

Fastighetsmarknaden i Finland och Sverige

En diskussion om bostadsrätter

Madelene Berglund

Examensarbete för Tradenomexamen

Utbildning till Tradenom

Åbo 2017



EXAMENSARBETE

Författare: Madelene Berglund

Utbildning och ort: Företagsekonomi, Åbo

Inriktningsalternativ/Fördjupning: Redovisning

Handledare: Thomas Finne

Titel: Fastighetsmarknaden i Finland och Sverige - En diskussion om bostadsrätter

Datum

Sidantal 59

Bilagor 1

Abstrakt

Syftet med examensarbetet är att undersöka fastighetsmarknadens utveckling i Finland och Sverige, samt vad som påverkar fastighetsmarknaden ur en ekonomisk synvinkel. Arbetets huvudfokus är att diskutera kring vad boendeformen bostadsrätt innebär samt hur denna boendeform skiljer sig åt mellan Finland och Sverige.

Den teoretiska referensramen baserar sig på fastighetsmarknaden i allmänhet, bostadslån och vad som påverkar fastighetsmarknaden utifrån ett makroekonomiskt perspektiv. Den teoretiska referensramen behandlar ingående vad boendeformen bostadsrätt innebär i Finland respektive Sverige. Arbetets empiriska del består av kvalitativa intervjuer med personer som jobbar inom fastighetsbranschen både i Finland och i Sverige. Genom den kvalitativa undersökningen framkommer det varför bostadsrätterna etablerades, hur framtiden ser ut på marknaden för bostadsrätter, varför bostadsrätten är så populär i Sverige, samt hur marknadssituationen ser ut för bostadsrätterna som en del av fastighetsmarknaden.

Undersökningens resultat visar att bostadsrätten är två helt olika boendeformer i Finland och Sverige, vilket också förklarar bostadsrättens popularitet i Sverige. Bostadsrätterna blir allt populärare både i Finland och i Sverige, men koncentrerar sig främst till större städer. Undersökningen visar också att fastighetsmarknaden är en ständigt växande marknad där priserna för tillfället är stigande och efterfrågan är hög.

Språk: Svenska

Nyckelord: Fastighetsmarknaden, Bostadsrätt, Finansiering, Bostadslån

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Madelene Berglund

Koulutus ja paikkakunta: Liiketalous, Turku

Suuntautumisvaihtoehto/Syventävät opinnot: Laskentatoimi

Ohjaaja: Thomas Finne

Nimike: Suomen ja Ruotsin kiinteistömarkkinat - Keskustelu asumisoikeusasunnoista / Fastighetsmarknaden i Finland och Sverige - En diskussion om bostadsrätter

Päivämäärä

Sivumäärä 59

Liitteet 1

Tiivistelmä

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia kiinteistömarkkinoiden kehitystä Suomessa ja Ruotsissa, sekä taloudellisia syitä jotka vaikuttavat kiinteistömarkkinoihin. Työn painopisteessä on keskustelu asumisoikeuden tarkoituksesta, ja sen eroavaisuuksia Suomessa ja Ruotsissa.

Teoreettinen viitekehys perustuu kiinteistömarkkinan yleisestä ominaispiirteestä, asuntolainat ja mitä vaikuttaa kiinteistömarkkinaan makrotaloudellisesta perspektiivistä. Teoreettinen viitekehitys käsittelee syvällisesti mitä asumismuoto asumisoikeus tarkoittaa Suomessa sekä Ruotsissa. Empiirisessä osiossa tutkimusmenetelmä perustuu laadullisista haastatteluista henkilöiden kanssa, joka tekee työtä kiinteistömarkkinan kanssa Suomessa sekä Ruotsissa. Laadullisen tutkimuksen perustella tuli ilmi miksi asumisoikeudet perustettiin, kuinka tulevaisuus näyttää asumisoikeuden kannalta, sekä kuinka markkinatilanne on asumisoikeuden kannalta osana kiinteistömarkkinoita. Miksi asumisoikeus on niin suosittu asumismuoto Ruotsissa ja miten markkinatilanne näyttää osana kiinteistömarkkinasta.

Tutkimuksen tulokset osoittavat, että asumisoikeus on täysin erilainen asumismuoto Suomessa kuin Ruotsissa, mikä selittää asumisoikeuden suosio Ruotsissa. Asumisoikeudet tulevat yhä suosituimmaksi sekä Suomessa että Ruotsissa, mutta painopiste on isoimmissa kaupungeissa. Tutkimus näyttää myös, että kiinteistömarkkinat on ikuinen kasvava markkina, joilla hinnat hetkellisesti ovat nousussa ja kysyntä on kasvussa.

Kieli: Ruotsi Avainsanat: Kiinteistömarkkinat, Asumisoikeus, Rahoitus, Asuntolainat

BACHELOR'S THESIS

Author: Madelene Berglund

Degree Programme: Business Administration, Åbo

Specialization: Accounting

Supervisor: Thomas Finne

Title: Real Estate Market in Finland and Sweden - A Discussion about Co-Operative Apartments / Fastighetsmarknaden i Finland och Sverige - En diskussion om bostadsrätter

Date

Number of pages 59

Appendices 1

Abstract

The purpose of this thesis is to study the development of the real estate market in Finland and Sweden, also what kind of things influence the market from an economic point of view. The thesis main point is to discuss what the co-operative apartment type of housing means, and how this type of housing diverges in Finland and Sweden.

The theoretical framework is based on the real estate market in average, funding of housing and what kind of things influence the real estate market from a macroeconomic point of view. The theoretical framework discusses particularly what the co-operative apartment type of housing means in Finland and Sweden. The empirical part consists of qualitative interviews with professional people who work with real estate, both in Finland and Sweden. Due to the qualitative interview emerges why co-operative apartment were established, what the future of the co-operative apartments market will be like in the coming years, why the co-operative apartment is so popular in Sweden and how the market situation is for the co-operative apartment as a part of the whole real estate market.

The results show that the co-operative apartments are two very different forms of housing in Finland and Sweden, which also explains the popularity of the co-operative apartment in Sweden. Co-operative apartments become more and more popular in both Finland and Sweden, but above all they concentrate to larger cities. The results also show that the real estate market is a constantly growing market, where the price is momentary increasing and the demand at the market is high.

Language: Swedish

Key words: The Real-estate market, Co-Operative Apartment,

Financing, Home Loans

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Begreppsdefinitioner | |
| 1 Inledning..... | 1 |
| 1.1 Problemformulering | 2 |
| 1.2 Syfte | 2 |
| 1.3 Avgränsning..... | 2 |
| 1.4 Metod | 3 |
| 2 Fastighetsmarknaden | 3 |
| 2.1 Fastighet..... | 4 |
| 2.2 Bostäder | 4 |
| 2.3 Makroekonomisk analys..... | 5 |
| 2.3.1 Bruttonationalprodukten | 5 |
| 2.3.2 Inflation | 6 |
| 2.3.3 Konjunktursvängningar på fastighetsmarknaden | 7 |
| 2.3.4 Räntenivå..... | 7 |
| 2.4 Bostadslån..... | 8 |
| 2.5 Köpkraft | 9 |
| 2.5.1 Efterfrågan/utbud | 9 |
| 2.5.2 Bostadspriser | 10 |
| 2.6 Kapitelsammanfattning..... | 10 |
| 3 Fastighetsmarknaden i Finland | 11 |
| 3.1 Fastighetsaffärer | 11 |
| 3.2 Bostadslån i Finland | 14 |
| 3.2.1 Referensränta..... | 15 |
| 3.2.2 Lånetak | 16 |
| 3.2.3 Ränteavdrag vid beskattningen | 16 |
| 3.3 Bruttonationalprodukten..... | 17 |
| 3.4 Kapitelsammanfattning..... | 17 |
| 4 Fastighetsmarknaden i Sverige..... | 18 |
| 4.1 Bostadslån i Sverige | 19 |
| 4.1.1 Amorteringskrav..... | 20 |
| 4.1.2 Bolånetaket | 20 |
| 4.1.3 Bolånemarginalen | 21 |
| 4.1.4 Avdragsgilla räntor | 22 |
| 4.2 Kapitelsammanfattning..... | 22 |
| 5 Bostadsrätter | 22 |
| 5.1 Bostadsrätter i Finland | 23 |

| | | |
|--------|--|----|
| 5.1.1 | Bostadsrättsförening..... | 23 |
| 5.1.2 | Köp av bostadsrätt | 24 |
| 5.1.3 | Boende i bostadsrätt | 25 |
| 5.1.4 | Överlåtelse av bostadsrätt | 26 |
| 5.1.5 | Hävning av bostadsrättsavtal | 27 |
| 5.1.6 | Skatter på bostadsrätter | 28 |
| 5.1.7 | Sammanfattning över kapitlet om bostadsrätter i Finland..... | 28 |
| 5.2 | Bostadsrätter i Sverige | 29 |
| 5.2.1 | Bostadsrättsföreningar | 32 |
| 5.2.2 | Äkta och oäkta bostadsrättsförening..... | 32 |
| 5.2.3 | Bostadsrätten som säkerhet vid lån..... | 32 |
| 5.2.4 | Bildande av bostadsrätt | 34 |
| 5.2.5 | Köp av bostadsrätt | 35 |
| 5.2.6 | Innehav av bostadsrätt..... | 36 |
| 5.2.7 | Uthyrning av bostadsrätt..... | 37 |
| 5.2.8 | Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan..... | 38 |
| 5.2.9 | Ekonomi i bostadsrättsföreningar | 38 |
| 5.2.10 | Skatter på bostadsrätter | 40 |
| 5.2.11 | Mervärdesskatt i bostadsrättsföreningen | 42 |
| 5.2.12 | Redovisning i bostadsrättsföreningar..... | 43 |
| 5.2.13 | Avskrivning på byggnader..... | 43 |
| 5.2.14 | Betalningssvårigheter | 43 |
| 5.2.15 | Sälja bostadsrätt | 44 |
| 5.2.16 | Kapitelsammanfattning | 45 |
| 6 | Empirisk undersökning | 46 |
| 6.1 | Metodval | 46 |
| 6.2 | Undersökningens genomförande..... | 47 |
| 6.3 | Bostadsrätternas uppkomst..... | 47 |
| 6.4 | Bostadsrätters popularitet | 48 |
| 6.5 | Köp av bostadsrätt..... | 49 |
| 6.6 | Bostadsmarknaden idag och i framtiden | 50 |
| 6.7 | Ekonomisk nytta med bostadsrätt..... | 52 |
| 7 | Analys av undersökningen | 53 |
| 8 | Sammanfattning..... | 55 |
| 9 | Avslutande diskussion..... | 58 |
| | Källförteckning | 60 |
| | Finlands författningssamling | 64 |
| | Sveriges författningssamling..... | 65 |

| | |
|------------------------|----|
| Figurförteckning | 65 |
| Tabellförteckning..... | 65 |

Bilageförteckning

| | |
|----------|-------|
| Bilaga 1 | Enkät |
|----------|-------|

Begreppsdefinitioner

Amortering – Delbetalning av lånat kapital.

Avdragsgilla räntor – räntor som den skattskyldige har rätt att dra av på sina lån. (Skatteförvaltningen. 2016)

Byggnadskostnadsindex – Indexet beskriver den relativa förändringen av byggnadskostnaderna för byggarbeten och byggnader som till sina viktigaste byggegenskaper är jämförbara, med hjälp av prisutvecklingen för grundinsatser som använts vid byggandet. Indexet mäts månatligen. (Finlands officiella statistik. (FOS). 2016.)

Belåningsgrad – Andelen som är lånat kapital i procent av totalt kapital. (Borg L., Henge J. & Palm P. 2015. s.510)

Belåningsvärde – Kvoten som fås vid uträkning av skillnaden mellan lånestorleken och marknadsvärdet på bostaden. Krediten beviljas utifrån belåningsvärdet. (Finansinspektionen. 2016. S.22.)

Blancolån (Sverige) – Lån som beviljas utan säkerhet eller borgen. (Finansinspektionen. 2016. S.22.)

Euribor – Euribor är en ränta som fastställs av ca 40 förstklassiga stora banker i euroområdet. Räntan är den, vilken förstklassiga banker är villiga att ge varandra lån i euro. 15 % av de högsta och lägsta noteringarna på euribor lämnas obeaktade och på resten beräknas ett medelvärde. Euriborräntan beräknas för 3, 6 och 12 månader. (Finlands bank. 2016)

Fastighetsköp – Förvärv av fastighet eller del av därav eller outbrutet område mot vederlag. Ett outbrutet område avses en gränsbestämd del av en fastighet.

Grundränta – Grundräntan fastställs genom beräkningar av genomsnittet på 12 månaders marknadsräntor. Marknadsräntan är 12 månaders euribor. (Finlands bank. 2016)

Konsumentpris – Det faktiska priset som konsumenten betalar för varor och tjänster. (FOS. Konsumentprisindexet. 2016)

Marknadsvärde – Priset som uppstår då en vara eller tjänst handlas på en marknad. Priset till vilket en bostad kan försälas vid en marknadsmässig försäljning. (Finansinspektionen. 2016. S.22.)

Placeringsbostad – En bostad som ger vinst, exempelvis en lägenhet som hyrs ut.

Relativa bostadspriser – Bostadspriserna i förhållande till andra priser.

Servitut – Rättighet för ägande, nyttjande eller i annat anspråk råda över en fastighet. (Borg L., Henge J. & Palm P. 2015. s.527)

Säkerhet – Egendom som ställs till säkerhet för ett lån. Långivaren har rätt till egendomen om låntagaren inte skulle kunna betala tillbaka sin fordran. (Finansinspektionen. 2016. S.23.)

Taxeringsvärde (Sverige) – Värdet som ligger till grund för fastighetskatten. Bestäms till 75 procent av egendomens marknadsvärde två år innan taxeringsåret. (Borg L., Henge J. & Palm P. 2015. s.528)

1 Inledning

Fastighetsmarknaden är ett ständigt diskuterat ämne i och med att en stor del av befolkningen gör en bostadsaffär någon gång under livets lopp. Fastighetsmarknaden har varit exceptionell under de senaste 20 åren genom de låga räntorna och den goda ekonomiska tillväxten. Förmögenhetsskalan mellan de som köpte en bostad i mitten på 1900-talet och de som fortsatte bo i hyreslägenheter var den dubbla 20 år senare. (Lind H. & Lundström S. 2007. S.14)

I Finland är fastighetsmarknaden ständigt uppåtgående sedan år 2010 medan det i Sverige gjordes rekord i fastighetsaffärer under år 2016. Trots att priserna på fastighetsmarknaden har stigit rejält under de senaste åren är investeringsklimatet lönsamt. Det är det finansiella högtrycket och den exceptionella penningpolitiken som skapar ett gynnsamt klimat för att investera i fastigheter. Framöver förutspås en fortsatt stark utveckling på fastighetsmarknaden.

