

Prissättning av fastighet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

© Nina Whitling  
Institutionen för teknik och samhälle  
Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Hämtställe 54 Box 118 221 00 LUND  
ISRN LUTVDG/TVLM 05/5125 SE  
Lund 2005  
Typsnitt Times new roman 11 p

## Sammanfattning

- Titel:** Prissättning av fastighet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt
- Författare:** Nina Whitling
- Handledare:** Olof Färnkvist, enheten för fastighetsuppdrag, Lantmäteriverket.  
  
Cecilia Mildner, universitetsadjunkt vid Institutionen för teknik och samhälle, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds tekniska Högskola.
- Problemställning:** Hur bestäms priset på en fastighet vid ombildning från hyreshus till bostadsrätt?
- Syfte:** Syftet med examensarbetet är att analysera hur fastigheter prissätts vid övergången från hyresrätt till bostadsrätt, samt utreda vilka faktorer som påverkar priset av ett hyreshus när det ombildas från hyresrätt till bostadsrätt.
- Metod:** Skrivbordsstudie. Litteratur, artiklar, Internetbaserad information och propositioner, lagstiftning och genomförda köp och försäljningar av hyreshus har studerats. Nybildade bostadsrättsföreningar, utbildningskonsulter och fastighetsägare har intervjuats för att få en uppfattning om hur prissättningen fungerar i praktiken och för att förstå varför det är populärt att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt
- Slutsatser:** I takt med att priser på bostadsrätter stiger följer priser på hyreshus som ombildas efter. Priser på hyreshus styrs av priser på bostadsrätter, då hyreshus i stor utsträckning säljs i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och del av framtida vinst tas delvis ut i köp av hyreshus med fortsatt hyresrätt. En hyresfastighets hyresintäkter påverkar inte längre dess pris i en köpsituation på ett sätt som de påverkar dess värde.
- De enskilda bostadsrätterna representerar ofta tillsammans ett högre värde än vad ett hyreshus med fortsatt hyresrätt gör. Mervärdet följer av den ändrade upplåtelseformen. Prismässigt har objekten dock gått samman. Marginalerna mellan priser på hyreshus som ombildas till bostadsrätt och hyreshus med fortsatt hyresrätt krymper, medan de boende fortsatt gör en bra affär.

Det två olika marknaderna, hyresrätt respektive bostadsrätt, går samman i en ombildningssituation. Marknaderna har olika målgrupper för boendet med olika krav och värderingar. En marknadsvärdebedömning gemensam för hyreshus går inte att fastställa. Anpassningar efter upplåtelseformernas skillnader måste göras. Fastighetspriserna inom de två kategorierna närmar sig varandra och de två marknaderna går prismässigt ihop till en och hamnar i ett nytt marknadssegment. Objekten som ombildas till bostadsrätt får ett marknadsvärde som ligger inom detta marknadssegment

Att objekt som ombildas till bostadsrätt ligger i ett eget marknadssegment klargör de omtalade ”övervärdena” och de olika perspektiv som bearbetas i prissättningsfasen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Bostadsrättsföreningar studerar ofta fel jämförelsematerial inför en värderings- och prissättningssituation och uppfattar därför att de betalar ett överpris för fastigheten när de i själva verket betalar marknadspris.

För den enskilda lägenhetsinnehavaren måste det i en ombildningssituation föreligga en omedelbar ekonomisk vinst som väger tyngre än den ekonomiska risken som förvärvet och kapitalbindningen medför. Boendekostnaden efter ombildning måste vara rimlig och helst lägre än vad den var som hyresrätt, för att en ombildningsprocess ska anses vara attraktiv ur köparens synvinkel. Vinstdelning som ligger i den överenskomna köpeskillingen mellan fastighetsägare och en bostadsrättsförening måste ge båda parter ekonomiska fördelar.

Intresset för en affär är från bostadsrättsföreningars sida mycket stort, de ekonomiska drivkrafterna är starka från köparens sida. De boende i hyreshus som har möjlighet att köpa loss sin lägenhet blir allt fler och samtidigt är antalet köpare på marknaden som helhet tämligen få. Detta har också bidragit till den stigande prisutvecklingen. Dessutom gynnar OMBL köparen, de boende.

Priset på en fastighet som ombildas från hyresrätt till bostadsrätt bör ligga på en summa mellan det värde fastigheten betingar som fortsatt hyresrätt och det värde som fastigheten betingar som bostadsrätt, för att en vinstdelning ska ske mellan köpare och säljare.

Nyckelord: Bostadsrätt, ombildning, hyreshus, värde, pris, bostadsrättsförening, hyresrätt.

## Abstract

Project title: Pricing of rental property when re-forming from tenancy to cooperative ownership

Key words: Rental property, cooperative ownership, cooperative association, cooperative apartment, re-formation.

The purpose of this Master of Science thesis is to explain the pricing processes involved, when rental property re-forms from tenancy to cooperative ownership. Cooperative associations are important buyers on the rental property market. They buy approximately 40 % of all rental housing units that are sold in Sweden. For some time sale of rental property to cooperative associations, when re-forming to cooperative ownership, has been more profitable for the owner than selling to other prospective buyers. This phenomenon is relatively new and the number of re-formations is considered to have been influenced by increasing prices on cooperative apartments.

The rental property market is somewhat diversified. In regions with economic growth, there has been a steady increase in property value due to low interest rates and the high prices that cooperative associations are prepared to pay to acquire their rental property. The Swedish rental system is regulated to keep the general rent level down, which has contributed to making it profitable to re-form rental property to cooperative ownership. The general increase in prices of rental property shows in lower demand on return, due to expectation of higher levels of rent, alternatives for capital investment, and low rates of interest.

Rental property that re-forms to cooperative ownership has been sold for a higher price per square meter than rental property with continued tenancy, but at a lower price than cooperative apartments on the market. This trend has however changed over the last few years. Two different markets, tenancy and cooperative ownership, coincide in a re-formation to cooperative ownership. An appraisal of rental property market value in this new sector is still hard to establish because of the differences between the two forms of ownership. The property prices in the two markets are however approaching one another.

Re-formation to cooperative ownership must give the individual tenant immediate economic benefits that outweigh the risks that acquisition brings about. The cost after the re-formation should preferably be lower for the buyer than it was before, to make it an attractive proposition. The sharing of profits between the seller and the buyer, that lies in the agreed price, must give both sides economic benefits. The price of rental property that re-forms into cooperative ownership ought to lie between the value that the property commands as tenancy and the value it commands as cooperative ownership, to make the sharing of profit possible for both parties.

## Förord

Huset jag bor i har ombildats till bostadsrätt vilket initierade den bakomliggande idén till det valda ämnesområdet. Mitt intresse inom utbildningen för fastighetsekonomi och fastighetsrätt tillsammans med mitt specifika intresse för bostadsrätt har gett uppslag till detta ämne. Med detta examensarbete avslutar jag min utbildning till Civilingenjör i Lantmäteri och inom ramen för detta har jag möjlighet att fördjupa mig inom mitt specialintresse.

Jag vill tacka Olof Färnkvist för värdefulla kommentarer samt Fredrik Warnquist för konstruktiv kritik under examensarbetets gång.

Lunds Tekniska Högskola, december 2005

*Nina Whitling*

# Innehållsförteckning

<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>3</b>
1.1 BAKGRUND.....	3
1.2 BAKOMLIGGANDE TES .....	4
1.3 SYFTE .....	4
1.4 AVGRÄNSNINGAR .....	4
1.5 MÅLGRUPP .....	4
1.6 RAPPORTENS DISPOSITION .....	5
1.7 LAGAR .....	5
1.8 BEGREPP .....	5
<b>2. METOD</b> .....	<b>7</b>
2.1 DATAINSAMLING .....	7
2.1.1 Primärdata.....	7
2.1.2 Sekundärdata .....	7
2.1.3 Källkritik .....	7
<b>3. BAKGRUND</b> .....	<b>9</b>
3.1 UPPLÅTELSEFORMER PÅ DEN SVENSKA BOSTADSMARKNADEN.....	9
3.1.1 Hyresrätt .....	9
3.1.2 Bostadsrätt.....	9
3.1.3 Kooperativ hyresrätt .....	10
3.2 FASTIGHETSMARKNADEN FÖR HYRESHUS.....	11
3.3 BRUKSVÄRDESYSTEMET .....	13
3.3.1 Allmänt.....	13
3.3.2 Fastighetsmarknaden och bruksvärdessystemet .....	14
3.4 KÖP OCH FÖRSÄLNING AV BOSTADSRÄTT .....	15
3.5 FASTIGHET FÖRPACKAD I BOLAG .....	15
3.6 OMBILDNING .....	15
3.6.1 Allmänt.....	15
3.6.2 Ombildningsprocessen.....	16
3.6.3 Speciella ombildningar .....	17
3.7 HEMBUD .....	17
<b>4. VÄRDERINGSMETODER</b> .....	<b>19</b>
4.1 FASTIGHETSVÄRDEBEGREPP .....	19
4.2 VÄRDETEORI .....	20
4.3 VÄRDERING AV HYRESFASTIGHETER .....	20
4.3.1 Ortsprismetoden.....	20
4.3.2 Ortsprismetoden – sök- och analysprocessen .....	21
4.3.3 Avkastningsmetoden för kommersiella fastigheter.....	21
4.3.4 Värdepåverkande faktorer .....	22
4.3.5 Tre normeringsmått .....	23
<b>5. PRISSÄTTNING</b> .....	<b>25</b>
5.1 TVÅ PRISFÖRHANDLINGSSITUATIONER .....	26
5.2 PRISSÄTTNING OCH SPEKULATION .....	26
5.3 LÄGENHETSREGISTER .....	27
<b>6. EMPIRI</b> .....	<b>29</b>
6.1 INLEDNING.....	29
6.2 ORTSPRISMATERIAL .....	29
6.2.1 Urval.....	29

6.2.2 Metod .....	30
6.2.3 Resultat .....	31
<b>7. INTERVJUER .....</b>	<b>35</b>
7.1 FRÅGESTÄLLNINGAR .....	35
7.2 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR/KÖPARE .....	35
7.2.1 Drivkrafter bakom ombildning.....	35
7.2.2 Prissättning.....	36
7.2.3 Medvetenhet om pris i förhållande till värde.....	36
7.2.4 Förändrad boendekostnad efter ombildning.....	37
7.3 OMBILDNINGSKONSULTER.....	37
7.3.1 Galären .....	37
7.3.2 Stålarms Fastighetsekonomi AB.....	38
7.3.3 Brolin ombildning och förvaltning AB.....	38
7.3.4 Fastighetsägarna .....	38
7.3.5 SBC .....	39
7.4 FASTIGHETSÄGARE/SÄLJARE .....	39
7.4.1 Kungsleden.....	39
7.4.2 Wihlborgs.....	40
7.5 SAMMANSTÄLLNING AV INTERVJUER .....	40
<b>8. ANALYS.....</b>	<b>43</b>
8.1 ALLMÄNT .....	43
8.2 PRISSÄTTNING .....	43
8.2.1 Prisutvecklingen.....	45
8.3 VINSTDELNING .....	46
8.4 PRISUTVECKLING PÅ EN REGLERAD MARKNAD .....	48
<b>9. SLUTSATSER .....</b>	<b>51</b>
<b>10. REFERENSER .....</b>	<b>53</b>
BÖCKER.....	53
ARTIKLAR .....	53
FÖREDRAG .....	53
INTERVJUER.....	53
PROPOSITIONER.....	54
ELEKTRONISKA KÄLLOR.....	54

Bilaga 1 Ortsprismaterial

Bilaga 2 Direktavkastningskrav

Bilaga 3 Intervjufrågor



# 1. Inledning

Inledningskapitlets mål är att ge läsaren en grundläggande förståelse för rapportens problemområde. Bakgrunden beskrivs ur ett nationellt perspektiv innan frågeställningen introduceras. Därefter diskuteras studiens olika problem innan syftet formuleras. Definitionen av syftet följs av studiens avgränsningar och beskrivning av målgrupp, innan strukturen som tillämpats i rapporten beskrivs. Kapitlet avslutas med en ordlista som klargör förkortningar och begrepp i rapporten.

## 1.1 Bakgrund

Att bo i hyreshus är en vanlig boendeform i Sverige. Av befolkningen bodde 28 % i hyresrätt respektive 12 % i bostadsrätt år 2004.<sup>1</sup> En hyresrätt kan ombildas till bostadsrätt<sup>2</sup> och andelen bostadsrätter genom ombildning har ökat stadigt under de senaste åren, i synnerhet i landets tillväxtregioner. I Stockholm har dock bristen på objekt dämpat utvecklingen.<sup>3</sup> Även i mindre städer där befolkningsutvecklingen inte är negativ ombildas hyresrätter till bostadsrätt.<sup>4</sup>

Bostadsrättsföreningar är idag en av de viktigaste köparna på hyresfastighetsmarknaden och köper cirka 40 procent av alla hyreshus som säljs i landet. Under 2004 gjordes ombildningar till bostadsrätt i 38 kommuner och totalt köpte bostadsrättsföreningar fastigheter för nio miljarder kronor år 2004.<sup>5</sup> Genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har omkring 40 000 hushåll blivit i snitt 700 000 kronor rikare när deras lägenheter ombildats till bostadsrätter.<sup>6</sup>

Fastighetsmarknaden för hyreshus som studeras i examensarbetet grundas i den bakomliggande bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden för hyresrätt är reglerad vilket gör att prissättningen, hyran, inte avspeglar tillgång och efterfrågan. Överlåtelse av bostadsrätter är däremot inte prisreglerade vilket gör att överlåtelsepriserna på ett mer korrekt sätt uttrycker marknadens tillgång och efterfrågan.<sup>7</sup>

När objekt med de två upplåtelseformerna hyresrätt respektive bostadsrätt värderas används huvudsakligen de två värderingsmetoderna avkastningsmetoden och ortsprismetoden. I en ombildningssituation är det intressant att se hur bostadsrättsföreningen som köpare och fastighetsägaren som säljare gemensamt kommer överens om priset i överlåtelssituationen.

---

<sup>1</sup> SCBs hemsida A, 2005-10-25.

<sup>2</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 23.

<sup>3</sup> Fastighetsvärlden, 2005, nr 2, s. 34.

<sup>4</sup> Fastighetsvärlden, 2005, nr 2, s. 34.

<sup>5</sup> Isaksson och partners hemsida A, 2005-10-03.

<sup>6</sup> jagvillhabostad.nus hemsida, 2005-11-29

<sup>7</sup> Färnkvist, 2005-09-13.

## *1.2 Bakomliggande tes*

Den bakomliggande tesen är att det brukar vara en bättre affär för en fastighetsägare att låta hyresgästerna förvärva sin fastighet för att ombilda den till bostadsrätt än att antingen behålla fastigheten eller att avyttra den på annat sätt. Företeelsen att det prismässigt har visat sig vara lönsammare att sälja till en nybildad bostadsrättsförening är relativt ny och antalet ombildningar anses starkt ha påverkats av priset på bostadsrätter.

## *1.3 Syfte*

Syftet med examensarbetet är att analysera hur en fastighet prissätts vid övergången från hyresrätt till bostadsrätt samt att utreda vilka faktorer som påverkar priset på en fastighet när den ombildas från hyreshus till bostadsrätt. Vidare visas på vad som motiverar ombildningsprocessen.

## *1.4 Avgränsningar*

Geografiskt är analysmaterialet avgränsat till hyresfastigheter och ombildade fastigheter och lägenheter i Malmö, västra innerstaden och specifikt Slottsstadens församling. Inom detta område har ett 40-tal ombildningar genomförts och lika många hyresfastigheter köpts och sålts med fortsatt hyresrätt sedan år 2002. Detta ger ett statistiskt hållbart underlag som möjliggör en generalisering av området till en allmän princip för hur prissättningen fungerar i en ombildningssituation.

Examensarbetets fokus ligger på prissättningen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Resonemang förs kring att pris inte är detsamma som en fastighets värde, men fastighetsvärderingen tillämpas inte fullt ut för de studerade objekten i empirin. Ortsprismetoden används när de utvalda objekten analyseras. Försålda hyreshusobjekt, som sålts med fortsatt hyresrätt respektive ombildats till bostadsrätt, jämförs prismässigt och direktavkastningskrav för genomförda försäljningar studeras för att visa på dess utveckling i förhållande till prisernas utveckling.

I examensarbetet studeras enbart bostadssidan av fastighetsmarknaden för hyreshus och ytterliggare en avgränsning ligger i att ingen historisk tillbakablick görs i lagstiftningen där den inte specifikt behandlar prissättning.

## *1.5 Målgrupp*

Ämnesområdet som examensarbetet omfattar har en tämligen populärvetenskaplig framtoning och kan tilltala en bred målgrupp inom det fastighetsekonomiska området. Examensarbetet riktar sig till personer med kunskap inom fastighetsekonomiska frågor, fastighetsmarknaden, fastighetsvärdering och bostadsrätt.

## 1.6 Rapportens disposition

Efter att inledningskapitlet och metoden beskrivs så behandlas examensarbetets bakomliggande teori i kapitel 3, 4 och 5. Därefter i kapitel 6 presenteras datainsamling i arbetets empiriska del med intervjuer i kapitel 7. Detta resulterar i en analysdel i kapitel 8 som sedan följs av slutsatser i kapitel 9.

## 1.7 Lagar

BRL	Bostadsrättslagen (1991:614)
OMBL	Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, kallad ombildningslagen (1982:352)
HL	Hyreslagen (1984:694)
KÖPL	Köplagen (1990:931)

## 1.8 Begrepp

<b>Avkastningsvärdering</b>	Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade avkastningar som nuvärdesberäknas till värdetidpunkten. <sup>8</sup>
<b>Avkastningsvärde</b>	Nuvärde av förväntade framtida nettoöverskott en fastighet ger. <sup>9</sup>
<b>Bruksvärdehyra</b>	Hyresbelopp som bestäms med utgångspunkt från hyran hos likvärdiga lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag inom jämförligt område. Har införts för att reglera hyra i icke-allmännyttiga bostadsföretag.
<b>Direktavkastningskrav</b>	Förräntningsmått uttryckt som driftnetto i procent av aktuellt marknadsvärde eller pris för fastigheten. <sup>10</sup>
<b>Hembud</b>	Erbjudande till en bostadsrättsförening, som gjort intresseanmälan, att förvärva hela hyreshusenheten. <sup>11</sup>
<b>Hyreshus</b>	Definieras i fastighetstaxeringslagen som byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller kontor, butik, hotell, restaurang eller liknande. <sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 318.

<sup>9</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 5.

<sup>10</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 319.

<sup>11</sup> Victorin, 2003, s. 95.

<sup>12</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s.93.

<b>Marknadsvärde</b>	Det mest sannolika priset på en fastighet vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad under normala förhållanden. <sup>13</sup>
<b>Ortsprismetod</b>	Metod för bedömning av marknadsvärde för en fastighet utifrån jämförelser av priser för liknande fastigheter, jämförelseobjekt. <sup>14</sup>
<b>Värde</b>	Förväntningar om det sannolika priset vid en försäljning. <sup>15</sup>
<b>Pris</b>	Faktisk köpeskilling vid en försäljning som kan ligga både under, motsvara eller ligga över det värde som fastigheten motsvarar. <sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s.321.

