall under våren börja bygga ca 60 st bostadsrättslägenheter på Limhamn. Riksbyggen bygger centralt 129 st bostadsrätter, projektet Concordia, och 60 st påbörjas i år i området Gamla väster. Utbyggnaden av Västra hamnen pågår och byggstart skall ske i år för 500 lägenheter som skall byggas av 14 olika byggherrar där upplåtelseformen skall vara både hyresrätt och bostadsrätt.⁸⁰

Andelen nybyggda lägenheter som uppläts med bostadsrätt var som högst år 1994 då den låg på 40 % och har därefter varierat i tiden till att ligga på 0 % året efter. Hur fördelningen har sett ut sedan år 1991 visas i diagram 3.9 och eftersom det inte byggs så mycket varje år får varje byggprojekt en stor genomslagskraft i datamängden.

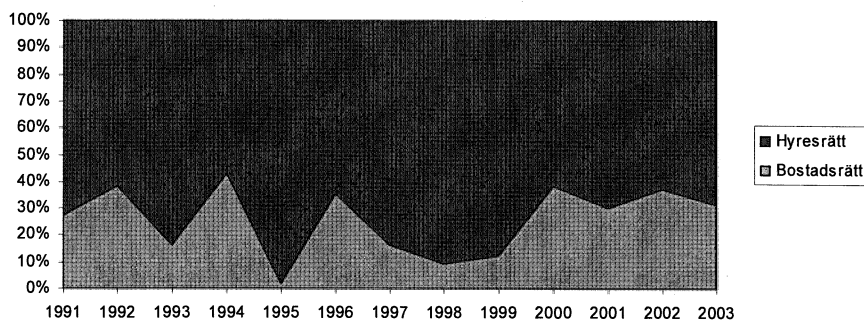


Diagram 3.9 Fördelning av upplåtelseform på färdigställda lägenheter i Stor-Malmö år 1991-2003⁸¹

⁷⁹ SCB, statistikdatabas, www.scb.se 2004-07-27

⁸⁰ www.malmo.se, www.riksbyggen.se, www.hsb.se, www.mkbfastighet.se, 2005-03-15, Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö

⁸¹ SCB, statistikdatabas, www.scb.se 2005-03-15

Precis som i resten av Sverige var det de rikskooperativa företagen⁸² som hade den största andelen färdigställda bostadsrätter under början av 90-talet. Under åren 2002 och 2003 har de dock inte färdigställt något alls utan det har enbart varit övriga bostadsrättsföreningar som byggt som diagram 3.10 visar.

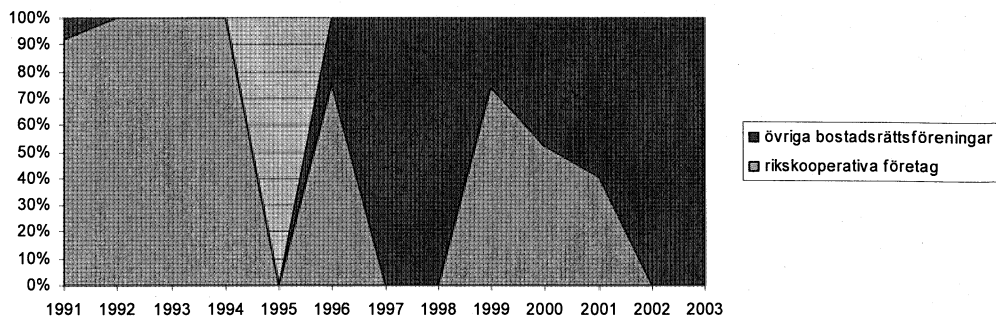


Diagram 3.10 Färdigställda bostadsrättslägenheter i Malmö fördelat på ägare⁸³

MKB har under flera år inte färdigställt några bostäder alls och under mitten av 80-talet hade de ett beslut om byggstopp ifrån styrelsens sida.⁸⁴ Som syns i diagram 3.11 är det främst under åren 1993, 1996 och 2001 som de har en betydande andel av nybyggnationen. I övrigt är det under den senaste femtonårsperioden främst privata byggherrar som har byggt hyresrätter i Malmö

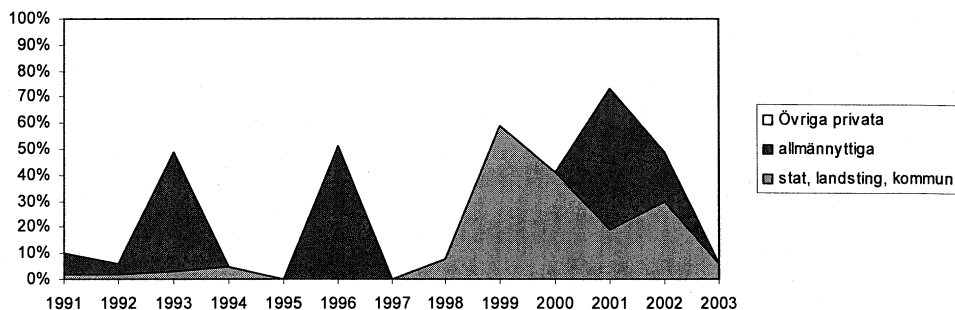


Diagram 3.11 Färdigställda hyreslägenheter i Malmö fördelat på ägare⁸⁵

3.2.5 Ombildning av hyresrätter

Ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter har inte varit lika omfattande i Malmö som i Stockholm men har ändå fått konsekvenser. Även fast det har byggts relativt många hyresrätter i Malmö under femårsperioden 99-03 så har antalet hyresrätter i staden endast ökat med 118 st. Om trenden att ombilda hyresrätter till bostadsrätter fortsätter att öka så kommer andelen nybyggda hyresrätter behöva vara betydligt större än idag för att få ordning på

⁸² HSB och Riksbyggen

⁸³ SCB, statistikdatabas, www.scb.se 2004-07-27

⁸⁴ Sussane Rikardsson, projekt- och strategichef MKB fastighet AB, 2004-07-06

⁸⁵ SCB, statistikdatabas, www.scb.se 2005-03-15

problemet med bristen på hyresrätter. Hur många hyresrätter som har byggts och ombildats i Malmö sedan år 1999 framgår av tabell 3.6.

	1999	2000	2001	2002	2003	Totalt
Nybyggda (st)	490	87	401	334	96	1408
Ombildade HR (st)	50	112	88	660	380	1290
Nettotillskott (st)	440	-25	313	-326	-284	118

Tabell 3.6 Förändringen av antalet hyresrätter under åren 1999-2003 i Malmö ⁸⁶, Antal lägenheter(st)

⁸⁶Bostadsmarknaden i Skåne år 2003, Fastighetsägarna syd, s.2

4 Kommunens roll och ansvar för nybyggnation

Det fanns tidigare en lag, bostadsförsörjningslagen (1947:523), som angav kommunernas ansvar för bostadsförsörjning. Denna lag upphävdes den 1 juli 1993 men det var inte meningen att det skulle vara någon större skillnad för kommunernas ansvar utan den men i praktiken blev det dock oklarheter. Vissa kommuner prioriterade bostadsförsörjningen lågt och ansåg att marknaden kunde klara av att reglera sig själv, bostadsförsörjningen ansågs inte längre var ett kommunalt ansvar. För att återigen förtydliga kommunernas ansvar började en ny lag, Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, gälla ifrån 1 januari 2001.⁸⁷

Den nya lagen anger att det är kommunen som är ansvarig för att det byggs bostäder till alla grupper av människor. Lagens första paragraf säger att varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska få leva i goda bostäder. Den anger också att kommunerna skall arbeta för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Kommunerna har olika sätt att kunna påverka bostadsmarknaden och det är främst med hjälp av planmonopolet, som markägare, som byggherre och som fastighetsförvaltare. Kommunen kan dock inte själva klara av att ombesörja bostadsbehovet utan det behövs ett samarbete mellan kommun, byggherrar och entreprenörer. Det behövs intressenter på marknaden som vill bygga.⁸⁸

När ett projekt skall starta kan det ske på olika intressenters initiativ. Vanligt är att markägare eller exploatörer kontaktar kommunen då en detaljplan behövs för att starta ett projekt. Initiativet om nybyggnation kan också komma ifrån kommunen själv. Malmö tar t.ex. fram detaljplaner tillsammans med den aktuella byggherren för att passa till den planerade utbyggnaden.⁸⁹

Var och vad som det skall byggas regleras i översiktsplan och detaljplaner som fastställs av kommunen. Utöver detta kan också kommunen påverka bebyggelsen genom markanvisningsavtal och exploateringsavtal.⁹⁰

4.1 Översiktsplan

Översiktsplanen regleras i PBL, Plan- och bygglagen (1987:10). Alla kommuner skall ha en översiktsplan över hela kommunen och denna skall hållas aktuell. Översiktsplanen skall visa användning av mark- och vattenområden, var ny bebyggelse kan planeras och hur befintlig bör bevaras. Översiktsplanen är inte bindande men ligger till grund för planering till detaljplan och annan lovgivning.⁹¹

4.2 Detaljplan

Detaljplanen regleras i PBL. En detaljplan skall alltid upprättas när ny sammanhållen bebyggelse planeras. Detaljplanen skall ge en samlad bild av markanvändningen och omfattar

⁸⁷ Bostadsmarknaden år 2004-2005, Boverket, s.53

⁸⁸ Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö, 2004-06-15

⁸⁹ Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö, 2004-06-15

⁹⁰ Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö, 2004-06-15

⁹¹ Fastighetsindelning och markanvändning, Barbro Julstad, s.61

bara en del av kommunen. Detaljplanen anger hur man får bygga, var man får bygga och vad byggnaderna får användas till. Detaljplanen är bindande för både markägare och kommunen och under planens giltighetstid måste kommunen bevilja bygglov som stämmer överens med planen.⁹²

4.3 Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är ett civilrättsligt avtal som tecknas mellan kommun och byggherre vid överlåtelse av mark. Kommunen kan i avtalet ställa villkor på sådant som skall uppfyllas i samband med exploateringen för att markköpet skall bli av. Avtalet kan exempelvis röra vilken upplåtelseform som de färdiga lägenheterna skall ha.⁹³

4.4 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett civilrättsligt avtal som tecknas mellan exploatören som äger marken och kommunen. Avtalet behandlar villkor som ställs på bebyggelsen för att kommunen skall ta fram en detaljplan för det aktuella området. Vilken upplåtelseform de nya lägenheterna skall få är en sak som kan avtalas.⁹⁴

4.5 Att bygga på kommunalägd mark i Malmö⁹⁵

Det är fastighetskontoret i Malmö som förvaltar och ansvarar för Malmö kommuns mark. Tilldelning av kommunal mark för byggande av flerfamiljshus hanteras av fastighetskontorets bostadsmarksbyrå.

För att ett bygge skall starta föreligger en lång process med många diskussioner. Enkelt förklarat går det till enligt följande: Till fastighetskontoret kommer byggherrar som är intresserade av att bygga i Malmö och gemensamt diskuterar man och letar fram ett lämpligt område utifrån översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet. I andra fall kan byggherrarna vara helt på de klara med var de vill bygga och då undersöks om kommunen tycker att det är ett intressant alternativ och om det går att lösa.

Ett markanvisningsavtal tecknas sedan mellan kommun och exploatör och det innehåller olika villkor för att exploatören skall få tilldelas kommunens mark för bebyggelse.

Malmö har under det senaste året påbörjat ett nytt projekt för att öka nybyggnationen av hyresrätter. Ett sidoavtal tecknas som går ut på att endast halva avgälden för marken behöver betalas och att inget mera händer så länge det är hyresrätter. Om en ombildning senare sker ifrån hyresrätt till bostadsrätt så betalas då den andra halvan av avgälden.

4.6 Att bygga på privatägd mark i Malmö⁹⁶

Alla köp av mark inom kommunen meddelas till fastighetskontoret. Kommunen har då möjlighet att gå in och förköpa marken till samma pris och samma villkor. Malmö har vid ett par tillfällen använt sig av detta då de har ansett att priset har varit rätt och att det är mark som de senare kan behöva använda.

En markägare eller byggherre som vill bygga på privatägd mark behöver en detaljplan. Det är stadsbyggnadskontoret de får vända sig till för att få igång ett detaljplanearbete. Ett

⁹² Fastighetsindelning och markanvändning, Barbro Julstad, s.63-64

⁹³ Fastighetsnomenklatur, s.38

⁹⁴ Fastighetsnomenklatur, s.25

⁹⁵ Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö, 2004-06-15

⁹⁶ Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö 2004-06-15

exploateringsavtal tecknas sedan mellan den privata markägare som vill bygga och kommunen.

4.7 Hur man resonerar och påverkar i Malmö

När och hur mycket som byggs är framförallt ett politiskt ställningstagande. Malmös politiker vill nu inrikta sig på att de nya områdena som byggs blir blandade med både bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. Önskemålet är att det skall färdigställas 1000 lägenheter per år de närmaste åren.⁹⁷ Malmö har ett projekt som heter "välfärd för alla - det dubbla åtagandet" som bland annat rör bostadsmarknaden. I dess handlingsplan har man angivit just att man vill ha områden med blandade upplåtelseformer och att man tänkt sig att kunna påverka detta genom markanvisningsavtal⁹⁸.

Anders Rubin, kommunalråd i Malmö har på ett seminarium i Stockholm 2003 pratat om hur Malmö gör för att klara av att komma i kapp med bostadsbristen. Han säger där att de har en väldigt bra planberedskap, 60 000 lägenheter i översiktsplanen som det finns områden för. Det viktigaste av allt tycker han ändå är att Malmö stad har ett stort innehav av kommunal mark som gör det möjligt för dem att agera. Dialogen med byggherrar är också viktig och Anders Rubin berättar också på samma seminarium om det första som diskuteras med intresserade byggherrar.

"Kan Ni bygga hyresrätter? Vill Ni bygga hyresrätter? Kan ni kombinera?"

I Malmö var det under 90-talets början och mitt väldigt liten vilja att bygga ifrån byggherrarnas sida och de få som ville bygga var endast intresserade av att få bygga bostadsrätter. Under denna period var det endast MKB fastighet AB, Malmös kommunala bostadsbolag, som byggde hyresrätter i Malmö. Malmös politiker tvingade då igång ett lite exklusivare projekt genom sin styrelseposition i MKB för att få igång byggandet i Malmö och andra företag så som NCC och Skanska började efter detta visa intresse av att bygga igen. Nu på senare år har även mindre och för Malmö tidigare okända aktörer visat intresse att bygga. Helt avgörande för hur stort intresset är för att bygga avgörs av konjunkturen⁹⁹

Styrelsen i MKB består av politiker som är tillsatta av kommun fullmäktige och härigenom kan kommunen påverka bostadsmarknaden genom sitt kommunala bolag. Susanne Rickardsson, projekt- och strategichef på MKB, berättar att styrelsen endast pekar på riktningen om nybyggnad och att MKB själva arbetar fram hur, var och vad som de skall bygga. Ibland får dock MKB politiska direktiv som skall följas och som exempel fick bolaget byggstopp 1986 de hade då väldigt dålig ekonomi.