Arbetet ger en inblick i den finska och svenska fastighetsmarknaden. Arbetet utgår ifrån hur fastighetsmarknaden såg ut år 2016 men kommer även ge läsaren en inblick i hur fastighetsmarknaden har utvecklats under tidigare årtionden.

Fastighetsmarknaden är speciell genom dess höga transaktionskostnader. Detta innebär att gemene man inte byter bostad med jämna mellanrum och inte kommer pröva på alla bostadsformer under sin livstid, såsom det är möjligt att pröva på olika sorters matvaror. Vid val av bostadsform är det lönsamt att ta reda på olika för- och nackdelar med olika boendeformer.

Det saknas tidigare studier om hur boendeformen bostadsrätten skiljer sig åt mellan Finland och vårt västra grannland, Sverige. Bostadsrätten har blivit en allt populärare boendeform, speciellt i Sverige men detta begrepp har även klättrat fram på den finska bostadsmarknaden. Arbetet kommer därmed forska i vad begreppet bostadsrätt innebär i Finland respektive Sverige.

Den första delen av arbetet behandlar fastighetsmarknaden i sin helhet och tillhörande termer. Den andra delen av arbetet behandlar bostadsrätter, hur marknaden för bostadsrätter ser ut samt historik och framtid för bostadsrätter i Finland och Sverige. Arbetets tredje del består av en kvalitativ undersökning där syftet är att ta reda på hur bostadsmarknaden ser ut i praktiken och vad olika personer som arbetar med bostadsrätter anser om framtiden på

fastighetsmarknaden. Slutligen diskuteras resultatet av den teori och empiri som arbetet omfattar.

1.1 Problemformulering

Hur ser egentligen fastighetsmarknaden ut i Finland jämfört med i vårt västra grannland, Sverige? Arbetet kommer forska i vad som påverkar fastighetsmarknaden samt hur marknaden ser ut i Finland respektive Sverige för tillfället. Bostadsrätten är en populär boendeform i Sverige medan alla inte är medvetna om att det också finns en boendeform i Finland som kallas för bostadsrätt. Arbetet kommer forska i vad en bostadsrätt är i Finland respektive vad en bostadsrätt är i Sverige. Marknadssituationen för bostadsrätter som en del av fastighetsmarknaden är en intressant aspekt som arbetet kommer ta upp. Följande forskningsfrågor lyfts fram i arbetet.

- Hur ser fastighetsmarknaden ut i Finland respektive Sverige?
- Vad innebär en bostadsrätt i Finland respektive Sverige?
- Varför är den svenska bostadsrätten populärare än den finska bostadsrätten?
- Hur ser marknadssituationen för bostadsrätter som en del av fastighetsmarknaden ut?

1.2 Syfte

Arbetets syfte är att undersöka fastighetsmarknaden i sin helhet, samt vad som påverkar fastighetsmarknaden ur en ekonomisk synvinkel. Syftet med arbetet är att ta reda på vad en bostadsrätt är samt hur denna form av boende skiljer sig åt mellan Sverige och Finland. Syftet med arbetets empiriska del är att få en praktisk synvinkel på arbetet genom en kvalitativ undersökning bland personer som dagligen arbetar med bostadsrätter.

1.3 Avgränsning

Arbetet avgränsar sig till bostadsmarknaden i Finland och Sverige. Arbetet ger en helhetsbild över bostadsmarknaden i den första delen och i arbetets andra del avgränsas arbetet till bostadsrätter. Arbetets empiriska del begränsar sig till bostadsrätter. Arbetet fokuserar på ekonomins påverkan på fastighetsmarknaden, vilket innebär att andra perspektiv på fastighetsmarknaden inte behandlas.

1.4 Metod

Arbetet utförs med hjälp av litteratur som återspeglar sig på bostadsrätter och fastighetsmarknaden, samt statistik och annan kompletterande information från tillförlitliga Internetkällor. Tidningsartiklar används till en begränsad del i arbetet. Arbetets empiriska del utförs genom kvalitativa intervjuer för insamlande av data som komplettering till arbetets teori. Som metodval till arbetets empiriska del valdes kvalitativa intervjuer, eftersom forskningsfrågorna i arbetet besvaras professionellt och sakkunnigt av personer som arbetar med bostadsrätter. Respondenterna i den empiriska undersökningen kontaktas per e-post och har möjlighet att besvara intervjun med fritt formulerade svar.

2 Fastighetsmarknaden

En fastighetsmarknad kan definieras som en marknad där man i en snäv tolkning avser köp och försäljning av fastigheter. Hans Lind och Erik Persson definierar att en marknad uppnås när varor och/eller tjänster utbyts inom givna institutionella ramar mellan en avyttrare och en mottagare. Alla överlåtelseformer inkluderat arv, gåva och byte kan även avse fastighetsmarknaden. (Lind H. & Persson E. 2015. s.235)

På fastighetsmarknaden tillämpas en generell marknads- och pristeori. Trots detta har fastigheterna flera särdrag som gör fastighetsmarknaden speciell. Ur marknadssynpunkt är de viktigaste särdragen att varje fastighet är unik, har ett fast läge och en lång varaktighet. (Lind H. & Persson E. 2015. s.245)

Genom olika marknadsregleringar har politiken försökt styra fastighetsmarknaden. Exempelvis har kommunen satt ett maxpris på bostadshyresmarknaden eller minimipris på byggnadsmaterial. Bostadsbidrag, skatter, räntesubventioner för lån och produktionsbegränsningar har andra regleringar som gjorts för att styra fastighetsmarknaden. Effekter som marknadsregleringar kan få är bland annat minskat utbud och ett överskott på efterfrågan. (Lind H. & Persson E. 2015. s.243–244)

Fastighetsmarknaden har påverkan på den ekonomiska utvecklingen på olika sätt på kort, medellång och lång sikt. Påverkan på kort och medellång sikt sker genom att fastighetsmarknaden påverkar arbetsmarknaden och efterfrågan genom effekter på rörligheten samt efterfrågan på arbetskraft och bygginvesteringar. Den makroekonomiska utvecklingen av skuldsättningens effekter på konsumtion och stabilitet påverkas även på kort och medellång sikt. Demografiska förändringar spelar på lång sikt en viktig roll för

bostadsbyggande och relativa bostadspriser. Boendesituationen har påverkan på gemene mans hälsa och utbildningsmöjligheter på lång sikt. En förutsättning för ett välfungerande samhälle är en fungerande bostadsmarknad. (Bergendahl P-A, Hjeds Löfmark M & Lind H. 2015. S.20)

2.1 Fastighet

En fastighet kan beskrivas som en särskild avgränsad del av jord. Definitionen av jord innefattar i detta fall både mark och markområden täckta med vatten, dvs. sjöar. En fastighet kan vara både fysisk, dvs. byggnader och tillbehör till byggnader, eller rättslig, dvs. servitut och samfälligheter. (Victorin R. & Hager A.2015. s.63)

2.2 Bostäder

Det finns fyra olika former av boende i Finland, dessa är ägarbostad, hyresbostad, bostadsrättsbostad och delägarbostad. De fyra olika boendeformer som finns i Sverige är hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och äganderätt.

Äganderätt eller ägarbostaden, dvs. ägande av fastighet, är den minst begränsade boendeformen. Den som äger en fastighet har rätt att överlåta den genom försäljning, gåva eller på något annat sätt. Ägaren kan bygga om som man vill, som de samhällseliga reglerna tillåter, samt ha kontroll över boendekostnaden. Bostadsägaren kan sälja, pantsätta samt hyra ut äganderätten utan tillstånd. (Tegelberg L. 2016.s.23)

Hyresrätten innebär att bostaden hyrs av den som äger bostaden. Hyresgästen har mycket begränsad rätt att påverka sin bostads utseende. Hyran är fastställd enligt hyresmarknadens nivå, dvs. den ger utrymme för affärsvinst för fastighetsägaren och baserar sig inte på några förbruksvaror. (Tegelberg L. 2016.s.24)

Kooperativ hyresrätt är en boendeform som är ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. Lägenheten säljs inte men hyresgästerna tillhör en förening där de har inflytande över sitt boende inom ramen för föreningen. Det är föreningen som bestämmer hyran för lägenheterna. (Lundén B. 2015.s.10)

Arbetet kommer gå närmare in på bostadsrätten. Bostadsrätten skiljer sig åt Finland och Sverige emellan. I Finland är bostadsrätten en boendeform där bostadsrättsinnehavaren löser in bostadsrätten genom att betala en bostadsrättsavgift som motsvarar 15 % av lägenhetens

värde. Bruksvederlag betalas även för bostaden. Bostadsrätterna i Finland behandlas mera ingående i kapitel 5.1.

I Sverige skiljer sig bostadsrätten från hyresrätten genom att bostadsrättsinnehavaren påverkar vem som tar över den och kan på samma sätt som vid äganderätt överlåta bostaden genom försäljning. Speciellt med bostadsrätten är att den som den överläts till måste bli medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsinnehavaren har makt att påverka sitt boende, men rätten regleras av bostadsrättslagen. (Tegelberg L. 2016.s.24) Bostadsrätterna i Sverige behandlas mera ingående i kapitel 5.2.

2.3 Makroekonomisk analys

Ekonomi i sin helhet påverkar vad som händer på fastighetsmarknaden. Analyser av fastighetsmarknaden kan bli komplicerade eftersom fastighetsmarknaden består av ett stort antal delmarknader, vilka kan avgränsas på flera olika sätt. Makroekonomiska analyser innefattar trender och prognoser i ett lands eller en regions faktiska och förväntade framtida utveckling. BNP, inflation, räntenivån och konjunktursvängningar har stor betydelse för fastighetsmarknaden. Resultatet som framkommer ur makroekonomisk analys är grundläggande för bedömningen av utvecklingen på fastighetsmarknaden. (Lind H. & Persson E. 2015. s.251)

2.3.1 Bruttonationalprodukten

Bruttonationalprodukten mäter värdet av alla färdiga produkter, dvs. varor och tjänster, som tillverkas i ett land under ett år. BNP kan exempelvis räknas genom att summera förädlingsvärdena i samtliga producerande företag och organisationer. Förädlingsvärdet är skillnaden mellan försäljningsintäkter och kostnader för inköp av råvaror och halvfabrikat. En ökning av bruttonationalprodukten avser en ekonomisk tillväxt. (Lind H. & Persson E. 2015. s.251)

BNP påverkas av bostadsbyggande, konsumtion och investeringar. BNP ökar därmed då efterfrågan på bostäder och kapitalinvesteringarna ökar. Kostnaderna ökar då efterfrågan på arbete och kapital ökar, därmed tar inflationen fart. Då inflationen stiger över målet och BNP tillväxten inte är långsiktigt hållbar längre höjer centralbanken räntan. (Sellin P. & Walentin K. 2008. S.2)

Variationen i inflation och BNP påverkas endast till drygt en procent av ändringar i efterfrågan på bostäder. Trots detta har undersökning resulterat i att en del av nedgången i BNP och inflation 1993–1994 beror på plötsliga förändringar i efterfrågan på BNP. Variationen av konsumtionen på varor påverkas till cirka fem procent vid ändringar i efterfrågan på bostadsmarknaden. Makroekonomiska förändringar, inklusive penningpolitik påverkar drygt en fjärdedel av variationen i bostadspriserna. Plötsliga förändringar av räntan påverkar endast 5 procent av variationen i bostadspriserna. (Sellin P. & Walentin K. 2008. S.2-3)

I nästan alla andra länder som är medlemmar i organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD) ligger utvecklingen för att bygga bostäder före resten av ekonomin, d.v.s. först toppar bostadsbyggandet och sedan BNP och den ekonomiska aktiviteten. Ett svenskt mönster är däremot att BNP stabiliseras då bostäder byggs. (Sellin P. & Walentin K. 2008. S.3)

Effekten på BNP stärks ju mindre kravet på kontantinsats vid bostadslån är. Ändras kravet på kontantinsats från 15 % till 5 % påverkar en plötslig förändring av räntan hushållets totala konsumtion med en 50 procent starkare effekt, även effekten på BNP stärks då märkbart. Effekten på inflationen förblir oförändrad. Den förstärkta effekten på konsumtionen orsakas av att hushållen är mera belånade och äger bostäder till ett högre värde än om kontantinsatskravet är lägre. Förändringar i efterfrågan och utbudet på bostadsmarknaden har endast en liten effekt på BNP och inflationen. Bostadspriserna påverkas däremot av utvecklingen i makroekonomin. (Sellin P. & Walentin K. 2008. S.4)

2.3.2 Inflation

Vid inflation stiger den allmänna prisnivån. Konsumentprisindexet är det vanligaste sättet att mäta inflationen. Detta index utgår ifrån hur stor konsumtion det genomsnittliga hushållet har. Inflation uppstår om konsumenterna vill köpa mer än vad företagen kan producera, alltså då den totala efterfrågan är större än det totala utbudet på marknaden. Stiger kostnaderna för att producera varor och tjänster kan även en inflation uppstå. En oväntad inflation gynnar låntagare medan småsparare och långgivare missgynnas. Är inflationen väntad kan alla skydda sig genom exempelvis högre räntenivåer. Inflationens effekter kan påverkas av skattesystemet. När räntorna är avdragsgilla gynnas låntagarna av inflationen genom att amorteringarna blir mindre värda med en högre ränta. (Lind H. & Persson E. 2015. s.252-253) De avdragsgilla räntorna beskrivs mera ingående i kapitel 3.2.3 och 4.1.4.