<sup>14</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s.321.

<sup>15</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 4.

<sup>16</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 4.

## 2. Metod

Examensarbetet är en skrivbordsstudie, där litteratur, artiklar, Internetbaserad information och propositioner, lagstiftning och genomförda köp och försäljningar av hyreshus har studerats. Flera intervjuer har också gjorts, se kapitel 2.1.1 nedan.

Värderingsavsnittet belyses utifrån hur ett hyreshus teoretiskt värderas. Inom ramen för detta examensarbete värderas inga enskilda objekt. Genomförda köp analyseras med ortsprismetoden i allmänhet och prisutvecklingen visas och analyseras. Direktavkastningskrav tas fram för ortsprismaterialet och dess utveckling visas grafiskt. För motiv till valt område, Malmö Västra Innerstaden, Slottsstadens församling, se ovan kapitel 1.4 Avgränsningar.

### 2.1 *Datainsamling*

Ämnet har i denna utformning enligt min kännedom inte tidigare studerats.

#### 2.1.1 Primärdata

Intervjuer har gjorts med bostadsrättsföreningar, ombildningskonsulter och fastighetsägare för att få en uppfattning om hur prissättningen fungerar i praktiken och för att förstå varför det är populärt att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt för alla inblandade parter. Datainsamlingsmetoden är kvalitativ med ett icke-slumpmässigt urval. Konsulter och fastighetsägare är specifikt utvalda och bland bostadsrättsföreningar är de som valt att svara på frågorna med i urvalet. Urvalet av bostadsrättsföreningar har dock varit tämligen styrt då intervjupersonerna kommer från en gemensam källa, Sveriges Bostadsrättscentrum.

#### 2.1.2 Sekundärdata

Uppgifter om genomförda köp är marknaden väl försedd med. Ett antal konkurrerande bolag levererar analyser och sammanställningar av material som finns tillgänglig i offentliga register. I examensarbetet har samarbetsvilligheten varit mycket god när det gäller insamling av material.

Litteraturstudien av böcker, artiklar, föredrag och Internetbaserade källor framgår av referenslistan.

#### 2.1.3 Källkritik

Med litteraturen, artiklar, Internetbaserade källor är det viktigt att vara uppmärksam på vem som har skrivit vad för vem. Materialet med populärvetenskaplig framtoning bör man iakttä försiktighet med och uppfatta om och hur materialet kan vara vinklat. Informationen är behandlad med hänsyn till detta.

I ortsprismaterialet är det noga hur köpen sorteras. Ortsprismaterialet är sorterat och granskat så som metoden anger i kapitel 6.2.2.

Alla generaliseringar innebär någon form av osäkerhet. Ortsprismaterialet är statistiskt analyserat och framställt i diagram. Det skildrade materialet ska visa på generella trender och de studerade köpen och försäljningarna fungerar som underlag till detta.

Intervjuerna avspeglar vad enskilda parter upplever. Medvetenhet om osäkerheter och vinklade perspektiv i intervjuerna bör man väga in i bedömningen. De intervjuade ställs inte inför en verklig situation när frågorna besvaras och utgångsbud som svar i en frågeställning kan vinkla den intervjuades uppfattning om frågan. Dessa är felkällor som kan uppstå i intervjusituationerna.

### 3. Bakgrund

Teorikapitlet utvecklar den teori som används som bas för att lösa examensarbetets problem och för att ha möjlighet att besvara frågeställningen och bemöta syftet.

#### 3.1 *Upplåtelseformer på den svenska bostadsmarknaden*

De upplåtelseformer som berörs i lagstiftningen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt tas upp med utgångspunkt i vilka boendeformer som finns på den svenska marknaden.

##### 3.1.1 Hyresrätt

Bestämmelser om hyra av bostad och lokal finns i Jordabalkens 12:e kapitel, kallad Hyreslagen (1984:694), HL.

Hyresrätten är bland annat en bostad upplåten på bestämd eller obestämd tid för dem som inte kan eller vill satsa kapital, för personer som flyttar ofta, såsom studenter och tillfälliga arbetstagare, samt bostäder för hushåll som inte kommer in på bostadsrättsmarknaden.<sup>17</sup>

##### 3.1.2 Bostadsrätt

En bostadsrätt innebär en upplåtelse av en lägenhet till nyttjande mot ersättning utan begränsning i tiden, Bostadsrättslagen (1991:614), BRL, 1 kap. 4 §. Sådan nyttjanderätt får endast upplåtas av en bostadsrättsförening.<sup>18</sup> En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars syfte är att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, BRL 1 kap. 1 §. Vid köp av bostadsrätt köper man inte lägenheten som sådan utan en andel i den ekonomiska föreningen, bostadsrättsföreningen, och till den andelen är en nyttjanderätt av en lägenhet kopplad.

En bostadsrätt får endast upplåtas till en medlem i föreningen. Ansökan om medlemskap beviljas av styrelsen. En medlem i föreningen utövar sitt inflytande genom att närvara och rösta på föreningsstämman.<sup>19</sup> BRL reglerar dels upplåtelseförhållandet mellan bostadsrättsföreningen, vanligen fastighetsägare, och medlemmen, som nyttjanderättshavare, och dels det föreningsrättsliga förhållandet mellan föreningen och medlemmen.<sup>20</sup> Reglerna präglas av att bostadsrättsinnehavaren har ett starkt besittningsskydd i förhållande till bostadsrättsföreningen och att bostadsrättsinnehavaren svarar för underhållet av den egna lägenheten.<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> Kungliga Tekniska Högskolans hemsida A, s.4, 2005-11-30.

<sup>18</sup> Victorin, 2003, s. 18.

<sup>19</sup> Julius et al, s.14.

<sup>20</sup> Julius et al, s.14.

<sup>21</sup> Victorin, 2003, s. 19.

En bostadsrätt kan i princip överlåtas helt fritt såvida bostadsrättsföreningen inte har antagit restriktioner om överlåtelsevärden eller insållningsklausuler i sina stadgar. Eftersom de flesta bostadsrättsföreningar inte tillämpar liknande begränsningar medges en fri prisbildning på bostadsrätter. Att köpa en bostadsrätt innebär en investering och den kan säljas med vinst eller förlust.<sup>22</sup>

En bostadsrättsförening kan bildas på olika sätt. Det finns *Hyresgästbildade bostadsrättsföreningar*, där de intresserade hyresgästerna i ett hyreshus bildar en bostadsrättsförening och övertar genom föreningen fastigheten som de bor i genom ombildning. Hyresgästerna bildar antingen föreningen själva eller med hjälp av en ombildningskonsult. Vidare finns *Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar* där ett byggföretag bildar en bostadsrättsförening och bygger ett hus i egen regi och köparna av bostadsrätterna tar över föreningen. Utöver dessa kan också bostadsrättsföreningar bildas av medlemsorganisationer som SBC och HSB.<sup>23</sup>

I en bostadsrätt ansvarar normalt bostadsrättsföreningen för yttre underhåll, underhållet för föreningens hus och mark. Det inre underhållet svarar vanligtvis bostadsrättsinnehavaren för.<sup>24</sup> Också drift av allmänna utrymmen sköts i vissa fall genom arbetsinsatser av bostadsrättsföreningens medlemmar. Tillsammans ger detta generellt en lägre driftkostnad som annars betalas med föreningens medel. Den boende bär en större del av denna kostnad jämfört med en hyresgäst i hyresrätt.<sup>25</sup>

### 3.1.3 Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt är resultatet av en förnyelse av hyresrätten som upplåtelseform.<sup>26</sup> Upplåtelseformen anses ligga mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. I grunden är det en hyresrätt med följden att den inte kan köpas eller säljas på en öppen marknad.<sup>27</sup> Syftet med upplåtelseformen är att öka hyresgästers inflytande över sitt boende. Upplåtelseformen är ett alternativ till bostadsrätten och en ombildning till kooperativ hyresrätt utgör sannolikt en mindre ekonomisk satsning för den enskilde än en ombildning till bostadsrätt.<sup>28</sup>

Hyresgäster ska i en kooperativ hyresrätt kunna nå ökat självbestämmande inom ramen för en ekonomisk förening.<sup>29</sup> För att räknas som en kooperativ hyresrättsförening måste

---

<sup>22</sup> Victorin, 2003, s. 20.

<sup>23</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 28 f.

<sup>24</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 11.

<sup>25</sup> Wieslander, 2005-10-13.

<sup>26</sup> Victorin, 2003, s. 21.

<sup>27</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 13.

<sup>28</sup> Proposition 2001/02:62, kooperativ hyresrätt, s.113.

<sup>29</sup> Victorin, 2003, s. 21.



föreningen ha minst tre medlemmar och hyra ut minst tre lägenheter.<sup>30</sup> Det finns tre varianter av kooperativa hyresrättsföreningar; ägarmodellen, arrendemodellen och uppdragsmodellen. Ägarmodellen innebär att föreningen äger det/de hus vari lägenheterna finns och förvaltar det själv. Arrendemodellen innebär att de boende bildar en förvaltarförening som i sin tur hyr en eller flera fastigheter och övertar delar av besluts- och ansvarsfunktioner som annars åligger fastighetsägaren. Uppdragsmodellen innebär att föreningen hyr lägenheterna som de sedan upplåter med kooperativ hyresrätt. Föreningen kan av fastighetsägaren hyra hela fastigheten eller bara vissa lägenheter. Genom en förvaltarförening avtalas med fastighetsägaren hur ansvaret ska fördelas mellan parterna.<sup>31</sup>

Ekonomiskt fungerar den kooperativa hyresrätten så att de kooperativa medlemmarna betalar en medlemsinsats och i vissa fall också en upplåtelseinsats i samband med att lägenheten upplåts till medlemmen. Om medlemmen går ur föreningen har den rätt att få tillbaka både medlemsinsats och upplåtelseinsats.<sup>32</sup>

### *3.2 Fastighetsmarknaden för hyreshus*

Marknaden för bostadshyreshus har regionala skillnader. Utvecklingen i storstadsregionerna och inom ett mindre antal andra områden avviker tydligt från utvecklingen i övriga delar av landet. Marknaden är påtagligt uppdelad och alla stora aktörer vill vara verksamma på de delar av marknaden som bedöms ha tillväxtpotential och där fastighetsinvesteringar blir lönsamma.<sup>33</sup>

Ägandet av hyreshus är fördelat mellan den privata och kommunala sektorn samt bostadsrättsföreningar. De privata fastighetsägarna är den största ägarkategorin av bostadshyreshus och svarar för 54 miljoner kvm, se figur nedan.

---

<sup>30</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 13.

<sup>31</sup> Victorin, 2003, s. 21.

<sup>32</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 13.

<sup>33</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 97.

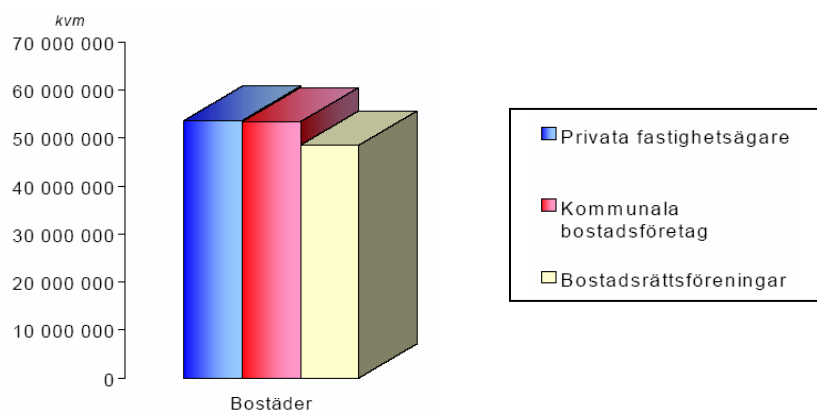


Fig. 3.1 Ytor i hyreshus i Sverige fördelat olika ägarkategorier. Data från 2005-04.<sup>34</sup>

Det sammanlagda värdet av det svenska hyreshusbeståndet kan beräknas uppgå till ca 1 500 miljarder kronor, varav ungefär 800 miljarder kronor på bostäder, se figur nedan.

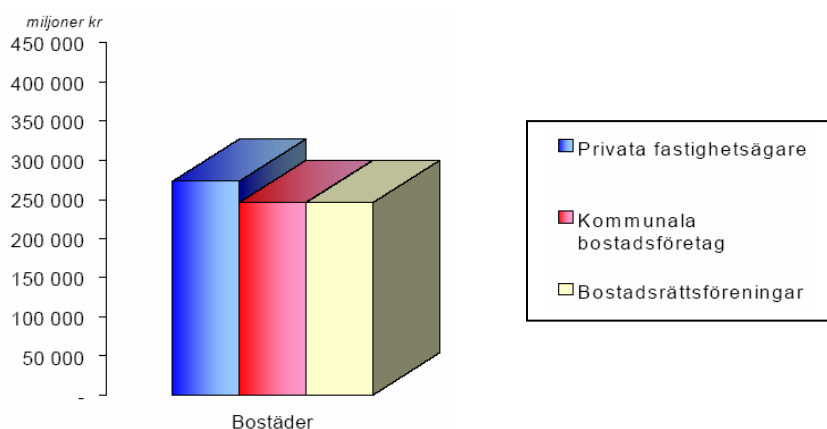


Fig. 3.2 Hyreshusens värde räknat i miljoner kronor fördelat olika ägarkategorier. Data från 2005-04.<sup>35</sup>

Värdeutvecklingen på hyresfastigheter har mellan 1996 och fram till 2004 generellt legat på drygt 10 procent i snitt för landets tillväxtområden. Starkast har utvecklingen varit i Malmö och Göteborg på drygt 16 procent per år. Stockholm, Lund och Uppsala har haft en årlig värdeutveckling på ca 13 procent per år. En orsak till denna värdeutveckling är bland andra att räntenivån är låg och att många nybildade bostadsrättsföreningar betalar mycket för sina fastigheter.<sup>36</sup>

En övervägande del av nyproduktionen av hyreshus sker i bostadsrättsform. Detta tillsammans med att hyresfastigheter köps av de boende och ombildas till bostadsrätter

<sup>34</sup> Fastighetsägarnas hemsida A, 2005-11-10.

<sup>35</sup> Fastighetsägarnas hemsida A, 2005-11-10.

<sup>36</sup> Dagens Industris hemsida, 2005-11-28.

har haft inverkan på priserna vid köp och försäljning av hyresfastigheter.<sup>37</sup> Vid fastighetsförsäljning till annan än bostadsrättsföreningen vill säljaren redan i det skedet ha del av framtida vinst vid ombildning.<sup>38</sup>

Marknaden för flerbostadshus är komplex med regleringar och restriktioner. Det kan förväntas att det finns ett samband mellan hyres- och prisutveckling på flerbostadshus. De framtida kassaflödena utgör ofta grunden i värdering och det begränsas av hyran. Men hyror och priser för denna marknad följs inte riktigt åt. Pris- och hyresstatistik för flerbostadshus har visat att prisuppgången för flerbostadshus sedan 1995 överstiger hyresutvecklingen.<sup>39</sup>

### 3.3 Bruksvärdessystemet

#### 3.3.1 Allmänt

Hyrans storlek ska bestämmas utifrån bruksvärdesprincipen. ”Med en lägenhets bruksvärde avses vad den kan anses vara värd ur konsumentens synpunkt i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort.” Hyran regleras i HL 55 § och innebär att den ska fastställas ”till skäligt belopp”.<sup>40</sup> Det är hur hyresgästerna i allmänhet värderar en lägenhets egenskaper som bestämmer dess bruksvärde. Individuella skillnader och behov påverkar inte bruksvärdet, då en lägenhets bruksvärde är oberoende av vem som bor i den vid bedömningstidpunkten.<sup>41</sup>

För att avgöra om hyran är skälig eller inte ska man jämföra hyran för en lägenhet med hyror för andra likvärdiga lägenheter, främst i allmännyttiga bostadsföretag. Hyror för allmännyttiga lägenheter utgör ett tak för hyror för lägenheter i det privata beståndet.<sup>42</sup> En prövningslägenhet och en jämförelselägenhet är likvärdiga om de motsvarar varandra när det gäller storlek, rumsantal och modernitetsgrad. De ska också ligga lika i förhållande till stadens centrum och ha en någorlunda likvärdig boendemiljö.<sup>43</sup> Jämförelsen ska, i första hand, röra sig om lägenheter på orten. Därför kan regionala skillnader förekomma inom landet.<sup>44</sup>

Bruksvärdessystemet infördes för att enskilda hyresgästers besittningsskydd skulle garanteras. Systemet fungerar som en hyresspär som ska hålla nere den allmänna

---

<sup>37</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 99.

<sup>38</sup> Färnkvist, 2005-09-13.

<sup>39</sup> Sveriges Riksbanks hemsida, 2005-10-25.

<sup>40</sup> Hyresgästföreningens hemsida D, s.2, 2005-10-29.

<sup>41</sup> Hyresnämndens hemsida, 2005-11-07.

<sup>42</sup> Hyresgästföreningens hemsida D, s.2, 2005-10-29.

<sup>43</sup> Hyresnämndens hemsida, 2005-11-07.

<sup>44</sup> Hyresgästföreningens hemsida D, s.2, 2005-10-29.

hyresnivån.<sup>45</sup> Spärregeln ska förhindra en oacceptabel hyreshöjning när obalans mellan tillgång och efterfrågan av lägenheter råder.<sup>46</sup>

När bruksvärdessystemet infördes var lägesfaktorn en av de faktorer som enligt förarbetena skulle beaktas vid bruksvärderingen. En debatt har pågått om bruksvärdessystemet och den hyresstruktur det resulterat i, där vissa har menat att bostadens läge borde ha större genomslagskraft i hyressättningen, och andra menar att sådan hänsyn tas inom ramen för bruksvärdessystemet och att så också görs vid förhandlingar.<sup>47</sup>

Lagstiftarens mål i sammanhanget var att hyressättningen utifrån bruksvärdet skulle leda till marknadshyror då marknaden var i balans. Tillämpningen av principen har dock kritiserats för att inte spegla marknadens och hyresgästernas preferenser. Det är främst de lägesrelaterade attributen som systematiskt har undervärderats. Hyresstrukturen har istället dominerats av bostädernas ålder. Det har varit enklare att utgå från kostnader och fördela dem efter bostädernas ålder.<sup>48</sup>

### 3.3.2 Fastighetsmarknaden och bruksvärdessystemet

En allmän uppåtgående prisutveckling visas i allt lägre direktavkastningskrav, i synnerhet under 2000-talet. Debatt mellan fastighetsägar- och hyresgästorganisationer och förväntningar om en mer flexibel tillämpning av bruksvärdessystemet med framtida hyresutveckling och ökad lägesinverkan kan spela en större roll för fastighetsvärdena och därmed också prisbildningen.<sup>49</sup> Idag följer visserligen hyresförändringarna inte i någon större utsträckning vare sig konjunktur eller efterfrågan, vilket ger stabila inkomstströmmar så länge vakansgraden är stabil, vilket är bra ur kreditgivarsynpunkt.<sup>50</sup> Men bruksvärdeprincipen har bidragit till att det är lönsamt att hyresfastigheter ombildas till bostadsrätter istället för att sälja till annan fastighetsägare och förbli hyreshus.<sup>51</sup> Utöver förväntningar om stigande hyresnivåer har kapitalplaceringsalternativen och de låga räntenivåerna inverkan på sjunkande direktavkastningskrav.<sup>52</sup> Direktavkastningskrav för det studerade området se kapitel 6.2.3.

