

FRIKÖP AV BOSTADSRÄTTER

- FRIVILLIG LIKVIDATION

**Fabian Kjessler
Olle Winroth**

Lunds Universitet
Lunds Tekniska Högskola
Fastighetsvetenskap

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



ISRN LUTVDG/TVLM 07/5155-SE

Friköp av bostadsrätt

Frivillig likvidation

Voluntary liquidation of Housing cooperative

Examensarbetet utfört av/Masters of Science Thesis by

Fabian Kjessler, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri (180 p),
Lunds Tekniska Högskola

Olle Winroth, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri (180 p),
Lunds Tekniska Högskola

Opponent/Opponents

Björn Bodin, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare/Supervisors

Ulf Jensen, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola
Håkan Olsson, Forum Fastighetsekonomi AB, Göteborg

Examinator/Examiner

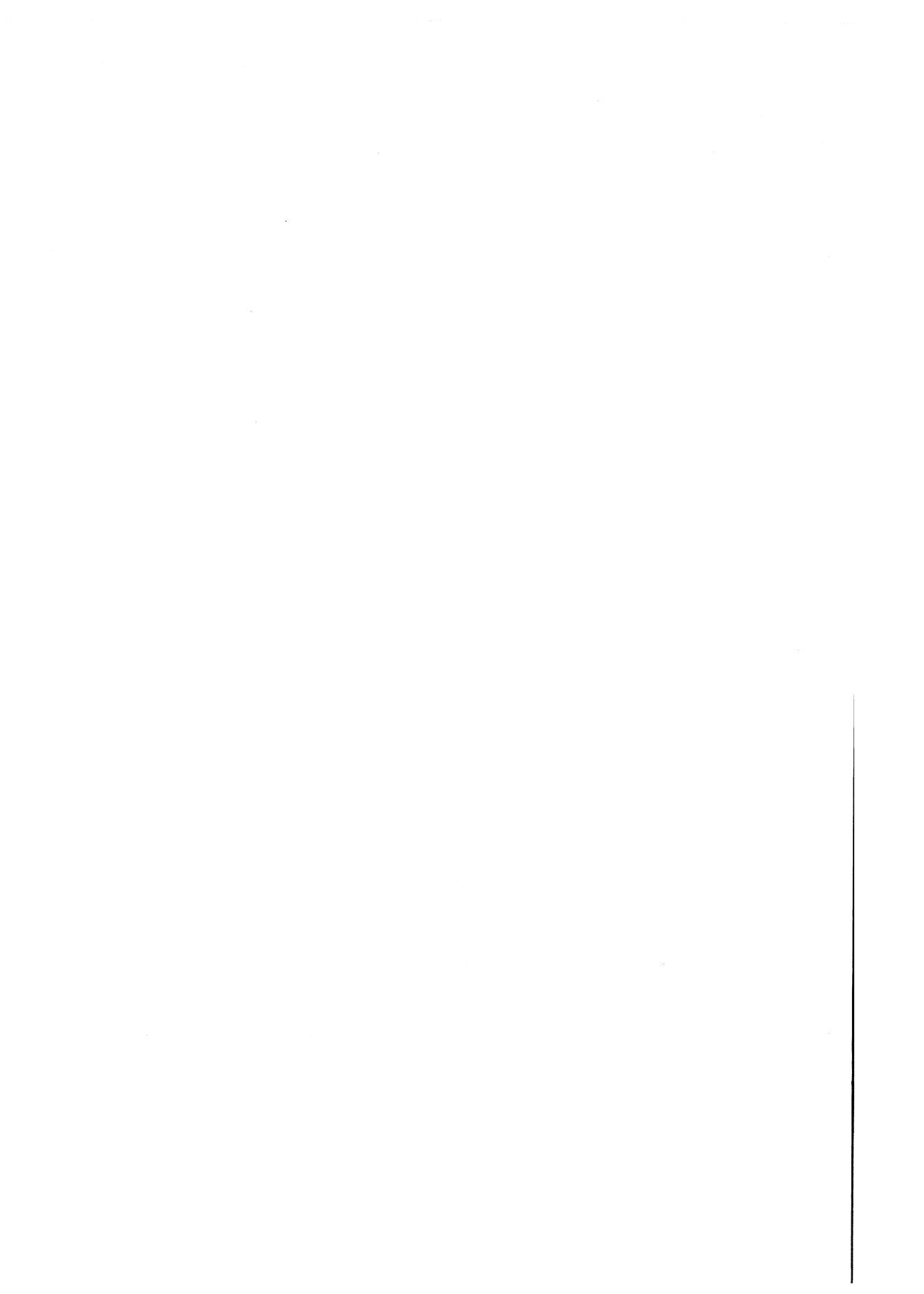
Ingemar Bengtsson, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Sökord

Friköp, Frivillig likvidation, Bostadsrätt, Bostadsrättsförening, Småhusförening,
Totalvärde

Keywords

Voluntary liquidation, Tenant right, Housing cooperative



Förord

Några sist formulerade, men samtidigt inledande meningar om livet som examensarbetare kan vara på sin plats.

Det här examensarbetet skrevs under perioden mars till september 2007. Under samma period höjde Riksbanken reporäntan med ca 1 % -enhet. Både förslagna och just beslutade regeländringar aktualiserar – friköp av bostadsrätt – och har stimulerat oss i vårt arbete med studien.

Studien bygger till stor del på information som inte finns tillgänglig på något annat sätt än genom personliga kontakter. Vi är därför mycket tacksamma mot alla som ställt upp och tagit sig tid att besvara våra frågor – i synnerhet de som bidragit med perspektiv och funderingar som breddat studien. Självklart har kontaktnätet som vi fått tillgång till genom Forum Fastighetsekonomi varit ovärderligt. Utan det hade det inte varit möjligt att genomföra en studie av denna typ. Särskilt tack riktar vi till Håkan Olsson på Forum i Göteborg samt Anders Stålbom och Olov Lindberg på Forum i Malmö.

Vi vill också tacka vår handledare Ulf Jensen, som satt fingret på de mest intressanta delarna av studien. Dessutom tackar vi vår opponent Björn Bodin och vår examinator Ingemar Bengtsson för den möda de lagt ned.

Vår ambition har varit att skriva ett examensarbete med ett visst nyhetsvärde – med förhoppning att vår rapport skall ha ett längre aktivt liv än den tid det tar att förflytta de tryckta exemplaren mellan tryckeriet och institutionens bokhylla!

Vi vet ännu inte hur det går med den saken, men vi har åtminstone en relativt lång lista med mail-adresser dit en pdf-kopia kommer skickas.

Till kommande examensarbetare har vi ett antal tips att ta med sig – mer om det i de avslutande reflektionerna i rapporten.

I och med detta examensarbets godkännande har vi avlagt våra examina och beger oss vidare ut i den febrila aktivitet som för närvarande råder i fastighetsbranschen – väl mött där.

Begreppsförklaring

BRL - Bostadsrättslagen

Brf - Bostadsrättsförening

Friköpare – De boende som har deltagit i ett friköp

FBL – Fastighetsbildningslagen

FL – Lagen om ekonomiska föreningar

Nettoköpeskillning – Den summa som varje bostadsrättshavare måste betala för att ombilda sin bostadsrätt till äganderätt. (Exklusive privata lån på bostadsrätten)

Totalvärde – Bostadsrättens totala värde. Består av både insats och andel av föreningens lån.

Sammanfattning

Innebörden av ett friköp är att medlemmen i en bostadsrättsförening överlåter sin bostadsrätt till föreningen och får köpa tillbaka sin bostad som äganderätt från föreningen. Endast bostadsrättsföreningar med villor, radhus och kedjehus kan genomföra friköp.

Friköp av bostadsrätter har genomförts sedan början på 1990-talet. Under krisåren var det främst kreditgivare som var drivande och syftet var att undvika stora kreditförluster. De första frivilliga likvidationerna påbörjades i slutet av 1990-talet. Främsta skälet till detta var att bostäderna var mer värda som äganderätter än bostadsrätter.

Riksdagen har beslutat om avtrappning av räntebidragen, för att helt upphöra år 2012. Avdragsrätten för privatpersoner kommer däremot lämnas oförändrad vilket skapar en obalans mellan upplåtelseformerna och är ett incitament för att friköpa. Att räntorna förväntas höjas kommer ytterligare förstärka incitamentet att friköpa.

Syftet med studien är att undersöka vilken påverkan friköpet av bostadsrätten har för bostadsrättsinnehavarens ekonomiska ställning med avseende på boendekostnad och bostadens värde.

Friköpet föregås oftast av ett beslut om frivillig likvidation av bostadsrättsföreningen. Likvidationen är en lång och komplicerad process där likvidatorn har en mycket betydelsefull roll. Beroende på vem som är likvidator kan utfallet av friköpet bli olika för den enskilde medlemmen. Det finns två huvudsakliga uppfattningar om hur kostnaderna skall fördelas; antingen utifrån andelstalen eller utifrån marknadsvärdet på äganderätterna.

För att skapa en representativ bild av uppfattningen hos personer som varit med vid friköp skickades enkäter ut till likviderade föreningar som var lokaliserade på olika håll i Sverige. Sammanställningen av enkätsvaren visar bland annat att en stor andel var mycket nöjda med resultatet av friköpet.

Ränteavdraget är främsta anledningen till att boendekostnaden minskar i samband med friköp. Möjligheten till ränteavdrag finns även för bostadsrättsföreningar genom kapitaltillskott och strimlade lån. En anledning till att friköp ändå väljs i större utsträckning torde vara önskan att äga sitt eget boende.

Den genomsnittliga besparingen för de bostäder vi kartlagt uppgår till mellan 700 och 2 000 kr/mån. Ränteavdraget är en direkt besparing som är lättast att avgöra storleken på. Det finns dock många mindre kostnadsposter som är betydligt svårare att sätta exakta siffror på.

Värdet på bostaden kan momentant ändras både positivt och negativt till följd av ett friköp. För det område som studien fokuserats på – Eklanda i Mölndal – är totalvärdet på bostadsrätten initialt lika högt som värdet på äganderätten. En hypotes är att det finns en viss tröghet i värdeutvecklingen som sedan avtar och

övergår i en starkare värdeutveckling som äganderätter än för motsvarande bostadsrätter.

Mindre förändringar av de ekonomiska incitamenten är förmodligen inte helt avgörande för eventuella friköp, enligt vår mening. De som vill friköpa, kan tänka sig det oavsett något sämre ekonomiska förutsättningar, och de som är negativa till friköp ändrar sig troligtvis inte även om de ekonomiska förutsättningarna förbättras något.

Abstract

The implication of a transition to a freehold property is that the tenant in a housing cooperative transfers his tenant-right to the housing cooperative and afterwards purchases his house from the housing cooperative. This is only possible in housing cooperatives that consist of; terrace, detached and semidetached houses.

Transitions to freehold properties have been implemented since the beginning of 1990s. During the crisis in the early 1990s it was mainly the creditors initiating these transitions in order to avoid large credit losses. At the end of 1990s the first voluntary liquidations started. The main reason for these liquidations was that the freehold property value exceeded the tenant-right value.

The parliament has decided to reduce the interest-contribution for housing cooperatives and this will be completely eradicated by 2012. The right to deduct will remain for civil citizens, which will create an imbalance between homeowners and tenant-right holders and will become an increased incentive for voluntary liquidation. The incentive for voluntary liquidation will also grow stronger with the predicted interest rates rise.

The purpose of this study is to examine the economic effect on the cost of living for a tenant-right holder and the value of his house after a transition to a freehold property.

The transition to a freehold property is often preceded by a decision regarding voluntary liquidation. The liquidation process is long and complicated and dependent on which liquidator is responsible for the process, the outcome of the transition can differ for the individual tenant-right holder. There are two main opinions on how the costs should be split; one on the basis of the percentage share, or one on the basis of the market value of the freehold properties.

To form a representative view of those who transitioned to a freehold property, a questionnaire was completed by liquidated housing cooperatives across Sweden. The compilation showed that a large majority were very satisfied with the result of the transition.

Deduction of interest is the prime reason for the reduction of living costs after a transition to a freehold property. Housing cooperatives can also get a deduction of interest by infusion of new capital or shredded loans. The desire to own their own house is probably the main reason why people still choose voluntary liquidation.

From the transitions we have examined there is a saving between SEK 700 and SEK 2 000 per month. The saving on the deduction of interest is easily determined, however there are other costs that are much more difficult to estimate. The value of a house can instantaneously change either positively or negatively due to a transition. This study has shown that the complete value of the tenant-right initially equals the value of a freehold property. Our hypothesis is that there is an initial delay in the development of the market value that thereafter will grow into a larger increase than comparable tenant-rights.

According to our opinion small changes of the incentives are probably not crucial. Those who wish to participate in a transition, will not change their mind due to a worse economic situation and those who do not wish to participate, probably will not change their mind due to a better economic situation.

Innehållsförteckning

1 Inledning	14
1.1 Bakgrund.....	14
1.2 Motiv till ämnesval	15
1.3 Syfte	15
1.5 Direktiv	16
1.5.1 Hypoteser	16
1.5.2 Avgränsningar.....	17
1.6 Övergripande metodsynsätt	17
1.7 Rapportens disposition.....	19
2 Friköp - historik	20
3 Processen	22
3.1 Inledande skede.....	22
3.2 Tillsättande av likvidator	23
3.3 Avstyckning av fastigheter	23
3.4 Bildande av gemensamhetsanläggningar.....	25
3.5 Försäljning av bostadsrätt – köp av äganderätt.....	26
3.5.1 Bostadsrättsöverlåtelse.....	26
3.5.2 Fastighetsköp	26
3.5.2 Värdeintyg	26
3.5.3 Belåning.....	27
4 Referensram	28
4.1 Nettoköpeskilling	28
4.2 Fördelningsgrund	30
4.3 Beslutsunderlag.....	33
4.4 Kapitalvinstbeskattning	34
4.4.1 Tilläggsköpeskilling.....	35
4.5 Avdragsrätt vid kapitalvinst.....	35
4.6 Ränteskillnadsersättning	36
4.7 Räntesubventioner	37
4.7.1 Räntebidrag	37
4.7.2 Ränteavdrag	38
4.8 Fastighetstaxering	39
5 Metod	40
5.1 Statistiska delen av studien	40
5.1.1 Valda friköp	40
5.1.2 Eklanda i Mölndal.....	40
5.2 Intervjuer och enkäter	41
5.2.1 Enkäter till boende	41
5.2.2 Intervjuer med kreditgivare och konsulter.....	42

6 Ekonomiska konsekvenser	43
6.1 Boendekostnad.....	43
6.1.1 Teori.....	43
6.1.2 Förändring av boendekostnad.....	45
6.1.3 Sammanställning av boendekostnadsförändring	48
6.2 Alternativ till friköp	48
6.2.1 Kapitaltillskott	48
6.2.2 Strimlade lån	49
6.2.3 Överväganden	50
6.3 Marknadsvärde.....	51
6.3.1 Teori.....	51
6.3.2 Förändring av marknadsvärde	52
6.3.3 Finansieringens betydelse för värdet på bostadsrätten	56
7 Friköparna	59
7.1 Sammanställning enkäter	59
7.1.1 Inställning till friköp	59
7.1.2 Argument för och emot friköp	59
7.1.3 Boendekostnad och beteende	60
7.1.4 Effekter av friköpet.....	61
7.1.5 Betydelsefulla faktorer.....	62
7.1.6 Processen	63
8 Kreditgivaren.....	65
8.1 Inställning	65
9 Hinder för friköp.....	67
9.1 Restförening.....	67
9.1.1 Tvångsflytt.....	68
9.2 Fastighetsbildning.....	68
9.3 Planändring	69
9.4 Inlåsningsstadgar	69
9.5 Dödsbo	69
9.6 Reverser	70
10 Förväntad utveckling.....	71
10.1 Höjd ränta	71
10.2 Slopade räntebidrag	72
10.3 Slopad fastighetsskatt – kommunal fastighetsavgift.....	72
10.4 Slopad schablonskatt.....	72
10.6 Ökad reavinstskatt och försvagad uppskovsrätt.....	73
10.7 Strimlade lån	74
10.8 Känslighetsanalys	74
11 Slutsatser	76

12 Avslutande reflektioner	79
12.1 Viktiga lärdomar	79
12.2 Vägval i arbetet	79
12.3 Källkritik	80
12.4 Vidare fördjupningar	80
Källförteckning	82
Bilaga 1 – Enkätundersökning	
Bilaga 2 - Frågeformulär kreditgivare	

1 Inledning

I detta inledande kapitel ges en bakgrund till friköp av bostadsrätter varpå syftet med studien formuleras och diskuteras. Vidare sammanställs de direktiv som lagts fast. Därefter behandlas studiens inriktning och vilka metoder vi valt att använda. Här ges också en presentation av rapportens upplägg.

1.1 Bakgrund

En viktig parameter för människors boendesituation är valet av upplåtelseform. De vanligaste upplåtelseformerna är hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Den aktuella bostadspolitiken är avgörande för hur förhållandet mellan upplåtelseformerna ser ut och därmed hur ombildningsströmmarna rör sig.

Det tydligaste exemplet på en sådan ström är ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. Ombildningar är numera vanligt förekommande – framförallt i områden med höga bostadsrättspriser. Hyresregleringen har gjort att priserna på bostadshyresfastigheter varit låga, samtidigt som bostadsrättspriserna stigit kraftigt. Det har uppstått en obalans och ett incitament att ändra upplåtelseform. Ofta följs sådana strömmar av ändrade regler för att kompensera för den obalans som uppstått. Sådana förändringar brukar dock vara svåra att genomföra politiskt och sker därför ofta med lång fördröjning. Exempel på detta är förändringsarbetet av bruksvärdesprincipen i Malmö, där bostädernas läge får en något större inverkan på prissättningen av hyromna.¹

En annan förändring gäller räntebidragen till nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus samt till ombyggnad av flerbostadshus. Riksdagen har beslutat att räntebidragen ska avvecklas fr.o.m. den 1 januari 2007. Detta medför bland annat att bostadsrättsföreningar med räntebidrag kommer få ökade kapitalkostnader framöver. För ca ett år sedan lades ett förslag fram om att den privata avdragsrätten skulle avvecklas. Den dåvarande oppositionen (numera regeringen) insåg att detta förslag inte var politiskt hållbart efter omedelbara och starka reaktioner. En avveckling av räntebidragen var inte ett lika kontroversiellt förslag. Anledningen kan vara att denna kostnadsökning är mer indirekt. Äganderätten gynnas av de nya förhållandena.²

Incitamentet för friköp av bostadsrätter har därför delvis förstärkts. Innebörden av ett friköp är att medlemmen i en bostadsrättsförening överlåter sin bostadsrätt till föreningen och får köpa tillbaka sin bostad från föreningen. Endast bostadsrättsföreningar med villor, radhus och kedjehus kan genomföra friköp. Den främsta drivkraften är det faktum att räntekostnaden för ett privatlån är avdragsgill till 30 % vid deklarationen, medan bostadsrättsföreningen inte får någon motsvarande kompensation.

Ett annat viktigt incitament är att friheten för den enskilde ökar på grund av att det ges möjlighet att anpassa amorteringar och bindningstider på lån till nivåer som är anpassade till den personliga ekonomin. De boende i en

¹ Bergsten & Josefsson, 2006, *Hyressättning enligt Malmömodellen*

² Alternativt kan man se det som att de övriga upplåtelseformerna missgynnas.

bostadsrättsförening kan ha mycket skilda ekonomiska förutsättningar vilket gör att möjligheten att styra sin personliga ekonomi är ett starkt argument för friköp.

Ökad möjlighet för den enskilde att bestämma över sitt boende har både positiva och negativa konsekvenser. En positiv konsekvens är att denna frihet leder till ett incitament för de boende att investera mera vilket även leder till en total förbättring. En negativ konsekvens kan vara att man förlorar möjligheten att vidta åtgärder mot grannars störande beteende.³

1.2 Motiv till ämnesval

Friköp av bostadsrätt är ett mer okänt fenomen jämfört med exempelvis ombildning till bostadsrätt. Betydelsen av bostadens upplåtelseform är ett ständigt aktuellt ämne som återigen aktualiserats i och med de förändringar som nu genomförs avseende fastighetskatt och räntebidrag.

Friköp har genomförts sedan 90-talet men det finns indikationer på att antalet kommer att öka, inte minst med tanke på ändrade förutsättningar gällande räntor, fastighetskatt och räntebidrag. Det blir därför intressant att analysera drivkrafterna och deras inbördes betydelse.

Detta examensarbete inriktar sig på ett smalt och nationellt ämne som emellertid omfattar ett brett spektra av kunskapsområden inom ramen för vår utbildning. Studien innefattar inslag av marknadsanalys, bank- och finansieringsfrågor, beskattningsfrågor, fastighetsbildning etc. Dessutom görs ett försök att följa upp rent subjektiva uppfattningar bland dem som friköpt sina bostadsrätter.

1.3 Syfte

Huvudsyftet är att undersöka hur friköp av bostadsrätt påverkar bostadsrättsinnehavarens ekonomiska ställning med avseende på boendekostnad och bostadens värde.

Genom komplettering av huvudsyftet och en nedbrytning i flera deluppgifter ges ett förtydligande till studiens fokus. Studien omfattar en genomgång av hela friköpsprocessen och behandlar såväl juridiska som ekonomiska frågeställningar.

- *Juridiska och ekonomiska förutsättningar.*
Friköpsprocessen består av ett antal moment där likvidation, beskattningsfrågor, köpeavtal och fastighetsbildning är juridiska frågor som skall hanteras. Vi undersöker rättsläget och tillämpningen av relevant lagstiftning.
- *Uppföljning genomförda friköp.*
För att få en uppfattning om hur och i vilken utsträckning bostadsrättsföreningens skuldsättning och läge spelar in undersöks bostadsrättsföreningar med skilda förutsättningar.

³ I Sverige är grannelagsrätten svag.

- *De boendes intressen och kreditgivarens inställning.*
I friköpsprocessen ingår många moment och pågår i de flesta fall under lång tid. Denna del syftar till att komplettera bilden av de ekonomiska och juridiska frågorna. Syftet är att kartlägga uppfattningar bland personer som varit med vid friköp samt hur kreditgivarna ställer sig till friköp.

1.5 Direktiv

Särskild vikt läggs vid analys av marknadsvärdeutvecklingen för friköpta bostadsrätter och förändrade boendekostnader. En studie görs av de boendes upplevelser kring friköpsprocessen och vad friköpet inneburit för dem. Friköpsprocessen beskrivs utifrån det tillvägagångssätt då beslut om frivillig likvidation tas innan friköpstillfället. Rättvisefrågor angående fördelningsgrund diskuteras och presenteras utifrån olika synsätt. Finansieringens betydelse för bostadsrättens värde ställs i proportion till marknadsvärdet för äganderätten.

1.5.1 Hypoteser

Formuleringen av syftet har sitt ursprung i ett antal hypoteser. Redan innan arbetet med denna studie påbörjades fanns indikationer på att upplåtelseformen på bostaden påverkar värdet. Det innebär att samma bostad inte nödvändigtvis är värt lika mycket som bostadsrätt och äganderätt. Denna hypotes kan illustreras med diagrammet nedan. I diagrammet redovisas två olika utfall. Den övre orangefärgade linjen (Äganderätt (+)) visar det fall värdet ökar momentant i samband med friköpet. På motsvarande sätt visar den nedre orangefärgade linjen (Äganderätt (-)) att värdet sjunker momentant vid friköpet.

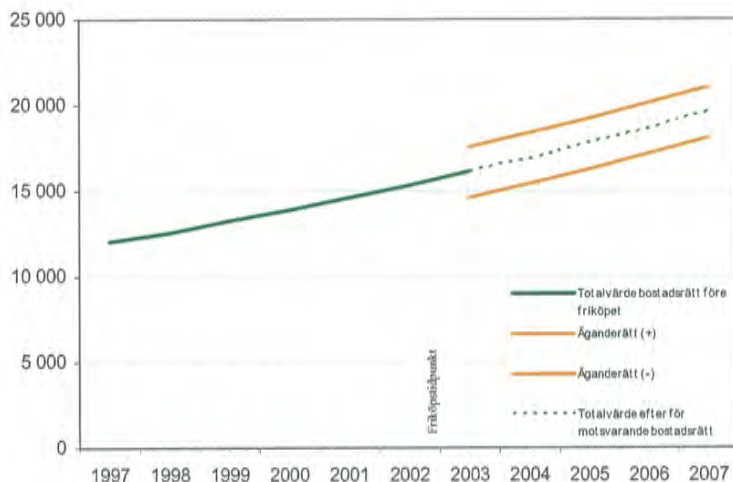


Diagram 1. Hypotes värdeutveckling

En annan hypotes som provas är huruvida värdeutvecklingen på bostaden är starkare som äganderätt jämfört med bostadsrätt. Detta kan illustreras med diagrammet på nästa sida.

