

Ägarlägenheter

– Värda en satsning?



LUNDS
UNIVERSITET

Annika Bengtsson och Amelie Persson

Copyright © Annika Bengtsson och Amelie Persson

Institutionen för byggvetenskaper
Byggproduktion
Lunds Tekniska Högskola

ISRN LUTVDG/TVBP--12/5446—SE

Tryckt i Sverige av Media-Tryck, Lund 2012

Byggproduktion
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 LUND
Tel: 046-222 74 21
Fax: 046-222 44 20
Hemsida: <http://www.bekon.lth.se>

Förord

Detta examensarbete har skrivits under vårterminen 2012 och motsvarar 30 hp. Uppsatsen är det avslutande momentet i civilingenjörsutbildningen på Väg- och Vattenbyggnadsprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola, inom specialiseringen Byggproduktion och förvaltning.

Frågeställningen har delvis tagits fram tillsammans med Olof Pauli och Magnus Björkander som varit våra kontaktpersoner på Skanska Nya Hem i Malmö. Vi vill passa på att rikta ett stort tack till dem båda för visat intresse och engagemang under arbetets gång! Ett tack riktas också till övriga medarbetare på företaget som visat intresse och bidragit med information till vårt arbete.

Vi vill också tacka Stefan Olander, vår handledare på LTH för de synpunkter och det stöd vi fått under arbetets gång. Sist men inte minst vill vi tacka C Fast AB, Öckerö Bostads AB, Trianon Fastighets AB samt Tome Najdovski för givande och trevliga intervjuer.

Malmö, Maj 2012

Annika Bengtsson och Amelie Persson

Ägarlägenheter

- Värda en satsning?

Condominiums

- Worth a try?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Annika Bengtsson & Amelie Persson
Civilingenjörsutbildning Väg- och Vattenbyggnad,
Lunds Tekniska Högskola

Handledare/Supervisor:

Stefan Olander
Universitetslektor, avdelningen för byggproduktion,
Lunds Tekniska Högskola

Examinator/Examiner:

Anne Landin
Professor, avdelningen för byggproduktion, Lunds Tekniska Högskola

Opponenters/Opponents:

Johannes Bolvede & Nicklas Fajerson
Civilingenjörsutbildning Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Kontaktpersoner:

Olof Pauli
Regionchef, Skanska Nya Hem, Malmö

Magnus Björkander
Projektchef, Skanska Nya Hem, Malmö

Nyckelord: Ägarlägenheter, spekulation, ökat boendeinflytande,
fri upplåtelse, swot- analys

Keywords: Condominiums, speculation, increased resident influence,
free subletting, swot- analysis

Abstract

In May 2009, a new Swedish legislation made it possible for a new tenure to enter the housing market – condominiums. Since the law took effect, only a few condominiums have been built, mainly by minor construction- and property companies. This thesis aims to investigate under what circumstances it's favorably to build condominiums and also to identify what obstacles and opportunities that can be associated with the form of tenure. The outcome is presented in a SWOT- analysis. The aim is to raise awareness among housing developers so that condominiums are not discarded as a form of tenure because of lack of knowledge.

Owning a condominium gives the owner a legal right to pledge, sublet and transfer the apartment without permission from a housing association. The buyer also receives the deed to the property. A number of arguments for and against condominiums as well as possible effects of the legislation have been presented in a public report from the Swedish government (SOU 2002:21). Condominiums introduction to the housing market will allow for a new housing option. This option, however, is limited to those with sufficient financial means. Increased tenant influence has also been raised as a result of the introduction and would mean that the owner has a greater opportunity to influence the design of the apartment, possibly already at an early stage. Increased risk of segregation and speculation is mentioned among the negative effects of the introduction.

The Swedish public's poor knowledge of what a purchase of a condominium means has proven to be one of the biggest threats to the tenure. This fact probably contributes to that many Swedes today prefer alternative well known housing options. Providing the right information regarding the tenure should fall within the company that intends to establish the apartments. It's also important to prepare and inform the banks and insurance companies to ensure that loans and insurances are offered to future buyers. Establishing a good contact with banks and insurance companies has proven to a good factor for success.

Companies with rental business can choose to either sell or rent out the condominiums. This has proven to be an important strength. For those companies that lack rental business it's of greater importance to promote and sell all apartments, this to avoid loss- making projects.

Difficulties in engaging the residents in the property association and that the capital investment of a condominium is high, are facts that are mentioned as weaknesses in this report.

Sammanfattning

I maj 2009 möjliggjorde ny svensk lagstiftning inträde av en ny upplåtelseform på bostadsmarknaden – ägarlägenheter. Sedan lagen trädde i kraft har endast ett fåtal ägarlägenheter byggts och då främst av mindre bygg- och fastighetsföretag. Denna studie utreder under vilka förutsättningar det är gynnsamt att bygga ägarlägenheter samt vilka hinder och möjligheter som är förknippade med upplåtelseformen. Dessa redovisas i en SWOT- analys. Syftet är att öka kunskapen hos bostadsutvecklare så att ägarlägenheter inte förkastas som upplåtelseform på grund av bristande kunskap.

Vid förvärv av en ägarlägenhet fås äganderätt till lägenheten samt att den kan pantsättas, överlåtas och upplåtas utan tillstånd från en bostadsförening. Ett flertal argument för och emot ägarlägenheter har förts fram under åren och i betänkandet *Att äga sin lägenhet* som togs fram av statens offentliga utredning år 2002, resoneras det kring ett flertal tänkbara effekter av införandet. Bland annat skulle införandet innebära att valfriheten på bostadsmarknaden ökar i form av att en ny kategori bostäder finns tillgänglig. Denna valfrihet begränsas dock till de personer som har de ekonomiska förutsättningar som krävs vid ett köp. Ett ökat boendeflytande har också tagits upp som en effekt av införandet och skulle innebära att ägaren har större möjlighet att påverka lägenhetens utformning, eventuellt redan på projekteringsstadium. Bland de negativa effekterna nämns att risken för segregation respektive spekulation skulle kunna komma att öka.

Den svenska allmänhetens dåliga kännedom kring vad ett köp av en ägarlägenhet innebär har visat sig vara bland de största hoten mot boendeformen. Detta faktum bidrar troligtvis till att bostadsrätter därmed gynnas och ses som ett tryggare alternativ framför ägarlägenheter. Ansvaret för att sprida information om vad köp av en ägarlägenhet innebär bör ligga på den person eller det företag som avser upprätta lägenheterna. Även banker och försäkringsbolag måste informeras och förberedas för att kunna erbjuda framtida köpare lån och försäkringar. En god kontakt med banker och försäkringsbolag där bank- och försäkringsfrågorna lösts i tidigt skede har visat sig vara ett vinnande koncept.

Som en följd av det faktum att bostadsrätten kan ses som ett hot mot ägarlägenheter, kan det vara lönsamt att göra en satsning på ägarlägenheter på orter där bostadsrätten inte utgör en dominerande boendeform på marknaden.

Företag med uthyrningsverksamhet kan välja att antingen hyra ut eller sälja alla eller enstaka ägarlägenheter. Försäljningen kan då ske i den takt efterfrågan på marknaden finns. Detta har visat sig vara en viktig styrka. För de företag som saknar uthyrningsverksamhet blir det däremot viktigt att få sålt varje lägenhet och därmed också ännu viktigare att marknadsföra och sprida information om upplåtelseformen för att undvika förlustprojekt.

Bland de svagheter som tagits upp i studien nämns bland annat svårigheten att engagera de boende i samfällighetsföreningen, samt att kapitalkostnaden för en ägarlägenhet blir högre än för en bostadsrätt.

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Frågeställning	2
1.3	Syfte och mål	2
1.4	Avgränsningar	2
1.5	Disposition	3
2	Metod	5
2.1	Tillvägagångssätt	5
2.1.1	Val av litteratur	6
2.1.2	Val av analysmetod	7
2.2	Intervjuframställning	8
2.2.1	Val av intervjupersoner	9
2.3	Trovärdigheten hos studien	10
2.3.1	Källkritik	11
3	Teori	13
3.1	Historisk bakgrund	13
3.2	Argument i debatten kring ägarlägenheter	14
3.2.1	Ökad valfrihet på bostadsmarknaden	14
3.2.2	Ökat boendeinflytande	16
3.2.3	Betydelse för bostadsproduktionen	17
3.2.4	Risk för segregation	18
3.2.5	Risk för spekulation	18
3.3	Direkt och indirekt ägande	19
3.4	Villkor och lagkrav	19
3.5	Samverkansfrågor	22
3.5.1	Lite om bostadsrättsföreningen	22
3.5.2	Gemensamhetsanläggningar	22

3.5.3	Förvaltning av gemensamhetsanläggningar	23
3.5.4	Grannsamverkan	25
3.6	Pantsättning, överlåtelse och upplåtelse	25
3.7	Fastighetsavgifter och stämpelskatter	26
3.8	Marknadsundersökning, (Novus, 2010)	26
4	Empiri	31
4.1	C Fast AB, Kristianstad	31
4.1.1	Bakgrund	31
4.1.2	Kundperspektiv	32
4.1.3	Finansiering	34
4.1.4	Övrigt	34
4.2	Öckerö Bostads AB, Göteborg	36
4.2.1	Bakgrund	36
4.2.2	Kundperspektiv	36
4.2.3	Finansiering och försäkring	37
4.2.4	Övrigt	38
4.3	Fastighets AB Trianon, Malmö	39
4.3.1	Bakgrund	39
4.3.2	Kundperspektiv	39
4.3.3	Finansiering	40
4.3.4	Övrigt	40
4.4	Tome Najdovski, Ystad	42
4.4.1	Processen	42
4.5	Banker och försäkringsbolag	44
5	Analys	45
5.1	Styrkor	46
5.2	Svagheter	47
5.3	Möjligheter	49
5.3.1	Ur bostadsutvecklarens perspektiv	49
5.3.2	Ur samhällets perspektiv	52
5.4	Hot	53

5.4.1	Ur bostadsutvecklarens perspektiv	53
5.4.2	Ur samhällets perspektiv	55
5.5	Övrigt	56
5.6	Sammanfattande analys	57
5.7	Förslag på framtida studier	58
6	Referenser	59
	Bilaga 1 – Intervjuunderlag byggherrar	63
	Bilaga 2 - Intervjuunderlag banker och försäkringsbolag	67

1 Inledning

Detta kapitel inleds med en bakgrund till vad som lett fram till införandet av ägarlägenheter. Därefter beskrivs studiens problemformulering samt syfte och avgränsningar. Rapportens disposition redovisas sist.

1.1 Bakgrund

I samband med ny svensk lagstiftning som möjliggjorde bildandet av bostadslägenheter som egna fastigheter, infördes ägarlägenheter som en ny upplåtelseform den första maj 2009. Med ägarlägenhet menas att förvärvaren äger sin egen lägenhet och inte enbart har nyttjanderätt som i fallet med bostadsrätter (Justitiedepartementet, 2009). Vidare innebär det att förvärvaren har möjlighet att pantsätta, överlåta och upplåta lägenheten utan tillstånd från en bostadsförening. Förvärvaren erhåller även lagfart över fastigheten, vilket genom en inskrivning i inskrivningsmyndighetens fastighetsbok innebär en äganderätt till fastigheten (Nordea, 2012).

Sedan år 2004 har det varit möjligt att bilda tredimensionella fastigheter i Sverige, vilket utgjorde en förutsättning för införandet av ägarlägenheter. En tredimensionell fastighet är i sin helhet avgränsad både horisontellt och vertikalt till skillnad från tidigare traditionell fastighet som enbart begränsades horisontellt (Prop. 2008/09:91).

Den nya lagstiftningen som möjliggjorde uppförandet av ägarlägenheter föranleddes av regeringens proposition *Ägarlägenheter* (2008/09:91), som i sin tur grundades på statens offentliga utredning från 2002 *Att äga sin lägenhet*. I detta betänkande ges bland annat förslag på lämpliga lagändringar och det diskuteras kring argument för och emot ägarlägenheter. Betänkandet utreder även lämpliga förutsättningar för införandet såsom villkoren för förvärvet, uthyrningsregler samt bildandet av samfällighetsföreningar. Ägarlägenheter är en vanlig upplåtelseform i många europeiska länder, inte minst i våra grannländer Norge och Danmark, där upplevs goda erfarenheter av upplåtelseformen. I betänkandet från SOU görs jämförelser med dessa länder för att få större förståelse för hur införandet bör ske i Sverige.

I betänkandet *Att äga sin lägenhet* (2002:21) från SOU uppskattades det att antalet nybyggda ägarlägenheter skulle uppgå till 2000-5000 per år, beroende på rådande omständigheter. Denna uppskattning har dock hittills

visat sig vara väl tilltagen. I slutet av december 2011 hade 522 ägarlägenheter fått bygglov och så kallad lantmäteriförrättning, vilket innebär att de upprättats som fastighet och fått sin fastighetsbeteckning (Lantmäteriet, 2011a). Dock saknas det statistik över hur många som faktiskt har byggts. Det svala intresset antas ha ett par olika förklaringar. Dels infördes lagändringen mitt under en stor finanskris, då många byggbolag kraftigt drog ner sin produktionstakt och satsningen på en ny upplåtelseform var hos många företag knappast aktuell. Dels har det funnits en utbredd osäkerhet bland banker och försäkringsbolag som till en början inte visste hur de skulle värdera bostäderna vid låneansökningar eller var den fysiska gränsen för vad som tillhör lägenheterna respektive samfällighetsföreningen skulle dras (Byggindustrin, 2011).

1.2 Frågeställning

Med anledning av att det uppförts så få ägarlägenheter i Sverige sedan den nya lagstiftningen trädde i kraft ska denna studie huvudsakligen utreda under vilka förutsättningar det är gynnsamt att bygga ägarlägenheter. Mer ingående ska hinder och möjligheter utredas.

1.3 Syfte och mål

Syftet med studien är att öka kunskapen hos bostadsutvecklare kring ägarlägenheter och dess eventuella för- och nackdelar. Detta för att väl underbygga beslut om lämplig upplåtelseform i bostadsutvecklingsprojekt och att ägarlägenheter inte förkastas på grund av bristande kunskap.

Målet med studien är att genom en SWOT- analys utreda styrkor och svagheter med upplåtelseformen samt möjligheter och hot ur ett bostadsutvecklings- och samhällsperspektiv. På detta vis ges bostadsutvecklare ett kunskapsunderlag som åskådliggör ägarlägenhetens för- och nackdelar.

1.4 Avgränsningar

Det kan tänkas att en satsning på ägarlägenheter medför vissa initiala kostnader inom bostadsutvecklarens organisation, såsom kostnader för framtagning av juridiska dokument, kalkyler, marknadsföring, utbildning av personal etc. Sådana kostnader har varken närmare identifierats eller beak-

tats i denna studie. Eventuella skillnader i produktionskostnader mellan olika upplåtelseformer har heller inte identifierats. Detta då risken finns att sådana ekonomiska kalkyler uppfattas mer detaljerade än de faktiskt är.

Någon närmare jämförelse mellan ägarlägenheter och bostadsrätter görs inte, detta då det anses mer relevant att göra en fördjupad studie angående ägarlägenheter. Samt antas det att insatta personer inom bostadsutveckling har tillräcklig kunskap kring bostadsrätter för att kunna urskilja skillnader och likheter mellan upplåtelseformerna i samband med att de läser denna rapport.

På grund av den lagstiftning som finns gällande upplåtelseformen begränsas studien till nyproduktion av bostadslägenheter i Sverige.

1.5 Disposition

Kapitel 1 – Inledning

Detta kapitel inleds med en bakgrund till vad som lett fram till införandet av ägarlägenheter. Därefter beskrivs studiens problemformulering samt syfte och avgränsningar.

Kapitel 2 – Metod

I detta kapitel presenteras studiens tillvägagångssätt och motiveringar till de val som gjorts vid insamling av litteratur och empiri. Även studiens trovärdighet diskuteras i form av validitet, reliabilitet och källkritik.

Kapitel 3 – Teori

I detta kapitel presenteras först en historisk bakgrund till införandet av ägarlägenheter. Därefter redovisas de argument som framförts i diskussionen kring införandet. Slutligen genomgås rådande regler och förhållande för upplåtelseformen.

Kapitel 4 – Empiri

I detta kapitel presenteras utfallet av de intervjuer som genomförts. Varje intervju redovisas separat och information kring de olika processerna vid uppförandet av ägarlägenheterna återges. Sist presenteras den information som hämtats från banker och försäkringsbolag.

Kapitel 5 – Analys och diskussion

I detta kapitel utförs en SWOT- analys av de faktorer som är att förknippa med ägarlägenheter. Det som analyseras är hur byggen av ägarlägenheter kan komma att påverka olika parter i samhället, det vill säga bostadsutvecklare, enskilda köpare, banker och försäkringsbolag samt samhället i stort.

2 Metod

I detta kapitel presenteras studiens tillvägagångssätt och motiveringar till de val som gjorts vid insamling av litteratur och empiri. Även studiens trovärdighet diskuteras i form av validitet, reliabilitet och källkritik.

2.1 Tillvägagångssätt

Inledningsvis gjordes en litteraturstudie för att fördjupa kunskaperna inom det valda ämnesområdet. Utifrån denna teori valdes en frågeställning som det fanns ett intresse av att studera och analysera. Frågeställningen syftar till att utreda under vilka förutsättningar det är gynnsamt att bygga ägarlägenheter. På grund av frågeställningens art valdes kvalitativa fallstudier som metod. Kvalitativa fallstudier innebär att enstaka objekt beskrivs och analyseras i sin helhet. Syftet är att förstå meningen med en viss företeelse och detta sker genom insikt, upptäckt och tolkning (Merriam, 1994). Kvalitativ fallstudie som metod är *induktiv*, vilket innebär att generaliseringar, begrepp och hypoteser uppstår ur information som inhämtas (Merriam, 1994). Hypoteser som uppstår förändras och omformuleras sedan under arbetets gång. Fokus ligger således på process, förståelse och tolkning snarare än verifiering av förutbestämda hypoteser, som är fokus vid en deduktiv ansats (Merriam, 1994).