Bostadsrättsmarknaden är inte reglerad på samma sätt som hyresrättsmarknaden. Under de senaste åren har det skett en kraftig prisuppgång på bostadsrätter särskilt i Stockholm. En annan anledning till att det idag färdigställs färre hyresrätter än för fem år sedan är

---

<sup>45</sup> Hyresgästföreningens hemsida D, s.2, 2005-10-29.

<sup>46</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 264.

<sup>47</sup> Hyresgästföreningens hemsida D, s.2, 2005-10-29.

<sup>48</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 266-267.

<sup>49</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 268.

<sup>50</sup> Sveriges Riksbanks hemsida, 2005-10-25.

<sup>51</sup> Sveriges Riksbanks hemsida, s. 3, 2005-10-25.

<sup>52</sup> Värderings- och Lantmäteridagarna, D, 2005.

den begränsade möjligheten till att ta ut den hyra som krävs för att investeringen ska bli lönsam samt att nyproduktion av bostadsrätter direkt är lönsamt, då det är ur investeringsbedömningssynpunkt en betydligt kortare återbetalningstid på bostadsrätter.<sup>53</sup>

### **3.4 Köp och försäljning av bostadsrätt**

När en bostadsrätt upplåtits till en medlem är det inte meningen att den ska återgå till bostadsrättsföreningen utan att den ska överlåtas, dvs. omsättas. Medlemmen kan sälja bostadsrätten men den kan också övergå genom arv, bodelning eller liknande transaktioner. Bostadsrätten kan pantsättas.<sup>54</sup>

Bostadsrätt är lös egendom som köps och säljs enligt reglerna i Köplagen (1990:931), KöpL. Jordabalkens lagstiftning är inte tillämplig. Försäljning av en andel av en fastighet fungerar rent praktiskt för gemene man som en vanlig småhusförsäljning. Förfarandet är lika i avseenden såsom räntenivåer och försäljning via mäklare.

### **3.5 Fastighet förpackad i bolag**

Det har blivit vanligt att överlåta fastigheter förpackade i bolag, såsom kommanditbolag, handelsbolag eller ekonomiska föreningar. Detta gäller numera även till nybildade bostadsrättsföreningar.<sup>55</sup>

Fördelar med att sälja en fastighet indirekt via en bolagsförsäljning är att säljaren kan undvika stämpelskatten på bolagets aktieförsäljning samt att vinst på näringsbetingade innehav är skattefri.<sup>56</sup>

Analysförfarandet av köp och försäljningar försvåras av att fastighetsöverlåtelserna förpackas i bolag.<sup>57</sup> Det är också ofta dyrare att administrera ett bolag än en direktägd fastighet då det ställs högre krav på formalia. Ofta finns också ett lägre underlag för framtida värdeminskningssavdrag, köparen får en försämrad möjlighet att kvitta vinster mot skulder, jämfört med om fastigheten skulle ha förvärvats direkt.<sup>58</sup>

## **3.6 Ombildning**

### **3.6.1 Allmänt**

I Stockholm finns snart inga hyresrätter kvar inom tullarna och i Skåne ser man samma tendens. I Malmö ombildades förra året 30 hyresfastigheter till bostadsrätter, vilket var en

---

<sup>53</sup> Föreningssparbankens hemsida, 2005-11-07.

<sup>54</sup> Victorin, 2003, s. 19.

<sup>55</sup> Färnkvist, 2005-10-14.

<sup>56</sup> Värderings- och Lantmäteridagarna A, 2005.

<sup>57</sup> Färnkvist, 2005-10-14.

<sup>58</sup> Värderings- och Lantmäteridagarna A, 2005.

ökning med 45 procent från föregående år. Motsvarande utveckling ser man i Helsingborg.<sup>59</sup>

Hyresgäster i hyreshus eller småhus (friliggande hus, radhus, kedjehus, parhus mm.) har på vissa villkor förtursrätt att köpa fastigheten de bor i och ombilda den till bostadsrätt. Lagen om rätt till förvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (1982:352), OMBL, kom till år 1982 i syfte att främja en allmän övergång från hyresrätt till bostadsrätt. I OMBL har hyresgästerna en starkare ställning jämfört med andra spekulanter till en fastighet när den ska säljas. Hyresgästerna får ett första erbjudande genom hembud om det finns en bostadsrättsförening som har gjort en intresseanmälan, se vidare kapitel 3.6.2 Ombildningsprocessen. Men hyresgästerna kan också bilda en bostadsrättsförening och köpa fastigheten utan att nyttja reglerna i OMBL och helt fritt avtala med fastighetsägaren om förvärv av fastigheten.<sup>60</sup>

OMBL omfattar även fastigheter och tomträtter som utgör småhusenheter och som hyrs ut för annat än fritidsändamål. Även hus på mark upplåten med tomträtt eller annan nyttjanderätt och som är taxerad som hyreshusenhet ingår. Diskussioner pågår just nu om vad en förändrad och också differentierad tomträttsavgäld skulle ha för påverkan på bl.a. tillgången av hyreshus med hyresrätter respektive bostadsrätter.<sup>61</sup>

### 3.6.2 Ombildningsprocessen

Hyresgästerna kan inte personligen köpa sin fastighet med stöd av OMBL, utan det måste ske genom en förening. Ombildningsprocessen startar med att hyresgästerna bildar en bostadsrättsförening som i början är en ren skrivbordsförening. För ombildning krävs att det finns minst tre lägenheter och minst tre medlemmar enligt OMBL 1-2 §§. Vid registrering av bostadsrättsföreningen skickas en intresseanmälan in till Inskrivningsmyndigheten med ett intyg om att 2/3 av de boende bifaller ombildning.<sup>62</sup> Det är sedermera med denna kvalificerade majoritet som också beslut om förvärv av fastigheten tas på föreningsstämman. Det är för en bostadsrättsförening möjligt att genomföra ett i princip obegränsat antal köpstämmor om tillräcklig majoritet för ombildning inte uppnås från början. Det kan innebära långa processer och kan skapa otrygghet för hyresgästerna och medföra problem avseende berörda fastigheters underhåll och förvaltning.<sup>63</sup>

Därefter förvärvar bostadsrättsföreningen fastigheten av fastighetsägaren. En ombildningskonsult är ofta med i ombildningen och har ofta en viktig roll i prisförhandlingsfasen, se vidare kapitel 5 Prissättning. Föreningen upplåter därefter

---

<sup>59</sup> Fastighetsvärlden, 2005, s. 34 f.

<sup>60</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 69.

<sup>61</sup> Värderings- och Lantmäteridagarna B, 2005.

<sup>62</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 69.

<sup>63</sup> Hyresgästföreningens hemsida A, 2005-10-28.

lägenheterna med bostadsrätt till de tidigare hyresgästerna som så vill. Boende som väljer att förbli hyresgäster, bor kvar på oförändrade villkor.

De boende köper sin bostadsrätt för en i förtid bestämd summa i insats respektive månadsavgift. Om de slutliga kostnaderna skulle visa sig vara väsentligt större än vad som angivits i den ekonomiska planen har bostadsrättsinnehavaren rätt att frånträda under förutsättning att beslut fattats att det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar, enligt BRL 7 kap. 17 §. Vidare om varför det är attraktivt att ombilda se kapitel 7 Intervjuer.

### 3.6.3 Speciella ombildningar

Allmännyttiga hyresfastigheter är sedan lagändring från 2002 om allmännyttiga bostadsföretag svårare att ombilda till bostadsrätt. Riksdagen har på olika sätt försökt förhindra ombildning av allmännyttans hus till bostadsrätt samt försäljning till andra privata intressenter. Tillståndskontroll har införts vid överlåtelser av kommunala bostadsföretag eller bostäder och Länsstyrelsen som prövar tillståndet. Tillstånd krävs också för överlåtelse av aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag.<sup>64</sup>

Skapandet av den kooperativa hyresrätten är också tänkt som ett alternativ till bostadsrätten som främjar ett flexibelt och mer självstyrt boende, se kapitel 3.1.3.<sup>65</sup>

I en oäkta bostadsrättsförening kommer över 60 % av hyresintäkterna från kommersiella lokaler. En oäkta bostadsrättsförening kan bildas och förvärva en fastighet. Vid en vidareförsäljning av en bostadsrätt beskattas försäljningen på samma sätt som en andel i en ekonomisk förening, d.v.s. hela kapitalvinsten beskattas.<sup>66</sup> Efter förvärv kan den oäkta bostadsrättsföreningen dock förvandlas till äkta. Lokaler kan konverteras till bostäder, vindar kan inredas eller fastigheten 3D-fastighetsbildas etc.<sup>67</sup>

## 3.7 Hembud

När en intresseanmälan från en bostadsrättsförening är registrerad hos Inskrivningsmyndigheten inskränks ägarens rätt att förfoga över fastigheten i en försäljningssituation.<sup>68</sup> En fastighet med en giltigt registrerad intresseanmälan får inte säljas eller bytas bort helt eller delvis utan att bostadsrättsföreningen som gjort intresseanmälan fått erbjudande om att köpa hela fastigheten, OMBL 6 §. Hembudsskyldigheten gäller också vid fusion eller tillskott till ett bolag. Det går dock att överlåta fastigheten genom gåva, bodelning eller arv utan hembud.<sup>69</sup>

---

<sup>64</sup> Victorin, 2003, s. 112.

<sup>65</sup> Proposition 2001/02:62, kooperativ hyresrätt, s. 40.

<sup>66</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 333.

<sup>67</sup> Färnkvist, 2005-11-20.

<sup>68</sup> Victorin, 2003, s. 95.

<sup>69</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 73.

Det går att komma runt hembudsskyldigheten genom att lägga fastigheten i ett separat bolag, se kapitel 3.5 Fastighet förpackad i bolag. Om ett bolag äger fastigheten kan man överlåta andelarna i bolaget utan att behöva ge ett hembud då fastigheten i sig inte byter ägare i transaktionen.<sup>70</sup>

Bostadsrättsföreningen har tre månader och efter förlängning sammanlagt sex månader på sig att anta ett hembud, OMBL 10 §. Om hembudet antas, anses förvärvet som ett frivilligt köp med föreskrift om att köpebrev skall utfärdas, OMBL 11 §.<sup>71</sup> När hembudet har förfallit har fastighetsägaren rätt att sälja fastigheten till annan än föreningen. Skyddsregler i OMBL 12 § finns till för att inte fastighetsägaren ska kunna erbjuda fastigheten till föreningen till ett alltför högt pris, för att sedan efter föreningens nej, sälja till någon annan för ett normalt pris.<sup>72</sup> Om bostadsrättsföreningen inte godkänner överlåtelsen, är fastighetsägaren skyldig att inhämta hyresnämndens tillstånd till denna, OMBL 12 §. Så länge föreningens intresseanmälan gäller, kan hyresnämnden nämligen vägra fastighetsägaren tillstånd till vidareförsäljningen, om "köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än som angavs vid hembudet".<sup>73</sup>

Överlåtelser som sker i strid mot lagen är ogiltiga, OMBL 13 §. Spärregeln har tillkommit i hyresgästernas intresse för att hindra kringgående av lagstiftningen, t.ex. genom att fastighetsägaren tar upp en oskäligt hög köpeskillning i hembudet i förvisning om att föreningen antingen måste godta den höga köpeskillingen eller avstå från köp. En bostadsrättsförening kan, trots spärregeln, samtycka till en överlåtelse. Fastighetsägaren har å sin sida alltid möjlighet att lämna ett nytt hembud.<sup>74</sup>

Det händer att fastighetsägare inte så sällan ställer upp oskäliga villkor i hembud vilka inte träffas av den angivna spärregeln i OMBL 12 §. Som exempel kan nämnas vissa fall då en fastighetsägare kräver att hyresgästerna skall godta en viss entreprenad eller att en eller flera lägenheter skall förbehållas fastighetsägaren. Enligt OMBL och dess förarbeten skall ett hembud utgöras av ett förslag till köpeavtal, som är helt fristående från eventuella avtal som fastighetsägaren har ingått med andra köpare under villkor att föreningen inte förvärvar fastigheten. Hembudet skall alltså vara riktat till föreningen.<sup>75</sup>

---

<sup>70</sup> Lundén och Svensson, 2005, s. 73.

<sup>71</sup> Regeringens proposition 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag mm, s. 134.

<sup>72</sup> Förturslagen, s. 23.

<sup>73</sup> Regeringens proposition 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag mm, s. 140.

<sup>74</sup> Regeringens proposition 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag mm., s.140.

<sup>75</sup> Regeringens proposition 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag mm., s. 140.



## 4. Värderingsmetoder

### 4.1 Fastighetsvärdebegrepp

Fastigheter får ett värde genom att ge individer och företag framtida förmåner. För att en fastighet ska värderas måste den vara omsättningsbar och uppfylla ett behov hos en potentiell köpare. Fastighetsvärderingen används främst för att se vad andra intresserade köpare troligen skulle betala.<sup>76</sup> Fastighetsvärde är intressant också i en ombildningssituation trots att det oftast bara finns en köpare. Det är dock inte enbart ekonomiska faktorer som har betydelse för marknadsvärdet. En viktig del i värderingen är att se vilka utvecklingsmöjligheter en fastighet har. Värde är ett subjektivt begrepp och grundas på subjektiva bedömningar.<sup>77</sup>

Det finns flera sätt att ta fram en fastighets marknadsvärde, men två principiella synsätt dominerar; marknadsvärde baserat på avkastningsvärde och marknadsvärde baserat på ortsprismaterial. Avkastningsvärdet bestäms av vad fastigheter kan producera. Det är ett mer subjektivt begrepp som grundas i vad en potentiell köpare kan betala i en köpsituation. Marknadsvärdet som bestäms av priser som betalas på marknaden representerar ett mer objektivt synsätt och visar vad köparen måste betala.<sup>78</sup>

Avkastningsvärde kan definieras med tre mått, subjektiva (individrelaterade), objektiva (genomsnittliga) samt marknadsanpassade (avkastningsvärdekalkylens värden, främst diskonteringsräntan, justeras med hänsyn till marknaden).<sup>79</sup> Det marknadsmässiga avkastningsvärdet är snarare en värderingsmetod än ett värdebegrepp, ett försök att bestämma marknadsvärdet med en avkastningsvärdekalkyl.<sup>80 81</sup>

Ett tredje fastighetsvärde man talar om är marknadsvärde baserat på produktionsvärde. Återanskaffningskostnaden för egendomen som värderas, med hänsyn tagen till dess värdeminskning som uppstår genom ålder och bruk, tillsammans med tomtens värde utgör produktionsvärdet.<sup>82</sup> Ingen fortsatt fördjupning görs, i sammanhanget är det enbart värt att nämna.

Värde och pris står i nära relation med varandra, men det är viktigt att skilja på begreppen. Värde bygger på förväntningar om det sannolika priset vid en försäljning, där

---

<sup>76</sup> Isaksson och partners hemsida B, 2005-10-03.

<sup>77</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 2.

<sup>78</sup> Karlbro, s. 26.

<sup>79</sup> Karlbro, s. 16.

<sup>80</sup> Karlbro, s. 18.

<sup>81</sup> Ingen vidare fördjupning av detta finns här, för vidare läsning se Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering, Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004 s. 104 ff.

<sup>82</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 8.

man ser till vad en fastighet betingar för värde idag och i framtiden både efter en subjektiv och objektiv bedömning. Priset däremot tar hänsyn till det förväntade värdet men resulterar i vad ett förhandlingsläge mynnar ut i dvs. en faktisk köpeskillning som kan ligga både under, motsvara eller ligga över det värde som fastigheten motsvarar.<sup>83</sup>

## 4.2 Värdeteori

Värdeteori kan tolkas generellt för alla typer av tillgångar som ger nyttor över tiden. Nyttan, behov och begränsad omfattning bildar värdeteoriens kärna. Marknadsvärdet ska motsvara det mest sannolika priset vid försäljning av en fastighet under normala förhållanden på den allmänna fastighetsmarknaden.<sup>84</sup> Marknadsvärdet är framförallt intressant i en överlåtelsesituation, som köp och försäljning. Marknadsvärde baserat på avkastningsvärdet däremot är främst relevant i en innehavssituation, i bokföring, för investeringsbeslut där det är centralt att ta fram värdet av nettointäkter i framtiden, men spelar också för hyreshus en viktig roll i överlåtelsesituationer. Fortsättningsvis i examensarbetet hanteras värde som ett marknadsvärde styrt av vad objekt köpts och sålts för, eftersom fokus ligger på prisbildningen.

## 4.3 Värdering av hyresfastigheter

Värdering av hyresfastigheter är en tämligen komplex process. När marknadsvärdet av en hyresfastighet ska bestämmas används i huvudsak en marknadsanpassad nuvärdesmetod. Inför en försäljningssituation kommer man så nära sanningen som möjligt med en kombination av de båda värderingsmetoderna, ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Efter en sammanvägning av resultatet kan man nå objektets marknadsvärde.<sup>85</sup> Avkastningsmetodens ingående faktorer härleds ofta genom erfarenhetsåterföring från fastighetsmarknaden.<sup>86</sup>

I sammanhanget bör det tilläggas att den teoretiska värderingen av hyreshus inte kommer igen i sin helhet i analysen då syftet med examensarbetet är att studera prissättning och inte specifikt värdering.

### 4.3.1 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden är en värderingsmetod där uppgifter samlas in om priser som betalats för liknande fastigheter, jämförelseobjekt inom ett visst område, orten. När prisinformation hämtas från marknaden jämförs priser som betalats för liknande fastigheter inom orten. Är jämförelsematerialet bra är ortsprismetoden med några av nedan angivna normeringssätt den metod som kan vara mest användbar för att snabbt finna ett sannolikt

---

<sup>83</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 4.

<sup>84</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s.3.

<sup>85</sup> Olsson, 2005-09-29.

<sup>86</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 114.

marknadsvärde.<sup>87</sup> En hyresfastighet är dock sällan den andra lik och det är viktigt att hantera egenskapsskillnader mellan värderingsobjektet och jämförelseobjekten. För att göra de enskilda priserna jämförbara måste de räknas om till en gemensam prispåverkande faktor, normeras.

Tidsperspektivet i materialet måste också tas hänsyn till och göras jämförbart. Val av normeringsmetod styrs från fall till fall beroende på fastighetstyp och tillgång till material. När det gäller hyreshus kan olika metoder användas men en del förutsätter att det finns tillgång till fysiska och ekonomiska data avseende jämförelsefastigheterna. Svårigheten med ortsprismetoden för hyreshus är bland andra att det är viktigt vid val av jämförelseobjekt att utreda om t.ex. jämförelseobjektet har räntebidrag, vilken vakansgrad som föreligger etc. Finns skillnader som antas ha påverkat köpeskillingen måste de sorteras bort eller alternativt att skillnaden tillsätts ett pris och köpeskillingarna justeras efter den. Se kapitel 4.3.5 Tre normeringsmått.