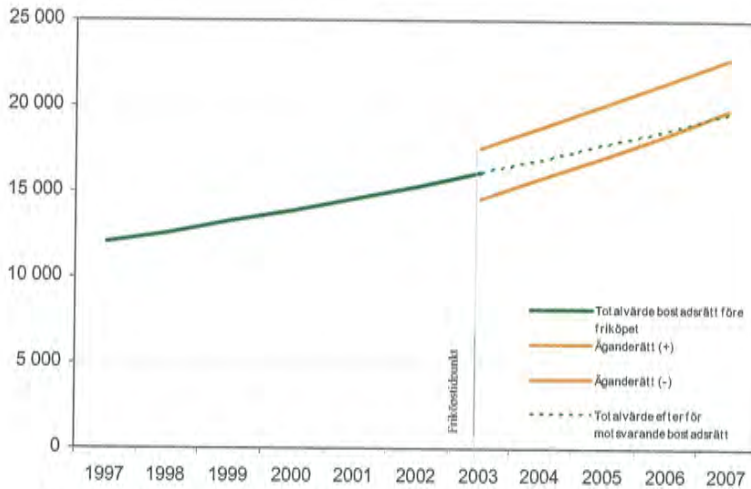


Diagram 2. Hypotes värdeutveckling

Dessa hypoteser diskuteras mer ingående i avsnittet *Marknadsvärdets förändring*.

1.5.2 Avgränsningar

Friköp av bostadsrätter kan ske med flera metoder. Den mest praktiska och använda metoden är att försätta bostadsrättsföreningen i frivillig likvidation innan friköpstillfället. Studien inriktar sig därför på att beskriva processen utifrån denna metod.

Upplåtelseformens påverkan på marknadsvärdet undersöks för föreningar i olika områden. Det finns dock inte underlag att dra några statistiska slutsatser i områden där bara någon eller några få småhusföreningar finns. Därför läggs tyngdpunkten i avsnittet *Marknadsvärdets förändring* på att kartlägga försäljningsstatistik för Eklanda-området i Mölndal. I Eklanda finns både småhus som friköpts och småhus som fortsatt upplåts med bostadsrätt.

Boendekostnadens förändring utgår från de kalkyler som presenterats inför friköpet. Uppföljningen tar sikte på att kartlägga hur de boende uppfattar att kalkylema stämmer överens med utfallet.

Boendekostnaden som bostadsrätt presenteras i samtliga fall utan hänsyn till bostadsrättsinnehavarens eventuella lån på bostadsrätten. Man bör ha i åtanke att de flesta alltså har en högre boendekostnad än de som jämförs i avsnittet *Förändring av boendekostnad*.

1.6 Övergripande metodsynsätt

Studier av denna typ som behandlar ekonomiska och juridiska frågeställningar såväl som upplevelser och uppfattningar, kräver ett fritt metodsynsätt. Studien har ingen tydlig teoretisk förankring utan har formen av en utredning. Vår målsättning är att belysa friköp på ett allsidigt sätt. De juridiska och ekonomiska

frågorna får stort utrymme, men även de boendes samt kreditgivarens perspektiv undersöks. I detta avseende är studien explorativ, vilket bland annat kännetecknas av att flera metoder att samla information används.⁴

Friköpsprocessen tangerar olika kunskapsområden där det i stor utsträckning redan finns en mängd kunskap. Studien är i det avseendet att betrakta som systematiserande, eller annorlunda uttryckt – deskriptiv.⁴ Studien prövar också ett antal hypoteser – både sådana som generellt betraktas som vedertagna sanningar och andra mer utforskade antaganden.

Ett sätt att placera studien ur ett vetenskapligt perspektiv är att dela in den i tre dimensioner,⁵

- studiens huvudintresse,
- studiens analyskaraktär,
- studiens datatyp.

Den första dimensionen handlar om vilket djup, bredd och tidsperspektiv det insamlade materialet skall spänna över och kan i sin tur delas in i tidsseriestudie, tvärsnittsstudie och fallstudie. Studien har karaktären av en tvärsnittsstudie med vissa inslag av tidsserier. Vi har valt att undersöka en mängd friköp för att fånga in olika perspektiv och utfall. Den del av studien som avser marknadsvärdets utveckling har också intresse av att undersöka förändringar över tiden.

Den andra dimensionen handlar om hur undersökningsdata analyseras och presenteras. I termer av kvalitativa och kvantitativa metoder är det svårt att placera studien totalt sett. De ingående delarna innefattar både statistiska analyser i form av undersökning av boendekostnader och marknadsvärden, men också rent kvalitativa analyser i form av intervjuer med olika parter i processen.

Den tredje dimensionen handlar om hur data har samlats in. Sekundärdata är data som redan finns insamlat och sammanställt på något sätt – och primärdata är alltså data som samlas in direkt från ursprungskällan. Vår studie är bestående av båda typerna och gränsdragningen är inte knivskarp. Den statistiska delen består av primärdata medan övriga delar till stor del består av redan insamlad data. Centralt ur ett vetenskapligt perspektiv är att inte bara beskriva insamlad datas karaktär utan också tillvägagångssätt vid insamlandet. Detta kan ske med två huvudmetoder; observationsmetoden och frågemetoden. Detta är viktigt inte minst för att kunna identifiera och utvärdera källor till mätfel. Vi har främst använt oss av frågemetoden vilket gör studien mer subjektiv, men samtidigt enligt vår mening mer intressant.

Det som genomsyrar methodsynsättet är strävan efter att hitta infallsvinklar som är intressanta och har ett visst nyhetsvärde. Studien är alltså pragmatiskt inriktad.

⁴ Patel & Davidson, 1994, *Forskningsmetodikens Grunder*

⁵ Lekwall & Walbin, 2001, *Information för marknadsföringsbeslut*

1.7 Rapportens disposition

I kapitlet *Processen* beskrivs de viktigaste delmomenten, såväl som processen i sin helhet. Vidare i *Referensramen* ges ytterligare fördjupning i de viktigaste juridiska aspekterna vid friköp. Kapitlet *Metod* innehåller bland annat uppgift om urvalskriterier för de föreningar som valts att studeras.

Kärnan i studien finns i kapitlet *Ekonomiska konsekvenser*. I denna del görs en genomgång av ekonomiska kalkyler och uppföljning av boendekostnader och marknadsvärdesutveckling för ett antal friköp. Här ges en bild av storleksordningen på besparingen samt hur marknadsvärdet utvecklats på äganderätterna i jämförelse med motsvarande bostadsrätter. Den statistiska delen av studien kompletteras med kartläggning av de boendes och kreditgivarens perspektiv på friköp. Detta beskrivs i kapitlen *Friköparna* och *Kreditgivaren*. Här beskrivs kreditgivarnas inställning och hur friköparna upplevt processen och konsekvenserna av övergången till äganderätt.

Vidare i kapitlet *Hinder för friköp* beskrivs några av de problemfrågeställningar som kan fördröja, fördyra eller hindra friköp. Detta kapitel följs av det mest utsvävande kapitlet – *Förväntad utveckling* – där vi gör en ansats att förutspå hur förmodade ändringar av regler och ekonomiska förutsättningar kommer att påverka fenomenet friköp.

2 Friköp - historik

Här ges en kortfattad historisk tillbakablick och en orientering i hur förutsättningarna varierat över tiden. Vi ger också en indikation om hur många friköp som genomförts och hur många småhusföreningar (bostadsrättsföreningar som består av villor, kedjehus eller radhus) som finns kvar.

De första småhusföreningarna bildades på 1970-talet. På 1980-talet ökade antalet småhusföreningar eftersom dåvarande regelsystem gjorde det mer fördelaktigt att finansiera med lån i föreningen än med privata lån.⁶ Då garanterades föreningen en viss räntesats. Den kostnad som översköt garantinivån subventionerades av staten. I tider av stigande räntor blev detta mycket fördelaktigt jämfört med privata lån med avdragsrätt. Finansieringen av bostadsrätterna var därför ofta i storleksordningen 90 % lån i föreningen och bara 10 % i insats från medlemmarna. Låg kapitalinsats gjorde det möjligt för hushåll med sämre betalningsförmåga att köpa ett hus i dessa föreningar. När räntorna steg var det helt enkelt många som inte hade råd att bo kvar – vilket försatte många föreningar i ekonomiska svårigheter.

Friköp av bostadsrätter har genomförts sedan början på 1990-talet. Under krisåren var det kreditgivare som var drivande och syftet var att undvika stora kreditförluster. Dessa rekonstruktioner tvingades fram till följd av att många bostadsrättsföreningar var högt belånade och drabbades hårt av kraftigt stigande räntor i kombination med skatteomläggningen. De låga insatserna var alltså också en bidragande faktor till att rekonstruktioner krävdes. Den förmögenhetsförlust medlemmen skulle lida av att bara lämna bostadsrätten för att slippa betala en väldigt hög avgift var alltså relativt liten. Genom att lägga över lån på den enskilde genom friköp löstes i många fall hotet om en massflytt och stora kreditförluster. Alternativet till friköp, som också användes under krisåren, var att låta föreningen gå i konkurs och köpa in föreningens fastighet(er) och upplåta bostäderna med hyresrätt.

I störst behov av rekonstruktioner var föreningar på mindre orter där värdena på bostadsrätterna var låga. Den enskilde medlemmen drabbades alltså bara av en mindre förmögenhetsförlust genom att helt enkelt bara lämna sin bostad för att hitta ett billigare boende. De tre storstadsregionerna klarade sig bättre under krisåren och i dessa områden är det istället något som kan kallas den andra generationens friköp som tagit fart.

Det var ca 10 år sedan som dessa frivilliga friköp började genomföras. Skälet till dessa tidiga friköp var huvudsakligen att bostaden var värd mer som äganderätt än bostadsrätt.⁷ Exempel på orter som var tidigt ute med frivilliga friköp är Vellinge, Kungsbacka och flertalet Stockholmsförorter. Sedan de första frivilliga friköpen genomfördes har skillnaderna mellan upplåtelseformerna äganderätt och bostadsrätt förtydligats och utökats. Många bostadsrättsföreningars räntebidrag har under denna period fasats ut och beslutet att helt slopa räntebidrag har medfört att incitamentet för friköp förstärkts ytterligare. Nya

⁶ Julius, Nilsson Hjort & Ugglå, 2005, *Bostadsrättslagen, Ombildningslagen, Omregistreringslagen*

⁷ Wibäck, 2007

regler kring fastighetsskatten samt stigande räntor ger ytterligare relativa fördelar för äganderätten. Försämring av uppskovsrätten och ökad reavinstkatt innebär dock en viss inlåsnings effekt. Antalet genomförda frivilliga likvidationer som genomförts är inte helt klarlagt men det ligger sannolikt i storleksordningen runt 125 – 175 stycken. I Göteborgsregionen har antalet genomförda friköp ökat kraftigt fram till idag och den närmaste tiden ser denna utveckling ut att hålla i sig.⁸ Det finns också precis motstående uppfattning; att antalet friköp snarare kommer att minska.⁹

⁸ Olsson, 2007

⁹ Uggla, 2007

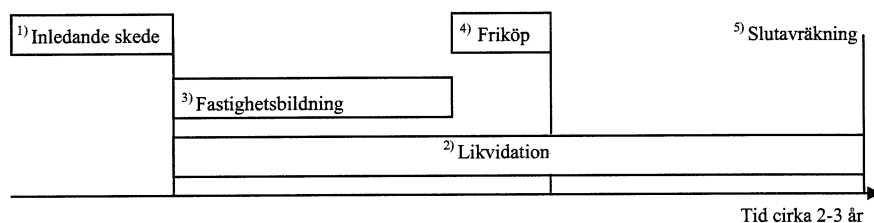
3 Processen

I detta avsnitt presenteras de viktigaste momenten i friköpsprocessen. Beskrivningen är i huvudsak strukturerad i kronologisk ordning. Det bör emellertid påpekas att vissa delmoment kan överlappa varandra.

De fasta tidpunkterna som har formell betydelse för de boende är dagen för beslutet att träda i frivillig likvidation samt dagen för själva friköpet (vertikala linjerna i figuren). Före beslutet om frivillig likvidation äger medlemmarna sina bostadsrätter. Mellan dessa två tidpunkter äger man en option¹⁰ att köpa loss sin bostad med äganderätt. Efter friköpet äger medlemmarna sina bostäder med äganderätt.

I figuren nedan görs ett försök att ge en översiktlig bild av processen. Varje delmoment behandlas därefter mer ingående.

Figur 1. Processen



¹⁾ Innefattar informationsmöte och stämmor med beslut om frivillig likvidation.

Första stämman: Information med kostnadsberäkningar ges ut till medlemmarna. Beslut om frivillig likvidation kan fattas om alla röstberättigade medlemmar är närvarande och alla röstar för. Andra stämman: Beslut om frivillig likvidation fattas. För detta krävs 2/3 majoritet men inget krav på att samtliga medlemmar ska närvara. (normalt 2 veckor efter första stämman)

²⁾ Likvidation: Föreningens styrelse avgår och en likvidator tillsätts av Bolagsverket. Eventuellt bildar styrelsen en arbetsgrupp som biträder likvidatorn.

³⁾ Fastighetsbildning: Avser hela fastighetsbildningsprocessen för både avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar. (handläggningstid normalt 6-12 mån)

⁴⁾ Avtal ingås för att genomföra friköpet. Lånen splittas eller löses. Försäljningarna genomförs och fastigheterna tillträds.

⁵⁾ Slutavräkning sker och bostadsrättsföreningen likvideras. Eventuella överskott i likvidationsboet delas ut.

3.1 Inledande skede

Intresset för att genomföra ett friköp väcks vanligtvis av någon av medlemmarna i bostadsrättsföreningen. En undersökning av hur stort intresset är bland övriga medlemmar görs för att utreda möjligheterna. Information om vad ett friköp innebär med kostnadsberäkningar presenteras för bostadsrättsföreningens medlemmar.

¹⁰ Kan också ses som ett obligatorium.

Den formella processen inleds med att bostadsrättsföreningen beslutar om frivillig likvidation. Beslut tas på föreningsstämman. För att föreningsstämman ska kunna besluta om frivillig likvidation krävs att samtliga röstberättigade medlemmar har förenat sig om beslutet *alternativt* att beslutet fattats på två efterföljande föreningsstämmor och att minst två tredjedelar av de röstberättigade röstar för beslutet på den senare stämman, enligt 11:1 Lagen om ekonomiska föreningar. Inget krav finns på antalet medverkande vid den andra stämman och de medlemmar som inte deltar ingår heller inte i rösträkningen.

Vid den avgörande föreningsstämman finns en projektbudget där preliminära kostnader, och inte minst fördelningen av dessa, finns angivna. Det finns dock inga formella krav motsvarande t ex den ekonomiska plan som skall finnas när en bostadsrättsförening skall fatta beslut om att förvärva en fastighet, som fallet är vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid beslutet om frivillig likvidation accepterar man därmed att likvidatorn har mandat att bestämma hur fördelningen av den totala nettoköpeskillingen¹¹ skall ske. Detta är ytterligare en skillnad jämfört med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även om man vid köpstämman röstat för att bostadsrättsföreningen skall köpa fastigheten finns inga krav på att man som enskild medlem måste förvärva sin bostad. Vid friköp finns inte denna möjlighet att ångra sig/kvarstå som bostadsrättsinnehavare. Alternativet är att flytta. Av denna anledning är friköp förenat med ett mått av tvång.¹²

3.2 Tillsättande av likvidator

Efter beslutet om frivillig likvidation skickas en ansökan in till Bolagsverket om att få en likvidator utsedd. Likvidatorn övertar styrelsens uppgift och blir behörig firmatecknare för bostadsrättsföreningen. Likvidationen är en relativt lång och komplicerad process och under processen kvarstår medlemmarna i föreningen och även föreningsstämmans befogenheter. Likvidatorn som blivit utsedd har bland annat uppgiften att kalla på okända borgenärer. Eftersom hantering av lån och penningtransaktioner är administrativt krävande används oftast en bank som sköter friköpet och erbjuder medlemmarna finansiering.

3.3 Avstyckning av fastigheter

Vanligtvis tillhör alla småhusen som bostadsrättsföreningen äger en enda fastighet. I dessa fall behövs därför avstyckning göras i inför friköpet. Ansökan om avstyckning sker till lantmäterimyndigheten. Det är förrättningslantmätaren som beslutar om avstyckningen kan genomföras. En lämplighetsprövning enligt 3 kap FBL ska göras vid varje fastighetsbildningsåtgärd.

För att avstyckning ska kunna genomföras krävs det att styckningslotten (bostadstomten) och stamfastigheten blir varaktigt lämpade för sina ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar enligt 3:1 FBL. När en ny fastighetsgräns ska dras genom väggar som är fallet vid kedjehus och

¹¹ Se vidare avsnitt 4.1 *Nettoköpeskillning*

¹² Se vidare avsnitt 4.3 *Beslutsunderlag*

radhus kompliceras processen i viss mån. Det kan bland annat uppstå problem med hur brandceller ska hanteras. I praktiken förhindras inte avstyckningen av kravet på brandceller, men de kan medföra att vissa åtgärder behöver vidtas för att uppfylla gällande brandföreskrifter. Dessutom krävs ett intyg från en brandingenjör vilket medför en mindre kostnadsökning.

Bestämmelser i den gällande detaljplanen kan utgöra ett hinder för avstyckning i samband med friköp. Avstyckningen får nämligen inte ske i strid mot gällande planer eller bestämmelser enligt 3:2 FBL. Detaljplaner kan reglera exempelvis hur stora tomterna måste vara. Om avstyckningarna medför att fastigheterna blir för små måste en planändring göras. Det är osannolikt att ett friköp stoppas till följd av sådana bestämmelser, men de kan medföra en kostnadsökning. Även fastighetsplaner¹³ kan utgöra ett hinder för friköp men fastighetsplaner är inte lika vanligt förekommande som detaljplaner.

Vissa bostadsrättsföreningar är belägna inom områden som innefattas av strandskyddsbestämmelser. Fastighetsbildning ska ske så att inte syftet med bestämmelserna motverkas, enligt reglerna i 3:2 2st FBL. För att en avstyckning ska kunna genomföras inom ett område som innefattas av strandskyddsbestämmelser kan det krävas dispens. Strandskyddet är till för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt djur- och växtliv. Ändringen från bostadsrätt till äganderätt medför en viss privatisering men frågan är om syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas. Beroende på vilken kommun föreningen finns i är förhållningssättet olika vad gäller strandskyddet.

Teoretiskt kan plan-/lantmäterimyndigheten förhindra friköp genom att exempelvis inte medge ändring av detaljplanen eller inte godkänna avstyckning med hänvisning till t ex strandskyddet. Uppfattningen är dock att det inte finns några principiella invändningar mot friköp bland tjänstemän på lantmäteri- och planenheter.¹⁴ Ändringen av upplåtelseform från bostadsrätt till äganderätt innebär ingen större påverkan på markanvändningen och därigenom borde det inte finnas något skäl att förhindra friköp utifrån tjänstemännens perspektiv.

Den totala kostnaden för fastighetsbildningarna i samband med ett friköp beror givetvis på hur omfattande åtgärderna är.¹⁵ I vissa fall behövs det bildas ett flertal servitut för att fastigheterna ska bli lämpliga.

Beroende på i vilken kommun friköpet genomförs är handläggningstiden hos lantmäterimyndigheten olika. Vanligtvis är handläggningstiden mellan sex och tolv månader och möjligheten att påverka den är begränsad för genomförandet av avstyckningen.¹⁶ Om ansökan är väl utformad och problemen kring avstyckningen klargjorda innan handläggningen påbörjats förkortas processen, men Lantmäteriet har en policy att ansökningarna ska handläggas i turordning. De kommunala lantmäterimyndigheterna är inte centralt styrda som Lantmäteriet (statligt). Därför finns möjlighet för varje enskild lantmäterienhet att bestämma

¹³ T ex med entomtsbestämmelser.

¹⁴ Olsson, 2007

¹⁵ Se vidare Tabell 1 *Nettoköpeskillning*

¹⁶ Det finns dock möjlighet att få förhandsbesked om avstyckning – vilket endast tillämpas i speciella fall.

hur ärendena ska handläggas. Bland annat kan handläggningstiden bli kortare om fastighetsbildningsansökan är förenad med en bygglovsansökan.

3.4 Bildande av gemensamhetsanläggningar

För att tillgodose gemensamma behov krävs det att gemensamhetsanläggningar bildas. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggningar sker till lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar prövas enligt anläggningslagen. Vid prövningen skall en del villkor uppfyllas bland annat skall nyttorna överväga kostnaderna och anläggningen ska vara av väsentlig betydelse för den ingående fastigheten. Dessa villkor är dispositiva.

Gemensamhetsanläggningar bildas bl.a. för ledningar som är gemensamma för de boende. Det är viktigt att klarlägga vilka ledningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna, exempelvis för att veta vem som är ansvarig för underhållet och om en ledning går sönder. Avgränsningen av ledningarna kan vara svårhanterlig, därför underlättas/förkortas förrättningslantmätarens arbete av tydliga ritningar över ledningarna. Hanteringen av ledningar i samband med friköp utgör en stor del av fastighetsbildningen och kan leda till att processen tar längre tid.

Gemensamhetsanläggningar bildas även för exempelvis sophantering samt grönytor som ska användas av alla de boende. För att undvika en olämplig färgsättning i samband med friköpet, finns det möjlighet att reglera färgsättningen av bostäderna genom att inkludera den i gemensamhetsanläggningen. Ett problem som kan uppstå i samband med regleringar av detta slag är hur de ska avgränsas.¹⁷

Förvaltningen av gemensamhetsanläggningar sker antingen genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. När flertalet fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen är det lämpligast med föreningsförvaltning eftersom det i en samfällighetsförening endast krävs majoritetsbeslut till skillnad från en delägarförvaltning där det krävs att samtliga lämnar sitt medgivande till en åtgärd.

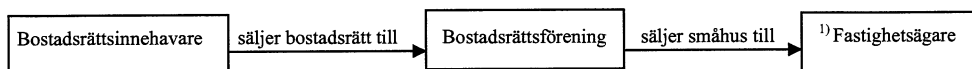
¹⁷ Se vidare i kapitel 9 *Hinder för friköp*

3.5 Försäljning av bostadsrätt – köp av äganderätt

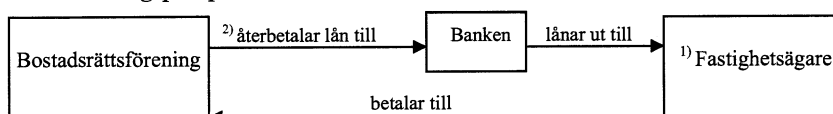
När fastighetsbildningen vunnit laga kraft kan friköpet genomföras. I praktiken säljer bostadsrättsinnehavaren bostadsrätten till föreningen i det första steget. Därefter säljer föreningen tillbaka fastigheten till den före detta bostadsrättsinnehavaren. För att genomföra försäljningarna skrivs avtal mellan bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättsföreningen. Försäljningarna sker stegvis men rent praktiskt sker alla transaktioner på en och samma dag.

Figur 2. Försäljning av bostadsrätt – köp av äganderätt

Ägandeperspektiv:



Finansieringsperspektiv:



⁽¹⁾ Notera att bostadsrättsinnehavare och fastighetsägare avser samma person

⁽²⁾ Alternativt splittas lånen till medlemmarna

3.5.1 Bostadsrättsöverlåtelse

Ett överlåtelseavtal upprättas där bostadsrättsinnehavaren överlåter bostadsrätten till bostadsrättsföreningen. Det bör ingå en förklaring av att förvärvet är ett led i ombildningen från bostadsrätt till äganderätt.

3.5.2 Fastighetsköp

Ett köpekontrakt upprättas där bostadsrättsföreningen säljer fastigheten till den före detta bostadsrättsinnehavaren. I samband med undertecknandet av köpekontraktet upphör bostadsrätten.

3.5.2 Värdeintyg

De avstyckade fastigheterna saknar taxeringsvärde innan lagfart söks och därför skall värdeintyg lämnas till inskrivningsmyndigheten istället för taxeringsbevis. Intyget ska innehålla uppgift om värdet på fastigheten vid upprättandet av köpehandlingen. Det skall framgå vilken typ av byggnad som finns på fastigheten, exempelvis friliggande villa, rad- eller kedjehus.

Värdeintyget ska vara utfärdat av sakkunnig, exempelvis förrättningslantmätare, fastighetsvärderare eller byggnadsingenjör. Syftet med intyget är främst att skattemyndigheten ska kunna kontrollera att fastigheterna sålts till marknadspris, för att rätt stämpelskatt skall utgå.¹⁸

¹⁸ Domstolsverket, 2003, *Ansökan till inskrivningsmyndighet*

3.5.3 Belåning

Banken är oftast delaktig redan i det inledande skedet av processen och informerar hur finansieringen av friköpet ska gå till. Beroende på vem som är likvidator används antingen en eller flera banker. De banker som vi har kontaktat anser att det underlättar om endast en bank har ansvaret för friköpet.¹⁹ Framförallt eftersom friköpet innebär att flertalet transaktioner behöver göras. Hur överföringar av säkerheter/panter går till varierar och behandlas inte vidare i denna rapport.