Syftet med att utföra fallstudier var att samla in empirisk information kring hur processen kring uppförandet av ägarlägenheter ser ut. Genom intervjuer med olika byggherrar var målet att identifiera vilka styrkor och svagheter som kan kopplas till boendeformen, processen att uppföra och sälja dem samt vilka möjligheter och hot som finns. Förhoppningen var att genom den insamlade empirin komma fram till under vilka särskilda förutsättningar det för en bostadsutvecklare kan vara gynnsamt att upprätta ägarlägenheter.

Tanken fanns att göra en marknadsundersökning kring ägarlägenheter och undersöka hur många som kände till upplåtelseformen samt om det fanns ett intresse av att köpa en sådan lägenhet. Novus fick i uppdrag av Sveriges Byggindustrier att utföra en liknande undersökning i oktober år 2010. Med anledning av detta har denna marknadsundersökning nyttjats i denna studie och därmed utfördes ingen egen undersökning. Marknadsundersökningen anses tillförlitlig och relevant information presenteras. En negativ

aspekt kan tänkas vara att undersökningen är från år 2010 och därmed inaktuell, dock är uppfattningen att det inte skett några större förändringar på marknaden då det inte uppförts speciellt många ägarlägenheter. Vad som kan ha förändrats är att något fler personer känner till boendeformen, i så fall kan detta endast ses som en positiv förändring.

Parallellt med datainsamlingen analyserades den inhämtade informationen. Olika antaganden och hypoteser formulerades och blev under arbetets gång verifierade, omformulerade eller förkastade. Detta arbete fortlöpte sedan tills ingen ny betydande information uppkom.

Då den empiriska insamlingen var gjord utfördes en SWOT- analys där de identifierade faktorerna som förknippas med upplåtelseformen placerades under respektive kategori beroende på om de sågs som en *styrka* eller *svaghet*. De externa faktorerna som påverkar bostadsutvecklare och samhället presenteras under *möjligheter* eller *hot*. Ett resonemang och en diskussion fördes utifrån de olika faktorerna och deras påverkan, därefter presenteras en sammanfattande analys som lyfter fram viktiga slutsatser för en bostadsutvecklare vid upprättande av ägarlägenheter. Detta för att uppnå syftet med studien, det vill säga att öka kunskapen hos bostadsutvecklare.

2.1.1 Val av litteratur

Då studien begränsas till att studera ägarlägenheter i Sverige har främst svensk litteratur studerats. Med tanke på hur använd upplåtelseformen är utomlands har viss litteratur studerats gällande Norge och Danmark, då det finns ett intresse i hur implementeringen skett i dessa länder. En förståelse kring användandet i dessa länder samt en djupare inblick i historien kring ägarlägenheter i Sverige gavs via Brattström (1999).

Då ägarlägenheter är en relativt ny upplåtelseform i Sverige är litteraturen inom ämnet begränsad. Därmed har främst statens offentliga utredning *Att äga sin lägenhet* (2002:21) och regeringens proposition *Ägarlägenheter* (2008/09:91) studerats. Denna litteratur ger en klar bild över varför valet gjordes att införa ägarlägenheter samt hur de regleras. I vissa fall krävdes det djupare studier av specifika lagar, då främst Jordabalken samt Plan- och bygglagen. Ytterligare publikationer från statliga verk såsom Lantmäteriverket och Justitiedepartementet har studerats för att klargöra viss information. Från Lantmäteriverket har även statistik angående antalet fastighetsregistrerade ägarlägenheter hämtats.

Det finns flera källor rörande ägarlägenheter som i de flesta fall har grundats på statens offentliga utredning och regeringens proposition. Därför har främst de primära källorna använts i denna studie.

2.1.2 Val av analysmetod

En SWOT- analys är ett av de mest populära redskap att använda för att få en strategisk översyn över det som analyseras (Coman & Ronen, 2009). SWOT står för styrkor (strengths), svagheter (weaknesses), möjligheter (opportunities) och hot (threats) och kan användas inom alla möjliga organisationer eller för att analysera en ny produkt eller en person. Fördelen med SWOT- analysen är att den kombinerar en intern granskning av exempelvis en organisations styrkor och svagheter med en extern granskning av den yttre miljön för att identifiera möjligheter och hot (Coman & Ronen, 2009). Då dessa faktorer identifierats utvecklas strategier som skulle kunna bygga på de identifierade styrkorna, på att eliminera svagheter, att utnyttja möjligheterna eller att motarbeta hoten (Dyson, 2002).

Styrkor och svagheter tillhör de interna faktorerna och som är inom organisationens kontroll. Det kan exempelvis handla om företagets ekonomi, personal, produkter eller marknadsföring. Möjligheter och hot är externa faktorer som inte har direkt anknytning till den aktuella organisationen men som ändå kan påverka. Exempel på sådana är: politiska beslut, världsekonomin eller konkurrensmarknaden (Ghazinoory, Abdi, & Mehr, 2011). Att utföra en SWOT- analys är ett sätt att synliggöra till exempel affärsmöjligheter och nya marknadsområden. Genom att identifiera styrkor kan sådana aktiviteter som är värdeskapande maximeras medan kärnproblem kan hanteras och korrigeras genom identifikation av befintliga svagheter (Coman & Ronen, 2009).

Tillvägagångssättet vid en SWOT- analys kan variera, dock saknas det tydliga verktyg och riktlinjer för detta (Coman & Ronen, 2009). Analysen i sig ses ofta som en metod för att snabbt röra sig mot ett nytt strategiskt beslut och kan vara en hjälp för att generera nya strategiska initiativ (Dyson, 2002). Dock kräver en utveckling av en ny strategi välgenomtänka analyser och att nya initiativ testas innan de införs. En ekonomisk utvärdering är också rekommenderad och bör till och med ses som obligatorisk (Dyson, 2002). I denna studie är en sådan ekonomisk utvärdering inte gjord då studien inte riktar sig till ett specifikt företag. Inte desto mindre, som ovan nämnt, är det att rekommendera till varje enskild organisation som står inför att utveckla ägarlägenheter.



Figur 1. Övergripande bild över en SWOT- analys

2.2 Intervjuframställning

Intervjuer utgör en av de viktigaste informationskällorna i samband med fallstudier (K.Yin, 2007). Insatta och välinformerade respondenter kan ge viktiga insikter om en viss situation. Under intervjuens gång är det viktigt att dels i grova drag följa den ordning frågorna anges i intervjuunderlaget för fallstudien och dels att formulera frågorna utan att skapa skevheter och se till att målet med frågorna uppnås (K.Yin, 2007). I samband med fallstudier är det vanligt att frågorna syftar till att ta reda på "varför" till exempel någonting blev som det blev. Enligt Yin finns det dock en risk att varför- frågan väcker motstånd hos informanten och menar istället att det är att föredra att formulera en hur- fråga för att få svar på "varför".

Det är det vanligt att fallstudieintervjun är av *öppen karaktär*, vilket innebär att frågorna rör både ren fakta och respondentens åsikter om dessa (K.Yin, 2007). Det är även möjligt att be respondenten att själv formulera sina uppfattningar och idéer om ett visst skeende och att därefter ha dessa svar som utgångspunkt för den fortsatta intervjun (K.Yin, 2007). Denna typ av intervjuframställning har tillämpats i denna studie då den anses relevant för frågeställningens art.

En respondent börjar mer och mer likna en informant desto mer denna bistår forskaren med information. Dessa nyckelinformanter är ofta avgörande för hur pass framgångsrik fallstudien blir (K.Yin, 2007). Informanten ger forskaren viktiga inblickar i en viss fråga men kan som sagt också ange ytterligare informationskällor som kan bekräfta eller bestrida det som framkommit (K.Yin, 2007). Viktigt att tänka på är att inte enbart använda sig av en enda informant utan snarare se till att hitta fler respondenter som kan styrka, alternativt bestrida, påstående och idéer från nyckelinformanten (K.Yin, 2007). Intervjuer ska enbart betraktas som verbala utsagor som kan påverkas av problem som rör dåligt minne, skevheter och svårigheter att uttrycka uppfattningar och erfarenheter (K.Yin, 2007). Därför blir det viktigt att jämföra den insamlade informationen från intervjuer med information från andra källor.

Den som intervjuar kan välja att spela in intervjun. Viktigt är då att det finns tid för noggrann genomlysning och transkribering av det inspelade materialet (K.Yin, 2007).

I denna studie har tre bygg- och fastighetsföretag och en ensam entreprenör intervjuats. I och med detta har olika påståenden och uppfattningar kunnat styrkas eller bestridas vid de olika intervjutillfällena. Samtliga intervjuer har spelats in med en diktafon efter att detta godkänts av intervjupersonerna. Intervjuerna har därefter transkriberats för att sedan sammanfattas i denna rapport. Intervjufrågorna finns i Bilaga 1. Då det efter de fyra planerade intervjuerna framkom att många upplevt problem gällande bank- och försäkringsfrågor ställdes ett fåtal kompletterande frågor till: SEB, Handelsbanken, Länsförsäkringar, If och Trygg Hansa. Dessa frågor är presenterade i Bilaga 2.

2.2.1 Val av intervjupersoner

Efter viss kartläggning och genomgång av de aktörer som valt att bygga ägarlägenheter, valdes fyra stycken ut för intervju. Valen baserades på geografiskt läge samt på vilken möjlighet det fanns att få tag på intervjupersoner med rätt kompetens inom området. En viss spridning av projekttyp var också önskvärd. En av de fyra utvalda aktörerna lyckades aldrig upprätta ägarlägenheter utan tvingades ändra upplåtelseformen till bostadsrätter. De övriga tre skiljer sig genom att ett är ett privat fastighets- och förvaltningsbolag, ett är ett kommunalt bolag och det tredje är ett privat, relativt nybildat bygg- och förvaltningsbolag. Även storleken på projekten varierar.

Ett projekt i Norrköping samt ett projekt i Västra Hamnen i Malmö valdes bort på grund av att någon av ovan nämnda förutsättningar inte uppfylldes. Det fanns dock i åtanke att kontakta dessa igen om svaren från övriga fyra aktörer inte skulle bedömas tillräckligt uttömmande och mer information skulle ha krävts.

2.3 Trovärdigheten hos studien

Syftet med forskning är att erhålla giltiga och varaktiga resultat på etiskt godtagbart sätt (Merriam, 1994). Undersökning av validiteten och reliabiliteten i en studie syftar till att svara på i vilken utsträckning forskaren kan lita på de svar som en kvalitativ fallundersökning resulterat i, det vill säga studiens trovärdighet (Merriam, 1994). Att undersöka validiteten och reliabiliteten hos en fallundersökning i sin helhet är svårt. Ett bättre tillvägagångssätt är att diskutera validiteten och reliabiliteten i förhållande till de instrument som använts (Merriam, 1994). Det vill säga att till exempel diskutera om intervjuerna utfördes på ett lämpligt sätt, innehållet i dokumenten analyserades korrekt och om slutsatserna grundas på empirisk information (Merriam, 1994). En vetenskaplig fallundersökning grundas på den kritiska medvetenheten hos observatören, hypotesprövningen samt triangulering av deltagarnas uppfattningar och tolkningar (Merriam, 1994).

Inre validitet handlar om hur väl studiens resultat överrensstämmer med verkligheten. Fångar resultaten verkligen det som finns och studerar forskaren verkligen det han eller hon tror sig undersöka? Detta bedöms genom tolkningar av forskarens erfarenhet (Merriam, 1994). En fallstudieforskare ska försöka skildra verkligheten som den upplevs av de människor som lever i den.

I denna studie har strategin *Horisontell granskning och kritik* använts för att säkerställa den inre validiteten. Denna strategi innebär att kollegor får ge kommentarer och synpunkter på resultaten efterhand som det uppkommer (Merriam, 1994). *Triangulering* är ytterligare en metod som använts för att säkerställa den inre validiteten och reliabiliteten. Triangulering innebär att flera metoder används för insamling av material. I denna studie har insamling av material skett genom både litteraturstudier och intervjuer. Att en studie är reliabel innebär att resultaten är konsekventa och beroende, det vill säga att vid upprepning av studien skulle samma resultat som vid den tidigare studien uppnås (Merriam, 1994).

Ytterligare diskussionsområde inom kvalitativa fallundersökningar är den yttre validiteten. Yttre validitet syftar till resultatens generaliserbarhet och

tillämpbarhet i andra situationer än den studerade (Merriam, 1994). Genom att frågeställningen utformas relativt generellt samt att flertal fall studeras förbättras den yttre validiteten i just denna studie.

2.3.1 Källkritik

För att utföra en trovärdig studie är det viktigt att författaren kritiskt granskar sina källor. Målet med källkritik är att fastställa huruvida en källas innehåll är sant eller falskt, brukbart eller oanvändbart för den specifika frågan, det vill säga om källan är trovärdig (Nationalencyklopedin, 2012a).

Primärkällor utgörs av originalmaterial och har inte blivit tolkade eller utvärderade (Univeristy of Maryland, 2006). Källorna utgörs vanligtvis av det första formella uppförandet av det fysiska, elektroniska eller utskrivna formatet och presenterar således en original tanke, rapporterar en upptäckt eller delar ny information (Univeristy of Maryland, 2006).

Sekundärkällor är något svårare att definiera än primärkällor. Ofta utgörs de av tolkningar och utvärderingar av primärkällan och utgör därmed inte bevis utan snarare kommentarer på och diskussioner kring bevisen (Univeristy of Maryland, 2006).

I denna studie har teorin i huvudsak baserats på primära källor såsom regerings proposition och betänkande från SOU och enbart en liten del härrör från sekundära källor. Fokus har legat på att undvika sekundära källor i så stor omfattning som möjligt för att på så vis öka trovärdigheten i studien.

Intervjuer räknas i sig som primära källor (Univeristy of Maryland, 2006). Viktigt har dock varit att kritiskt analysera det som framkommit och jämförelser av svar mellan olika intervjupersoner har gjorts.

3 Teori

I detta kapitel presenteras först en historisk bakgrund till införandet av ägarlägenheter. Därefter redovisas de argument som framförts i diskussionen kring införandet. Slutligen presenteras rådande regler och förhållande för upplåtelseformen.

3.1 Historisk bakgrund

Industrialiseringen i slutet på 1800-talet ledde till bostadsbrist och höga hyror och på grund av detta startades byggnads- och bostadsföreningar från 1870-talet så att medlemmar skulle tillgodose bättre och billigare boende (Brattström, 1999). Via kapitalinsättningar från medlemmarna kunde föreningen förvärva mark. Byggnationen säkerställdes via byggnadslån med fastigheten som säkerhet och vidare insättningar från medlemmarna. Därefter uppläts lägenheterna antingen som hyresrätt eller bostadsrätt. Det fanns dock inga lagar som reglerade köp av fastigheter, medlemmarnas rättigheter och skyldigheter, föreningens beslutanderätt eller besittningsskydd för hyresgäster (Brattström, 1999).

Införandet av ägarlägenheter har sedan slutet av 1800-talet diskuterats flera gånger. Detta på grund av att antalet bostadsföreningar med ekonomiska problem ökade. De ekonomiska problemen grundade sig på höga produktionskostnader, förändrade regler kring bostadsfinansiering och delvis av bostadsrättslagen (Brattström, 1999). Av flera olika anledningar har införandet dock avslagits under årens gång. En sådan anledning har varit att det genom förvärv av en ägarlägenhet gavs möjlighet att få lagfart och inteckna lägenheten, vilket ansågs strida mot fastighetsrättsliga grunder (Brattström, 1999). Ytterligare anledningar har varit att ägarlägenheten inte skiljer sig avsevärt från bostadsrätten och att införandet eventuellt skulle kunna leda till spekulation och segregation, vilket förklaras närmare senare i rapporten.

Den första januari år 2004 möjliggjordes tredimensionell fastighetsindelning genom ny lagstiftning. Detta medförde att innebörden av det traditionella begreppet fastighet förändrades (Prop. 2008/09:91). En tredimensionell fastighet är en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt (Jordabalk 1970:944). Lagen om tredimensionell fastighetsindelning motiverades med att det fanns komplicerade anläggningar med

flera verksamhetsutövare som behövde särskiljas för att uppnå förvaltningsmässiga fördelar (Prop. 2008/09:91). Införandet av tredimensionell fastighetsindelning var en förutsättning för att lagen om ägarlägenheter skulle kunna träda i kraft. Detta då ägarlägenheter är ett särskilt slag av tredimensionella fastigheter.

Den senaste utredningen gällande ägarlägenheter presenterades i betänkande från SOU *Att äga sin lägenhet* (2002:21). Denna utredning hade som direktiv att arbeta fram regler för upplåtelseformen och analysera argument för och emot ägarlägenheter. Utifrån dessa argument föreslogs sedan en lagreglering. År 2004 gjordes en remissbehandling av betänkandet där det beslutades att ägarlägenheter inte skulle införas. Detta var på grund av att reglerna gällande tredimensionell fastighetsindelning precis trätt i kraft och att det ansågs lämpligt att avvakta för att se hur dessa skulle komma att fungera (Prop. 2008/09:91).

Lantmäteriverket fick i uppdrag av regeringen att under åren 2004-2007 utvärdera reglerna och tillämpningen kring tredimensionell fastighetsindelning (Prop. 2008/09:91). Deras utvärdering resulterade i en rapport år 2008, *Tredimensionell fastighetsindelning – Uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar*. Enligt denna rapport har reglerna kring tredimensionell fastighetsindelning fungerat mycket väl och de lagändringar som föreslogs var för att bredda möjligheterna inom detta område snarare än att belysa problem med befintliga regler (Prop. 2008/09:91). Till följd av detta möjliggjordes införandet av ägarlägenheter och lagen trädde i kraft den 1 maj år 2009.

3.2 Argument i debatten kring ägarlägenheter

3.2.1 Ökad valfrihet på bostadsmarknaden

Ett flertal argument för och emot ägarlägenheter har lagts fram under åren. I betänkandet *Att äga sin lägenhet* som togs fram av statens offentliga utredning år 2002, resoneras det kring ett flertal tänkbara effekter av införandet. Bland annat har det tagits upp att ägarlägenheter skulle innebära ökad valfrihet på bostadsmarknaden i form av en ny kategori bostäder (SOU 2002:21). Den ökade valfriheten begränsas dock till den som kan ta på sig det ekonomiska åtagandet i form av en kapitalinsats. Människans ekonomiska och personliga förhållanden förändras under livets gång och så gör även förutsättningarna för val av boendeform. I och med ett införande

av ägarlägenheter kommer människor kunna välja bland ett bredare utbud (SOU 2002:21).