### 4.3.2 Ortsprismetoden – sök- och analysprocessen

Sök- och analysprocessen inleds med att den aktuella marknaden som ska analyseras avgränsas. Värderaren definierar sedan marknaden bland annat när det gäller orten och fastighetstypen. Därefter söker värderaren efter jämförelseobjekt på den aktuella marknaden och gör ett urval av objekten.<sup>88</sup>

Priserna är inte direkt jämförbara och måste därför korrigeras på grund av egenskapsmässiga skillnader och prisutvecklingen över tiden, se ovan kapitel 4.3.1 Ortsprismetoden.

Slutligen analyserar värderaren jämförelseobjekten och använder resultaten i sin slutliga värdebedömning.<sup>89</sup>

### 4.3.3 Avkastningsmetoden för kommersiella fastigheter

Vid avkastningsvärdebedömning är det ägarens bedömningar och krav som ska ligga till grund för beräkning av en fastighets värde.<sup>90</sup> Vid beräkning av avkastningsvärdet är det dock viktigt att anta försiktighet med att generalisera ingående faktorer. ”Normala” parametrar och genomsnittliga förhållanden leder till ett normalt avkastningsvärde som kan sakna innebörd i värderingssituationer.<sup>91</sup>

Köp av hyresfastigheter är ofta en kapitalinvestering där en investeringsanalys och kassaflödesanalys tas fram för att få en uppfattning om de framtida nettointäkter

---

<sup>87</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 114-115.

<sup>88</sup> Lantmäteriets hemsida, 2005-10-03.

<sup>89</sup> Lantmäteriets hemsida, 2005-10-03.

<sup>90</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s.121.

<sup>91</sup> Karlbro, s. 16.

fastigheten genererar. Ingående parametrar i en kassaflödesanalys är hyra, drift- och underhållskostnader, avkastningskrav, fastighetsskatt, låneförhållanden och kapitalkostnader samt räntebidrag.<sup>92</sup> Se vidare nedan kapitel 4.3.4 Värdepåverkande faktorer.

Besiktning och renoveringsbehov tas ofta in efter det att man värderat fastigheten. Men den definitiva kalkylen upprättas efter besiktning och efter kartläggning av renoveringsbehov.<sup>93</sup>

#### 4.3.4 Värdepåverkande faktorer

##### Hyra

Den hyra en fastighet genererar, respektive kan generera, är en mycket viktig påverkande faktor. Den totala bostadsytan respektive lokalytan, aktuella hyror, nuvarande och framtida hyresgäster är data som de totala hyresintäkterna grundas på.<sup>94</sup> Fastighetens byggnadsår är också indirekt en påverkande faktor då det i sin tur påverkar de genomsnittliga hyresnivåerna.<sup>95</sup>

##### Drift- och underhållskostnader

Det är viktigt att vara noga med kostnader i en värderingssituation.<sup>96</sup> Men i vissa fall beräknas ett schabloniserat marknadsmässigt driftnetto som används i framtagningen av avkastningsvärdet.<sup>97</sup>

Under de senaste åtta åren har de totala kostnaderna - inklusive räntan - ökat mer än motsvarande hyresintäkter i många kommuner i södra Sverige. Detta gäller för såväl privatägda som kommunägda bostadsföretag. I Malmö har exempelvis de totala kostnaderna för hyresvärdarna sedan 1998 stigit med ca 12 procent medan hyrorna bara ökat med ca 10 procent.<sup>98</sup>

##### Direktavkastningskrav

Direktavkastningskrav för en viss fastighetstyp i ett visst område kan man bedöma efter att ha studerat genomförda köp och försäljningar i det givna området. Marknaden speglas då i avkastningskravet vilket kan göra en avkastningsvärdesberäkning marknadsanpassad.<sup>99</sup> Taxeringsinformation ger riktlinjer om ytor mm där en fastighets andel lokaler respektive bostäder och dess kontrakt är intressanta och påverkar

---

<sup>92</sup> SCBs hemsida B, 2005-11-29.

<sup>93</sup> Isaksson och partners hemsida B, 2005-10-03.

<sup>94</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 105.

<sup>95</sup> Hyresgästföreningens hemsida B, s. 5, 2005-10-28.

<sup>96</sup> Samuelsson, 2005-10-13.

<sup>97</sup> Wieslander, 2005-10-13.

<sup>98</sup> Fastighetsägarnas hemsida B, 2005-11-10.

<sup>99</sup> Samuelsson, 2005-10-13.

direktavkastningskravet. Lokaler i centrala lägen kan vara en tillgång beroende på vilka intäkter de genererar.<sup>100</sup> Direktavkastningskrav för det studerade området återfinns i kapitel 6.2.3.

#### Läge

Med den reglerade hyressättningen som finns kan inte läget direkt utläsas i hyran. Detta är en anledning till att lägesfaktorn inte har så stor påverkan på värdet av ett hyreshus vid försäljning med fortsatt hyresrätt, men däremot har det större påverkan på värdet vid en försäljning som bostadsrätter.<sup>101</sup> Läget får en väsentlig betydelse för möjligheten att sälja till en bostadsrättsförening och förväntningar om mer lägesanpassade hyror eller framtida potential vid en framtida försäljning till en bostadsrättsförening gör att lägesfaktorn är av vikt.<sup>102</sup> Läget spelar också en central roll i fråga om riskspridning när det gäller vakanser mm.<sup>103</sup>

#### Fastighetsanknutna faktorer

Fastighetsanknutna faktorer är attribut knutna till den specifika fastigheten som förklarar prisvariationer. Tomtens areal (andra markanläggningar tex markparkering), byggrättens storlek, typ av bebyggelse, upplåtelseform är exempel på väsentliga prispåverkande faktorer.<sup>104</sup>

En bebyggd fastighets prisbildning är beroende av byggnadernas uthyrningsbara areor, eller av de boareor som kan säljas som bostadsrätt. Byggnadernas nybyggnadsår, och eventuella senare ombyggnationer blir styrande för den återstående ekonomiska livslängd som varje byggnad förväntas ha. Andra faktorer som är svårare att kvantifiera som planlösning, standard och skick samt byggnadsstil påverkar också prisbildningen för kommersiella fastigheter.<sup>105</sup>

#### Framtida möjligheter

Det är viktigt i sammanhanget att också studera detaljplaner för att få en uppfattning om vilka framtida restriktioner respektive möjligheter som kan bli aktuella gällande fastighetens utformning och användning.<sup>106</sup>

### 4.3.5 Tre normeringsmått

Enskilda köp och försäljningar av hyreshus kan på ett lämpligt sätt göras jämförbara med följande tre mått.

---

<sup>100</sup> Wieslander, 2005-10-13.

<sup>101</sup> Olsson, 2005-09-29.

<sup>102</sup> Färnkvist, 2005-11-20.

<sup>103</sup> Olsson, 2005-09-29.

<sup>104</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s.109.

<sup>105</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s.109.

<sup>106</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s.106.

### Kr/kvm bruksarea

Detta är en enkel metod att använda för jämförelse av betalda priser då både köpeskillning och bruksarea framgår av allmänna register. Det är av betydelse att det används på bostadsfastigheter med jämförbar ålder eftersom priset ofta varierar med byggnadens värdeår då de med hänsyn till det betingar olika driftnetton.<sup>107</sup> Detta normeringsmått är enkelt att tillämpa när/om man vill visa på likheter och skillnader prismässigt på bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och bostadsrätt.<sup>108</sup>

### Nettokapitaliseringsprocenten

För att få kännedom om marknaden genom betalda priser, kan man också normera köpeskillningarna med hjälp av driftnettot, den sk nettokapitaliseringsprocenten, NKP. Metoden går ut på att driftnettot, DN (hyresintäkter - drift- och underhållskostnader (inkl. fastighetsskatt)), divideras med köpeskillningen. Denna kvot ger ett mått på direktavkastning på totalt kapital.<sup>109</sup> DN är ofta schabloniserat i en säljsituation.<sup>110</sup>

### Bruttokapitaliseringsfaktorn

Med denna metod normeras köpeskillningarna till utgående bruttoårshyror för jämförelsefastigheterna. Man får fram fastighetspris per hyreskrona. Metoden är lämplig att tillämpa när man snabbt behöver ett överslagsmässigt marknadsvärde. Metoden fokuserar enbart på intäktssidan, dvs. det tas ingen hänsyn till låga eller höga drift- och underhållskostnader.<sup>111</sup> Sätts t.ex. hyresnivån lågt, lägre än vad den maximala bruksvärdeshyran är, så vill gärna säljaren ha betalt för det. I de flesta fall vill säljaren ha betalt efter vad den maximala hyran kan sättas till.<sup>112</sup>

---

<sup>107</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 119.

<sup>108</sup> Färnkvist, 2005-11-20.

<sup>109</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 117.

<sup>110</sup> Wieslander, 2005-10-13.

<sup>111</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004, s. 116.

<sup>112</sup> Wieslander, 2005-10-13.

## 5. Prissättning

De stora bostadsrättsmarknaderna finns i landets storstäder. Räknet på priset köpte bostadsrättsföreningar 80 % av de bostadshyreshus som såldes i Stockholm under 2004. I Göteborg var motsvarande siffra 53 %, i Malmö 39 %, i Lund 30 %, i Uppsala 31 % och i Helsingborg 41 % förra året.<sup>113</sup>

Bostadsrättsförsäljningsstatistik visar att omsättningen ökat. Det finns drygt 800 000 bostadsrätter och innehavstiden är numera cirka 10 år i genomsnitt, men ännu kortare i storstäderna. Praktiskt innebär det att en bostadsrätt i ökande grad är en likvid tillgång. Intresset för bostadsrätter, liksom priserna, ökar nu snabbt ute i landet. En anledning är att det med nuvarande ränteläge kan innebära en betydligt lägre boendekostnad per månad att bo i bostadsrätt i jämförelse med att bo i hyresrätt.<sup>114</sup>

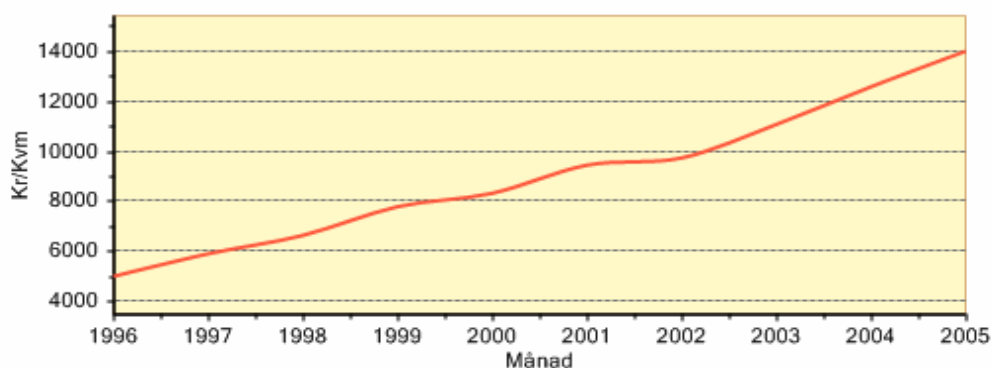


Fig. 5.1 Prisutvecklingen i kr/kvm på bostadsrätter i landet sedan år 1996.<sup>115</sup>

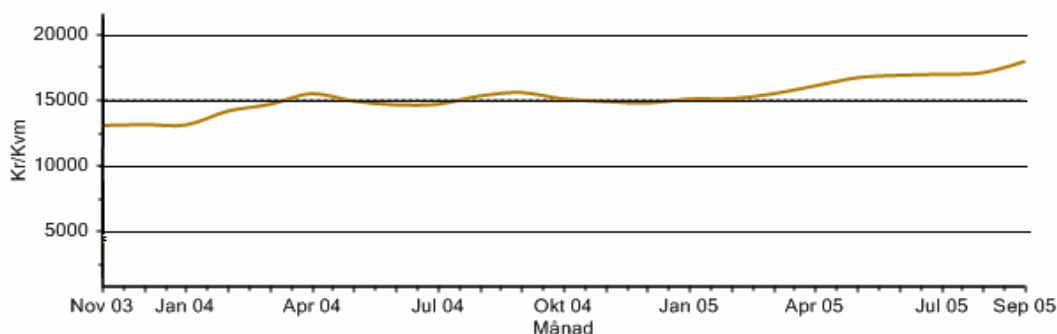


Fig. 5.2 Prisutveckling på bostadsrätter inom det studerade området i Malmö, Västra Innerstaden.<sup>116</sup>

<sup>113</sup> Isaksson och partners hemsida A, 2005-10-03.

<sup>114</sup> Mäklarsamfundets hemsida A, 2005-11-07.

<sup>115</sup> Mäklarstatistikens hemsida, 2005-11-30.

<sup>116</sup> Mäklarstatistikens hemsida, 2005-11-30.

De senaste årens kraftiga prisökningar på fastigheter i Sverige, framför allt på bostadsrätter, har lett till spekulation om en fastighetskris. Riksbanken dämpar dock den potentiella risken eftersom det är tre drivkrafter som tillsammans förklarar att priserna på fastigheter har exploderat och stigit mycket snabbare än den allmänna ekonomiska tillväxten. Hushållen har mer pengar att röra sig med, räntorna ligger på en rekordlåg nivå och nyproduktionen är generellt sett liten. Utbud understiger alltså klart efterfrågan.<sup>117</sup>

När vågen med försäljning till bostadsrättsföreningar började fanns det en tydlig uppdelning i två prisnivåer, ett som hyreshus och ett som nybildad bostadsrätt. Med tiden har den här skillnaden minskat.<sup>118</sup> Se vidare i kapitel 8, Analys.

OMBL bygger på tanken att hyresgästernas bostadsrättsförening ska kunna förvärva fastigheten till ett förmånligt pris, nämligen priset i dess användning som hyresfastighet. I realiteten är detta numera en förhandlingsfråga och utgången beror i hög grad på hur starkt hyresgästernas intresse är för att en ombildning ska genomföras. I och med detta har lagstiftaren delvis försökt se till så att det inte blir fastighetsägaren som tillgodogör sig all den värdeökning som ombildningen till bostadsrätt kan medföra utan att det även är hyresgästerna som köper sin bostadsrätt vid ombildning som ska kunna tillgodogöra sig en del av denna.<sup>119</sup>

### 5.1 Två prissituationer

Överlåtelse av hyreshus som ombildas till bostadsrätt kan ske på olika sätt. En bostadsrättsförening kan antingen komma överens och förvärva fastigheten direkt av fastighetsägare eller så kan bostadsrättsföreningen förvärva fastigheten via hembud där en tredje intressent är involverad. Se också kapitel 3.6.1, Ombildning. Intressant i denna diskussion är att visa på den teoretiska möjligheten att en prisskillnad kan finnas i förvärvet beroende på hur överlåtelsen sker, se vidare kapitel 8, analys.

### 5.2 Prissättning och spekulation

Utvecklingen under senare åren har gått i riktning mot att juridiska personer i allt större utsträckning köper bostadsrätter som används som övernattningslägenheter och annat tillfälligt boende. Generellt sett är juridiska personer inte lika priskänsliga som fysiska personer, något som kan driva upp priserna på bostadsrätter och minska möjligheterna för enskilda att förvärva en bostadsrätt.<sup>120</sup>

Spekulanter är positiva till ombildade lägenheter. I synnerhet när det gäller den aktivitet som ofta sker efter ombildningen, med exempelvis stambyte (kök/badrum) jämfört med

---

<sup>117</sup> Sveriges Radios hemsida, 2005-11-23.

<sup>118</sup> Färnkvist, 2005-09-13.

<sup>119</sup> Victorin, 2003, s. 92.

<sup>120</sup> Regeringens proposition 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag m.m., s. 68.



befintliga bostadsrätter.<sup>121</sup> Andelen potentiella köpare av hyreshus på marknaden är tämligen begränsad vilket i viss mån påverkar prissättningen.<sup>122</sup>

### *5.3 Lägenhetsregister*

Varje år säljs drygt 70 000 bostadsrättslägenheter till ett värde av cirka 42 miljarder. Eftersom överlåtelser av bostadsrätter inte registreras i några officiella register, utöver den rapportering som sker till skattemyndigheten via deklarationen, har det tidigare varit svårt att få en aktuell och heltäckande statistik om bostadsrätter.<sup>123</sup>

Regeringens proposition om ny lag om lägenhetsregister behandlar inte vilka konsekvenser ett register kan ha på bostadsrätters överlåtelsepriser.<sup>124</sup> Ett register för lägenheter skulle leda till en mer enhetlig hantering av överlåtelser och pantsättningar, en ökad tillgänglighet av data och ett säkrare och mer kostnadseffektivt system.<sup>125</sup>

---

<sup>121</sup> Brossing, 2005-08-16.

<sup>122</sup> Färnkvist, 2005-09-13.

<sup>123</sup> Mäklarsamfundets hemsida B, 2005-11-07.

<sup>124</sup> Proposition 2004/05:171 En ny lag om lägenhetsregister.

<sup>125</sup> Värderings- och Lantmäteridagarna, C, 2005.



## 6. Empiri

Det empiriska kapitlet visar de vetenskapliga undersökningarna som gjorts av prissättningen i ombildningssituationen, i förhållande till överlåtelser av hyreshus med fortsatt hyresrätt.

### 6.1 Inledning

Utgångspunkten som examensarbetet bygger på är idén om att hyreshus som ombildas till bostadsrätt säljs för ett pris per kvadratmeter som ligger över priset för hyresrätter men under nivån för vad bostadsrätter köps och säljs för, se figur 6.1 nedan.

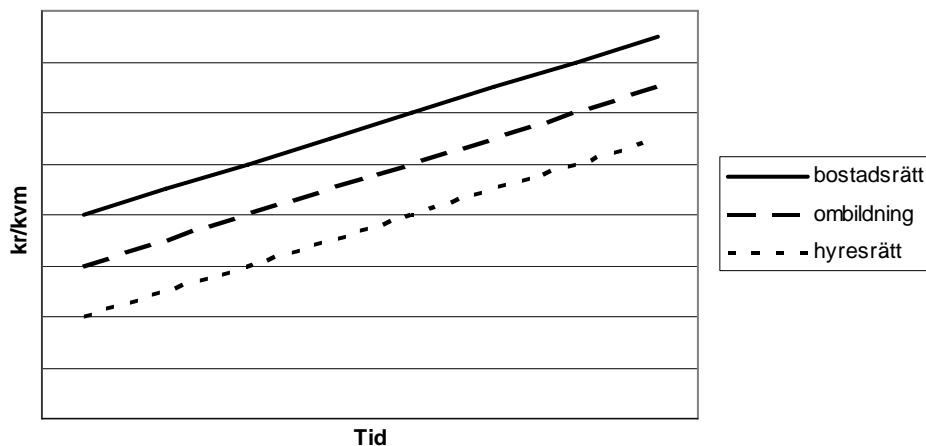


Fig. 6.1 Illustrativ bild av hur prisbilden har uppfattats i det initiala skedet.

Ombildningssituationen har sammanfört marknaden för hyreshus respektive bostadsrätter vilket kan förklara varför denna prisskillnad teoretiskt sett kan uppstå, se vidare kapitel 8 Analys. Vidare i arbetet visas huruvida ombildningspriset har förflyttat sig inom intervallet med tiden.