MKB har också blivit intvingade av styrelsen att bygga mot sin vilja i Västra hamnen inför bomässan. MKB ville inte bygga för att de tyckte att det skulle bli för dyrt men styrelsen ansåg att Malmö inte kunde ha en internationell bomässa utan stadens kommunala bostadsbolag. I nästan alla fall anser ändå Rickardsson att de har de en bra dialog mellan styrelsen och ledningen.¹⁰⁰

Takten på byggandet i MKB bestäms av politikerna och nu vill de att det skall byggas. Målet är att få upp volymerna till 500 nya lägenheter/år. Varje byggprojekt i MKB går till

⁹⁷ Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö 2004-06-15

⁹⁸ www.malmo.se 2004-06-17

⁹⁹ Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö 2004-06-15

¹⁰⁰ Susanne Rickardsson, MKB, 2004-07-06

styrelsen för presentation innan arbetet kan påbörjas. MKB anser att det nu är viktigt att inte bara bygga stora nya områden utan stanna upp och tänka efter. De vill bygga på rätt sätt, i rätt områden och rätt typ av lägenheter.¹⁰¹

¹⁰¹ Susanne Rickardsson, MKB, 2004-07-06

5 Bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningar regleras i Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och Lag om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667).

5.1 Bildandet av en bostadsrättsförening

När ett nytt hus byggs för att bli bostadsrätter bildas en ny bostadsrättsförening. Detta kan ske på flera olika sätt och det kan exempelvis vara en byggherre som uppför det nya huset och sedan säljer till den nya föreningen.¹⁰² Vanligast är dock att en förening bildas och att denna är beställare av huset.

Sex månader efter att en bostadsrättsförening har bildats måste den registreras hos patent- och registreringsverket.¹⁰³ En bostadsrättsförening måste ha stadgar och dessa skall vara godkända för att föreningen i sin helhet skall kunna bli registrerad.¹⁰⁴ För att en bostadsrättsförening sedan skall få teckna upplåtelseavtal med intresserade köpare måste föreningen också ha en registrerad ekonomisk plan.¹⁰⁵

5.2 Organisation

Det beslutande organet i en bostadsrättsförening är dess föreningsstämma. Stämman utser en syrelse, fastställer balans- och resultaträkning samt behandlar frågor om ändring av stadgar och insatser. Styrelsen sköter sedan det löpande arbetet och utgår då ifrån föreningens stadgar och de riktlinjer som föreningsstämman beslutat.¹⁰⁶

De som är anknutna till de stora rikskooperativa bostadsrättsföreningarna har ofta standardstadgar som de använder sig av när nya föreningar bildas.¹⁰⁷ Vad stadgarna skall innehålla uppräknas i Bostadsrättslagen 9:5§, bland annat skall regleras vad som skall behandlas på en vanlig föreningsstämma, hur årsavgiften skall beräknas och om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut.

5.3 Ekonomisk plan

En ekonomisk plan skall upprättas av en nybildad bostadsrättsförening. Planen skall innehålla en ekonomisk sammansättning för fastigheten samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Planen skall också innehålla en teknisk beskrivning av fastigheten och skall i sin helhet godkännas av två intygsgivare. Det är Patent- och registreringsverket som registrerar planen och föreningen får då upplåta bostadsrätterna.¹⁰⁸

5.4 Förhandsavtal

Innan en ekonomisk plan är färdig och registrerad kan förhandsavtal upprättas. Istället för den ekonomiska planen skall då kalkyler finnas till grund för köparnas bedömning och de som

¹⁰² <http://www.bolag.org/svenska/sverige/brf/brf-bostadsr%C3%A4tt-o-f%C3%B6rening.htm> 2005-04-12

¹⁰³ Bostadsrätt, Björn Lundén och Ulf Svensson, s.37

¹⁰⁴ Bostadsrätt, Björn Lundén och Ulf Svensson, s.27

¹⁰⁵ <http://www.boende.konsumentverket.se/mallar/sv/artikel.asp?lngCategoryId=1407&lngArticleId=2897>

2005-04-12

¹⁰⁶ <http://www.bolag.org/svenska/sverige/brf/brf-bostadsr%C3%A4tt-o-f%C3%B6rening.htm> 2005-04-25

¹⁰⁷ <http://www.bolag.org/svenska/sverige/brf/brf-bostadsr%C3%A4tt-o-f%C3%B6rening.htm> 2005-04-25

¹⁰⁸ <http://www.boende.konsumentverket.se/mallar/sv/artikel.asp?lngCategoryId=1407&lngArticleId=2897>

2005-04-12

skrivit på ett förhandsavtal blir bara skyldiga att fullfölja detta om villkoren i den färdiga ekonomiska planen överensstämmer med kalkylerna.¹⁰⁹

5.5 Bostadsgaranti AB

Föreningen måste ställa en säkerhet för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter innan de har fått tillstånd ifrån bolagsverket. Det är två olika garantier, insatsgaranti och förskottsgaranti, dessa kan tecknas med Bostadsgaranti AB som är till hälften ägt av svenska staten och andra hälften av Sveriges Byggindustrier.¹¹⁰

Insatsgaranti ger en säkerhet för de bostadsrättsköpare som tecknar ett förhandsavtal medan huset fortfarande är under produktion. Förskottsgarantin är en garanti för den summan som bostadsrättsköparna betalat vid ett förhandsavtal. En säkerhet ifrån byggherren skall lämnas för att kunna teckna dessa garantier.¹¹¹

Garantierna kan också tecknas hos någon annan, exempelvis så har HSB och Riksbyggen egna garantibolag som de använder sig av. Utöver garantierna har Bostadsgaranti AB också flera olika försäkringar som kan tecknas för nybyggnationen.

¹⁰⁹ <http://www.bolag.org/svenska/sverige/brf/brf-bostadsr%C3%A4tt-o-f%C3%B6rening.htm> 2005-04-12

¹¹⁰ http://www.bostadsgaranti.se/kopa_boratt.htm 2005-04-25

¹¹¹ <http://www.bostadsgaranti.se/> 2005-05-09

6 Hyran

Hur stor en lägenhets hyra är beror både på bruksvärdesregeln och av reglerna om hyresförhandling. För att förstå varför det ser ut som det gör idag följer sedan en kort bakgrund av de tidigare lagarna.

6.1 Bruksvärde

Bruksvärdet regleras i JB 12:55 och paragrafen säger att vid en tvist mellan hyresvärd och hyresgäst om hyrans storlek skall den fastställas till skäligt belopp. Skälig anses hyran vara om den inte är påtagligt högre än hyran för lägenheter med samma bruksvärde och vid en jämförelse skall främst lägenheter som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag användas. Enligt utarbetad praxis anses omkring fem procent högre hyra än jämförelse objekten vara gränsen för vad som är skäligt.¹¹²

En lägenhets bruksvärde avgörs av lägenhetens beskaffenhet, förmåner och övriga faktorer. Lägenhetens beskaffenhet är sådant som storlek, planlösning, utrustning och standard. Förmåner är sådant som tillgång till tvättstuga, hiss, lekplatser, garage samt service och städning. Övriga faktorer kan vara husets allmänna läge, boendemiljö samt tillgång till kommunikation.¹¹³ Bruksvärdet skall vara det värde en hyresgäst i allmänhet anser att lägenheten har, individuella faktorer för enskilda hyresgäster skall inte påverka. Vid en prövning skall lägenheterna som används som jämförelseobjekt i stora drag vara lika men kan skilja sig något för att få ett tillräckligt stort material att utgå ifrån.¹¹⁴

6.2 Hyresförhandling

Hyrans storlek kan antingen förhandlas individuellt mellan hyresgäst och hyresvärd eller som vanligast kollektivt mellan hyresvärd och hyresgästorganisation. Individuell förhandling regleras i Jordabalkens 12 kapitel och kollektiv förhandling i hyresförhandlingslagen (1978:304).¹¹⁵

6.2.1.1 Individuell förhandling

En hyresgäst kan själv välja att inte innefattas av den kollektiva förhandlingen och får då i sitt hyreskontrakt ingen förhandlingsklausul. Hyresvärden måste då skriftligt meddela hyresgästen när hyran skall höjas och om hyresgästen och hyresvärden inte kommer överens om den begärda hyreshöjningen måste värden ansöka om villkorsändring hos hyresnämnden.¹¹⁶

Passivetsregeln gäller för hyresgäster som inte innefattas av kollektiva förhandlingar och denna innebär att hyresgästen måste göra invändningar mot en ny hyra som hyresvärden har begärt. Om hyresgästen är passiv och inte invänder mot hyreshöjningen blir han automatiskt bunden till den nya hyran.¹¹⁷

¹¹² SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.35

¹¹³ Nyttjanderätt, Folke Grauers, s.28

¹¹⁴ Hyressättningen för bostadslägenheter, Hyresnämnden

¹¹⁵ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.50

¹¹⁶ Nyttjanderätt, Folke Grauers, s.53-54

¹¹⁷ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.55

6.2.1.2 Kollektiv förhandling

För att en kollektiv förhandling skall ske krävs det att det skall finnas en förhandlingsordning tecknad mellan hyresvärd och hyresgästorganisation. För att hyresgästen ska bli bunden till den överenskomna hyran krävs det att det finns en förhandlingsklausul i hyreskontraktet.¹¹⁸

Då avtal om förhandlingsordning slutits så är hyresvärden skyldig att förhandla med organisationen vid hyreshöjning. När en förhandling avslutats och båda parterna är överens tecknas ett avtal, en förhandlingsöverenskommelse. Om hyresvärd och hyresgästorganisation inte kommer överens kan de inte föra frågan vidare till hyresnämnden utan istället kan den lämnas vidare till hyresmarknadskommittén. De allmännyttiga bostadsbolagen och hyresgästföreningarna har i sina förhandlingsordningar åtagit sig en skyldighet att låta hyresmarknadskommittén avgöra tvisterna då de inte kan komma överens och även att de skall följa kommitténs avgörande.¹¹⁹

Hyresgästföreningarna förhandlar först med de allmännyttiga bostadsbolagen och utgångspunkten för dessa förhandlingar är en budget eller kalkyl för bostadsbolaget och hyresgästföreningens analys av företagets ekonomi. De allmännyttiga bostadsföretagen skall bedriva sin verksamhet till självkostnad och det totala hyresuttaget beslutas först. Efter det beslutas om en fördelning av hyreshöjningarna i bolagets bestånd efter lägenheternas bruksvärde.¹²⁰

När förhandlingarna med de allmännyttiga bostadsbolagen är färdiga börjar förhandlingen med de privata hyresvärdarna. Vad hyrorna blir i det privata beståndet är helt oberoende av vad de olika fastigheterna har för kostnader utan bestäms helt efter bruksvärdet med de allmännyttiga lägenheternas hyror som referens.¹²¹

6.3 Prövning av hyran

En hyresgäst kan få sin hyra prövad av hyresnämnden för att se om den är skälig. Prövningen sker då enligt bruksvärdesregeln.¹²²

En hyresgäst som har blivit bunden till en ny hyra genom en förhandlingsklausul i sitt kontrakt kan ansöka om ändring av den nya hyran hos hyresnämnden inom tre månader efter han fick beslutet.¹²³

En privat hyresvärd sätter själv sin hyra i ett nybyggt hus utan en hyresförhandling. En hyresgäst som flyttar in i en nybyggd lägenhet kan få sin hyra prövad i hyresnämnden sex månader efter inflyttningen.¹²⁴

6.4 Tidigare lagar

Vägen till dagens regler har varit lång och diskussionerna många.¹²⁵ Tabell 6.1 visar de viktigaste lagarna som har reglerat hyresförhållandet och som sedan lätt fram till dagens regler. Hyresrätten som form reglerads för första gången i 1907 års nyttjanderättslag och den

¹¹⁸ Nyttjanderätt, Folke Grauers, s.61

¹¹⁹ Så förhandlar vi om hyroma, Hyresgästföreningen

¹²⁰ Så förhandlar vi om hyroma, Hyresgästföreningen

¹²¹ Så förhandlar vi om hyroma, Hyresgästföreningen

¹²² Hur hyran bestäms, Hyresgästföreningen

¹²³ Hur hyran bestäms, Hyresgästföreningen

¹²⁴ <https://www.hyresgastforeningen.se>, 2005-04-15

¹²⁵ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s15-57

byggde på i princip fri avtalsfrihet. Frågor som hyran och besittningsskydd fanns inte med utan fick avtalas om i det enskilda hyreskontraktet.¹²⁶

Lag/Ändring	Ikraftträdande (år)
Nyttjanderättslag	1907
Hysesstegringslag	Första världskriget
Hysesregleringslag	1942
Besittningsskyddslag	1956
Regler om bruksvärdet	1968
Ändring av bruksvärdesreglerna	1974
Hysesförhandlingslag	1978
Ändring av bruksvärdet	1984

Tabell 6.1 Lagar som reglerat förhållandena av hyran i hyreslägenheter.¹²⁷

De liberala reglerna gav problem i bristsituationer då fastighetsägare kunde höja hyrorna rejält och detta märktes framförallt under första världskriget och då på orter med bostadsbrist. För att få bukt på detta infördes hyresstegringslagen som behandlade hyrans storlek och ett indirekt besittningsskydd. Denna förbjöd hyreshöjningar och uppsägningar utan godkännande av hyresnämnden. Efter kriget år 1923 avskaffades dock lagen och det råde åter igen avtalsfrihet.¹²⁸

För att tillvarata hyresgästernas gemensamma intressen mot hyresvärdarna bildades hyresgästernas riksförbund 1923. De viktigaste frågorna för dem var införandet av ett permanent besittningsskydd samt att få kontroll över hyresnivåerna. Den första kollektiva förhandlingen mellan hyresvärd och hyresgästförening skedde redan under början av 1930-talet i Göteborg då stora konflikter uppstått. Förhandlingen ledde till kollektiva avtal och en förhandlingsordning för att förhindra framtida konflikter.¹²⁹

Hysesregleringslagen infördes sedan år 1942 och enligt denna var det i princip förbjudet med hyreshöjningar. För att få höja hyrorna krävdes då ett tillstånd ifrån myndigheterna. Ändringar gjordes 1956 då hysesregleringen avskaffades för allmännyttiga bostäder men för övriga gällde den ända till år 1978.¹³⁰

Besittningsskyddslagen infördes 1956 samtidigt som hysesregleringen avskaffades för allmännyttiga bostäder och innefattade därför dessa som inte omfattades av hysesregleringen. Lagen gav ett direkt besittningsskydd och istället för myndighetsbestämda hyror pratade man då om en jämförelseprövning med likvärdiga lägenheter. Detta är den första kopplingen till dagens bruksvärde.¹³¹

Riksorganisationen SABO bildades 1950 av ett antal allmännyttiga bostadsföretag. Tillsammans med hyresgästernas riksförbund utarbetad de en förhandlingsordning och rekommenderade bostadsföretag och hyresgästföreningar att ansluta sig då hysesregleringslagen avskaffades. Förhandlingsarbetet fick då enhetliga former och omfattade utöver frågor om hyrans storlek även frågor om boendeförhållanden.¹³²