I samma betänkande har det talats om att det skulle uppstå problem att hålla isär de olika boendeformerna och då framförallt bostadsrätter och ägarlägenheter. Det tordes dock finnas anledning att anta att den som avser att lägga ner det förhållandevis stora kapital som krävs för en bostad, noga sätter sig in i vad boendeformen innebär och vad denne får för pengarna (SOU 2002:21). Både i Norge och Danmark existerar ägarlägenheter som boendeform och det finns inte några uppgifter som tyder på att utbudet av skilda upplåtelseformer i dessa länder har fört med sig särskilda svårigheter för de bostadssökande att göra sina val (SOU 2002:21).

Vidare resonerades det i betänkandet att införandet av ägarlägenheter skulle kunna öka antalet lägenheter till uthyrning i de fall som köparen väljer att hyra ut bostaden istället för att bo där (SOU 2002:21). Detta förutsätter dock att ägarlägenheter medför att fler bostadslägenheter produceras än vad som annars hade varit fallet (SOU 2002:21).

Att bygga hyreslägenheter ses i dag som en olönsam satsning från flera byggföretag, delvis på grund av att boendeformen är missgynnad skattemässigt (Hyresgästföreningen). Enligt en analys från SABO är det trots låga räntelägen svårt att motivera ett ökat byggande av hyreslägenheter (SABO, 2009). Den främsta orsaken är att produktionskostnaderna är svåra att pressa och det är svårt att ta ut hyror som täcker byggbolagens kostnader (SABO, 2009). I betänkandet *Att äga sin lägenhet* (2002:21) resoneras det kring vilken betydelse för produktionen av hyreslägenheter införandet av ägarlägenheter kommer att få. Det mest sannolika antas bli att uppförandet av ägarlägenheter främst kommer att konkurrera med byggandet av småhus och bostadsrättslägenheter (SOU 2002:21). Som en slutsats ansågs det därmed inte troligt att en nyproduktion av ägarlägenheter skulle försämra valmöjligheterna för den som söker en nyproducerad hyreslägenhet (SOU 2002:21). Snarare skulle de kunna skapa en mer flexibel marknad för andrahandsuthyrningar och även vara ett viktigt medel för att minska hyresrätterns dominerande roll i vissa förorter (Lind & Lundström, 2007).

Företrädare för byggföretag menar att det sannolikt kan antas att produktionen av nya bostadslägenheter kommer att öka då ägarlägenheter får byggas, eftersom det på så sätt kommer att tillföras ett ökat kapital till byggbolagen (SOU 2002:21). Detta kapital skulle, enligt byggföretagen, troligtvis i första hand komma de till nytta som vill köpa sin lägenhet, men det utesluter inte att andra kan dra nytta av produktionen (SOU 2002:21). Bostäder med annan upplåtelseform skulle troligen frigöras och i förlängningen även

hyreslägenheter. Därmed skulle möjligheterna för den enskilde personen att välja bostad utökas (SOU 2002:21).

De byggföretag som uttryckt sig i frågan kring den ökade valfriheten har påpekat att ägarlägenheter ger möjlighet till nytänkande och innovationer vid byggande av lägenheter (SOU 2002:21). Möjligheter att ge större variation i stadsbilden samt i boende- och arbetsmiljöer skulle kunna öka genom ökade möjligheter till arkitektonisk frihet (SOU 2002:21). Exempelvis skulle fastigheter i centrala delar av städer kunna inrymma både butiker, bostäder, myndigheter, biografier och kontor. I attraktiva lägen skulle därmed ägarlägenheter, enligt byggföretagen, medge ett "tätare" byggande jämfört med småhus. Tillgången på ägarlägenheter ökar dock inte valfriheten om inte lägenheterna finns på de platser där de efterfrågas. Ansvar för detta ligger på kommunerna som ansvarar för bostadsplaneringen (SOU 2002:21).

Enligt Lind & Lundström (2007) är en viktig del i en fungerande bostadsmarknad att det finns valmöjligheter mellan olika upplåtelseformer. De olika upplåtelseformernas grundläggande egenskaper passar för olika hushåll, beroende på vilket stadiet i livet de befinner sig i samt vilka värderingar de har (Lind & Lundström, 2007).

3.2.2 Ökat boendeinflytande

Möjligheterna att påverka utförandet och de kostnader som härrör till färdigställandet av bostaden har antytt bli betydligt större vid förvärvet av en ägarlägenhet i jämförelse med en bostadsrättslägenhet (SOU 2002:21). Vid köp av en bostadsrättslägenhet kommer köparen in först efter det att föreningen har träffat entreprenadavtalet, men kan dock normalt ha möjlighet att påverka utformningen av den egna lägenheten (SOU 2002:21). För den som väljer att köpa en ägarlägenhet i nyproduktion finns egentligen två scenarion. Dels kan köparen komma att erbjudas en lägenhet i ett redan projekterat och eventuellt även uppfört bostadshus och situationen liknar radhusköparens i motsvarande fall. Som en av flera köpare i ett större komplex kommer därmed möjligheterna att påverka utformningen av huset bli små. Däremot kvarstår möjligheten till inflytande över själva bostaden. Ett annat scenario är det då kontakt etableras mellan intressenter och byggföretag i tidigt skede. De byggföretag som uttrycker sig i frågan har speciellt framhållit de möjligheter som skulle kunna erbjudas köpare att på projekteringsstadiet påverka utformningen av huset och framförallt lägenheterna (SOU 2002:21). En förutsättning för detta är dock att det träffas bindande avtal om köp och entreprenad redan innan huset har uppförts, vilket i sig

innebär vissa risker (SOU 2002:21). På grund av detta har det diskuterats att vissa skyddsregler bör upprättas. För bostadsrätter finns ett regelsystem med ekonomiska planer som ytterst fungerar som en form av konsumentskydd och är avsett att skydda spekulanter på nyproducerade bostadsrätter (SOU 2002:21). Det finns även särskilda skyddsregler gällande förhandsavtal och för det fall föreningen begär förskott av spekulanten. Utredningen kring detta har dock menat att en motsvarighet till systemet med ekonomiska planer inte kan förväntas stärka den enskildes skydd vid köp av en ägarlägenhet och det har bestämts att en sådan motsvarighet inte ska införas (SOU 2002:21). Regler om byggfelsförsäkring gäller precis som för uppförande av andra flerbostadshus även för uppförande av sådana hus som avser inrymma ägarlägenheter (SOU 2002:21).

Ett argument som förts fram av ägarlägenhetsförespråkare har varit att den enskilde i denna boendeform skulle få ökade möjligheter att själv bestämma över sitt boende och även kunna påverka boendekostnaderna (SOU 2002:21). Diskussionerna som förts kring ämnet har utgått från att närma sig de rättigheter som gäller för småhusägaren (SOU 2002:21). Av flera skäl går det dock inte att jämställa dessa boendeformer, eftersom det i flerbostadshus inte går att begränsa regelsystemet till de enskildas lägenheter utan att även omfatta de gemensamma delarna av huset (SOU 2002:21).

3.2.3 Betydelse för bostadsproduktionen

I betänkandet *Att äga sin lägenhet* (2002:21) gjordes i samråd med företrädare för Boverket en försiktig bedömning att nyproduktionen skulle uppgå till ca 2 000- 5 000 ägarlägenheter om året. Prognosen är gjord mot bakgrund av Boverkets bedömning att cirka 25 000 bostäder om året skulle behöva byggas. Så har inte blivit fallet. Detta påstås bland annat bero på det ekonomiska läget vid tiden för införandet då många av de stora byggföretagen väsentligt drog ned sin produktionstakt. Hans Lind, professor i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan, menar att de som avser investera ett miljonbelopp i en bostad troligtvis vill ha något tryggt och välbekant, som ett radhus eller en villa (Lantmäteriet, 2009b).

Som tidigare nämnts har företrädare för byggbolag antytt att bostadsproduktionen skulle komma att öka i samband med införande av ägarlägenheter. Denna uppfattning grundades bland annat på att det, framförallt i storstäder, skulle kunna byggas ägarlägenheter i det befintliga bostadsbeståndet och att det på så sätt skulle gå att förtäta stadskärnorna utan att göra anspråk på mer mark (SOU 2002:21). Det resonerade även kring de ökade möjligheterna till innovationer inom byggandet som skulle kunna introdu-

ceras och även att köparna i större utsträckning skulle få möjligheter att påverka bostadens utformning (SOU 2002:21). Det har till och med menats på att det kunde bli aktuellt att låta köparen själv färdigställa sin lägenhet.

3.2.4 Risk för segregation

Ägarlägenheter kräver, precis som bostadsrätter och småhus, en kapitalinsats som därmed begränsar antalet människor som har möjlighet att förvärva denna typ av bostad. Enligt betänkandet *Att äga sin lägenhet* (2002:21) har bland annat detta faktum i debatter sagts kunna leda till segregation i boendet, något som på så sätt skulle kunna vara ett skäl för kommunerna att vilja begränsa möjligheterna till byggandet av ägarlägenheter (SOU 2002:21). Detta skulle därmed kunna utgöra ett hinder för de bostadsutvecklare som har en vilja att satsa på boendeformen.

Att ägarlägenheter kräver kapitalinsats innebär i sig dock ingen ökad risk för segregation, eftersom den grupp som på grund av ekonomiska skäl är utestängd från möjligheten att köpa en bostad inte får sin situation försämrad, men inte heller förbättrad (SOU 2002:21). Ansvaret för att motverka risken för segregation ligger till stor del på kommunerna, som i enighet med de inledande bestämmelserna i 1 kap. 1§ i PBL ska verka för ett jämlikt samhälle med goda sociala levnadsförhållanden (PBL 2010:900). Det är därmed deras uppgift att begränsa segregationen på bostadsmarknaden.

Genom möjligheter att i ett och samma bostadshus inrymma lägenheter med olika upplåtelseformer, har det även antytts att detta kan bidra till minskad segregation (SOU 2002:21).

3.2.5 Risk för spekulation

Att införandet av ägarlägenheter i Sverige skulle leda till spekulation, har varit ett av argumenten mot boendeformen (SOU 2002:21). Spekulation innebär en ekonomisk investering i syfte att tjäna pengar på framtida pris- eller kursförändringar (Nationalencyklopedin, 2012b) och skulle innebära att ägarlägenheter köpts i kapitalplaceringssyfte. Detta skulle kunna innebära att köparen saknar intresse för själva lägenheten såväl som de frågor som har betydelse för de gemensamma utrymmena i byggnaden (SOU 2002:21).

Spekulation är ofta ett värdeladdat ord som sätts i samband med starka vinstintressen, där vinsten ofta anses vara oskälig i förhållande till det satsade kapitalet (SOU 2002:21). Spekulation innebär dock inte bara möjlig-

heter till ekonomiska vinster utan innebär även risker. Likväl som att värdet på bostaden kan stiga, finns också risken att inte få igen satsat kapital och därmed gå med förlust. Om just ägarlägenheter kan komma att bli särskilt utsatta för spekulativ hantering i förhållande till exempelvis småhus och bostadsrättslägenheter är svårt att förutspå (SOU 2002:21).

I fallet med ägarlägenheter tar spekulativen framförallt sikte på den ersättning som ägaren kan ta ut om han eller hon väljer att hyra ut lägenheten. Det anses dock finnas goda möjligheter att komma tillrätta med oseriösa, spekulativa köpare, bland annat genom de bestämmelser som reglerar oskäligen hyresvillkor (SOU 2002:21).

3.3 Direkt och indirekt ägande

Ägarlägenheter är en vanligt förekommande upplåtelseform i europeiska länder. Dock kan sättet att äga lägenheten variera beroende på den aktuella lagstiftningen. Ägarformen kan antingen vara indirekt eller direkt, där indirekt ägande innebär att en juridisk person äger huset som lägenhetsinnehavarna har en del i (Prop. 2008/09:91). Utformningen av direkt ägande kan även den skilja sig. I Danmark innehas lägenheterna med direkt ägande. I detta fall betyder det att den enskildes äganderätt är begränsad till själva lägenheten som utgör en fastighet, medan de gemensamma utrymmena samägs tillsammans med övriga lägenhetsinnehavare (Prop. 2008/09:91). Direkt ägande i Norge innebär att flerbostadsfastigheten samägs och enskilda andelsägare har nyttjanderätt till en specifik lägenhet (Prop. 2008/09:91). I Sverige har valet gjorts att ägarlägenheter ägs på samma sätt som i Danmark, det vill säga med direkt äganderätt till en specifik lägenhet och samäganderätt av de gemensamma utrymmena (Prop. 2008/09:91).

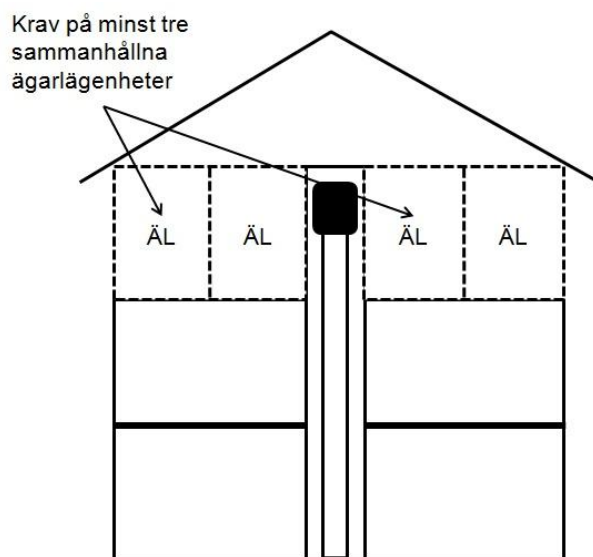
3.4 Villkor och lagkrav

Lantmäterimyndigheten bildar ägarlägenheter vid en fastighetsbildningsförrättning. För att detta ska ske finns det vissa villkor som måste vara uppfyllda. De huvudsakliga villkoren presenteras nedan.

En ägarlägenhetsfastighet ska vara avsedd för bostadsändamål och får endast rymma *en* bostadslägenhet (Justitiedepartementet, 2009). Det har diskuterats om det borde vara möjligt att bilda sådana fastigheter med flera lägenheter eller för annat ändamål än bostäder. Dock tillgodoser bestäm-

melserna gällande tredimensionell fastighetsindelning redan dessa särskilda behov.

Vid bildandet av tredimensionella fastigheter för bostadsändamål krävs att dessa omfattar minst *tre sammanhållna* bostadslägenheter (Prop. 2008/09:91), se Figur 2. Detta för att undvika en alltför komplex fastighetsindelning samt öka möjligheten till god samverkan mellan ägarlägenhetsfastigheterna. God samverkan är väsentligt då fastigheten måste tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (Prop. 2008/09:91). Exempel på dessa rättigheter är bland annat anläggningar för el, vatten och avlopp som kan säkerställas via en gemensamhetsanläggning. Bestämmelserna tillåter även att kommersiella delar avskiljs från flerbostadsfastigheten om den del som avskiljs är av betydande storlek (Prop. 2008/09:91).

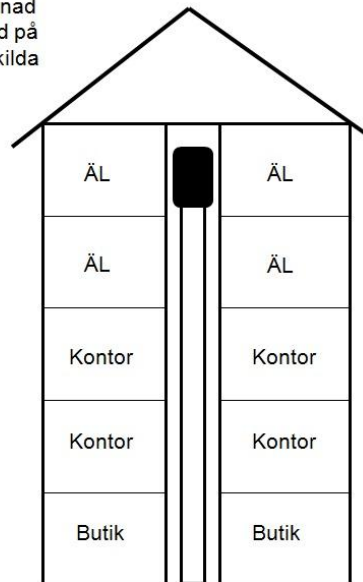


Figur 2. Minst tre sammanhållna lägenheter

Ägarlägenhetsfastigheter får endast bildas i nyproduktion, vid tillbyggnader på redan befintliga byggnader samt då äldre byggnader ombildas till flerbostadshus (Prop. 2008/09:91), se Figur 3 och Figur 4. Eftersom behovet av ägarlägenheter som ny upplåtelseform diskuterades och på grund av de oenigheter som finns ansågs det lämpligt att gå varsamt fram och att inte tillåta ombildning av befintliga hyresrätter, kooperativa hyresrätter eller bostadsrätter. För att undvika kringgående av regelverket får utrymmet, där

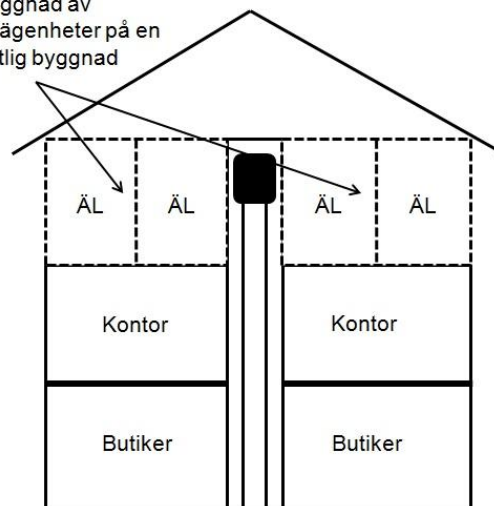
ägarlägenhetsfastigheten ska uppföras vid ombildning, inte under de senaste *åtta* åren varit använd som bostadslägenhet (Prop. 2008/09:91).

Nyuppförd byggnad som är uppdelad på fastigheter av skilda slag.



Figur 3. Nybyggnation

Påbyggnad av ägarlägenheter på en befintlig byggnad



Figur 4. Påbyggnad

Då en bostadslägenhet ännu inte är uppförd är det tillåtet att bilda ägarlägenhetsfastigheter om detta krävs för att trygga finansieringen eller uppförandet (Prop. 2008/09:91). Ytterligare en begränsning är att det ska kunna antas att fastigheten får användning för sitt ändamål inom en snar framtid. Dessa begränsningar finns för att motverka bildandet av så kallade "luftfastigheter" (Prop. 2008/09:91).