Tillvägagångssättet som vi har undersökt utgår ifrån att endast en bank sköter friköpet. Detta medför att bostadsrättnnehavare som har pantsatt sina bostadsrätter måste lösa dessa lån. Rent teoretiskt säljer medlemmen bostadsrätten till bostadsrättsföreningen och köper sedan tillbaka den avstyckade fastigheten. Men eftersom allt sker under samma dag är det endast den verkliga kostnaden (nettoköpeskillingen) som behöver finansieras. Förutsatt att medlemmen inte har pantsatt bostadsrätten behöver medlemmen alltså låna²⁰ ett belopp motsvarande nettoköpeskillingen.

Bostadsrättsföreningens lån kan antingen lösas i samband med friköpet eller fördelas mellan/splittas upp på medlemmarna. Om splittning väljs kan medlemmen själv välja om lånet skall lösas eller inte. Splittning är också att föredra med tanke på att privatpersoner har rätt att göra avdrag (30 %) på ränteskillnadsersättningen och dessutom beräknas kostnaden för lösen av lånet på ett mer fördelaktigt sätt. Därför används främst denna metod. Inteckningarna i föreningens fastighet överförs på de avstyckade fastigheterna och ingen stämpelskatt betalas för dessa inteckningar.

¹⁹ Se vidare kapitel 8 *Kreditgivaren*

²⁰ Alternativt betala kontant.

4 Referensram

Här görs ett antal nedslag i regelverket kring friköp. Specifika begrepp för friköp såsom nettoköpeskillning beskrivs. Vi diskuterar olika regeltillämpningar, bland annat likställighetsprincipen – grunden för fördelning av föreningens lån och kostnader.

4.1 Nettoköpeskillning

Eftersom friköpet är förenat med både intäkter och kostnader används begreppet nettoköpeskillning för att tydliggöra vad varje enskild medlem behöver betala in till föreningen vid friköpet. Nettoköpeskillningen består av kostnaderna för friköpet samt lösen alternativt splittning av föreningens lån. Om medlemmen inte har något annat lån på bostadsrätten behöver denne låna ett belopp motsvarande nettoköpeskillningen.

Den största kostnadsposten som ska fördelas på medlemmarna/friköparna i samband med friköpet är lösen alternativt splittning av föreningens lån²¹ och utgör så stor del som 93 – 96 % av nettoköpeskillningen.²² Dessutom finns ett flertal mindre kostnadsposter som ska fördelas. Bostadsrättsföreningens likvida medel och skulder avräknas från alla kostnader för friköpet. Därefter fördelas nettokostnaderna på varje medlem i föreningen.

Kostnaden för stämpelskatt baseras på värderingen av småhusen. Av nettoköpeskillningen utgör kostnaden för stämpelskatt i storleksordningen mellan 1,5 – 3,5 %.²² Värdet på småhusen har därför en relativt liten inverkan på den totala nettoköpeskillningen vid ett friköp för varje enskild medlem. Småhuspriset bestäms utifrån en värdering, men har som nämnts ovan ingen större betydelse för hur stor kostnaden blir för varje medlem. Bostadsrättspriset (försäljning till föreningen) bestäms genom småhuspriset minus medlemmens nettokostnader för friköpet. Det är alltså nettokostnaderna för medlemmen vid friköpet som bestämmer hur stor den totala kostnaden blir för varje medlem.

Kostnad för fastighetsbildning och konsultarvoden utgör ca 1 % vardera av den totala nettoköpeskillningen.²² I konsultarvodet ingår kostnader för likvidator, värderingar m.m.

På nästa sida presenteras en tabell med alla ingående posterna i nettoköpeskillningen samt två diagram som åskådliggör storleken och inbördes relation mellan kostnadsposterna. Siffrorna i diagrammen bygger på kalkyler från en friköpt förening som bedöms vara representativ. Summan av posterna i diagram 3 är det som utgör kostnaderna (nettoköpeskillning exkl.lån) i diagram 4.

Det medlemmarna faktiskt betalar vid friköpet är föreningens nettoköpeskillning. Småhus- och bostadsrättspriset är bara en konstruktion som krävs av skattemässiga skäl.

²¹ Är egentligen ingen kostnad utan en omfördelning av finansieringen.

²² Avser de föreningar som undersökts.

Tabell 1. Nettoköpeskilling

Nettoköpeskilling
+ Omsättningstillgångar
- Kortfristiga skulder (exkl. 1 års amort.)
- Värdering
- Förvaltning under likvidationstiden
- Arvode likvidator
- Arvode projektledare
- Fastighetsbildning
- Kostnader för oförutsett
- Värdeintyg
- Startkapital samfällighet
- (Återstående Kostnader entreprenader)
- Kapitalvinstskatt
- Bankkostnader
- Lösen av fastighetslån alt. splitning
- (Ränteskillnadsersättning)
- Kostnader för pantbrevsuppdelning
- Lagfartskostnader
- Föreningens likvida medel
= Nettoköpeskillingen

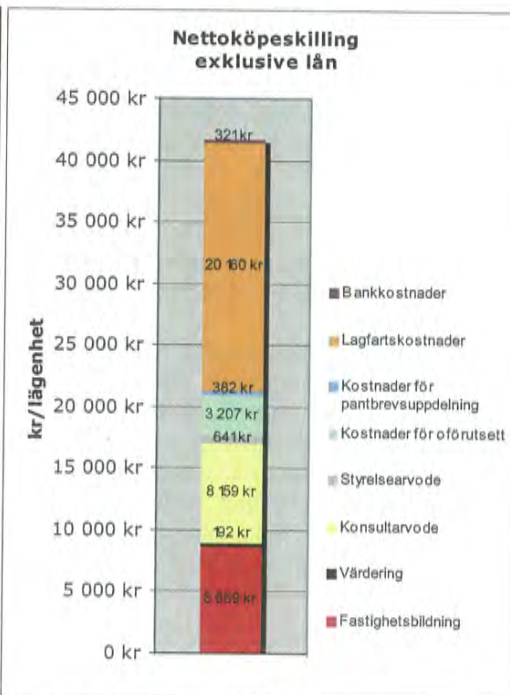


Diagram 3. Nettoköpeskilling



Diagram 4. Förhållande mellan lån och nettoköpeskilling

Av skattemässiga skäl skall varje medlem sälja sin bostadsrätt till föreningen och köpa tillbaka samma bostad upplåten med äganderätt till marknadspris. Enligt 7:33 BRL är föreningen skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Skälig ersättning för bostadsrätten innebär enligt praxis att föreningen skall betala en ersättning som motsvarar bostadsrättens marknadsvärde såvida det inte finns särskilda skäl. I föreningens stadgar är det möjligt att begränsa ersättningen enligt 9:5 1st 6pkt BRL. Begränsningen innebär att ersättningen vid övergång av bostadsrätten inskränks på något sätt. Exempelvis kan ersättningen bestämmas

till att motsvara insatsen och eventuell ränta. Om bostadsrätten är pantsatt kan ersättningen betalas ut helt eller delvis till panthavaren istället för bostadsrättsinnehavaren.²³

Bostadsrättspriset blir dock som nämnts i praktiken bara en framräknad post. Överlåtelsepriset på bostadsrätten beräknas som marknadsvärdet på fastigheten minus nettoköpeskillingen. Bostadsrättspriset bygger alltså inte på en värdering. Skälet till detta är att föreningen skall kunna balansera sina intäkter och kostnader för att inte det skall uppstå underskott eller onödigt stora överskott i likvidationsboet. Kalkylen för friköpet balanseras så att det skall finnas ett mindre överskott kvar efter friköpet så att boende inte skall behöva betala ytterligare pengar i ett senare skede.

När föreningen en tid efter friköpet slutligen likvideras skall överskottet fördelas ut bland medlemmarna. Det har funnits delade meningar om hur överskottet skall betraktas i skattemässig mening. Ett synsätt är att det skall betraktas som utdelning ur föreningen och skall beskattas som inkomst av kapital (30 %). Skatteverket har i ett utlåtande dock ansett att utbetalningen kan betraktas som en tilläggsköpeskillning²⁴ och skall därmed beskattas som reavinst med möjlighet till uppskov. Invändningen mot att utbetalningen skall betraktas som tilläggsköpeskillning är att bostadsrätten i så fall inte kan ha sålts till det verkliga marknadsvärdet initialt.²⁵

4.2 Fördelningsgrund

Det finns två olika huvudsakliga synsätt på hur nettoköpeskillingen för friköpet ska fördelas mellan de boende. Antingen fördelas de utifrån andelstalen eller utifrån värderingarna/marknadsvärdet av småhusen. De faktiska kostnaderna vid ett friköp utgör en relativt liten del av nettoköpeskillingen.²⁶ Det handlar till största del om en omfördelning av bostadens finansiering – genom övertagande av föreningens lån. Hursomhelst skall både faktiska kostnader och föreningens lån fördelas mellan de boende vid ett friköp.

Utgångspunkten för fördelningen är likställighetsprincipen (eller likhetsprincipen) som gäller för bostadsrättsföreningar liksom för andra associationer. Likställighetsprincipen skall se till att säkerställa varje medlems rätt att behandlas lojalt och i enlighet med föreningens stadgar, och undanröja maktmissbruk inom föreningen. Det är dock möjligt att stadgarna kan innehålla bestämmelser som innebär att olika medlemskategorier kan behandlas olika. Minoritetsgrupper och enskilda medlemmar får acceptera vissa olägenheter men om nackdelarna är betydande kan likställighetsprincipen tillämpas. Likställighetsprincipen är inte uttryckligt reglerad i lag, men har ansetts gälla oberoende av andra uttryckliga föreskrifter.²⁷

²³ Prop. 1990/91:92 s. 179

²⁴ Skatteverkets uttalande, 2005, *Friköp av fastighet från bostadsrättsförening*

²⁵ Nydal, 2006, *Avveckling av villaföreningar*

²⁶ Se diagram 4 *Förhållande mellan lån och nettoköpeskillning*

²⁷ Julius, Nilsson Hjort & Ugglå, 2005, *Bostadsrättslagen - En kommentar*

Det finns dock en generalklausul i 6 kap. 13 § 1st FL (avseende styrelsens befogenheter) och motsvarande i 7 kap. 16 § FL (avseende föreningsstämmans befogenheter) som kompletterar likställighetsprincipen. Kärnan är att varken styrelsen eller föreningsstämman får fatta beslut som otillbörligt gynnar eller missgynnar föreningen eller någon medlem. Det tvistas dock om hur likställighetsprincipen och dessa bestämmelser skall tillämpas vid friköp. Någon rättslig prövning av sakfrågan har inte gjorts.

När en bostadsrättsförening upplöses skall det i föreningens stadgar finnas grunderna för hur man ska förfara med föreningens behållna tillgångar enligt 2:1 11pkt BRL. Paragrafen anger regler om hur fördelningen av tillgångarna ska gå till. När kallelsetiden för okända borgenärer gått ut och föreningens skulder betalats, skall likvidatorerna fördela föreningens behållna tillgångar enligt vad stadgarna föreskriver. Hur stadgareglerna skall vara utformade regleras inte i lagen. Fördelningen kan ske på flera olika sätt, exempelvis genom att först återbetala medlemsinsatserna och att därefter fördela den eventuella återstoden i förhållande till medlemmarnas inbetalda insatser.²⁸ Detta avser endast tvångslikvidation. I en frivillig likvidation skall även fördelningen bestämmas utifrån rätten att köpa tillbaka "sitt" småhus.

Marknadsvärdet på de friköpta fastigheterna är som nämnts ovan den ena fördelningsgrunden som används. Argumenten är lättast att illustrera med ett tankeexempel; De avstyckade fastigheterna värderas inför friköpet. Värdet på en hörmfastighet visar sig ligga avsevärt högre än grannfastigheten med grannar på flera sidor. För att likställighet skall uppnås krävs att den med den mer värdefulla tomten också betalar motsvarande större andel av den totala nettoköpeskillingen. I annat fall får innehavaren av den mer värdefulla fastigheten rabatt, vilket strider mot likställighetsprincipen.²⁹ Om fördelningen sker efter andelstal är det givetvis mer intressant att köpa den mer värdefulla fastigheten och vad är det som säger att den som bor i en viss bostadsrätt skall få köpa den fastighet som bildas av denna bostad?

Bostadsrätternas andelstal är den andra fördelningsgrunden som används. Med denna metod fördelas således nettoköpeskillingen efter andelstal och marknadsvärden blandas inte in i fördelningen. Argumenten kan beskrivas som ett tillägg till föregående stycke; Den som är ägare till den mer värdefulla hörntomten har redan betalat för detta högre värde när denne köpte bostadsrätten. Därmed drabbas man av dubbla uttag i det fall marknadsvärdet används som fördelningsgrund. Detta kan också illustreras med fallet att någon lyxrenoverat sin bostad. Används marknadsvärdet som fördelningsgrund kommer den som renoverat sin bostad innan friköpet att få betala en större del av nettoköpeskillingen jämfört med den som istället väntar och renoverar efter friköpet, vilket strider mot likställighetsprincipen.³⁰ Här kan också tilläggas att man redan betalat för privilegiet att köpa just den specifika fastigheten som bildas av den bostadsrätt som man köpt och äger. Det är givetvis rimligt att man bor kvar i samma bostad.

²⁸ Mallmén, 1995, *Lagen om ekonomiska föreningar*

²⁹ Ugglar 2007, Wibäck, 2007

³⁰ Olsson, 2007

Återvänder vi till att argumentera för marknadsvärdet som fördelningsgrund kan man invända mot ovanstående stycke med argumentet att man måste skilja på vilken typ av egendom vi talar om. Bostadsrätten är lös egendom och har egentligen inte med föreningens tillgångar att göra. Att någon köpt en dyr bostadsrätt skall därmed inte beröra föreningen. När man däremot köper loss en/sin fastighet (fast egendom) berörs emellertid föreningens tillgångar eftersom fastigheterna initialt ägs av föreningen. Värdet på äganderätten baseras inte på en individuell värdering utan en typvärdering som bortser från det inre underhållet.

Vidare ifrågasätts rättmätigheten i att använda andelstalen som fördelningsgrund. Syftet med andelstalen är (endast) att fördela de löpande kostnaderna (samt amortering och avsättningar), eller annorlunda uttryckt – årsavgiften. Det finns således ingen anledning att blanda in andelstalen i fördelningen av något annat – i detta sammanhang alltså lösen eller splittning av föreningens lån samt övriga kostnader för friköpet.

Det handlar om förvärv av äganderätter och därför är det rimligt att värdet på dessa äganderätter ligger som grund för fördelningen. Här kan ytterligare exempel presenteras. Ett litet hus med lågt andelstal ligger på en sjötomt och har därmed ett relativt högt marknadsvärde. Ett större hus i samma förening har ett högre andelstal och ligger ut mot en trafikerad väg och har ett lägre marknadsvärde. Vidare kan också ytterligare ett exempel lyftas fram; På 1980-talet och början på 90-talet var efterfrågan på 2:or låg och gjorde dem svårsålda och skapade problem för vissa bostadsrättsföreningar. Detta resulterade i vissa fall att andelstalen på dessa lägenheter sattes ned till en lägre nivå än vad som ur kostnads- och rättviseperspektiv kan anses motiverat. Efterfrågan har dock svängt, men de snedfördelade andelstalen har i många fall hängt kvar. Det blir därmed orimligt att fördelningen sker efter andelstal.

Återigen kan man vända på argumenten. Även om bostadsrätterna är lös egendom så måste föreningen köpa in dem innan utförsäljningen av fastigheterna. Lämpligheten i att genom typvärdering bortse från skillnader i inre underhåll kan ifrågasättas. Hur skall detta t ex ses i ett skattemässigt perspektiv? Kan man redovisa en förlust om typvärderingen skulle vissa lägre värde än det verkliga värdet pga. att man har en lyxrenoverad lägenhet. Hur motiverar man att banken skall låna ut pengar till dig som bor i en bostad där en typvärdering visar ett lägre värde än det du betalat pga. av avvikande standard. Det krävs skattemässigt, och dessutom vill givetvis innehavaren till bostadsrätten, att föreningen köper bostadsrätten till marknadspris (till dess rätta värde). I fördelningen av kostnaderna för friköpet bör inte bara värdet på äganderätterna ha betydelse, lika viktigt bör också vara att försäljningen av bostadsrätterna in till föreningen hamnar på en rättvis/marknadsmässig nivå. Men som nämnts i *4.1 Nettoköpeskillning* blir försäljningspriset på bostadsrätten bara en framräknad post som inte med nödvändighet hamnar på samma nivå som marknadsvärdet. Detta eftersom det primära är att likvidationsboet skall gå plus/minus noll.

De bostäder som har högst värde som äganderätt, är sannolikt också de som har högst värde som bostadsrätt. Att fördela kostnaderna enbart efter värdet som äganderätt gör således att de med högst värde säljer sin bostadsrätt till föreningen med rabatt. Om man förespråkar marknadsvärdet som fördelnings-

grund bör man i så fall använda marknadsvärdet på bostadsrätterna som en fördelningsgrund för försäljningspriserna in till föreningen?

Utgår man från de ursprungliga insatserna i sitt resonemang är det nära till hands att förespråka en fördelning utifrån marknadsvärdet. Vid många föreningars bildande var insatserna jämnt fördelade och mikroläget beaktades inte fullt ut. Det finns dock brister i detta synsätt eftersom man inte tar hänsyn till de skillnader som senare noterats vid försäljningar vid senare tillfällen. Dessutom finns det rekonstruerade föreningar (från krisåren) som har symboliska insatser på exempelvis 1000 kr vardera. I det fall man (och samtliga övriga medlemmar) bott i bostadsrätten sedan den ursprungliga upplåtelsen kan en kostnadsfördelning som tar hänsyn till marknadsvärdet anses vara mer rättvis.

Andelstalen är knutna till föreningens löpande kostnader. I de löpande kostnaderna ingår ränta och amortering. Följaktligen är det i praktiken så att varje bostadsrätt svarar för precis den del av föreningens lån som andelstalet motsvarar.³¹ Skulle föreningen t ex välja att göra ett (gemensamt) kapitaltillskott istället för friköp är det förmodligen få som skulle förespråka någon annan fördelning än vad som följer av andelstalen. Ett friköp kan egentligen ses som ett kapitaltillskott med ytterligare moment. Därför kan man motivera att åtminstone lösen eller splitning av föreningens lån skall fördelas utifrån andelstalen. De övriga (faktiska) kostnaderna kan fördelas efter annan grund, beroende på vem som drar störst ekonomiska fördelar av friköpet.

I praktiken handlar det om av vad som anses rättvist. Likställighetsprincipen är som sagt den juridiska utgångspunkten – men tillämpningen kommer sannolikt fortsatt vara varierande fram till dess saken prövats rättsligt.

4.3 Beslutsunderlag

Det finns inga formella krav på underlaget inför beslutet om att försätta bostadsrättsföreningen i frivillig likvidation. Detta skiljer sig ifrån ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Inför köpstämman skall det ha upprättats en ekonomisk plan som är tillgänglig för hyresgästerna, enligt 9:20 BRL. Även ett besiktningsprotokoll ska bifogas som visar husets skick. Den ekonomiska planen ska vara tillräckligt väl underbyggd för att den skall kunna ligga till grund för bedömning av föreningens ekonomi. Dessutom skall den ekonomiska planen vara försedd med intyg av två personer som försäkrar att planen är gjord på tillförlitliga grunder enligt 3:2 BRL. Intygsgivarna måste vara opartiska och behöriga att utfärda intyg.

Beslutsunderlaget när det gäller ombildning från hyresrätt till bostadsrätt är relativt omfattande som framgår av ovanstående stycke. När beslut ska tas om frivillig likvidation (inför friköp) finns alltså inget krav på upprättande av en ekonomisk plan eller något som motsvarar denna. Lagen reglerar inte exakt hur fördelningen av kostnaderna för friköpet skall göras. Det som likvidatorn skall ta ställning till är föreningens stadgar och dessutom skall likvidatorn göra en tolkning av likställighetsprincipen. Följden av att det saknas entydiga

³¹ Det finns dock föreningar som har ett andelstal för drift och underhåll och ett annat för kapital.

bestämmelser angående friköp är att fördelningsgrunderna ser olika ut beroende på vem som är likvidator.

Boendekostnadskalkyler tas fram som visar ungefär vad friköpet innebär för varje enskild medlem, men kalkylerna granskas inte av någon oberoende expert. Exakta kostnader för friköpet framkommer under processens gång.

Boendekostnadskalkylerna är förenade med vissa osäkerheter, bland annat är det svårt att avgöra vilken räntesats som skall åsättas i kalkylen före respektive efter friköpet. Att beslutsunderlaget är begränsat i samband med friköp medför att förtroendet för likvidatorn är mycket viktigt. När bostadsrättsmedlemmarna beslutat om att frivillig likvidation accepterar man likvidatorns uppfattning angående bland annat fördelningsgrund.

4.4 Kapitalvinstbeskattning

Vid ett friköp uppstår ofta en kapitalvinst till följd av den positiva marknadsutvecklingen på bostäder sedan krisåren i början på 90-talet. Skattesatsen är för närvarande 30 % på 2/3 av kapitalvinsten, alltså 20 % på den totala kapitalvinsten. Kapitalvinstbeskattning kan bli aktuellt för både bostadsrättsföreningen och medlemmarna i samband med friköpet. Förändringar av kapitalvinstbeskattningen kommer sannolikt att ske inom en snar framtid, troligtvis redan vid årsskiftet.

Om medlemmen överlåter bostadsrätten till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande marknadsvärdet för att sedan köpa tillbaka fastigheten till marknadsvärdet blir beskattningskonsekvensen för medlemmen som vid en traditionell bostadsrättsöverlåtelse.

Bostadsrättsföreningar kan även besluta om att medlemmen ska överlåta bostadsrätten för ett pris understigande marknadsvärdet för att sedan köpa tillbaka fastigheten för en köpeskilling understigande marknadsvärdet. Skatteverket har uttalat att underprisöverlåtelse av detta slag skall betraktas som ett byte. Ersättningen skall beräknas som värdet av bytet. Det vill säga skattekonsekvenserna för medlemmen blir desamma vid en underprisöverlåtelse som vid en marknadsprisöverlåtelse.

Beskattningskonsekvenserna gällande kapitalvinsten för bostadsrättsföreningar vid en marknadsprisöverlåtelse grundas på kapitalvinstunderlaget.³² När det gäller underprisöverlåtelser ska överlåtelsepriset för bostadsrätterna inte vara grunden för kapitalvinstunderlaget utan istället värdet av bostadsrätterna.

³² Se tabell 2 *Kapitalvinstunderlag för föreningen*

Tabell 2. Kapitalvinstunderlag för föreningen

Kapitalvinstunderlag för föreningen
+ Ursprungliga insatser
+ Försäljning av fastigheterna
- Ursprunglig byggkostnad
- Köp av bostadsrätter
- (Ackumulerade underskott)
= Kapitalvinsten

Tabell 3. Kapitalvinstunderlag för den enskilde

Kapitalvinstunderlag för den enskilde (med uppskovsrätt)
+ Försäljningspris bostadsrätt till föreningen
+ Bostadsrättens andel i inre reparationsfond vid anskaffningstillfället
+ Eventuella tidigare uppskovsavgifter
- Bostadsrättens andel i inre reparationsfond vid avyttringen
- Ursprungligt inköpspris
- Eventuell ersättning för lägenhetsutrustning vid ursprungliga köpet
- Eventuella överlåtelseavgifter till Brf vid förvärvet
- Förbättringsutgifter om minst 5 000 kr/år från försäljningsåret och fem år innan.
- Utgifter för tillbyggnader och inredningsarbeten (t.ex. inredning av oinredd vind)
- Kapitaltillskott (i regel lägenhetens andel av Brf:s amorteringar under innehavstiden)
= Kapitalvinsten

4.4.1 Tilläggsköpeskillning

Överskott efter friköpet och utdelning ur likvidationsboet skall betraktas som tilläggsköpeskillning.³³ Därför måste de enskilda begära uppskov för eventuell reavinstskatt genom att begära omprövning av tidigare reavinstdeklaration vilket kan göras 5 år retroaktivt.