2.3.3 Konjunktursvängningar på fastighetsmarknaden

Under de senaste 20 åren har fastighetsmarknaden och ekonomin svängt kraftigt. Högkonjunktur har lett till att ekonomin går för fullt medan lågkonjunkturer har lett till att ekonomin står stilla. En högkonjunktur leder ofta till investeringar för att öka kapaciteten på företagen och arbetskraften utnyttjas maximalt. Lågkonjunktur leder tvärtom till att arbetslösheten ökar och att investeringar är olönsamma för företag. I teorin har man även kopplat samman en låg inflation med lågkonjunkturer och en relativt hög inflation med högkonjunkturer. Hans Lind beskriver däremot att det under de senaste decennierna inte har funnits ett stabilt samband mellan arbetslöshet och inflation i de flesta länderna. (Lind H. & Persson E. 2015. s.254)

Konjunktursvängningarna sammanhänger främst med förändringar på efterfrågesidan. Påverkas företagens investeringar, export eller hushållens inköp på något sätt så att de ökar eller minskar kraftigt sprider sig denna förändring till andra delar av ekonomin. Vissa ekonomer anser att konjunktursvängningarna har ett regelbundet och förutsägbart förlopp där låg- och högkonjunktur följer på varandra med vissa tidsintervall. Konjunktursvängningarna påverkas genom att Finlands bank och Riksbanken(Sverige) försöker påverka ekonomin genom ändrade räntenivåer. Exempelvis kan Finlands bank eller Riksbanken påverka konjunkturen om den är på väg nedåt genom att sänka sin styrränta, vilket i sin tur påverkar ekonomin i olika kanaler. Har många hushåll bolån med rörliga räntor så påverkar den styrande bankens ränteändringar konsumtionen snabbare och mera direkt. (Lind H. & Persson E. 2015. S. 254-255)

2.3.4 Räntenivå

Räntan är priset på att låna pengar och den analyseras med hjälp av utbud och efterfrågan. Konkurrens på marknaden leder till att räntan är på den nivå där utbudet möter efterfrågan. Ändras någon av de bakomliggande faktorerna förskjuts efterfråge- samt utbudskurvan. Inflationstakten påverkar också räntan, genom inflation är de pengar som långivaren får tillbaka mindre värda än de pengar som lånats ut. En högre räntenivå kan bero på förväntningar om en högre inflation. I och med en högre inflation minskar utbudet av lån. En lägre inflation innebär en lägre räntenivå. (Lind H. & Persson E. 2015. s.255)

Räntenivån påverkas av nominell och real ränta. Den nominella räntan innebär det som låntagaren betalar i euron medan den reala räntan är den ränta som innebär att långivaren får mera köpkraft än vad den hade från början. Realräntan kan förenklat beskrivas som

skillnaden mellan den nominella räntan och inflationstakten. Ett lån som tas med sju procents ränta medan inflationen är två procent innebär att låntagaren betalar fem procent i real ränta. (Lind H. & Persson E. 2015. S. 255-256)

Realräntan har i Sverige under de senaste 60 åren (1956–2016) haft en genomsnittlig räntenivå på 2,4 procent, med mycket höga svängningar. Inflationen har påverkat räntenivån genom att den har fallit, detta påverkar den genomsnittliga räntenivån. (Malmqvist P. 2016)

2.4 Bostadslån

Den vanligaste låneformen för bankkunden är bostadslån. Bostadslånet kan tecknas för att köpa bostad, renovering eller utbyggnad av bostad. Som säkerhet till lånet används bostaden. Genom bostadslånen löper hushållen flera risker kopplade till skuldsättningen. Bolånet är en kostnad för lång tid framöver och lånet är känsligt för räntenivån. Stiger räntorna så ökar också bolåneutgifterna, vilket kan bli ett problem för hushåll som är högt skuldsatta. Värdet på bostaden kan även falla, vilket ger en ekonomisk förlust. En hög skuldsättning kan även påverka samhällsekonomin i stort. Drar många hushåll samtidigt ner på konsumtionen för att klara sina skuldbetalningar så kan det skapa eller förvärra en lågkonjunktur. (Finansinspektionen. Den svenska bolånemarknaden. 2016. S. 4)

Bostadslånen har två olika typer av amorteringar, dessa är rak amortering och annuitet. Lån med rak amortering innebär att amorteringsdelen är lika stor vid varje betalningstillfälle. Efter varje amortering minskar räntans andel om inget annat förorsakar en allmän förhöjning av räntan. Vid rak amortering är lånets utgifter större i början och minskar mot slutet av låneperioden. (Konkurrens- och konsumentverket. 2014.)

Annuitetslån innebär att amorteringens och räntans totala summa är lika stor varje gång under hela återbetalningstiden. Till en början är räntan den större delen och amorteringen mindre men när lånets kapital blir mindre växer amorteringsdelen och räntedelen minskar. Ett alternativ till annuitetslånet är att låntagaren kommer överens med banken att avbetalningen förblir densamma under hela låneperioden. Avbetalningen förblir då densamma medan lånetiden växlar och blir kortare eller längre när räntan förändras. (Konkurrens- och konsumentverket. 2014)

Räntan på bostadslånen baseras antingen på bankernas egna referensräntor på marknadsvillkor, primeräntor, eller euribor-räntor. Primeräntans storlek bestäms av bankerna själva. Mellan låntagaren och banken kan det göras en överenskommelse om att

räntan är fast, alltså den samma under hela lånetiden. En del av lånet kan även kopplas till en fast ränta medan en del av lånet kopplas till en fluktuerande ränta. Utöver referensräntan omfattar den totala räntan som låntagaren betalar av marginalen som banken har bestämt för den enskilde kunden. (Konkurrens- och konsumentverket. 2014)

Som tidigare nämnt kan bostadslånets ränta baseras på referensräntan. I räntelagen 12 § beskrivs det att referensräntan är den ränta som Europeiska centralbanken tillämpat vid den sista huvudsakliga refinansieringstransaktionen före den första kalenderdagen i varje halvårsperiod. Referensräntan avrundas uppåt till närmast följande halva procent. (Räntelag 20.8.1982/633 12§)

Bostadslånen behandlas mera ingående i kapitel 3.2 för Finland och 4.1 för Sverige.

2.5 Köpkraft

Varje enskild fastighet är unik och har ett andrahandsvärde. Som redan nämntes i inledningen har fastigheterna höga transaktionskostnader, vilket innebär att de inte är en vara som ofta byts ut. Detta kapitel kommer behandla vad som påverkar köpkraften och hur prisnivåerna påverkas på fastighetsmarknaden.

2.5.1 Efterfrågan/utbud

På fastigheter tillämpas en generell marknads- och pristeori. Allmängiltiga konsumtions-, produktions-, investerings-, pris-, och marknadsteorier med vissa begränsningar och anpassningskrav i tillämpningen gäller för fastigheter. (Lind H. & Persson E. 2015. s.239)

Efterfrågan på fastighetsmarknaden anpassas efter att ju lägre priser det är desto flera intresserade köpare finns det. När ett företag bedömer att det framtida förväntade priset ligger över de förväntade kostnaderna sker oftast nyproduktion. Ju högre det förväntade priset på fastigheterna är desto mera bygger företagen. (Lind H. & Persson E. 2015. s.239-240)

Under 2000-talet har priserna ökat markant i storstadsregionerna men det har inte byggts mera än tidigare. Detta har lett till att efterfrågan på nyproduktioner är stor och priset är högt. Marknadspriset på fastigheterna sammanhänger med utbudet och efterfrågan. Vid ett högt pris på fastigheterna är utbudet större än efterfrågan, detta leder till att konkurrensen mellan säljarna borde pressa ner priserna. Är priserna låga beror det på att efterfrågan är större än

utbudet och konkurrensen mellan köparna ska pressa upp priset. Ökar efterfrågan kan man således vänta sig att priset stiger samtidigt som produktionen ökar. Ökar utbudet kan man i motsats förvänta sig att priset faller samtidigt som antalet färdigt producerade bostäder ökar. När utbudet motsvarar efterfrågan uppstår marknadsjämvikt. (Lind H. & Persson E. 2015. s.241-242) Utbudet på fastighetsmarknaden är på kort sikt konstant, eftersom det tar tid att bygga nytt. Prisförändringar på fastighetsmarknaden sammanhänger därmed ofta med efterfrågan. (Lind H. & Persson E. 2015. 2015)

2.5.2 Bostadspriser

Bostadspriserna kan också sammankopplas med hushållens skuldsättning, en god tillgång till finansiering kan leda till stigande priser. Priserna är cykliska och går upp vid högkonjunktur och ned i lågkonjunktur. I olika delar av landet är prisökningarna väldigt olika och prisskillnaden mellan olika städer och inom städerna kan vara stor. (Bergendahl P-A, Hjeds Löfmark M & Lind H. 2015. S.50)

2.6 Kapitelsammanfattning

Kapitlet om fastighetsmarknaden behandlar främst fastighetsmarknaden i sin allmänhet och vad som påverkar fastighetsmarknaden utifrån en ekonomisk synvinkel. Trots att fastighetsmarknaden anses ha en generell marknads- och pristeori har den en del särdrag som gör den speciell. Dessa särdrag är bland annat fastigheternas långa varaktighet, fasta läge och att varje fastighet anses vara unik. Fastighetsmarknaden har under årens lopp reglerats av politiken genom exempelvis skatter, bostadsbidrag och räntesubventioner på lån. De bostadsformer som finns i Finland är ägarlägenhet, hyreslägenhet, bostadsrätt och delägarbostad. Sverige har istället för delägarbostäder den kooperativa hyresrätten. Arbetet går av dessa bostadsformer endast in på vad en bostadsrätt innebär i Finland respektive Sverige.

Utifrån en makroekonomisk synvinkel påverkar bruttonationalprodukten, inflationen, räntenivåer och konjunktursvängningar fastighetsmarknaden. När efterfrågan på bostäder och kapitalinvesteringar ökar så ökar BNP. Inflationen tar fart i och med att kostnaderna ökar då efterfrågan på arbete och kapital ökar. Slutligen leder detta till att centralbanken ökar räntan då inflationen stiger över målet och BNP tillväxten inte längre är långsiktigt hållbar.

I kapitlet framkommer att bostadslånen är den vanligaste låneformen för bankkunder. Räntan på bostadslånen baseras på referensräntan och bostadslånet kan bindas med fast eller rörlig

ränta. Den totala räntan som låntagaren betalar till banken omfattas utöver referensräntan av räntemarginalen, som banken bestämmer för den enskilde kunden.

Efterfrågan på bostadsmarknaden anpassas utefter att ju lägre priset på fastigheterna är, desto flera intresserade köpare finns det. Samtidigt anpassas utbudet av att ju högre de förväntade priserna på fastigheterna är desto mera nyproduktion finns det. Fastighetsmarknadens utbud kan anses vara konstant i och med att det tar tid att bygga nytt.

3 Fastighetsmarknaden i Finland

Fastighetsmarknaden i Finland har vuxit med i genomsnitt 29 000 bostäder årligen sedan år 1990. 78 procent av de bostäder som fastställdes under 1995–2015 är belägna i större kommuner. Sedan år 1970 har antalet radhus tiodubblats från 30 000 till 401 000 år 2015. (FOS. 2016. Bostäder och boendeförhållanden. S.3)

3.1 Fastighetsaffärer

År 2005 gjordes det största antalet fastighetsköp efter millennieskiftet i Finland. Under 2005 gjordes totalt 78 000 fastighetsköp medan det gjordes 59 300 fastighetsköp under år 2015. Det livligaste året inom fastighetsköp i Finland var 1988. Ett statistiskt långtidsgenomsnitt ger 65 800 fastighetsköp per år. Trots att antalet fastighetsköp sjunkit för varje år sedan år 2005 uppnåddes det år 2015 rekord på det totala penningbeloppet för fastighetsköp. Det totala penningbeloppet år 2015 var 8,4 miljarder euro, medan det tidigare rekordet från år 2009 är 8,2 miljarder euro. År 1988 var inte endast rekordår med fastighetsköp utan även rekordår för det totala penningbeloppet, som då var 11 miljarder euro. (Lantmäteriverket. 2016. s.5)

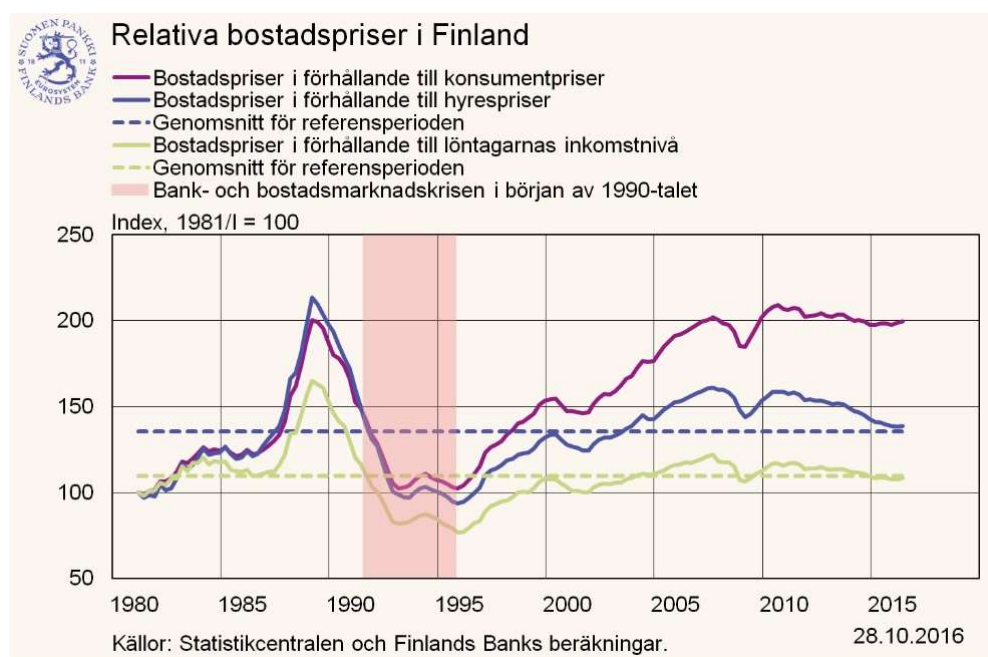
Prisutvecklingen på fastigheterna ser olika ut beroende på fastighetens art. Medianpriserna för småhus har varit på en stabil nivå under de senaste fem åren. I glesbygden är medianpriset för småhus 120 000 euro medan det är 172 000 euro på planområden. I Helsingfors sjönk medianpriset på egnahemshus med 4 % från år 2014 till 2015. Medianpriset på egnahemshus i Helsingfors var 365 000 euro under 2015. I Esbo var medianpriset på ett egnahemshus 450 000 euro år 2015, vilket är en höjning på sju procent jämfört med året innan. Medianpriset på egnahemshus i Esbo är det högsta i landet. De varierande egenskaperna på sålda egnahemshus leder till att statistiken som lantmäteriverket framtagit endast är riktgivande. (Lantmäteriverket. 2016. s.5)

Strandtomterna har högst medianpris i Nyland, där medianpriset är 115 000 euro. För planområde i hela landet var medianpriset på strandtomter 37 800 euro under år 2015. Åkerpriset har legat på en jämn nivå under de senaste åren och medianpriset var 8 250 euro per hektar i hela landet under år 2015. I Egentliga Finland var medianpriset 12 200 euro per hektar, vilket är det högsta i landet. (Lantmäteriverket. 2016. s.5)

Tabell 1. Prisutveckling av bostadstomter åren 1985–2015 (basår 2010=100)

| Alla bostadstomter | År | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Hela Finland | 25 | 39 | 39 | 50 | 68 | 100 | 104 | 110 | 116 | 115 | 117 |
| Helsingfors regionen | 13 | 33 | 20 | 36 | 70 | 100 | 105 | 106 | 105 | 101 | 99 |
| Huvudstadsregionen | 18 | 46 | 21 | 40 | 76 | 100 | 110 | 112 | 117 | 107 | 104 |
| Kranskommunerna | 11 | 31 | 21 | 34 | 68 | 100 | 104 | 103 | 101 | 101 | 102 |
| Övriga Finland | 25 | 42 | 38 | 48 | 68 | 100 | 104 | 106 | 110 | 111 | 113 |

I tabell 1 framkommer prisutvecklingen på alla bostadstomter i Finland. Tabellen visar prisutvecklingen procentuellt. Tabellen utgår från att priset var 100 % år 2010. Den största prishöjningen har skett i kranskommunerna mellan åren 1985–2015. Till Kranskommunerna räknas Hyvinge, Träskända, Kervo, Kyrkslätt, Mäntsälä, Nurmijärvi, Borgnäs, Sibbo, Sjundeå, Tusby och Vichtis. I alla delar av landet har det skett en prishöjning, vilket till en viss del beror på de låga räntorna. (Lantmäteriverket. 2016. s.65)



Figur 1. Relativa bostadspriser i Finland.