3.5 Samverkansfrågor

3.5.1 Lite om bostadsrättsföreningen

Samverkan mellan bostadsrättsinnehavare hanteras genom en bostadsrättsförening. Denna har som ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar (Victorin, Flodin, & Hager, 2008). Föreningen måste bildas för att kunna förvärva och äga ett hus och ska sedan ansvara för förvaltningen. En bostadsrättsförening är en slags ekonomisk förening som har till uppgift att bevara medlemmarnas inskjutna kapital (Victorin, Flodin, & Hager, 2008). Föreningen måste också se till att förvaltningen sköts på ett sätt så att huset hålls i gott skick samt att medlemmarna betalar en avgift som kan täcka de utgifter som krävs för den löpande förvaltningen, såväl som för kommande behov (Victorin, Flodin, & Hager, 2008). Föreningen ska sättas i konkurs om den inte har möjlighet att betala sina skulder i rätt tid och inte kommer kunna göra det under en längre period framöver (Skatteverket(a), 2012). Detta innebär att de tillgångar föreningen har tas omhand och används för att betala av skulderna (Skatteverket(a), 2012). Med andra ord säljs föreningens hus och i samband med detta upphör bostadsrätterna. Istället anses hyresavtal vara ingångna och de tidigare bostadsrättsinnehavarna blir istället hyresgäster (HSB, 2009). I och med en konkurs riskerar alltså de boende att förlora sina insatser, samtidigt som de lån som eventuellt tagits för köpet kvarstår hos banken (HSB, 2009).

3.5.2 Gemensamhetsanläggningar

Ägarlägenhetsfastigheter kommer i de flesta fall vara beroende av varandra, då det inom samma byggnadskropp kan komma att finnas ett flertal fastigheter, eventuellt av olika slag (Prop. 2008/09:91). Enligt regeringens proposition är inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar det bästa sättet att tillgodose samverkansbehovet. Gemensamhetsanläggningarna

skulle då innefatta de anordningar som ägarlägenheter behöver för att förbli varaktigt rättsliga enheter och fungera som självständiga fastigheter, såsom fasader, tak, stomme, hissar, schakt och stamledningar. Regeringen menar dock att behovet av en gemensamhetsanläggning bör prövas från fall till fall – kan behovet av samverkan uppfyllas på andra sätt, t.ex. genom bildandet av en samfällighetsförening enligt fastighetsbildningslagen eller genom fastighetsservitut – kan detta vara lika användbart.

Med bakgrund av detta är det därmed inte obligatoriskt att inrätta en gemensamhetsanläggning vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter (Prop. 2008/09:91). Det anses dock att behovet av en organiserad samverkan mellan skilda fastigheter bör vara särskilt stort när det gäller ägarlägenhetsfastigheter (Prop. 2008/09:91).

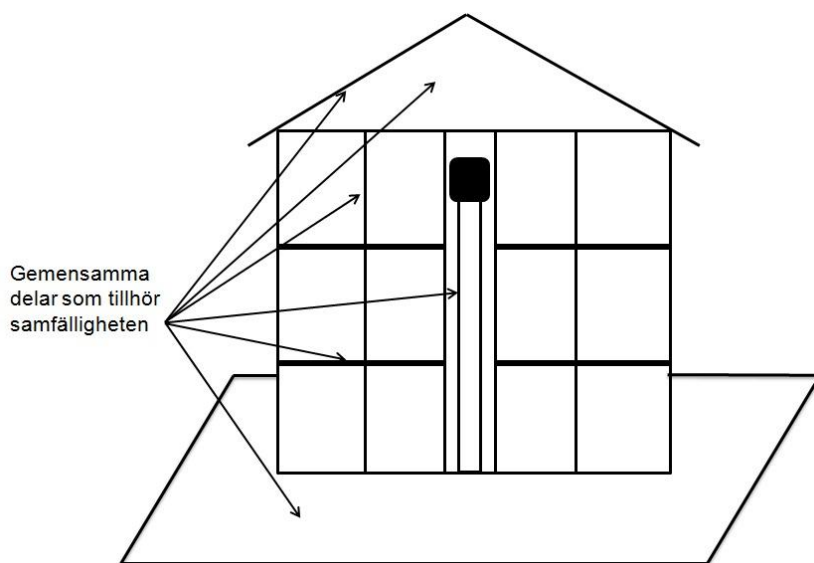
Enligt några remissinstanser har det ansetts att det i lagen bör klargöras vad som ska ingå i en gemensamhetsanläggning (Prop. 2008/09:91). Dessa förslag har även framkommit i tidigare utredningar. I en utredning från 1982 föreslås att alla delar av byggnaden som *inte* tillhör de enskilda lägenheterna ska ingå i en gemensamhetsanläggning (Prop. 2008/09:91). Detta har ifrågasatts av regeringen som ansåg att det skulle krävas en omfattande reglering för att täcka in alla tänkbara situationer som kan uppkomma och att det trots en sådan reglering kan vara svårt att förutse alla situationer. Det kan exempelvis ibland vara lämpligt att låta vissa delar av de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna ingå i gemensamhetsanläggningen.

Vad regeringen föreslår är alltså en bestämmelse som innebär att det vid bildning av ägarlägenhetsfastigheter särskilt bör övervägas om en gemensamhetsanläggning ska inrättas, det är dock inget krav. Vidare har det beslutats att utformningen på en gemensamhetsanläggning för anläggningar som ägarlägenhetsfastigheter deltar i ska, precis som vad gäller för andra gemensamhetsanläggningar, bestämmas utifrån varje enskilt fall och ta hänsyn till rådande förhållanden.

3.5.3 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

Av regeringen har det föreslagits att gemensamhetsanläggningar bäst förvaltas genom att det bildas en samfällighetsförening där ägarna blir medlemmar. En samfällighetsförening är en juridisk person och ska verka för medlemmarnas gemensamma bästa (Brattström, 1999). Regler kring bildandet finns angivna i lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) och ytterligare bestämmelser krävs således inte (Prop. 2008/09:91).

Det har resonerats kring huruvida det bör vara obligatoriskt att bilda en samfällighetsförening för att förvalta en gemensamhetsanläggning. Efter utredningar har det beslutats att en samfällighetsförening ska vara obligatorisk med hänvisning till att föreningen ska ha möjlighet att ingripa i de fall störningar i boendet uppkommer (Prop. 2008/09:91). Bildandet av en samfällighetsförening bör i många fall också vara naturlig med hänsyn till ägarlägenhetsfastigheternas behov av samverkan gällande förvaltning av byggnadens gemensamma delar. För den som avser köpa en ägarlägenhet kan den tvingande lagen också utgöra viss trygghet.



Figur 5. Gemensamma delar såsom tak, vind, bärande väggar, hiss, bjälklag och mark.

I 19 § andra stycket i lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) finns regler om upprättande av underhållsplan samt obligatorisk fondering. Dessa regler gäller bland annat vid förvaltning av de gemensamhetsanläggningar som utformas i tredimensionella fastigheter och som försäkrar att fastigheterna kan användas ändamålsenligt. Naturligt blir därför att även ägarlägenhetsfastigheter innefattas av dessa regler och något ytterligare lagstiftning har därför inte krävts (Prop. 2008/09:91).

3.5.4 Grannsamverkan

För ägarlägenheter gäller samma regler om grannelagsrätt och miljöskydd som för andra fastigheter. Om störningar skulle uppstå kan en allmän domstol förelägga ansvarig ägare vite att se till att dessa störningar upphör. En ägare till en annan fastighet i anläggningen samt samfällighetsföreningen kan väcka talan om detta. Tidigare utredning (SOU 2002:21) föreslog att en allmän domstol skulle kunna beordra störande bostadsägare att flytta och i de fall detta inte skulle ske frivilligt skulle Kronofogdmyndigheten kunna driva igenom avhysning. Detta förslag kritiserades dock av många remissinstanser då risken fanns att avhyst ägare skulle kunna kringgå lagen och flytta tillbaks (Prop. 2008/09:91). En samfällighetsförening kan välja att införa specifika ordningsregler i stadgarna. En medlem i denna förening är då skyldig att följa dessa regler samt efterse att ytterligare medlemmar i hus hållet och besökare följer dessa regler.

3.6 Pantsättning, överlåtelse och upplåtelse

Gällande överlåtelse, tvångsförfogande och pantsättning av ägarlägenheter gäller samma regler som för annan fast egendom med äganderätt (Prop. 2008/09:91). Att överlåta en ägarlägenhet till en ny ägare är därmed fritt. Diskussioner har först om detta är lämpligt och förslag att samfällighetsföreningen ska ha rätt att begränsa denna möjlighet har presenterats (Prop. 2008/09:91). På så sätt skulle samfällighetsföreningen kunna förhindra att olämpliga personer övertar lägenheten. Detta påminner om överlåtelse av en bostadsrätt, där bostadsrättsföreningen normalt måste bevilja medlemskap i föreningen för att en överlåtelse ska kunna ske. Risken med en sådan begränsning är dock att de rättigheter som finns beträffande ägarlägenheter blir otydliga och att regleringen blir för komplicerad (Prop. 2008/09:91). Detta kan leda till missförstånd vid överlåtelse samt negativt inverkan på ägarlägenhetens värde som kreditobjekt (Prop. 2008/09:91).

Vid upplåtelse av ägarlägenheter har fastighetsägaren fri uthyrningsrätt (Prop. 2008/09:91). Risken för att detta ska leda till spekulation har framförts och att förvärvaren därmed inte har ett intresse i de gemensamma boendefrågorna (Prop. 2008/09:91). Dock är hyreslagen gällande vid uthyrning och hyran regleras således efter bruksvärdesprincipen. Detta innebär att det finns ett skydd mot oskäligen hyresvillkor och på så vis minskas risken för spekulation. Hyreslagen innehåller vissa särbestämmelser då en- eller tvåfamiljshus ska upplåtas i andra hand. Dessa särbestämmelser innebär bland annat att besittningsskyddet är svagare. Eftersom uthyrning av

ägarlägenheter påminner om uthyrning av radhus har regeringen valt att dessa särbestämmelser ska gälla även i dessa fall (Prop. 2008/09:91).

En positiv aspekt med fri uthyrningsrätt är att det möjligen kan leda till att utbudet av lägenheter att hyra kommer öka (Prop. 2008/09:91). Detta som följd av att det inte finns några hinder mot att en person äger ett flertal ägarlägenheter och hyr ut dessa.

3.7 Fastighetsavgifter och stämpelskatter

Nybyggda ägarlägenheter är helt befriade från fastighetsavgifter i fem år. Nästkommande fem år tas halv fastighetsavgift ut och därefter tas full avgift ut (Skatteverket (b), 2011). I samband med köp av en ägarlägenhet blir köparen tvungen att betala 1,5 % av köpeskillingen i form av stämpelskatt. Även vid uttag av inteckningar utgår en stämpelskatt på 2 % av det belopp som intecknas (Kammarkollegiet, 2011).

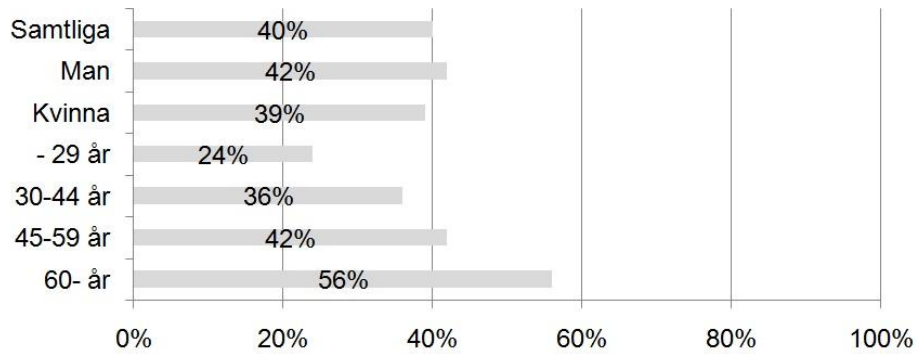
3.8 Marknadsundersökning, (Novus, 2010)

På uppdrag av Sveriges Bygginstrumenter utförde Novus i oktober år 2010 en undersökning med namn *Allmänheten om ägarlägenheter*. Mätningen omfattade 1000 intervjuer och de intervjuade är den svenska allmänheten från 16 år. Resultatet kan sammanfattas av punkterna och tabellerna nedan. Observera att resultaten är ett och ett halvt år gamla.

- Fyra av tio har hört talas om upplåtelseformen ägarlägenhet.
- Vid en eventuell flytt skulle tre av tio vara intresserade av att flytta till en ägarlägenhet.
- En av tre skulle vara intresserade av att köpa och äga en ägarlägenhet.
- möjlighet till mer självbestämmande i boendet lockar främst
- Fler äldre skulle helst vilja bo i en ägarlägenhet. 11 % av befolkningen från 60 år och uppåt jämfört med cirka 5 % av personer mellan 16-59 år.
- En av tjugo skulle helst vilja bo i en ägarlägenhet, motsvarande ungefär 270 000 ägarlägenheter.

Fyra av tio har hört talas om upplåtelseformen ägarlägenhet

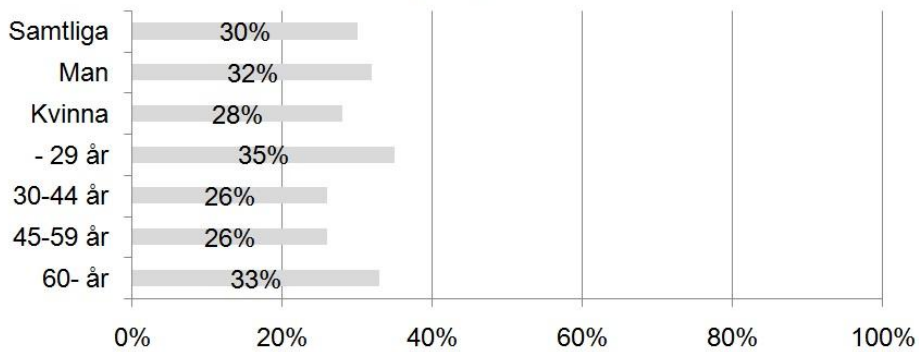
Hade du innan denna intervju hört talas om upplåtelseformen
ägarlägenhet?



Figur 6. Fritt från Novus (2010)

Vid en eventuell flytt skulle tre av tio vara intresserad av att flytta till en ägarlägenhet

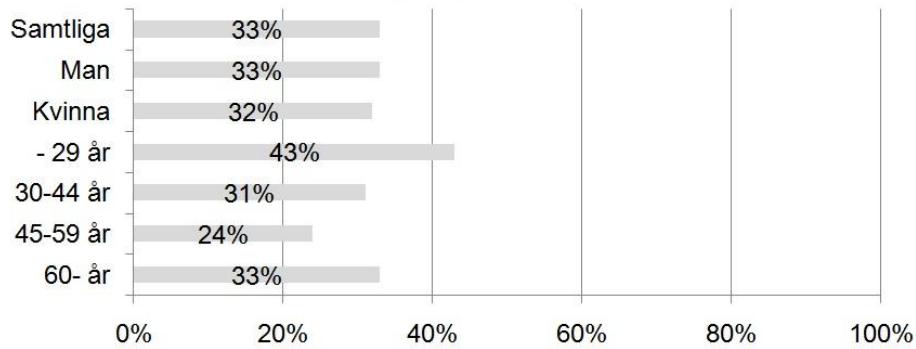
Om du skulle flytta, skulle du då vara intresserad av att flytta till
en ägarlägenhet?



Figur 7. Fritt från Novus (2010)

En av tre skulle vara intresserad av att köpa och äga en ägarlägenhet

Skulle du vara intresserad av att köpa och äga en ägarlägenhet?



Figur 8. Fritt från Novus (2010)

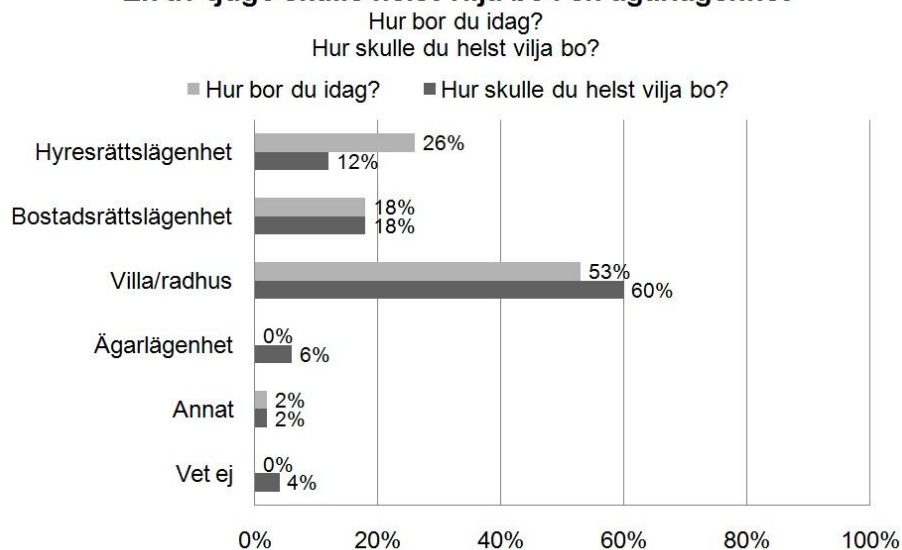
Möjlighet till mer självbestämmande i boendet lockar främst för köp av en ägarlägenhet

Vad skulle få dig att vilja köpa och äga en ägarlägenhet?



Figur 9. Fritt från Novus (2010)

En av tjugo skulle helst vilja bo i en ägarlägenhet



Figur 10. Fritt från Novus (2010)

Kommentarer:

- Personer som idag bor i bostadsrätt har högre kännedom och är mer positiva till ägarlägenheter.
 - 57 % har hört talas om upplåtelseformen (40 % för samtliga)
 - 37 % skulle vara intresserade av att flytta till en ägarlägenhet (30 %)
 - 41 % skulle vara intresserade av att köpa och äga en ägarlägenhet (33 %)
- Personer under 29 år har lägre kännedom men högre intresse av att köpa och äga en ägarlägenhet.
 - 24 % har hört talas om upplåtelseformen (40 %)
 - 43 % skulle vara intresserade av att köpa och äga en ägarlägenhet (33 %)

4 Empiri

I detta kapitel presenteras utfallet av de intervjuer som genomförts. Varje intervju redovisas separat och information kring de olika processerna vid uppförandet av ägarlägenheterna återges. Sist presenteras den information som hämtats från banker och försäkringsbolag.