4.5 Avdragsrätt vid kapitalvinst

Förbättringsåtgärder och reparationer som bostadsrättsinnehavaren bekostat är avdragsgilla när de sammanlagt uppgår till minst 5 000 kr/år. Detta gäller försäljningsåret samt de fem föregående inkomståren. Vid beräkningen av

³³ Skatteverket, 2005, *Friköp av fastighet från bostadsrättsförening*

kapitalvinsten avräknas dessa kostnader på försäljningspriset och ingår i omkostnadsbeloppet.³⁴

För att en förbättringsåtgärd eller reparation ska vara avdragsgill krävs det att åtgärden medfört att fastigheten är i bättre skick vid avyttringen än vid förvärvet. Endast den del av utgiften som innebär en förbättring ska ingå i omkostnadsbeloppet. Kostnader som kan hänföras till att återställa egendomen i samma skick som vid förvärvet är således inte avdragsgilla.³⁴

Bostadsrättsinnehavaren måste på egen hand ha bekostat förbättringsåtgärden, avdrag får inte göras på utgifter som bostadsrättsföreningen betalat. Inte heller utgifter som täckts av försäkringar är avdragsgilla. Arbeten utförda på byggnaden måste kunna styrkas med fakturor eller liknande handlingar.³⁵

4.6 Ränteskillnadsersättning

Ränteskillnadsersättning skall betalas för bundna lån som löses i förtid. Kreditgivaren har vid lån med bunden ränta själv lånat upp motsvarande kapital till en ränta som är bunden under samma tid. Kreditgivarens upplåningsränta står i visst förhållande till den bundna utlåningsräntan dvs. den ränta som kunden lånat till. Om ett lån löses i förtid har kreditgivaren rätt till kompensation för eventuell ränteförlust och hanteringskostnader.³⁶ Det är inte säkert att kreditgivaren kan låna ut till samma ränta efter att lånet inlösts i förtid. Dessutom sker upplåningen genom att kreditgivaren ger ut obligationer med samma löptid som lånen. Kreditgivaren förbinder sig därigenom att ett visst datum återbetala det placerade beloppet plus den fasta räntan till obligationsköparen. Att upplåningen och utlåningen har samma löptid är därför en förutsättning för att kreditgivaren inte ska ta större finansiella risker än att lånet inte blir betalat.³⁷

Ränteskillnadsersättningen består av kreditgivarens merkostnader till följd av att lånet löses i förtid. Om det inte skulle krävas någon ersättning hade den finansiella risken ökat och därmed hade det behövts en större marginal mellan utlåningsräntan och upplåningsräntan. På sikt hade detta påverkat de låntagare som inte inlöser sitt lån i förtid.

Beräkningen av ränteskillnadsersättningen framgår av Finansinspektionens allmänna råd och konsumentkreditlagen. För lån som lämnats eller villkorsändrats efter 1994-07-01 och löses i förtid har kreditgivaren rätt att ta ut ränteskillnadsersättning för resterande bindningstid på lånet. Ersättningen beräknas utifrån skillnaden mellan kreditens räntesats och räntan på stadsobligationer med samma löptid som krediten, ökad med en procent. Det krävs att kreditgivaren gjort förbehåll om detta i kreditavtalet samt att räntan är bunden för hela eller del av avtalstiden.³⁸ Ränteskillnadsersättningen

³⁴ Skatteverket, 2006, *Kapitaltillskott för ny-, till-, eller ombyggnad*

³⁵ Det framgår av de domar som avkunnats av Regeringsrätten. Skatteverket, 2007

³⁶ Finansinspektionen, 2005, *Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden*

³⁷ Finansportalen, 2007

³⁸ Detta framgår av 24 § Konsumentkreditlagen

nuvärdesberäknas och kreditgivaren skall ta hänsyn till om lånet skulle ha amorterats under perioden fram till nästa räntejusteringsdag.

En enklare överslagsberäkning kan göras med följande formel:

Ränteskillnadsersättning = Låneskuld vid lösentillfället x Återstående bindningstid x ränteskillnaden

Exempel på hur stor ränteskillnadsersättningen kan bli för en låntagare i en förening:

Tabell 4. Ränteskillnadsersättning för en privatperson

Ränteskillnadsersättning för en privatperson	
Area:	120 kvm
Förening:	Eklanda skog
Lån som skall lösas:	2 929 kr/kvm
Kapitalskuld:	351 480 kr
Slutbetalningsdatum:	2008-04-04
Återstående bindningstid	1 år
Kreditens räntesats	5,50%
Stadsobligationsränta + 1 %	4,90%
Ränteskillnadsersättning	2 109 kr
Avdragsrätt (30 %)	633 kr
Belopp att betala	1 476 kr

Om föreningen ska lösa sina lån i förtid blir ränteskillnadsersättningen större. Beräkningsgrunderna är annorlunda och dessutom får inte föreningen göra ränteavdrag på sina räntekostnader.

4.7 Räntesubventioner

4.7.1 Räntebidrag

Räntebidraget är ett statligt finansierat stöd som ges/givits till nybyggnation av flerbostadsbostadshus och småhus upplåtna med hyres- eller bostadsrätt. Storleken på räntebidraget beräknas utifrån formeln:

Bidragsunderlaget x subventionsräntan x bidragsandelen = räntebidraget

För bostäder upplåtna med bostadsrätt ges endast räntebidrag till den del av bidragsunderlaget som täcks upp av faktiska lån upptagna av föreningen.

Bidragsunderlaget beräknas utifrån en schablon där storleken på bidraget beror på den sammanlagda lägenhetsytan. Staten ger bidrag upp till 120 kvm per lägenhet. Ökningen av bidragsunderlaget till följd av storleksökningen på lägenheten är avtagande, dvs. ju större lägenhet desto mindre bidrag per kvm.

Subventionsröntan fastställs av Boverket och följer vanligtvis ränteutvecklingen på bostadsmarknaden. Normalt används den subventionsröntan som gällde på dagen för färdigställandet, med en löptid på fem år. Det finns dock möjlighet att senarelägga bindningen av subventionsröntan. Senareläggandet får maximalt vara 1 år.³⁹

Bostadsrätter som byggts mellan åren 1992 och 2006 har haft möjlighet att ansöka om räntebidrag, som syftar till att jämna ut förutsättningarna mellan upplåtelseformerna.

Räntebidragen började avvecklas den 1 januari 2007. Projekt måste därför ha påbörjats⁴⁰ senast den 31 december 2006 för att beviljas bidrag. Ansökan om räntebidrag ska ha inkommit till Länsstyrelsen senast den 30 juni 2007.⁴¹ Bidragsandelen har varit 30 % men en avtrappning har inletts. Räntebidraget kommer att avvecklas helt år 2012. Beroende på värdeåret på byggnaderna förändras bidragsandelen olika snabbt. Avtrappningen kommer att ske fortare på de byggnader som är äldre, se tabell nedan.

Tabell 5. Avtrappning räntebidrag

År	Värdeår	
	< 5 år	> 5 år
2006	30%	30%
2007	20%	14%
2008	14%	10%
2009	10%	7%
2010	7%	4%
2011	4%	0%
2012	0%	0%

Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län (www.ab.lst.se)

4.7.2 Ränteavdrag

Privatpersoner kan dra av 30 % på räntekostnaderna på sina egna lån när de deklarerar. Ränteavdraget innebär att privatpersoners räntekostnader subventioneras. Räntebidraget var avsett att kompensera bostadsrättsföreningar för deras avsaknad av ränteavdrag. Under slutet av 80-talet och början av 90-talet innebar räntebidraget en större kostnadsminskning än ränteavdraget. Men sedan skatteomläggningen i början av 90-talet har ränteavdraget varit mer

³⁹ Boverket, 2007, *Information om räntebidrag till nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus*

⁴⁰ Påbörjats definieras som den tidpunkt då gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus, källarmurar eller grundplattor under dessa färdigställts.

⁴¹ Proposition 2006/07:100

fördelaktigt.⁴² I samband med att räntebidraget slopas och ränteavdraget kvarstår är det i dagsläget mycket mer gynnsamt med privata lån jämfört med lån i bostadsrättsföreningar.

4.8 Fastighetstaxering

Förutsättningarna gällande fastighetstaxeringen är olika beroende på om föreningen består av en eller flera (avstyckade) fastigheter. Fastigheten är nolltaxerad under det år som den nybildas. Vid årsskiftet efter det att fastighetsbildningen är genomförd görs en särskild fastighetstaxering. Om friköpet genomförs i början av året innebär detta att ingen fastighetsskatt behöver betalas förrän fastighetstaxeringen är gjord. Ett värdeintyg ligger till grund för taxeringsvärdet.⁴³

Bostäderna som bostadsrättsföreningarna äger tillhör vanligtvis en och samma fastighet. Om ett småhus tillhör ett grupphusområde och inte utgör en självständig fastighet reduceras markvärdet med en faktor på 0,5.⁴⁴ Detta innebär att taxeringsvärdet ökar för småhusen vid friköpet eftersom någon reduktion av markvärdet inte längre sker. Vid de fall där varje bostad redan tillhör en självständig fastighet påverkar inte friköpet taxeringsvärdet.

⁴² Julius, Nilsson Hjort & Ugglå, 2005, *Bostadsrättslagen, Ombildningslagen, Omregistreringslagen*,

⁴³ Se vidare 3.5.2 *Värdeintyg*

⁴⁴ Björne, Hall & Wadell, 2004, *Fastighetstaxering del III*

5 Metod

I det inledande kapitlet finns beskrivet övergripande metodsynsätt där studien placeras utifrån ett vetenskapligt perspektiv. Detta kapitel specificerar urvalsmetoder och andra mer praktiska vägval. Kapitlet består av ett avsnitt som beskriver den statistiska delen och en andra del som redogör för intervjuer och enkäter.

För att täcka in ett brett spektra av möjliga utfall undersöks föreningar med olika förutsättningar. I första hand är det de ekonomiska faktorerna som är utgångspunkten för urvalet. I andra hand skall urvalet innefatta friköp som av andra orsaker är intressanta att undersöka, t ex problematiska friköp.

5.1 Statistiska delen av studien

De faktorer som bedöms vara mest avgörande för föreningens ekonomiska förutsättningar att friköpa är;

- belåning
- läge

För boendekostnadens förändring är belåningen den absolut viktigaste faktorn då räntekostnaden i de flesta föreningar är den i särklass största kostnadsposten. Belåningen är också en viktig faktor för marknadsvärdets förändring, när man har i åtanke att en hög belåning kan betyda att värdet som bostadsrätt premieras.⁴⁵ För marknadsvärdets förändring är läget sannolikt en avgörande faktor. Områdets olika karaktär, främst med avseende på vilken upplåtelseform som dominerar, spelar enligt hypotesen stor roll för marknadsvärdet.

Utifrån urvalskriterierna och praktiska orsaker har vi valt att delvis välja olika föreningar för undersökning av boendekostnaden respektive undersökning av marknadsvärdets förändring.

5.1.1 Valda friköp

Redan i ett tidigt skede upptäcktes att det statistiska underlaget var alltför tunt för att kunna dra säkra slutsatser om marknadsvärdets förändring. Därför har denna del av studien fokuserat på de områden där underlaget varit tillräckligt stort, för att kunna dra förhållandevis väl underbyggda slutsatser. Valet föll därför på Eklanda-området där det mest omfattande underlaget fanns. Problem att få tag på försäljningsstatistik på bostadsrätter före 2002 gjorde också att vi valde att inrikta oss på just Eklanda, där sådan statistik fanns att tillgå.

5.1.2 Eklanda i Mölndal

Eklanda ligger i västra delen av Mölndal i anslutning till Änggårdsbergen. Området har byggts ut kontinuerligt sedan början av 1990-talet. Bebyggelsen utgörs av både flerbostadshus och småhus, men den övervägande majoriteten är småhus. Karaktäriserande för bebyggelsen är småskaligheten. Området bedöms vara relativt homogent och värdenivån är jämförbar mellan föreningarna.

⁴⁵ Djupare resonemang kring detta förs i avsnitt 6.3 *Marknadsvärde*

Skanska har varit den dominerande entreprenören och det är deras bedömning av marknaden/prisbilden som gjort att småhus upplåtits med bostadsrätt. I de senaste projekten har detta emellertid ändrats och de småhus som för tillfället produceras upplåts med äganderätt.⁴⁶

Totalt har ett tiotal bostadsrättsföreningar med småhus uppförts sedan 1991. Av dessa har tre föreningar genomfört friköp⁴⁷ varav två har slutfört likvidationen.⁴⁸ Det är följaktligen dessa föreningar som primärt utgör underlaget för analys av den momentana värdeförändringen och den följande prisutvecklingen.

Ytterligare tre föreningar är i utredningsfasen inför ett eventuellt friköp.⁴⁹ Dessa föreningar utgör också ett viktigt underlag för analys av upplåtelseformens påverkan på värdet. Försäljningar i dessa föreningar som genomförts den senaste tiden har förmodligen gjorts med vetskap om ett eventuellt friköp. Huruvida det kan uttydas några förväntningsvärden eller inte på grund av detta blir därmed också intressant att undersöka. Även de redan friköpta föreningarna kan användas som underlag för att bedöma om eventuella förväntningsvärden förelegat tiden innan friköpet. Kvarvarande småhusföreningar ger ett bra underlag för att bedöma värdeutvecklingen på bostadsrätter i området.

För att kunna jämföra värdenivåerna på bostadsrätter och äganderätter vid samma tidpunkt krävs det att båda finns i ett homogent område – som i Eklanda. En nackdel med ett sådant urval är att värdenivåerna kontaminerar varandra, delvis på grund av förväntningsvärden av friköp. Det finns dock inga alternativ om värdena ska kunna jämföras inom samma tidsperiod.

5.2 Intervjuer och enkäter

Genom intervjuer med tjänstemän och utskick av enkäter till friköpare har vi försökt skapa oss en nyanserad bild av de statistiska konsekvenserna.

5.2.1 Enkäter till boende

För att skapa en representativ bild av personer som varit med om friköp (nedan friköparna) skickades enkäter ut till likviderade föreningar som var lokaliserade på olika håll i Sverige. Föreningarna hade något skilda förutsättningarna inför friköpet. Dessutom har olika likvidatorer varit ansvariga för friköpet.

Målsättningen var att undersöka hur friköparna uppfattar omständigheterna kring processen och de ekonomiska konsekvenserna. Enkäter skickades ut till 376 friköpare fördelat på 16 föreningar. Av dessa har vi fått in ca 150 svar (40 %). Syftet var också att kartlägga argument för och emot friköp för att ta reda på vilka faktorer som var viktigast för de boende. För att kunna bedöma utfallet av genomförda friköp är friköparnas åsikter givetvis avgörande.

⁴⁶Green, 2007

⁴⁷ Brf Nyckelharpan, Brf Eklanda Hage och Brf Eklanda Skog

⁴⁸ Brf Nyckelharpan och Brf Eklanda Hage

⁴⁹ Brf Eklanda Östra Äng, Brf Eklanda Södra Park och Brf Eklanda Västra Äng

Vidare ställdes frågor om hur de boende ser på processen, uppfattas processen som krånglig? Har förändringen från bostadsrätt till äganderätt blivit som de boende tänkt sig? Största orosmomenten innan och hur blev utfallet. De flesta svarsalternativen i enkäten var graderade 1-5. Utrymme för kommentarer lämnades efter varje fråga.⁵⁰

5.2.2 Intervjuer med kreditgivare och konsulter

Under studiens gång har vi haft kontakter med ett flertal tjänstemän som i någon del är inblandade i processen. Det har varit likvidatorer och konsulter inom friköp, kreditgivare och förrättningslantmätare. Utöver detta har vi varit i kontakt med förvaltare och jurister.

Introduktion till friköp och förslag på fördjupningar inom ämnet har vi fått av Håkan Olsson på Forum Fastighetsekonomi i Göteborg som dagligen arbetar som likvidator och konsult inom friköp. I takt med studiens fortskridande har vi stämt av och diskuterat hur vi skall gå vidare. Det är genom honom vi fått tillgång till statistikunderlaget för att kartlägga boendekostnadens förändring. Det är också till stor del Håkans kontaktnät som utgjort grunden för övrig informationsinsamling.

Ett delsyfte med studien var att undersöka kreditgivarens inställning till friköp. Detta har undersökts genom informella telefonintervjuer med olika banker. De frågor som använts som utgångspunkt i diskussionen finns i bilaga 2.

Samtliga kontakter vi tagit har valts att göra informella. Anledningen är att vi antog att det skulle vara svårare att få personer att ställa upp om vi skulle kräva mer formella och tidskrävande intervjuer. Vi har på detta sätt kunnat få insamlandet av information kärnfullt i förhållande till nedlagda resurser. Utgångspunkten har hela tiden varit ett pragmatiskt metodsynsätt.

⁵⁰ Enkäten finns i bilaga 1

6 Ekonomiska konsekvenser

Ambitionen med detta kapitel är att klargöra vilka ekonomiska konsekvenser ett friköp innebär. Detta utgör kärnan i studien. Inledningsvis diskuteras hur boendekostnaden förändras och efterföljs av en sammanställning av kalkyler som upprättats vid genomförda friköp. Vi ställer också alternativet kapitaltillskott i relation till friköp. I den andra delen av kapitlet analyseras hur värdet på bostaden påverkas av ett friköp. Här diskuteras också hur fördelningen mellan insats och lån i föreningen påverkar värdet på bostadsrätten.

6.1 Boendekostnad

6.1.1 Teori

Det tyngsta argumentet till friköp av bostadsrätt är möjligheten att minska sin boendekostnad. Skillnaden i räntesubventioneringen mellan föreningens lån och privata lån är den mest uppenbara drivkraften. Det första argumentet som nämns i samband med friköp är möjligheten att göra 30 % skatteavdrag på privata räntekostnader, som inte går att göra på bostadsrättsföreningens räntekostnader.⁵¹

Den viktigaste aspekten när det gäller förändring av boendekostnad är föreningens belåningsgrad. Beroende på föreningens genomsnittliga räntesats och storlek på lån blir besparingen till följd av ränteavdraget olika. Nedan visas en schematisk bild över hur stor besparingen blir för en typ lägenhet (120 kvm) och månad vid olika belåningsgrad samt räntesats på lån.

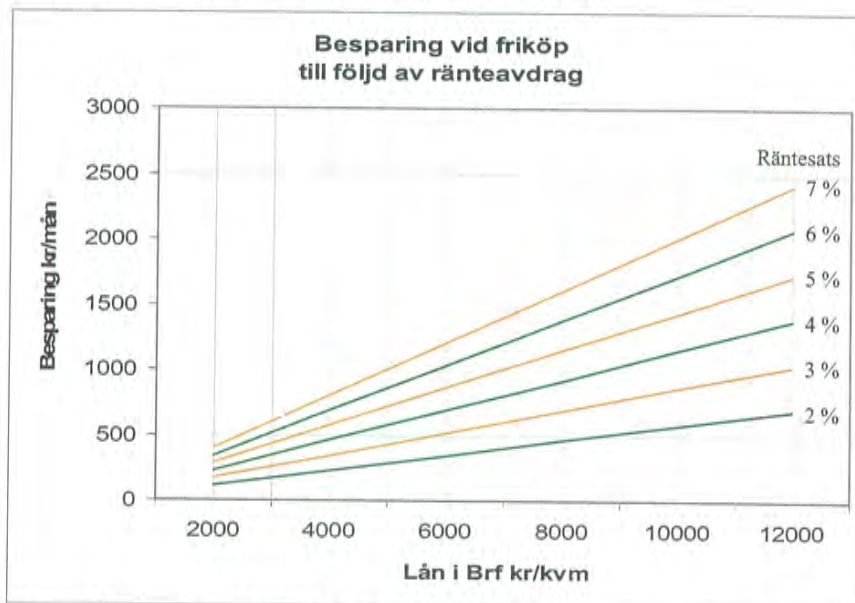


Diagram 5. Besparing vid friköp till följd av ränteavdrag

⁵¹ Genom kapitaltillskott eller strimlade lån går det att uppnå samma effekt. Se vidare avsnitt 6.2 Alternativ till friköp

Besparingen till följd av ränteavdraget är given och därför kan man veta innan friköpet exakt hur stor denna besparing blir. Kostnaden för det yttre underhållet är mycket osäker och beror helt på den enskilde medlemmen.

Övergången från föreningslån till privatlån innebär ändrade förutsättningar avseende kreditgivning – skillnad i räntemarginal. Generellt kan man säga att en bostadsrättsförening kan få lägre låneränta än en privatperson. En bostadsrättsförening med stabil ekonomi får i genomsnitt mellan 0,2-0,5 procentenheter lägre ränta jämfört med en privatperson vid samma löptid.⁵² Bostadsrättsföreningar har emellertid en benägenhet att binda sina lån på längre löptider än privatpersoner, vilket historiskt medfört högre räntekostnader än rörliga eller lån med korta löptider. Orsaken till detta är att många bostadsrättsföreningar i högre grad prefererar förutsägbara kostnader för att kunna hålla årsavgifterna på en långsiktig och stabil nivå. Eftersom ett friköp innebär att banken får många nya marknadsandelar brukar dock friköpet vara förenat med något bättre lånevillkor än normalt för privatpersoner.

Fram till och med 2007 har fastighetsskatten varit en kostnadspost som ökat vid friköp. Skattesatsen ändras inte vid friköpet, men taxeringsvärdet på bostaden ökar undantagslöst vid övergång till äganderätt. Detta beror på att markvärdet reduceras med 50 % när bostäderna ligger på samma registerfastighet.⁵³ Regeringen har dock lagt fram ett förslag om slopad fastighetsskatt.⁵⁴

Avtrappningen och det slutgiltiga slopanDET av räntebidraget ökar incitamentet att genomföra friköp för många bostadsrättsföreningar. Detta gäller nyare bostadsrättsföreningar som fortfarande får räntebidrag.

Bostadsrättsföreningen har kostnader för den egna administrationen, men även för administrationen av den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Vid friköpet ersätts bostadsrättsföreningen med en samfällighetsförening som generellt kräver mindre administration och som därmed medför sänkta kostnader.

En viktig ekonomisk aspekt som skiljer sig är amorteringen. Som bostadsrätt består den av föreningens amortering samt eventuell amortering på eget lån. Det är upp till den enskilde och dennes kreditgivare att bestämma amorteringstakt för det egna lånet. För föreningens lån bestäms takt utifrån vad styrelsen/stämman och föreningens kreditgivare anser lämpligt. Detta blir en kompromiss av samtliga medlemmars (uppskattade) betalningsförmåga och preferenser. Efter friköpet blir det upp till den enskilde och dess kreditgivare att anpassa/optimera amorteringstakten utifrån den individuella betalningsförmågan och vilka preferenser denne har (spara eller konsumera).

Den kanske svåraste posten att jämföra före och efter ett friköp är kostnaden för det yttre underhållet. Som bostadsrätt är det föreningen som ansvarar för det yttre underhållet. Föreningen avsätter medel till en fond för yttre underhåll som dimensioneras med ledning av underhållsplanen. Målet är som också tidigare

⁵² Genomgång av låneofferter gällande både bostadsrättsföreningar och medlemmar

⁵³ Björne, Hall, & Wadell, 2003

⁵⁴ Läs vidare i kapitel 10 *Förväntad utveckling*.

nämnts att kunna hålla årsavgifterna på en långsiktigt stabil nivå.⁵⁵ De flesta större åtgärder som vidtas av föreningen görs gemensamt vilket möjliggör samordningsbesparingar och mängdrabatt.

När bostaden övergår till äganderätt övergår ansvaret för det yttre underhållet på den enskilde, vilket gör att samordningsbesparingar och mängdrabatter går förlorade. När den enskilde blir ansvarig är det upp till denne att bestämma över vilka underhållsåtgärder som skall vidtas, när och hur ofta. Det blir också upp till den enskilde att bestämma om man på egen hand skall sköta underhållet eller köpa in tjänster. Det finns dock möjlighet att behålla vissa underhållsåtgärder genom att låta det skötas av samfällighetsföreningen (exempelvis tak).

Nämnda aspekter gör det mycket svårt att hitta någon generell uppskattning på hur kostnaden för yttre underhåll förändras, eftersom det blir så individuellt. Finns möjlighet att göra det mesta underhållet på egen hand kan det betraktas som en ren besparing, exklusive materialkostnader. Man kan också välja att se det ur ett mer teoretiskt perspektiv och resonera kring alternativkostnaden av det egna arbetet. Tar man ledigt en dag när vädret är fint för att måla om fasaden bör man i strikt ekonomisk mening anse att kostnaden för arbetet i själva verket uppgår till en dags förlorad arbetsinkomst.⁵⁶

Den intuitiva uppfattningen är att de boende är mer benägna att underhålla sina bostäder när de är upplåtna med äganderätt. Hypotesen är att man som direkt ägare har ett starkare incitament att förbättra och underhålla sin bostad jämfört med indirekt ägande som är fallet då man bor i bostadsrätt. Detta är på intet sätt någon kontroversiell hypotes utan följer ett vedertaget resonemang inom den ekonomiska doktrinen.

Denna studie har som delmål att undersöka de boendes handlande och tankar kring dessa aspekter, för att i någon mån ge en tydligare bild kring skillnaderna mellan upplåtelseformerna.

6.1.2 Förändring av boendekostnad

Studien av boendekostnadsförändringen utgår ifrån 10 st föreningar som friköpts. Förändringen av boendekostnaden utgår ifrån kalkyler som upprättats inför friköpet. Alla föreningarna är belägna i Göteborgsområdet men har skilda förutsättningar. Belåningsgraden hos de föreningar som har studerats låg mellan 4 400 - 10 000 kr/kvm och föreningarnas genomsnittliga ränta varierade mellan 4 - 6 %. Besparingen per månad till följd av ränteavdraget blir därmed från 700 - 2 000 kr/månad och lägenhet.⁵⁷

Övergången från bostadsrätt till äganderätt medför att de administrativa kostnaderna minskar. Minskningen av de administrativa kostnaderna ligger i nivån < 60 kr/månad.⁵⁸ Försäkringspremien är lägre för bostadsrättsföreningen

⁵⁵ Det bör också noteras att föreningar har olika strategier avseende underhåll och finansieringen av det.