¹²⁶ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.15

¹²⁷ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s15-57

¹²⁸ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.16

¹²⁹ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.43

¹³⁰ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s16

¹³¹ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s16 + 18

¹³² SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.44

Under 60-talet var det många diskussioner och utredningar om hyressystemet och dess regleringar och det ledde till regelverket som infördes 1968 och det är det som kallas bruksvärdessystemet. Tanken bakom var att hyresregleringen skulle ersättas med en friare hyresmarknad där bostadshyresgästerna skulle få ett direkt besittningsskydd som kompletterades med vissa hyresspärar. Utan hyresspär skulle besittningsskyddet vara utan verkan då hyresvärdar skulle kunna få hyresgäster att flytta genom att begära stora hyreshöjningar. I förarbetena betonades det att meningen inte var att styra hyrorna utan att de skulle vara marknadsmässig prissättning. Genom jämförelse med liknande lägenheter vid en prövning skulle bruksvärdet fastställas men det skulle också finnas utrymme för en skillnad mellan hyran i prövningslägenheten och hyrorna i jämförelselägenheten. Hyresspären syftade alltså endast till att trygga hyresgästernas besittningsskydd men man gjorde också bedömningen att likvärdiga lägenheter skulle få samma hyror på sikt¹³³

Bruksvärdet för en lägenhet skulle bedömas med hänsyn till dess beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer som hyresgästerna ansåg som likvärdiga. Lägenhetens byggnadsår, produktions- drifts- och förvaltningskostnader skulle man bortse ifrån. När ett lämpligt jämförelsematerial hade tagits fram skulle topphyror som inte var representativa plockas bort och sedan skulle de högsta hyrorna utgöra riktning för bedömningen.¹³⁴

1974 införde man ändringar i bruksvärdesreglerna. Ett problem man såg med de tidigare reglerna var att hyran bara kunde prövas då hyresvärden begärde hyreshöjning och inte förstagångshyran vid inflyttningen. De nya reglerna gjorde det då möjligt för hyresgästerna att under hyrestiden säga upp sitt hyreskontrakt för villkorsändring med bibehållet besittningsskydd. Rättspraxis hade under åren ansett att skälliga hyror kunde vara upp till 10 % högre än dess jämförelseobjekt och detta såg man som en möjlighet till en uppgående priskurva av hyresnivåerna.¹³⁵

Förhandlingsordningen för kollektiva förhandlingar moderniserades i början av 70-talet och det var nu den normala vägen att ändra hyran på för lägenheter. När hyresförhandlingslagen infördes år 1978 omfattades flertalet bostadslägenheter i landet redan av frivilliga förhandlingssystem och den praxis som utvecklats blev lagfäst. Även fast förhandlingsordningen blev lagreglerad var utgångspunkten att förhandling i första hand skulle träffas frivilligt. Hyresförhandlingslagen har sedan ändrats vid ett flertal tillfällen och främst har det varit för att stärka den enskilde hyresgästens inflytande. I stora drag är reglerna idag ändå samma som vid lagens införande.¹³⁶

Bruksvärdesreglerna ändrades sedan 1984 och det är dessa regler som gäller idag. Tidigare hade hyresvärden företräde i tvister men i och med denna ändring jämställdes de båda parterna hyresvärd och hyresgäst.¹³⁷

¹³³ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.17-21 + 27-29

¹³⁴ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.22-23

¹³⁵ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.30-31

¹³⁶ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.47-49

¹³⁷ SOU 2000:33, utredning om allmännyttan och bruksvärdet, s.35-36

7 Bostadsfinansieringssystemet

Bostadsförsörjningen i Sverige påverkas och styrs till viss del av regionala beslut och lagar. Staten lämnar bidrag och subventioner för byggande och boende samtidigt som de får in skatter. Staten ger också garantier för bostadslån.

Under olika tidsperioder har staten mer eller mindre lämnat bidrag för att främja och till viss del styra nybyggnation av bostäder. Efter krigsåren gav staten billiga långsiktiga lån för att subventionera delar av bostadsbeståndet som hade finansieringssvårigheter¹³⁸ och under 60-talets miljonprogram subventionerade staten både byggandet och boendet¹³⁹

Stora förändringar av bostadsfinansieringssystemet skedde i början av 90-talet då regler för räntebidrag ändrades, byggmomsen höjdes, förvaltningstjänster blev momspliktiga och de statliga bostadslånen utbyttes mot statliga kreditgarantier.¹⁴⁰ Innan dessa förändringar var bostadsbyggandet och boendet en tung utgiftspost för staten.¹⁴¹ Tabell 7.1 visar inkomster och utgifter för staten som berör byggande och förvaltning av bostäder samt boende. Siffrorna gäller inte bara flerbostadshus utan alla bostäder och visar att staten år 2002 fick över 33 miljarder kronor i netto ifrån bostadssektorn. Detta överskott skall dock sedan täcka eventuella förluster för de statliga kreditgarantierna.

Statlig Inkomster och Utgifter år 2002	Mkr
Moms, nyproduktion och ombyggnad	9 200
Moms på förvaltning	570
Moms på sophantering	873
Moms på vatten	1 828
Energiskatt	17 865
Vinstskatt, (kommunala, privata och bostadsrättsföreningar)	1 354
Fastighetsskatt	18 670
Räntebidrag	- 1 500
Investeringsbidrag	- 725
Bostadsbidrag	- 3 800
Bostadstillägg pensionärer	- 10 700
Netto	33 635

Tabell 7.1 Statens inkomster och utgifter på byggande och förvaltning av bostäder samt boende år 2002¹⁴²

7.1 Skatter

Idag beskattas fastigheter både som kapital genom fastighetsskatt och som konsumtion genom moms.¹⁴³ Bostadsbyggandet och förvaltningen av bostäder är momspliktigt medan boendet inte är det.¹⁴⁴

¹³⁸ Bostäder och bostadspolitik i Sverige, Regeringskansliet, s.4

¹³⁹ Statens netto mot bostadssektorn, Sveriges byggindustrier, s.2

¹⁴⁰ http://www.bkn.se/verksamhet/om_bkn.htm, 2005-04-24

¹⁴¹ Statens netto mot bostadssektorn, Sveriges byggindustrier, s.2

¹⁴² Statens netto mot bostadssektorn, Sveriges byggindustrier, s.2

¹⁴³ Fakta om byggandet, Sveriges byggindustrier, s.39

¹⁴⁴ Bostäder och bostadspolitik i Sverige, regeringskansliet, s.13

7.1.1 Fastighetsskatt

För hyreshusenheter är fastighetsskatten är 0,5 % av taxeringsvärdet för hyreshusenheter och som hyreshusenhet definiera skatteverket byggnader som innefattar bostäder åt minst tre familjer. För nybyggda bostadshus ges en reduktion av fastighetsskatten som innebär att ingen fastighetsskatt betalas under de första fem åren och under åren sex till tio betalas endast halva delen. Efter år 10 betalas sedan hela fastighetskatten.¹⁴⁵

7.1.2 Byggmoms

Bostadsbygget beskattas med en moms på 25 %.¹⁴⁶ Momsen för nybyggnad av bostadshus betalar byggherren antingen till entreprenören eller om han uppför bygget i egen regi till leverantörerna av byggvaror och tjänster. Om bygget sker i egen regi så uttagsbeskattas även det egna arbetet och en del av vinsten.¹⁴⁷

7.1.3 Moms på förvaltningen

För förvaltningen av fastigheten betalas en moms på 25 % för driften. Driften utgör sådana kostnader som för sophämtning, städning, värme, el, vatten och avlopp.¹⁴⁸ Eftersom boendet inte är momspliktigt kan inte bostadsföretagen göra avdrag för den ingående moms utan denna blir en stor kostnad.¹⁴⁹

7.1.4 Övriga skatter

Det finns flera övriga skatter som berör fastighetsinnehav och fastighetsköp bland annat stämpelskatt vid ägarbyte och punktskatter såsom energiskatt.¹⁵⁰ Vinstbeskattnings av bostadshus görs olika, exempelvis så schablonbeskattas inkomsten för bostadsrättsföreningar och dessa skall redovisa 3 % av taxeringsvärdet som intäkt.¹⁵¹

7.1.5 Skatternas effekter

Sveriges byggindustrier har tagit fram en rapport, *Bygger vi för dyrt?*, som är en analys av kostnadsutvecklingen. Enligt deras beräkningar så utgjorde ca 17 % av den totala produktionskostnaden moms för flerbostadshus som färdigställdes 2001. En nybyggnad med en produktionskostnad på 14 000kr skulle då utan byggmomsen istället ha en kostnad på 11 600kr. Efter en vidare beräkning med hänsyn till skatt på löner, moms på förvaltning, stämpelskatt, energiskatt mm kom de fram till att av hyran skulle då 63 % utgå som skatt.¹⁵²

7.2 Finansiering av nybyggnad

Byggandet av bostäder är kapitalkrävande och därför har finansieringen en stor betydelse.

7.2.1 Lån

Under byggtiden sker finansieringen genom ett lån som heter byggnadskreditiv. En plan över byggets gång skall finnas till grund för utbetalningarna som sker löpande under projektets gång. När hela bygget är färdigt byts byggnadskreditivet ut mot en långfristig finansiering.¹⁵³

¹⁴⁵ Fastighetsskatt, Inkomståret 2004 och framåt, Skatteverket

¹⁴⁶ Bygger vi för dyrt?, Sveriges byggindustrier, s.27

¹⁴⁷ Inkomstskatt, Sven-Olof Lodin mfl, s.240-241

¹⁴⁸ Bygger vi för dyrt?, Sveriges byggindustrier, s.27

¹⁴⁹ Inkomstskatt, Sven-Olof Lodin mfl, s.144

¹⁵⁰ Bygger vi för dyrt?, Sveriges byggindustrier, s.27

¹⁵¹ Inkomstskatt, Sven-Olof Lodin mfl, s.208

¹⁵² Bygger vi för dyrt?, Sveriges byggindustrier, s.25-29

¹⁵³ SOU 2000:44, Från byggsekt till byggsektor s.107-108

De långfristiga fastighetslånerna är sedan uppdelade i bottenlån och topplån. Av fastighetens marknadsvärde tas vanligen 70 % upp mot pantsäkerhet i fastigheten som bottenlån. Bottenlån har lägre ränta och lång löptid. Den överstigande delen kan eventuellt lånas som topplån som har en högre ränta och kortare löptid.¹⁵⁴

7.2.2 Eget kapital

Vid en nybyggnation av bostäder behövs ett eget kapital för den delen av produktionskostnaderna som inte täcks av lån. Vanligt för hyresbostadsföretag är att ha en soliditet på 30 % vilket innebär att byggherren själv satsar denna del av den planerade produktionskostnaden och finansierar resterande del med bottenlån.

7.2.3 Kreditgaranti

I Förordning (2004:105) om statlig kreditgaranti för lån för bostadsbyggande mm regleras de kreditgarantier som staten kan ge. Kreditgarantier för nybyggnad får bara lämnas för lån som avser färdigställda bostäder, både hyres- och bostadsrättshus, och ett krav för att få garantin är att nybyggnationen också har beviljats räntebidrag.¹⁵⁵

Det är statens bostadskreditnämnd som lämnar kreditgaranti och denna får motsvara högst 90 % av den nybyggda fastighetens marknadsvärde men får inte överstiga 2 000 000 kr per lägenhet. Förordningen är tidsbegränsad och gäller till den 31 december 2006. En avgift för kreditgarantin utgår efter hur stor del av marknadsvärdet på fastigheten som garantin gäller.¹⁵⁶ Detta innebär att en byggherre kan bygga med ett lägre eget kapital än 30 % om kreditgaranti beviljas och då finansiera bygget genom kreditgaranti för den delen som inte täcks av bottenlån eller eget kapital.

7.3 Statliga bidrag

För nybyggnad av permanentbostäder kan man idag få räntebidrag och om det handlar om hyresrätter även investeringsbidrag. Utöver detta finns även investeringsstimulans som även kräver att det handlar om nybyggnad i ett tillväxtområde.

7.3.1 Räntebidrag¹⁵⁷

Reglerna om räntebidrag finns i Förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention. Det är ett periodiskt bidrag som kan utdelas för nybyggnad av bostadshus för permanentboende, både för lägenheter som skall upplåts med hyres- och bostadsrätt. Räntebidrag lämnas endast för lägenheter upp till en storlek på 120 kvm BRA. För större lägenheter ges bidrag upp till denna storlek.

Beräkningen av bidragets storlek sker efter schablonberäkningen och är helt oberoende av vad det egentligen kostar att bygga och hur mycket man lånar. För hus med bostadsrätt fås dock endast bidrag för den delen av bidragsunderlaget som täcks av upptagna lån.

Räntebidraget räknas ut enligt följande:

$$\text{RÄNTEBIDRAGET} = \text{BIDRAGSUNDERLAGET} * \text{SUBVENTIONS RÄNTAN} * 30 \%$$

¹⁵⁴ SOU 2000:44, Från byggsekt till byggsektor s.107-108

¹⁵⁵ <http://www.bkn.se>, 2005-02-10

¹⁵⁶ <http://www.bkn.se>, 2005-02-10

¹⁵⁷ Information om räntebidrag till Nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus, Boverket

Bidragsunderlaget är en schablon av byggkostnaderna och är olika stor beroende av lägenhetens storlek. Som lägenhetens storlek räknas BRA och alla gemensamma ytor i huset fördelas lika på lägenheterna för att få fram dess BRA.

Subventionsräntan fastställs av Boverket varje vecka. Storleken på denna skall följa ränteutvecklingen på lånemarknaden för bostäder. Fredag den 11 februari till torsdagen den 17 februari 2005 låg subventionsränta på 3,26 %.¹⁵⁸

7.3.2 Investeringsbidrag¹⁵⁹

Investeringsbidrag regleras i förordning (2001:531) om statligt investeringsbidrag för byggande av bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist. Denna lag började gälla i augusti 2001 och har för avsikt att stimulera en ökad nyproduktion av bostäder som upplåts med hyresrätt. Reglerna har sedan ändrats och de nyaste gäller ifrån den 1 juli 2004. Staten har avsatt 2,5 miljoner för investeringsbidrag och bidraget kan endast beviljas under åren 02-06 och så länge dessa pengar räcker.

För att kunna få investeringsbidrag finns det flera punkter som måste vara uppfyllda. Nedan redovisas de viktigaste:

- Bostäder skall vara avsedda för permanent bruk och får inte vara avsedda för en viss typ av boende.
- Boendet skall regleras genom vanligt hyresavtal eller hyresavtal avseende kooperativ hyresrätt.
- Projektet måste vara beviljat räntebidrag och därmed uppfylla dessa krav.
- Det är ett tillfälligt bidrag och lämnas endast till projekt som påbörjats mellan april 2001 och december 2006.
- Projektet måste färdigställas inom två år ifrån dagen det påbörjades.
- Bostäderna skall efter färdigställandet sedan förmedlas av eller i samarbete med kommunen.
- Projektet skall ge rimliga boendekostnader och bidra till ett långsiktigt hållbart byggande.

Vad som menas med rimliga boendekostnader anges i lagens proposition och varierar beroende på var i landet lägenheten ligger. I Malmö regionen anger det att en rimlig boendekostnad förefaller då årshyran inte överstiger 1 000 kr/kvm.