4.1 C Fast AB, Kristianstad

Intervjuperson: Per Persson, delägare.

Huvudsaklig verksamhet och vision: Affärsidén är att uppföra, förvärva och förvalta fastigheter långsiktigt utifrån de behov som finns på den lokala bostadsmarknaden. C Fast bildades 2003 i samband med att företaget köpte området Stafvre i Kristianstad av Landstinget.

Projektspecifik information: Två huskroppar med totalt 92 ägarlägenheter motsvarande 7016 kvadratmeter har byggts. Inflyttningen skedde etappvis i takt med färdigställandet under 2011. I dagsläget är endast 10 lägenheter sålda, resten hyrs ut.

4.1.1 Bakgrund

I maj 2009 då det enligt svensk lag blev möjligt att bilda ägarlägenheter, bestämde sig C Fast för att testa detta. De ansåg att det skulle fungera på samma sätt som om de skulle ha byggt hyreslägenheter men i detta fall kunde lägenheterna säljas av i den takt som önskades.

Det enda egna kapital som fanns inom företaget var 100 000 kronor i form av aktiekapital och därmed blev den stora utmaningen att förhandla med byggare och banker för att pressa priserna.

Att bygga 92 ägarlägenheter kan ses som en stor satsning när upplåtelseformen är så pass ny på marknaden. Per Persson påstår dock att principen är rätt enkel och menar att det enda som är konstigt är att det är nytt. C Fast hade inga fasta kunder innan bygget var färdigställt utan att de kom efter hand. Samtidigt visste C Fast att det skulle gå att hyra ut de lägenheter som inte blev sålda. Persson förklarar problematiken kring att försöka sälja i förväg och menar att frågetecknen hos olika instanser var för många. Lantmäteriet visste inte hur samfälligheter skulle hanteras, inskrivnings-

myndigheten visste inte hur pantförskrivningarna skulle hanteras och försäkringsbolagen hade inga produkter. Persson berättar att de hade fördelen att jobba med Sparbanken 1826, en lokal bank som vid tillfället ägde en del av försäkringsbolaget Sveland. C Fast använde sig av bankens fastighetsbyrå som prissatte lägenheterna och de arbetade med Sveland på försäkringsidan. Med Skanska som byggare använde de sig därmed av stora kanaler, vilket har underlättat enligt Persson.

4.1.2 Kundperspektiv

Persson berättar att deras lägenheter är för den som vill bo centralt och att en varierad kundgrupp har flyttat in i de tio lägenheter som hittills är sålda.

Vid frågan på om kunden involverades i ett tidigt skede, svarar Persson att det inte hade fungerat i detta projekt. C Fast inte har de förutsättningarna som de större byggbolagen har, med stora kundgrupper att vända sig till. Dock ställer företaget gärna upp och gör den anpassningen och de eventuella förändringar som kunden önskar, så länge de betalar för det, säger Persson.

För att informera kunden om vad en lägenhet med äganderätt innebär, har C Fast tagit fram en katalog där konceptet ägarlägenheter beskrivs. De skillnader som finns mellan att bo i en bostadsrättslägenhet och i en ägarlägenhet förklaras också. Målet har varit att få kunden att känna sig trygg med sitt köp.

För att bearbeta marknaden gick företaget varje månad ut i den lokala tidningen, där de berättade om hur bygget framskred och den senaste inflyttningen. Persson tror inte att folk tittar så mycket på boendeformen, utan att läget är det viktigaste, därefter standarden och sist boendeformen. Boendekostnaden har varit svårast att förklara för kunden menar Persson. De som tittat på köpeskillingen och sedan jämfört den med köp av en bostadsrättslägenhet, har tyckt att det varit väldigt dyrt. Däremot har de som bara tittat på månadskostnaden tyckt att det varit väldigt billigt, förklarar han. Det går att få en lägenhet på 100 kvadratmeter för 2000 kr i månaden. C Fast har därför försökt åskådliggöra hur stora kostnaderna blir för respektive upplåtelseform – hyreslägenhet, bostadsrättslägenhet eller en ägarlägenhet.

”Hyr du en lägenhet så har du en hyresökning varje år. Har du en bostadsrättslägenhet så måste du ta hänsyn till att du inte kan dra av räntorna om du tar lån. Väljer du en ägarlägenhet så får du ta hänsyn till att skattereglerna är desamma som för småhus. I slutet av år ett blir det ändå ungefär samma.”

På frågan om vilka fördelar han tror det finns för kunden att köpa en ägarlägenhet svarar Persson följande:

”Det är den ägarkänsla man får. Det vi äger, det är vi villiga att betala mer för och det känner vi mer för. Rent ekonomiskt skulle jag säga att det är en placering och ”jag bor på min bankbok”. Stoppar du pengarna på banken har du inte mycket nytta av dem, de är låsta. Sätter du dem i fast egendom så har du en värdetillväxt som du får ta del av samtidigt som du bor där. Den största skillnaden jämfört med bostadsrätten är att du får en låg månadskostnad. Detta gynnar äldre människor som kanske har samlat på sig en större summa pengar som de sätter in i lägenheten och skulle en av dem gå bort så har den andra råd att bo kvar. Yngre människor gynnas genom att de kan ta lånet och sedan med tiden amortera av det. Jämfört med den som bott i en hyreslägenhet och haft en 2 % årlig hyresökning, har du själv betalat mindre och mindre. Denna hyresökning kan jämföras med den värdetillväxten du haft i ditt boende.”

Persson ser inga nackdelar med boendeformen utan menar att övriga boendeformer lika väl skulle kunna tas bort. Fick han välja så skulle han bara bygga ägarlägenheter. Antingen går de att sälja på konsumentmarknaden och inte bara på den professionella marknaden, det vill säga till fastighetsägare, eller så går de att hyra ut. Därmed går det att vända sig till en annan kategori köpare.

Persson berättar att köparna varit nöjda med sitt boende efter inflyttning. Någon enstaka har haft lite svårt att förstå att det inte finns en fastighets-skötare som ska komma och byta glödlampor i trapphuset, säger han. Kostnaderna för att förvalta gemensamhetsanläggningen har C Fast valt att inte dela upp på detaljnivå. Både huskropparna ingår i samma gemensamhetsanläggning. Persson berättar att han inte ser någon nytta med att till exempel dela upp kostnaderna för hissen beroende på vilken våning du bor, det blir för detaljerat och i slutändan jämnar det ändå ut sig.

C Fast har haft svårt att få de boende engagerade och delaktiga i samfällighetsföreningen. Dock är tron att fler och fler kommer visa intresse med tiden. Eftersom C Fast i nuläget själv äger 82 av lägenheterna är de måna om att samfälligheten styrs på ett bra sätt och får ett gott rykte och har därför inget emot att styra den.

En underhållsplan är upprättad av C Fast och innehåller nyckelfärdiga lösningar. I ett övergångsskede måste dessa lösningar tydliggöras för de boende som ska ansvara för samfälligheten. Det kan till exempel gälla om de boende vill glasa in sina balkonger. Då måste samfälligheten söka bygglov för samtliga balkonger där alla kommer se likadana ut. Byggnadsnämnden hade inte gått med på att var och en får olika inglasning efter önskemål utan det ska vara ett unisont utförande, berättar Persson.

De boende i samfälligheten sätter varje månad av pengar till en underhållsfond. Dessa pengar ska användas till bland annat underhåll av parkmark, fasader, tak, balkongräcke, sophus, parkeringsplatser och hissar. Persson berättar att det var lagstadgat att en viss summa pengar ska sättas undan men det fanns inga regler för hur det skulle göras. Han förklarar att underhållsplanen gjorts så trovärdig som möjligt genom att redovisa och prissätta de tänkbara underhåll som kommer att krävas under en tioårsperiod. Detta resulterade i att de boende varje år betalar 35 kronor per kvadratmeter.

4.1.3 Finansiering

Vid frågan på hur C Fast upplevt bankens inställning till att ge lån svarar Persson att de inte alls upplevt några problem. Han berättar att han tidigare arbetat med de anställda på Sparbanken 1826 och därmed hade god kontakt med dem. Genom att bygga bit för bit och bevisa att byggkostnaderna kunde hållas nere så vann de förtroende. Han berättar att de haft väldigt god kontakt med banken och fått gehör för sina önskemål. Han menar också att situationen i det avseendet har varit lite unik eftersom det är en liten stad och att det faktum att han själv arbetat nära bankpersonerna tidigare i karriären underlättade. För att banken skulle känna sig trygg använde de sig av sina egna mäklare för att värdera bostäderna. Båda huskropparna är värderade som en hyresfastighet, de tio ägarlägenheterna gav ett lite högre pantvärde men det var mycket lite, berättar Persson.

För att det ska bli enkelt för kunden att köpa, menar Persson att det är viktigt att förbereda banker och försäkringsbolag på vad som komma skall. Persson menar att det är viktigt att bygga ända fram till kunderna, så att dessa kan få lån och försäkra sitt boende. C Fast skapade förtroende hos banken genom att banken fick använda sina egna mäklare vid värderingen. Därmed var banken villig att låna ut 85 % av marknadsvärdet till kunden.

4.1.4 Övrigt

För Per Persson har det i efterhand gått upp ett tydligt ljus om varför många hellre bygger bostadsrättslägenheter än ägarlägenheter, orsaken är skattefrågan. Persson berättar att den vinst du tar om du säljer bostadsrätter som byggbolag blir väldigt lågt beskattad. Hade skattesystemet för ägarlägenheter jämförts med bostadsrätter så tror Persson att det skulle byggas fler ägarlägenheter. Han tror att det på så sätt även skulle bli mer konsumentvänligt och transparent för kunden. Många som köper en bostadsrätt idag tänker ju inte på hur stora lån föreningen har.

Persson påpekar gång på gång hur viktigt det är att banker och försäkringsbolag tar fram produkter som är anpassade till ägarlägenhetskonceptet. Han menar att det oligopol som finns inom dessa branscher i Sverige idag hämmar konkurrensen och att det är en av anledningarna till att det inte utvecklas nya produkter.

Persson tror att en av förutsättningarna för att försäljningen av ägarlägenheter ska gå väl är att de byggs i större städer där det förekommer viss placeringsspekulation i fast egendom. Han menar att det behövs fler bostadsformer än de som dominerar i Sverige idag eftersom olika människor attraheras av olika boendeformer.

4.2 Öckerö Bostads AB, Göteborg

Intervjuperson: Bengt Karlström

Huvudsaklig verksamhet och vision: Öckerö Bostads AB (ÖBO) är ett kommunalt bolag som är beläget i Göteborgs norra skärgård. De bygger, äger och förvaltar hyreslägenheter, kommunala fastigheter samt affärs- och industrifastigheter. Målet är att tillhandahålla bra bostäder med maximalt två våningar, denna begränsning görs generellt på hela ön.

Projektspecifik information: Breviks Ängar började planeras år 2006-2007 men i samband med att lagen om ägarlägenheter trädde i kraft år 2009 gjordes valet att upprätta ägarlägenheter. Området består av fem huskropppar i två plan med totalt 50 lägenheter. ÖBO bestämde sig för att sälja 30 av dessa ägarlägenheter och resterande 20 skulle de själva förvalta och hyra ut.

4.2.1 Bakgrund

ÖBO var bland de första i branschen att upprätta ägarlägenheter, vilket försvårade processen. Karlström uppskattar att det tog cirka ett halvår till ett år längre att planera äganderättsförhållandena och de juridiska dokumenten som krävdes, jämfört med om det byggts bostadsrätter. Skulle de göra om processen i dagsläget menar han dock att det inte skulle ta längre tid än jämfört med bostadsrätter eftersom de vet hur de ska gå tillväga.

ÖBO hade intresserade kunder redan i tidigt skede av byggnationen och när det första huset stod klart började de skriva kontrakt. De upprättade då även en visningslägenhet som i sin tur genererade fler kunder. Skulle försäljningen skulle gå dåligt var alternativet att hyra ut lägenheterna.

För att undvika segregation har lägenheter med olika upplåtelseformer blandats i de olika huskropparna och på så sätt kan det inte urskiljas vilka lägenheter som är hyresrätter och vilka som är ägarlägenheter. Önskar någon av de 20 hyresgästerna att köpa sin lägenhet, finns denna möjlighet.

4.2.2 Kundperspektiv

Att ÖBO byggde Breviks Ängar i egen regi är något Karlström anser vara en trygghet för kunden, då det finns en kontaktperson i bolaget som hjälper dem hela tiden.

Det är främst äldre och medelålders, som tidigare ägde hus eller fastigheter, som köpt lägenheterna. Lägenheterna är utförda med enkel standard och

kunderna gavs sedan möjligheten att göra tillval. Att bygga med enkel standard är, enligt Karlström, möjligt i attraktiva lägen då kunden främst betalar för läget snarare än standarden. De kunder som köpte lägenheter i den första etappen fick ingen möjlighet att göra tillval, detta erbjöds dock de kunder som köpte lägenheter i ett senare skede. Karlström säger att nästa gång ÖBO bygger ägarlägenheter kommer de involvera kunden i ett tidigare skede så att alla ges möjligheten att göra tillval.

I månadsavgiften för ägarlägenheterna ingår värme, vatten, fastighetsel, yttre drift, administration, försäkring och sophantering. Varje månad sätts även pengar av till en underhålls- och förnyelsefond. Vattenavgiften regleras efter den faktiska förbrukningen.

Karlström menar att fördelarna för kunden är att äga sin lägenhet och att möjligheten ges att råda över den fritt. Karlström påpekar även fördelarna för äldre människor med lägre pension som har möjligheten att sälja ett eventuellt hus eller annan fastighet och sedan förvärva en ägarlägenhet och på så sätt få en låg månadsavgift. Skulle hushållet sedan drabbas av bortgång har kvarlevande fortfarande möjlighet att bo kvar då avgiften är så pass låg.

En nackdel kan vara att kunden måste vara delaktig i en samfällighetsförening. Karlström menar att det alltid finns människor som inte vill vara med i en förening, han anser dock att detta problem inte är större än någon annanstans.

4.2.3 Finansiering och försäkring

Enligt Bengt Karlström har bankerna varit skeptiska till att ge kunderna lån. SEB och Föreningssparbanken är de två banker som finns på Öckeröarna och efter samtal med dessa banker klagades att köparna skulle beviljas lån. Detta under förutsättning att vanliga krav på betalningsförmåga och dylikt uppfylldes. Karlström nämner dock att det fanns kunder som hade andra banker som inte blev beviljade lån, på grund av bankernas osäkerhet och okunskap.

Det svåraste i processen har enligt Karlström varit att lösa försäkringsfrågan. För hyresgästerna krävdes en vanlig hemförsäkring. Problematiken uppstod för de kunder som köpte en ägarlägenhet, då försäkringsbolagen inte hade en anpassad produkt för denna upplåtelseform. Av den anledning diskuterade ÖBO tillsammans med Länsförsäkring fram en lösning som innebar att Länsförsäkringar försäkrar allt. Detta innebär att samtliga boende inklusive samfällighetsföreningen har samma försäkringsbolag, vilket

underlättar vid incidenter både i enskilda lägenheter som i de gemensamma utrymmena. Samfälligheten betalar försäkringen och kostnaden för denna ingår i månadsavgiften. Det finns därmed ingen möjlighet för enskild lägenhetsinnehavare att byta försäkringsbolag. Detta är i så fall något samfällighetsföreningen måste besluta gemensamt om.

4.2.4 Övrigt

Vid byggandet av ägarlägenheter skulle det vara möjligt att kunden står för byggkreditiven. Karlström tror dock inte att detta är något som skulle fungera rent praktiskt, då det skulle vara svårt att hålla reda på 50 byggkreditiv samtidigt. Karlström tillägger att han som beställare aldrig skulle ge sig in en sådan affär.

Karlström tror att anledningen till att de större byggföretagen inte bygger ägarlägenheter beror på att det går att göra en större vinst på bostadsrätter, då det finns möjlighet att ta ut ett högre kvadratmeterpris för dessa. Han tror även att kundkännedomen är för dålig och att det krävs en närmare och mer personlig kontakt med kunder för att locka dessa att köpa ägarlägenheter. Utöver detta påpekar han hur viktigt det är med ett attraktivt läge och menar att det måste finnas en kundkrets som tycker detta är intressant.

4.3 Fastighets AB Trianon, Malmö

Intervjuperson: Olof Andersson, VD.

Huvudsaklig verksamhet och vision: Fastighets AB Trianon äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmö och har i dagsläget ett fastighetsbestånd på 100 000 kvadratmeter till ett värde av 1,2 miljarder. Företaget fokuserar på att utveckla det redan befintliga beståndet och expandera det egna kapitalet genom att sälja någon fastighet då och då samt köpa nya fastigheter och utveckla vidare. Deras vision är att vara ett lönsamt och välskött fastighetsbolag med en hög soliditet.

Projektspecifik information: Brockfågeln 11 består av sju ägarlägenheter och fyra butikslokaler. Ägarlägenheterna är inte sålda utan hyrs ut som hyresrätter, detta är ett medvetet beslut från Trianons sida.

4.3.1 Bakgrund

Fastighets AB Trianon valde att upprätta ägarlägenheter då företagets VD Olof Andersson tror mycket på denna boendeform. Han ser det som en bättre produkt än bostadsrätter då ägarlägenheter innebär en annan flexibilitet då boendet ägs och uthyrning kan ske utan tillåtelse från någon ordförande eller styrelse samt att ägaren har all belåning själv och därmed kan utnyttja skatteavdragen på ett bättre sätt.

I dagsläget har företaget inga planer på att sälja fastigheterna utan förvaltar dem som hyresrätter, precis som företagets övriga 700 lägenheter.