⁵⁶ Se exempelvis Eklund, 2005, *Vår ekonomi*

⁵⁷ Se diagram 5 *Besparing vid friköp till följd av ränteavdrag*

⁵⁸ Inventering av årsredovisningar för bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar för friköp som undersökts

än vad den blir för den enskilde efter friköpet. Kostnadsökningen ligger i storleksordningen 100 kr/månad och småhus.

Från och med 1 januari 2008 slopas sannolikt fastighetsskatten för bostäder och ersätts med en kommunal fastighetsavgift. Detta gör att denna kostnadspost i de flesta fall kommer att vara oförändrad eller öka marginellt vid friköp. Den eventuella ökningen beror på att det finns en begränsningsregel som säger att avgiften som skall betalas är den lägre av alternativen 6 000 kr/år eller 0,75 % av taxeringsvärdet. För vissa föreningar innebär begränsningsregeln att 0,75 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift än 6 000 kr per bostad och år. Efter friköpet då taxeringsvärdet ökar kommer alltså ingen betala mer än 500 kr/månad i (fastighets)avgift.

Enkätsvaren visar att många friköpare kommer att sköta en stor del av det yttre underhållet själva.⁵⁹ Bostadsrättsföreningarna som har undersökts avsätter varje månad i genomsnitt 30 kr/kvm till en fond för yttre underhåll. Beroende på hur mycket av arbetet friköparna väljer att göra själva varierar kostnaden för det yttre underhållet. Största fördelen med friköpet avseende denna kostnad är möjligheten att kunna bestämma själv.

Med stapeldiagrammet på nästa sida görs ett försök att illustrera skillnaden i boendekostnad före och efter friköp, både totalt och varje kostnadspost för sig. Cirkeldiagrammen skall förtydliga vilka kostnadsposter som ökar respektive minskar samt proportionerna. Siffrorna i diagram 6-9 baseras på kalkylerna från en friköpt förening som bedöms vara representativ.

⁵⁹ Läs vidare i kapitel 7 *Friköparna*.

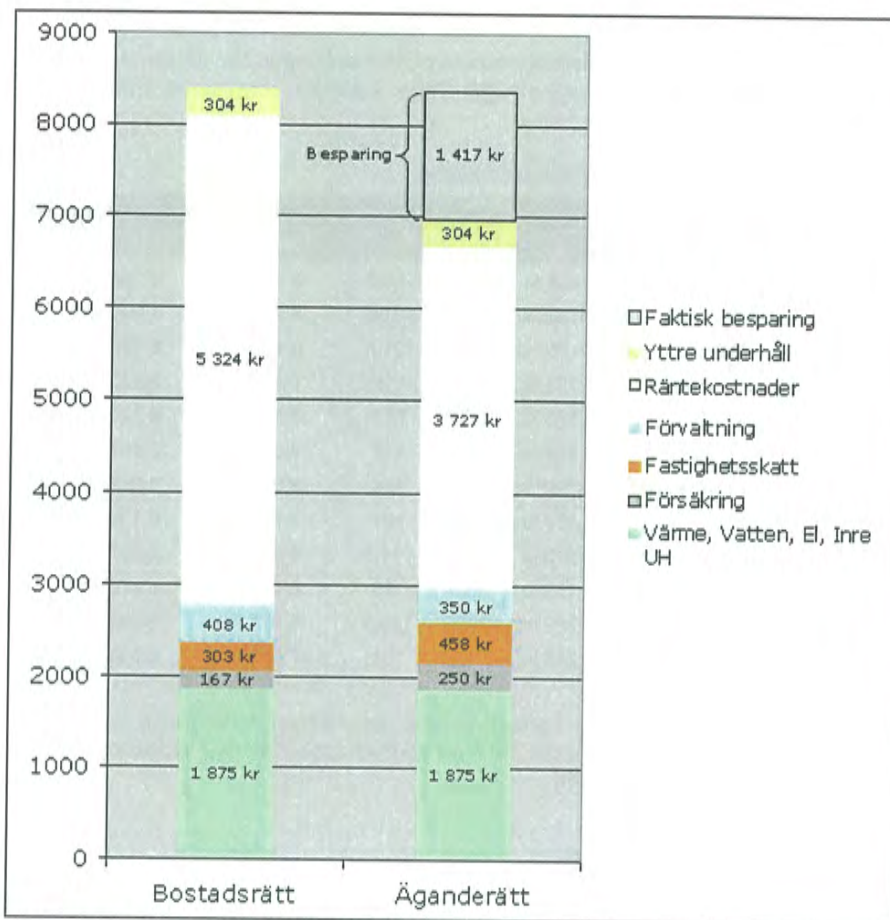


Diagram 6. Boendekostnad före och efter

Ökade boendekostnader kr/mån

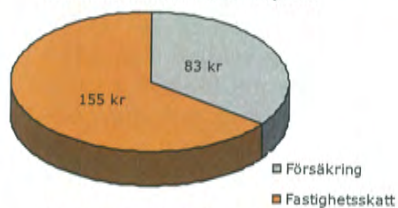


Diagram 7. Ökade boendekostnader

Minskade boendekostnader kr/mån

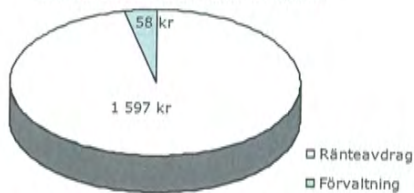


Diagram 8. Minskade boendekostnader

Besparing kr/mån

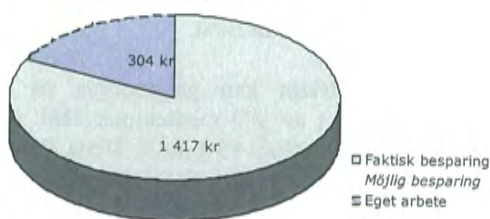


Diagram 9. Besparing

6.1.3 Sammanställning av boendekostnadsförändring

I tabellen nedan sammanställs boendekostnadsförändringen för de föreningar vi har granskat. Sammanställningen utgår ifrån kalkyler som tagits fram inför friköpen.

Tabell 6. Sammanställning boendekostnadsförändring

Förening	Ort	Lån Brf kr/lgh	Friköpt år	Storlek lgh	Manadskostnad		
					Bostadsrätt	Äganderätt ¹	Besparing ²
Köpstaden	Onsala	916 681 kr	2006	108,5	8 213 kr	6 184 kr	2 029 kr
Eklanda Skog	Möndal	1 011 235 kr	2005	121,6	8 934 kr	7 269 kr	1 664 kr
Nyckelharpan	Möndal	1 197 750 kr	2003	121,6	9 182 kr	8 466 kr	716 kr
Tvåspannet	Göteborg	934 783 kr	2007	115	7 437 kr	5 870 kr	1 568 kr
Förälarna	Kungshamn	517 178 kr	2007	72,5	5 474 kr	4 124 kr	1 350 kr
Gamlebo	Lerum	645 555 kr	2006	112	7 806 kr	6 491 kr	1 314 kr
Fullmånen	Kortedala	1 068 389 kr	2006	114	9 092 kr	8 055 kr	1 037 kr
Romansen	Lidköping	783 659 kr	2007	104	7 741 kr	6 133 kr	1 608 kr
Solgläntan	Fjärås	848 948 kr	2006	114,5	8 493 kr	6 867 kr	1 626 kr
Idtjärnet	Angered	573 168 kr	2007	128	6 495 kr	5 479 kr	1 016 kr
Grebohus	Linköping	481 362 kr	2005	110,5	7 071 kr	5 285 kr	1 786 kr
Genomsnitt		816 246 kr		111	7 813 kr	6 384 kr	1 429 kr

¹⁾ Enligt kalkyl

²⁾ Avser den initiala besparingen. Kostnad för yttre underhåll har åsatts samma belopp för äganderätt som bostadsrätt. Räntesatsen har förutsatts vara densamma för föreningens lån och privata lån (övertagande/splittade lån).

6.2 Alternativ till friköp

6.2.1 Kapitaltillskott

Diagram 10 åskådliggör att det är ränteavdraget som ger den stora effekten på boendekostnaden. Samma effekt (avseende ränteavdrag) kan uppnås genom att låta medlemmarna betala in pengar till föreningen och på så sätt överta föreningens lån. Fram till i år begränsades effekten av kapitaltillskott på grund av schablonbeskattningen på bostadsrättsföreningar. I och med avskaffandet av schablonbeskattningen har dock den ekonomiska skillnaden mellan friköp och kapitaltillskott minskat.

Kapitaltillskott kan genomföras på två olika sätt. Görs kapitaltillskottet gemensamt av alla medlemmar skall tillskottet stå i proportion till insatserna, enligt BRL 9 kap 16 § 1a st. Detta förutsätter att 2/3 av medlemmarna röstar för förslaget på en föreningsstämma och dessutom krävs ett godkännande från Hyresnämnden. Enligt BRL 9 kap 18a§ skall beslutet anmälas till Bolagsverket och får inte verkställas förrän efter ett år. Resultatet kan liksom vid friköp bli att de som inte kan ordna finansiering tvingas flytta, vilket hyresnämnden sannolikt inte godkänner.

Det andra alternativet innebär att medlemmarna själva bestämmer hur mycket kapital de vill skjuta till enligt BRL 9 kap 16§ 1 st. Detta kräver till skillnad från

gemensamt kapitaltillskott inget godkännande från Hyresnämnden, men det kräver istället 3/4 majoritet. Man kan därför ifrågasätta varför man inte alltid bör välja det individuella alternativet. Det för dock med sig en del problematik som måste lösas. Den första frågan som måste lösas är hur årsavgiften skall fördelas. De gamla andelstalen avser både kapitalkostnader och drift- och underhållskostnader. Efter kapitaltillskottet bör givetvis föreningens kapitalkostnader fördelas i relation till hur mycket varje medlem har tillskjutit. Därför är det lämpligt att införa ett andelstal för drift och ett annat för kapital.⁶⁰

Svårighet med finansieringen är också en begränsning. Det finns risk att banken anser att medlemmens befintliga bostadsrättslån tillsammans med (lån för) kapitaltillskottet blir för högt i förhållande till värdet på bostadsrätten. Det är inte säkert att värdet på bostadsrätten ökar motsvarande det tillskjutna kapitalet.⁶¹

De mest problematiska frågorna är dock hur föreningen skall hantera fördelning av kostnader som berör kapitaluppbyggnad såsom avskrivning, avsättning till underhållsfonder samt större investeringar och underhållsåtgärder. Avskrivningen är en kostnad som ofta motsvarar föreningens amortering. Amortering kräver ett verkligt inflöde av pengar från medlemmarna medan avskrivning inte gör det. Oavsett om amorteringen exakt motsvarar avskrivningen så lär den medlem som betalat motsvarande sin del av föreningens lån inte vara intresserad av att betala för amorteringen (igen). Man måste alltså klargöra och reglera i vilken mån det medlemmarna betalar för avskrivningar går till amortering respektive avsättningar.

Ytterligare en fråga som måste regleras är finansieringen av större investeringar/underhållsåtgärder i framtiden. Eventuella upptagande av nya lån måste sannolikt finansieras genom engångsinbetalningar från dem som skjutit till kapital, såvida de inte vill höja sin avgift (vilket kräver ny ändring av andelstalen). Alternativt kan föreningen direkt efter kapitaltillskottet öka på avsättningarna för att förbättra sin likviditet och därigenom slippa uppta nya lån. Detta lär dock kräva mycket god framförhållning och förutsätter att inga större oförutsedda kostnader faller ut innan föreningen fått ihop en tillräcklig buffert.

6.2.2 Strimlade lån

Rättsläget angående strimlade lån är osäkert. Strimlade lån innebär att den enskilde medlemmen övertar betalningsansvaret för sin del av bostadsrättsföreningens räntekostnader. Detta innebär att medlemmen kan göra avdrag på sina räntekostnader. Skuldebrev som är ställda till föreningen delas dock inte upp på föreningens medlemmar utan föreningen kvarstår som gäldenär. Strimlade lån görs exempelvis genom att föreningen är låntagare med fastigheten som pant och medlemmarna lånar av föreningen.

Ett skuldebrev upprättas mellan föreningen och medlemmen. Villkoren mellan föreningen och medlemmen bör överensstämma med villkoren mellan

⁶⁰ Vid upptagande av nya lån kan andelstalen för drift och underhåll användas initialt för fördelningen av dessa lån. För att därefter omräkna andelstalen för kapital.

⁶¹ Djupare resonemang kring detta förs i avsnitt 6.3 *Marknadsvärde*, i synnerhet i avsnitt 6.3.3 *Finansieringens betydelse för värdet på bostadsrätten*.

föreningen och banken. Vid en överlåtelse av en bostadsrätt som är pantsatt enligt denna princip måste panten lösas innan överlåtelsen genomförs.

Tidigare användes en metod där bostadsrättsföreningen var låntagare med fastigheten som pant och bostadsrättsinnehavaren var betalningsskyldig enligt ett särskilt upprättat sidosavtal. Denna metod godkändes ej av skattemyndigheten med motiveringen att det uppstod en alltför svag gäldenärsställning för att avdragsrätt skulle kunna erhållas. Främsta skälet till detta var att bostadsrättsinnehavaren inte behövde betala skulden i samband med en överlåtelse av bostadsrätten.

De avgörande skillnaderna mellan dessa två metoder är att det i den förstnämnda metoden råder ett tydligare förhållande mellan gäldenär (bostadsrättsinnehavaren) och borgenär (bostadsrättsföreningen), samt att fordran förefaller till betalning i samband med överlåtelse av bostadsrätten. Om detta är tillräckligt för att avdragsrätt skall föreligga har dock inte prövats. Medlemmarna kan ansöka om ett förhandsbesked från skattemyndigheten.

Strimlade lån förutsätter att bostadsrätterna fortsätter att öka i värde. I dagsläget visar bostadsrättsvärdena en positiv utveckling men om marknaden skulle vända uppstår problem. Rekommendationen är givetvis att medlemmen har en god marginal mellan skulden och värdet på bostadsrätten.

Om medlemmen inte fullgör sina förpliktelser enligt skuldebrevet tvingas föreningen vidta exekutiva åtgärder vilket leder till att medlemmen måste flytta. Vid en exekutiv auktion finns det risk för att skulden till föreningen inte blir helt återbetald. Föreningen har i detta fall en kvarstående fordran på den före detta medlemmen. Denna fordran är troligtvis osäker och kan drabba övriga medlemmar i föreningen.

Att fördela ut lånen på bostadsrättsmedlemmarna är en komplicerad åtgärd ur både ett juridiskt och ekonomiskt perspektiv.⁶² Eftersom rättsläget är oklart vad gäller strimlade lån och att förutsättningen är en fortsatt positiv värdeutveckling på bostadsrätter är kapitaltillskott en bättre metod.

6.2.3 Överväganden

Kapitaltillskott som sker individuellt borde fungera som ett alternativ till friköp. Fördelningen av föreningens kapitaluppbyggnad utgör visserligen ett problem men borde kunna lösas. Rättsläget vid kapitaltillskott är dessutom klargjort. Gemensamt kapitaltillskott är också ett alternativ, men innebär det att någon medlem drabbas av ekonomiska svårigheter godkänner troligtvis inte Hyresnämnden genomförandet.

En anledning till att friköp används i större utsträckning än kapitaltillskott är enligt vår uppfattning att banken hellre medverkar till friköp på grund av deras uppfattning om att säkerheten förbättras vid friköp. Önskan att äga sitt eget

⁶² Sjödell, 2007

boende är kanske den viktigaste anledningen till att friköp väljs istället för kapitaltillskott.⁶³

Vid kapitaltillskott finns risk för att föreningens medlemmar delas upp i två grupper på grund av olika ekonomiska. Visserligen kan även ett friköp medföra att menings-skiljaktigheterna mellan de boende ökar, men då krävs mindre samarbete eftersom varje person äger sin egen bostad.

En annan anledning till att friköp väljs istället för kapitaltillskott kan vara att det för närvarande inte finns någon aktör som tydligt förespråkar kapitaltillskott.

6.3 Marknadsvärde

6.3.1 Teori

Vid friköpet säljer man sin bostadsrätt och köper tillbaka en äganderätt. En av de avgörande frågorna blir därmed huruvida värdet på bostaden skiljer sig åt vid dessa två upplåtelseformer.

Värdet på en bostadsrätt består utöver det pris som marknaden är beredd att betala kontant också av en andel av föreningens lån. När man köper en bostadsrätt övertar man en del av föreningens lån, vilken står i proportion till bostadsrättens andelstal. I bostadsrättsföreningar som bildades under krisåren i början på 90-talet eller strax innan, är föreningens belåning ofta hög. I dessa föreningar är värdet på bostadsrätten till stor del bestående av andelen lån i föreningen.

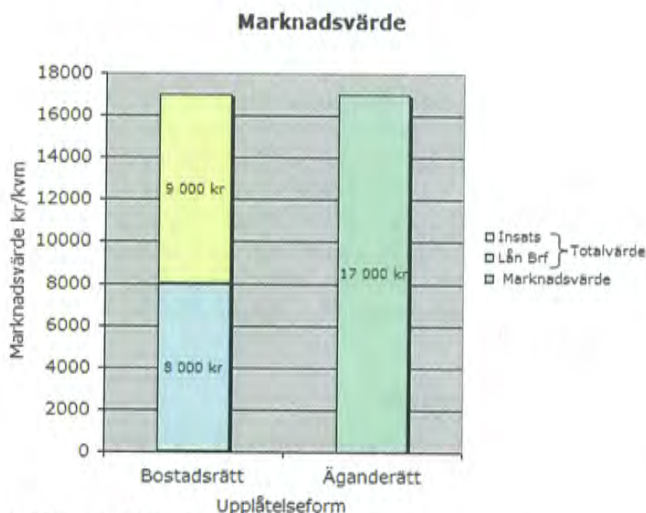


Diagram 10. Marknadsvärde

För att kunna jämföra värdet på en bostad som kan upplåtas med både äganderätt och bostadsrätt är det viktigt att titta på hur bostadsrätten finansieras - fördelat på privata medel och lån i föreningen.

⁶³ Se vidare avsnitt 7.1.5 *Betydelsefulla faktorer*

En avskalad ekonomisk modell säger att marknaden bör värdera bostaden på samma sätt oavsett upplåtelseform. Människors olika preferenser, orten och områdets karaktär gör att en sådan modell måste kompletteras för att kunna förklara prisbildningen på bostadsrätter respektive äganderätter. Den del av bostadsrätten som finansieras av lån i föreningen är ett mindre synligt värde vilket gör att marknaden sannolikt inte tar full hänsyn till det. Alternativt (eller kompletterande) kan det förklaras med att marknaden värderar finansiering med lån i förening annorlunda än finansiering med privata medel.⁶⁴

Områdets karaktär spelar sannolikt också stor roll för värdet som bostadsrätt respektive äganderätt. De föreningar som ligger i områden som i övrigt domineras av äganderätter har sannolikt en bättre utväxling på värdet vid friköpet, åtminstone momentant. De flesta potentiella köparna av bostäder i området efterfrågar äganderätten – de som hellre vill bo i bostadsrätt söker sig till områden präglade av bostadsrätter. Det bör dock noteras att det finns argument som helt går emot denna teori; Värdet på bostadsrätter och äganderätter i samma område kontaminerar varandra, vilket kan ge precis motsatt effekt på utväxlingen av värdet vid friköp i områden som domineras av äganderätter.

Det verkar finnas en samstämmig tro - bland tjänstemän såväl som friköpare - att värdet på bostaden ökar i och med övergången till äganderätt. Det finns invändningar att värdet eventuellt kan minska något momentant i vissa områden, men på lång sikt finns det ingen som tror på något annat än en värdestegring till följd av övergången från bostadsrätt till äganderätt. Ur ett rationellt perspektiv bör så vara fallet. Den minskade boendekostnaden bör rimligtvis kapitaliseras i någon utsträckning. En besparing på 1400 kr/mån och en låneränta på 5 % bör innebära en värdetillväxt på drygt 300 tkr (allt annat lika).

Det sker sannolikt dock en viss sammanblandning av vad som är beror på den generella prisuppgången på bostadsmarknaden och vad som kan härledas till förändringen av upplåtelseform. Efter det att friköp har börjat diskuteras i en förening sker oftast få försäljningar.⁶⁵ Pris-/värdeförväntningarna knyts i viss utsträckning till den nivå som gällde innan friköp började diskuteras, då fler överlåtelse genomfördes. Det hinner fortlöpa en tid fram till friköpet genomförs och först därefter sker försäljningar i normal utsträckning igen. Med den utveckling bostadsmarknaden haft de senaste åren har en helt ny och högre prisnivå hunnit etableras.

6.3.2 Förändring av marknadsvärde

Den statistiska delen av studien har främst fokuserats till Eklanda-området i Mölndal. Området innefattar både friköpta småhusföreningar och kvarvarande bostadsrättsföreningar.⁶⁶ Det första friköpet genomfördes 2003.⁶⁷ Prisnivån på försålda bostadsrätter låg då i storleksordningen 9 000 – 12 000 kr/kvm exklusive lån i föreningen. Det genomsnittliga totalvärdet var ca 17 000 – 20 000 kr/kvm. Vid den tidpunkten finns få relevanta jämförelseobjekt på motsvarande

⁶⁴ Läs vidare i avsnittet 6.3.3 *Finansieringens betydelse för värdet på bostadsrätten*

⁶⁵ De flesta är ofta intresserade av att vara med på friköpet.

⁶⁶ Läs vidare i avsnittet 5.1.2 *Eklanda i Mölndal*

⁶⁷ Brf Nyckelharpan

äganderätter eftersom absoluta merparten av Eklandaområdet (avseende småhus) då var upplåtet med bostadsrätt. Det finns dock enstaka köp av äganderätter även innan friköp började genomföras.

För att kunna härleda värdeförändringen har vi tagit oss hjälp av nivån och utvecklingen på småhusmarknaden i hela Mölndal. Värdeutvecklingen i Mölndal har varit tämligen stabil och detta ger ett stöd för att bedöma utvecklingen i Eklanda. Den generella pristrenden i Mölndal är mycket lik den i Eklanda – med skillnaden att värdenivån i Eklanda ligger något högre. Av pedagogiska skäl har vi dock valt att endast redovisa värdeutvecklingen i Eklanda i diagrammet på nästa sida. De anpassade kurvorna⁶⁸ indikerar endast små skillnader i värdet mellan de försålda bostadsrätterna och äganderätterna. Ortsprismaterialet som plottats i diagrammet utgörs av 27 st äganderätter och 30 st bostadsrätter. Vi kan konstatera att av de tio högsta priserna (per kvadratmeter), är sex bostadsrätter och fyra äganderätter.

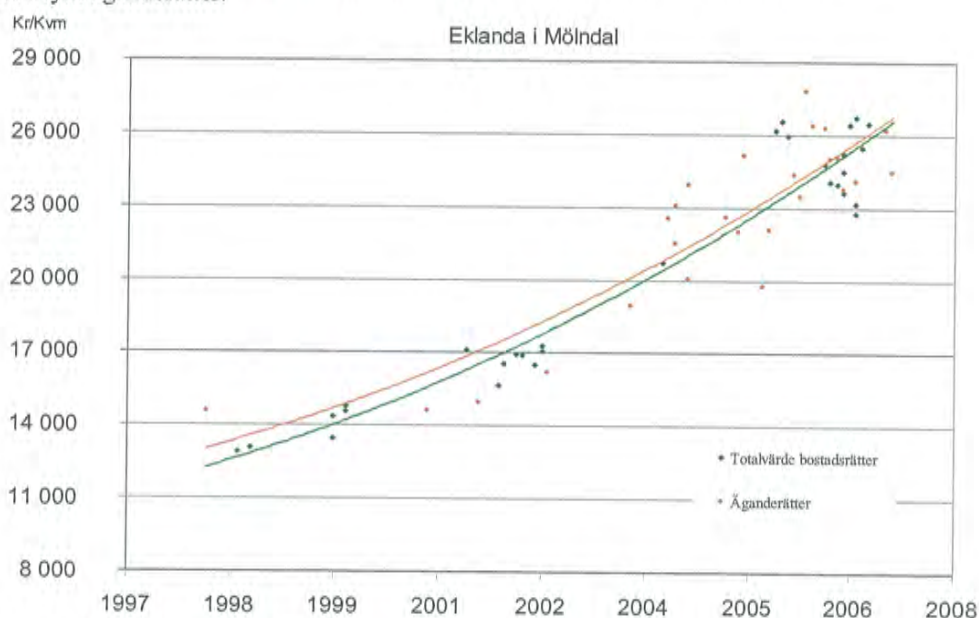


Diagram 11. Värdeförändring Eklanda

Man bör ha i åtanke att detta visar utfallet för *ett* område. Av statistiken som diagrammet baseras på är det dock svårt att dra andra slutsatser, än att värdet på bostaden påverkas långt mycket mer av den generella pristrenden än av upplåtelseformen. Det är svårt att skönja några tydliga trender som kan härledas till upplåtelseformen.