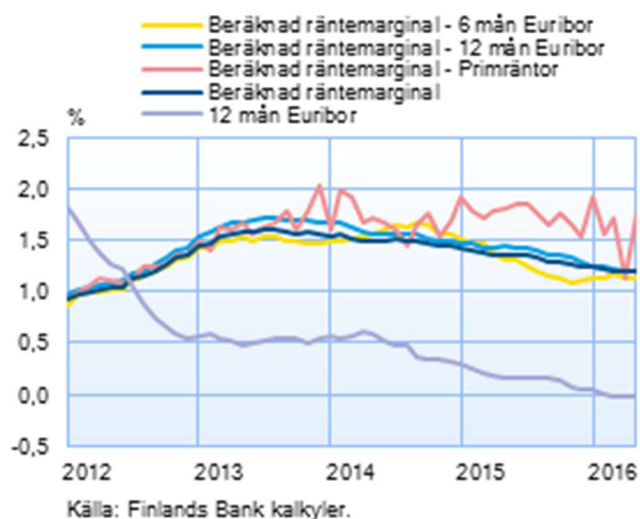
I grafen ovan ses hur de relativa bostadspriserna förhåller sig till konsumentpriser, hyrespriser samt löntagarnas inkomstnivå. Grafen visar förändringar på ett tidsperspektiv från 1980–2016. Statistiken mäts kvartalsvis. I juni 2016 var bostadspriserna i förhållanden till konsumentpriserna 200 %. Som högst var detta förhållande i september 2010 med 209,2 %. I grafen beskrivs bostadspriserna i förhållande till konsumentpriserna med den lila kurvan. I grafen ses också att bostadspriserna i förhållande till konsumentpriserna var som lägst under bank- och bostadsmarknadskrisen i början av 1990-talet. (Finlands Bank & Finlands officiella statistik [FOS]. 2016.) Konsumentpriset är det faktiska priset som konsumenten betalar för varor och tjänster. (FOS. Konsumentprisindexet. 2016.)

I förhållande till hyrespriser har bostadspriserna hållit en jämn utveckling med konsumentpriserna fram till efter bank- och bostadsmarknadskrisen. I juni 2016 är bostadspriserna i förhållande till hyrespriserna 139 %. När bostadspriserna i förhållande till hyrespriserna är över 100 % innebär det att det är lönsammare att köpa en bostad än att hyra. Bostadspriserna var i förhållande till löntagarnas inkomster 108,7 % i juni 2016. Detta innebär att bostadspriserna är aningen för höga för en medelinkomsttagare. (Finlands Bank & FOS. 2016)

3.2 Bostadslån i Finland

Under maj 2016 ökade utbetalningarna av bostadslån i Finland. Hushållen lyfte nya bostadslån för 1,8 miljarder euro. Detta är det största beloppet på månadsnivå på över tre år. Den årliga räntan på bostadslån var 1,21 procent och marginalen utgjorde 1,19 procent. Referensräntan kan enligt Finlands bank ha en betydelse för bostadslånets marginal. Referensräntans andel av totala räntan är liten, men den valda referensräntan kan ha betydelse för bostadslånets marginal. Marginalens betydelse har ökat sedan år 2014 då den allmänna räntenivån sjönk allt lägre. Ett bostadslån som bundits till tolv månaders euribor i maj 2016 hade en 0,6 procentenheter högre marginal än ett bostadslån som bundits till sex månaders euribor samt 0,16 procentenheter högre än marginalen på ett bostadslån som bundits till tre månaders euribor. Det är en liten andel bostadslån som binds till primärräntor, eftersom en högre marginal betalas på dem. Den genomsnittliga återbetalningstiden av bostadslån är 19 år. (Honkanen J. & Tuomikoski O. 2016)

Totalt var 93,4 miljarder euro utlånat till bostadslån i augusti 2016. På årsbasis har belåningen ökat med 2,5 procent. Genomsnittsräntan på utbetalda bostadslån var i augusti 2016 1,12 procent. På nya utbetalda bostadslån var genomsnittsräntan 1,18 procent. Nya bolån lyftes för 1,5 miljarder euro under augusti 2016. (Tuomikoski O. & Aaltonen M. 2016)

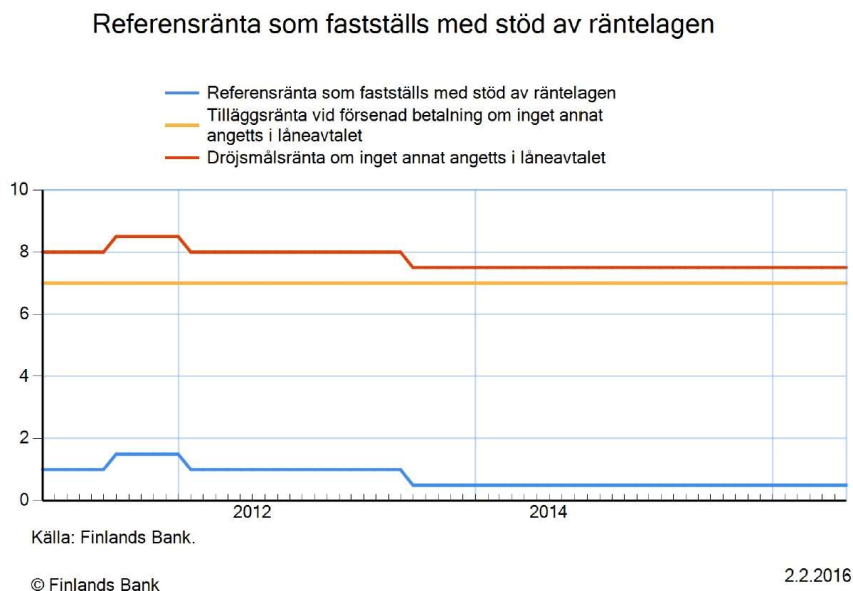


Figur 2. Räntemarginal på bolån.

Grafen visar på hur 12 månaders Euribor fortfarande sjunker under 2016. Utifrån grafen framkommer det att räntan på bolånen till stort sett endast består av räntemarginal.

3.2.1 Referensränta

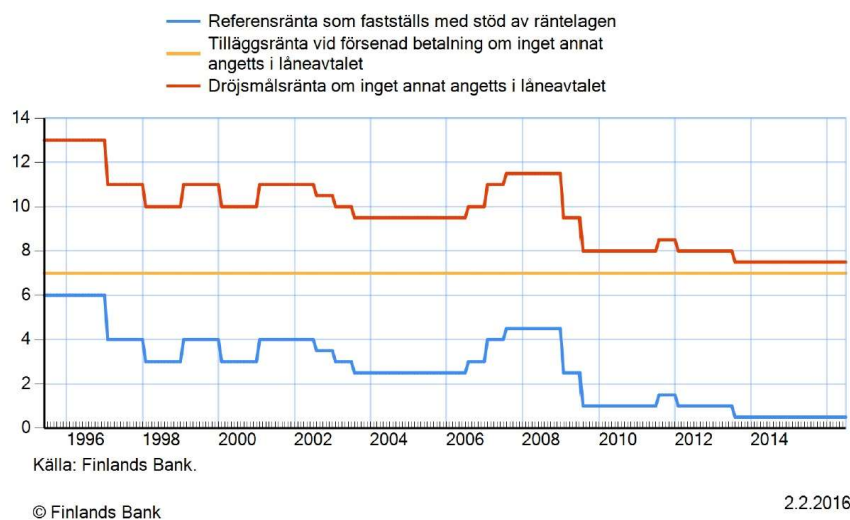
Referensräntan som tillämpas i Finland under tiden 1.7.– 31.12.2016 är enligt räntelagen 0,0 %. Under denna period är dröjsmålsräntan 7,0 % per år, detta eftersom att det i räntelagen (1982/633) 4 § finns bestämmelser över att dröjsmålsräntan är referensräntan med tillägg för sju procentenheter. (Finlands bank. 2016.)



Figur 3. Referensränta som fastställs med stöd av räntelagen.

Grafen ovan visar hur referensräntan och dröjsmålsräntan enligt räntelagen (1982/633) har utvecklats från år 2011 fram till juni 2016. Referensräntan var under januari 2011 fram till juni 2013 1,00 procentenheter. Under juli till december 2011 var den som högst 1,50 procentenheter. Sedan juli 2013 har referensräntan varit 0,50 procentenheter och i juli 2016 fastställdes den till 0,00 procentenheter. Grafen ovan illustrerar att tillägget till referensräntan hålls konstant på 7,00 procentenheter, detta i enlighet med räntelagen (1982/633) 4§. Dröjsmålsräntan på bostadslån består av referensräntan + tilläggsräntan, därav har dess kurva utvecklats enligt referensräntans utveckling. Under denna tidsperiod var dröjsmålsräntan som högst under juli till december 2011, då även referensräntan nådde sin topp under dessa år, i detta skede vare dröjsmålsräntan 8,50 procentenheter. (Finland Bank. 2016)

Referensränta som fastställs med stöd av räntelagen



Figur 4. Referensränta 1995-2016

Från en större tillbakablick ses hur referensräntan utvecklats under de senaste 20 åren. Under år 1995-1996 var referensräntan som högst med 6,00 procentenheter, detta ledde till en dröjsmålsränta på 13,00 procentenheter. Utifrån grafen ses hur bank- och bostadsmarknadskrisen på 1990-talet samt 2008 påverkade referensräntan. (Finlands Bank. 2016)

3.2.2 Lånetak

1.7.2016 trädde en ny lag i kraft i Finland som gäller lånetak vid bostadslån. Lagändringen innebär att bankerna belånar för högst 90 % av säkerheternas värde. Detta innebär att köparen bör ha 10 % i eget kapital. Vid köp av första bostad behövs 5 % av bostadens pris i eget kapital, säkerheternas värde får alltså uppstiga till 95 % av bostadens värde. (Sjöholm P. 2016. s.4-5)

3.2.3 Ränteavdrag vid beskattningen

Räntan på lån för köp eller totalrenovering av familjens stadigvarande bostad får dras av vid beskattningen till viss del, när lånet lyfts. 55 procent är den avdragbara andelen av räntorna år 2016. År 2017 är den avdragbara andelen 45 procent. De avdragsgilla räntorna dras av från kapitalinkomsten. I fall där låntagaren inte har kapitalinkomster eller om de är mindre än de avdragsgilla räntorna uppstår ett underskott. 30 procent av detta underskott räknas som en underskottgottgörelse som dras av från skatterna på förvärvsinkomsterna. (Skatteförvaltningen: Avdrag för räntor på bolån. 2016.)

Ett bostadslån som tas för en placeringsbostad, exempelvis en lägenhet som hyrs ut, har räntor som är till sitt fulla belopp avdragsgilla vid beskattningen. Räntor för ett lån som tas för bostadsrättsavgiften får dras av vid beskattningen. Bostadsrättsavgiften är den avgift som bostadsrättshavaren löser in för bostaden. (Skatteförvaltningen: Avdrag för räntor på bolån. 2016.)

3.3 Bruttonationalprodukten

Tillväxten på BNP i Finland var 1,6 procent under år 2016. År 2017 förutspås BNP växa med 0,9 procent och med 1,0 procent under 2018. Detta är en förändring från tidigare år då BNP minskat under åren 2013–2014 medan det under år 2015 endast ökade med 0,2 procent. Højningen i Finlands BNP tyder på att ekonomin återhämtar sig från finanskrisen. (Finansministeriet. 2016. s.4)

3.4 Kapitelsammanfattning

Kapitlet behandlar fastighetsmarknaden i Finland i dess allmänhet. I kapitlet framkommer att fastighetsmarknaden fokuserar allt mera på större städer. Av de bostäder som fastställdes under åren 1995–2015 är hela 78 procent belägna i större städer. År 1988 anses vara rekordår i Finland angående antalet fastighetsköp och det totala penningbeloppet för fastighetsköp. Flest antal köp efter millennieskiftet gjordes år 2005, antalet fastighetsköp till trots uppnåddes det högsta totala penningbeloppet efter millennieskiftet år 2015.

Under maj 2016 var den årliga räntan på bostadslån i Finland 1,21 procent och marginalen utgjorde i genomsnitt 1,19 procent. Den genomsnittliga återbetalningen av bostadslån var vid samma tidpunkt 19 år. Andra halvåret av 2016 var referensräntan i Finland enligt räntelagen 0,0 procent medan dröjsmålsräntan var 7,0 procent per år. Bruttonationalprodukten var 1,60 procent år 2016 och förutspås växa med 0,9 procent under år 2017, denna höjning kan tyda på att ekonomin håller på att återhämta sig från finanskrisen.

Bostadslån ges på banker i Finland till högst 95 % av bostadens värde ifall bostaden är låntagarens första och i andra fall är den högsta givna belåningsgraden 90% av bostadens värde. Detta innebär att låntagaren bör komplettera resterande del av bostadens värde med eget kapital. Under år 2017 får 45 procent av de avdragbara räntorna vid bostadslån dras av i beskattningen. Räntor på lån som tas för placeringsbostäder är till sitt fulla belopp avdragsgilla vid beskattningen.