”Jag tror att marknaden kommer se helt annorlunda ut om 10 år. Vi har en annan likviditet i dessa lägenheter då vi kan belåna dem högre, nu behöver vi inte det idag och har inga planer på det men det kan alltid komma dåliga tider. Då har vi en belåningsgrad på 85 % på ägarlägenheter och på ett hyreshus mellan 65-75 %. Där ser vi fördelar, vi kan även sälja en eller två lägenheter om vi skulle behöva pengar och behålla huset i övrigt med de lägenheter och butikslokaler som finns i det här huset.”

4.3.2 Kundperspektiv

Olof Andersson ser inga nackdelar ur kundens perspektiv och när frågan ställs kring oron över att få problem med sina grannar svarar han såhär:

”Om du äger din lägenhet så är du rätt så mån om att om du ska hyra ut den i andra hand så gör du inte det till vem som helst. Det ligger i sakens natur att du vidtar vissa försiktighetsåtgärder.”

Möjligheten att involvera kunden i ett tidigt skede och låta denna påverka till exempel utformningen ser Andersson som något positivt rent generellt, detta har dock inte gjorts i deras fall då de inte har för avsikt att sälja lägenheterna. Han tillägger även att han inte tror på det eftersom ägarlägenheter inte är tillräckligt kommersiellt gentemot konsumenten och inte ens bankerna har riktigt grepp om det.

En faktor som påverkar konsumenten, enligt Andersson, är priset på ägarlägenheter. Priset på en ägarlägenhet kan anses högre då all belåning ligger på själva lägenheten och inget belånas via en förening, som är fallet med bostadsrätter. Konsumenten reflekterar inte alltid över de lån som finns i en bostadsrättsförening.

”Skulle en fyra kosta 2.5 miljoner som bostadsrätt och ha 1.5 miljoner i lån i föreningen och sedan kosta 4 miljoner som en ägarlägenhet så är den enligt många 1.5 miljon dyrare, fast den egentligen inte är det.”

Olof Andersson förstår att boendeformen inte blivit någon succé initialt då det tar tid vänja konsumenterna och skapa förståelse. Han tror att marknaden för upplåtelseformen främst finns i storstäder. Han tror dock inte att marknaden och konsumenterna är mogna för det ännu, att det krävs marknadsföring och framgångsexempel innan större bostadsrättsbyggare går över och bygger ägarlägenheter.

Förvaltningen av ägarlägenheterna sköter Fastighets AB Trianon. Det är bildat en gemensamhetsanläggning och det är endast Olof Andersson som sitter i styrelsen för denna, detta på grund av att företaget äger alla lägenheter själva.

Även om ägarlägenheterna i dagsläget används som hyresrätter så har några boende visat intresse för att köpa sina lägenheter, det har emellertid inte lett till några affärer ännu.

4.3.3 Finansiering

Byggnationen av fastigheterna har finansierat till 50 % med bankfinansiering och resterande 50 % med egna pengar. Olof Andersson ser bara fördelar ur finansieringssynpunkt på grund av, som tidigare nämnts, att ägarlägenheter kan belånas till 85 %.

4.3.4 Övrigt

Fastighets AB Trianon kan tänka sig att bygga ägarlägenheter igen och har redan planer på att göra det. Vid ett projekt gällande 135 lägenheter på Vår-

sången i stadsdelen Fosie i Malmö ställer kommunen krav på att det ska byggas bostadsrätter. Andersson säger att detta beror på att det finns för många hyresrätter och tron är att bostadsrätter ska lyfta området. Enligt Andersson finns det eventuellt inte en marknad för bostadsrätter och ser det då som en möjlighet att bygga ägarlägenheter och sedan sälja vad som går att sälja och äga kvar resterande lägenheter och hyra ut dessa.

4.4 Tome Najdovski, Ystad

Intervjuperson: Tome Najdovski

Huvudsaklig verksamhet: Najdovski hade vid projektets start ingen tidigare erfarenhet från byggbranschen utan drev en pizzeria på den tomt han idag bygger lägenheter på.

Projektspecifik information: 23 lägenheter fördelade på tvåor, treor, fyror samt tre kommersiella lokaler håller på att byggas på Bellevuevägen, strax norr om centrum i Ystad. Ambitionen var till en början att bygga ägarlägenheter, men efter alltför många hinder längs vägen tvingades Najdovski ändra boendeformen till bostadsrätter.

4.4.1 Processen

Najdovski hade ingen tidigare erfarenhet inom byggbranschen när han 2001 fick möjligheten att köpa marken på vilken hans pizzeria samt en bensinmack stod. I samband med ett seminarium som hölls av Lantmäteriet fick Najdovski upp ögonen för ägarlägenheter som boendeform och fastnade för idén att bygga sådana. År 2008 hade fastigheterna rivits, detaljplanen ändrats och Najdovski fick klartecken att börja bygga. Problemen – som i första hand kretsade kring banker och försäkringsbolag och deras ovilja att ge lån och försäkra boendet – blev dock för stora och bostäderna omvandlades till slut till bostadsrättslägenheter.

Najdovski berättar att han tror mycket på ägarlägenheter som boendeform men menar att han är en liten aktör som inte går att jämföra med de större byggföretagen som Skanska och Peab. När inte ens de vågar satsa på boendeformen så är det något som är galet menar han.

Syftet var att sälja så många lägenheter som möjligt så att bygget skulle finansiera sig själv samt ge en viss vinst. Najdovski funderade även på att behålla några stycken och hyra ut dem.

Najdovski lyckades ordna finansiering till projektet via Nordeabanken i Ystad. Kravet från banken var att sälja minst 70 % av lägenheterna, det vill säga cirka 15 stycken, innan bygget fick starta. Försäljningen startade i januari 2010 och sex av de mest attraktiva lägenheterna såldes relativt snabbt. Men under våren tog processen stopp. Det visade sig att köparna hade svårt att få lån från sina banker som inte visste vad de skulle ta för säkerhet och försäkringsbolagen ville inte försäkra dem. Nordea i Ystad hade dock gått med på att ge kunden lån men alla var inte villiga att byta

bank och därför blev det problematiskt, förklarar Najdovski. I samråd med jurister beslutade Najdovski i slutet av maj månad 2010 att lägga ner försöket att bygga ägarlägenheter och ändrade om till bostadsrätter.

För att konceptet med ägarlägenheter ska kunna etablera sig på marknaden menar Najdovski att bankerna måste ta sitt ansvar och ta fram förslag för hur den finansiella biten ska lösas. Han menar också att så länge villorna är så pass billiga som de är idag så kommer inte ägarlägenheter slå igenom, en lägenhet ska inte vara dyrare än en villa. Han tror även att det är viktigt att nå ut till en bredare marknad och att ett av felen han gjorde var att anlita en alltför lokal mäklare. Hela Sverige skulle bli informerat om vad som var på gång menar Najdovski.

4.5 Banker och försäkringsbolag

Flertalet respondenter har upplevt svårigheter med banker och försäkringsbolag. Främst har problemen varit att banker varit skeptiska till att bevilja köpare lån samt att det har funnits en viss osäkerhet kring värderingen av fastigheterna. Efter kontakt med SEB kunde det konstateras att de beviljar lån vid köp av ägarlägenheter enligt samma regler som vid utlåning till andra fastigheter, såsom villor och fritidshus och även bostadsrätter. De belånar dessa fastigheter efter samma villkor vilket innebär att den maximala belåningsgraden är 85 %. Speciellt för ägarlägenheter är att SEB kräver att lägenheten är försäkrad och att samfällighetsföreningen har en fullvärdesförsäkring på fastigheten. Även Handelsbanken erbjuder lån vid köp av ägarlägenheter. Vid kontakt med både SEB och Handelsbanken har samtliga kontaktpersoner varit osäkra på boendeformen och det saknades kunskap kring vad den faktiskt innebär.

Gällande försäkringsbolag har det främsta problemet varit att det saknas en specifik produkt för ägarlägenheter. Kontakt togs med försäkringsbolagen If, Länsförsäkringar och Trygg Hansa. Samtliga bolag erbjuder försäkring för ägarlägenheter och då i form av en bostadsrättstilläggsförsäkring. Sedan får samfällighetsföreningen teckna försäkring för de gemensamma utrymna. Kontaktpersonerna på If och Trygg Hansa visste inte om bolagen arbetade med att ta fram en anpassad produkt för just ägarlägenheter, dock påpekade kontaktpersonen på If att detta kanske inte krävdes då deras tilläggsförsäkringar är täckande.

Frågor som ställdes till banker och försäkringsbolag är presenterade i Bilaga 2.

5 Analys

I detta kapitel utförs en SWOT- analys av de faktorer som är att förknippa med ägarlägenheter. Det som analyseras är hur byggen av ägarlägenheter kan komma att påverka olika parter i samhället, det vill säga bostadsutvecklare, enskilda köpare, banker och försäkringsbolag samt samhället i stort.

Tabell 1. Sammanfattande SWOT- analys. Tabellen fortsätter på nästa sida.

Styrkor		Svagheter
Lagfart		Oro över problem med grannsamverkan
Ökat boendeinflytande		Svårigheter att få boende delaktiga i samfällighetsföreningen
Fri upplåtelse		Högre kapitalinsats (jämfört med bostadsrätten)
Fri överlåtelse		Snarlik bostadsrätten
Bättre säkerhet		Spekulation
Transparenta kostnader		
Möjligheter		Hot
Inom bostadsutvecklarens organisation	Förvaltnings- och uthyrningsverksamhet	Avsaknad av förvaltnings- och uthyrningsverksamhet
	Korta beslutsvägar	Långa beslutsvägar
	Utvald kundkrets	För stor kundmarknad
	God lokalkänedom	Okunskap
	Satsning i områden med få bostadsrätter	Bostadsrätten starkt etablerad
	Spekulation	Konjunkturläget
		Spekulation

Samhälls- perspektiv	Förtätning av stadskärnor Ökad valfrihet på bostads- marknaden Spekulation	Okunskap hos främst banker och försäkringsbolag
-------------------------	---	--

5.1 Styrkor

Vid förvärv av en ägarlägenhet fås lagfart på fastigheten, vilket genom en inskrivning i inskrivningsmyndighetens fastighetsbok innebär en äganderätt till fastigheten.

Som tagits upp i regeringens proposition skulle köp av en ägarlägenhet leda till ökat boendeinflytande. Den frihet detta innebär måste givetvis ses som en styrka då förvärvaren får möjligheter som är unika för just ägarlägenheter och som bostadsrättsköpare inte får. Att fritt hyra ut sin lägenhet är en av de möjligheter som ges i samband med köp av en ägarlägenhet och skulle troligtvis ses som positivt bland de flesta människor. Därmed skulle det bli möjligt att köpa en lägenhet i kapitalplaceringssyfte och få ta del av värdeökningen, men ändå inte behöva bo i lägenheten själv. Att hyra ut lägenheten fritt innebär även att ägaren kan välja att sälja sin lägenhet då marknaden är god och slippa göra en eventuell förlustaffär. Möjlighet att hyra ut fritt kan även utnyttjas då innehavaren till exempel önskar flytta utomlands eller till en annan stad under en tid, då familjeförhållandena plötsligt ändras och ett nytt boende blir brådskande eller för människor som har säsongboende utomlands. Det skulle kunna antas att det för de flesta människor som förvärvar en ägarlägenhet skulle det vara värdefullt att ha möjligheten att hyra ut till vem man vill, när man vill. De flesta remissinstanser som uttryckt sig i frågan har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot regeringen förslag om rätten att fritt hyra ut sin lägenhet. Några av dem, bland annat Länsstyrelserna i Stockholms respektive västra Götalands län har ansett att den som hyr en ägarlägenhet skulle ha minskat skydd och inte "våga" kräva det skydd som lagen ger av rädsla att mista hyrestillfället. Ur en köparens perspektiv bör dock möjligheten enbart ses som en styrka. Ur bostadsutvecklarens perspektiv likaså, då det förmodligen kan ses som ett starkt säljargument eftersom det alltså kan anses gynna köparen.

Möjligheten att fritt överlåta lägenheten underlättar för säljaren. Därmed bör säljaren kunna påskynda processen och sälja den till vem som helst utan godkännande från en förening. Att välja den köpare som betalar högst blir naturligt och det finns ingen risk för att köpet inte ska gå igenom på

grund av att köparen anses olämplig av en förening. Givetvis går det att vända resonemanget till en nackdel för samfällighetsföreningen som kan få problem med den nya ägaren. De flesta remissinstanser har instämt i möjligheten att fritt överlåta en ägarlägenhet. Dock har Lunds Tekniska Högskola rekommenderat att en samfällighetsförening ska ges möjligheten att pröva lägenhetsöverlåtelser för att kunna förhindra att olämpliga personer köper lägenheten. Enligt regeringen proposition *Ägarlägenheter* (2008/09:91) skulle dock en sådan inskränkning medföra alltför komplicerad reglering som i sin tur kan tänkas leda till oklarheter vid överlåtelse.

Ytterligare en styrka knuten till ökat boendeflytande är att köparen själv råder fritt över sin lägenhet och har möjlighet att utforma och renovera den på önskat sätt. Att förvandla en trea till en fyra eller tvärtom går att göra utan att be föreningen om lov. Beroende på vad som räknas till gemensamhetsanläggningen kan möjligheterna dock begränsas, exempelvis kan det bli svårt att byta ut fönster eller balkonggräcke, då det troligtvis finns intresse i att låta huset förbli enhetligt.

En styrka förknippad med ägarlägenheter är att vid förvärv pantsätts lägenheten och all säkerhet ligger i denna. Jämfört med förvärv av en bostadsrätt finns ingen risk att bli av med sin insats, som är fallet om bostadsrättsföreningen skulle gå i konkurs. Därmed bör ägarlägenheter ses som en bättre säkerhet för banken och köparen. En bostadsrättsförening kan drabbas av förändrade räntekostnader och detta påverkar i sin tur de boende genom exempelvis förhöjda avgifter. Detta kan inte drabba en ägare till en ägarlägenhet, då det inte finns några gemensamma lån i samfällighetsföreningen utan endast det egna lånet för fastigheten. De som under sin boendetid har möjlighet att betala av lånet på sin lägenhet har alltså enbart driftkostnader och en avgift till samfällighetsföreningen att betala. Kostnaderna för en ägarlägenhet är mer transparenta, köparen ser direkt hur mycket lägenheten kostar och inga lån och räntekostnader hos en förening döljs i köpeskillingen respektive månadsavgiften. Just transparensen var något som Per Persson på C Fast uttryckte som en viktig del och påpekade just hur svårt det kan vara för en köpare av en bostadsrätt att se hur stora lån föreningen har och hur mycket pengar som avsätts till just dessa lån.

5.2 Svagheter

Det har vid spontana samtal med ett flertal personer visat sig finnas en viss oro för att ägarlägenheter skulle innebära att du som köpare av en sådan skulle riskera att stå utan möjlighet att göra någonting åt en störande gran-

ne. Denna, faktiskt ogrundade, inställning utgör ett hot mot upplåtelseformen. Faktum är att när det gäller de grannelagsrättsliga frågorna gäller samma regler som för andra fastigheter och om störningar skulle uppstå kan en allmän domstol förelägga ansvarig ägare vite att se till att dessa störningar upphör. Som nämnts tidigare kan en samfällighetsförening välja att införa specifika ordningsregler och en medlem i föreningen och ytterligare medlemmar i hushållet samt besökare måste då efterfölja dessa regler. Under intervjuerna har det framgått att några större problem med grannsamverkan i ägarlägenheter jämfört med andra boendeformer inte torde finnas.

En svaghet som även nämnts i regeringens utredning kring ägarlägenheter handlar om hur stora skillnaderna egentligen är mellan ägarlägenheter och bostadsrätter. Av oinsatta personer kan det möjligen tyckas att en ägarlägenhet inte skiljer sig i sådan väsentlig mening att det anses värt att satsa på upplåtelseformen. Bostadsrättens starka fäste i Sverige kan tänkas göra det svårt för "något liknande" att konkurrera med den.

En ytterligare svaghet som bör nämnas är att en ägarlägenhet direkt innebär en högre kapitalinsats i jämförelse med en likvärdig bostadsrättslägenhet. En bostadslägenhet är delvis finansierad av bostadsrättsföreningen och blir därigenom "billigare" då man tittar på den insats som krävs för att få tillgång till denna. Dock betalas räntor på de lån som föreningen tagit för köp av fastigheten. Just det faktum att ägarlägenheten vid en första anblick kan se dyrare ut, bör därför ses som en svaghet, som ju är direkt förknippad med upplåtelseformen.

Som tidigare tagits upp innebär köp av en ägarlägenhet inte bara en högre kapitalinsats i jämförelse med vad som krävs för en bostadsrätt, utan i samband med köpet tas även en stämpelskatt på 2 % av köpeskillingen ut. Utöver detta kan det i många fall även bli aktuellt att betala 1,5 % i stämpelskatt på in-teckningar som görs. Köp av en ägarlägenhet blir med andra ord en dyrare affär i jämförelse med köp av en likvärdig bostadsrätt då köparen i detta fall undgår dessa kostnader för stämpelskatter. Det kan därmed diskuteras huruvida det kan anses värt att förvärva en ägarlägenhet. Det förutsätter att köparen anser att de fördelar som finns med boendeformen är värda de extra pengar som köpet kräver. I längden bör det kunna antas att majoriteten av den svenska befolkningen inte skulle tycka detta alternativt inte har de ekonomiska förutsättningar som krävs utan skulle istället föredra en bostadsrätt.

Per Persson på C Fast, såväl som Bengt Karlström på ÖBO uttryckte båda att de upplevt viss svårighet i att involvera de boende i samfällighetsföre-

ningen. Persson menade att det svaga antalet involverade inte uppfattades bekymrande i nuläget eftersom majoriteten av lägenheterna ägs av C Fast och att de därför är måna om att förvaltningen sköts på ett för dem tillfredsställande sätt så att området upprätthåller gott anseende. Karlström uttryckte delvis samma mening som Persson, dock är antalet ägare till en ägarlägenhet fler på Öckerö. Det kan resoneras att när en byggherre fortfarande äger en stor andel av lägenheterna i ett område blir det svårare att få de boende delaktiga i samfällighetsföreningen. Detta kan tänkas bero på att många boende då anser att det är bättre och säkrare att ”proffsen” får sköta förvaltningen och att de därmed inte behöver engagera sig.