Diagrammet kan i viss mån förklara den positiva inställning som finns till utvecklingen på värdet vid friköp;

- Under 2002 genomfördes 7 st bostadsrättsöverlåtelser i Brf Nyckelharpan. Friköpet genomfördes 2003 och under 2004 genomfördes 4 st äganderättsförsäljningar av de friköpta fastigheterna.

⁶⁸ 2:a grads polynom, vilket är förklaringen till det exponentiella utseendet.

- I genomsnitt var prisskillnaden ca 5 500 kr/kvm vilket motsvarar en värdeutveckling på ca 2 500 kr/kvm och år under denna period. Detta kan ställas i relation till den årliga värdeutvecklingen mellan 2002 och 2007 som har varit ca 2 250 kr/kvm och år.
- Under perioden oktober 2002 till april 2004 genomförde inga bostadsrättsöverlåtelser och endast en äganderättsförsäljning. Prisförväntningarna hade därför sannolikt legat kvar i närheten av nivån som var gällande under 2002. Således är det nära till hands att man uppfattar att själva friköpet varit den avgörande faktorn för den positiva utväxlingen på värdet.

Hur stor del som beror på den generella prisuppgången respektive själva friköpet är alltså svårt att säga med den positiva pristrend som råder just nu. Förmodligen kommer det vara lättare att separera dessa parametrar om marknaden viker. Värdet på bostadsrätter brukar anses mer volatila än värdet på äganderätter.⁶⁹ I en vikande marknad skulle utfallet därför möjligtvis visa en mätbar effekt som kan härledas till själva friköpet.

I friköpet av Brf Köpstaden i Onsala visar värderingarna som upprättats i samband med friköpet, avseende både (det totala) bostadsrättsvärdet och äganderättsvärdet, att de generellt låg på samma nivå – runt 15 000 kr/kvm. Det bör också framhållas att värderingarna visar på stora inbördes skillnader inom föreningen. Dessutom skiljer sig differensen mellan totalvärdet på bostadsrätten och äganderätten sig åt mellan bostäderna – de största bostadsrätterna bedöms ha stor positiv utväxling medan de mindre bedöms sjunka i värde till följd av friköpet.

Av prisstatistiken kan man konstatera att de sista bostadsrättsöverlåtelserna i föreningen ligger på priser ca 2 000 kr/kvm över nivån som värderingen av bostadsrätterna visar. Det är troligt att de senaste försäljningarna har köpts med vetskap om möjligheten att friköpa sin bostad och minska sin boendekostnad. Det förklarar dock inte varför priset ligger över äganderättsvärdet. Diagrammet nedan visar bostadsrättsöverlåtelserna i Brf Köpstaden plottade och det årliga genomsnittet på äganderätter i det omgivande området.

⁶⁹ Det bör dock påpekas att jämförelser mellan den procentuella värdeutvecklingen på äganderätter och på bostadsrätter oftast görs utan att hänsyn tas till totalvärdet på bostadsrätten, utan bara insatsen. Därför kan bostadsrätter verka mer volatila.

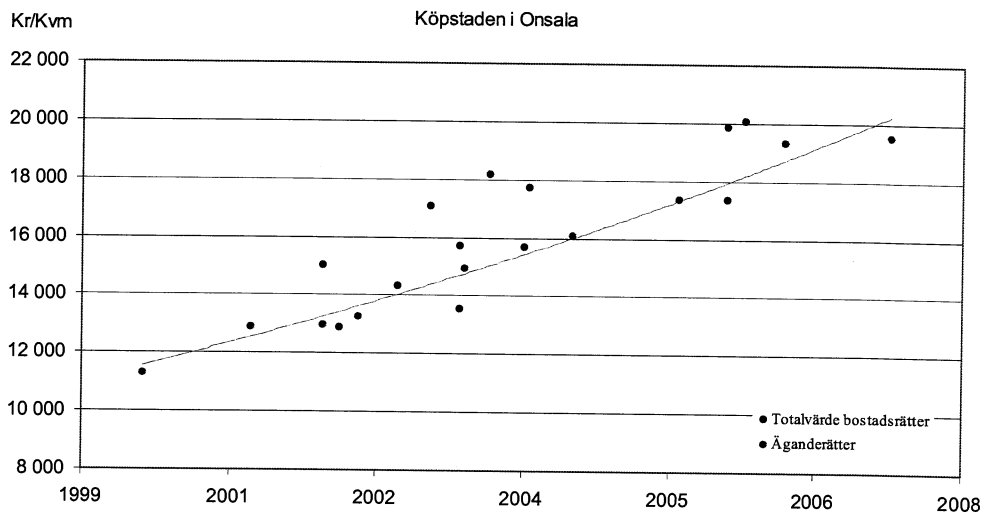


Diagram 12. Värdeförändring Onsala

Det blir i detta sammanhang intressant att diskutera begreppen marknadsvärde och avkastningsvärde. Bostadsrättens totala marknadsvärde är vid friköpstillfället högre än marknadsvärdet som äganderätt. En rationell kortsiktig köpare tjänar alltså inte på att friköpa i detta fall. En långsiktig köpare tar mer hänsyn till boendekostnadsminskningen och resonerar i större utsträckning utifrån sitt personliga avkastningsvärde, vilket gör att boendekostnaden får större betydelse.⁷⁰

Marknadsvärdet och avkastningsvärdet sammanfaller för den köpare som har en tidshorisont som sträcker sig till tidpunkten då besparingen av boendekostnaden ackumulerats till samma nivå som minskningen i marknadsvärdet. Detta förutsatt att marknadsvärdeutvecklingen på bostadsrätter och äganderätter är helt korrelerade.

Är det totala marknadsvärdet som bostadsrätt exempelvis 100 000 kr högre än värdet som äganderätt och minskningen av boendekostnaden är 2 000 kr/mån bör den som vill friköpa ha en tidshorisont med sin bostad som överstiger 4 år.⁷¹ Detta är dock en förenklad bild. Vid friköp har du större möjlighet att anpassa t ex amorteringstakt på lån och yttre underhåll därmed snabbare (eller långsammare) spara in den eventuella förmögenhetsförlusten.⁷²

I friköpet av Brf Förålarne i Sotenäs kan man anta en momentan värdeökning till följd av friköpet. Föreningen är den enda i området som annars helt domineras av äganderätter. Det har dock inte skett någon vidareförsäljning av de friköpta äganderätterna ännu. Totalvärdet på bostadsrättsöverlåtelseerna i föreningen under 2006 låg i nivån 10 000 kr/kvm. Värdenivån har legat relativt stabilt under

⁷⁰ Det bör dock understrykas att det inte finns någon av de boende (som svarat på enkäten) som angett att värdet på bostaden minskade till följd av friköpet.

⁷¹ Resonemanget förutsätter att marknadsvärdeutvecklingen är helt korrelerad.

⁷² Läs vidare i avsnitt 6.1 Boendekostnad

flera år, till skillnad från äganderätterna i området som haft en starkt positiv värdeutveckling under samma period. För försålda äganderätter i den närmaste omgivningen finns noteringar mellan 17 000 och 25 000 kr/kvm sedan 2006. Det bör dock noteras att det så sent som 2005 finns försäljningar av äganderätter som t.o.m. ligger under 10 000 kr/kvm.

6.3.3 Finansieringens betydelse för värdet på bostadsrätten

En intressant iakttagelse som många i fastighetsbranschen gjort, är att avgiften inte får fullt genomslag på priset. Många köpare är inte fullt medvetna om att man tar över en andel av föreningens lån. Man noterar hur hög avgiften är och bedömer rimligheten, men undersöker inte det mer än så. Hur stor den egna insatsen är övervägs ofta desto mer noggrant, trots att boendekostnaden är en kombination av avgiften och insatsen. Givetvis är detta en generalisering, men den ger en förklaring till varför marknaden ser ut som den gör – något som vi går djupare in på i detta avsnitt.

I diagram 10 åskådliggjordes hur värdet på en bostadsrätt fördelar sig på insats och lån i förening. Hur denna fördelning ser ut har stor betydelse för värdet. Figuren är förenklad och värdet är med stor sannolikhet annorlunda som äganderätt. Om friköpet medför ett högre eller lägre värde beror på förutsättningarna i varje enskilt fall.

Det har gjorts ett par studier⁷³ som visar att en hög/låg belåning i föreningen, och därmed hög/låg avgift, inte får fullt genomslag på priset. Dennerheims studie visar att avgiften bara slår igenom till 60-70 procent. Jonsson & Lundström visar i sin studie att läget är en avgörande faktor för hur stor genomslagskraft avgiften har. I studien menar man att avgiftens genomslagskraft på mindre attraktiva lägen troligtvis är större än på de mest attraktiva lägena. Dennerheims studie avser bostadsrätter på Södermalm i Stockholm och därför kan resultatet inte direkt tillämpas på bostadsrätter i småhusföreningar runt om i Sverige om man följer Jonsson & Lundströms resonemang.

Tillämpar man ändå Dennerheims resultat och översätter till ett praktiskt exempel, kan man säga att en bostadsrätt i en förening som har lån motsvarande 8 000 kr/kvm, har ett värde som ligger 2 000 - 3 000 kr/kvm högre än samma bostadsrätt som helt finansieras med egen insats.

Finns det då någon skillnad värdemässigt på en bostadsrätt som helt finansieras med egen insats och samma bostad upplåten med äganderätt? Samtliga vi talat med tror att äganderätt generellt sett medför ett högre värde än motsvarande bostad upplåten med bostadsrätt – givet denna förutsättning. Som vår statistiska studie visar är det dock inte säkert att värdet som äganderätt är så mycket större att det kompenserar för hela det dolda värde som uppstår pga. att bostadsrätten (ofta till stor del) finansieras med lån i föreningen.

⁷³ Jonsson & Lundström, 2004, *Årsavgiftens kapitalisering i bostadsrättspriser* samt Dennerheim, 2007, *Prissättning av bostadsrätter*

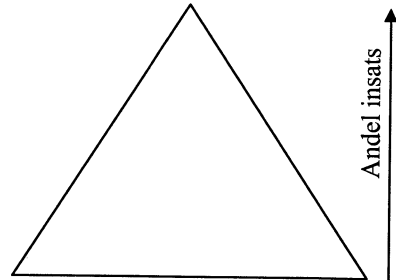
Marknaden värderar alltså samma bostad på olika sätt beroende på hur finansieringen ser ut. Detta förhållande är något byggtreprenörer/herrar tagit fasta på. Med denna insikt kan man förklara varför t ex Eklanda-området i Mölndal initialt upplåtits med bostadsrätt för att kort därefter friköpas. Genom att lägga en relativt stor del av finansieringen som lån i föreningen kan man få ut mer pengar, eftersom marknaden alltså inte tar hänsyn till detta värde (och upphovet till kapitalkostnader) fullt ut.

Betydelsefullt för hur totalvärdet⁷⁴ finansieras är hur villkoren för privata respektive föreningens lån ser ut. De nu gällande reglerna premierar privatlån, men detta slår alltså inte igenom i den utsträckning som det skulle på en fullt rationell marknad. Vi måste alltså söka förklaring på annat håll. Ett argument vi stött på handlar om aversion mot att ta stora privata lån. Det finns något skrämmande i absoluta tal – man lånar hellre 2 mkr på en bostadsrätt med motsvarande 1 mkr lån i föreningen, än 3 mkr för motsvarande bostad som äganderätt. Äldre föreningar som bildades under andra förhållanden är dessutom låsta i viss mån till hur mycket föreningen lånat.

Ett annat argument som fler lär stödja är bostadsrättens mera bekvämliga form. Bostadsrätten är ett slags mellanting mellan hyresrätt och äganderätt. Detta eftersom de boende kan få hjälp med bland annat reparationer. Större åtgärder bekostas dessutom av bostadsrättsföreningen som exempelvis byte av värmepannor (visserligen får bostadsrättsinnehavarna indirekt stå för kostnaderna). För de personer som måste köpa in tjänster som exempelvis målning kan bostadsrätten vara ett bättre alternativ eftersom detta medför samordningsbesparingar. Tryggheten och samordningsbesparingarna i bostadsrätten gör att denna boendeform lämpar sig väl för människor med dessa preferenser.

Figur 3. Potentiella köpare

Antalet potentiella köpare förändras vid olika fördelning av insats och lån i föreningen. Flest potentiella köpare borde vara när det inte behövs någon insats och minst potentiella köpare när bostadsrättsföreningen inte har något lån. Detta kan liknas vid en pyramid, där antalet potentiella köpare minskar successivt desto högre insatsen blir.⁷⁵



På 80-talet bildades föreningar med 90 % lån och 10 % insats. Idag är standard 30 - 40 % lån i föreningen och följaktligen 60 - 70 % insats. I Stockholm och Helsingborg prövas föreningar med utan lån i föreningen. Detta leder till att potentiella köpare minskas. Trots detta får byggherren, som han bedömer det, bäst betalt för denna fördelning.

När man resonerar i termer kring vad marknaden föredrar underlättar det om man förstår vilka potentiella köpargrupper som finns. Exempelvis lär många befintliga villaägare som vill sälja och flytta till bostadsrätt föredra en hög andel egen insats eftersom de ofta kan skjuta till egna medel och vill undvika ett stort

⁷⁴ Insats respektive lån i föreningen

⁷⁵ Andel potentiella köpare ska inte jämföras med vad marknaden uppfattar som optimalt

bortfall i reavinstskatt. Om den mest sannolika köparen är en förstagångsköpare (med mindre eget kapital) är den optimala fördelningen förmodligen viktad med en större andel lån i föreningen.

7 Friköparna

I detta kapitel försöker vi nyansera de beskrivningar och siffror vi presenterat hittills med den bild av utfallet som de boende i friköpta föreningar har. Kapitlet är uppbyggt som en genomgång av enkätsvaren och kompletteras med våra egna reflektioner. Kommentarererna är inte alltid representativa sett ur majoriteten av svaren, men syftar till att belysa även alternativa perspektiv. Det är därför viktigt att läsaren själv ställer kommentarer i proportion mot vad majoriteten svarat.

7.1 Sammanställning enkäter

7.1.1 Inställning till friköp

- Vilken inställning hade ni från början till friköpet?
- Vilken inställning har ni till friköpet idag?

Kommentarer från de boende:

"Bostadsrättsföreningar innebär en större trygghet." "Om man valt att köpa en bostadsrätt är det negativt att man kan tvingas till att köpa sin fastighet." "Negativt för äldre personer eftersom äganderätt medför sämre alternativt dyrare service." "De ekonomiska konsekvenserna på lång sikt är negativa."

Syftet med frågorna var att undersöka hur inställningen hade förändrats från det att friköp börjat diskuteras jämfört med efter genomförandet. Eftersom de boende som enkäterna skickades till har friköpt, är det inte konstigt att inställningen var positiv inför friköpet. Endast ett litet fåtal hushåll av de ca 150 som svarade på enkäten har en mer negativ/mindre positiv inställning till friköp idag. Det är klart intressant att inställningen förbättrats i den grad som studien visar. Detta kan tolkas som att äganderätt är att föredra i områden av denna karaktär (åtminstone sett ur ett majoritetsperspektiv).

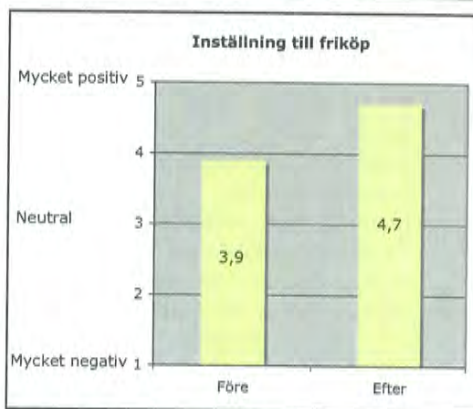


Diagram 13. Inställning till friköp

7.1.2 Argument för och emot friköp

- Vilka var de mest diskuterade argumenten för och emot friköpet i föreningen?

Kommentarer från de boende:

För: "Sänkta boendekostnader (avdragsrätten)." "Finns större möjlighet att påverka boendekostnaden." "Känslan av att äga sitt eget hus." "Kortsiktiga försäljningar har varit lönsamma." "Äganderätt innebär en marknadsvärdesökning." "Finansieringen av boendet blir individuellt." "Risken försvinner med att någon medlem ej betalar sina avgifter som drabbar föreningen."

Emot: "De som köpt bostadsrätten dyrt (\approx sent) fick ingen sänkning av boendekostnaden (avgift)." "Ökad risk för oväntade ekonomiska konsekvenser." "Äganderätt innebär större ansvar." "Trygghet i föreningen." "Mindre hjälp med reparationer, ommålning etc." "Alla kanske inte kan få lån som gör att de måste flytta." "Eventuellt medför friköpet en värdeminskning."

Syftet med denna fråga var att försöka kartlägga vad som diskuterades inför friköpet. Svaren var ungefär som förväntat. Boendekostnaden var det mest diskuterade argumentet. Svaren visar också att det finns skilda åsikter om vad som händer med värdet på bostaden, något som också stöds av vår statistiska undersökning.

7.1.3 Boendekostnad och beteende

- Upplever du att din boendekostnad minskat i den omfattningen som angavs i kalkylen?

Kommentarer från de boende:

"Det var en glädjekalkyl." "Fastighetsskattens avskaffande kommer leda till bättre villkor." "Alla fick välja sin egen bank och förhandla räntor."

Syftet med denna fråga var främst att undersöka hur korrekta kalkylerna uppfattades vara. Enligt enkäterna ska boendekostnaden (generellt) ha minskat mer än vad kalkylen angav. Men enligt vår bedömning beror detta delvis på att frågan tolkats felaktigt. Bland annat nämner en del personer i kommentarerna att fastighetsskattens avskaffande har gjort att boendekostnaden minskat, men avskaffandet har inte skett ännu. Även det faktum att flertalet friköpare varit mycket positivt inställda till friköpet bör beaktas när man tolkar resultatet. Men det kan konstateras att den allmänna uppfattningen är att boendekostnaden har minskat mer än väntat.



Diagram 14. Boendekostnad i enlighet med kalkyl

- Hur mycket av det yttre underhållet sköter/kommer ni att sköta själv nu när ni är fastighetsägare?

Kommentarer från de boende:

"Taken ingår i samfällighetsföreningen."

Enligt undersökningen verkar det som friköparna har tänkt sköta mycket av underhållet själva. Av kommentarerna framgår det att andelen som hade tänkt sköta allt yttre underhåll var ännu större än resultatet i diagrammet visar. (Underhåll som skall skötas av samfällighetsföreningen har inkluderats) Målning, reparationer m.m. kommer



Diagram 15. Egen skötsel av yttre underhåll

alltså att skötas av friköparna. En av anledningarna till detta är sannolikt att friköpet medför att det blir dyrare att anställa professionell hjälp. Den kontinuerliga samordningen av det yttre underhållet försvinner där mängdrabatter ofta ingår. Men även viljan av att sköta det yttre underhållet är en stark bidragande orsak till resultatet. Att andelen som ska sköta allt underhåll själv är så stor är ändå för oss något förvånande.

7.1.4 Effekter av friköpet

- Har det uppstått någon ekonomisk effekt på grund av friköpet som du inte räknat med?

Kommentarer från de boende:

"Underhållskostnaderna och de politiska riskerna är högre efter friköpet." "Det fanns mycket pengar kvar i föreningen vilket vi som nya medlemmar fick utdelat som en extra bonus – förra ägaren betalade in dessa pengar." "Räntan har gått upp." "Det är dyrare än vad vi räknat med pga. försäkringar och samfälligheter m.m."

Syftet med frågan var att finna ekonomiska effekter av friköpet som var oväntade. Dessvärre blev resultatet inte riktigt vad vi hoppats på. Underhållskostnaderna stiger om man väljer att inte utföra arbetet själv men kan även minskas. Många har kommenterat att den stigande räntan gjort att boendekostnaden ökat men bostadsrättsföreningen hade på sikt påverkats mer negativt av denna ränteökning.

- Vilka eventuella negativa följder tycker ni friköpet medfört? Sämre sammanhållning, sämre service?

Kommentarer från de boende:

"Samfällighetsförening med samma "upptagningsområde" ersätter utmärkt de gemensamma frågorna." "Större förändringar som tillbyggnader sker utan samråd med grannar." "Man kommer att bli mer ensam i beslut om t ex underhåll och får skaffa sig kunskap själv."

Enligt majoriteten av enkätsvaren har friköpet inte inneburit varken sämre sammanhållning eller sämre service. Att servicen inte har försämrats är överraskande men främsta anledningen torde vara att samfällighetsföreningen ersätter bostadsrättsföreningen väl när det gäller det gemensamma.

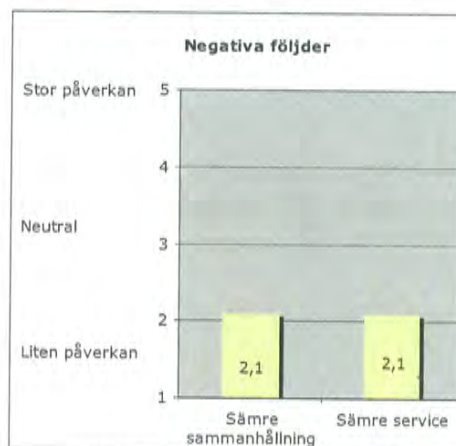


Diagram 16. Negativa följder

7.1.5 Betydelsefulla faktorer

- Hur betydelsefulla var följande faktorer för ert beslut att friköpa? Minskad boendekostnad, inflytande över det egna boendet, dåligt engagemang i Brf?
- Var värdeförändring en betydelsefull faktor i er bedömning vid friköpet?

Kommentarer från de boende:

”Värdestegringen var en viktig faktor.” ”Lånelöftet från banken hade stor betydelse.” ”Den som inte ville sälja hade inget val.” ”En liten förening kan vara sårbar av olika anledningar.” ”Det finns risk för att värmepannan går sönder vilket drabbar en villaägare hårdare.” ”Likvidatorn hade stor betydelse.” ”Husen vi bor i byggdes från början som egna hem men såldes som bostadsrätter pga. konjunkturen (1993). Därför fanns inga gemensamma saker som tvättstuga, kompost m.m. som gör att husen passar bättre som äganderätter.”

Syftet med dessa frågor var att kunna rangordna orsakerna till att friköp genomförs. Minskad boendekostnad var som väntat den mest betydelsefulla faktorn i beslutet om att friköpa. Men även inflytandet över det egna boendet hade stor betydelse. Minskad boendekostnad kan även åstadkommas genom kapitaltillskott vilket gör att enbart denna faktor inte borde vara tillräcklig för att motivera friköp. Av svaren framgår också att man önskar att äga sitt eget boende och många räknade med en värdestegring.

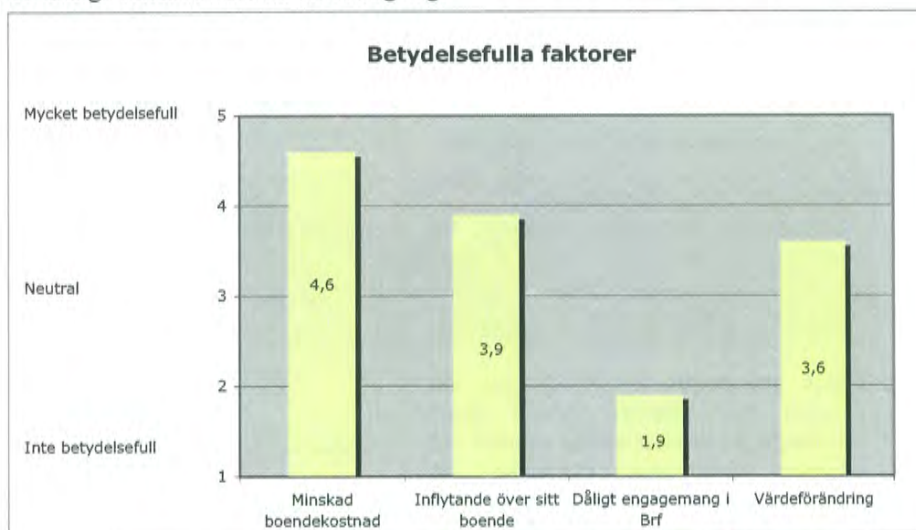


Diagram 17. Betydelsefulla faktorer

7.1.6 Processen

- Var det svårt att förstå vad friköpet innebar?

Kommentarer från de boende:

"Svårt att deklarerera och få professionell hjälp." "Prisläget anpassades efter skatteläget varför värderingarna blev mycket höga, usel pedagogik." "En oberoende konsult gjorde en ganska omfattande utredning som presenterades för alla vid ett par tillfällen." "De verkliga konsekvenserna var kanske inte helt säkra att förutspå." "Många termer var helt okända för mig och det fanns mycket motstridig information." "Friköpet var förstäligt men processen krångligare än vad jag trodde innan."

Enligt enkäterna var det inte svårt att förstå vad friköpet innebar. Endast ett fåtal svarade att det var oklart vilka följder friköpet hade. Syftet med frågan var främst att undersöka om likvidatorerna varit tydliga när de gav ut information till friköparna. Enligt vår bedömning har frågan uppfattats på ett korrekt sätt. Andelen som svarat att friköpet var enkelt att förstå var lite högre än väntat eftersom det är en komplicerad process.