Storleken på investeringsbidraget beror också på var i landet som huset byggs. Om huset ligger utanför tillväxtområde beräknas bidraget till 15 % (i Malmö kan det höjas upp till 20 %) av bidragsunderlaget för räntebidrag men högst 90 000 kr per lägenhet (120 000 i Malmö). Om huset ligger i ett tillväxtområde ges denna bidragsstorlek endast till lägenheter som är större än 70 kvm. Reducerat bidrag lämnas sedan för lägenheter som är 70 kvm eller mindre (detta oavsett om investeringsstimulans sökts eller ej). Av räntebidragsunderlaget är det reducerade bidraget i Malmö 8 % men högst 48 000 kr/lägenhet.

Det är länsstyrelsen som beviljar ansökan om investeringsbidrag. Utbetalning sker efter att projektet är färdigställt.

¹⁵⁸ <http://www.boverket.se/nyheter/subventionsrnta/2005-02-11>

¹⁵⁹ Information om investeringsbidrag för byggande av hyresrätter, Boverket

7.3.3 Investeringsstimulans¹⁶⁰

Investeringsstimulans regleras i förordningen (2003:506) om investeringsstimulans för byggande av mindre hyresbostäder och studentbostäder. Reglerna har sedan ändrats och de nyaste började gälla 1 juli 2004. Investeringsstimulansen infördes för att tillfälligt minska produktionskostnaderna för nya bostäder och skall motsvara en sänkning av byggmomsen från 25 % till 6 %.

För att kunna få investeringsstimulans finns det flera punkter som måste vara uppfyllda. Nedan redovisas de viktigaste:

- Bostäder skall vara avsedda för permanent bruk och får inte vara avsedda för en viss typ av boende med undantag för studenter.
- Boendet skall regleras genom vanligt hyresavtal eller hyresavtal avseende kooperativ hyresrätt.
- Projektet måste vara beviljat räntebidrag och därmed uppfylla dessa krav.
- Det är ett tillfälligt bidrag och lämnas endast till projekt som påbörjats mellan januari 2003 och december 2006
- Projektet måste färdigställas inom två år ifrån dagen det påbörjades.
- Bostäderna skall efter färdigställandet sedan förmedlas av eller i samarbete med kommunen.
- Projekt skall ge rimliga boendekostnader och bidra till ett långsiktigt hållbart byggande.
- lägenheterna får inte överstiga 70 kvm.
- Bostäderna skall byggas i tillväxtområden med bostadsbrist eller om det gäller studentbostäder i en ort där det finns universitet eller högskola.

Vad som klassificeras som tillväxtområde bedömer Länsstyrelsen. De kan också i sitt beslut samråda med andra myndigheter.

Investeringsstimulansen storlek är beroende på var i landet som huset byggs. Som högst får det i Malmö uppgå till 2 000 kr/kvm uppvärmd bruksarea ovan mark eller 120 000 kr för hela lägenheten.

Utbetalning av stimuleringsbidrag sker genom kreditering av skattekontot månaden efter att Länsstyrelsen meddelat slutligt beslut.

¹⁶⁰ Information om investeringsstimulans till mindre hyresbostäder och studentbostäder, Boverket

7.3.4 Beräkning av bidrag

För att visa hur mycket bidrag som kan fås följer här två enkla räkneexempel.

Ex 7.1		
Lägenhetens storlek	110 kvm	
Upplåtelseform	Hyresrätt	
Placering	Malmö, bedömt tillväxtområde med bostadsbrist	
Övrigt	Alla punkter uppfylla för räntebidrag, investeringsbidrag. Kraven för investeringsstimulans är inte uppfylla då storleken på lägenheten överstiger 70 kvm.	
Subventionsränta ¹⁶¹		3,26 %
Bidragsunderlag ¹⁶²		921 250 kr
Räntebidrag	$921\,250 * 0,0326 * 0,3$	9 010 kr
Investeringsbidrag	$921\,250 * 0,2$	184 250 kr
	Kan dock högst bli 120 000	120 000 kr

Tabell 7.2 Beräkning av statliga bidrag

För en lägenhet på 110 kvm som byggs i ett bedömt tillväxtområde med bostadsbrist i Malmö kan investeringsbidrag fås med en storlek på 1090 kr/kvm och räntebidrag 82 kr/kvm.

Ex 7.2		
Lägenhetens storlek	70 kvm	
Upplåtelseform	Hyresrätt	
Placering	Malmö, bedömt tillväxtområde med bostadsbrist	
Övrigt	Alla punkter uppfylla för räntebidrag, investeringsbidrag och investeringsstimulans	
Subventionsränta ¹⁶³		3,26 %
Bidragsunderlag ¹⁶⁴		684 250 kr
Räntebidrag	$687\,250 * 0,0326 * 0,3$	6 690 kr
Reducerat investeringsbidrag	$684\,250 * 0,08$	54 740 kr
Investeringsstimulans	$2\,000 * 70$	140 000 kr
	Kan dock högst bli 120 000	120 000 kr

Tabell 7.3 Beräkning av statliga bidrag

För en lägenhet på 70 kvm som byggs i ett bedömt tillväxtområde med bostadsbrist i Malmö kan investeringsbidrag och investeringsstimulans fås med en storlek på 2 496 kr/kvm och räntebidrag 95 kr/kvm.

¹⁶¹ <http://www.boverket.se/nyheter/subventionsrnta/2005-02-11>

¹⁶² Ur tabell

¹⁶³ Aktuell subventionsränta 11/02-17/02 2005 www.boverket.se/nyheter/subventionsrnta/index.htm

¹⁶⁴ Ur tabell

7.3.5 Bidragens effekter

Boverket har på regeringens uppdrag gjort en utvärdering av statliga stöd för bostadsbyggandet år 1993-2004. Boverket har där kommit fram till att få hyresrätter hade byggts under de senaste åren om räntebidraget inte funnits men att bidraget ändå inte varit tillräckligt. De anser att både investeringsbidraget och investeringsstimulansen haft effekt på omfattningen av nybyggnationen och bedömningen är att högst en tredjedel av alla hyresrätter som fått stöd hade blivit av om stöden inte hade funnits.¹⁶⁵

Andra effekter som stöden har haft anser de vara en lägre hyresnivå på nybyggda lägenheter samt att flera nya aktörer vågat sig in på marknaden. Utöver det har bidragen påverkat vad som har byggts och en stor del av produktion har därför resulterat i små och medelstora hyreslägenheter.¹⁶⁶

¹⁶⁵ Många mål – få medel, Boverket, s.11-14

¹⁶⁶ Många mål – få medel, Boverket, s.16-18

8 Produktions- och förvaltningskostnader

När man bygger nytt flerbostadshus måste man tänka långsiktigt, efter att huset är färdigbyggt skall det förvaltas i många år. Vad förvaltningskostnaderna blir för de färdiga lägenheterna beror dels på dess drift och underhållskostnader och fastighetsskatten men även kostnaden för det lånade kapitalet. Hur stort det lånade kapitalet är beror på vilken produktionskostnaden varit för bygget. Drift och underhållskostnaderna påverkas av vilka produkter som valts vid bygget eftersom produkter med lång livslängd och goda underhållsmöjligheter ger en lägre drift och underhållskostnad. Dessa produkter kostar oftast mera i inköp och ger då en högre produktionskostnad så alla dessa begrepp hänger alltså ihop och för att kunna få låga hyror krävs inte bara kostnadsräkning för den närmaste tiden utan det måste vara långsiktiga och välplanerade.

8.1 Produktionskostnad

Produktionskostnaden för ett byggprojekt innefattar alla kostnader för att få huset färdigt. Uppdelning av kostnaderna kan sedan göras i delposterna markförvärv, finansiella kostnader, byggkostnader samt byggherrekostnader. Byggkostnaderna består bland annat av material- och lönekostnader för själva bygget medan byggherrekostnaderna består av försäkringar, kontroller, marknadsföring och administration mm.¹⁶⁷

Produktionskostnaderna varierar mycket ifrån projekt till projekt och under 2002 var den genomsnittliga kostnaden för flerbostadshus på 20 690 kr/kvm BRA. Bostadsrätter har oftast högre produktionskostnad än hyresrätter och samma år låg riksgenomsnittet på 22 873 kr/kvm för bostadsrätter och 16 126 kr/kvm BRA för hyresrätter.¹⁶⁸ Hur riksgenomsnittet såg ut år 2002 fördelat på bostadsrätt och hyresrätt framgår av tabell 8.1.

Upplåtelseform	Markkostnad (kr/kvm BRA)	Byggkostnad (kr/kvm BRA)	Total produktionskostnad (kr/kvm BRA)
Hyresrätt	1 303	14 823	16 126
Bostadsrätt	4 284	18 589	22 873

Tabell 8.1 Produktionskostnad i riket år 2002 fördelat på upplåtelseform¹⁶⁹

Att produktionskostnaden för hyresrätter är lägre än för bostadsrätter beror på att för att kunna klara av att förvalta hyresrätter så får inte denna vara för hög. I diskussioner och i reglerna för statliga bidrag nämns ofta siffrorna på att årshyror inte skall vara högre än 1 000 kr/kvm BOA för att vanliga inkomsttagare skall ha råd att bo. För att kunna klara av dessa hyror kan inte produktionskostnaden överstiga 15 000/ 16 000 kr/kvm BOA utan bidrag och 13 000 kr med beviljade bidrag.¹⁷⁰

Olika kalkyler för byggprojekt är svåra att jämföra eftersom olika uppdelningar sker av produktionskostnaderna.¹⁷¹ Regeringen gav 2001 Boverket i uppdrag att inrätta ett byggkostnadsforum och deras uppgift skulle vara att genom information och utveckling på sikt få ner byggkostnaderna och då även boendekostnaderna. I detta arbete har

¹⁶⁷ Fakta om byggandet, Sveriges byggindustrier, s.34

¹⁶⁸ Statistiska medeländen BO 26 SM 0301, SCB, s.9

¹⁶⁹ Statistiska medeländen BO 26 SM 0301, SCB, s.9

¹⁷⁰ ex, Tidsningen Vår Bostad, *kommunens ansvar att pressa priset* publicerad 2002-06-03

¹⁷¹ www.boverket.se 2004-05-20

byggkostnadsforum arbetat fram hur en produktionskostnadskalkyl bör byggas upp, vilka kostnader som bör ingå och hur dessa bör redovisas. För att klara av att få en produktionskostnad som resulterar i hyreslägenheter med rimliga hyror har de också arbetat fram en lämplig fördelning av kostnaderna¹⁷², se tabell 8.2.

Kostnadspost	Kr/kvm BRA
Tomtkostnad	500 - 1 000
Avgifter	200 - 600
Entreprenader	7 000 – 10 000
Konsulter	300 - 800
Allmänna Byggherrekostnader	300 - 600
Finansiella kostnader	200 - 400
Mervärdesskatt	2 000 – 3 000
Summa Produktionskostnad	10 500 – 16 400

Tabell 8.2 Byggkostnadsforums förslag till en produktionskostnadskalkyl¹⁷³

8.1.1 Tomtkostnad

I posten tomtkostnad ingår utöver priset för marken även fastighetsbildningskostnad, lagfartskostnad samt plankostnad.¹⁷⁴ År 2002 var den genomsnittliga markkostnaden för hyresrätter 1 303 kr/kvm BRA och för bostadsrätter 4 284 kr/kvm BRA.¹⁷⁵

Markpriset varierar mycket med lokalisering i landet och inom kommunen, exempelvis så var genomsnittspriserna nästan fyra gånger så höga i Storstockholm som i södra Sverige år 2001.¹⁷⁶ För att det skall vara möjligt att bygga hyresrätter anges i debatter att smärtgränsen går kring 1 000 kr/kvm BRA för inköpet av mark.¹⁷⁷

I Malmö varierar priserna för den kommunala marken mellan 700 kr/kvm BRA i ytterområdena till 4 000 kr/kvm BRA i Västra Hamnen, se tabell 8.3. För att möjliggöra byggnation av hyreslägenheter i flera områden har Malmö kommun börjat med att subventionera priserna på deras mark om det skall byggas hyresrätter (se kap 4.5).

Område	Markpris (kr/kvm BRA)
Ytterområden	700
Bunkeflo	800
Hammarspark	1 000
Västra Hamnen	4 000

Tabell 8.3 Markpriser i Malmö på kommunal mark¹⁷⁸

8.1.2 Avgifter

Kostnadsposten Avgifter innefattar anslutningsavgifter för VA-, EL- och fjärvärmesystem.¹⁷⁹ Avgifterna betalas till kommunerna som själva får bestämma vilka taxor de skall ha och därför är variationen i landet är stor. Utöver detta ingår också avgifter för anslutning till Kabel TV och bredband.

¹⁷² <http://byggkost.velocitytech.net/swwwing/app/cm/Browse.jsp?PAGE=5959> 2005-02-25

¹⁷³ Byggkostnadsforums produktionskostnadskalkyl, www.byggkostnadsforum.se, 2005-03-10

¹⁷⁴ Byggkostnadsforums produktionskostnadskalkyl, www.byggkostnadsforum.se, 2005-03-10

¹⁷⁵ Statistiska medelanden BO 26 SM 0301, CSB, s.9

¹⁷⁶ Fakta om byggandet, Sveriges byggindustrier, s.21

¹⁷⁷ Ex, Susanne Rickardsson MKB, www.byggkastnadsforum.se

¹⁷⁸ Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö 2004-06-15

¹⁷⁹ Byggkostnadsforums produktionskostnadskalkyl, www.byggkostnadsforum.se, 2005-03-10

8.1.3 Entreprenadkostnader

Entreprenadkostnaderna består främst av lönekostnaderna och materialkostnaderna.¹⁸⁰ Hur stora dessa kostnader blir beror till stor del av vilka material som väljs och vilken standard lägenheterna skall få.

8.1.4 Byggherrekostnader

Byggherrekostnaderna innehåller kostnader för projekt- och bygglösning, bygglov, byggförsäkring, marknadsföring och alla övriga administrativa kostnader som byggherren lägger ner på projektet.¹⁸¹

8.1.5 Konsulter, Moms och Finansiella kostnader

Kostnader för konsulter innefattar sådant som arkitekter, kvalitetsansvariga och besiktningar medan de finansiella kostnaderna består av räntan för byggnadslånet.¹⁸² Moms behandlas i kapitel 7.1.2.

8.2 Förvaltningskostnad

Kostnader för förvaltningen av ett bostadshus består av drift- och underhållskostnader samt kostnader för det lånade kapitalet. År 2003 låg de genomsnittliga förvaltningskostnaderna för nybyggda privatägda lägenheter på 991 kr/kvm BRA och 822 kr/kvm BRA för bostadsrättsföreningar.¹⁸³ Hur fördelningen såg ut på de olika kostnadsposterna framgår av tabell 8.4. En stor kostnadsskillnad för nybyggda hus utgörs av kapitalkostnaderna, eftersom bostadsrättsföreningarna får in insatser behöver de inte låna lika stor del och får därför lägre ränteutgifter. En annan stor kostnadsskillnad utgörs av avskrivningar vilket visar att de nya hyresrättshusen har större avskrivningar över lag än nya bostadsrättshusen och detta kan till viss del bero på att bostadsrättsföreningarna avsätter medel för yttre underhåll.