Svårigheten att involvera köparna i samfällighetsföreningen måste ses som en svaghet även om Karlström menade att problemet inte är större i fallet rörande ägarlägenheter än i andra fall. Dock kan det antas att människor är sämre insatta i hur en samfällighetsförening fungerar jämfört med en bostadsrättsförening och att det därför initialt krävs mer information till de boende innan dessa vet vad som krävs och förväntas av dem för att förvaltningen ska ske på ett, för de boende, tillfredsställande sätt. Denna kunskapsbrist är givetvis förenad med den låga kunskapen om vad en ägarlägenhet är i allmänhet. Precis som Persson nämnde så kan det antas att folk med tiden blir bättre insatta och att ”problemet” med tiden kan antas försvinna. I de fall ägarlägenheter förvärvas i spekulativa syften finns risken att köparen saknar intresse för själva lägenheten och de gemensamma utrymmena. Just sådana köpare kan bli svåra att involvera i en samfällighetsförening.

5.3 Möjligheter

5.3.1 Ur bostadsutvecklarens perspektiv

Beroende på det beställande företags verksamhet finns det flera möjligheter att förknippa med ägarlägenheter. Möjligheten att hyra ut lägenheter som inte blir sålda är beroende av företags verksamhet. Bland de största svenska byggföretagen, däribland Skanska, är det få som bedriver verksamhet inom förvaltning och uthyrning. I dessa fall blir företaget beroende av att samtliga lägenheter säljs på marknaden. Vid byggande av bostadsrätter finns inte möjligheten att hyra ut bostäder som inte blir sålda utan dessa utgör en kostnad för företaget som måste underhålla dessa, samt betala mäklare som arbetar med att sälja lägenheterna. För de företag som däremot har förvaltning inom sin verksamhetsgren finns däremot möjligheten

att hyra ut osålda lägenheter i ett ägarlägenhetsbestånd. Det kan även vara ett aktivt val från den som bygger att enbart låta hyra ut alla lägenheter. Så resonerade Trianon Fastighets AB i Malmö som menar att möjligheten finns att sälja av lägenheter om det skulle behövas kapital. På Öckerö valdes det att sälja hälften av lägenheterna och hyra ut resten, för att på så sätt integrera människor med olika ekonomisk förmåga eller familjesituation.

En annan styrka hos mindre byggbolag är att beslutsvägarna oftast är korta och att nya idéer och produkter lättare kan tas fram och utvecklas. Den samlade bilden av de intervjuade personerna ger intrycket av att de alla såg ägarlägenheter som en ny, spännande produkt som de inom företaget såg en möjlighet att testa. Räddningen, i de fall då lägenheterna inte skulle gå att sälja, var att hyra ut dem. Beslutsvägarna var korta och möjligheten att "chansa" och se om det skulle lyckas var uppenbarligen stor. Korta beslutsvägar får alltså antas förenkla processen och möjligheten att testa nya koncept inom företaget.

Utfallet från intervjuerna som genomförts har åskådliggjort att god lokalkännedom visat sig vara positivt. De bostadsutvecklare som bedriver sin verksamhet i mindre städer har ofta hög lokalkännedom och en närmare kontakt med sina kunder, detta medför en trygghet för köparna och boendet kan tänkas bli väl anpassat efter önskemål och prioriteringar. Det bör finnas goda möjligheter att genomföra en satsning på ägarlägenheter om företaget har en god lokal förankring. Öckerö Bostads AB är välkända i kommunen och fick förtroende från de boende som satsade på att investera i deras ägarlägenheter. Genom utförlig information till köparna gällande boendet samt genom att tilldela dem en kontaktperson upplevde köparna en trygghet genom hela processen. Även C Fast har noggrant sett till att informera de boende i Kristianstadtrakten, detta genom reportage i lokal-tidningen och genom tillgång till väl genomarbetat informationsmaterial om vad boendeformen innebär och tydlig redovisning av kostnaderna. En god lokal förankring har även visat sig lönsamt när det gäller bankers och försäkringsbolags vilja att samarbeta. På Öckerö skapades en unik lösning på försäkringsfrågan som innebar att samtliga bostäder plus gemensamhetsanläggningen försäkrades som en enda enhet. Samtliga boende var tvungna att ha samma försäkringsbolag, men med rätt hjälp och förtroende för bostadsbolaget, innebar detta inget problem för köparna. Att skapa nära relationer till tänkbara köpare kan säkerligen vara avgörande för projektets utfall. Med en så pass ny och relativt oprövad boendeform krävs mycket information och förtroende för den som bygger och säljer. De företag som har god lokalkännedom och sedan tidigare har nära relationer med både marknaden och banker, bör ha ett försprång.

Utskick till en utvald kundkrets tillsammans med information och marknadsföring bör kunna locka köpare till ägarlägenheter. Genom att begränsa sig till den typ av kundgrupp som kan anses vara mest intresserade av ägarlägenheter skulle det troligtvis gå att uppföra ägarlägenheter på vilken ort eller stad som helst. Genom att börja med en snäv skara människor skulle nära kontakter skapas mellan potentiella köpare och byggföretag och köparen skulle känna sig särskilt viktig och uppleva bra service. Att inte vara "en i mängden" utan känna sig särskilt utvald skulle kunna öka förtroendet.

Det faktum att ägarlägenheter enligt Novus-undersökningen ser ut att attrahera en större andel äldre människor över 60 år, än vad den attraherar yngre (11 % jämfört med samtliga 6 %), kan ses som en möjlighet att attrahera just denna kundgrupp att köpa. Genom att utnyttja denna vetenskap skulle byggföretagen kunna rikta försäljningskampanjer mot just denna målgrupp och eventuellt öka chanserna att få sålt sina lägenheter. En möjlighet som framkommit under de utförda intervjuerna är att upprätta ägarlägenheter som seniorboende. Både Per Persson på C Fast och Bengt Karlström på ÖBO framförde de möjligheter som finns för äldre som i nuläget äger sitt boende och som eftersöker en låg månadsavgift. Att sälja sitt befintliga boende och förvärva en ägarlägenhet med låg månadsavgift skulle innebära att vid bortgång inom hushållet skulle kvarlevande ha möjlighet att fortfarande bo kvar i sin lägenhet, trots minskad inkomst.

En annan möjlighet är att rikta marknadsföringen mot yngre befolkningsgrupper som enligt undersökningen visat sig ha högre intresse än den samlade befolkningen av att köpa och äga en ägarlägenhet (43 % jämfört med 33 %). Det kan dock ifrågasättas huruvida detta resultat mycket skulle kunna förklaras med att yngre människor har en mer positiv och "modig" inställning till att testa på nyheter, jämfört med äldre människor som kanske faktiskt aldrig skulle köpa en ägarlägenhet när det väl kommer till kritan. Det bör också antas att yngre människors ekonomiska situation är mer pressad och att de i högre grad saknar kontantinsats jämfört med äldre människor. Dock skulle det gå att dra nytta av deras positiva inställning och sälja in konceptet till målgruppen.

Utifrån intervjuerna har det framgått att försäljningen av ägarlägenheter har varit framgångsrik i de områden där hyresrätter är den dominerande boendeformen, förutom villor och radhus. Det kan antas att hyresrätter, tillsammans med villor och radhus, är dominerande i mindre städer och orter. På dessa orter finns det ett begränsat antal bostadsrätter och främsta boendeformen är villa, radhus och hyresrätter. Detta kan tänkas vara anledningen till att ägarlägenheter varit eftertraktade, människor vill äga sitt boende och råda fritt över detta men vill inte ha de förpliktelser som kom-

mer med en villa eller ett radhus. I dessa orter är bostadsrätten inte lika etablerad och konceptet är därmed inte lika populärt som i storstäder, även detta kan vara en bidragande faktor till att ägarlägenheter varit mer eftertraktade. Detta är något bostadsutvecklare borde ta i beaktning vid val av placering vid eventuellt upprättande av ägarlägenheter. Som tidigare nämnt går det säkerligen att upprätta ägarlägenheter i vilken ort eller stad som helst, med rätt marknadsföring, men i ett tidigt skede kan det vara en fördel att placera dessa på mindre städer av ovan nämnda anledningar. Detta skulle förmodligen öka utsikten för bostadsutvecklarna att lyckas med konceptet och få lägenheterna sålda. Dock har både Per Persson och Olof Andersson nämnt att de tror att det skulle vara särskilt fördelaktigt att bygga ägarlägenheter i större städer. Persson menar att det finns en större placeringsspekulation i fast egendom i storstäderna och att detta kan vara gynnsamt för försäljningen

5.3.2 Ur samhällets perspektiv

Med ägarlägenheter skapas möjligheter att förtäta stadskärnor, utan att ta mer mark i anspråk. Det möjliggörs via påbyggnad på redan befintliga byggnader, vilket innebär att fler lägenheter kan byggas i attraktiva lägen, exempelvis ovanpå befintliga kontorshus. Byggnader som inte använts för bostadsändamål under de senaste åtta åren går att ombilda till ägarlägenheter, detta innebär att till exempel industri- och kontorslokaler går att bygga om till flerbostadshus. Detta är ingen särskild möjlighet för just ägarlägenheter utan sådana industri- och kontorslokaler skulle även kunna ombildas till bostadsrätter. Som nämnts tidigare är det dock i nuläget inte möjligt att ombilda redan befintliga bostadslägenheter till ägarlägenheter. En möjlighet är dock att bilda ägarlägenheter i utrymmen, i befintliga bostadslägenheter, som inte är eller har varit bostadsutrymmen såsom till exempel förrådsutrymmen.

Som tidigare nämnts i teorikapitlet var anledningen till att begränsa ägarlägenheter endast till nyproduktion på grund av att upplåtelseformen var ny och obeprövad samt att det fanns oenigheter kring om denna boendeformens var nödvändig. Enligt regeringens proposition *Ägarlägenheter* (2008/09:91) kan sådan ombildning övervägas i ett senare skede dock kräver detta ytterligare beredningsunderlag i form av utredning kring sådan fastighetsbildning samt att lagförslag måste tas fram. Om möjligheten att ombilda redan befintliga bostadslägenheter skulle införas kan detta tänkas medföra en rad positiva påföljder. I områden med hög andel hyresrätter kan en ombildning till ägarlägenheter tänkas leda till ökad mångfald och

förbättrad boendestandard. Det har länge diskuterats hur upprustning av miljonprogramsområden ska ske utan att detta ska leda till en kraftig hyreshöjning för de boende. En möjlighet skulle vara om dessa tillåts ombildas till ägarlägenheter, då kan de boende själva få välja om de vill bo kvar i en hyresrätt eller förvärva en ägarlägenhet och då renovera och upprusta denna efter sin egna ekonomiska förmåga. Det skulle ge de boende som önskar bo kvar i området, men som inte vill bo i en hyresrätt, möjligheten att äga och disponera fritt över sitt boende. Samtidigt som de boende, som inte har denna ekonomiska förutsättning, kan bo kvar i sin hyresrätt utan förhöjd månadshyra. En sådan möjlighet till ombildning skulle innebära blandade boendeformer och därmed kan mångfalden i dessa områden tänkas öka nämnvärt. En negativ aspekt med sådan ombildning kan vara att antalet hyresrätter på marknaden skulle minska och därmed skulle de människor, som inte har möjligheten till en kapitalinsats, få sin boendesituation försämrad.

I dagsläget kan dock ägarlägenheter tänkas öka valfriheten på marknaden. Ägarlägenheter tillför ytterligare en boendeform i flerbostadshus, detta medför att mångfalden i boendet ökar och att valfriheten för köparna som har tillgång till en kapitalinsats ökar. Det kan även argumenteras att valfriheten för de som önskar att bo i en hyresrätt kommer att öka. Detta då ägarlägenheter kan upplåtas fritt och som följd av detta antas mängden hyreslägenheter öka.

Det har diskuterats om ägarlägenheter kan utsättas för spekulation, ur vissa aspekter skulle dock sådan spekulation kunna ses som positiv. Möjligheten att investera i ägarlägenheter och göra en vinst är något som kan innebära att intresset på marknaden skulle öka för denna boendeform. Att förvärva en ägarlägenhet och hyra ut den i andra hand skulle, som ovan nämnt, leda till en ökning av andelen hyreslägenheter och ett mer integrerat boende.

5.4 Hot

5.4.1 Ur bostadsutvecklarens perspektiv

De företag som saknar uthyrnings- och förvaltningsverksamhet bör betrakta detta faktum som ett hot då det kommer till utveckling av ägarlägenheter. Risken att lägenheter står osålda vid byggnationens färdigställande är något företag givetvis ska vara medveten om och det bör finnas en plan för hur detta ska hanteras. Dock är risken inte större än vad den är då det beslutas att bygga bostadsrätter, eftersom även dessa riskerar bli osålda. Det

bör dock ha i åtanke att ägarlägenheter är en ny och relativt okänd upplåtelseform på marknaden och det får antas att kunderna därmed skulle vara mer villiga att köpa en bostadsrättslägenhet framför en ägarlägenhet eftersom de vet mer om denna upplåtelseform.

I undersökningen från Novus blir det tydligt att det svenska folket har relativt låg vetskap om vad ägarlägenheter är och vad upplåtelseformen innebär. Undersökningen gjordes dock för ett och ett halvt år sedan och kännedomen kan antas ha ökat sedan dess. Dock kvarstår det att upplåtelseformen fortfarande är väldigt ovanlig i Sverige och när till och med organ som banker och försäkringsbolag har svårigheter att definiera vad boendeformen innebär, blir detta att betrakta som ett hot utifrån bostadsutvecklarens perspektiv. Uppenbarligen är det så att även de större bostadsföretagen och bostadsutvecklarna själva saknar kunskap, då ingen än vågat eller velat satsa på ägarlägenheter. Med andra ord saknas det kunskap i hela kedjan – från produktion till slutkund. Det kan generellt anses svårt att sälja något som allmänheten inte känner till. Detta går dock att påverka genom marknadsföring och informationspridning. Här bör de större byggföretagen kunna ha särskilt god förmåga att påverka den svenska befolkningens kunskap. De stora företagen har generellt mer pengar och bättre möjligheter att sprida information till den stora folkmassan.

De större byggföretagen i Sverige har generellt sett en stor kundmarknad att vända sig till och att skapa mer personliga kontakter med en begränsad kundgrupp kan tänkas bli svårare för ett stort företag än ett litet och mer lokalt. Därmed får detta betraktas som ett hot mot organisationen. Säljarna i större företag har i regel stora kundgrupper att vända sig till och det kan antas bli svårare för kunderna att skapa förtroende för säljarna. Potentiella köpare kan i större utsträckning tänkas känna sig som "en i mängden" och känner inte den trygghet de skulle vilja ha inför köpet.

Ett hot mot större företag och organisationer när det gäller implementering av en ny produkt eller strategi är att beslutsvägarna är långa och ofta ska en ny idé gå igenom flera "steg" innan den kommer ut på marknaden eller blir allmänt vedertagen. Eftersom de stora byggföretagen ännu inte byggt några ägarlägenheter kan det antas att det saknas kunskap om vad ägarlägenheter innebär och att företagen helt enkelt inte "vågar" satsa på boendeformen.

Det allmänna konjunkturläget kan för tillfället ses som ett hot då det för många företag kan anses riskfyllt att lansera en ny boendeform då det kanske redan upplevs svårt att sälja sina bostadsrättslägenheter och villor. I ett läge där folk är rädda om sina pengar kan det antas att folk samtidigt blir

mindre riskbenägna och därmed skulle föredra att köpa en bostadsrätt framför ägarlägenhet.

Ett av de kanske största hoten mot ägarlägenheter är bostadsrätten som är en starkt etablerad och beprövad upplåtelseform i Sverige och anses välfungerande. Det får antas att majoriteten av den svenska befolkningen skulle känna sig mer trygg med köp av en bostadsrätt än en ägarlägenhet i dagsläget, baserat på att kunskapen om vad en ägarlägenhet innebär är låg. Bostadsrätten bör framförallt ses som ett hot i de områden där den är starkt etablerad, kanske då främst i storstäder.

I regeringens proposition har det resonerats kring huruvida ägarlägenheter skulle kunna leda till spekulation. Denna inställning hos exempelvis kommuner och regeringen skulle kunna leda till att det införs begränsningar mot ägarlägenheter i detaljplaner och dylikt och detta faktum blir därmed ett hot mot de företag som önskar uppföra ägarlägenheter. Bland intervjupersonerna har dock detta faktum inte tagits upp som ett problem. Göteborgs kommun har som remissinstans hävdat att riskerna för spekulation i ägarlägenheter bör utredas ytterligare. I regeringens proposition skrivs det dock att det saknas skäl i att tro att ägarlägenheter skulle bli mer utsatta spekulationsobjekt än till exempel småhus. Det bör antas att de som förvärvat en ägarlägenhet skulle ha som syfte att själva bo i den.

5.4.2 Ur samhällets perspektiv

Enligt intervjupersonerna har de största hoten under försäljningsprocessen utgjorts av banker och försäkringsbolag. Bankernas svårighet att värdera lägenheterna och osäkerhet kring hur boendeformen fungerar generellt har gjort att vissa varit ovilliga att ge lån. Så var fallet i Ystad när Tome Najdovski försökte sälja sina lägenheter. De kunder som inte hade Nordeabanken, som var den bank Tome själv hade haft kontakt med, fick inga lån. Detta var en av de bidragande osäkerheterna till att han sedan tvingades ändra upplåtelseformen till bostadsrätter. På C Fast hade man turen att ha personer inom företaget som tidigare arbetat med Sparbanken 1826 och förtroendet från banken var genom hela projektet stort. Precis som Per Persson på C Fast nämnde i intervjun, är det troligtvis viktigt att förebereda banker och försäkringsbolag på den kundgrupp som önskar få lån till sitt boende, och alltså inte bara arbeta för sitt eget bästa som byggbolag. För byggaren blir det därmed viktigt att se till att banker och försäkringsbolagen har alla de förutsättningar som krävs för att göra väl grundade bedömningar och i slutändan ge lån och försäkringar till köparna såvida de uppfyller de generella kraven för detta (kontantinsats etc.). Vid telefonkontakt med bankerna

kunde osäkerheten kring boendeformen bekräftas. Både vid kontakten med SEB och med Handelsbanken blev det uppenbart att personerna i telefonen inte hade klart för sig vad en ägarlägenhet var, utan först efter en förklaring kunde de svara på frågan huruvida de beviljade lån eller ej. Det är med andra ord lång väg kvar innan en ägarlägenhet behandlas och likställs med andra boendeformer och får samma förutsättningar. Fram till dess får dessa organ utgöra ett hot ur ett samhällsperspektiv.