### 6.2 Ortsprismaterial

#### 6.2.1 Urval

Urvalet av försålda objekt, ortsprismaterialet, i den aktuella marknaden, Malmö Västra Innerstaden Slottsstadens församling, är hämtat från Datscha, en webbaserad tjänst för analys av den svenska fastighetsmarknaden. Material är hämtat inom tidsramen 2002-2005. Detta tidsperspektiv ger en bra fingervisning om hur prissituationen ser ut och hur priserna har utvecklats samt ger en samlad mängd objekt att studera. Minst 15-20 köp måste analyseras för att möjliggöra generella värdebedömningar av ombildningssituationen.<sup>126</sup>

<sup>126</sup> Olsson, 2005-09-29.

Urvalet är initialt sorterat efter bostadsrättsföreningar för att urskilja dem bland köparna. Se vidare kapitel 6.2.2 metod nedan.

## 6.2.2 Metod

Ojämförbara objekt har rensats bort i urvalet. Objekt som domineras av lokaler, dvs. där mer än hälften av den totala ytan är lokalyta, har tagits bort. Visserligen ombildas även hyreshus av s.k. oäkta bostadsrättsföreningar, men det är en liten del av det totala antalet genomförda köp på den aktuella marknaden. Värdet skiljer sig väsentligt åt för fastigheter med lokaler i bottenplan, exempelvis utmed Regementsgatan i Malmö. Vidare tas små hyresfastigheter, mindre än 100 kvm boyta, bort liksom köp med köpeskillning noll. Uppenbara bolagsköp där fastigheten köps och säljs via bolag och transaktionerna sker bara någon vecka efter varandra, s.k. transportköp tas bort liksom paketköp.

I jämförelsematerialet med hyreshus med fortsatt hyresrätt och hyreshus som har ombildats till bostadsrätt är det ungefär motsvarande mängd lokaler vilket gör att de kvarstår. Storleken på årsavgiften avspeglas i försäljningspriset och en extra justering för detta blir inte nödvändig.

I ortsprismaterialet är det generellt viktigt att ta hänsyn till värdeår.<sup>127</sup> Värdeåret har en stor påverkan på en fastighets värde, byggnadsår respektive värdeår påverkar hyran, som i sin tur påverkar värdet. I analysen är det önskvärt att jämföra objekt med varandra som ligger inom samma decennium. I denna analys är det dock inte lämpligt att göra denna uppdelning eftersom ortsprismaterialet inte har en lämplig spridning över tiden. Men en generell bild av prisutvecklingen kan likväl visas. Fastighetens läge har inte samma påverkan vid värdering av hyreshus med fortsatt hyresrätt, jämfört med hus som blir bostadsrätt. Lägesfaktorn slår inte igenom fullt ut i hyran då den är reglerad vilket gör att man inte kan avläsa läget i hyran. Det är dock viktigt att studera överlåtelser i ett homogent område då lokala variationer inom orter är vanligt förekommande. Slottsstadens församling ger med hänsyn till det ett tillräckligt avgränsat och homogent område. Ortspärmaterialet återges i bilaga 1.

Direktavkastningskrav för överlåtelserna med A-läge i Malmö skildras för att följa dess utveckling över tiden. Direktavkastningskrav tas fram genom att beräkna nettokapitaliseringsprocenten, se kapitel 4.4.2. Direktavkastningskraven för respektive fastighetsöverlåtelse återfinns i bilaga 2.

Materialet har analyserats med hjälp av Microsoft Excel. Data matas in och sorteras, därefter skapas diagram för att visa på trender i utvecklingen över tiden. Med enkel linjär

---

<sup>127</sup> Olsson, 2005-09-29.

regression kan en funktion och regressionskurva skapas som passar observerade data. Detta kan öka förståelsen för hur samband ser ut.

### 6.2.3 Resultat

Jämförelse med försäljningar av hyreshus med fortsatt hyresrätt och hyreshus som ombildas till bostadsrätt visar att priset för de hyreshus som ombildas ligger över priset på hyreshus med fortsatt hyresrätt i Västra innerstaden i Malmö.

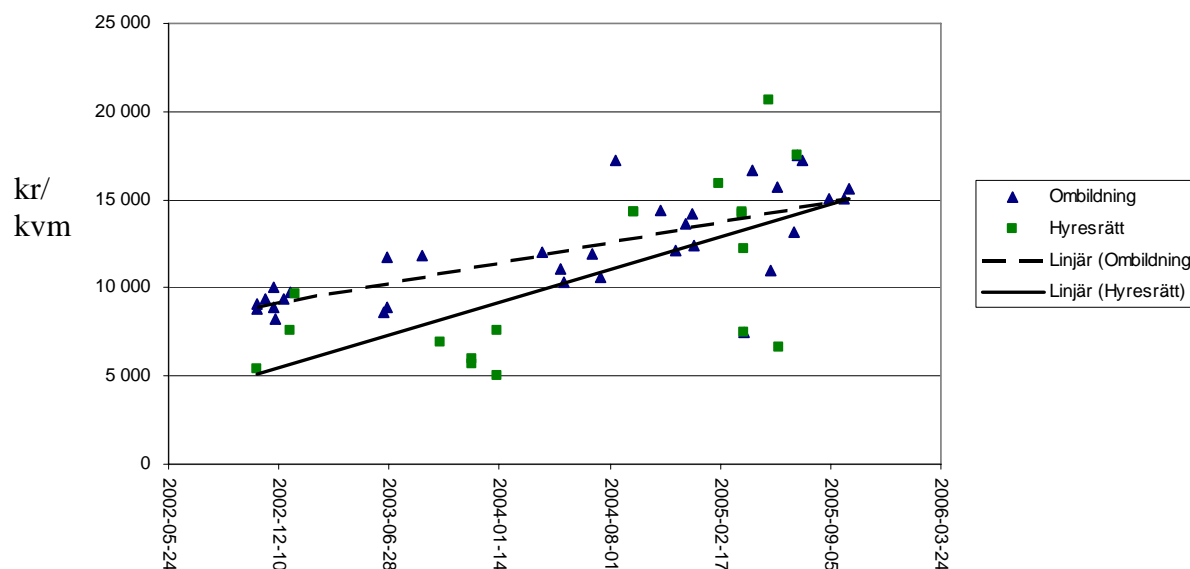


Fig. 6.2 Prisutveckling av hyreshus med fortsatt hyresrätt och hyreshus som omildas till bostadsrätt sedan år 2002 på den studerade delmarknaden.

Inom detta område har priserna för hyreshus som ombildats till bostadsrätt generellt legat över priserna för hyreshus med fortsatt hyresrätt. Skillnaden har i den studerade delmarknaden förändrats över tiden. Sedan år 2002 har priserna divergerat något och hyreshus som ombildats till bostadsrätter legat över prismässigt. Utvecklingen sedan 2002 pekar på att priserna närmar sig varandra. Priser för hyreshus med fortsatt hyresrätt har stigit fortare än vad priserna för den andra objektkategorin har gjort. Diagrammet visar att priserna idag konvergerar.

Inom objektkategorierna som jämförs är fastigheterna förhållandevis lika, dvs. det är inte en viss kategori hyreshus som ombildas och en annan kategori som fortsätter att vara hyresrätter.

Bostadsrättsföreningar köper idag sin fastighet för ca 15 000 kr/kvm i genomsnitt inom den studerade delmarknaden. Av denna summa representerar lägenheterna ca 60-70 %, dvs. ca 11 000 kronor. Differensen, ca 4 000 kronor, utgörs av fastighetens gemensamma

ytor, markområden mm. Bostadsrätter inom delmarknaden köps och säljs för ca 18 000 kr/kvm. Inom denna delmarknad köper alltså de boende sina bostadsrätter i en ombildningssituation för 7 000 kr/kvm mindre än vad de sen kan sälja dem vidare för i en omgående transaktion.

Som exempel, om en köpare investerar i en bostadsrätt på 100 kvm får denne ge 1 100 000 kronor för den. Vid en direktförsäljning kan köparen få 1 800 000 kronor och därmed göra en vinst på 700 000 kronor som direkt baseras på ombildningen.

Denna delmarknad är attraktiv och förväntningar om fortsatta prisökningar råder. Denna förväntning om fortsatt värdeökning är ofta den största drivkraften i en ombildningssituation, se vidare kapitel 7.2 nedan.

I en jämförelse med prisutvecklingen på bostadsrätter kan man se att priset på ombildade bostadsrätter följer prisutvecklingen på bostadsrätter som köps och säljs på den öppna marknaden, se figur 6.3 nedan. Denna utveckling tyder på att det har varit lika lönsamt förr som nu att ombilda till bostadsrätt, se vidare kapitel 8 Analys.

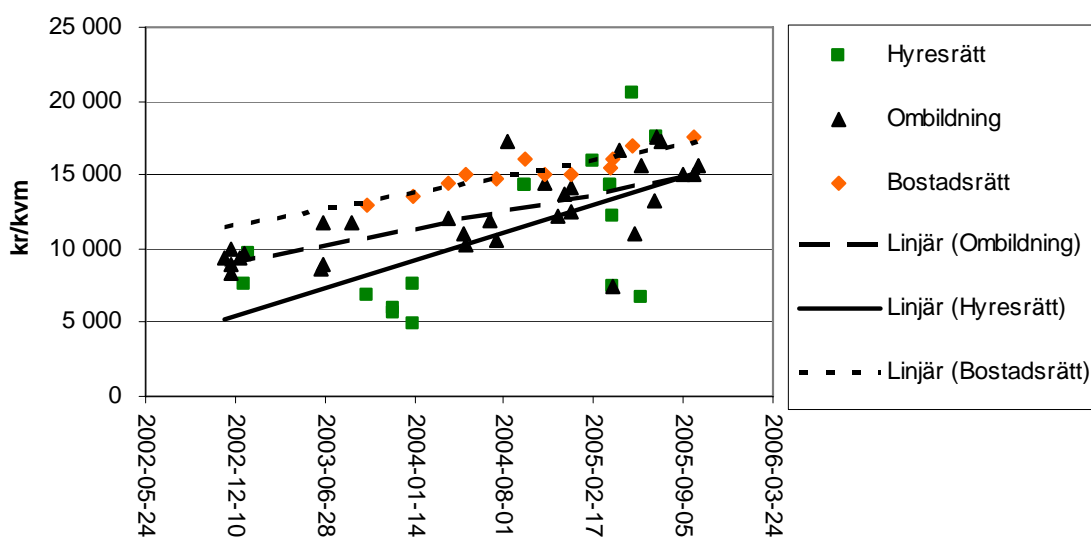


Fig. 6.3 Jämförelse med bostadsrättspriser i den aktuella delmarknaden.

Direktavkastningskrav för objekten i ortsprismaterialet visas i figur 6.4 nedan. Utvecklingen över tiden visar att direktavkastningskraven har sjunkit. Samtidigt har fastighetspriserna ökat stadigt. En låg direktavkastning kan tyda på att det finns en spekulation om stigande fastighetspriser.<sup>128</sup>

<sup>128</sup> Kungliga Tekniska Högskolans hemsida B, s. 2, 2005-12-07.

I en jämförelse mellan direktavkastningskraven för hyreshus som ombildas till bostadsrätt och hyreshus med fortsatt hyresrätt uppfattas också att direktavkastningskrav ligger under för ombildning än vid fortsatt hyresrätt. Direktavkastningskrav för bostadsrättsföreningar har gått från 4,1 % till 3,3 % och från 4,6 % till 3,8 % för hyresrätter under den studerade perioden.

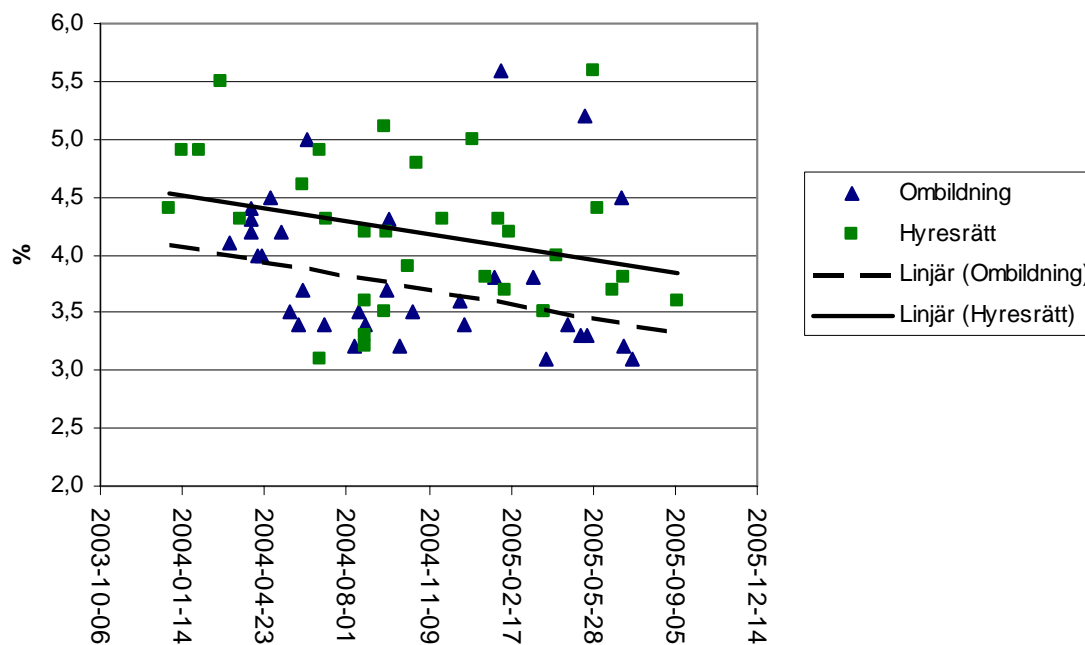


Fig. 6.4 Utvecklingen av direktavkastningskrav, nettokapitaliseringsprocent, på den studerade delmarknaden.





## 7. Intervjuer

Intervjuer har utförts med ett antal bostadsrättsföreningar, utbildningskonsulter och fastighetsägare som visar på varför ombildning är attraktivt och hur prissättningen fungerar mellan parterna.

### 7.1 Frågeställningar

Frågeställningarna syftar till att förstå hur de olika parterna i en ombildningssituation resonerar inför ett förvärv respektive försäljning av en fastighet som ombildas till bostadsrätt.

Frågorna till nybildade bostadsrättsföreningar kretsar kring varför de betalade det pris de gjorde för fastigheten. Föreningarna fick besvara fyra frågor. Första frågan baseras på vilka drivkrafter som låg bakom ombildningen och fråga två vem som fastställde priset i köpsituationen. Fråga tre handlade om medvetenhet kring marknadsvärde i förhållande till den faktiska köpskillingen innan genomfört köp och slutligen behandlade fråga fyra hur boendekostnaden förändrades efter ombildningen.

Ombildningskonsulter besvarade två frågor. Första frågan handlade om hur de fastställer priset på fastigheten och fråga två behandlade hur kommunikationen fungerade mellan bostadsrättsförening och fastighetsägare.

Fastighetsägare besvarade en fråga som tog upp vad de bedömer att de ska sälja fastigheten för i en ombildningssituation.

Se frågeställningarna i bilaga 3.

### 7.2 Bostadsrättsföreningar/köpare

Sammanställningen av svaren nedan följer de frågeställningar bostadsrättsföreningar besvarat.

#### 7.2.1 Drivkrafter bakom ombildning

”I princip uteslutande ekonomiska drivkrafter, men också positivt att rå över sin egen bostad. Man kan göra mycket mer.”

Brf Andréelund, Malmö.

”Kombination av ekonomiska faktorer och en känsla av " eget boende". Den förre fastighetsägaren misskötte huset och de boende var trötta på det.”

Brf Tärninglund, Malmö.

”Fastighetsägaren initierade en säljprocess, den ville sälja ut sina bostadsfastigheter i Slottsstaden. De höll också i det inledande mötet med de boende.”

Brf Sjösidan, Malmö.

”Bättre boende, själv påverka sin boendemiljö, både egna och gemensamma ytor. Grundförutsättning var att det fanns ekonomi i det. Lägre boendekostnad och erbjudande om att förvärva fastigheten för flera hundratusen kronor mindre än vad omgivande jämförelseobjekt sålts för.”

Brf Måsvägen 18 i Lund

### 7.2.2 Prissättning

”Fastighetsägaren la ett bud. Alla räknade också individuellt och de försökte förhandla via konsulten. Men priset stod fast. De boende hade en tämligen låg hyra innan ombildning, 700 kr/kvm, och fastighetsägaren hotade med en bruksvärdesvärdering av hyran om de inte köpte, dvs. bodde kvar som hyresgäster.”

Brf Andréelund, Malmö.

”Fastighetsägaren kom med ett bud, bostadsrättsföreningen försökte pruta. Men då visade fastighetsägaren upp en annan köpare som köpte fastigheten för det priset om inte bostadsrättsföreningen gjorde det.”

Brf Tärninglund, Malmö.

”Fastighetsägaren la det första budet, de ville inte sänka. Bostadsrättsföreningen fick istället pengar till en reparationsfond. Huset hade renoveringsbehov.”

Brf Sjösidan, Malmö.

”Ombildningskonsulten förhandlade fram ett pris med utgångspunkt för vad den tidigare hyresnivån låg på, och fastighetsägaren accepterade det budet.”

Brf Måsvägen 18 i Lund

### 7.2.3 Medvetenhet om pris i förhållande till värde

”De boende hade kollat upp bokfört värde, 20 miljoner, och tittat runt bland jämförbara köp och resonerat att budet som fastighetsägaren la på 35 miljoner var rimligt. Utan den bedömningen hade de inte köpt. De köpte fastigheten för ca 10 000 kronor per kvadratmeter och värdet efter ombildning var ca 15 000 kronor per kvadratmeter.”

Brf Andréelund, Malmö.

”De boende tittade på lägenheter som sålts men inte hela fastigheter. De gjorde också en månadskostnadsjämförelse.”

Brf Tärninglund, Malmö.

”Ja vi var medvetna om att vi betalade ett "överpris". Bostadsrättsföreningen gjorde två besiktningar innan förvärvet och en av de boende i huset värderade det med hjälp av Föreningssparbanken. Vi kom fram till 18 miljoner och bostadsrättsföreningen köpte fastigheten för 23 miljoner. (Fastighetsägaren hade köpt huset för 12 miljoner)”  
Brf Sjösidan, Malmö.

”Hyfsat medveten, jämförelseobjekt hade studerats. Ingen påverkan från styrelsen.”  
Brf Måsvägen 18 i Lund

#### 7.2.4 Förändrad boendekostnad efter ombildning

”Marginellt lägre boendekostnad efter ombildning med rörlig ränta. Ett krav från början var att inte köpa om boendekostnaden blev högre efter ombildning (ej medräknat amortering).”  
Brf Andréelund, Malmö.

”Neråt ca 800 kr/månad.”  
Brf Tärninglund, Malmö.

” Ner tack vare dagens ränteläge.”  
Brf Sjösidan, Malmö.