Kostnader (kr/kvm)	Privatägda, Alla	Privatägda nybyggda år 1999-2001	Bostadsrättsföreningar, Alla	Bostadsrättsföreningar nybyggda år 1999-2001
Drift	254	210	252	225
Underhåll	125	23	84	18
Räntor	156	533	161	492
Avskrivningar	56	191	55	79
Markavgifter	3	1	5	7
Fastighetskatt	31	33	28	1
Brutto kostnad	625	991	585	822
Räntebidrag	- 4	- 94	- 7	- 148
Netto kostnad	621	897	578	674

Tabell 8.4 Kostnader för flerbostadshus år 2003¹⁸⁴

¹⁸⁰ Byggekostnadsforums produktionskostnadskalkyl, www.byggekostnadsforum.se, 2005-03-10

¹⁸¹ Byggekostnadsforums produktionskostnadskalkyl, www.byggekostnadsforum.se, 2005-03-10

¹⁸² Byggekostnadsforums produktionskostnadskalkyl, www.byggekostnadsforum.se, 2005-03-10

¹⁸³ Statistiska medeländen BO 32 SM 0401, CSB, s.5

¹⁸⁴ Statistiska medeländen BO 32 SM 0401, CSB, s.5

8.2.1 Drift

Driftkostnad definieras som *periodisk utgift för att nyttja en byggnads funktion*¹⁸⁵.

Driftkostnaderna består av uppvärmning, vatten och avlopp, el, renhållning, sotning, fastighetsskötsel, administration, försäkringar och objektskatter.¹⁸⁶

För privatägda hyresbostadshus var den genomsnittliga driftkostnaden 254 kr/kvm år 2003 för hela beståndet och 210 kr/kvm BRA för det nybyggda. För bostadsrättsföreningar var den i princip den samma och skillnaden är marginell.¹⁸⁷

8.2.2 Underhåll

Underhållskostnader definieras som *årlig kostnad för att bibehålla en byggnads ursprungliga funktion*.¹⁸⁸

För privatägda hyresbostadshus var den genomsnittliga underhållskostnaderna 125 kr/kvm år 2003 för hela beståndet och 23 kr/kvm BRA för det nybyggda. För bostadsrättsföreningar var den lägre, 84 kr/kvm för hela beståndet och 18 för det nya kr/kvm.¹⁸⁹

8.2.3 Ränta

Produktionskostnadens storlek får stor genomslagskraft på kostnaderna för förvaltningen av bostäder. Allt det lånade kapitalet ger stora räntekostnader och för nybyggda hus är det den klart största utgiften.

¹⁸⁵ Fastighetsnomenklatur, s.23

¹⁸⁶ Fastighetsnomenklatur s.50

¹⁸⁷ Statistiska medeländen BO 32 SM 0401, CSB, s.5

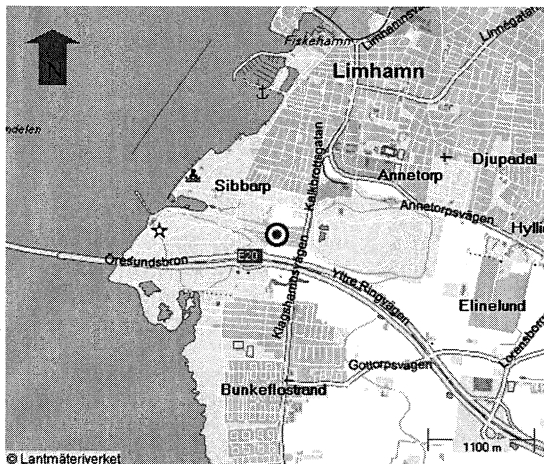
¹⁸⁸ Fastighetsnomenklatur s.50

¹⁸⁹ Statistiska medeländen BO 32 SM 0401, CSB, s.5

9 Byggprojekt

9.1 Hammars Park

Hammars Park är belägen i södra delen av Sibbarp på Limhamn. Området ligger nära Sibbarps badplats och i anslutning till Öresundsbron. Området används idag som odlingslotter.¹⁹⁰ Bild 9.1 visar var i Malmö området är beläget och bild 9.2 visar området för bebyggelse.



© Lantmäterverket

Bild 9.1 Hammars Parks lokalisering i Malmö Källa: www.gulasidorna.se

I området skall det byggas 200-300 lägenheter. MKB fastighets AB skall bygga hyresrätter i femvåningshus medan JM AB skall bygga tvåvåningshus, s.k. stadsvillor med bostadsrätt. Av alla lägenheter skall högst 20 % vara bostadsrätt. Hyreslägenheterna beräknas att få hyror som inte överstiger 1 100 kr/kvm och något lägre om investeringsbidrag fås.

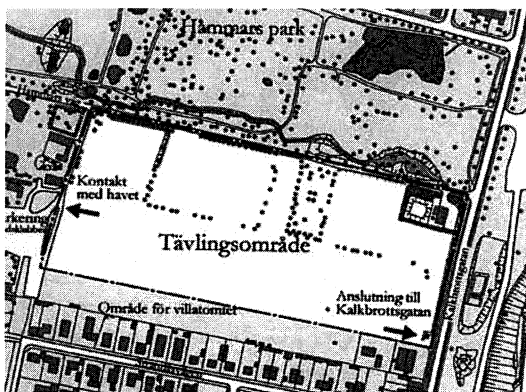


Bild 9.2 Hammars Parks lokalisering i terrängen. Källa: www.malmo.se

¹⁹⁰ www.malmo.se 2005-02-10

Lägenheterna skall finnas i storlekar ifrån 2 rum och kök uppåt men den största andelen planeras bli 3:or. Fördelning framgår av tabell 9.1.

Planerad fördelning	
2 rok	30 %
3 rok	50 %
4 rok +	20 %

Tabell 9.1 Planerad fördelning av lägenheterna i Hammars Park¹⁹¹

9.1.1 Byggprocessen

Marken där projektet Hammars park skall byggas är kommunalägd och initiativet till bygget i kommer ifrån Malmöstad. Genom en markanvisningstävling planerade kommunen att kunna få kostnadseffektiva hyresrätter med relativt låga inflyttningshyror.

Tävlingen gick under namnet "Bra bostäder med rimliga hyror" och hade syftet att¹⁹²:

"kunna erbjuda kostnadseffektiva, vackra och bra bostadshus med attraktiva och yteffektiva lägenheter som människor med normala inkomster kan hyra"

Förutsättningarna för förslagen var att inflyttningshyrorna inte skulle överstiga 1100 kr/kvm inkl värme utan hjälp av statliga investeringsbidrag. Det skulle i området få plats ca 300 lägenheter och av dessa fick max 20 % upplåtas som bostadsrätt, resterande del skulle bli hyresrätter.¹⁹³ JM som skall bygga bostadsrätterna har inga restriktioner för hur dyrt de får bygga.¹⁹⁴

Det vinnande förslaget "Evergreen" lämnades in av JM tillsammans med MKB. När tävlingen var avgjord tecknades markanvisningsavtal med byggherrarna och detaljplanarbetet startade.

Detaljplanen är nu på utställning fram till den 20 maj men kommer troligtvis att överklagas. Det är villaägarna runt om kring området som överklagar på två punkter i första hand på att det bebyggs överhuvudtaget i andra hand på att det skall bebyggas med femvåningshus.¹⁹⁵ Pga överklagandet kommer byggstarten att flyttas fram och är nu planerad till år 2006. Marken är fortfarande i kommunens ägo och en försäljning till MKB och JM sker först då detaljplanen vunnit laga kraft.¹⁹⁶

9.1.2 Produktionskostnads kalkyl

MKB har i sitt tävlingsbidrag angett en planerad produktionskostnad kring 14 000kr/kvm BRA. Vad JM:s planerade produktionskostnad är finns inte tillgängligt idag. Marpriset är avtalat med MKB om 1 050kr/kvm BRA och med JM om det dubbla 2 100kr/kvm BRA.¹⁹⁷

9.1.3 Hyreskalkyl

Eftersom bygget inte har börjat än så finns det inga beräkningar på hyresnivåerna. Planerat är att hyrorna inte skall överstiga 1 100kr/kvm. JM har inga restriktioner över vilka insatser och månadsavgifter de skall ta ut.

¹⁹¹ www.malmo.se 2005-02-10

¹⁹² www.malmo.se 2005-02-10

¹⁹³ www.malmo.se 2005-02-10

¹⁹⁴ Hampus Trellid, fastighetskontoret i Malmö 2005-05-09

¹⁹⁵ Hampus Trellid, fastighetskontoret i Malmö 2005-05-09

¹⁹⁶ Susanne Rickardsson, projekt- och strategichef MKB 2004-07-06

¹⁹⁷ Hampus Trellid, fastighetskontoret i Malmö 2005-05-09

9.2 Rönnen

Kvarteret Rönnen ligger i närheten av Värnhemstorget i Malmö i korsningen Sallerupsvägen och Östra Farmvägen. Byggherre för projektet är MKB och upplåtelseformen är hyresrätt. Bild 9.3 visar var i Malmö som Rönnen ligger medan bild 9.4 visar hur husen ligger i förhållande till varandra.



Bild 9.3 Rännens lokalisering i Malmö. Källa www.gulasidorna.se

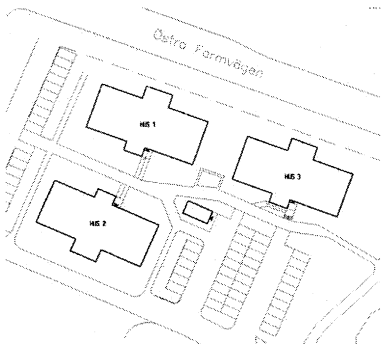


Bild 9.4 Husens lokalisering i terrängen. Källa www.mkbfastighet.se

Det är totalt 87 st lägenheter fördelade i tre likadana punkthus med en total BOA på 5 530 kvm och en BRA på 7 425 kvm. Husen har fem våningsplan, utan källare, med förrådsutrymme på vinden. Lägenheterna är som högst 70 kvm och har 2 eller 3 rum och kök, på varje våningsplan finns det sex lägenheter. Bild 9.5 visar planlösningen för ett våningsplan.

Rönnen	
Tomtyta	7 900 kvm
BRA	7 425 kvm
BTA	6 650 kvm
BOA	5 528 kvm
LOA	0
Antal lgh	87 st

Tabell 9.2 Rönnen¹⁹⁸

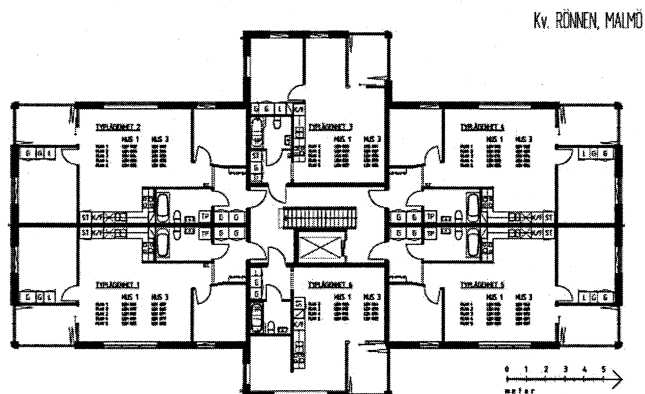


Bild 9.5 Planlösning för kvarteret Rönnen. Ett våningsplan innehåller 4st 3-or och 2st 2-or. Källa: www.mkbfastighet.se

Den genomsnittliga års hyran är 995 kr/kvm B0A och månadshyrorna för lägenheterna varierar mellan 4 200 och 5 700 kr som tabell 9.3 visar. MKB har i anslutning till husen också byggt 400st studentbostäder.¹⁹⁹

Rum	Antal (st)	Storlek (kvm)	Hyra (kr/mån)
2 rok	12	45	4 200
2 rok	15	52,5	4 500
3 rok	60	70	5 700

Tabell 9.3 Fördelning av lägenheter i projektet Rönnen²⁰⁰

Lägenheterna har god standard med inglasade och uppvärmda uterum, en takhöjd på 2,6m, kakel och klinker i badrum samt parkettgolv. Tvättmaskin finns i trerummarna och en gemensam tvättstuga på bottenvåningen för de övriga lägenheterna. Ett antal parkeringsplatser planeras att byggas.²⁰¹

9.2.1 Byggprocessen

Marken där Rönnen byggdes var kommunalägd och var tidigare ett sjukhusområde. Att MKB byggde på just denna plats var resultatet av ständiga diskussioner med fastighetskontoret i Malmö om lämpliga platser för bebyggelse. Marken köpte MKB för 900 kr/kvm BRA och kommunen stod för rivningen av den befintliga bebyggelsen.²⁰²

¹⁹⁸ Projektbeskrivning kvarteret Rönnen, s.5

¹⁹⁹ <http://www.mkbfastighet.se/page.asp?src=templates/vartMKB.aspx> 2005-02-25

²⁰⁰ <http://www.mkbfastighet.se/page.asp?src=templates/vartMKB.aspx> 2005-02-25

²⁰¹ <http://www.mkbfastighet.se/page.asp?src=templates/vartMKB.aspx> 2005-02-25

²⁰² <http://www.mkbfastighet.se/page.asp?src=templates/vartMKB.aspx> 2004-05-14

Genom Malmö kommuns näringslivskontor togs en kontakt i januari 2003 med ett byggföretag och idén om att bygga efter ett redan uppfört hus väcktes. Huset som valdes som referens hade byggföretaget uppfört i Jönköping och vissa ändringar gjordes för att husen skulle passa in i Malmö och hos MKB. Avtal skrevs sedan i juni och byggstarten skedde i oktober samma år. Det första huset var färdig för inflyttning mindre än ett år efter byggstarten, i juni 2004 och den sista inflyttningen skedde i september.²⁰³

För att klara av att bygga så att hyrorna skulle bli rimliga ansåg MKB att produktionskostnaden inte skulle få överstiga 15 000 kr/kvm BRA.²⁰⁴ För att hålla nere kostnaderna hade man följande lösningar²⁰⁵:

- Hög yteffektivitet, mer än 83 %
- Ingen källare, förråd på vinden
- Raka trappor
- Anlita samma projektörer och installatörer som arbetade under referenshusets uppförande
- Målade betongfasad istället för puts
- Inglasade, uppvärmda balkonger som en del av den uthyrningsbar yta.

9.2.2 Produktionskostnads kalkyl

Målet var att produktionskostnaden inte skulle överstiga 15 000 kr/kvm och kostnaderna slutade på 14 767 kr/kvm BOA. För projektet söktes både investeringsbidrag och investeringsstimulans vilka båda beviljades med totalt med 2 583 kr/kvm BOA.²⁰⁶ Nettoproduktionskostnaden slutade då på 12 184 kr/kvm BOA.

Produktionskostnad	Rönnen (kr/kvm BOA)	Byggkostnadsforums förslag (kr/kvm BRA)
Mark	1213	500 - 600
Byggherrekostnader	369	300 - 600
Avgifter	260	200 - 600
Entreprenad	10 184	7000 - 10 000
Moms	2 742	2000 - 3 000
Totalt	14 767	10 500 - 16 400

Tabell 9.4 Produktionskostnad Rönnen²⁰⁷

Tabell 9.4 visar skillnaderna i produktionskostnads kalkylen för Rönnen och byggkostnadsforums förslag men de är inte helt jämförbara med eftersom den ena anger kostnaderna för BOA och den andra för BRA. Tydligt är att markkostnaderna för Rönnen är höga. Marken köptes för 900 kr/kvm BTA vilket gav 970 kr/kvm BOA. Med Malmös regler som gäller idag hade markpriset endast blivit hälften vilket hade gett en total markkostnad på 728 kr/kvm BOA vilket fortfarande är något högre än byggkostnadsforums rekommendationer.