- Är ni nöjda med hur processen har skötts?

Kommentarer från de boende:

"Processen tog lite för lång tid." "Det fanns kartellbildningar i föreningen." "Jurister som pratade fikonspråk." "Likvidator ej neutral och processen drevs av personer som ville flytta." "Vi hade en mycket skicklig likvidator." "Informationen via brev och möten var mycket bra." "De i föreningen som drev igenom processen har gjort ett mycket stort arbete och lagt ner mycket tid." "Processen ej riktigt klar ännu pga. en kvarvarande hyresgäst så man är inte riktigt nöjd." "Ingen information ges för hur processen fortgår." "De ekonomiska beräkningarna var bra och gedigna." "Styrelsen var partisk och lämnade ensidig information." "Vi hade bra kontakt med banken."

- Är ni överlag nöjda med resultatet av ert friköp?

Kommentarer från de boende:

"De flesta gör mer både in- och utvändigt, som både höjer glädjen när man bor här och ökar värdet vid en kommande försäljning." "I bostadsrättsföreningen skulle "allt" tas upp och beslutas huruvida det var ok eller inte – det tror jag hämmar många idéer, nu är det enklare." "Förvärva en "villa" som inte är en villa (parhus) vid nästan pensionsålder är inte positivt, eftersom vi nästan hela livet har bott och valt att bo i bostadsrätt." "De ekonomiska konsekvenserna gör att det inte går att flytta heller (inlåsningsseffekt)." "Mycket diskussion om tomtgränser och vad de som fick större tomter skulle betala per kvm extra." "Hade föredragit om det fortsatt varit bostadsrätter pga. att husen är av dålig kvalitet."

Enligt friköparna har processen skötts på ett bra sätt men varit omfattande. Eftersom mindre problem kan fördröja processen mycket blir effekten att

friköparna blir mindre nöjda. Trots att friköpet är en komplicerad process tycker merparten av friköparna dock att hanteringen varit bra.

En stor andel av friköparna var mycket nöjda med resultatet av friköpet. Den generella uppfattningen är att äldre personer anser att bostadsrätt är en bättre upplåtelseform för dem än äganderätt. Orsaken till detta antas vara bekvämligheten som bostadsrätten erbjuder och att samordningen minskar vilket gör att kostnaderna ökar för samma service.

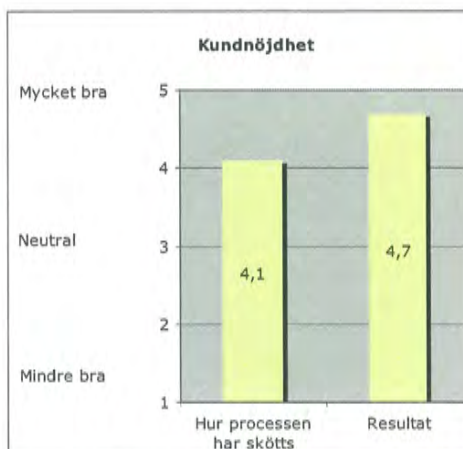


Diagram 18. Kundnöjdhet

8 Kreditgivaren

Detta relativt kortfattade avsnitt beskriver några av de tankar som har med kreditgivaren och finansieringen att göra. Vi tar upp kreditgivarens inställning såväl som frågor kring den praktiska hanteringen av lånen. Det bör nämnas att avsnittet ger en bild som inte kan appliceras generellt på alla banker.

8.1 Inställning

Friköp är delvis kontroversiellt eftersom det ytterst kan innebära att bostadsrättsinnehavare som inte vill eller kan friköpa tvingas flytta. Av den anledningen finns det en viss försiktighet bland bankerna att initiera och driva på friköp. Det finns dock banker som informerar och lämnar förslag till bostadsrättsföreningar om vad ett friköp skulle innebära.

Grundinställningen till friköp är dock positiv bland kreditgivarna vi talat med.⁷⁶ Det har emellertid framkommit åsikter som belyser kundperspektivet – vissa kunder har valt att bo i bostadsrätt och vill inte bo i äganderätt. Banken måste ta hänsyn till varje enskild kunds intresse.

En viktig förutsättning från kreditgivarens perspektiv är att det inte kvarstår någon restförening efter friköpet.⁷⁷ Av denna anledning har bankerna generellt krav på att föreningen fattat beslut om frivillig likvidation innan friköpet.

En oundviklig fråga är hur de med sämre kreditvärdighet hanteras i ett friköp? Bankerna måste alltid göra en kreditprövning enligt gällande bestämmelser av varje enskild medlem. Man kan helt enkelt inte bevilja lån till dem som inte uppfyller kraven. Detta är föga oväntat – vad som är intressant är om gränsen dras på samma ställe som den skulle göra om det handlat om helt fristående kreditprövningar? Av vad som framkommit finns det ett visst utrymme att bevilja lån till de med sämre kreditvärdighet – men det beror helt på den bakomliggande orsaken. De som inte beviljas lån i de traditionella bankerna hänvisas till nischbanker.⁷⁸ De som inte kan beviljas lån eller kan betala kontant tvingas sälja och flytta – det är alltså just detta som gör att bankerna är försiktiga med att vara den drivande parten.

Ett friköp innebär att många transaktioner ska genomföras och det är ofta en bank som har hand om friköpet. Lån i förening och privata lån på bostadsrätter skall överföras till medlemmarna med fastigheterna som pant vilket underlättas om en enda bank sköter handläggningen. Ett viktigt skäl till detta är att bostadsrätterna som föreningen förvärvar måste vara inteckningsfria. Banken som får i uppdrag att medverka vid friköpet är vanligtvis den som bostadsrättsföreningen har tecknat sina lån i. Eftersom det i praktiken oftast är en bank som är involverad i processen innebär friköpet att denna bank ökar sin utlåningsvolym. Det krävs relativt mycket arbete i samband med friköp men är

⁷⁶ Det bör dock noteras att de vi talat med givetvis varit inblandade i friköp och därmed per automatik inte lär vara starka motståndare. Det framkom dock att mindre bankkontor (som kommer i kontakt med friköp någon enstaka gång) inte nödvändigtvis behöver vara positiva eftersom processen kräver en relativt stor arbetsinsats.

⁷⁷ En eventuell restförening skulle sannolikt bestå av bostadsrättsinnehavare med sämre kreditvärdighet.

⁷⁸ Dessa nischbanker lägger större vikt vid säkerheten än betalningsförmågan.

också en bra affär för banken. När friköpet är genomfört har de boende dock möjlighet att byta bank.

Bostadsrättsföreningens lån kan antingen lösas eller splittas upp för att därefter övertas av de boende i samband med friköpet. Bankerna har olika praxis. Fördelen med att splitta lånen är inte bara att man kan slippa betala ränteskillnadsersättning. Om man ändå skulle vilja lösa lånen blir ränteskillnadsersättningen lägre för privatpersoner jämfört med för bostadsrättsföreningen, samtidigt som den är avdragsgill med 30 % för privatpersoner. I de fall lånen splittas, övertas lånen på oförändrade villkor.⁷⁹

Banken vill givetvis behålla de nya marknadsandelarna som den får till följd av friköpet. Därför utformas generellt gynnsamma lån till friköparna. Vanligtvis kan bostadsrättsföreningar teckna lån med lägre räntesatser än vad privatpersoner kan, men i samband med friköp är ränteskillnaderna ofta mindre och ibland obefintliga. Enligt banktjänstemännen går det inte generellt att ange skillnaden i räntemarginal mellan privatlån och föreningslån.

Privatlån kräver mer arbete, men gör samtidigt att krediterna blir bättre diversifierade. Brf-lån är mindre resurskrävande och är lättare att flytta. Betydelsefullt i detta sammanhang är att beakta vilken strategi banken har vid olika tidpunkter. Om exempelvis banken har stor andel föreningslån kan detta leda till att banken prisar ut sig på denna marknad och satsar mer på privatsidan under en period. På motsvarande sätt kan marginalerna variera mellan olika löptider.

Bankerna har uppfattningen att marknadsvärdet i regel ökar vid friköp. Det verkar inte finnas någon bromsmekanism kopplad till denna aspekt – det finns inga friköp som stoppats pga. momentan värdeminskning. I den (eventuella) mån det sker ligger det i de boendes intresse att bevaka, och bör i så fall stoppas av dem.

⁷⁹ I dessa fall finns alltså ingen skillnad i räntemarginalen mellan privatlån och föreningslån.

9 Hinder för friköp

I detta kapitel behandlas några av de problemfrågeställningar som kan uppkomma i samband med ett friköp. Vi diskuterar bland annat det tvångsmoment som kan aktualiseras i och med att bostadsrättsföreningen beslutar att träda i frivillig likvidation. Här behandlas också hinder som kan uppstå i samband med fastighetsbildningen.

Eftersom skillnaderna är stora mellan varje bostadsrättsförening är variationen på problematiken omfattande. Även för föreningar som verkar vara lika varandra kan friköpsprocessen skilja sig åt. Mindre problem kan innebära mycket för processens fortskridande. Exempelvis kan ett borttappat pantbrev medföra att processen tar mycket längre tid. Likvidation och friköp medför ofta att brister och problem som legat latent kommer upp till ytan. Vidare kan likvidation ses som en tvångsåtgärd eftersom en minoritet kan tvingas av majoriteten. Ytterligheten är att någon tvingas flytta, ett faktum som gör att friköp ibland anses kontroversiellt.

9.1 Restförening

När en bostadsrättsförening ska friköpas finns två huvudmetoder, men det vanligaste är att föreningen beslutar om frivillig likvidation före friköpet. Det andra alternativet är att medlemmarna friköper innan beslut om frivillig likvidation fattas, men det kan medföra komplikationer och behandlas inte djupare i denna studie.⁸⁰ Om föreningen beslutat sig för att träda i frivillig likvidation kan ingen restförening kvarstå. En ny bostadsrättsförening kan bildas men ett antal krav behöver vara uppfyllda för att detta ska vara möjligt. Enligt 1:5 2st BRL krävs det att minst tre lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt. Definitionen på lägenhet är att det ska vara en separat enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Ett småhus kan enligt definitionen räknas som en lägenhet.

Om föreningen består av fler än ett hus krävs det att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna enligt 1:5 3st BRL. I praktiken innebär detta att husen ska ligga intill varandra. Områden upplåtna för allmänt ändamål torde inte utgöra ett hinder om dessa är placerade mellan husen.

Möjligheten till att bilda en ny mindre förening eller behålla en del av föreningen är klart begränsad. Bland annat kravet på lokalisering av de husen som ska ingå i föreningen gör att restföreningar är sällsynta. Det finns dock föreningar med olika typer byggnadstyper inom föreningen där vissa inte är möjliga att friköpa – byggnader med lägenheter i flera plan – där en restförening behålls.

⁸⁰ Den viktigaste anledningen är att kreditgivarna är mycket skeptiska till restföreningar.

9.1.1 Tvångsflytt

För att en bostadsrättsförening ska träda i frivillig likvidation krävs alltså inte att samtliga röstberättigade medlemmar har förenat sig om beslutet.⁸¹ De medlemmar som inte önskar friköpa har vanligtvis bara två valmöjligheter – antingen fullfölja friköpet eller flytta. Friköp innehåller därmed ett tvångsmoment för de bostadsrättsinnehavare som inte vill friköpa.

Den främsta anledningen till att tvångsmomentet i samband med friköp är kontroversiellt är att de personer som inte får låna pengar (eller kan betala kontant) måste flytta. Men det bör påpekas att antalet bostadsrättsinnehavare som inte kunnat få lån är mycket begränsat.⁸² För de personer som haft problem med att beviljas lån i traditionella banker har nischbanker varit ett komplement. Dessa banker ställer inte lika höga krav på kredittagaren och riktar sig främst till personer som inte har beviljats bolån av traditionella banker. Nischbanker gör mer individualiserade bedömningar vid kreditgivning och nekar inte någon enbart på grund av att denne har betalningsanmärkningar.⁸³ Större vikt läggs istället vid pantens värde och bedömd framtida betalningsförmåga. Givetvis är risktagandet något högre för en nischbank vilket gör att deras bolåneräntor är högre.

9.2 Fastighetsbildning

Det grundläggande kriteriet för att avstyckning skall kunna genomföras är att både stamfastigheten och styckningslotten blir lämpliga för sin användning. Innebörden av detta är att varje fastighet som bildas ska fungera väl som en separat enhet. För att uppfylla detta kan det krävas servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter eller andra kompletterande rättigheter. Avstyckning av friliggande villor är en mindre komplicerad fastighetsbildningsåtgärd än avstyckning av radhus eller kedjehus, eftersom friliggande villor redan är separata enheter.

Säkerställande av rättigheter för ledningar är viktigt, framförallt i samband med avstyckning av radhus och kedjehus. Rättigheter samt skyldigheter gällande ledningarna behöver klarläggas. Exempel på ledningar är de för tapp-, spill- och dagvatten samt el m.m.

Vid bildandet av gemensamhetsanläggningar uppstår ibland problem kring avgränsningarna. Många av de föreningar som friköps består av grupphusområden där husen ofta har en viss färgsättning. För att behålla enhetligheten i dessa områden kan färgsättningen ingå i en gemensamhetsanläggning. Men hur avgränsas egentligen färgsättningen - ska enbart färgen ingå eller även panelen/fasaden? Det finns inget givet svar på hur avgränsningen ska ske men beroende på vad som ingår förändras förutsättningarna. Samfällighetsföreningen blir ansvarig för panelen om den ingår, vilket rimligtvis leder till att föreningen får stå för kostnaden om panelen behövs bytas ut.

⁸¹ Läs avsnitt 3.1 *Inledande skede*

⁸² Detta framgår av enkäter och samtal med sakkunniga inom området.

⁸³ Bolåneguiden, 2007

9.3 Planändring

Vid friköp kan bestämmelser i gällande detaljplan(er) försvåra och förlänga processen eller till och med förhindra att friköp går att genomföra. Detaljplanerna reglerar hur mark och vatten får användas. Det som kan vara ett hinder för friköp är främst om detaljplanen har en så kallad "en-tomts-bestämmelse", som innebär att avstyckningar inom ett givet område inte får ske.

Mindre avvikelser från detaljplanen får göras om de inte motverkar syftet med planen. Men att bortse från en "en-tomts-bestämmelse" ingår inte bland dessa mindre avvikelser från detaljplanen. Därför behövs en planändring göras i dessa fall. Processen vid en planändring kan ske på två sätt, antingen genom normalt planförfarande eller enkelt planförfarande. Enkelt planförfarande innebär att processen förkortas och det används vid mindre kontroversiella fall där allmänheten inte påverkas nämnvärt av den nya planens innebörd.

När planändring behövs göras i samband med friköp påverkas normalt inte allmänheten av förändringen på ett betydande sätt, vilket gör att enkelt planförfarande kan användas. Trots att enkelt planförfarande används innebär planändringen att processen vid friköpet tar längre tid och fördras.

9.4 Inläsningsstadgar

En av de föreningar vi har undersökt hade i sina stadgar bestämmelser som försvårade ett friköp. Föreningen tillhörde HSB och för att fatta beslut om likvidation krävdes ett godkännande av styrelsen för HSB samt av HSBs Riksförbund. Även beslut om ändring av föreningens stadgar krävde ett sådant godkännande.

I stadgarna fanns dock en bestämmelse som möjliggjorde att föreningen kunde utträda ur HSB. Beslutet om utträde var giltigt om det fattades på en föreningsstämma och två tredjedelar av de röstberättigade gått med på beslutet. Föreningen beslutade sig för att utträda ur HSB efter att HSB inte godkänt beslutet om frivillig likvidation, därmed saknade de stadgar som förhindrade ett friköp betydelse.

9.5 Dödsbo

Om någon bostadsrättsmedlem dör under processens gång träder dödsboet in i dennes ställe. Dödsboet har samma rättigheter och skyldigheter som övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen. Om det uppstår en tvist mellan dödsbodelägarna kan rätten utse en boutredningsman. Boutredningsmannen blir ställföreträdare för dödsboet som innebär att denne tar över beslutsfattandet i viss mån.⁸⁴

Boutredningsmannen får exempelvis inte sälja egendomen eller i detta fall rättigheten utan dödsbodelägarnas samtycke, dock kan rätten ge tillstånd till försäljning. Att någon bostadsrättsmedlem dör under friköpsprocessen förhindrar inte genomförandet av friköpet men kan göra att processen tar längre tid.

⁸⁴ Kjessler, 2007

9.6 Reverser

För att hindra en bostadsrättsförening från att gå i konkurs eller förbättra föreningens ekonomi kan medlemmarna tillfälligt låna pengar till föreningen genom reverser. Meningen är att reverserna ska återbetalas till medlemmarna. Det är inte säkert att reverserna är fullkomligt återbetalade när föreningen beslutar sig för att friköpa. Hanteringen av reverserna borde ske på samma sätt som föreningens andra skulder. Om någon medlem vill sälja bostadsrätten i ett tidigt skede av processen, kan det leda till felaktigheter om traderingen av reverserna inte sköts korrekt, vilket det finns exempel på.

10 Förväntad utveckling

Vi försöker i detta kapitel blicka framåt och knyta an till aktuella och föreslagna reformer. Inom en kort tidsperiod har relativt stora förändringar skett, som påverkar förutsättningarna för friköp. Vilka konsekvenser medför minskad/slopad fastighetsskatt, slopade räntebidrag, ökad reavinstskatt och en försvagad uppskovsrätt samt inte minst höjda räntor? I vilken omfattning påverkar dessa faktorer intresset för friköp?

10.1 Höjd ränta

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen för de allra flesta småhusföreningarna. Generellt för de boende i de föreningar som undersökts utgör räntekostnaden mellan 60 – 85 % av avgiften.⁸⁵ Räntan är också en kostnad som fluktuerar mycket. Under åren 1994-1996 var reporäntan uppe i nivåer mellan 7-9 %. I mitten på 2005 låg reporäntan på 1,5 %.⁸⁶

De ränteuppgångar som pågått sedan hösten 2005 och som prognostiseras fram till slutet av 2008 ger således stort utslag på avgiften. I skrivande stund (juli 2007) ligger reporäntan på 3,50 %. Riksbankens senaste bedömning indikerar en nivå på 4 % i slutet av året och att ytterligare höjningar är troliga (upp till 4,75 % fram till slutet av 2008).⁸⁶

Den rörliga boräntan ligger för tillfället ca 1 % -enhet över Riksbankens reporänta – idag runt 4,35 %.⁸⁷ Sedan 2005 har den rörliga bolåneräntan generellt legat 0,75 – 1,25 % -enheter över reporäntan. Normalt är en differens runt 1 procentenhet.⁸⁸ På motsvarande sätt ligger differensen mellan en femårig bolåneränta och reporäntan inom intervallet 1,5 – 2,5 % -enheter, med en medeldifferens på drygt 2 procentenheter.

Slår Riksbankens prognos in kommer den rörliga bolåneräntan sannolikt stiga upp mot 5,75 % under slutet av 2008. Om vi förutsätter att samtliga lån i en förening är rörliga eller åtminstone följer samma ränteutveckling som den rörliga, innebär det en avgiftsökning i storleksordningen 20-30 %. Flertalet banker och räntexperter nämner nivåer upp mot 6-7 % som sannolika inom de närmaste fem åren.

Den 30 procentiga avdragsrätten för privatlån ger givetvis större utslag mellan upplåtelseformerna desto högre räntan blir. Många föreningar har dock längre löptider på sina lån och påverkas sannolikt inte omedelbart av den ränteutveckling som angivits i stycket ovan. Säkert är ändå att generellt höjda räntor förstärker incitamentet för friköp (ur ett rationellt perspektiv). Man skulle dock kunna tänka sig att höjda räntor och en avkyld fastighetsbransch skulle göra marknaden och de boende mer aversa mot förändringar – och därmed motverka incitamentet av den potentiella besparingen.

⁸⁵ Genomgång av årsredovisningar för undersökta föreningar (Köpstaden 71 %, Eklanda Skog 71 %, Nyckelharpan 85 %, Tvåspannet 64 %)

⁸⁶ Riksbanken, 2007

⁸⁷ 2007-08-08

⁸⁸ Jämförelse mellan Swedbanks bolåneräntor och Riksbankens Reporänta (åren 1998-2007)

10.2 Slopade räntebidrag

I och med att räntebidraget för bostadsrättsföreningar nu trappas ned växer skillnaden mellan upplåtelseformerna och följaktligen besparingspotentialen i att friköpa och lägga över lånen på den enskilde. Det är emellertid bara ett fåtal – och allt färre – föreningar som erhåller räntebidrag vilket innebär att förutsättningarna för friköp i detta avseende är oförändrade för de allra flesta föreningarna.

En annan följd av att räntebidragen försvinner bör vara att andelen lån i föreningen minskas i nyproducerade föreningar och att större del läggs på insatserna. På detta vis minskar det dolda värdet och eventuella skillnader i marknadsvärdet för upplåtelseformerna bör minska.

10.3 Slopad fastighetsskatt – kommunal fastighetsavgift

Regeringen har enats om att fastighetsskatten ska avskaffas fr.o.m. den 1 januari 2008. Fastighetsskatten ska ersättas med en kommunal fastighetsavgift på 6 000 kr per bostad för småhus, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. För småhusfastigheter där taxeringsvärdet överstiger 800 tkr innebär detta en kostnadsminskning för fastighetsägaren. När det gäller friköp kommer övergången från fastighetsskatt till kommunal fastighetsavgift innebära att den eventuella kostnadsökningen begränsas.

10.4 Slopad schablonskatt

Slopade schablonskatt gynnar bostadsrätten som upplåtelseform jämfört med tidigare, men ger liten eller ingen effekt på högbelånade föreningar. Det kan dock innebära att kapitaltillskott eventuellt blir ett mer frekvent utnyttjat alternativ till friköp.

Schablonskatten för bostadsrättsföreningar togs bort den 1 januari 2007. Skatten baserades på en schablonberäknad bas som var 3 % av taxeringsvärdet på föreningens fastighet(er). Från detta belopp fick föreningen dra av räntekostnader. Hade föreningen inte räntekostnader som översteg 3 % av taxeringsvärdet utgick alltså inte någon schablonskatt. Inga föreningar som vi undersökt hade påverkats av denna ändring.

Exempel som illustrerar vilken belåning en förening behöver ha för att dra direkt nytta av de ändrade reglerna; För Brf Eklanda Skog skulle belåningen vara så låg som 3 500 kr/kvm med en snittränta på 5 %. För Brf Solgläntan ligger motsvarande nivå på 2 800 kr/kvm. Detta kan jämföras med den verkliga belåningen som låg på 8 700 kr/kvm och 7 500 kr/kvm.

10.5 Ränteavdraget

Ränteavdragen är ett omdiskuterat ämne. För ca ett år sedan var den dåvarande oppositionsledaren (numera statsminister) ute och påtalade att avdragsrätten för

privatpersoner bör ses över.⁸⁹ Detta utspel återkallades dock inom ett par dygn – de övriga allianspartierna⁹⁰ (och de högbelånade bostadsrätts- och villaägarna i synnerhet) värnar om avdragsrätten. Det är förmodligen nära på politiskt omöjligt att driva igenom en sådan förändring.

I den ekonomiska debatten har i olika omgångar framförts åsikter att skatten på kapitalinkomster bör sänkas. Ett av argumenten är att man bör anpassa den svenska skattesatsen på 30 % till den genomsnittliga nivån inom EU som ligger runt 20 %. En sådan reform innebär att avdragsrätten minskar i motsvarande mån. Detta eftersom skattesystemet skall behandla intäkter och kostnader lika och likformighetsprincipen innebär att alla typer av kapitaltillgångar skall behandlas lika. Vad många inte vet är att avdragsrätten faktiskt redan ligger på 21 % på räntekostnader som överstiger 100 000 kr/år och person. Men eftersom de allra flesta inte kommer upp i sådana nivåer är det i praktiken 30 % som gäller.⁹¹

Det finns fler argument som talar för ett avskaffande. Man framhåller att ”den bästa balansen erhålls när bostaden betraktas som konsumtion och all bostadsrelaterad beskattning, inklusive rätten till ränteavdrag, avskaffas”.⁹²

Det kanske mest frekvent presenterade argumentet för ett avskaffande är att finansiering (och beskattning) av bostäder skall vara neutralt mellan olika upplåtelseformer.⁹³ Detta stöds också av en statlig utredning⁹⁴ som hävdar att en konsekvent tillämpning av likformighetsprincipen i kapitalbeskattningen (under vissa förutsättningar) också borde/torde resultera i skattemässig neutralitet mellan boende i olika upplåtelseformer.⁹⁵

Vad neutralitet egentligen innebär är dock inte entydigt definierat⁹⁶, åtminstone inte i mätbara termer. Det handlar om en kombination av skatte- och subventionsregler. Vad avser småhusföreningar är det svårt att argumentera för något annat än att äganderätten är den premierade upplåtelseformen i dagsläget.