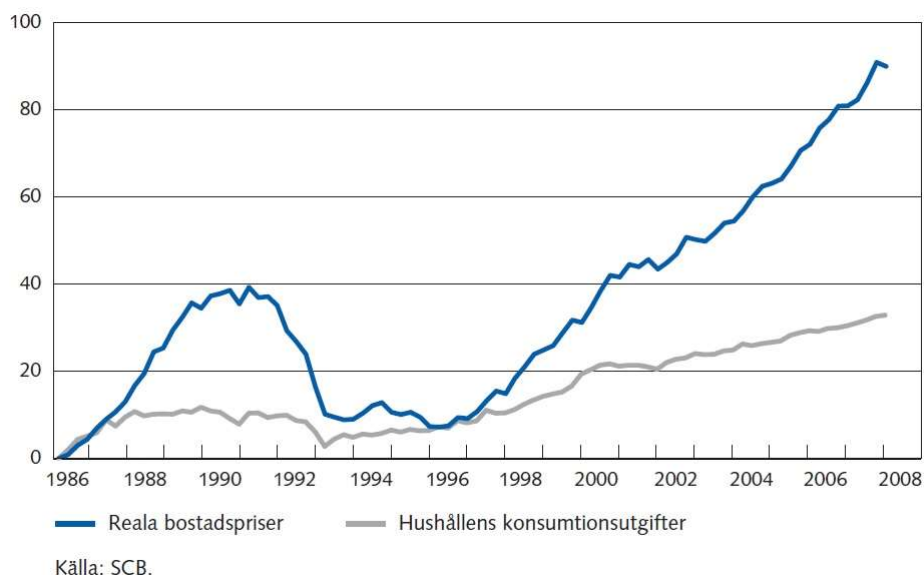
4 Fastighetsmarknaden i Sverige

Bostadsägandet har under en längre tid stöttats av politiken i Sverige genom skattelättnader och räntesubventioner. (Bergendahl P-A, Hjeds Löfmark M & Lind H. 2015. S.34) Recessioner som involverar bostadsmarknaden är dessutom mycket längre och kraftigare än recessioner som inte gör det. Sjunkande bostadspriser leder till lägre bostadsinvesteringar och investeringsbenägenheten faller snabbt i en lågkonjunktur, vilket påverkar så att recessionen blir värre. (Bergendahl P-A, Hjeds Löfmark M & Lind H. 2015. S.37)

Fastighetsmarknaden väntas växa mest i Stockholm, Skåne och Västra Götaland, eftersom folkmängden väntas öka mest på dessa orter. Efterfrågan av bostäder i dessa regioner kommer inom några år att öka kraftigt. För att bostadsmarknaden ska vara välfungerande förutsätts att det finns anpassningsmekanismer som gör att marknaden struktureras för att hantera de demografiska svängningarna. Bostadsmarknaden är cyklisk och priserna går upp och ned, liksom på andra marknader. (Bergendahl P-A, Hjeds Löfmark M & Lind H. 2015. S.9-10)

Under år 2016 var transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige 210 miljarder kronor, detta innebär en ökning på 40 procent sedan år 2015. Boomen på fastighetsmarknaden påverkas främst av de låga räntorna, en växande befolkning och att fastigheterna anses som en trygg investeringsmöjlighet. (Fröjd M. 2017.)

Den svenska bostadsmarknaden är i en makroekonomisk synvinkel riskfylld enligt europeiska kommissionen (2014). I detta utlåtande understryks skuldsättningsgrader, beskattning som främja skuldsättning, låga amorteringsgrader samt är det problematiskt med det låga bostadsutbudet. (Bergendahl P-A, Hjeds Löfmark M & Lind H. 2015. S.49)



Figur 5. Bostadspriser och konsumtion 1986–2008.

Priserna på bostäder har stigit kraftigt i Sverige under de senaste åren, speciellt priserna på bostadsrätter har skjutit i höjden. (Bergendahl P-A, Hjeds Löfmark M & Lind H. 2015. S.50) I diagrammet ovan ses hur snabbt bostadspriserna har ökat i förhållande till konsumtionen. Detta kan förklaras med att kostnaderna för att producera bostäder har ökat snabbare än kostnaderna för att producera andra varor. Detta beror delvis på att utvecklingen av produktiviteten i bostadssektorn varit låg under en lång tid. Uppgången av bostadspriserna sedan 2000-talet kan i stort sätt bero på att efterfrågan på bostadsmarknaden har ökat. (Sellin P. & Walentin K. 2008. S.2.)

4.1 Bostadslån i Sverige

Skuldsättningen bland hushållen ökar allt mera och det är bostadslånen som är den vanligaste låneformen. Av svenska hushålls skulder till monetära finansinstitut utgörs 80 % av bostadslån under år 2016. Under början av 2000-talet visade hushållens bostadslån väldigt höga tillväxttal, i detta skede var det främst utlåningen till bostadsrätter som ökade. År 2012 uppgick bolånen i Sverige till ca 60 procent av bruttonationalprodukten. (Holmberg J. 2012.)

Hushållen lånar allt mera i förhållande till sina inkomster, vilket har sitt ursprung i att bostadspriserna stiger snabbare än hushållens inkomster. Trots detta lånar hushållen mindre än tidigare i förhållande till bostadens värde. Den genomsnittliga belåningsgraden har sjunkit med en procent från år 2014 till år 2016. Den genomsnittliga belåningsgraden låg i april

2016 på 65 procent. Denna belåningsgrad innebär att hushållen i genomsnitt lånar mindre i förhållande till bostadens värden. (Finansinspektionen. 2016. S.3)

Bolånemarknaden är viktig för den makroekonomiska utvecklingen. Stigande bostadspriser och utbyggnaden av stora hushållsskulder har skapats av finansiell avreglering, låga räntor samt nya låneprodukter. (Bergendahl P-A, Hjeds Löfmark M & Lind H. 2015. S.37)

Bostadsmarknadens effekter på penningpolitiken påverkas av plötsliga förändringar på bostadsbyggande och bostadspriser. När räntan höjs med en procent plötsligt så faller bostadsbyggandet med cirka en halv procent och bostadspriserna med en procent. (Sellin P. & Walentin K. 2008. S.3)

4.1.1 Amorteringskrav

I Sverige har finansinspektionen vidtagit flera åtgärder för att hantera riskerna kopplade till skuldsättningen som bolån ger. Finansinspektionen har bland annat infört bolånetal, infört amorteringskrav och höjt riskvikterna på bolån. (Finansinspektionen. 2016. S. 3)

En ny lag som började gälla 1.6.2016 innebär nya amorteringskrav på nya bostadslån, dvs. på bostadslån som tagits efter 1.6.2016. Denna lag anger att bostadslån bör amorteras om belåningsgraden överstiger 50 procent. Lagen innebär att nya lån ska amorteras med minst två procent av det totala lånebeloppet per år om belåningsgraden överstiger 70 procent. Är belåningsgraden mellan 50–70 procent ska lånet amorteras med minst en procent av det totala lånebeloppet per år. Belåningsgraden är förhållandet mellan skulden och marknadsvärdet på bostaden. (Finansinspektionen. 2016. S.12)

Åtgärden med amorteringskraven har tagits fram eftersom Sverige har högkonjunktur med negativa styrräntor. De makroekonomiska effekterna som amorteringskravet har, är att belåningsgraden hos hushållen bör minska med tre procent per hushållen. En långsiktig effekt skulle ge minskning på 17 procent. Risken för ekonomiska kriser bör minska med denna metod och därmed öka stabiliteten. Tillsammans med bolånetaket, kapitalkraven för bankerna kommer amorteringskravet bygga skyddsmekanismer i det ekonomiska systemet. (Finansinspektionen. 2016. Pressträff.)

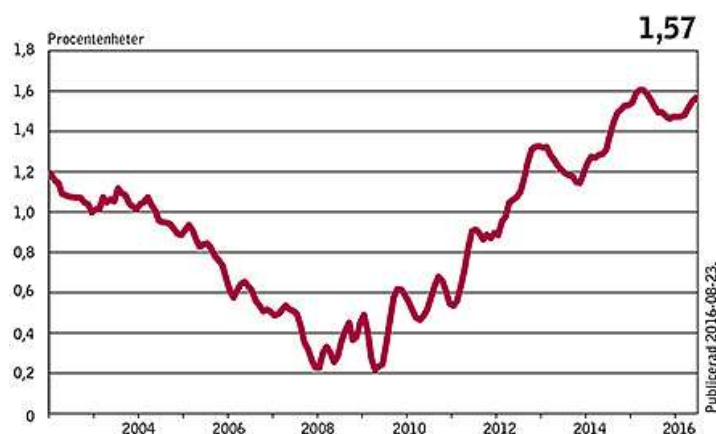
4.1.2 Bolånetaket

Finansinspektionen vidtar successivt åtgärder för att minska riskerna som kommer när hushållen skuldsätter sig. I Sverige finns ett liknande lånetak som nyligen tillkommit i

Finland. Detta infördes under hösten 2010 och innebär en begränsning av lån mot säkerhet i bostad. Bolånetaket innebär att lån med bostad som säkerhet inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. (Finansinspektionen. 2016. S.4-5) Även efter att detta bolånetak införts finns det möjlighet att låna till mera än 85 procent av bostadens värde genom att ta ett lån utan säkerhet, ett blacolån. Av hushållen som var med i stickprovet som finansinspektionen gjorde hade cirka fem procent tagit blacolån i samband med bostadsfinansieringen. 0,7 procent av den totala nyutlåningen till bostadsfinansiering bestod år 2015 av blacolån.

4.1.3 Bolånemarginalen

I juni 2016 var marginalen på bostadslån i Sverige 1,57 procent. I mars 2016 var marginalen 1,48 procent. I juni 2016 var marginalen på bolån 1,55 procent. Bankernas marginal på bolån publiceras av finansinspektionen varje kvartal. Nedanstående diagram visar hur marginalen har ändrats under åren. 2008 och 2009 var marginalen som lägst under den ekonomiska svackan men har åter igen stigit. (Finansinspektionen. 2016. Bolån.) Bolånemarginalen räknas ut genom att finansinspektionen jämför den genomsnittliga räntan som kunderna faktiskt har betalt under en viss tidsperiod med den genomsnittliga finansieringskostnaden under samma period. Bolånemarginalen räknas ut för ett nytecknat bolån med tre månaders räntebindningstid. (Ekonomisk analys. 2016.)



Figur 6. Bolånemarginal.

Den genomsnittliga bolåneräntan per hushåll var i september 2016 1,60 procent, räntan ökade med 0,01 procentenhet från augusti. Den rörliga bolåneräntan uppgick till 1,58 procent under samma period. I september uppgick hushållens totala bolån till 2 852 miljarder kronor, detta är en ökning med 20 miljarder kronor jämfört med föregående månad. Bostadslånens årliga tillväxttakt var i september 8,2 procent. (Statistiska centralbyrån. 2016. 2016:252)

4.1.4 Avdragsgilla räntor

Under beskattningsåret har privatpersoner med bolån rätt till skatteavdrag för ränteutgifter. Upp till 100 000 kronor är skatteavdraget 30 procent av ränteutgifterna. Ränteintäkter och vissa kapitalinkomster tas först bort från ränteutgifterna innan skatteavdraget beräknas. Är underskottet av kapital större än 100 000 kronor fås ett avdrag på 21 procent för det belopp som överskrider 100 000 kronor. (Bergendahl P-A, Hjeds Löfmark M & Lind H. 2015. S.129)

4.2 Kapitelsammanfattning

Kapitel 4 i arbetet behandlar fastighetsmarknaden i Sverige i dess allmänhet. Fastighetsmarknaden i Sverige koncentrerar sig främst till de större städerna och väntas växa mest i Stockholm, Skåne och Västra Götaland. Transaktionsvolymen ökade med hela 40 procent från år 2015 till år 2016, vilket resulterade i en transaktionsvolym på hela 210 miljarder kronor år 2016.

Bostadslånen utgjorde 60 procent av Sveriges BNP år 2012 och av hushållens skulder till monetära finansinstitut utgör bostadslånen 80 procent år 2016. I April 2016 låg den genomsnittliga belåningsgraden bland Sveriges befolkning på 65 procent. Bostadslån i Sverige bör årligen amorteras med minst två procent av belåningsbeloppet per år om belåningsgraden på bostadens marknadsvärde överstiger 70 procent. Är belåningsgraden 50-70 procent bör lånet amorteras med minst en procent av det totala lånebeloppet per år.

I Sverige ges bostadslån till högst 85 procent av bostadens värde, vilket innebär att låntagaren bör ha 15 procent i eget kapital eller finansiera resterande del av lånet genom att ta ett så kallat blancolån. Den genomsnittliga bolåneräntan var 1,60 procent i september 2016 och den årliga tillväxttakten för bostadslån var 8,2 procent. På bolånet har privatpersoner rätt till skatteavdrag för ränteutgifterna, skatteavdraget är 30 procent av ränteutgifterna upp till 100 000 kronor.

5 Bostadsrätter

Följande kapitel beskriver vad begreppet bostadsrätt innebär i Finland respektive i Sverige. Skillnaderna i vad den finska bostadsrätten och den svenska bostadsrätten är lyfts fram i kapitlet. Kapitlet behandlar vad en bostadsförening är, hur bostadsrättsinnehavaren går

tillväga vid köp eller överlåtelse av bostadsrätt samt vilka skattepåföljder boende i bostadsrätt ger i Finland och Sverige.

5.1 Bostadsrätter i Finland

Bostadsrätt innebär i Finland den boendeform som är ett mellanting mellan hyresrätt och äganderätt. Boendetryggheten i en bostadsrätt är den samma som i en äganderätt, men bostadsrätten går inte att lösa ut till lös egendom. Det som skiljer bostadsrätten från äganderätten är att avgiften vid köp av bostadsrätt endast är 15 procent av lägenhetens pris. (Infopankki. Bostadsrättsbostad. 2016)

Det var på 1980-talet som man i Finland bestämde sig för att satsa på hus med bostadsrättslägenheter. I och med att bostadsrättslagen trädde i kraft i början av augusti 1990 blev bostadsrättsboende möjligt i Finland. Bostadsrätterna blev till eftersom statliga och kommunala företag beslöt att man skulle ha ett reglerat system så att bostadspriserna inte skulle skjuta i höjden. De första bostadsrättshusen kom till Finland år 1991.(Fellman I. 2010.) Det har varit möjligt att bygga bostadsrätter med fri finansiering sedan år 2003. (ARA. 2016. Handbok för bestämning av bruksvederlag för bostadsrättsbostäder.)

I juni 2016 fanns det i Finland cirka 41 500 bostadsrättsbostäder i byggnader som ägs av kommunala eller regionala bostadsrättsbolag. De största ägarna till bostadsrättshus i Finland är Asokodit, AVAIN Asumisoikeus oy, TA-Asumisoikeus Oy och YH-Asumisoikeus länsi Oy. (ARA. 2016. Bostadsrättsbostäder.) Bostadsrättshus som produceras med statligt stöd ägs av kommuner, allmännyttiga samfund och bostadsrättsföreningar. Bostadsrättshus som byggs med annan finansiering ägs av aktiebolag och stiftelser som uppfyller de lagstadgade kraven. (Gentz A. 2013.)

5.1.1 Bostadsrättsförening

Med en bostadsrättsförening avses en sammanslutning utan något eget vinstintresse som tillgodoser sina medlemmar möjlighet till boende genom att överlåta bostadsrätter enligt lagen om bostadsrättsbostäder i ett eller flera hus som ägs av föreningen. (Lag om bostadsrättsföreningar 1994/1072 §1) Enligt lagen om bostadsrättsföreningar (1994/1072) 1 kap 2§ svarar medlemmarna i föreningen inte för föreningens förpliktelser personligen. Föreningen har såvida inte rätt att ålägga en medlem någon annan betalningsskyldighet än skyldighet att erlägga medlemsavgift. Lagstiftningen om bostadsrättsföreningar skyddar bostadsrättsinnehavaren från personligt ekonomiskt ansvar.