²⁰³ Projektbeskrivning kvarteret Rönnen, s.3-4

²⁰⁴ Susanne Rickardsson, projekt- och strategichef MKB 2004-07-06

²⁰⁵ Projektbeskrivning kvarteret Rönnen, s.13

²⁰⁶ Helhetssyn förändrar bostadsbyggandet, s.13

²⁰⁷ Projektbeskrivning kvarteret Rönnen, s.3

9.2.3 Hyreskalkyl

Den genomsnittliga årshyran som MKB tar ut för lägenheterna ligger på 995 kr/kvm BOA. Önskvärt för nya lägenheter med "Hyror som alla har råd med" är som sagts tidigare 1 000 kr/kvm så projektet har klarat av att ta ut en acceptabel hyresnivå. För att se om projektet Rönnen går runt ekonomiskt följer här en hyreskalkyl för år ett och efter det beräkningar på om hur det hade varit om förhållandena varit annorlunda.

MKB har i deras beräkningar använt sig av följande förutsättningar för projektet Rönnen:

Soliditet **30 %**

MKB anger i sin årsredovisning att detta är den soliditeten de strävar efter. Rent allmänt så är en soliditet på 30 % brukligt för bostadsfastigheter.

Ränta lånat kapital **4,5 %**

Räntan på det lånade kapitalet har MKB i sina beräkningar satt till 4,5 %.

Avkastning på eget kapital **8,4 %**

Avkastningen på eget kapital måste vara högre än räntan på ett banklån för att det skall vara värt att investera.

Avskrivning **1 %**

En avskrivning på 2 % på bostadsfastigheter är brukligt. Även MKB använder sig av 2 % avskrivning på deras fastigheter enligt deras årsredovisning 2003 men i kalkylerna för Rönnen har det istället använd sig av 1 % avskrivning.

DoU **310 kr/kvm**

I byggkostnadsforums kalkyler använder de sig av en kostnad på 225 kr/kvm för drift och underhåll på nybyggda bostadshus. MKB hade ett snitt på 373 kr/kvm för driften och 122 kr/kvm för underhållet år 2003. Detta ger det dubbla i kostnader men kan förklaras av ett gammalt bestånd. När MKB räknar på nybyggda bostäder använder de sig av drift och underhållskostnader inom intervallet 225-360 med ett medel på 325 kr/kvm. I kvarteret Rönnen har de räknat med en kostnad på 310 kr/kvm BOA.

Hyreskalkyl år 1		
Produktionskostnad		14 767 kr
Investeringsbidrag och investeringsstimulans		2 283 kr
Nettoproduktionskostnad		12 184 kr
Soliditet		30 %
Belåningsgrad		70 %
Ränta		4,5 %
Avkastning EK		8,4 %
Avskrivning		1 %
Ränta	$0,7 \cdot 12184 \cdot 0,045$	384 kr
Avkastning EK	$0,3 \cdot 12184 \cdot 0,084$	307 kr
Avskrivning	$0,01 \cdot 12184$	122 kr
Räntebidrag		- 129 kr
Drift och Underhåll		310 kr
Totalt		994 kr

Tabell 9.5 Hyreskalkyl för Rönne²⁰⁸

Hyresintäkterna är satta så att snittet för alla lägenheterna ligger på 995 kr/kvm BOA vilket gör att MKBs hyreskalkyl håller för år.

9.2.3.1 Om räntenivån på det lånade kapitalet låg på 5 % istället?

I MKBs kalkyler har de använt sig av en ränta på 4,5 % på det lånade kapitalet. I MKBs årsredovisning har de angett att medeltalet för på räntan för deras lånade kapital legat på mellan 4,0 och 4,7 under åren 1999-2003 och att en trolig medelränta för år 2005 ligger på 4,7 %. För att göra en riskbedömning har jag nedan räknat med en räntesats på 5 % istället och detta skulle resultera till att årshyran skulle behöva vara 1 037kr/kvm.

Hyreskalkyl år 1		
Produktionskostnad		14 767 kr
Investeringsbidrag och investeringsstimulans		2 283 kr
Nettoproduktionskostnad		12 184 kr
Soliditet		30 %
Belåningsgrad		70 %
Ränta		5,0 %
Avkastning EK		8,4 %
Avskrivning		1 %
Ränta	$0,7 \cdot 12184 \cdot 0,05$	427 kr
Avkastning EK	$0,3 \cdot 12184 \cdot 0,084$	307 kr
Avskrivning	$0,01 \cdot 12184$	122 kr
Räntebidrag		- 129 kr
Drift och Underhåll		310 kr
Totalt		1037 kr

Tabell 9.6 Hyreskalkyl för Rönne med en ränta på 5 %

²⁰⁸ Projektbeskrivning kvarteret Rönne, s.13

9.2.3.2 Om avskrivningen hade varit 2 % istället?

I MKBs årsredovisning har de angett att de brukar använda sig av en avskrivning på 2 % på deras fastighetsbestånd och denna siffra är vanligt förekommande i fastighetsbolag. Varför de istället har använt sig av en avskrivning på 1 % för Rönnen har jag inte hittat någon förklaring till och om de hade räknat med den vanliga 2 % avskrivningen hade det resulterat i att årshyran skulle behöva vara 1 116 kr/kvm

Hyreskalkyl år 1		
Produktionskostnad		14 767 kr
Investeringsbidrag och investeringsstimulans		2 283 kr
Nettoproduktionskostnad		12 184 kr
Soliditet		30 %
Belåningsgrad		70 %
Ränta		4,5 %
Avkastning EK		8,4 %
Avskrivning		1 %
Ränta	$0,7 \cdot 12184 \cdot 0,045$	384 kr
Avkastning EK	$0,3 \cdot 12184 \cdot 0,084$	307 kr
Avskrivning	$0,02 \cdot 12184$	244 kr
Räntebidrag		- 129 kr
Drift och Underhåll		310 kr
Totalt		1116 kr

Tabell 9.7 Hyreskalkyl för Rönnen med en avskrivning på 2 %

9.2.3.3 Om inte investeringsbidrag eller investeringsstimulans hade beviljats?

De statliga bidragen är tillfälliga och när MKB började bygga kvarteret Rönnen visste de inte om de skulle beviljas investeringsbidrag och investeringsstimulans. Om MKB inte hade beviljats dessa bidrag hade årshyran behövt vara 1 169 kr/kvm.

Hyreskalkyl år 1		
Produktionskostnad		14 767 kr
Soliditet		30 %
Belåningsgrad		70 %
Ränta		4,5 %
Avkastning EK		8,4 %
Avskrivning		1 %
Ränta	$0,7 \cdot 14767 \cdot 0,045$	465 kr
Avkastning EK	$0,3 \cdot 14767 \cdot 0,084$	372 kr
Avskrivning	$0,01 \cdot 14767$	148 kr
Räntebidrag		- 129 kr
Drift och Underhåll		310 kr
Totalt		1169

Tabell 9.8 Hyreskalkyl för Rönnen utan bidrag

9.2.3.4 Om MKB hade fått reducerat markpris?

Malmö kommun har efter att marken där Rönnen låg sålts beslutat om att reducera markpriserna för dem som planerar att bygga hyresrätter. Med ett markpris på 970 kr/kvm BOA så hade en reduktion av markpriset minskat den totala produktionskostnaden med 485 kr/kvm BOA. Detta hade inte gett mera än en kostnadsänkning med 14 kr/år och då en årshyra på 981 kr/kvm.

Hyreskalkyl år 1		
Produktionskostnad		14 282 kr
Investeringsbidrag och investeringsstimulans		2 283 kr
Nettoproduktionskostnad		11 999 kr
Soliditet		30 %
Belåningsgrad		70 %
Ränta		4,5 %
Avkastning EK		8,4 %
Avskrivning		1 %
Ränta	$0,7 \cdot 11999 \cdot 0,045$	378 kr
Avkastning EK	$0,3 \cdot 11999 \cdot 0,084$	302 kr
Avskrivning	$0,01 \cdot 11999$	120 kr
Räntebidrag		- 129 kr
Drift och Underhåll		310 kr
Totalt		981 kr

Tabell 9.9 Hyreskalkyl för Rönnen med reducerat markpris

9.2.3.5 Om markpriset hade varit 2 000kr/kvm BOA?

Markpriset för Rönnen håller sig inom ramen för vad byggkostnadsforum angivit som smärtgräns för möjligheten att kunna bygga hyresrätter. Om marken istället hade kostat 2 000 kr/kvm BOA hade årshyran behövt vara över 1 059 kr/kvm.

Hyreskalkyl år 1		
Produktionskostnad		15 797 kr
Investeringsbidrag och investeringsstimulans		2 283 kr
Nettoproduktionskostnad		13 514 kr
Soliditet		30 %
Belåningsgrad		70 %
Ränta		4,5 %
Avkastning EK		8,4 %
Avskrivning		1 %
Ränta	$0,7 \cdot 13154 \cdot 0,045$	415 kr
Avkastning EK	$0,3 \cdot 13154 \cdot 0,084$	331 kr
Avskrivning	$0,01 \cdot 13154$	132 kr
Räntebidrag		- 129 kr
Drift och Underhåll		310 kr
Totalt		1059 kr

Tabell 9.10 Hyreskalkyl för Rönnen med ett markpris på 2 000kr/kvm BOA

9.3 Concordia

Fastigheten är belägen i centrala Malmö i korsningen mellan Baltzargatan och Fabriksgatan. Bild 9.6 visar var i Malmö Concordia är belägen medan bild 9.7 visar husen i placering i terrängen. Det är riksbyggen som bygger och upplåtelseformen skall bli bostadsrätt. Försäljningen pågår och planerad inflyttning är 2005 och 2006.²⁰⁹

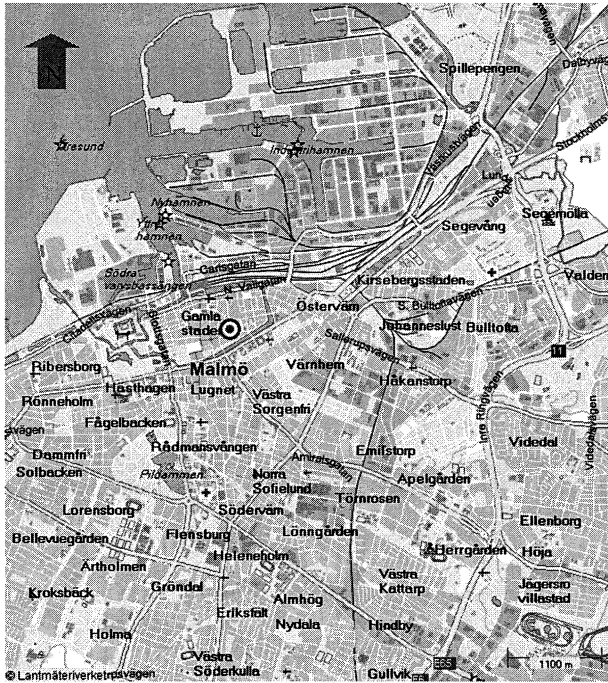


Bild 9.6 Concordias placering i Malmö Källa: www.gulasidorna.se

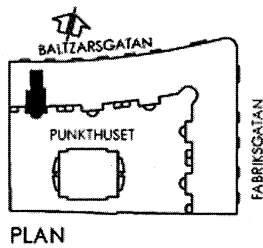


Bild 9.7 Husens placering i förhållande till varandra. Källa: www.riksbyggen.se/concordia

²⁰⁹ www.concordia.riksbyggen.se 2005-02-24

Det är totalt 131 st lägenheter fördelade på två hus, ett längs gatan med sex våningar och ett punkthus inne på gården med åtta våningar. Lägenheterna varierar ifrån 1 rum och kök på 40 kvm till 4 rum och kök på 127 kvm men nästan 60 % av alla lägenheter är större än 80 kvm. Tabell 9.11 visar fördelningen av lägenheterna på de två olika husen.

Rum	Gathuset		Punkthuset	
	Antal (st)	Storlek (kvm)	Antal (st)	Storlek (kvm)
1 rok	4	40 – 51,5	0	
2 rok	25	53	12	64
3 rok	34	82 – 100,5	12	77
4 rok	40	99,5 – 127	4	120,5

Tabell 9.11 Fördelningen av lägenheterna och dess storlek²¹⁰

Den totala BOA i de båda husen är 11 384 kvm. I punkthuset finns det gemensamma utrymmen såsom möteslokal och förråd på bottenvåningen. Under fastigheten är det ett garage med 102 parkeringsplatser med en årshyra på 9600 kr. Entréplanet på gathuset är förhöjt för att hindra insyn och i hörnet skall det bli två butikslokaler med en yta på 213 kvm tillsammans, årshyran för dessa beräknas bli 1 200 kr/kvm.²¹¹

Concordia	kvm
Tomtarea	4 671
BOA	11 384
Lokalarea	213
HYA	11 597

Tabell 9.12 Concordia²¹²

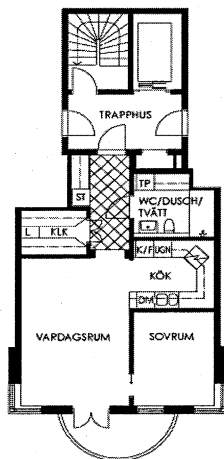
Lägenheterna är påkostade, har naturliga material och är utformade med exklusiva detaljer. Det är högt till tak med en rumshöjd på 2,7m. I alla rum utan kapprum och wc/bad är det parkettgolv och i dessa är det keramiska plattor. Alla lägenheterna är utrustade med en egen tvättmaskin. De som flyttar in kan välja mellan tre olika designlinjer vad gäller färg och materialval på främst golv, kök och badrum och det ingår i insatsen. Utöver detta finns det flera tillval som kan köpas.²¹³ Planlösningen för en lägenhet framgår av bild 9.8 men det finns många olika i de båda husen.

²¹⁰ Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Concordia

²¹¹ www.riksbyggen.se/concordia, 2005-02-10

²¹² Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Concordia

²¹³ www.riksbyggen.se/concordia, 2005-02-10

Bild 9.8 Planlösningen för en lägenhet Källa: www.riksbyggen.se/concordia

Våning	Hus	Rum	Storlek (kvm)	Månadsavgift (kr)	Insats (kr)
2	Gathus	4 rok	115,5	5 505	2 270 000
6	Gathus	2 rok	53	3 078	1 418 000
5	Gathus	4 rok	115,5	5 505	2 774 000
6	Punkthus	2 ok	64	3 591	1 807 000
8	Punkthus	4 rok	120,5	5 815	4 236 000

Tabell 9.13 Exempel på insatser och månadsavgifter²¹⁴

Insatserna för lägenheterna varierar och ligger mellan strax under 20 000 kr/kvm upp till över 35 000 kr/kvm BOA medan årsavgifterna ligger mellan 570 och 700 kr/kvm BOA. Ett par exempel av insatser och avgifter framgår av tabell 9.13. För en lägenhet på 2 rok med månadsavgiften 3 078 kr, insatsen 1 418 000 kr och en kontantinsats på 10 % blir den totala månadsutgiften 5 859 kr efter beräkning på Nordeas kalkyl för bostadsrätt.²¹⁵

9.3.1 Byggprocessen

Marken där Concordia byggs var privatägd och bebyggd med ett parkeringsgarage. Det var riksbyggen som tog initiativet för att få bygga bostäder på denna plats och i samarbete med kommunen upprättades en detaljplan för området²¹⁶. Efter att garaget var rivet köpte Riksbyggen marken för 54 267 000 kr vilket ger ett pris på 4 700 kr/kvm HYA.