10.6 Ökad reavinstskatt och försvagad uppskovsrätt

En del av finansieringen av slopad fastighetsskatt på bostäder är tänkt att komma från en ökad reavinstskatt. Tanken är att det skall vara ett nollsummespel inom bostadssektorn. Regeringen har genom finansdepartementet tagit fram en promemoria med två olika förslag på hur en sådan reform skulle genomföras.⁹⁷ Förslag A innebär att kapitalvinstskatten höjs från 20 till 30 %. Förslag B – som tagits fram efter hård kritik mot förslag A – innebär att kapitalvinstskatten istället höjs till 25 % och i tillägg försämras möjligheterna till uppskov. Enligt

⁸⁹ Dagens Nyheter 2006-08-15, *Reinfeldt öppnar för sänkta ränteavdrag*

⁹⁰ Svenska Dagbladet 2006-08-17, *Ingen urholkning av ränteavdragen*

⁹¹ Pousette, 2005, *SBAB Boräntenytt den 7 september 2005*

⁹² Lundström & Lind, 2007, *Avskaffa ränteavdragen*

⁹³ Hyresgästföreningen, 2007, *Vi kräver rättvis beskattning av hyresrätt!*

⁹⁴ Hammarlund, 2005, rapporten *Ds 2005:39 Bostadsfinansiering*

⁹⁵ Boverket, 2005, yttrande till rapporten *Ds 2005:39 Bostadsfinansiering*

⁹⁶ Lundström & Lind, 2007, *Bostäder på marknadens villkor*

⁹⁷ Finansdepartementet, 2007, *Reformerad beskattning på bostäder*

detta förslag kommer reavinster som inte överstiger 1,4 mkr fortfarande att vara möjligt att få uppskov på, men på det beviljade uppskovet skall 2 % ränta betalas.

I promemorian nämns att andra kombinationer också är tänkbara – grundförutsättningen är som sagt att full finansiering inom bostadssektorn kan upprätthållas. En öppning mot diversifierade kommunala avgifter har indikerats – vilket skulle innebära att stora hus skulle betala mer. Förmodligen kommer det slutgiltiga förslaget innehålla ytterligare korrigeringar. Det senaste förslaget innebär att reavinstskatten höjs till 22 % och uppskovsbeloppet beläggs med en ränta på 0,5 %.

För friköp innebär den inläsningseffekt som är en följd av ökad reavinstskatt och försvagad uppskovsrätt att incitamentet försvagas. Införs det en ränta – enligt det liggande förslaget – innebär det att en del av minskningen av boendekostnaden försvinner. En reavinst på exempelvis 500 tkr innebär en årlig räntekostnad på 2 500 kr/år – alltså ca 200 kr/mån.

10.7 Strimlade lån

Rättsläget är osäkert vad gäller strimlade lån. Skattemyndigheten har underkänt metoden där bostadsrättsmedlemmen upprättar ett sidoavtal för att bli betalningsskyldig för sin andel av föreningens lån. Skattemyndigheten ansåg att medlemmen hade en alltför svag gäldenärsställning för att kunna beviljas ränteavdrag. Detta beror till stor del på att medlemmen inte var skyldig att betala den kvarstående skulden vid en överlåtelse av bostadsrätten.

Om det upprättas ett skuldebrev mellan medlemmen och föreningen borde det bli ett godtagbart förhållande mellan borgenär och gäldenär. För att skattemyndigheten ska godkänna metoden bör även skuldebrevet förefalla till betalning vid en överlåtelse av bostadsrätten. Denna metod är dock inte rättsligt prövad. Enligt vår uppfattning är kapitaltillskott ett bättre alternativ, framförallt individuellt kapitaltillskott.

Alternativen till friköp verkar uppfattas som svårhanterliga och bankerna medverkar hellre till friköp. Alternativen används främst i föreningar med ekonomiska svårigheter. Detta beror sannolikt på att föreningens lån inte behövs övertas fullt ut. De medlemmar som inte har möjlighet att friköpa behöver därmed inte sälja sin bostad. Minskningen av boendekostnaden blir dock inte lika stor.

10.8 Känslighetsanalys

Framsta anledningen till att det är gynnsamt att friköpa är givetvis att det medför sänkta boendekostnader. Att räntebidragen har slopats medan ränteavdraget bevarats skapar bättre förutsättningar för äganderätt jämfört med bostadsrätt. Men vad händer om ränteavdraget skulle slopas? Rent hypotetiskt skulle detta innebära att boendekostnaderna för de olika upplåtelseformerna hamnar på ungefär samma nivå. Att slopa ränteavdraget helt verkar dock enligt vår uppfattning vara nära politiskt omöjligt. Däremot kan skattesystemet reformeras

på ett sådant sätt att det ändå blir mer gynnsamt att bo i bostadsrätt. En aktuell fråga är hur sloandet av fastighetsskatten skall finansieras. Det senaste förslaget innebär alltså en viss höjning av reavinstskatten samt att uppskovsbeloppet kommer att räntebeläggas.

Bostadspolitiken har genomgått stora förändringar sedan riksdagsvalet hösten 2006 och det kan komma att göras fler ändringar. Relativt små förändringar i bostadspolitiken får stort utslag på upplåtelseformerna. I det rådande rättsläget är det mycket gynnsamt att friköpa och det finns inga tecken på att förutsättningarna kommer att bli bättre för bostadsrätt jämfört med äganderätt inom den närmaste tiden.

11 Slutsatser

Den starkaste drivkraften till friköp är möjligheten minska sin boendekostnad. Den genomsnittliga besparingen för de bostäder vi kartlagt uppgår till mellan 700 och 2 000 kr/mån – eller motsvarande 8 - 25 %.⁹⁸ Utöver detta finns också möjlighet att ytterligare minska sina utgifter genom eget arbete och minskad amortering.⁹⁹ Den stora inbesparingen beror på möjligheten att göra 30 % ränteavdrag på privata lån.

Ränteavdraget är en direkt besparing som är lätt att avgöra effekten av. Det finns dock många mindre kostnadsposter som är betydligt mer svåra att sätta exakta siffror på.

Det är möjligt att uppnå samma avdragseffekt som vid friköp genom att föreningens medlemmar gör ett kapitaltillskott. I praktiken tillämpas detta sällan, vilket kan härledas till ett antal orsaker;

- Intresset är mindre bland de boende.
- Det finns en viss skepsis från kreditgivarnas sida.
- Rättsläget är i viss mån osäkert.
- Det innebär praktiska svårigheter och ökad administration.

Den mest avgörande faktorn varför friköp väljs framför någon typ av kapitaltillskott är sannolikt det faktum att många av medlemmarna önskar äga sitt eget boende.

Radhus, kedjehus och framförallt villor är enligt många mer lämpade som äganderätter. Bostadsrättslagen är inte utformad med småhus i åtanke. Enskilda medlemmars önskemål är svårare att tillgodose. Exempelvis måste beslut om utbyggnad föregås av ett stämmobeslut. Lämpligheten i att friköpa kan sägas vara en funktion av hur mycket som behöver skötas gemensamt. En förening med radhus har större behov av samordning och passar bättre som bostadsrätt än en förening med friliggande villor där endast minimal samordning krävs.

Om småhus har ett relativt begränsat behov av samordning så har lägenheter i flerbostadshus ett betydligt mer omfattande behov. Men även dessa bostäder föreslås kunna friköpas och ägas individuellt av varje lägenhetsinnehavare. Därför går det inte att säga att bostadens typ ska avgöra upplåtelseform. Men det finns enligt vår mening en logisk dimension mellan en bostads behov av samordning med andra, och vilken upplåtelseform som är *lämpligast*.

Värdet på bostaden kan momentant ändras både positivt och negativt till följd av ett friköp. I områden som helt och hållet domineras av äganderätter är värdet sannolikt högre om bostaden upplåts med äganderätt. Det är som redovisats emellertid långt ifrån alla fall där detta resonemang går att tillämpa. Studien visar snarare att totalvärdet av bostadsrätten initialt är lika högt som värdet av

⁹⁸ Kalkylen bortser från individuella lån på bostadsrätten . Eventuella bostadsrättslån förändrar inte besparingen i absoluta tal, men gör att den relativa minskningen blir mindre på den totala boendekostnaden.

⁹⁹ Besparingen kan då komma upp i nivåer mellan 1 700 och 2 700 kr/mån – eller motsvarande 19 - 34 %. Mot detta kan invändas att amortering inte är en egentlig kostnad samt att alternativkostnaden av eget arbete också bör beaktas.

äganderätten. Det är vad försäljningsstatistiken i Eklanda tyder på. Samtidigt verkar det finnas en samstämmig tro¹⁰⁰ på att värdet ökar – även bland de boende i föreningar där statistiken indikerar oförändrade värdenivåer. Sannolikt beror det till viss del på att det sker en sammanblandning mellan värdeuppgång till följd av den allmänna värdeutvecklingen och vad som är en följd av övergången till äganderätt.¹⁰¹

En hypotes vi hade inför vår studie var att det finns en viss tröghet i värdeutvecklingen närmast efter friköpet som sedan avtar och övergår i en starkare värdeutveckling som äganderätter än för motsvarande bostadsrätter. Det är rimligt att anta att minskningen i boendekostnad i någon utsträckning bör kapitaliseras. En annan bakgrund till denna hypotes är att det investeras mer (av de enskilda hushållen) i områden med äganderätter än i områden präglade av bostadsrätter.¹⁰² Det finns dock en tröghet i sådana förändringar vilket gör att det rimligen tar en viss tid innan denna effekt slår igenom.

Vi har också visat att totalvärdet på bostadsrätten i vissa fall kan vara högre än värdet som äganderätt. Den strikta tolkningen är att det helt beror på marknadens preferenser – man vill hellre bo i bostadsrätt. Det förklarar dock inte varför de som har köpt och innehar dessa bostadsrätter vill friköpa och hellre äga sin bostad. Förklaringen är till stor del avhängig skillnaden i boendekostnad. En annan viktig förklaringspost vi vill belysa är det dolda värde som föreningens lån utgör. Generellt tas inte full hänsyn till hur stor andel av föreningens lån som faktiskt bostadsrätten svarar mot.

De boende/friköpare som svarat på vår enkät har en relativt samstämmig inställning till friköp. Generellt fanns en försiktigt positiv inställning initialt som i många fall ändrades till en mycket positiv inställning efter friköpet. Det finns dock några svar som belyser baksidan av friköpet – att en minoritet kan röstas ned och ytterst att någon kan tvingas flytta.

Kreditgivarnas inställning representeras väl av de boende. Det finns en positiv grundsyn, men en något försiktig hållning just på grund av det mått av tvång som friköp är förenat med.

Den troliga ränteutvecklingen framöver bör rimligtvis öka incitamentet för friköp, eftersom ränteavdraget får större effekt desto högre räntan är. Samtidigt gör sloandet av fastighetsskatten och införandet av kommunal fastighetsavgift att upplåtelseformerna blir neutrala mot varandra i det avseendet – alltså ytterligare en pluspost för friköp jämfört med idag.

De reformer som nu planeras och genomförs inom det bostadspolitiska området gör att man inte kan utesluta att ytterligare förändringar kommer att följa. När reavinstskatten höjs och effekten av uppskovsrätten försämras¹⁰³ innebär det en viss inläsningseffekt och ett minskat incitament för friköp. Avdragsrättens

¹⁰⁰ Detta gäller friköpare, kreditgivare såväl som konsulter.

¹⁰¹ Intressant blir att följa hur friköparna i en vikande marknad uppfattar värdeutvecklingen till följd av övergången till äganderätt.

¹⁰² Avseende småhus.

¹⁰³ Genom att ränta skall betalas på det beviljade uppskovet.

framtid är också debatterad mot bakgrunden av det traditionella målet om upplåtelseformernas neutralitet sinsemellan.

Mindre förändringar av de ekonomiska förutsättningarna är förmodligen inte helt avgörande, enligt vår mening. Ett av de viktigaste incitamenten till friköp är de boendes önskan om att äga det egna boendet. De som vill friköpa, kan tänka sig det oavsett något sämre ekonomiska förutsättningar, och de som är negativa ändrar sig troligtvis inte även om de ekonomiska förutsättningarna förbättras något.

12 Avslutande reflektioner

12.1 Viktiga lärdomar

Ett examensarbete kan enligt vår mening göras utifrån olika målsättningar. Det kan handla om att:

- skaffa sig spetskompetens inom ämnet för examensarbetet
- knyta kontakter för framtiden
- visa upp sig för en potentiell arbetsgivare
- lära sig planera – genomföra – och inte minst omplanera/hantera problem och motgångar under arbetets gång.

12.2 Vägval i arbetet

Inledningsvis handlar det om att identifiera kärnan i studien. När ny kunskap erövrats väcks hela tiden nya frågor och studien växer snabbt i omfång. De metodval som inledningsvis var tänkta har delvis reviderats för att undvika dödfödda ansträngningar. Under projektets gång har vi kontinuerligt försökt anpassa våra metoder för att hitta information med verklig substans.

Redan i ett tidigt skede upptäcktes att det statistiska underlaget var alltför tunt för att kunna dra säkra slutsatser om marknadsvärdets förändring. Därför inriktades denna del av studien på att främst undersöka Eklanda-området där det mest omfattande underlaget fanns. Problem att få tag på försäljningsstatistik på bostadsrätter före 2002 gjorde också att vi valde att inrikta oss på just Eklanda, där sådan statistik fanns att tillgå.

Vi insåg tidigt att det skulle vara omöjligt att ta fram exakta siffror på hur boendekostnaden förändras. Det finns helt enkelt för många variabler som gör att teorin och verkligheten inte riktigt korresponderar. En av de första problemställningarna var hur vi skulle jämföra räntan före och efter friköpet. Detta var också den viktigaste parametern eftersom räntekostnaden är den största posten. Föreningens bundna lån vars bindningstid sträcker sig över friköpstidpunkten kan oftast direkt överföras på de enskilda till samma räntenivå. Svårare att hantera i jämförelsen är de rörliga lånen, samt de bundna lån som löper ut strax innan friköpstillfället. Skall man t ex uppskatta vilken bindningstid och räntesats föreningen sannolikt skulle välja för omtecknande av dessa lån? Som vi beskrivit är det olika räntemarginaler på föreningslån och privatlån. Hur stor skillnaden är varierar dock beroende på kreditgivarens strategi som också nämnts. Dessutom är privatpersoner generellt sett inte lika beroende av att hålla en jämn utgiftsnivå vilket gör dem mer benägna att ha en räntekorg med kortare löptider, vilket historiskt sett medfört en lägre genomsnittlig ränta i ett längre perspektiv.

När man dessutom väger in att räntans fluktuationer blir det mycket svårt att hitta en helt objektiv jämförelse. Kalkylen kommer alltså att variera beroende vilken dag man knyter den till, och då uppstår frågan vilken dag som bör väljas. Egentligen är det mest intressant att titta på en långsiktig jämförelse, vilken också är svårast att göra exakt och tillförlitlig eftersom det innebär fler generella antaganden.

Kontentan av funderingarna ovan har mynnat ut i ett praktiskt metodval som helt enkelt innebär att vi i jämförelsen åsätter samma räntenivå på föreningens lån och privata lån.

En annan kostnadspost som varit svår att jämföra är det yttre underhållet. I bostadsrättsföreningen avsätts det kontinuerligt pengar till en underhållsfond. Hur det hanteras efter friköpet är individuellt och varierar kraftigt. Var och en kan bestämma hur mycket resurser man vill lägga på det yttre underhållet. En viktig parameter är hur mycket eget arbete man vill lägga ned och om man väljer att se eget arbete som en kostnad. Liksom för jämförelsen av räntan har vi valt att åsätta samma kostnad för det yttre underhållet före och efter friköpet.

Det bör dock påpekas att de avsättningar som föreningen gör inte okritiskt kan likställas med den verkliga kostnaden för det yttre underhållet. I många fall motsvarar avsättningarna de mindre och mellanstora underhållsåtgärderna. De största och mest kostsamma åtgärderna som görs sällan (fönsterbyte etc) kräver normalt finansiering med lån. Följden av detta är att jämförelsen egentligen exkluderar kostnaderna för sådana åtgärder.

12.3 Källkritik

Kritik av källor görs kontinuerligt under en studie av detta slag. Man tar intryck av olika åsikter och värderar dem. De källor som verkar tillförlitliga och stöds av flera andra ges givetvis större tyngd. Att därför kritisera de källor som använts kan av denna anledning anses onödigt. De som förespråkar uttrycklig källkritik påpekar att läsaren själv skall ges möjlighet att kunna värdera tillförlitligheten i resonemangen.

Tillgången på information har dock inte varit proportionell mot de frågeställningar vi ville lägga störst vikt vid. Tydligaste exemplet är det relativt tunna underlag som ligger till grund för resonemangen kring marknadsvärdesutvecklingen – en av de viktigaste frågeställningarna. En naturlig följd av detta är att fokus delvis har förflyttats till frågeställningar som det funnits mer lättillgänglig information om.

Det finns vissa brister i validiteten med enkäterna. Sannolikt misstolkades en del av frågorna. Efter tolkningen av kommentarerna framgick det att resultatet skulle bli något annorlunda om syftet med vissa frågor varit tydligare.

Underlaget var för tunt till den statistiska undersökningen avseende boendekostnad och marknadsvärde. Det finns därför brister i reliabiliteten. Resultatet av undersökningen är inte statistiskt säkerställt och bör betraktas mot bakgrund av detta.

12.4 Vidare fördjupningar

En studie av samtliga upplåtelseformer – styrkor, svagheter, skillnader, rättfärdigheten i skillnaderna och den politiska känsligheten, olika starka särintressen (jmf t ex villaägare med hyresrättsinnehavare)

Ägarlägenheter – mer aktuella med slopade räntebidrag för brf?

Förslag på andra examensarbeten;

- Hur genomförs dagens fastighetsköp – bolagstransaktioner. Nya konstruktioner och nya risker.
- Vilka är aktörerna på investeringsmarknaden – var kommer kapitalet ifrån?

Källförteckning

Tryckta källor

Bergsten E, Josefson D, 2006, *Hyressättning enligt Malmömodellen*, Avdelningen för fastighetsvetenskap Lunds Tekniska Högskola, Lund

Björne G, Hall B, Wadell U, 2004, *Norstedts laghandböcker Fastighetstaxering*. Norstedts Juridik, Stockholm

Björne G, Hall B, Wadell U, 2003, *Fastighetstaxering del 3, Supplement 18*, Norstedts Juridik AB, Stockholm

Boverket, 2005, yttrande till rapporten *Ds 2005:39 Bostadsfinansiering*

Boverket, 2007, *Information om räntebidrag till nybyggnad av hyres- och bostadsrättshus*

Domstolsverket, 2003, *Ansökan till inskrivningsmyndighet*

Dennerheim, 2007, *Prissättning av bostadsrätter*, Handelshögskolan, Stockholm

Eklund K, 2005, *Vår ekonomi*, Nordstedts Akademiska, Stockholm

Finansdepartementet, 2007, Promemoria; *Reformerad beskattning av bostäder*

Finansinspektionens författarsamling (FFFS 2005:3), 2005, *Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden*

Hammarlund J, 2005, *Rapporten Ds 2005:39 Bostadsfinansiering*, Miljö- och Samhällsbyggnadsdepartementet, Stockholm

Jonsson & Lundström, 2004, *Årsavgiftens kapitalisering i bostadsrättspriser*, KTH, Stockholm

Julius H, Nilsson Hjort B, Uggla I, 2005, *Bostadsrättslagen, Ombildningslagen, Omregistreringslagen*, Norstedts Juridik AB, Stockholm

Lekwall P & Walbin C, 2001, *Information för marknadsföringsbeslut*, IHM Publishing, Göteborg

Lundström S & Lind H, 2007, *Bostäder på marknadens villkor*, SNS, Stockholm

Mallmén A, 1995, *Lagen om ekonomiska föreningar*, Fritzes förlag, Stockholm

Nydal L, 2006, *Avveckling av villaföreningar*, Företags Centrum, Linköping

Patel R & Davidson B, 1994, *Forskningsmetodikens Grunder*, Studentlitteratur, Lund

Pousette T, 2005, *SBAB Boräntenytt den 7 september 2005*

Skatteverket, 2005, *Friköp av fastighet från bostadsrättsförening*, Dnr: 131 520784-05/111

Skatteverket, 2006, *Kapitaltillskott för ny-, till-, eller ombyggnad*, Dnr: 131 380198-06/111

Rättsliga källor

Anläggningslagen, AL (SFS 1973:1149)

Bostadsrättslagen, BRL (SFS 1991:614)

Fastighetsbildningslagen, FBL (SFS 1970:988)

Konsumentkreditlagen, KKrL (SFS 1992:830)

Lag om ekonomiska föreningar, (SFS 1987:667)

Proposition 1990/91:92

Proposition 2006/07:100

Elektroniska källor

Bolåneguiden, 2007-06-15, www.bolaneguiden.se

Dagens industri, 2007-06-28, Lundström S, Lind H, *Avskaffa ränteavdragen*, www.di.se

Dagens Nyheter 2006-08-15, *Reinfeldt öppnar för sänkta ränteavdrag*, www.dn.se

Finansportalen, 2007-05-10, www.finansportalen.se/foertidsloesen.htm

Hyresgästföreningen, 2007-04-22, *Vi kräver rättvis beskattning av hyresrätt!*, www.hyresgastforeningen.se

Länsstyrelsen i Stockholms län, 2007-04-22, www.ab.lst.se

Riksbanken, 2007-06-12, www.riksbank.se

Skatteverket, 2007-04-04, www.skatteverket.se

Svenska Dagbladet 2006-08-17, *Ingen urholkning av ränteavdragen*, www.svd.se

Swedbank, 2007-06-12, www.swedbank.se

Muntliga källor

Antonsson Li, Swedbank Göteborg, telefonintervju

Berndtsson Göran, SEB Stockholm, telefonintervju

Green Claes, Skanska Göteborg, telefonintervju

Kjessler Pieter, Advokatfirman Kjessler Melkersson Nolby, intervju

Lindberg Olov, Forum Fastighetsekonomi AB Malmö, intervjuer under våren 2007

Olsson Håkan, Forum Fastighetsekonomi AB Göteborg, intervjuer under våren 2007

Uggla Ingrid, Ingrid Uggla AB Stockholm, telefonintervju

Wibäck Rolf, SBAB Karlstad, telefonintervju

Sjödell, Klas, HSB Göteborg, telefonintervju

Bilaga 1 – Enkätundersökning

1. Vilken inställning hade ni från början till friköpet?

Mycket negativ

Neutral

Mycket positiv

Kommentar:

2. Vilken inställning har ni till friköpet idag?

Mycket negativ

Neutral

Mycket positiv

Kommentar:

3. Vilka var de mest diskuterade argumenten för och emot friköpet i föreningen?

För: _____

Emot: _____

4. Upplever du att din boendekostnad minskat i den omfattningen som angavs i kalkylen?

Sämre utfall

Enligt kalkyl

Bättre utfall

Kommentar: (Ange gärna uppfattning om hur stor avvikelse)

5. Har det uppstått någon ekonomisk effekt på grund av friköpet som du inte räknat med?

Om ja: Vilken/vilka och ungefär hur mycket? (t ex lägre/högre underhållskostnader, ränta, etc.)

10. Var värdeförändring en betydelsefull faktor i er bedömning vid friköpet?

Instämmer ej

Neutral

Instämmer helt

Kommentar:

11. Vilka eventuella negativa följder tycker ni friköpet medfört? (Ange på en femgradig skala där 5 är mycket negativt)

Skala 1-5

Sämre sammanhållning

Sämre service

Annan följd: _____

Kommentar:

12. Är ni överlag nöjda med resultatet av ert friköp?

Instämmer ej

Neutral

Instämmer helt

Kommentar:

Bilaga 2 - Frågeformulär kreditgivare

Tar ni initiativ till friköp?

Ser ni enbart positivt på friköp, eller vilka nackdelar finns ur ert perspektiv?

Hur uppfattar ni processen – krävs mycket arbete och är affären lönsam?

Driver ni eller har ni drivit friköpsprocessen själva?

Får de boende bättre villkor än vid t ex ombildning till bostadsrätt?

Hur mycket skiljer sig räntemarginalen mellan privatlån och brf-lån vid friköp?

Hur ställer ni er till splittning av lån – används detta villkorslöst vid friköp eller kräver ni lösen med ränteskillnadsersättning och i så fall när?

Upplever ni att det finns konkurrens mellan privatsidan och företagssidan på banken?

Hur ställer ni er till en eventuell restförening – minimum juridiskt är tre, vad anser ni?

Har ni medverkat till något friköp där friköpet gjorts innan beslut om likvidation?

Låter man personer med sämre kreditvärdighet ändå få lån vid friköp?

Hur hanteras personer som inte får lån ändå – med tanke på restförening m.m?

Hur ser ni på värdeförändringen på bostaden? Momentant kan den minska...
Vad är er uppfattning om värdet på lång sikt?

När började ni medverka till friköp, rekonstruktioner respektive frivilliga?

Kräver ni / är ni enda bank vid friköp?