Enligt lagen om bostadsrättsföreningar (1994/1072) 3 kap 7§ kan fysiska personer, sammanslutningar eller stiftelser vara medlemmar i en bostadsrättsförening. En annan bostadsrättsförening kan dock inte vara medlem. Medlemskapet får inte överlåtas till någon annan och varje bostadsrättshavare som bor i bostadsrättshuset är medlem i föreningen. I lag om bostadsrättsföreningar (1994/1072) 3 kap 8§ föreskrivs det att en medlem som inte är bostadsrättsinnehavare har rätt att utträda ur bostadsrättsföreningen genom att skriftligen anmäla detta till föreningens styrelse. Utträdet ur föreningen kan genom föreningens stadgar bli giltigt först en viss tid efter anmälan, dock högst ett år.

Bostadsrättsföreningen bör ha en styrelse på minst tre medlemmar, vars mandattid bestäms enligt föreningens stadgar. Enligt lag om bostadsrättsföreningar (1994/1072) kan mandattiden vara högst fyra räkenskapsperioder (§31). I föreningen är det styrelsen som svarar om förvaltningen och att verksamheten är ändamålsenligt organiserad. Det är styrelsens uppgift att ta hand om att bokföringen och medlemsförvaltningen är lagenlig och ordnad på ett behörigt sätt. (Lag om bostadsrättsföreningar 1994/1072 § 35)

5.1.2 Köp av bostadsrätt

Vid köp av en bostadsrätt beaktas vissa krav på den sökande. Lagen om bostadsrättsbostäder (1990/650) tar upp dessa krav i 1 kap 4§. Dessa krav innefattar att den sökande bör ha fyllt 18 år vid inlämnandet av ansökan och vara i behov av en bostadsrättsbostad.

Bostadsrättssökanden anses inte vara i behov av en bostadsrättsbostad om den har en ägarbostad inom ansökningsområdet som motsvarar den bostadsrätt som söks till läge, storlek, boendekostnader och övriga egenskaper. Bostadsrätt beviljas inte om den sökande, med sin förmögenhet, kan finansiera minst femtio procent av det gängse priset på den fira marknaden för den bostad som söks, en motsvarande bostad eller förmår bygga om den ägarbostad som finns inom ansökningsområdet så att den motsvarar bostaden som söks. Dessa krav beaktas inte om sökande byter från en bostadsrättsbostad till en annan eller om sökande har fyllt 55 år. Vid fritt finansierade bostäder är val av bostadsrättshavare fritt. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 4a)

En annan person kan godkännas som bostadsrättsköpare om ingen av de sökande uppfyller kraven. Finns det flera sökanden med samma kriterier av bostad, har den sökande vars ordningsnummer är lägre än de andras företräde till bostadsrätten. Enligt lag om bostadsrättsbostäder (1990/650) bör kommunen förklara bostadsrätterna lediga för att sökas innan val av bostadsrättshavare görs (§4).

Avsägs ett bostadserbjudande tre gånger av den sökande, som den godkännt, ges sökande ett ordningsnummer som är efter alla de andra bostadsrättsökande. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 4c) När bostadsrättsavtalet ingås, bör det göras skriftligen. Ändringar i avtalet bör även göras skriftligen eftersom muntliga avtal eller avtalsvillkor inte binder den som får en bostadsrätt. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 2)

Vid köp av en bostadsrättsbostad ska man betala en bostadsrättsavgift som utgör 15 % av bostadens ursprungliga anskaffningsvärde. Utöver anskaffningsavgiften betalar bostadsrättsinnehavaren bruksvederlag, vilket kan jämföras med hyra. Bruksvederlagets storlek varierar beroende på bostadens storlek och ort. För bruksvederlaget kan bostadsrättsboende ansöka om bostadsbidrag. Bostadsrätten får man då man ingått bostadsrättsavtalet och betalt avgiften. (Helsingfors stad. 2016. Bostadsrättsbostäder.)

5.1.3 Boende i bostadsrätt

Enligt lag om bostadsrättsbostäder (1990/650) är bostadsrättshavaren skyldig att använda lägenheten som stadigvarande bostad för sig eller sin familj (§27). Högst hälften av lägenheten får överlåtas till någon annan. Bostadsrätten får överlåtas tillfälligt i oavbruten tid i högst två år om den boende på grund av arbete, studier eller annan motsvarande orsak tillfälligt vistas på en annan ort. Har husägaren inte grundad anledning att motsätta sig överlåtelserna får lägenheten överlåtas för en längre tid om det finns skäl för det. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 27–28)

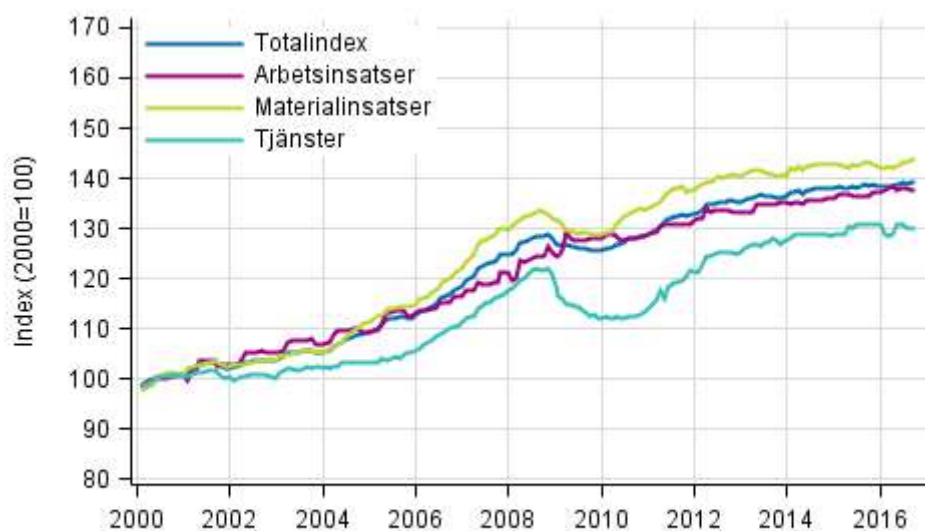
Bostadsrättsinnehavaren har rätt att göra underhålls- och ändringsarbeten i lägenheten med tillstånd av husägaren. Bostadsrättsinnehavaren har rätt att få skälig ersättning av husägaren för nödvändiga underhållsarbeten som gjorts på lägenheten med tillstånd av husägaren. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 11–12) Bostadsrättsinnehavaren är inte ansvarig för att ersätta sedvanligt slitage som orsakas av att lägenheten används för det ändamål som är avsett i bostadsrättsavtalet. Däremot är bostadsrättsinnehavaren skyldig att ersätta husägaren för skador som hen uppsåtligt eller av grov försummelse orsakat. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 14)

Bostadsrättsinnehavaren betalar bruksvederlag. Husägaren bör skriftligen meddela bostadsrättshavaren vid höjning av bruksvederlaget. Orsaken till höjningen och hur stort det nya bruksvederlaget är bör även meddelas. Meddelandet bör göras senast två månader innan höjningen träder i kraft. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 17) Detta tillämpas inte om husägaren är en bostadsrättsförening. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 19a)

I enighet med självkostnadsprincipen bestäms hyrorna och bruksvederlagen för de hyres- och bostadsrättsbostäder som byggts med statens aravalån eller räntestödslån. Enligt självkostnadsprincipen får hyror och bruksvederlag främst täcka kapitalkostnader som uppförandet av huset orsakat samt kostnader för skötsel och reparation av fastigheten. (Miljöministeriet. 2015.)

5.1.4 Överlåtelse av bostadsrätt

Vid överlåtelse av bostadsrätten är överlåtelsepriset högst den ursprungliga bostadsrättsavgiften höjd med byggnadskostnadsindexet. Maximipriset får inte överstigas enligt lagen om bostadsrättsbostäder (1990/650 § 24). Till maximipriset räknas den bostadsrättsavgift som betalats för lägenheten inklusive den indexförhöjning av bostadsrättsavgiften som motsvarar den förändring av byggnadskostnadsindexet som skett sedan avgiften betalades. Till maximipriset räknas även värdet av de skäligen förbättringar som överlåtaren eller en bostadsrättshavare före honom har gjort i lägenheten eller finansierat under besittningstiden. Vid beräkning av detta värde ska kostnaderna för förbättringsarbetena, tidpunkten då de utfördes och återstående nytta med arbetet samt andra omständigheter beaktas. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 24) Om bostadsrättsmottagaren förbinder sig att betala ett pris som överstiger maximipriset är köpet ogiltigt till den del priset överstiger det tillåtna maximipriset, detta enligt lag om bostadsrättsbostäder (1990/650 § 25).



Källa: Statistikcentralen

Figur 7. Byggnadskostnadsindex.

Grafen i figur 7 visar på byggnadskostnadsindexets långsiktiga utveckling. I september 2016 steg byggnadskostnadsindexet med 0,8 procent från året innan. På månadsbasis har byggnadskostnadsindexet stigit med 0,1 procent sedan augusti 2016. (Statistikcentralen. 2016. Byggnadskostnadsindex.)

Överlåtelse av bostadsrätten sker genom att bostadsrättshavaren meddelar om överlåtelsen till husägaren. Bostadsrätten får överlåtas till en person som godkänts av kommunen. Bostadsrätten bör lösas in inom tre månader från meddelande om överlåtelse om det finns en lagenlig köpare. Det är husägaren som är skyldig att lösa in bostadsrätten till det tillåtna överlåtelsepriset. Bostadsrätten inlöses alltid till maximipris och kommunen kan bekräfta maximipriset på husägarens begäran. Maximipriset vid överlåtelse gäller även då bostadsrättshavaren överlåter bostaden till make, släkting eller familjemedlem. Vid överlåtelse till släkting behöver inte kommunen godkänna överlåtelsen. (ARA. 2013. *Överlåtelse av bostadsrätt.*)

Bostadsrätten kan inte lösas in utan innehavaren överlåter den eller byter den mot en annan bostadsrätt. Husägaren kan inte säga upp bostadsrättsavtalet utan skäligen orsaker. Bostadsrättsavtalet upphör att gälla om lägenheten blir förstörd eller om myndigheterna förbjuder att den används som bostad. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 10) Vid överlåtelse av bostadsrätt skall husägaren ställa bostadsrätten till bostadsrättsinnehavarens förfogande den dag så denne enligt bostadsrättsavtalet har rätt att få lägenheten i sin besittning. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 6)

5.1.5 Hävning av bostadsrättsavtal

Husägaren har rätt att häva bostadsrättsavtalet på de grunder som nämns i lag om bostadsrättsbostäder (1990/650) § 36. Husägaren har rätt att häva bostadsrättsavtalet med direkt verkan om bostadsrättshavaren underlåter att betala den överenskomna bostadsrättsavgiften eller bruksvederlaget inom stadgad eller avtalad tid. Direkt hävning av avtalet får också förekomma om bostadsrättshavaren överlåter besittningen av lägenheten eller en del av den i strid mot lagen om bostadsrättsbostäder. Husägaren har inte rätt att häva avtalet om ingen skriftlig varning getts innan i fall där lägenheten exempelvis använts för annat ändamål än vad som förutsätts i lagen eller bostadsrättsavtalet, bostadsrättshavaren för eller tillåter störande liv i lägenheten. En skriftlig varning innan avslutande av bostadsrättsavtal bör ges om bostadsrättshavaren försummar att vårda lägenheten eller om bostadsrättshavaren bryter mot vad som är stadgat eller bestämt för bevarande av hälsa och

ordning. Husägaren har inte rätt att häva bostadsrättsavtalet om bostadsrättshavaren fullgör sina skyldigheter utan dröjsmål efter varningen. (Lag om bostadsrättsbostäder 1990/650 § 36–37) I lag om bostadsrättsbostäder (1990/650) § 38 framkommer att meddelandet om hävning bör ges skriftligen. I meddelandet bör grunden för hävningen och tidpunkten då avtalet upphör att gälla framkomma tydligt.

5.1.6 Skatter på bostadsrätter

I Finland är inte den bostadsrättsavgift som ägaren av ett bostadsrättshus erhåller och som bostadsrättshavaren ska betala då bostadsrätten grundas skattepliktig. Detta eftersom bostadsrättsavgiften jämföras med en kapitalinsats. (Inkomstskattelagen 1992/1535 § 53) Enligt inkomstskattelagen (1992/1535) § 53:1 är den förmån som en skattskyldig har haft av en bostadsrätt som använts för hans eget eller familjens behov och som hen förfogat över i egenskap av delägare eller medlem i ett bostadsaktiebolag eller något annat bostads- eller fastighetssamfund mot ersättning som är lägre än gängse hyran skattefri kapitalinkomst.

Överlåtelsevinsten som erhållits vid överlåtelse av bostadsrätten är skattefri i det fall att bostadsrättshavaren har ägt och använt bostadsrätten som stadigvarande bostad för sig eller sin familj i minst två år. Ägartiden av bostadsrätten jämföras med den tid som bostadsrättsavtalet varit i kraft. (Inkomstskattelag 1992/1535 § 45)

5.1.7 Sammanfattning över kapitlet om bostadsrätter i Finland

I Finland är bostadsrätten en boendeform som är ett mellanting mellan äganderätten och hyresrätten. Den första bostadsrättslagen trädde i kraft år 1990 och de första bostadsrättshusen kom till år 1991. Grundorsaken till att bostadsrätterna bildades var eftersom staten ville ha ett reglerat system på bostadsmarknaden så att priserna inte skjuter i höjden.

Bostadsrättsföreningar är främst statligt ägda i Finland och varje bostadsrättsförening bör ha en styrelse på minst tre medlemmar. Bostadsrättssökande bör vara myndig och i behov av en bostadsrättsbostad för att ansökan ska vara giltig, vid insändande av ansökan ställs den sökande alltid i bostadskö. Sökande av bostadsrätt kan tacka nej till ett bostadserbjudande tre gånger innan sökande får ett nytt könummer som är efter alla andra bostadsrättssökande. Vid byte från en bostadsrätt till en annan beaktas inte de krav som ställs på en ny sökande, en bostadsrättsinnehavare kan på detta sätt smidigt byta från en bostadsrätt till en annan.

Bostadsrättens avgift är 15 procent av bostadens ursprungliga anskaffningsvärde och förutom detta betalar bostadsvederlag som bestäms enligt självkostnadsprincipen. Vid överlåtande av bostadsrätt är överlåtelsepriset högst bostadsrättsavgiften höjd med byggnadskostnadsindexet, skäliga förbättringar som gjorts i lägenheten får även tilläggas till detta. Detta maximipris får inte överstigas. Bostadsrätten får inte lösas in utan överläts eller byts mot en annan bostadsrätt. Bostadsrättsavgiften är inte skattepliktig och överlåtelsevinsten som erhålls är skattefri ifall bostadsrätten använts som stadigvarande bostad för sig eller familjen under minst två års tid.