”Ner ca 500 kr/månad, exkl. amortering.”  
Brf Måsvägen 18 i Lund

### 7.3 Ombildningskonsulter

#### 7.3.1 Galären

Vanligaste sättet är att man först simulerar kalkyler för att fastställa årsavgift att betala till föreningen. Den består av fastighetsskatt, schablonskatt, driftkostnader, avsättning till yttre fond, under/överskott kvarvarande bostadshyresgäster, överskott lokalhyresgäster och räntekostnad föreningslån. Årsavgiften per kvm får inte överstiga vissa smärtgränser, ungefär 600-800 kr/kvm, om beror på bl.a. lägenhetsstorlek, fastighetens ålder och geografiskt läge. Insatsen som hyresgästen betalar får med acceptabel årsavgift inte överstiga 65-70 % av marknadsvärdet vid vidareförsäljning. Summa insatser och föreningslån utgör förvärvskostnaden. Förvärvskostnaden är köpeskilling (pris på fastigheten) + lagfart + kostnad nya pantbrev + ombildningskostnad (arvode till konsult) + avsättning till reparationsfond för eftersatt underhåll som snarast måste åtgärdas (bara det som föreningen har ansvar för). Jämförelse görs av boendekostnad vid bostadsrätt; årsavgift + 70 % av ränta lån till insats, mot nuvarande hyra. I äldre fastigheter med centrala lägen i Stockholm får man räkna med boendekostnadsökningar 25 – 40 %. Nyare fastigheter med högre hyra i förorter eller landsortsstäder får ofta istället en boendekostnadssänkning. Kontroll av på ovanstående sätt beräknat pris görs mot

uppskattat marknadsvärde på fastigheten som hyreshus. I vissa fall är det faktiskt detta som sätter priset.

Alla fastighetsägare vill kanalisera sin kommunikation med föreningen; via föreningens styrelse, att de kräver att föreningen skaffar ett ombud, ombildningskonsult, att de själva skaffar sig ett ombud för att få igång processen och sedan fungera som ombud.

### 7.3.2 Stålmarm Fastighetsekonomi AB

Pris till annan fastighetsförvaltare utgör bottenivån för en bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningar har betalat upp till 50 % mer i Malmö. Marknadens avkastningskrav är basen för detta värde. Bostadsrättsföreningen vill väcka fastighetsägarens intresse samtidigt som de inte vill betala för mycket. Fastighetsägaren har taktiken att säga att de inte vill sälja egentligen. Bostadsrättsföreningen är mycket intresserad och det vet fastighetsägaren. Båda sidor delar på en viss vinst. Det finns lika många varianter av vinstdelning som det finns ombildningar.

Kommunikationsmässigt går sex till åtta månader normalt åt till förhandling om pris och efter det går processen fort.

### 7.3.3 Brolin ombildning och förvaltning AB

Priset på fastigheten bestäms i huvudsak av två faktorer. Dels görs en traditionell fastighetsvärdering där vi tittar på driftsnetto och räknar fram ett avkastningskrav. Detta för att veta vad säljaren av fastigheten har för alternativ. Dels räknar vi bakvägen fram ett pris på fastigheten genom att se vad de boende "har råd" att betala, genom att göra en budget för den framtida bostadsrättsföreningen och genom att anta en räntekostnad för de privata insatslånen. Vi har då ett lägsta och ett högsta pris som fastigheten kan säljas för. Var man hamnar beror på vem av köparen och säljaren som är mest angelägen.

Naturligtvis sker mycket kommunikation med fastighetsägare (ofta via ombud) och med bostadsrättsföreningen.

### 7.3.4 Fastighetsägarna

Det finns olika scenarier beroende på vem som är uppdragsgivaren. I en del fall vänder sig fastighetsägaren till oss med en köpeskilling som han har bestämt sig för. Då får man testa denna nivå mot hyresgästerna. I andra fall är fastighetsägaren osäker på hur marknadssituationen ser och då görs en sedvanlig värdering (avkastningsmetod + ortspris). I ortsprismetoden tittar man i första hand på köp genomförda av Brf. I exempelvis Malmö och Helsingborg där ombildningstakten har varit omfattande under senare år, finns det gott om jämförelseköp. I ett senare skede kan man komma in i en förhandlingssituation som ytterligare justerar köpeskillingen, som kan bero på vad den tekniska besiktningen visar.

Kommunikationen mellan fastighetsägare och bostadsrättsförening sker oftast genom ombudet. En bostadsrättsförenings styrelse består av minst tre personer vilket medför att risken för missuppfattningar är förhållandevis stor och ombudets roll är mycket viktig för att kunna driva processen framåt.

### 7.3.5 SBC

Fastställandet av priset på fastigheten görs normalt enligt en enkel grundmodell. Nämligen att man ser på dagens boendekostnader som varje hyresgäst har. Boendekostnaderna tas fram via fastighetsägarens hyreslistor. Tillsammans med styrelsen i föreningen diskuterar vi igenom om dessa listor är relevanta för framtagandet av en prisbild på fastigheten. Genom att sedan även plocka fram en historik om byggnaden och de underhållsinsatser som utförts görs en inledande bedömning av latent underhållsbehov. Vidare görs en beräkning på driftskostnader, kapitalkostnader (föreningens lån) samt en fördelning mellan insatser och föreningens lån. Vi brukar även väga in att inte alla köper av de boende. Vi tar även hänsyn till intelligande fastigheter vad dessa har sålts för i analysen. Med detta som underlag kan vi räkna fram ett skäligt pris på fastigheten under förutsättning att boendekostnaden hamnar i närhet till vad man betalar idag. Detta kallar vi en förkalkyl.

När vi har fått fram dessa uppgifter informerar vi primärt styrelsen i föreningen före vi tar diskussionen med fastighetsägaren. Det kommer sedan fortlöpande kommuniceras med både föreningens styrelse och fastighetsägaren. Vi håller normalt två informationsträffar med alla boende och det är normalt efter den tekniska besiktningen som första informationen sker samt vid köpstämman.

## 7.4 Fastighetsägare/säljare

### 7.4.1 Kungsleden

Försäljning till en bostadsrättsförening kan initieras av en direktkontakt med bostadsrättsförening eller via bostadsrättsförenings förköpsrätt vid en försäljningsprocess till annan fastighetsägare. Fastigheten kan ingå i ett paket av fastigheter som skall avyttras alternativt utgöra en försäljning av en solitärfastighet. Detta påverkar dock inte prissättningen. Vi värderar våra fastigheter efter ett flertal ingående parametrar vilka ingår i en kassaflödesanalys med fem års framåtblick. Hyresintäkter (baserade på kontrakt), framtida bedömning av inflation, konsumentprisindex, samt långsiktig vakans. Vakansen i bostadsfastigheter i attraktiva områden är lågt ansatta och baseras på normal omflyttning. Driftkostnader utgörs av normal drift och planerat underhåll, dvs. kostnader för el, värme, ventilation, städning, snöröjning, trädgård etc. Planerat underhåll kan vara renovering av fönster, nya tätskikt, omtapetsering, ommålning, nya snickerier, stambyten etc. och ansätts som en schablon baserat på fastighetens skick och ålder.

Driftnettot tas sen fram som skillnaden mellan hyresintäkterna och driftkostnaderna. Fastighetens avkastningskrav tas fram utifrån en jämförelse av alternativa investeringsplaceringar och bestäms efter jämförelse med andra likartade fastighetsaffärer på orten/stadsdelen. Fastighetens värde erhålls ur kvoten av driftnetto och avkastningskrav. Kostnadsförda hyresgästanpassningar (ej normalt förekommande vid bostadsfastigheter annat än ev. lokaler i gatuplan eller dylikt) och aktiverbara investeringar ingår ej i kassaflödesanalysen. Eventuella tillbyggnadsmöjligheter beaktas vid värderingen.

#### 7.4.2 Wihlborgs

Vid bedömning av vad fastigheten kunde säljas för i ombildningen analyserades vad bostadsrättsinnehavaren hade för potential att sälja bostadsrätten vidare för. I bedömningen togs också hänsyn till vad totalkostnaden för hyresgästerna var innan, respektive vad den blev efter ombildningen. En viktig utgångspunkt var att lägga boendekostnaden efter ombildning på en oförändrad kostnadsnivå. Detta innebar i många fall att man fick dela med sig av vinsten till bostadsrättsföreningen. Beroende på byggnadens skick reserverades köpekillingen för kritiska underhållsåtgärder.

Idag är marknaden tuffare jämfört med för ett antal år sedan. Fastighetsägaren får bättre betalt och på grund av den låga räntan har priserna på hyresfastigheter med fortsatt hyresrätt och hyresfastigheter som ombildas till bostadsrätt närmast sig varandra. I en ombildningssituation är det viktigt att priset ligger på en sådan nivå, i förhållande till bostadsrättspriser, att det fortfarande finns en vinst för hyresgästerna, annars är det inte någon idé att erbjuda de befintliga hyresgästerna att förvärva fastigheten.

#### 7.5 Sammanställning av intervjuer

De personliga intervjuerna med en handfull bostadsrättsföreningar leder inte fram till någon absolut sanning men ger en indikation på hur situationen ser ut ur köparens perspektiv.

Motiven bakom ombildning är främst ekonomiska. Den specifika köpeskillingen, försäljningspriset, är av intresse för bostadsrättsföreningarna/köparna. I synnerhet vad köpeskillingen betyder, omräknat till boendekostnad per lägenhet/medlem, är mycket betydelsefullt för bostadsrättsföreningarna. Initialt kan en bostadsrättsförening räkna baklänges på köpeskillingen för att förstå hur mycket de kan respektive är beredda betala. Vanligt är att fastighetsägaren föreslår ett pris och lägger ett bud till bostadsrättsföreningen.

Till viss del var de svarande bostadsrättsföreningarna medvetna om vad motsvarande objekt sålts för inom samma område, och de kunde konstatera att de köpte för något mer än de objekt de jämfört med. Men genomgående så blev boendekostnaden per månad

efter ombildning lägre än den var som hyresrätt, vilket också har varit ett viktigt förhandlingsmotiv för både bostadsrättsföreningen och fastighetsägaren.

Bostadsrättsföreningen tar över prisrisken från fastighetsägaren i och med förvärvet av fastigheten. Bostadsrätten som boendeform innebär en risk för de boende kostnadsmässigt som de inte har haft tidigare som hyresgäster. De boende måste klara en eventuell ränteuppgång och en mindre månadskostnad per månad efter en ombildning kan ses som en kortsiktig vinst.

Vidare kan man spekulera i följande; Bostadsrättsföreningarnas styrelser och medlemmar består ofta av lekmän. Som representant för köparna i förvärvssituationen är de möjligen inte alla gånger medvetna om att priset kan ligga över det fastigheten är värd som hyreshus med fortsatt hyresrätt. De kan då lita på sin företrädare i ombildningen vanligen en ombildningskonsult, i processens olika delar men framförallt i prisförhandlingsfasen.

Ombildningskonsulter företräder bostadsrättsförening eller fastighetsägare beroende på vem som initierat ombildningen. Olika konsulter bygger upp olika modeller för fastläggning av rimlig köpeskillning. Vanligt är dock att simulera kostnadsflödeskalkyler där marknadens avkastningskrav har en viktig påverkande roll. Avkastningsvärdering kassaflödesanalyser tillsammans med att "räkna baklänges" på boendekostnader ger ett högsta respektive ett lägsta pris. Analyser av ortsprismaterial, vad intilliggande fastigheter köpts och sålts för, tillsammans med fastighetens underhållsbehov påverkar också köpeskillingen.

Fastighetsägaren värderar objektet med kassaflödesanalyser, där bedömning av hyresintäkter spelar en viktig roll liksom driftkostnader och planerat underhåll. Avkastningskravet tas fram genom jämförelse med alternativa investeringsplaceringar och andra likartade fastighetsaffärer på orten. Alternativa investeringsplaceringar är bland andra aktier, räntebärande tillgångar, fonder mm. Fastighetens värde erhålls sedan ur kvoten av driftnetto och avkastningskrav. Också den potential som bostadsrättsinnehavaren har att sälja bostadsrätten vidare med vinster tas in i beräkningen när fastighetens pris ska fastställas. Fokus ligger också på den boendekostnad per månad som råder före respektive efter ombildningen, där det låga ränteläget har en stark inverkan.





## 8. Analys

### 8.1 Allmänt

I takt med att villkoren för att äga och förvalta hyreshus försämras, jämfört med att sälja fastigheten till hyresgästerna, blir det lönsammare för fastighetsägaren att ombilda hyresrätter till bostadsrätter, och ombildningstakten påskyndas. En förutsättning som har möjliggjort och möjliggör att det är en bättre affär för både köpare och säljare att sälja i en ombildningssituation är de kraftigt höjda priserna på bostadsrätter, i synnerhet i landets tillväxtområden.

Områdena och städerna där hyreshus ombildas till bostadsrätter har utökats och blivit större. Förut var det mer uppdelat och det ombildades på färre ställen. Idag är det inte enbart attraktivt att ombilda i de större städernas centrala delar.

### 8.2 Prissättning

Prisbildningen på bostadsrätter grundar sig inte enbart på att människor vill bo billigt och bra. De senaste årens prisutveckling tyder på att människor vill investera strategiskt i sin bostadsrätt. Förväntningar om kommande värdeökning påverkar köparens intresse och vilja att placera kapital och påverkar därmed också prisbildningen. När tillgången på bostäder understiger efterfrågan pressas priserna upp och det skapas en rörlighet på marknaden när behovet och attraktiviteten ökar. Förvärv av en bostadsrätt kan för många yngre hushåll vara ett första steg i en bostadskarriär. Så länge förväntningar om fortsatt stigande bostadsrättspriser kvarstår finns viljan att placera kapital i detta investeringsalternativ. Skulle däremot priserna mattas av eller att det uppstår förväntningar om att ett pristak börjar uppnås, minskar köparnas betalningsvilja generellt och en ytterliggare avmattad prisutveckling medföljer.

Marknaden för hyreshus med fortsatt hyresrätt och marknaden för ombildade bostadsrätter har börjat gå samman i den meningen att prissättningen av en fastighet vid ombildning i viss mån styrs av vad köpare av hyreshus, annan än bostadsrättsföreningen, är beredda att betala för samma objekt. Prisbildningen har dock styrts mycket av försäljningen till hyresgästerna i samband med ombildning. Andelen potentiella köpare av hyreshus på marknaden är begränsad och det påverkar i viss mån också prissättningen. Bostadsrättsföreningar menar i vissa fall att de betalar ett högre kvadratmeterpris jämfört med vad deras hyreshus betingar som hyreshus, då det ofta är sådana jämförelseobjekt som något felaktigt studeras. Men intresset för en affär är från bostadsrättsföreningarnas sida likväl stort. I en ombildningssituation avgränsas objektets marknadsvärde som värdet av ett hyreshus med fortsatt hyresrätt. Det är dock svårt att inom marknaden begränsa segment på detta sätt. Ett ombildat hyreshus tillhör inte uteslutande detta marknadssegment utan befinner sig inom en annan del av marknaden där

marknadsvärdesbedömningen ser annorlunda ut. Bilden av två olika marknadssegment kan förklara de omtalade ”övervärdena” och de olika perspektiv som bearbetas i prissättningsfasen av ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Prismässigt har de två marknadssegmenten alltså historiskt skiljt sig åt. Generellt har hyreshus med fortsatt hyresrätt sålts för ett kvadratmeterpris under det som hyreshus som ombildats till bostadsrätter har gjort. Det som har hänt på senare tid är att de olika marknadssegmenten prismässigt har närmat sig varandra. Priser för hyreshus med fortsatt hyresrätt har ökat stadigt i takt med att ombildning till bostadsrätt har tagit fart. Fastighetsägare vill vid försäljning av hyreshus med fortsatt hyresrätt ta ut en del av den framtida vinst som annan fastighetsägare kan få ut vid en framtida försäljning till en bostadsrättsförening vid ombildning.

När vägen med försäljning till bostadsrättsföreningar började fanns det en tydlig uppdelning i två prisnivåer, ett som hyreshus och ett som nybildad bostadsrätt. Med tiden har den här skillnaden minskat. Av detta kan man utläsa att det förut var mer tydligt att det handlade om två olika marknader, medan det idag alltmer går mot att bli en gemensam när man ser till fastighetspriserna. (En tredje marknad, de befintliga bostadsrätterna, ligger fortfarande utanför, men denna marknad köps och säljs inte fastigheter utan specifika bostadsrättslägenheter).

De två marknaderna går prismässigt ihop till en. Men marknadsvärdesmässigt är det dock fortfarande svårt att jämföra mellan segmenten. Det pris som fastighetsägaren säljer för och bostadsrättsföreningen köper för representerar fastighetens marknadsvärde i det aktuella marknadssegmentet. Definitionen av marknadsvärde gäller ju också i en ombildningssituation även om det i första hand bara finns en köpare, men köparen, bostadsrättsföreningen, kan förvärva fastigheten via hembud vilket betyder att andra intressenter på hyreshusmarknaden också är med och bjuder. Hembudssituation kan driva bostadsrättsföreningen att betala mer än de hade gjort om de var den enda intressenten i affären, då deras intresse för genomförd fastighetsaffär ofta är mycket stort. Denna eventuella prisskillnad kan dock vara svår att urskilja.

Priset som en fastighet slutligen betingar i en ombildningssituation kan visa sig ligga över ett marknadsvärde för hyreshus i allmänhet. I ett köp i en ombildning kommer köpare och säljare från två olika marknader och har olika preferenser och synsätt, exempelvis när det gäller driftkostnader i bostadsrätt jämfört med hyresrätt. Därmed kan det överenskomna priset motsvara marknadsvärdet i detta nya marknadssegment.

Ombildningstakten har ökat och andelen köpare bland hyresgäster i en fastighet likaså. Fler medlemmar i en nybildad bostadsrättsförening kan köpa loss bostadsrätten då de under senaste tiden har haft möjlighet till krediter med en fördelaktig ränta. Detta ger i sin tur en rimlig boendekostnad efter ombildning, ibland även lägre än vad den befintliga

hyran uppgick till innan ombildningen. Även studenter och personer med betalningsanmärkningar är kreditvärdiga i fastighetsbranschen av somliga kreditgivare. För de boende kan det förväntas att boendekostnaden efter ombildning är extra gynnsam med de reglerade hyrorna, som ofta är lägre än vad marknadshyra skulle kunna motsvara, och boendekostnaden efter ombildning ofta är anpassad efter den tidigare hyran och ska sällan överskrida den. Oftast är det centrala fastigheter som ombildas och där är skillnaden mer påtaglig.

Möjligheten att kunna genomföra ett i princip obegränsat antal köpstämmor för att åstadkomma tillräcklig majoritet för ombildning kan leda till att processen drar ut på tiden. En alltmer långdragen process kan i sin tur leda till att den ursprungliga köpeskillingen förändras och eventuellt höjs då fastighetsägaren har möjlighet att ändra sig. Den styrda prissättningen från fastighetsägarens sida är i detta läge mycket beroende av hur angelägen bostadsrättsföreningen är att förvärva fastigheten. Fastighetsägaren gör likväl en god affär. Eftersom prisbildningen med utgångspunkt från avkastningsvärdet grundas på individers subjektiva värdeuppfattning kan parternas förhandlingsstyrka, motsättningar mellan fastighetsägare och bostadsrättsföreningar, bli avgörande.