5.5 Övrigt

Priset på ägarlägenheter beror av den standard som de upprättas med. Både C Fast och ÖBO har haft anledning att pressa produktionskostnaderna och därför valt att upprätta lägenheterna med enklare standard. ÖBO gav de flesta köpare möjligheten att göra tillval under produktionsskedet medan C Fast färdigställde sina lägenheter innan försäljningen påbörjades. Då ägarlägenheter har en tendens att framstå som dyrare än bostadsrätter kan det finnas anledning att ge ägarlägenheter en något enklare standard, just för att få dem att framstå som mindre dyra. Köparen kan själv avgöra om denna senare vill renovera eller byta ut något i sin lägenhet alternativt göra tillval under projektets gång om denna möjlighet ges. En negativ aspekt med detta kan vara att vissa köpare anser att de köper en nybyggd lägenhet som ändå kräver viss renovering för att uppnå särskilda bekvämligheter. Om ägarlägenheter blir ett mer välkänt koncept i ett senare skede kan detta tankesätt troligen förändras och det kan bli värdefullt att bygga ägarlägenheter med högre standard.

Som nämnts i teoriavsnittet är nybyggda ägarlägenheter befriade från fastighetsavgift de fem första åren. Detta gäller dock även för övriga nybyggda bostadshus och denna avgiftsbefrielse kan därför inte tas upp som en styrka då den inte är unik för just ägarlägenheter. För köparen är det dock fortfarande en omständighet som kan ses som positiv.

Om köparen tar lån för köp av en ägarlägenhet och måste ta ut nya inteckningar, utgår som tidigare också nämnts stämpelskatt på 2 % av det belopp som in-tecknas. Inte heller denna avgift är direkt kopplad till ägarlägenheter utan gäller vid köp av all fast egendom och nämns därför inte som en svaghet. Vid jämförelse med köp av bostadsrätt skulle stämpelskatten kunna uppfattas som något negativt eftersom det inte utfärdas något pantbrev för lån till en bostadsrättslägenhet då den räknas som lös egendom. Köparen till en bostadsrättslägenhet slipper med andra ord att betala den stämpelskatt som är förenad med uttag av nya in-teckningar.

5.6 Sammanfattande analys

Syftet med denna studie är att öka kunskapen hos bostadsutvecklare angående ägarlägenheter och dess för- och nackdelar. I följande text lyfts viktiga slutsatser fram, vilka bostadsutvecklare bör ha i åtanke vid upprättandet av ägarlägenheter.

Det allra viktigaste är att öka kunskapen kring ägarlägenheter som koncept. Det krävs betydligt mer marknadsföring än vad som görs idag, allmänheten måste informeras om vad det innebär att köpa och äga en ägarlägenhet. Skillnaden mellan de olika boendeformerna måste klargöras och presenteras för potentiella köpare, detta för att tydliggöra eventuella för- och nackdelar för respektive boendeform. Genom att tydligt visa potentiella köpare vad kostnaderna för respektive boendeform blir, samt skillnaden i sättet att äga och påverka sitt boende, kan köparen ta väl grundade beslut vid val av boendeform. Vid marknadsföring drar bostadsutvecklare förmodligen en fördel av att rikta sig till en utvald kundkrets. En sådan kundkrets kan tänkas vara äldre och medelålders som oftast har större kapital och som visat sig i undersökningar, ha ett högre intresse för ägarlägenheter jämfört med andra åldersgrupper.

En annan viktig aspekt för att lyckas upprätta och sälja ägarlägenheter är att förbereda och skapa förtroende hos banker och försäkringsbolag. I ett tidigt skede måste det klargöras att eventuella köpare beviljas lån, under förutsättningen att de uppfyller övriga krav på betalningsförmåga och dylikt. Att resonera kring försäkringsfrågan och hur denna ska lösas, bör även detta göras i ett tidigt skede. Hur ska bostadsutvecklaren gå tillväga om köparna har olika försäkringsbolag och banker? I dagsläget erbjuder de flesta försäkringsbolag försäkring för ägarlägenheter genom att köparen anskaffar ett bostadsrättstillägg och samfälligheten försäkrar de gemensamma utrymmena. En bostadsutvecklare kan dock fundera över om det är lönsamt att försäkra alla ägarlägenheter och de gemensamma utrymmena i ett paket, likt som gjordes på Öckerö. Även de flesta banker erbjuder lån för köp av ägarlägenheter och här kan det diskuteras om en bostadsutvecklare borde rekommendera köparna till en viss bank som är förberedd.

Tidigare resonemang som förts är att det kan vara mer gynnsamt att uppföra ägarlägenheter i mindre städer där villor, radhus och hyresrätter är de dominerande boendeformerna. Bostadsrätten i dessa områden är inte ett lika välanvänt koncept och därmed kan inställningen till förvärv av en ägarlägenhet vara mer positiv. Att upprätta ägarlägenheter i mindre städer förklarar även möjligheten för bostadsutvecklare att ha närmare kontakt med

sina kunder då denna krets är begränsad. I dessa områden kan det även tänkas att bostadsutvecklaren har god lokalkännedom och goda kontakter med de lokala bankerna och försäkringsbolagen. Ägarlägenheter kan säkerligen byggas även i storstäder men då bostadsutvecklare i dagsläget inte har så mycket erfarenhet av konceptet kan det vara fördelaktigt att börja med mindre pilotprojekt där chansen att lyckas kan tänkas vara större.

Den troligtvis viktigaste frågan av alla när det gäller ägarlägenhetens framtid är huruvida det faktiskt kommer bli möjligt att locka en tillräckligt stor grupp köpare för att det ska bli lönsamt för byggföretagen att satsa på boendeformen. Som tidigare nämnts i rapporten är ägarlägenheter förenade med ett flertal svagheter och hot som eventuellt kan anses dominera de positiva egenskaperna och effekterna av uppförandet. Anses fördelarna med ägarlägenheter värda den höga kapitalinsatsen, stämpelskatten, eventuella pantbrevsavgifter och oron över grannsamverkan eller kommer majoriteten av svenskarna ändå föredra bostadsrätten?

5.7 Förslag på framtida studier

Under intervjuerna har det framförts av flera intervjupersoner att möjligheten finns att tjäna mer pengar på bostadsrätter jämfört med ägarlägenheter. Anledningen till detta har sagts vara att beskattningen vid försäljning av bostadsrätter är mer fördelaktig. Som en vidarestudie hade dessa skattemässiga skillnader varit intressanta att studera.

Nyligen har en diskussion först av regeringen att det eventuellt ska bli möjligt att fritt hyra ut bostadsrätter, detta för att luckra upp bostadsmarknaden. Det har tidigare nämnts att likheterna mellan ägarlägenheter och bostadsrätter är stora och möjligheten att fritt hyra ut bostadsrätter skulle öka denna likhet ännu mer. Att studera hur en sådan möjlighet kommer att påverka ägarlägenheter skulle vara en intressant vidarestudie.

6 Referenser

Elektroniska källor

Byggindustrin. (den 17 November 2011). *Bostäder*. Hämtat från Liten men stadig ökning av ägarlägenheter: http://www.byggindustrin.com/liten-men-stadig-okning-av-agarlagenhete__9209 den 1 Februari 2012

Coman, A., & Ronen, B. (2009). Focused SWOT: diagnosing critical strengths and weaknesses. *International Journal of Production Research* , 47 (20), 5677–5689.

Dyson, R. G. (2002). Strategic development and SWOT analysis at the University of Warwick. *European Research of Operational Research* , 632-640.

Ghazinoory, S., Abdi, M., & Mehr, M. A. (2011). Swot Methodology: A State-of-the-Art Review for the Past, A Framework for the Future. *Journal of Business Economics and Management* , 25-48.

HSB. (den 20 April 2009). *Frågor och svar i ditt boende - Konkurs*. Hämtat från HSB: <http://www.hsb.se/varmland/styrelsestod-for-brforeningar/fragor-och-svar-i-ditt-boende/47-konkurs> den 29 Mars 2012

Hyresgästföreningen. (u.d.). *Bygg Framtiden*. Hämtat från Hyresgästföreningen: http://www.hyresgastforeningen.se/Om_Oss/Bygg_framtiden/Sidor/default.aspx den 5 April 2012

Jordabalk 1970:944.

Justitiedepartementet. (2009). *Ägarlägenheter - Kortfattad information om de nya reglerna*. Växjö: Davidssons Tryckeri.

Kammarkollegiet. (den 14 Juni 2011). *Stämpelskatt*. Hämtat från Kammarkollegiet: <http://www.kammarkollegiet.se/kammarkollegiet/vi-arbetar-ocksa-med/staempelskatt> den 2 Maj 2012

Lantmäteriet. (den 31 December 2011a). *Fastighetsregistret- Allmänna delen/textdel*. Hämtat från Lantmäteriet: http://www.lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/statistik/FR-helarsstatistik_2012_1.pdf den 01 Februari 2012

Lantmäteriet. (2009b). Ägarlägenheter - nytt alternativ på svenska bostadsmarknaden. *Gränssnittet nr 2/2009* .

Nationalencyklopedin. (2012a). *Nationalencyklopedin*. Hämtat från Encyklopedin: <http://www.ne.se/k%C3%A4llkritik> den 21 Februari 2012

Nationalencyklopedin. (2012b). *Nationalencyklopedin*. Hämtat från Encyklopedi: <http://www.ne.se/sok?q=spekulation> den 8 Februari 2012

Nordea. (2012). *Frågor och svar*. Hämtat från Nordea: <http://www.nordea.se/Privat/Boende/K%C3%B6pa+bostad/Vad+menas+med+lagfart/204854.html> den 28 Februari 2012

Novus. (Oktober 2010). *Allmänhetens syn på ägarlägenheter*. Hämtat från Sveriges byggindustrier: http://www.bygg.org/UserFiles/Files/Husbyggnad/Allmanheten_om_agar_lagenheter_nov_2010.pdf den 7 Maj 2012

PBL 2010:900.

Prop. 2008/09:91. *Ägarlägenheter*.

SABO. (December 2009). *Höga kostnader gör det svårt att skapa lönsamhet i nyproduktion*. Hämtat från SABO: http://www.sabo.se/SiteCollectionDocuments/Snabbanalys_nyprod09.pdf den 7 Februari 2012

Skatteverket (b). (November 2011). *Fastighetskatt och fastighetsavgift*. Hämtat från Skatteverket: <http://www.skatteverket.se/download/18.5fc8c94513259a4ba1d800037904/29620.pdf> den 2 Maj 2012

Skatteverket(a). (2012). *Konkurs - bostadsrättsföreningar*. Hämtat från Skatteverket: <http://www.skatteverket.se/foretagorganisationer/forforeningarstiftelser/bostadsrattsforeningar/avveckla/konkurs.4.400023ac12df56d65d980005054.html> den 29 Mars 2012

SOU 2002:21. *Att äga sin lägenhet*.

Univeristy of Maryland. (Augusti 2006). *University Libraries*. Hämtat från Primary, Secondary and Tertiary Sources: <http://www.lib.umd.edu/guides/primary-sources.html#primary> den 21 Februari 2012

Litteraturkällor

Brattström, M. (1999). *LÄGA Lägenhet med äganderätt*. Uppsala: Iustus Förlag AB.

K.Yin, R. (2007). *Fallstudier: design och genomförande*. Malmö: Liber.

Lind, H., & Lundström, S. (2007). *Bostäder på marknades villkor*. Stockholm: SNS Förlag.

Merriam, S. B. (1994). *Fallstudien som forskningsmetod*. Lund: Studentlitteratur AB.

Victorin, A., Flodin, J., & Hager, R. (2008). *Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt*. Uppsala: Iustus Förlag AB.

Muntliga källor

Andersson, O. (den 20 Mars 2012). Vd. (A. Bengtsson, & A. Persson, Intervjuare)

Karlström, B. (den 22 Mars 2012). (A. Bengtsson, & A. Persson, Intervjuare)

Najdovski, T. (den 26 Mars 2012). (A. Bengtsson, & A. Persson, Intervjuare)

Persson, P. (den 19 Mars 2012). Delägare. (A. Bengtsson, & A. Persson, Intervjuare)

Figurförteckning

Figur 1. Övergripande bild över en SWOT- analys	8
Figur 2. Minst tre sammanhållna lägenheter	20
Figur 3. Nybyggnation	21
Figur 4. Påbyggnad	21
Figur 5. Gemensamma delar såsom tak, vind, bärande väggar, hiss, bjälklag och mark.....	24
Figur 6. Fritt från Novus (2010)	27
Figur 7. Fritt från Novus (2010).....	27
Figur 8. Fritt från Novus (2010)	28
Figur 9. Fritt från Novus (2010)	28
Figur 10. Fritt från Novus (2010).....	29
Tabell 1. Sammanfattande SWOT- analys	45

Bilaga 1 – Intervjuunderlag byggherrar

Nedan presenteras det intervjuunderlag som användes vid intervjuer med byggherrar. Vissa frågor uppkom under intervjuens gång och är därför inte ställda till samtliga byggherrar, sådana frågor är utmarkerade med bolagets namn. Frågorna reviderades även efter rådande förutsättningar i projekten, då förutsättningarna för Tome Najdovski skilde sig nämnvärt är dessa återgivna separat.

Om företaget

1. Vad är er huvudsakliga verksamhet?
2. Vad har ert företag för vision och affärsmål?

Bakgrund

3. Varför valde ni att upprätta ägarlägenheter?
4. Hur lång tid tog de tidiga skedena innan ni kunde börja bygga? (ÖBO)
5. Tog planeringsskedet längre tid jämfört med bostadsrätter? (ÖBO)
6. Om ni skulle gjort om det idag tror ni det hade tagit lika lång tid? (ÖBO)
7. Var syftet att äga och förvalta eller att sälja lägenheterna?
8. Ni genomförde en förhållandevis stor satsning, hur var ert resonemang? (C Fast & ÖBO)
9. Byggdes lägenheterna i etapper allt eftersom efterfrågan?
10. Hade ni någon plan vid dålig försäljning?
11. Hur många lägenheter var sålda innan byggnation påbörjades?

Kunden

12. Vilken kundtyp vände ni er till?
13. Vem har köpt lägenheterna?
14. I vilket skede involverades kunden?

15. Hade kunden någon möjlighet att påverka boendets utformning?
16. Hur gick försäljningen till? Gick ni ut med särskild information om upplåtelseformen?
17. Ser ni det som en bra möjlighet att involvera kunden i ett tidigt skede? (Trianon)
18. Vilka anser ni vara fördelarna och nackdelarna för kunden?
19. Ser ni att oron över grannsamverkan skulle vara ett problem? (Trianon)
20. Hur har kunden uppfattat sitt boende i efterhand?
21. Är det några av era hyresgäster som visat ett intresse av att köpa sin lägenhet? (Trianon)
22. Hur löstes processen med samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning?
23. Vilken information tillgodoser ni kunden med angående fastigheten?
24. Vem upprättar en underhållsplan?
25. Har ni upplevt några problem med förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna?
26. Vem förvaltar era lägenheter? (Trianon)
27. Tror ni att det kan vara svårt att få köparna involverade och delaktiga i samfällighetsföreningen? (Trianon)
28. Vad innebär underhålls- och förnyelsefond? (C Fast)

Finansiering

29. Hur finansierade ni bygget?
30. Hur har ni upplevt bankens inställning till att bevilja lån?
31. Vad anser ni vara fördelarna och nackdelarna ur finansieringssynpunkt?
32. Hur bestäms priset och månadsavgiften?
33. Ni säger att ägarlägenheter är en bättre säkerhet än bostadsrätter, på vilket sätt? (C Fast)

Övrigt

34. Vad tror ni är anledningen till att ägarlägenheter inte slått igenom? (ÖBO)
35. Tror ni att det finns specifika förutsättningar som gynnar upplåtelseformen?
36. Hur har ni upplevt hela processen med uppförandet av ägarlägenheter? Vilka motgångar och medgångar har ni stött på?
37. Anser ni att lagarna är begränsande?
38. Tror ni att det finns lagar/bestämmelser/rutiner som bör förändras/förenklas för att underlätta uppförandet ägarlägenheter?
39. Kan ni tänka er att bygga ägarlägenheter igen?
40. Vad tror ni tillvägagångssättet bör vara för att bredda marknaden? Vad tror ni krävs för att få större bostadsföretag att satsa på ägarlägenheter? (Trianon & ÖBO)
41. Tror ni det hade varit en möjlighet att köparen tar byggkreditiven? (ÖBO)

Tome Najdovski

1. Hur långt i processen kom du?
2. Vilka motgångar och medgångar stötte du på?
3. Vad måste främst förändras enligt dig för att underlätta uppförandet av ägarlägenheter?
4. Kan du tänka dig att försöka bygga ägarlägenheter igen?
5. Vilka fördelar tror du att det finns med ägarlägenheter?
6. Vilka anser du vara fördelarna och nackdelarna för kunden?
7. Tror du att det finns specifika förutsättningar som gynnar upplåtelseformen?

Bilaga 2 - Intervjuunderlag banker och försäkringsbolag

Nedan presenteras det underlag som användes vid kontakt med banker och försäkringsbolag. Kontaktade banker är SEB och Handelsbanken och kontaktade försäkringsbolag är If, Länsförsäkringar och Trygg Hansa.

Banker

1. Erbjuder ni kunder lån för köp av ägarlägenheter?
2. Om nej - Varför inte?
3. Om ja - Till hur stor belåningsgrad?

Försäkringsbolag

1. Erbjuder ni försäkring för ägarlägenheter?
2. Erbjuder ni försäkring för samfällighetsföreningar?
3. Om nej – Varför inte?
4. Om ja – Hur är denna försäkring uppbyggd?
5. Arbetar ni med att ta fram en anpassad produkt för denna upplåtelseform?