Av vad som framgår av kapitel 9 om markpriser så var det redan i skedet för markköpet uteslutet att kunna bygga hyresrätter på fastigheten eftersom det inte finns någon möjlighet att få en produktionskostnad i rimlig nivå för det med ett så högt markpris.

²¹⁴ Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Concordia

²¹⁵ www.nordea.se 2005-04-20

²¹⁶ Lennart Adielsson, Fastighetskontoret i Malmö 2004-06-15

9.3.2 Produktionskostnadskalkyl

Den totala produktionskostnaden för Concordia beräknas sluta på 360 miljoner kronor vilket är det pris som bostadsrättsföreningen sedan betalar.²¹⁷ Produktionskostnaden fördelat på HYA blir då 31 040 kr. I produktionskostnaden ingår också Riksbyggens vinst men denna går inte att läsa ut ifrån kalkylerna, inte heller finns det någon möjlighet att se hur kostnaderna har varit fördelade i bygget. Om man räknar bort kostnaderna för markinköpet ifrån produktionskostnaden får man fram att byggkostnaden var 26 360 kr/kvm HYA och detta visar att hyresrätt inte skulle kunna vara aktuellt med rimliga hyror även om marken hade fått gratis.

	Totalt kr	Kr/kvm HYA
Markpris	54 267 000	4 680
Byggnadskostnader	305 733 000	26 360
Total Produktionskostnad	360 000 000	31 040

Tabell 9.14 Produktionskostnad för Concordia²¹⁸

Bostadsrättsföreningen får in insatser på totalt 250 280 000 kr vilket motsvarar 9 640 kr/kvm BOA²¹⁹. Kvar som då måste belånas är då 109 720 000kr, 9 640kr/kvm BOA. Finansieringen av Concordia framgår av tabell 9.15.

Finansiering	Totalt kr	Kr/kvm BOA
Insatser	250 280 000	21 980
Lån	109 720 000	9 640

Tabell 9.15 Finansiering av Concordia²²⁰

9.3.3 Kostnadskalkyl

För att se om bostadsrättsföreningen får sin ekonomi att gå ihop det första året följer här Concordias ekonomiska prognos för år 1, tabell 9.16. Enligt denna kommer föreningen att gå plus minus noll första året men det kräver att alla bostadsrätter är sålda och att alla parkeringsplatser och båda butikslokalerna är uthyrda.

Ekonomisk prognos år 1	Kr
Intäkter	
Årsavgifter bostäder	6 944 200
Årshyra lokaler	256 800
Årshyror parkering	979 200
Räntebidrag	1 370 500
Summa intäkter	9 550 700
Kostnader	
Räntor	5 770 600
Amorteringar	122 700
Driftskostnader	3 229 400
Avsättning till underhåll	350 000
Fastighetsskatt	78 000
Summa kostnader	9 550 700
Betalnetto	0

Tabell 9.16 Ekonomisk prognos för Concordia²²¹

²¹⁷ Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Concordia

²¹⁸ Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Concordia

²¹⁹ Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Concordia

²²⁰ Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Concordia

9.3.3.1 Om avskrivningar på 1 % hade använts i kostnadskalkylen

Problemet med Concordias ekonomiska prognos, tabell 9.16 är att de har räknat med amorteringarna på lånen som en kostnad och istället utelämnat avskrivningar på fastigheterna. Amorteringens storlek på 122 700 motsvarar endast en avskrivning på ca 0,05 % och som tidigare angivits är det brukligt med 2 % avskrivningar. Eftersom avsättningar görs till yttre underhåll för bostadsrättsföreningar anser vissa²²² att en lägre avskrivning på 1 % kan vara rimligt att räkna med istället för 2 %.

Ekonomisk prognos år 1	Kr
Intäkter	
Årsavgifter bostäder	6 944 200
Årshyra lokaler	256 800
Årshyror parkering	979 200
Räntebidrag	1 370 500
Summa intäkter	9 550 700
Kostnader	
Räntor	5 770 600
Avskrivningar	3 600 000
Driftskostnader	3 229 400
Avsättning till underhåll	350 000
Fastighetsskatt	78 000
Summa kostnader	12 950 078
Underskott	- 3 399 378

Tabell 9.17 Ekonomisk prognos för Concordia med 1 % avskrivning²²³

Med en avskrivning på 1 % skulle Concordia få ett underskott på över 3 miljoner kronor det första året.

²²¹ Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Concordia

²²² ex Bostadsrätt, Björn Lundén s.213

²²³ Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Concordia

9.3.3.2 Om endast den ena butiken och hälften av parkeringsplatserna skulle hyras ut

Att räkna med en uthyrning av alla 102 parkeringsplatserna till 132 lägenhetsinnehavare kan vara lite väl godtroget då fastigheten är belägen i centrala Malmö. Nedan, tabell 9.18, följer en beräkning för att se hur bostadsrättsföreningens ekonomi skulle påverkas om endast den ena butiken och hälften av parkeringsplatserna hade hyresgäster. Exemplet förutsätter att kostnaderna kommer vara desamma oavsett hur mycket av dessa som är uthyrda.

Ekonomisk prognos år 1	Kr
Intäkter	
Årsavgifter bostäder	6 944 200
Årshyra lokaler	128 400
Årshyror parkering	489 600
Räntebidrag	1 370 500
Summa intäkter	8 932 700
Kostnader	
Räntor	5 770 600
Amorteringar	122 700
Driftskostnader	3 229 400
Avsättning till underhåll	350 000
Fastighetsskatt	78 000
Summa kostnader	9 550 700
Betalnetto	-618 000

Tabell 9.18 Ekonomisk prognos för Concordia utan full uthyrning av lokaler och garage

Beräkningarna visar tydligt att föreningen är känslig för om alla parkeringsplatserna och båda butikerna blir uthyrda. Om endast hälften av dessa blir uthyrda första året kommer föreningen att få ett underskott på över 600 000 kr. Förluster av hyresintäkter måste på sikt täckas och detta kommer då troligen att få följderna av höjda årsavgifter för bostadsrättsinnehavarna.

9.3.3.3 Om Concordia hade upplåtits med hyresrätt?

Nedan följer en beräkning för att se vad Concordia skulle behöva ta ut för hyra om huset istället skulle upplåtas som hyresrätt. Förhållandena är densamma som innan och som beräkningsgrund använder jag mig av förutsättningarna för kvarteret Rönnen.

Hyreskalkyl år 1		
Produktionskostnad		31 040 kr
Investeringsbidrag och investeringsstimulans		Inget bidrag skulle fås pga. storlek och för hög produktionskostnad.
Nettoproduktionskostnad		31 040 kr
Soliditet		30 %
Belåningsgrad		70 %
Ränta		4,5 %
Avkastning EK		8,4 %
Avskrivning		1 %
Ränta	$0,7*31040*0,045$	978 kr
Avkastning EK	$0,3*31040*0,084$	782 kr
Avskrivning	$0,01*31040$	310 kr
Räntebidrag		- 118 kr
Drift och Underhåll		310 kr
Totalt		2 262 kr

Tabell 9.19 Hyreskalkyl för Concordia som hyresrättshus

En årskostnad på 2 262 kr/kvm HYA skulle innebära att över 13 000kr/månad skulle behövas i hyra för en lägenhet på 70 kvm.

10 Analys

Analysen är uppdelad efter ämnen som jag anser vara av vikt att beröra. Dessa ger en förståelse för situationen, vad som påverkar och har påverkat vilken upplåtelseform nybyggnation får.

Upplåtelseformer

Idag finns det tre olika upplåtelseformer för nybyggda lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna kan upplåtas som bostadsrätt, hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. Att sedan införa en ny typ av upplåtelseform, äganderätt, som är på förslag tror jag helt saknar mening och betydelse för bostadsproduktionen. Det är inte särskilt troligt att ägarlägenheter varken skulle påverka kvalitén på det enskilda boendet eller kvantiteten av det som byggs. Eftersom det redan finns flera upplåtelseformer för den enskilde att sätta sig in i skulle marknaden försvåras av att behöva lära sig nya regler och ta ställning till en ny form av ekonomisk investering. Ägarlägenheter skulle också innebära att det måste finnas någon form av gemensam förening för de boende i huset för skötsel av sådant som trappuppgångar, tak och trädgård vilket gör att formen blir väldigt lik dagens bostadsrätt.

Den nya formen kooperativ hyresrätt finns endast i liten skala idag och jag tror inte heller att den får någon större genomslagskraft i Sverige. Den kooperativa hyresrätten passar bäst då de boende har ett annat gemensamt intresse utöver boendet som ex a) ett hus som är byggt så miljövänligt som möjligt där de boende lever i en ekologisk hållbar miljö b) ett äldreboende c) boende för par med utflyttade vuxna barn. Listan kan göras lång men marknaden är nog inte särskilt stor.

Vad gäller hyresrätt och bostadsrätt så tror jag starkt på en blandad bebyggelse med en marknad som kan erbjuda båda alternativen. I olika skeden av livet efterfrågar man olika saker. Samtidigt som bostadsrätt kanske aldrig är aktuellt för vissa finns de som vill ha sitt eget och inte vill bo i hyresrätt. Att båda formerna finns väl utvecklade på en lokal bostadsmarknad anser jag vara av en stor vikt samtidigt som det skall finnas ett utbud av olika lägen och standard.

Hur mycket och vad byggs

Målet ifrån regeringens sida var att 30 000 nya bostäder skulle byggas varje år under denna mandatperiod men detta har inte uppnåtts. Ett klart problem föreligger då inte detta kunnat uppnås när vi nu har bostadsbrist i flera kommuner och det finns en vilja att bygga nytt. Uppenbart är att dagens system inte räcker till eller på något sätt hindrar en ökad nyproduktion över lag.

Kommuner som har bostadsbrist och inte heller tycker att det byggs tillräckligt har angett tre saker som de anser vara orsaken a) höga produktionskostnader b) brist på mark i attraktiva lägen c) överklagande av detaljplan. Höga produktionskostnader gör det svårare att bygga hyresrätter och detta leder till en större andel bostadsrätter Brist på attraktiv mark pressar upp priserna på den mark som finns, speciellt om den inte är kommunägd, och detta hämmar också produktionen av hyresrätter. Den långa planprocessen försenar all produktion men påverkar inte andelen hyresrätter alternativt bostadsrätter.

Under den senaste 25-årsperioden har andelen hyresrätter som byggts alltid varit större än andelen bostadsrätter, men sedan år 1999 har bostadsrätternas andel kraftigt ökat. Samtidigt

som detta har skett så har ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter varit stor i de största städerna så den totala andelen hyresrätter minskar. Om denna trend håller i sig så kan det få konsekvenser med en ännu större brist på hyresrätter och därför är det viktigt att i dagsläget stanna upp och fundera på vad man kan göra för att bryta denna trend. Sedan början av 2000-talet har bidrag lämnats ut för nybyggnation av små hyresrätter men detta har uppenbarligen inte varit tillräckligt för att totalt få flera hyresrätter. Frågan man då kan ställa sig är vad som hade hänt om inte bidragen hade funnits, då hade andelen nybyggda bostadsrätter antagligen varit ännu större.

Politik på kommunal nivå

Kommunen kan på flera sätt påverka nybyggnationens inriktning och detta genom planmonopolet, som markägare, som byggherre och som fastighetsförvaltare. Men hur mycket en kommun än vill så behövs det ändå intressenter som vill bygga. Kommunen kan med dessa endast påverka riktningen av bebyggelsen men inte mängden. Problem föreligger att få nya hyresrätter byggda då det endast finns intressenter som vill bygga bostadsrätter. Valet för kommunen blir då om de skall låta dem bygga bostadsrätter eller inte få någon nybyggnation alls. Att kunna avtala med byggherrar att de får bygga om en del av beståndet blir hyresrätter är ett alternativ men även detta kräver ett samtycke och en vilja ifrån byggherrarnas sida.

Problem att kunna påverka och hjälpa marknaden att bygga hyresrätter uppstår då en kommun inte äger mycket mark. En kommun med mycket mark kan ju själva bestämma markpriset och genom olika subventioner för byggande av hyresrätter påverka att sådana projekt kommer till stånd (ex Malmös modell). Om ett litet privat fastighetsbolag hade byggt Rönnen skulle de ha behövt det reducerade markpriset från kommunen för att kunna genomföra det hela.

Kommunen kan också påverka den slutliga produktionskostnaden genom deras avgifter för anslutningar då kommunerna själva får sätta sina priser på detta och variationerna i landet är stora.

Politik på regional nivå

Bruksvärdessystemet som helhet anser jag inte hindra nyproduktionen av hyresrätter. Hyresnivån kring 1 000kr/kvm BRA är det som i debatter och artiklar anges som en rimlig hyra och som vanliga inkomstagare har råd med. Dessa rimliga hyror är redan så pass dyra, en trea på 70 kvm får en hyra på ca 5 800kr/mån, att jag tror att den allmänna betalningsviljan för en vanlig lägenhet har nått sin övre gräns. Dyrare hyror anser jag endast vara aktuellt för exklusivare lägenheter som har något speciellt. Då detta är den allmänna uppfattningen och större delen av det nybyggda beståndet har hyresnivåer i denna storlek så kommer även det som byggs idag att kunna få dessa hyror. Problem kan uppstå då lägenheter med avseende på bruksvärdet har lägre standard och utrustning eller ett sämre läge och därför får ett lägre bruksvärde. Ett sämre läge borde ge billigare markpris och en sämre utrustad lägenhet en lägre byggkostnad. Dessa två ger båda en lägre produktionskostnad och då också möjligheten att klara av en lägre hyra.

Då allmännyttans hyror skall vara hyresledande kan det på en ort där allmännyttan inte byggt på senare år vara svårt för en privat byggherre att veta vilken hyra han kommer att kunna ta ut i ett nybyggt hus. Problemen som föreligger är också ovisheten av att inte veta vilken hyra byggherren faktisk kommer att kunna få ta ut för sina nya hyresrätter.

De statliga bidragen har enligt Boverket fått ner hyrorerna i nybyggda hyreslägenheter men detta kan ju då leda till negativa konsekvenser för de övriga beståndet. Problem med bidragen

är att bara vissa får ta del av dem och de projekt som inte fått bidrag kan få svårare att klara av att gå runt då den allmänna hyresnivån blir lägre och hyrorna skall följa bruksvärdet.