Att överlåtelseförfarandet blir mer effektivt och att uppgifter om lägenheter samlas och blir mer lättillgängligt kan ha påverkan på bostadsrätters priser på så sätt att människor blir mer medvetna och kostnaderna för hanteringen och insamlingen av data minskar och därmed sätter högre krav och sitter i en bättre förhandlingssituation i en överlåtelssituation.

### 8.2.1 Prisutvecklingen

Priserna för hyreshus som ombildats till bostadsrätt har generellt legat över priserna för hyreshus med fortsatt hyresrätt. En fastighetsägare säljer inte en fastighet till ett förhållandevis lågt pris till en annan fastighetsägare som sedan i sin tur kan sälja till hyresgästerna till ett väsentligt högre pris. Ombildningsmöjligheten påverkar numera priset i den första transaktionen. Figur 6.2 visar att resonemanget om att fastighetsägare redan i försäljning av hyreshus med fortsatt hyresrätt tar ut en del av den framtida försäljningen till en nybildad bostadsrättsförening har påverkan på fastighetspriserna. Bakgrunden till den värdeutveckling som skett är bland andra att räntenivån är låg och att många nybildade bostadsrättsföreningar styr prisutvecklingen då de betalar bra för sina fastigheter, vilket har inneburit en skjuts uppåt för fastighetsvärdena. Det visar sig att ekonomiska vinster fortfarande är ett starkt incitament för köparen. Bostadsrättsföreningar är beredda att förvärva fastigheten för allt högre priser, vilket grundar sig i att förväntningar om högre priser kvarstår.

Under den studerade perioden har det dock varit lika lönsamt att ombilda lägenheter till bostadsrätt, dvs. den enskilda lägenhetsinnehavaren har i en ombildningssituation kunnat ta del av en lika stor vinst vid en direktförsäljning. Fastighetsägare säljer hyreshus för

lika mycket mer nu som för tre år sedan till bostadsrättsföreningar i ombildning relativt annan köpare av hyreshus, detta trots att de nu upplever att det är tuffare tider. Fastighetsägare följer inte och anpassar sig inte till de stigande bostadsrättspriserna på ett sätt som de skulle kunna göra.

Tidigare rådde större skillnader i priser mellan fastighetstyperna, medan de börjar närma sig varandra idag. Om en annan köpare ska "komma åt" fastigheten i vilken en bostadsrättsförening är registrerad, dvs. intresserad av att köpa, måste denne hoppa på karusellen och betala det pris som bostadsrättsföreningen inte klarar att/går med på att/betala. I ett hyreshus utmed havet vid Ribersborg i Malmö fanns en bostadsrättsförening registrerad och köparen, annan än bostadsrättsföreningen, betalade det pris som krävdes för att få erbjudandet. I det här fallet rörde det sig om 25 000 kr/kvm.<sup>129</sup>

Direktavkastningskrav på hyresfastigheter har sjunkit de senaste åren. Direktavkastningskrav för bostadsrättsföreningar som köpare är lägre än för andra köpare. Bostadsrättsföreningar bedriver inte en vinstdrivande rörelse och kan därför ställa lägre ekonomiska krav. Både för hyreshus som ombildats till bostadsrätt respektive fortsatt att vara hyresrätt har dock nivån på direktavkastningskraven sjunkit. Efterfrågan på bostäder är alltså hög, med stabil uthyrningsgrad, inom det studerade området och tillsammans med låga räntor och förväntningar om högre hyror har fastighetspriserna stigit stadigt. Ju säkrare ett investeringsalternativ är, desto lägre direktavkastningskrav och riskkompensation fordras för att attraktiviteten ska bestå.

Det finns en motsättning mellan förväntning om höjda hyror respektive låga bruksvärdestyrda hyror. Höjda hyror skapar högre fastighetsvärden, vilket gör att fastighetspriser ökar. En bostadsrättsförenings intresse att köpa kan öka eftersom alternativet att bo kvar som hyresgäst blir mindre attraktivt. Fortsätter de låga bruksvärdestyrda hyrorna kan de fungera som ett incitament för hyresgästerna att bo kvar som hyresgäster och ombildningstakten avtar. Den begränsade hyressättningen kan leda till att bostadsrättsföreningen blir mer priskänslig, och kräver ett lägre pris för att acceptera fastighetsägarens bud. I prisdiskussionen finns ett förhållande mellan boendekostnad och skillnaden mellan marknadsvärde och pris.

### *8.3 Vinstdelning*

Vid förvärvstillfället i ombildningssituationen flyttas tillgången, fastigheten, över till köparen, bostadsrättsföreningen, tillsammans med delar av vinsten. Den erlagda köpeskillingen kommer i samma stund säljare tillgodo, i vilken också fastighetsägarens del av vinsten ligger.

---

<sup>129</sup> Samuelsson, 2005-10-13.

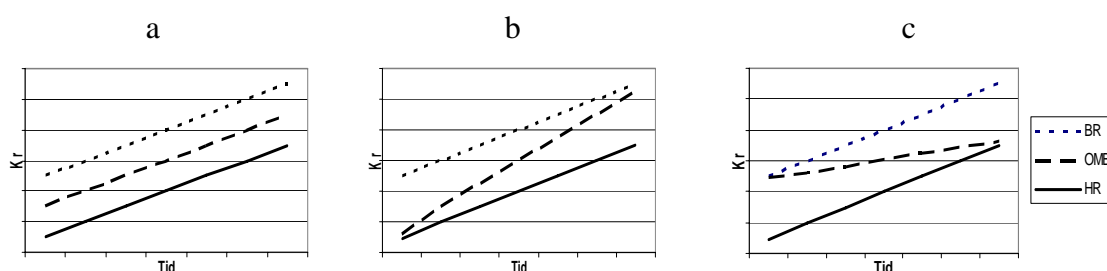
Fastighetsägare har de senaste åren alltid sålt med garanterad vinst, dvs. tar en del av marknadsvärdespotentialen vid överlåtelse tillfället. Bostadsrättsföreningen köper med risk för fallande marknad, som med mycket där köparen tar den prisrisken. Skillnaden i en sådan här affär är dock att köpare går in med förväntningen om att göra en ekonomisk vinst vid en framtida vidareförsäljning av bostadsrätten. För att kunna se hur vinstdelningen mer specifikt ser ut för köparen, lägenhetsinnehavaren, måste man också titta ett steg längre dvs. när köparna sedan säljer sina lägenheter. Men påverkan på den allmänna prisuppgången är komplex. Försäljningspriset beror på hur länge man väntar efter ombildningen eftersom den allmänna värdestegringen, räntor mm. inverkar på köpeskillingen. En försäljning av en bostadsrättslägenhet krävs direkt för att kunna hänföra prisförändringen till ombildningen specifikt, och påverkan från den allmänna värdestegringen undviks. En vidareförsäljning av en bostadsrätt som förvärvats via ombildning kan också prismässigt se något olika ut beroende på hur priskänslig den potentiella köparen är. Försäljning till en juridisk person kan göra att försäljningspriset generellt sett kan bli högre än vad priset kan bli vid försäljning till fysisk person.

Ombildade lägenheter ligger fortfarande prismässigt under vad bostadsrättslägenheter säljs för eftersom ombildning annars inte skulle fortgå i samma höga takt. Vinstdelningen måste fungera på så sätt att erbjudandet om att förvärva fastigheten för bostadsrättsföreningen är attraktivt, dvs. de kan tillgodogöra sig del av den ekonomiska vinsten. De boende skulle annars kunna köpa en annan bostadsrätt på marknaden så länge inte specifika motiv ligger bakom exempelvis att den boende mycket gärna vill bo kvar i samma lägenhet och sköta den. Motiven som ligger bakom ombildning enligt de intervjuade bostadsrättsföreningarna, är till stor del ekonomiska och skulle denna potential minskas eller försvinna skulle inte ombildning längre vara attraktivt för de boende. Däremot så utnyttjar fastighetsägaren i allt större utsträckning situationen att de boende/hyresgästerna gärna förvärvar sin fastighet i en ombildningssituation och kan därmed begära ett högre pris än vad denne skulle kunna göra om marknaden var mer konkurrensutsatt. Fastighetsägaren kan dock inte begära vilket pris denne vill eftersom de boende måste kunna ta del av ett köpekontrakt som vid hembud även kan bjudas ut till andra intressenter på marknaden. Om fastighetsägaren begär ett oskäligt högt pris måste denne anpassa sig efter marknaden och därefter erbjuda bostadsrättsföreningen ett nytt pris.

Vinstdelning mellan fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen kan utveckla sig på olika sätt. Parterna kan, som i fall a nedan, dela på hela den vinst som uppstår i det överenskomna priset mellan sig. Utvecklingen över tiden kan också ta sig uttryck i att fastighetsägaren tillgodogör sig den större delen av vinsten allteftersom tiden går, som i fall b. Vidare finns den teoretiska möjligheten att bostadsrättsföreningen tillgodogör sig en allt större vinst, vid en direktförsäljning, fall c nedan. Situationen så som den ser ut idag är att priserna på hyreshus med fortsatt hyresrätt närmar sig priserna på hyreshus som ombildas till bostadsrätt. Kvadratmeterpriserna på bostadsrätter följer

kvadratmeterpriserna på hyreshus som ombildas till bostadsrätt. Vinsten har blivit större för fastighetsägaren i och med att priserna har stigit, och bostadsrättsföreningen har konsekvent under utvecklingens gång kunnat tillgodogöra sig en lika stor vinst, ca 2 500-3 000 kr/kvm i det studerade området.

Det är dock inte enbart den direkta kapitalvinsten som utgör vinst för bostadsrättsföreningen. Det pris som bostadsrättsföreningen köper sin fastighet för ger de boende en viss bestämd boendekostnad. Beroende på hur lånen fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavarna blir insatsen, kapitalbindningen, och därmed ofta boendekostnaden, olika.



En ombildning kommer sällan till stånd om boendekostnaden per månad överstiger den tidigare hyran, med undantag för landets större städers mest centrala områden, och det blir mycket dyrare för de tidigare hyresgästerna efter ombildningen. Jämför med båtadvillkoret (ett ekonomiskt positivt resultat) i den fastighetsrättsliga lagstiftningen där lönsamheten bedöms. Det kan dock finnas yttre positiva effekter som kan ses som en drivkraft och får det genomfört, t.ex. sanering av äldre bostadsområden. Det låga ränteläget har uppmuntrat ombildning då allt fler har möjlighet att låna till köp av bostad.

När hus ombildas är vakansen ofta liten, och de som inte väljer att köpa bostadsrätten bor kvar som hyresgäst. Värdet av ett hyreshusobjekt påverkas av dess vakansgrad, i synnerhet när det gäller minskade hyresintäkter. Kassaflödesanalyser framåt i tiden tar upp detta perspektiv och vid värdering inför försäljning i en ombildningssituation kan man anta att undantag från spekulation om vakans kan göras. När bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten kan vakansen ses som en potential då bostadsrättsföreningen kan frigöra kapital genom försäljning av dessa lägenheter på den öppna marknaden.

#### 8.4 Prisutveckling på en reglerad marknad

Prisutveckling på hyresfastigheter relativt bostadsrättsfastigheter följer inte hyresmarknadens utveckling, i synnerhet inte inom landets tillväxtområden, där priserna stigit kraftigt. Priser på hyresfastigheter styrs till stor del av priser på bostadsrättsfastigheter, då flerbostadshus i stor utsträckning säljs i samband med

ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt och del av framtida vinst tas ut i köp av hyreshus med fortsatt hyresrätt.

Det reglerade hyressättningssystemet, bruksvärdeprincipen, tillsammans med ombildningar har lett till att prisutvecklingen för hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter prismässigt har utvecklats olika snabbt. Marknadsvärdet för hyresfastigheter begränsas av fastighetens hyresintäkter. Både den säljande fastighetsägaren och den köpande bostadsrättsföreningen tjänar på att fastigheten överlåts till ett pris som ligger mellan marknadsvärdet för hyresfastigheter och marknadsvärdet för bostadsrätterna. Bruksvärdeprincipen har bidragit till att det är lönsamt att hyresfastigheter ombildas till bostadsrätter istället för att sälja till annan fastighetsägare och förbli hyreshus. Del av framtida vinst vid ombildning avspeglas på försäljningspriset redan vid försäljning av hyresfastigheter med fortsatt hyresrätt. Också förväntningar om förändringar i bruksvärdesystemet avspeglas redan i fastighetspriserna för hyreshus.

Bruksvärdessystemet har bidragit till att utbudet av hyresrätter inte har följt efterfrågan genom nyproduktion, vilket har skapat trögrörlighet på bostadsmarknaden med mindre omflyttning. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv har detta negativ påverkan. Hyresrätten är en flexibel boendeform som inte kräver kapitalinsatser och som ökar rörligheten på arbetsmarknaden. Den fungerande bostadsmarknaden med en god tillgång till olika boendeformer riskerar att gå förlorad och därmed också framtida företagsetableringar och inflyttning av kompetent arbetskraft. Det är en stor investering att köpa bostadsrätt i tillväxtregioner idag och priserna stiger alltså.

Kapitalbildningen som skapats för de boende i en ombildningssituation kan dock bidra till en ökad efterfrågan på nyproducerade lägenheter samtidigt som lägenheter frigörs på marknaden. Det är emellertid slumpen som har styrt vilka som har tjänat pengar på ombildningen.

Den nu mycket frekventa bostadsrättsomvandlingen har bruksvärdessystemet att tacka. Fortsatt reglering och avvikelser från marknadshyrorna ger fler ombildningar och färre hyresrätter. Om hyresnivåerna skulle stiga, om man går ifrån bruksvärdeprincipen, minskar dock vinsten för de boende i ombildning och ombildningstakten mattas av. Ofta baseras nämligen insatserna för den nybildade bostadsrätterna på den tidigare hyran.

Utvecklingen på marknaden för hyresfastigheter påverkas till viss del av utvecklingen på bostadshyresmarknaden. Hyresnivåer påverkar en fastighets värde men inte nödvändigtvis dess pris i en överlåtelssituation, då det inte enbart är fastighetsrelaterade faktorer som påverkar priset. Prissättningen påverkas i stor utsträckning också av priserna på bostadsrättsfastigheter numera. Hyreshus har följt den utveckling som har skett på priset på bostadsrätter som effekt av efterfrågan.

Ombildning till bostadsrätt i den utsträckning som varit, tillsammans med den begränsade nyproduktionen av hyresrätter, fungerar som incitament för fastighetsbolag. Ett möjligt framtidsscenario kan vara för dem att sälja av sina bostadsfastigheter och istället investera i kommersiella lokaler.



## 9. Slutsatser

I takt med att priser på bostadsrätter stiger följer priser på hyreshus som ombildas efter. Priser på hyreshus styrs av priser på bostadsrätter, då hyreshus i stor utsträckning säljs i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och del av framtida vinst tas delvis ut i köp av hyreshus med fortsatt hyresrätt. En hyresfastighets hyresintäkter påverkar inte längre dess pris i en köpsituation på ett sätt som de påverkar dess värde.

De enskilda bostadsrätterna representerar ofta tillsammans ett högre värde än vad ett hyreshus med fortsatt hyresrätt gör. Mervärdet följer av den ändrade upplåtelseformen. Prismässigt har objekten dock gått samman. Marginalerna mellan priser på hyreshus som ombildas till bostadsrätt och hyreshus med fortsatt hyresrätt krymper, medan de boende fortsatt gör en bra affär.

Det två olika marknaderna, hyresrätt respektive bostadsrätt, går samman i en ombildningssituation. Marknaderna har olika målgrupper för boendet med olika krav och värderingar. En marknadsvärdebedömning gemensam för hyreshus går inte att fastställa. Anpassningar efter upplåtelseformernas skillnader måste göras. Fastighetspriserna inom de två kategorierna närmar sig varandra och de två marknaderna går prismässigt ihop till en och hamnar i ett nytt marknadssegment. Objekten som ombildas till bostadsrätt får ett marknadsvärde som ligger inom detta marknadssegment

Att objekt som ombildas till bostadsrätt ligger i ett eget marknadssegment klargör de omtalade ”övervärdena” och de olika perspektiv som bearbetas i prissättningsfasen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Bostadsrättsföreningar studerar ofta fel jämförelsematerial inför en värderings- och prissättningsituation och uppfattar därför att de betalar ett överpris för fastigheten när de i själva verket betalar marknadspris.

För den enskilda lägenhetsinnehavaren måste det i en ombildningssituation föreligga en omedelbar ekonomisk vinst som väger tyngre än den ekonomiska risken som förvärvet och kapitalbindningen medför. Boendekostnaden efter ombildning måste vara rimlig och helst lägre än vad den var som hyresrätt, för att en ombildningsprocess ska anses vara attraktiv ur köparens synvinkel. Vinstdelning som ligger i den överenskomna köpeskillingen mellan fastighetsägare och en bostadsrättsförening måste ge båda parter ekonomiska fördelar.

Intresset för en affär är från bostadsrättsföreningars sida mycket stort, de ekonomiska drivkrafterna är starka från deras sida. De boende i hyreshus som har möjlighet att köpa loss sin lägenhet blir allt fler och samtidigt är antalet köpare av hyreshus på marknaden som helhet tämligen få. Detta har också bidragit till den stigande prisutvecklingen. Dessutom gynnar OMBL köparen (de boende).

Priset på en fastighet som ombildas från hyresrätt till bostadsrätt bör ligga på en summa mellan det värde fastigheten betingar som fortsatt hyresrätt och det värde som fastigheten betingar som bostadsrätt, för att en vinstdelning ska ske mellan köpare och säljare.

## 10. Referenser

### *Böcker*

- Bostadsrätt. Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*, Lundén, B., Svensson, U. Tionde upplagan, Björn Lundén Information AB, 2005.
- Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*, Victorin, A., Iustus förlag AB, 2003.
- Bostadsrättslagen – en kommentar*, Julius H., Nilsson Hjorth B., Uggla I. Tredje upplagan. Norstedts juridik, 2005.
- Exploateringsvinst – En diskussion om vinstbegrepp vid fördelning av exploateringsvinst mellan fastighetsägare*, Karlbro, T, 1988.
- Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*, Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004.
- Förturslagen, lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt* SFS 1982:352 samt följdändringar i annan lagstiftning.

### *Artiklar*

- Fastighetsvärlden, nr 2, mars 2005
- Dagens Industri, *Hyreshus i storstad bra investering*. Tillgänglig på Internet:  
<http://di.se/Nyheter/?page=%2fAvdelningar%2fArtikel.aspx%3fO%3dIndex%26ArticleId%3d2003%5c09%5c24%5c87603%26src%3ddi>, 2005-11-28.

### *Föredrag*

- Värderings- och Lantmäteridagarna A, Köpa fastighet direkt eller förpackad i bolag?, 2005-10-19.
- Värderings- och Lantmäteridagarna B, Upplåtelseformen avgör avgälden, 2005-10-19.
- Värderings- och Lantmäteridagarna C, Bostadsrättsregister – kreditgivarsynpunkter, 2005-10-20.
- Värderings- och Lantmäteridagarna D, Fastighetsmarknaden idag – en lägesrapport, 2005-10-20.

### *Intervjuer*

- Brossing, L, Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC, 2005-08-16.
- Färnkvist, O., Lantmäteriverket, 2005-09-13.
- Olsson, P. Fastighetsägarna, 2005-09-29
- Samuelsson, P., Bryggan Fastighetsekonomi Malmö, 2005-10-13.
- Wieslander, P., Svefa, 2005-10-13.