5.2 Bostadsrätter i Sverige

I Sverige är en bostadsrätt nyttjanderätten till en lägenhet, utan begränsningar i tiden, i en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening. Bostadsrätten är den enda nyttjanderätten till fast egendom som inte är begränsad till tiden, med undantag från servitut. (Isaksson B. & Jonsson S. 2015. s.429)

De första bostadsrättsföreningarna uppkom redan under 1800-talet i Sverige medan bostadsmarknaden inte var reglerad och hyrorna var höga i populära bostadsområden. År 1930 fanns det ca 900 bostadsrättsföreningar med över 20 000 medlemmar. Eftersom bostadsrättsföreningarna hade fått en så stor omfattning skapades en speciallagstiftning år 1930. Den nuvarande bostadsrättslagen är från 1991. (Grauers F. 2005. s.193-194)

År 2015 var bostadsrätter den vanligast förekommande köpkategorin till bostadshyreshus i Sverige. I Sverige fanns det ca 160 miljoner kvadratmeter bostadsarea i flerfamiljehus år 2015. Av denna bostadsarea ägs 38 procent av bostadsrättsföreningar, alltså var 60,8 miljoner kvadratmeter bostadsarea bostadsrätter. (Isaksson B. & Jonsson S.2015. s.429)

Under en längre tid har det tillkommit flera bostadsrätter än hyresrätter i Sverige. I slutet av år 2015 var 41 procent av alla lägenheter bostadsrätter, detta innebär att det totalt fanns runt 968 000 bostadsrättslägenheter. Bostadsrätterna dominerar endast i Uppsala och Stockholm, av de största städerna i Sverige. Västerås har en jämn fördelning med lika många hyresrätter som bostadsrätter. (Statistiska centralbyrån. 2016. *Drygt 4,7 miljoner bostäder i landet.*)

Tabellen nedan beskriver antal bostadsrätter som fanns i Sverige i juni 2016. Totalt 7 152 stycken bostadsrätter såldes i hela Sverige under juni 2016. Kvadratmeterpriser för bostadsrätterna var som högst i Centrala Stockholm med 85 026 kronor (9 059,49 €, kurs 1 € = 9,39 kronor) per kvadratmeter. Köpesumman var även som högst i centrala Stockholm.

Medelpriset för en bostadsrätt var i hela Sverige 33 605 kronor (3 580,60 €, kurs 1 € = 9,39 kronor) per kvadratmeter. Statistiken från mäklarstatistik.se omfattar cirka 70 procent av alla försäljningar inom Sverige som sker via mäklare. (Svensk mäklarstatistik. 2016.)

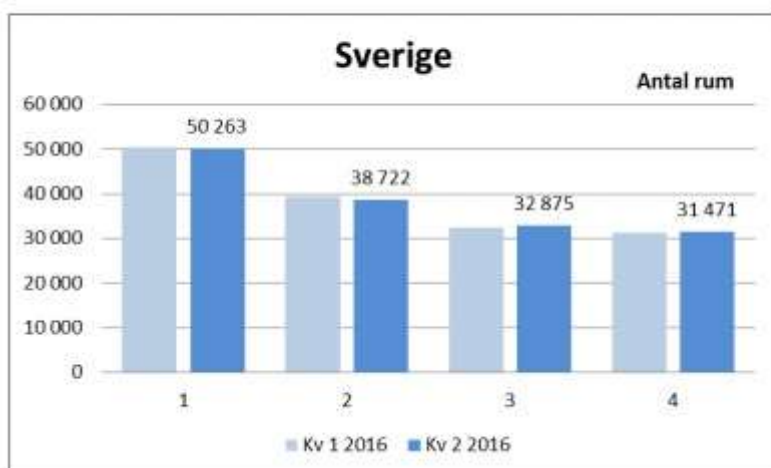
Tabell 2. Bostadsrätter i Sverige, juni 2016.

| Bostadsrätt | Villa | | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|-----------|-----|
| Bostadsrätt | Antal objekt | Kr/kvm | Köpesumma | PU1 |
| Riket | 7152 st | 33605 kr/kvm | 2183 tkr | -1% |
| Stor-Stockholm | 2534 st | 52869 kr/kvm | 3251 tkr | -1% |
| Centrala Stockholm | 586 st | 85026 kr/kvm | 5020 tkr | -1% |
| Stor-Göteborg | 861 st | 38278 kr/kvm | 2553 tkr | -1% |
| Centrala Göteborg | 167 st | 55000 kr/kvm | 3582 tkr | 0% |
| Stor-Malmö | 702 st | 23069 kr/kvm | 1615 tkr | -1% |
| Centrala Malmö | 366 st | 26754 kr/kvm | 1883 tkr | -1% |
| Ej storstad | 3055 st | 18732 kr/kvm | 1323 tkr | -2% |

Senast uppdaterad: 14 juli 2016

Statistiken visar att priserna på bostadsrätter har ökat med 10 procent i Sverige under perioden juni 2015-juni 2016. Som mest har priserna på bostadsrätter ökat i centrala Malmö, där en ökning på 13 procent har skett på årsbasis. I september 2016 har priserna på årsbasis ökat med 7 procentenheter och medelpriset per kvadratmeter på en bostadsrätt var 38 374 kronor (4 088,73 €, kurs 1 € = 9,39 kronor). Den största ökningen på årsbasis var även i september i centrala Malmö där ökningen var 15 procent och medelpriset 29 452 kronor (3 138,10 €, kurs 1 € = 9,39 kronor) per kvadratmeter. Som dyrast var medelpriset per kvadratmeter i centrala Stockholm med 91 542 kronor (9 753,76 €, kurs 1 € = 9,39 kronor). Statistiken är framtagen av statistiska centralbyrån och baserar sig på över 90 procent av Sveriges bostadsaffärer. Svensk mäklarstatistik gav i september 2016 ut statistik om att bostadsrättspriserna har minskat med knappt två procent under de senaste tre månaderna. Genomsnittspriset på en bostadsrätt i Sverige var 2,3 miljoner kronor (245 064,09 €, kurs 1 € = 9,39 kronor) i augusti 2016. (Svensk mäklarstatistik. 2016.)

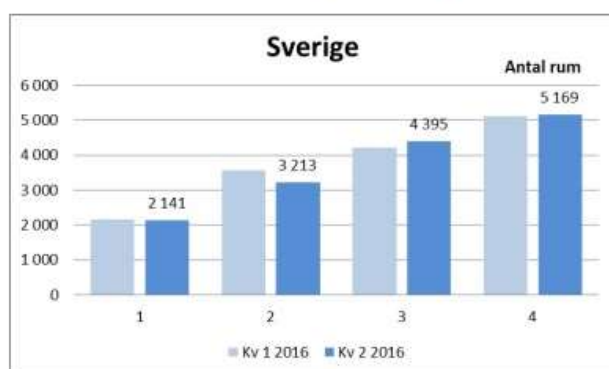
Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter i Sverige fördelat på antal rum



Figur 8. Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter i Sverige.

I figur 8 framställs det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Sverige fördelat på antal rum. Den ljusare blåa stapeln visar årets första kvartal, alltså januari-mars 2016, den mörkblåa stapeln visar på årets andra kvartal, dvs. april-juni 2016. I figuren ses att det genomsnittliga kvadratmeterpriset sjunker ju fler rum bostadsrätten har. Genomsnittspriset för en bostadsrätt med ett rum var under andra kvartalet 50 263 kronor (5 355,50 €, kurs 1 € = 9,39 kronor) per kvadratmeter, medan genomsnittspriset för en bostadsrätt med fyra rum var under 2016:s andra kvartal 31 471 kronor per kvadratmeter (3 353,22 €, kurs 1 € = 9,39 kronor). (Svensk mäklarstatistik AB. 2016. S.2)

Genomsnittlig månadsavgift för bostadsrätter i Sverige fördelat på antal rum



Figur 9. Genomsnittlig månadsavgift.

Figur 9 visar på den genomsnittliga månadsavgiften för bostadsrätter i Sverige under årets två första kvartal 2016. Månadsavgiften var minst för en bostadsrätt med ett rum och högst för en bostadsrätt med fyra rum. Månadsavgiften för en bostadsrätt med ett rum var i

genomsnitt 2 141 kronor (228,12 €, kurs 1 € = 9,39 kronor) medan månadsavgiften för en bostadsrätt med fyra rum var 5 169 kronor (550,75 €, kurs 1 € = 9,39 kronor). (Svensk mäklarstatistik AB. 2016. S.2)

5.2.1 Bostadsrättsföreningar

År 2016 fanns det över 29 340 registrerade bostadsrättsföreningar i Sverige. Av dessa föreningar är 23 900 stycken aktiva och äger och förvaltar en eller flera fastigheter. De övriga 5 440 bostadsrättsföreningarna är vilande, s.k. lagerföreningar, i väntan på att köpa ett befintligt hyreshus eller i väntan på att bygga nytt. Den största bostadsrättsföreningen i Sverige år 2016 omfattade 1 091 lägenheter och var belägen i Göteborg. (Bobättre. 2015.)

En bostadsrättsförening i Sverige bör enligt Bostadslättslag (1991:614) 1 kap 2§ ha minst tre medlemmar, föreningen ska ha avlagt stadgar samt utse styrelse och revisor. Som bostadsrättshavare bör man vara medlem i bostadsrättsföreningen. Skulle bostadsrättsföreningen gå i konkurs löper medlemmarna en risk för att förlora det de betalt i köpeskilling eller insats. En konkurs leder till att bostadsrätterna upphör och bostadsrättshavarna blir hyresgäster, bostadsrättshavarna ansvarar inte för några andra ekonomiska risker vid konkursen. (Tegelberg L. 2012. s.29)

5.2.2 Äkta och oäkta bostadsrättsförening

Skattemässigt görs en indelning i äkta och oäkta bostadsrättsföreningar. Privatbostadsföretagen är de som tidigare kallades äkta bostadsföretag medan de oäkta bostadsrättsföreningarna är oäkta bostadsföretag eller andra bostadsföretag. Det som skiljer en äkta och oäkta bostadsrättsförening ifrån varandra är att den äkta ska ha minst 60 procent bostäder samt minst tre bostadslägenheter. Föreningar som inte uppfyller dessa krav kallas oäkta. Bedömningen om föreningen är äkta eller oäkta görs vid varje räkenskapsårs slut. (Lundén B. 2015. S.12)

5.2.3 Bostadsrätten som säkerhet vid lån

En bostadsrätt är utmätningsbar och är giltig som pant för lån. (Isaksson B. & Jonsson S.2015. s.429) Ett avtal pantsättnings av bostadsrätten som säkerhet för lånet bör upprättas för att bostadsrätten ska vara giltig som pant. Bostadsrättsföreningen bör underrättas om pantsättningen. I fall där bostadsrättsinnehavaren inte fullföljer sina

åtaganden enligt kreditavtalet har kreditgivaren rätt att låta utmäta bostadsrätten och få den såld på exekutiv auktion. (Tegelberg L. 2016. S.163)

Pantsättning av bostadsrätter har i Sverige ett föråldrat system, i jämförelse med systemet för fast egendom. Pantsättningen innebär mycket pappersarbete och dessutom är den rättsosäker eftersom långt ifrån alla föreningar har den administrativa mognaden som krävs för att uppnå de krav som ställs på dem och dessutom öppnar systemet upp för illojala och kriminella beteenden. Ett exempel är att en köpare kan köpa en bostadsrätt utan vetskapen om att det finns pant, panten blir då gällande mot förvärvaren oavsett dennes goda tro. (Tegelberg L. 2016. S.164)

I bostadsrättslagen saknas regler för hur pantsättningen av en bostadsrätt ska ske. Föreningens skyldighet att föra in uppgift i lägenhetsförteckningen finns endast med i lagen. Bestämmelser för hur underrättelse ska ske lånas därför från lag om skuldebrev. (Tegelberg L. 2016. S.167) Enligt bostadsrättslagen (1991:614) kap. 9 § 10 bör panten tas bort ur lägenhetsförteckningen direkt den upphör. (Tegelberg L. 2016. S.172) Pantsättningen blir giltig när bostadsrättsföreningen underrättas om den. Enligt lag bör föreningen registrera pantsättningen i lägenhetsförteckningen. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.311)

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) 6 kap. § 8 övertar en köpare inte säljarens skulder till bostadsrättsföreningen. Skulder till föreningen gällande avgifter som föreningen har rätt att ta ut enligt bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap. § 14 kan emellertid som oupptäckt skuld mellan säljaren och föreningen bli ett problem för köparen. Köparen kan råka ut för att hans nyköpta bostadsrätt är pantsäkerhet för föreningens fordran på säljaren. Säljaren ansvarar således för betalningarna men saknar säljaren betalningsförmåga eller betalningsvilja riskerar köparen att bostadsrätten utmäts för säljarens skull. (Tegelberg L. 2016. S.175)

För att bostadsrätten ska kunna pantsättas krävs att ingen annan pant finns på bostadsrätten. Köparen bör granska så att ingen annan pant finns på bostadsrätten vid köp och om det finns en annan pant bör köparen se till att lånet som är på bostadsrätten blir löst. Ett alternativ är att köparen övertar säljarens lån genom att banken gör ett gäldenärbyte. Bostadsrättsföreningen bör genast underrättas vid pantsättning av bostadsrätt och vid köp av bostadsrätt för att undvika risken för dubbelpantsättning och dubbelförsäljning av bostadsrätten. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.298)

Bostadsrätten kan pantsättas i andra hand, då bör även föreningen underrättas för att pantsättningen ska vara giltig. Den som har pantsatt bostadsrätten i första hand bör meddelas

om andrahandspantsättningen så att inte den långgivaren ökar på sina krediter till låntagaren och därmed pantbeloppet. Noterar inte föreningen pantsättningen trots att det är straffbar att inte föra korrekt lägenhetsförteckning kan det få konsekvenser för köparen. Panträtten existerar då fastän den inte syns i lägenhetsförteckningen. Köparen måste kontrollera så att säljaren förbinder sig till att lägenheten inte är pantsatt och att den inte är det i lägenhetsförteckningen. Köparen blir inte betalningsansvarig för lånen men riskerar bli av med sin bostadsrätt om den förra bostadsrättsinnehavaren inte sköter betalningarna på lånen som bostadsrätten är pantsatt för. Dessutom kan inte köparen belåna bostadsrätten. (Lundén. B & Bokelund Svensson U. 2013. S.314)

5.2.4 Bildande av bostadsrätt

Nya bostadsrättsföreningar och bostadsrätter uppkommer genom nybildning, omregistrering samt ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. När bostadsrättslagen trädde i kraft innebar det att endast bostadsrättsföreningar får upplåta nyttjanderätt till tiden obegränsat och mot ersättning. Äldre föreningar har genom upprepade övergångsbestämmelser i bostadsrättslagen kunnat leva vidare till en viss del. En äldre ekonomisk förening kan genom tillämpning av lagen om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsförening omregistrera sig. (Tegelberg L. 2016. S.213)