Stimulansbidraget har en given gräns där en lägenhet högst får vara 70 kvm för att överhuvudtaget kunna söka bidraget. Att regionalt bestämma att det i alla tillväxtregioner är störst efterfrågan på små lägenheter kan vara farligt. Att ha en så fast gräns kan också leda till att planlösningar måste ändras för att komma under gränsen och då få en sämre och inte lika genomtänkt planlösning. En lägenhet på 72 kvm kanske skulle ge en bättre planlösning och bättre yteffektivitet på ett speciellt bygge än vad en lägenhet på 70kvm skulle ge. Detta kan leda till att ändringar görs för att hålla sig inom gränserna för bidrag men att byggnationen skulle kunna bli bättre på ett annat sätt. Problem föreligger också då det på regional nivå bestäms att det är just små hyreslägenheter som det är brist på. I olika kommuner och på olika bostadsmarknader kan det vara brist på olika typer av boende och även om det i de allra flesta fallen är brist på små hyresrätter kan det vara andra delar av en kommun, eller i andra kommuner som istället var brist på större hyreslägenheter eller bostadsrätter. Detta kan leda till att flertalet små hyresrätter byggs på områden där något annat egentligen efterfrågas eller är lämpligare att bygga. Rimligare vore om den lokala situationen fick avgöra från fall till fall vilken sorts lägenheter som behövs på de olika områdena och passar de olika projekten.

Ett annat problem med de statliga bidragen, speciellt för små byggföretag, är att beslut om projektet kommer att få bidrag eller inte beslutas alldeles för sent i processen. Fler skulle säkert våga börja bygga om de redan från början visste att de skulle få bidrag och till vilken ungefärlig storlek eftersom bygget inte blir lika riskfyllt då. Som syns på projektet Rönnen så skulle hyrorna behöva vara betydligt högre (nästan 1 000 kr per månad för 3 rok) om bidragen inte hade beviljats och detta kan vara skillnaden mellan vinst och förlust för ett litet byggföretag om högre hyror inte får tas ut pga. bruksvärdet.

I Sverige har vi ett högt skattetryck på både byggande och boende som följd av skattereformen 1991 som gav höga produktions- och boendekostnader som följd. I detta arbete har inte en djupare utredning av situationen varit möjligt men att byggmomsen motsvarar ca 17 % av hela produktionskostnaden visar att det är en tung kostnadspost. En nybyggnad med en produktionskostnad på 14 000 kr skulle utan moms istället ha en kostnad på 11 600 kr. Stimulansbidraget och investeringsbidraget har uppgiften att motsvara en sänkt byggmoms till 6 % istället för 25 % och detta har ökat nybyggnationen av mindre hyresrätter. Vårt att diskutera och utreda vore att se om en permanent sänkning skulle vara möjligt och med en lägre byggmoms så tror jag säkerligen att nybyggnationen hade varit större.

Marken och byggstandarden

Att produktionskostnaden påverkar vad som byggs är helt klart. För att överhuvudtaget kunna bygga hyresrätter bör inte produktionskostnaden överstiga 15 000kr/kvm för vanliga lägenheter. Det första avgörandet är vad marken kostar i inköp och hur mycket det kostar att få den byggklar. För att kunna bygga hyresrätter kan inte marken kosta mycket mer än kring de 1 000kr/kvm BRA som tidigare angivits. Vid dyrare mark måste det vara ett så exklusivt läge att högre hyror kan tas ut med hänsyn till lägenheternas bruksvärde. Privatägd mark säljs till marknadspris så i dessa fall kan ingen politisk åtgärd inverka och viss mark passar därför endast för bebyggelse av bostadsrätter. Marken där Concordia byggdes köptes privat för över 4 500kr/kvm HYA och detta utesluter att bygga hyresrätter ifrån början.

Byggnationen och standarden på lägenheterna avgör också vad som kan byggas. Det går i princip att bygga hur dyrt och exklusivt som helst men skall det byggas hyresrätter måste

kostnader jagas i hela kalkylen. Att det går att bygga fina och välutrustade hyresrätter framgår av vad som byggts de senaste åren men olika lösningar för att nå dessa mål måste undersökas. I dagens debatt diskuteras det ofta och olika lösningar med allt ifrån färdiga moduler och färdiga hus till som för projektet Rönnen att bygga efter ett referenshus som redan är uppfört.

Affärsituation

Det är tydligt att ett politiskt ställningstagande för byggande är viktigt för att ett visst projekt skall genomföras. Viljan måste dock finnas från alla aktörers sida det räcker inte med en politisk vilja och ett kommunalt bostadsbolag. En kommun som äger mycket mark har lättare att kunna påverka vad som byggs men finns det endast ett svagt intresse spelar det ingen roll hur mycket de kommunala politikerna vill och hur mycket mark som kommunen äger.

Konjunkturen och efterfrågan är helt avgörande för hur många som vill bygga och vad de vill bygga. Tydligt blir det om man ser tillbaka. I en låg konjunktur har det byggts väldigt lite och framför allt har det som byggts varit exklusiva bostadsrättslägenheter.

För att bygga hyresrätter krävs det i princip att byggherren själv planerar att förvalta det nybyggda huset för att det ekonomiskt skall gå runt. I kalkyler kan hyrans storlek aldrig vara en säker inkomst eftersom hyresgästerna efter inflyttandet kan få sin hyra prövad. En påtvingad sänkning av hyran kan få förödande konsekvenser. Det är framförallt de små privata fastighetsägarna som kan få det svårt och till och med gå i konkurs då hyresintäkterna inte blir så höga som beräknat och därmed inte täcker kostnaderna för drift, underhåll och kapital. Denna osäkerhet i kalkylerna kan leda till att man inte väljer att bygga hyresrätter för att kapitalrisken är för stor att ta jämfört med det man får ut av bygget.

En lösning på detta skulle kunna vara att hyresgästföreningen har en förhandling med byggherren i ett tidigt skede. Eftersom lägenheternas standard, utformning och läge redan är bestämt då byggnationen skall börja borde detta inte vara några problem. En lösning av hyran de fem första åren efter detta med förutbestämd plan för hyreshöjning skulle ge byggherrarna för hyreslägenheter en helt annan trygghet över framtida intäkter.

Att bygga bostadsrätt är däremot attraktivare för en investerare då det ger snabba pengar tillbaka och de inte behöver tänka på den framtida förvaltningen. Insatserna till de blivande bostadsrätterna gör att lånebeloppet för nybyggnaden blir mindre än om det varit hyresrätter och detta sänker kapitalkostnaderna som i sin tur ger lägre förvaltningsutgifter. Priserna för bostadsrätterna är marknadsmässiga så stora vinster kan göras i attraktiva områden.

Den långa planprocessen

Hammars Park är ett tydligt exempel på vad som är ett stort problem för nybyggnation, den långa planprocessen med överklagande. Att planprocessen tar tid tror jag att man får acceptera om man vill behålla alla sakägares rätt att få möjlighet att påverka och yttra sig om sin omgivning. Däremot är det viktigt att kommunerna är medvetna om den långa processtiden och planerar framåt för framtida bebyggelse. Problem med planprocessen påverkar där emot enligt min mening inte valet av upplåtelseform utan endast nybyggnation över lag.

Att utreda vidare

Efter att jag har skrivit detta arbete är det två viktiga frågor som jag gärna hade gått djupare in på och som jag kan rekommendera för framtida studenter att arbeta med. Dessa anser jag ha stor vikt för nybyggnationen av flerbostadshus och även för möjligheten att kunna bygga kostnadseffektiva hyresrätter.

- Skatter på byggande och boende samt statliga bidrag

Vad har de statliga bidragen gett för resultat, positiva och negativa? Hur har det sett ut tidigare? Vad blev konsekvensen av skattereformen och vad var de bakomliggande orsakerna? Finns det någon lösning för att få ett system som fungerar bättre idag?

- Kommunernas taxor och avgifter för anslutningar

Hur mycket skiljer sig kommunernas taxor och avgifter i förhållande till varandra? Hur mycket påverkar deras storlek produktionskostnaden på nybyggnation av bostäder?

11 Slutsats

Vad som byggs avgörs av politiska åtgärder på både regional och lokal nivå. Utöver detta så påverkar olika förutsättningar på den aktuella platsen där bygget planeras samt marknadens efterfrågan av olika byggnadsstandard och utformning. Det allmänna konjunkturläget i landet och framtidsutsikterna för fastighetsbranschen i helhet påverkar också främst kvantiteten på nybyggnationen men även på vad som byggs och vilken upplåtelseformen blir.

- **Politik – Regionalt**

Gällande lagar om bruksvärdet och hyresförhandlingssystemet påverkar vad som byggs. Dagens problem består i osäkerhet för en byggherre med planerade hyresrätter att veta framtida hyror för sina lägenheter. Jag anser inte att några problem föreligger för nybyggda hus att få ut en så hög hyra som både marknaden och förvaltaren kan anse rimliga.

Dagens bidrag har ökat produktionen av små hyresrätter men bidragens utformning har fått konsekvenser över vad som byggs. Det höga skatteuttaget på nybyggnation har säkerligen lett till en lägre nybyggnation över lag än om skatterna varit lägre men hårdast har det slagit på hyresrättsproduktionen.

- **Politik – Lokalt**

Vad som byggs kan kommunen påverka genom sitt planmonopol och som markägare. Genom att ge marksubventioner och ha ständiga diskussioner med potentiella byggherrar kan de påverka riktningen på nybyggnationen. Utöver detta kan kommunen styra bebyggelsen genom att använda sig av markanvisningsavtal och exploateringsavtal. För att få en ökad nybyggnation totalt sett gäller det för kommunerna att ha bra framförhållning och planering med goda markresurser. Problem uppstår för de kommuner som har ett litet markinnehav.

- **Byggherrarnas vilja att bygga**

Oavsett hur mycket politiska åtgärder som finns för att öka och styra nybyggnationen kommer inget att byggas om inte viljan att bygga finns. Konjunkturen och efterfrågan är här helt avgörande för intresset att bygga.

- **Produktionskostnaderna**

Vad den slutliga produktionskostnaden planeras bli är avgörande för vilken upplåtelseform de nya lägenheterna kan få. Om det skall byggas hyresrätter bör inte kostnaden vara högre än kring 15 000kr/kvm BRA om det inte handlar om riktigt exklusiva lägenheter. Valet av material, standard och byggnadsätt påverkar den större delen av den slutliga kostnaden men denna är till stor del påverkbar för byggherren. Den kostnaden som inte byggherren kan påverka är markpriset och därför är denna första förutsättning avgörande för vad som kan byggas på en viss plats. All mark och bebyggelsestruktur passar inte som hyresrätt.

Min slutsats är helt enkelt att valet av upplåtelseform för nybyggnation styrs av politiska åtgärder och den rådande konjunkturen i Sverige. Utöver detta har det betydelse vilket läge och vilken planerad byggnadsstandard projektet skall få.

12 Källförteckning

12.1 Skriftliga källor

12.1.1 Böcker

- Bo rätt i bostadsrätt, Ingrid Uggla
Nordstedts juridik AB, 3:e upplagan 2003
- Bostadsrätt, Björn Lundén och Ulf Svensson
Björn Lundén information AB Näsviken, 7:e upplagan 2002
- Fastighetsindelning och markanvändning, Barbro Julstad
Norstedts Juridik AB Stockholm, 1:a upplagan 1998
- Fastighetsnomenklatur,
AB Svensk Byggtjänst Solna, 7:e upplagan 1994
- Inkomstskatt, Sven-Olof Lodin mfl
Studentlitteratur Lund, 9:e upplagan 2003
- Nyttjanderätt, Folke Grauers
Juristförlaget i Lund, 10 upplagan 1998.

12.1.2 Utredningar och rapporter

- Bostads- och byggnadsstatistiska årsbok 2005
CSB, 2005
- Bostadsmarknaden i Skåne år 2003, En rapport om ombildningar och hyresrättens ställning
Fastighetsägarna syd, 2004
- Bostadsmarknaden år 2004-2005, Slutsatser av bostadsmarknadsenkäten 2004
Boverket, juni 2004
- Bygger vi för dyrt?
Sveriges byggindustrier, april 2003
- Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Concordia
Fakta om byggandet
Sveriges byggindustrier, 2003
- Helhetssyn förändrar bostadsbyggandet
Rapport från MKB, HSB och NCC om helhetsprojektet i Malmö, oktober 2004
- Malmö 2003, sifferguide
Malmö stad, maj 2003
- Malmö Bostadsförsörjningsprogram, Förslag till utbyggnadsplan för Malmö 2001-2005
Malmö stad, mars 2001
- Många mål – få medel, Utvärdering av statliga stöd till bostadsbyggande 1993-2004
Boverket, 2005
- Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt 1990-2001
Boverket, oktober 2002
- Projektbeskrivning kvarteret Rönnen,
Prolog Bygglogistik AB, februari 2005
- SOU 2000:33, Utredning om allmännyttan och bruksvärdet
- SOU 2000:44, Från byggsekt till byggsektor
- Statens netto mot bostadssektorn
Sveriges byggindustrier, 2003
- Statistiska medelanden BO 20 SM 0401, Färdigställda bostadshus 2003
SCB, 21 april 2004

Statistiska medeländen BO 32 SM 0401, Intäkts- och kostandsundersökning för flerbostadshus 2003,

CSB, 30 januari 2005

Statistiska medeländen BO 26 SM 0301, Nybyggnadskostnader för bostadshus 2002

CSB, 26 november 2003

Årsredovisning MKB fastigheter AB

2003

12.1.3 Informationsblad, broschyrer

Areabegrepp i bygg- och bostadsstatistiken

Boverket november 2004

Bostäder och bostadspolitik i Sverige

Regeringskansliet, 2003

Fastighetsskatt, Inkomståret 2004 och framåt, SKV 296 utgåva 14

Skatteverket, 2005

Hur hyran bestäms

Hyresgästföreningen

Hyressättningsregler för bostadslägenheter

Hyresnämnden, mars 2005

Information om investeringsbidrag för byggande av hyresrätter

Boverket, upplaga 1:1 jan 2004

Information om investeringsstimulans till mindre hyresbostäder och studentbostäder

Boverket, upplaga 1:1 jan 2004

Information om räntebidrag till Nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus

Boverket, upplaga 7:1 juni 2000

Kooperativ hyresrätt

SABO

Så förhandlar vi om hyrorna

Hyresgästföreningen

12.1.4 Artiklar

Tidningen Vår Bostad, *kommunens ansvara att pressa priset* publicerad 3 juni 2002

Tidningen Vår bostad nr 2 2005

Sydsvenska dagbladet *Malmö satsar på kooperativa hyresrätter* publicera 12 juni, 2004,

12.2 Elektroniska källor

www.bkn.se

www.boende.konsumentverket.se

www.bofakta.se

www.bolag.org

www.bostadsgaranti.se

www.boverket.se

www.byggkostnadsforum.se

www.concordia.riksbyggen.se

www.gulasidrona.se

www.hsb.se

www.hyresgastforeningen.se

www.malmo.se

www.mkbfastighet.se

www.nordea.se

www.riksdagen.se

www.riksbyggen.se

www.sabo.se

www.scb.se, databasarkiv

www.ui.se

www.bostadsgaranti.se

12.3 Muntliga källor

Hampus Trelid, Fastighetskontoret i Malmö 2005-05-09

Lennart Adielsson, Fastighetsdirektör, Fastighetskontoret i Malmö 2004-06-15

Susanne Rickardsson, projekt- och strategichef, MKB, 2004-07-06