## *Propositioner*

Regeringens proposition 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag mm.

Regeringens proposition 2001/02:62, kooperativ hyresrätt.

## *Elektroniska källor*

Fastighetsägarnas hemsida A. Tillgänglig på Internet:

[http://www.fastighetsagarna.se/\\_files/\\_fastinfo02a.pdf](http://www.fastighetsagarna.se/_files/_fastinfo02a.pdf), 2005-11-10.

Fastighetsägarnas hemsida B. Tillgänglig på Internet:

<http://www.fastighetsagarna.se/system/article/article.asp?articleId=17871&orgId=21>, 2005-11-10.

Föreningssparbankens hemsida. Tillgänglig på Internet:

<http://www.foreningssparbanken.se/misc/spintab/omvrlid16.pdf>, 2005-11-07.

Galärens hemsida. Tillgänglig på Internet:

<http://www.galaeren.se/sthlm/fastighetsagaruppdr.html>, 2005-10-28.

Hyresgästföreningens hemsida A. Tillgänglig på Internet:

[https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2004/09/article/article20040914\\_131431737/I\\_ombildningens\\_sp%C3%A5r.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2004/09/article/article20040914_131431737/I_ombildningens_sp%C3%A5r.pdf), 2005-10-28.

Hyresgästföreningens hemsida B. Tillgänglig på Internet:

[https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/Article/UploadFiles/Article20020330\\_103208390/HyrRapport2001b.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/Article/UploadFiles/Article20020330_103208390/HyrRapport2001b.pdf), s. 5, 2005-10-28.

Hyresgästföreningens hemsida C. Tillgänglig på Internet:

[https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2003/01/article/article20030115\\_132022973/reformerad\\_bostadshyressattning.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2003/01/article/article20030115_132022973/reformerad_bostadshyressattning.pdf), s. 2, 2005-10-28.

Hyresgästföreningens hemsida D. Tillgänglig på Internet:

[https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2003/01/article/article20030115\\_132022973/faktorer\\_som\\_pavarkar\\_bruksvaret.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2003/01/article/article20030115_132022973/faktorer_som_pavarkar_bruksvaret.pdf), 2005-10-29.

Hyresnämndens hemsida. Hyressättningsregler för bostadslägenheter,

Tillgänglig på Internet:

<http://www.dom.se/hyresnamnden/dokument/Hyress%C3%A4ttningsregler%20-%20faktablad.doc>, 2005-11-07.

Isaksson och partners hemsida A. Tillgänglig på Internet:

<http://www.isaksson-partners.se/index2.html?http://www.isaksson-partners.se/hembud.html>, 2005-10-03.

Isaksson och partners hemsida B. Tillgänglig på Internet:

<http://www.isaksson-partners.se/index2.html?http://www.isaksson-partners.se/infogaster.html>, 2005-10-03.

Jag vill ha bostad.nus hemsida. Tillgänglig på Internet:

<http://www.jagvillhabostad.nu/asm/default.asp?asmID=1232&asmCat=14>, 2005-11-29.

- Kungliga Tekniska Högskolans hemsida, avdelningen för infrastruktur A. Tillgänglig på Internet: [http://www.infra.kth.se/BYFA/utbildning/grundutbildning/kurser/Fastighetsforvaltning\\_1F1398/Hyress%20ttning\\_oh\\_hl.ppt#4](http://www.infra.kth.se/BYFA/utbildning/grundutbildning/kurser/Fastighetsforvaltning_1F1398/Hyress%20ttning_oh_hl.ppt#4), 2005-11-30.
- Kungliga Tekniska Högskolans hemsida, avdelningen för infrastruktur B. Tillgänglig på Internet: <http://www.infra.kth.se/BYFA/publikationer/svenskaUppsatserOchRapporter/34.pdf>, s. 2, 2005-12-07.
- Lantmäteriets hemsida. Tillgänglig på Internet: [http://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=1994](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=1994), 2005-10-03.
- Mäklarsamfundets hemsida A. Tillgänglig på Internet: [http://www.maklarsamfundet.se/pof/ms/sida\\_upload/\\_BASE\\_6\\_ID\\_13101\\_1120551688.doc](http://www.maklarsamfundet.se/pof/ms/sida_upload/_BASE_6_ID_13101_1120551688.doc), 2005-11-07.
- Mäklarsamfundets hemsida B. Tillgänglig på Internet: [http://www.maklarsamfundet.se/pof/ms/sida\\_upload/\\_BASE\\_6\\_ID\\_9601\\_1101371787.doc](http://www.maklarsamfundet.se/pof/ms/sida_upload/_BASE_6_ID_9601_1101371787.doc), 2005-11-07.
- Mäklarstatistikens hemsida. Tillgänglig på Internet: [http://www.maklarstatistik.se/he/He\\_h.htm](http://www.maklarstatistik.se/he/He_h.htm), 2005-11-30.
- Sveriges Radios hemsida, nyheter från Riksbanken. Tillgänglig på Internet: <http://www.sr.se/ekot/ekonomiekot/artikel.asp?artikel=739898>, 2005-11-23.
- SCBs hemsida A. Tillgänglig på Internet: [http://www.scb.se/templates/pressinfo\\_\\_\\_\\_146757.asp](http://www.scb.se/templates/pressinfo____146757.asp), 2005-10-25.
- SCBs hemsida B. Tillgänglig på Internet: [http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_\\_\\_\\_29333.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart____29333.asp), 2005-11-29.
- Sveriges riksbanks hemsida. Anförande, Framtidsfrågor för bostadsmarknaden, s. 2. Tillgänglig på Internet: <http://www.riksbank.se/templates/speech.aspx?id=6094>, 2005-10-25.

BILAGA 1

Malmö, Slottstaden		Adress	Köpare	Säljare	Övertalset datum	Pris (kSEK)	Pris/kvm	Typkod	Vårdår	Area Bostäder (kvm)	Area Lokaler (kvm)	Area (kvm)	Tomtareal (kvm)
Fastighetsbeteckning													
Harjager 10	Marielidsvägen 41	ÖRESUNDSFASTIGHETER AB		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2000-01-14	5 000	6 305	320	1938	793	0	793	559
Kragholm 7	Kilian Zollsagan 31a	DAGON AB		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2000-02-02	20 700	8 333	320	1945	2 484	0	2 484	2 524
Viske 7	Erikstorgsgatan 3	BOSTADSÄRFTSFORENINGEN HUSAREN I MALMÖ		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2000-04-27	8 029	7 018	320	1935	1 144	0	1 144	619
Siegeborg 12	Gustaf Rydbergsgatan 13a	AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT		AMVJ FASTIGHETS AB	2000-06-28	13 750	6 794	320	1942	1 937	28	1 965	1 721
Reval 2	Lundbergsgatan 13	AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT		SOLROSEN INVEST AB	2000-08-01	12 325	8 003	320	1978	1 495	95	1 590	890
Luggude 8	Marielidsvägen 31	STENA FASTIGHETER AB		VIRTUOSEN FASTIGHETS AB	2001-04-02	27 500	8 811	320	1967	2 615	1 503	4 118	1 652
Onsjo 8	Fågelbacksgatan 24	NORDEA LIVFORSÄKRING I SVERIGE AB(PUBL)		FABEGE AB	2001-05-04	16 000	6 779	320	1942	1 816	0	1 816	1 386
Ulla 3	Lundbergsgatan 12	NORDEA LIVFORSÄKRING I SVERIGE AB(PUBL)		STABIL FASTIGHETS AB	2001-05-04	22 000	10 726	320	1979	1 756	295	2 051	760
Sigrid 1	Lundbergsgatan 14	AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT		LIVFORSÄKRINGSÄKTIEBOLAGET SKANDIA (PUBL)	2001-06-01	12 300	8 448	320	1978	1 244	212	1 456	626
Reval 1	Regementsgatan 66a	DILIGENTIA BOSTADER AB		KOMMANDITIBOLAGET INGELSTAD 8	2001-11-01	11 900	5 070	320	1930	2 098	249	2 347	876
Ingelstads 8	Regementsgatan 78	BRF RIBERSBORG 78		KOMMANDITIBOLAGET INGELSTAD 8	2002-10-31	11 400	8 817	320	1939	1 293	0	1 293	516
Viske 4	Marielidsvägen 19	BRF GRÄDDHYLLAN		STENA FASTIGHETER MALMÖ AB	2002-11-01	10 500	9 099	320	1940	1 154	0	1 154	750
Oscarstorp 4	Ostra Ställmästaregatan 4	AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT		FABEGE AB	2002-11-01	4 744	5 403	320	1938	878	0	878	1 104
Ljungbyhus 10	Nicolovägen 8a	BRF LJUNGBYHUS		FABEGE AB	2002-11-15	67 000	9 417	320	1958	6 992	123	7 115	4 996
Ingelstads 2	Ostra Ryttmästaregatan 3	BRF INGELSTAD I MALMÖ		KOMMANDITIBOLAGET OLGA 1	2002-12-02	22 500	10 004	320	1986	2 249	0	2 249	978
Gudham 2	Kilian Zollsagan 28a	BRF RAGNAROK		FABEGE AB	2002-12-02	75 500	8 911	320	1942	7 781	720	8 501	3 733
Beritsholm 2	Kilian Zollsagan 1a	BRF KILIAN 1		FABEGE AB	2002-12-03	19 000	8 268	320	1938	2 298	0	2 298	2 097
Fråkne 4	Regementsgatan 19	BRF HUSAREN 19		FABEGE AB	2002-12-20	22 400	9 368	320	1930	2 391	0	2 391	1 046
Herrestad 7	Fågelbacksgatan 27	BRF HERRESTAD 7		FABEGE AB	2002-12-30	32 000	9 744	320	1948	2 938	346	3 284	2 412
Askim 6	Carl Hillsgatan 2	AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT		FASTIGHETS BOLAG PROVIK KOMMANDITIBOLAG	2002-12-30	11 750	7 551	320	1936	1 556	0	1 556	655
Sigrid 10	Ostra Kristinelundsvägen 9	AB FOUGSTEDT'S PALSVARUPABRIK		GODAWANA FASTIGHETER AB	2003-01-10	20 000	9 695	320	1953	1 879	184	2 063	980
Ingelstads 3	Ostra Ryttmästaregatan 5	BRF INGELSTAD 3 I MALMÖ		FABEGE AB	2003-06-18	12 250	8 639	320	1930	1 402	16	1 418	599
Inland 2	Erikstorgsgatan 18	BRF INLAND 2		FABEGE AB	2003-06-25	18 700	8 858	320	1935	2 038	73	2 111	964
Reval 4	Regementsgatan 68a	BRF REVAL		FABEGE AB	2003-06-25	13 200	11 754	321	1932	958	165	1 123	585
Beritsholm 11	Roslins Väg 17a	BRF ROSLIN		FABEGE AB	2003-08-26	18 250	11 805	320	1968	1 546	0	1 546	1 355
Västerfallet 13	Beritsholmsvägen 25	BOSTADSAB DROTT SYD		FABEGE FASTIGHETER SVERIGE AB	2003-08-26	15 395	6 894	320	1991	1 833	400	2 233	2 595
Beritsholm 3	Kilian Zollsagan 3a	FASTIGHETS AB BERITSHOLM		FASTIGHETS AB BERITSHOLM	2003-11-26	15 637	6 005	320	1954	2 666	65	2 731	3 036
Villand 13	Västra Kristinelundsvägen 29a	FORVALTNINGS AB INC		FASTIGHETS AB BERITSHOLM	2003-11-26	15 497	5 674	320	1950	2 666	65	2 731	1 560
Bornholm 6	Kramsvägen 10	BOSTADSAB DROTT SYD		FABEGE FASTIGHETER SVERIGE AB	2004-01-09	43 572	4 981	320	1975	8 606	142	8 748	8 782
Västerfallet 11	Limhamnsvägen 48	BOSTADSAB DROTT SYD		FABEGE FASTIGHETER SVERIGE AB	2004-01-09	18 667	7 610	320	1991	2 128	325	2 453	3 491
Sjåmanus 8	Ernst Ahngrensgratan 4a	BRF STJÄRNEHUS		FASTIGHETS AB RONNEBO	2004-03-31	49 300	12 048	320	1953	4 092	0	4 092	2 211
Kragholm 7	Kilian Zollsagan 31a	BRF KRAGEHOLM		MALAREN 8 KOMMANDITIBOLAG	2004-05-03	27 500	11 071	320	1945	2 484	0	2 484	2 524
Ulla 7	Ostra Kristinelundsvägen 15	BRF ULLA 7		FASTIGHETS AB NIMBO	2004-05-10	17 200	10 287	321	1947	1 444	228	1 672	778
Ulla 3	Carl Hillsgatan 9	BRF DOMICIL		STENA FASTIGHETER MALMÖ AB	2004-07-01	25 000	11 888	320	1936	2 103	0	2 103	1 123
Beritsholm 9	Kilian Zollsagan 9a	BRF KILIAN 9		FASTIGHETS BOLAG PROVIK KOMMANDITIBOLAG	2004-07-15	26 000	10 595	320	1945	2 404	50	2 454	2 081
Asker 1	Carl Hillsgatan 15	BRF MARIEDAL 1916		DROTT MALMÖ AB	2004-08-11	60 000	17 246	320	1970	3 360	119	3 479	3 009
Bara 3	Ostra Kristinelundsvägen 14a	AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2004-09-15	31 300	14 318	320	1939	2 112	74	2 186	765
Bara 4	Fågelbacksgatan 33a	AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2004-09-15	31 300	14 318	320	1939	2 112	74	2 186	731
Ljungbyhus 7	Tessins Väg 19a	BRF LJUNGBYHUS 7		HSB SUNDSFASTIGHETER AB	2004-11-01	104 000	14 367	320	1957	6 849	390	7 239	5 091
Ulla 2	Lundbergsgatan 16	BRF ULLA 2		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2004-11-29	10 000	12 165	320	1945	779	43	822	503
Reval 1	Regementsgatan 66a	BRF TÄRNINGEN I MALMÖ		DILIGENTIA BOSTADER AB	2004-12-15	32 000	13 634	320	1930	2 098	249	2 347	876
Ljungbyhus 9	Henrik Wrangérgatan 3	BRF LJUNGBYHUS 9 I MALMÖ		HSB SUNDSFASTIGHETER AB	2004-12-28	114 000	14 165	320	1974	7 668	380	8 048	3 940
Kragholm 3	Kilian Zollsagan 25	BRF KRAGEHOLM 3		HSB SUNDSFASTIGHETER AB	2004-12-30	119 000	12 446	320	1954	8 777	784	9 561	8 254
Västerfallet 11	Limhamnsvägen 48	AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT		BOSTADSAB DROTT SYD	2005-02-16	39 000	15 899	320	1991	2 128	325	2 453	3 491
Onsjo 4	Herrestadsgatan 11	BERTLANDS FASTIGHETER AB		BOSTADSAB DROTT SYD	2005-03-29	13 000	14 223	320	1940	914	0	914	936
Bara 6	Fågelbacksgatan 35	BERTLANDS FASTIGHETER AB		DROTT SLOTTSTADEN AB	2005-03-29	29 000	14 272	320	1944	1 846	186	2 032	1 841
Beritsholm 7	Kilian Zollsagan 5a	BRF KILIAN 5		BERITSHOLM NR 7 EK FÖR	2005-04-01	16 892	7 491	320	1939	2 255	0	2 255	2 176
Beritsholm 7	Kilian Zollsagan 5a	BRF KILIAN 5		RIBERS PARK FASTIGHETS AB	2005-04-01	16 892	7 491	320	1939	2 255	0	2 255	2 176
Oscarstorp 5	Ostra Ställmästaregatan 2a	IKANO BOSTADER AB		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2005-04-01	11 000	12 209	320	1937	622	94	901	622
Siegeborg 7	Carl Hillsgatan 12a	BRF STEGBERG 7 I MALMÖ		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2005-04-15	20 250	16 653	320	1997	1 216	0	1 216	748
Västerfallet 13	Beritsholmsvägen 25	AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT		BOSTADSAB DROTT SYD	2005-05-17	46 000	20 600	320	1991	1 833	400	2 233	2 595
Hising 7	Roslins Väg 7	BRF HAVSBRISEN MALMÖ		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2005-05-20	9 500	10 945	320	1948	763	105	868	814
Blåre 7	Ostra Kristinelundsvägen 25a	BRF BJÄRE 7		BOSTADSAB DROTT SYD	2005-06-02	24 600	15 679	320	1938	1 569	0	1 569	1 034
Christinelund 1	Beridregatan 8	INGRID & GÖRAN MALMBERG INVEST AB		INGRID OCH GÖRAN MALMBERG FASTIGHET AB	2005-06-03	7 353	6 630	320	1955	1 029	80	1 109	705
Reval 2	Lundbergsgatan 13	BRF TÄRNINGEN I MALMÖ		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2005-07-01	21 000	13 208	320	1978	1 495	95	1 590	897
Sånekullavägen 64	Sånekullavägen 2	BRF SÅNEKULLAGÅRDEN		ABTRAX AB	2005-07-08	9 100	17 534	320	1960	519	0	519	1 897
Sånekullavägen 64	Sånekullavägen 2	BRF SÅNEKULLAGÅRDEN		AVIDENTIFIERAD PERSONUPPGIFT	2005-07-08	9 100	17 534	320	1960	519	0	519	1 897
Asker 4	Per Wickensbergsgatan 3	BRF ASKEN		AKELIUS LÅGENHETER AB	2005-07-15	16 718	17 200	320	1936	972	0	972	1 008
Vemmenhög 5	Fågelbacksgatan 31	BRF VEMMENHYGGE		BOSTADSAB DROTT SYD	2005-09-02	40 900	15 053	320	1943	2 563	154	2 717	2 198
Katrinetorp 3	Beridregatan 22	BRF BERINATORP		DROTT SLOTTSTADEN AB	2005-09-30	46 700	15 045	320	1948	2 851	253	3 104	2 400
Bara 1	Beridregatan 16	BRF BARA 1		DROTT SLOTTSTADEN AB	2005-10-10	41 800	15 655	320	1939	2 241	429	2 670	2 189



### **Bilaga 3**

#### **Frågor angående prissättningen och värderingen av fastigheten vid ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt.**

##### **Nybildad bostadsrättsförening**

###### Fråga

- B1 Vad var viktigt för er i ombildningen? Vilka drivkrafter motiverade er att ombilda?  
Vem satte priset på fastigheten i ombildningen? Fastighetsägare, konsult, bostadsrättsförening?
- B2
- B3 Hur medvetna om priset i förhållande till fastighetens marknadsvärde var ni innan köpet?  
Försökte styrelsen och de boende påverka förhandlingen om priset åt något håll?
- B4 Jämfört med innan ombildning hur förändrades boendekostnaden per månad?

##### **Konsult**

###### Fråga

- K1 Hur fastställer ni priset på fastigheten i en ombildningssituation?
- K2 Hur mycket kommunikation sker mellan bostadsrättsförening och fastighetsägare?

##### **Fastighetsägare**

###### Fråga

- F1 Hur bedömer ni vad ni ska sälja för i en ombildningssituation?