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt är ett alternativ vid bildande av bostadsrätt. För att ombilda en hyresrätt till en bostadsrätt krävs att hyresgästerna bildar en bostadsrättsförening. Två tredjedelar av de som är förstahandshyresgäster och folkbokförda på adressen i fråga bör vara delaktiga för att en intresseanmälan ska kunna lämnas till inskrivningsmyndigheten. (Tegelberg L. 2016. S.214) För att bilda en bostadsrätt krävs minst tre medlemmar, därmed behöver det finnas minst tre lägenheter i huset som ombildas. Lägenheterna kan vara bostadslägenheter, garage, förråd eller lagerutrymme. Hyresgästerna kan inte köpa fastigheten utan det är en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening som kan köpa. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.53) Finns det hyresgäster i huset som inte vill köpa bostadsrätt får de fortsätta hyra sina lägenheter på oförändrade villkor, enda skillnaden är att bostadsrättsföreningen är deras nya hyresvärd. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.57)

5.2.5 Köp av bostadsrätt

Vid köp av bostadsrätt bör köparen förutom lägenhetens skick undersöka bostadsrättsföreningens ekonomi, eftersom den är avgörande för den framtida värdeutvecklingen och de framtida årsavgifterna. Vid kontroll av föreningens nuvarande ekonomi bör köparen ta fasta på i vilket skick föreningens fastighet är samt om det finns planer på reparationer, ombyggnader och så vidare. Köparen har sin egen undersökningsplikt och är inte helt skyddad fastän en mäklare är inblandad i affären. Har mäklaren gett uppgifter som köparen drabbas ekonomiskt av är det möjligt att få skadestånd från mäklaren. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.296)

Jordabalkens bestämmelser aktualiseras inte i samband med köp av bostadsrätt eftersom en bostadsrätt är lös egendom, istället används köplagens regler. Köplagen (1990:391) ger betydligt sämre skydd för köparen än vad jordabalkens regler ger. Det är viktigt att även känna till jordabalkens bestämmelser eftersom dessa till viss del kan tillämpas på bostadsrätter trots att den lagliga grunden för bostadsrätten ligger i köplagen. (Tegelberg L. 2016. S.130)

Vid köp av bostadsrätten betalas en insats till bostadsrättsföreningen och på så sätt får köparen tillgång till bostaden. Priset på bostadsrätterna bestäms på den fria marknaden. Har bostadsrätten ett lägre värde kan årsavgiften vara hög. Det är viktigt att minnas att det inte är endast årsavgiftens storlek vid köptillfället utan också den framtida årsavgiften som har betydelse. Samhällets förändringar såsom ändrad fastighetsskatt eller ändrade skatteregler kan också påverka årsavgiften. Kontroll av säljaren genom att få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen är också viktigt vid köp av bostadsrätt. Köparen bör granska att säljaren verkligen är bostadsrättshavare, om bostadsrätten är uthyrd i andra hand, om säljaren har en sambo/make som måste godkänna försäljningen samt om bostadsrätten är pantsatt för lån. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.297-298)

Köparen ska undersöka lägenheten noggrant och göra upp om vem som ska stå för eventuella brister eller fel som köparen upptäcker eller som säljaren visar. Avtalet om detta bör vara skriftligt för att undvika framtida tvister. Säljaren ansvarar till viss del för dolda fel som upptäcks i bostaden. Fel i fastigheten är det föreningen som ska stå för och inte säljaren. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.298)

Vid fel påverkas bostadsrätten genom att köplagens bestämmelser ser annorlunda ut än jordabalkens. Enligt köplagen (1990:931) § 21, § 37 och § 38 bestäms reglerna om

prisavdrag. I 38 § beskrivs hur prisavdragets storlek beräknas, detta ska göras som mellanskillnaden mellan varans värde i felaktigt och varans avtalsenliga skick. Varans värde avser i detta fall varans marknadsvärde, vilket innebär att även om köpeskillingen överstiger marknadsvärdet är det marknadsvärdet som ska användas vid beräkning av prisavdrag. Ett fel som enligt Tegelberg är vanligt i Sverige är att den uppgivna bostadsarean är mindre än den verkliga arean. Detta kan bero på att olika sätt att mäta bostadens area har använts. Är priset i köpeskillingen angett per kvadratmeter ska prissättningen på bostaden också ske enligt kvadratmeter men är priset satt enligt den totala helheten kan det vara svårt att få prisavdrag ifall bostadsarean är mindre än det angetts. (Tegelberg L. 2016. S.152-155)

Köparen av bostadsrätt har vid dröjsmål för tillträdelse av bostadsrätten rätt att häva köpet eller kräva fullgörelse samt kräva skadestånd enligt köplagen (1990:931) § 22. Köparen har enligt köplagen § 27 rätt till ersättning för skadan han lider genom säljarens dröjsmål, detta förutsatt att säljaren inte visar att dröjsmålet beror på ett hinder utanför hans kontroll som han skäligen inte kunde ha undvikit eller övervunnit. (Tegelberg L. 2016. S.160-161)

Köparen ska ta ställning till hur månads- och räntekostnaderna för bostadsrätten kommer utvecklas. Många av föreningens kostnader följer den vanliga inflationen, men köparen bör beakta ifall föreningens kostnader kommer öka. Köparen ska kontrollera reparationsbehovet av huset samt hur belånad föreningen är. Köparen bör kontrollera föreningens årsredovisning några år tillbaka för att kunna se hur ekonomin i föreningen tidigare har utvecklats. Utrymmet för nya lån inom föreningen är begränsat om föreningen är belånad till stora belopp. Avgifterna för bostadsrättshavarna kommer att höjas ifall föreningen har lån med statliga räntesubventioner som ska trappas ner eller helt avvecklas. (Grauers. 2014. s.219–220)

5.2.6 Innehav av bostadsrätt

Vid innehav av bostadsrätt betalar bostadsrättshavaren olika insatser och avgifter till bostadsrättsföreningen. Insatserna är en del av det egna kapitalet ur föreningens synvinkel. En insats betalas till bostadsrättsföreningen vid upplåtande av bostadsrätten. Årsavgifterna beaktas däremot som intäkter av bostadsrättsföreningen. Årsavgifterna ska täcka de löpande utgifterna föreningen har för drift och administration. Årsavgiften tas vanligen ut en gång i månaden och kallas i det syftet månadsavgift. Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en upplåtelseavgift om medlemmen köper sin bostadsrätt senare än andra medlemmar och

bostadsrätten har ökat i värde. Föreningens stadgar bör innehålla uppgifter om hur man räknar ut de olika avgifterna. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.66)

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) 7 kapitel § 14 har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut överlåtelseavgift vid överlåtelse av bostadsrätt om detta framkommer i föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften tas ut enligt självkostnadsprincipen, vilket innebär att den bör motsvara de kostnader som föreningen har för administration kring överlåtelsen. Stadgarna bör föreskriva för hur avgiften ska räknas ut. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.75)

Månadsavgiften för bostadsrätten baseras på de kostnader som föreningen har för räntor på lån, reparationer, underhåll, uppvärmning osv. Kostnaderna föreningen har delas upp på medlemmarna i förhållande till bostadsrätternas storlek. (Graudes F. 2005. s.199)

Insatsen som betalas när bostadsrätten upplåts är en kapitalinsats. I en bostadsrättsförening betalas inte insatsen tillbaka när bostadsrättsägaren lämnar föreningen, istället fås det ekonomiska värdet som bostadsrätten har tillbaka genom försäljning. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.69)

5.2.7 Uthyrning av bostadsrätt

Bostadsrätten kan hyras ut på två sätt, genom att ha en inneboende eller att hyra ut hela lägenheten. En inneboende kräver inget tillstånd medan det krävs tillstånd för att hyra ut hela lägenheten. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.124) Hyr bostadsrättsinnehavaren ut en bostads som den bor i eller planerar att bo i ska det beskattas för hyresinkomsten i inkomstslaget kapital. I andra fall räknas uthyrningen som näringsverksamhet. Eget eller någon närståendes bruk av bostadsrätten beskattas inte, men vid betalning av hyra beskattas det precis som när en utomstående betalar hyra. Vid beskattningen fås den del av årsavgiften som hör till den del av lägenheten som hyrs ut dras av, förutom den del av årsavgiften som räknas som kapitalhyra. Hyrs hela lägenheten innebär det att hela årsavgiften minus kapitaltillskottet får dras av för de månader lägenheten är uthyrd. Kapitaltillskottet är inbetalningar som är avsedda att inom föreningen användas för fondering. Föreningen bör kunna meddela dig om hur stor andel av årsavgiften som är kapitaltillskott. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.317)

En bostadsrätt som hyrs ut i andra hand bör det beskattas för. Hyresinkomsterna och eventuella alster som säljs från bostadsrätten beskattas. Från denna intäkt får ett schablonavdrag på 40 000 kronor (4 261,98 €, kurs 1 € = 9,39 kronor) dras av, fr.o.m. 2014,

oavsett hur stor del av året lägenheten hyrs ut. Den del av årsavgiften som hör till den del av lägenheten som hyrs ut får även dras av, den del av årsavgiften som räknas som kapitaltillskott får inte dras av. Kapitaltillskottet är den del av årsavgiften som menas användas för fondering eller andra stadigvarande kapitalplaceringar. (Lundén B. 2015. S.126)

5.2.8 Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan

I Sverige måste bostadsrättsföreningen upprätta en ekonomisk plan innan bostadsrätter kan upplåtas. Planen ska göra det möjligt att bedöma föreningens kommande verksamhet. Enligt bostadsrättslagen (1991:614) 3 kap §5 är den ekonomiska planen offentlig. Den ekonomiska planen ska bland annat innehålla inköpspriset på föreningens fastighet, uppgifter om finansieringen av fastighetsköpet samt bostadsrättsföreningens beräknade löpande inkomster och utgifter.

Den ekonomiska planen bör innehålla en ekonomisk prognos avseende kapitalkostnader, driftkostnader, avsättningar för underhåll, intäkter genom årsinkomster, underhållskostnader, eventuella övriga avsättningar, kostnader och intäkter. Föreningen bör ange vilka antaganden om inflation och räntor som den ekonomiska prognosen bygger på. En känslighetsanalys bör också ingå, denna ska avse den beräknade årsavgiften vid olika inflations- och räntenivåer för de sex första verksamhetsåren samt det elfte verksamhetsåret. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.38-39)

5.2.9 Ekonomi i bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningar har inte som syfte att gå med vinst, utan istället att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i samband med boendet. Årsavgifterna i föreningen bestäms enligt självkostnadsprincipen, d.v.s. årsavgifterna täcker föreningens utgifter. När föreningens kostnader ökar eller om intäkterna minskar är det medlemmarna i bostadsrättsföreningen som drabbas direkt av höga årsavgifter. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.222)

Föreningens viktigaste verktyg för att styra ekonomin är budgeten. Föreningens kostnader och intäkter är oftast kända, förutsatt att inget oväntat inträffar. Med en noggrann budget sätter man rätt avgifter för kommande år. Budgeten bör vara gjord innan det föregående verksamhetsåret är avslutat för att fylla sin funktion. Budgeten som upprättas bör vara en resultatbudget som tar hänsyn till intäkter, kostnader och yttre fond. En likviditetsbudget bör

göras som en komplettering till budgeten. Likviditetsbudgeten utgår från inbetalningar och utbetalningar, utan hänsyn till om betalningarna är kostnader och intäkter eller inte. Amortering på lån är exempel på en utbetalning som inte är kostnad. En kostnad som inte är utbetalning är exempelvis avskrivningar på byggnader och inventarier. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.223-224)

De flesta bostadsrättsföreningarna i Sverige har en inre och en yttre fond. Dock har det blivit allt ovanligare med en inre fond, eftersom bostadsrättsföreningarna har blivit allt större. Den inre fonden räknas som en skuld till medlemmen och inte som intäkt i bokföringen. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.226) En bestämd procentandel av årsavgiften avsätts till den eller de inre fonderna. Omföringen till eller från den inre fonden görs som en ökning respektive minskning av skulden i balansräkningen. Den inre fonden fungerar som ett tvångssparande för bostadsrättshavarna eftersom pengarna är öronmärkta för reparationer i den egna bostadsrättslägenheten. Begär bostadsrättshavaren att få ut pengar från föreningen minskar den personens inre fond med motsvarande belopp. I en del föreningar bestäms det i stadgarna att pengar endast utbetalas mot uppvisande av kvitto på inköp av material eller arbete. Stadgarna bör däremot innehålla bestämmelser på detta för att bostadsrättsföreningen ska kunna ställa krav på uppvisande av kvitto. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.230)

Den yttre fonden används för avsättning för kommande reparationskostnader. Fonden kan även kallas något liknande till reparations eller underhållsfond. Bostadsrättslagen nämner inget om att föreningen måste ha en yttre fond eller en underhållsplan. Stadgarna i bostadsrättsföreningen bör däremot innehålla bestämmelser angående de grunder enligt vilka medel ska avsättas för att säkerhetsställa underhållet av föreningens hus. I de flesta föreningar styrs omföringarna till den yttre fonden av en underhållsplan. I underhållsplanen framställs framtida åtgärder som ska omfattas av den yttre fonden. Åtgärder som det inte planerats för och småbelopp får inte tas ut ur fonden. Omföringen till eller från yttre fond görs som en omföring av det egna kapitalet i årsredovisningen. Den yttre fonden bokförs som en del av bostadsrättsföreningens egna kapital. Beloppet redovisas i balansräkningen under "bundet eget kapital". Ökningen eller minskningen av den yttre fonden görs genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital, detta går alltså inte via resultaträkningen. Omföringen bokförs på bolagsstämmodagen och finns inte med i bokföringen när man gör årsredovisningen för det aktuella året. I en tilläggsupplysning till årsredovisningen bör man ange styrelsens förslag till omföring samt en beräkning av hur stort det fria egna kapitalet

hade varit om omföringen hade gjorts på räkenskapsperiodens sista dag. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.233-234)

5.2.10 Skatter på bostadsrätter

En bostadsrättsföreningens intäkter delas oftast in i de skattepliktiga intäkterna och de skattefria. De skattefria intäkterna är de som föreningen får från sin huvudsakliga verksamhet, dvs. upplåtelsen av lägenheter till bostadsrättshavare och uthyrning till hyresgäster. Intäkter från årsavgifter av medlemmarna och hyresintäkter från bostadslägenheter och lokaler för icke-medlemmar är även skattefria. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.226)

Bostadsrättsföreningens samtliga inkomster och utgifter räknas till föreningens näringsverksamhet. Inkomster och utgifter i föreningen ska bokföras till det år de hör till, även om betalningen sker på ett annat år. Detta eftersom inkomsterna räknas utifrån bokföringsmässiga grunder. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.236)

Skattemässigt görs en indelning av bostadsföretagen i privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag eller andra bostadsföretag. Medlemmarnas beskattning skiljer sig också åt beroende på vilken typ av bostadsföretag det är. Ett privatbostadsföretag är en svensk ekonomisk förening, d.v.s. en bostadsrättsförening eller bostadsförening, vars verksamhet består i att tillhandahålla bostäder i byggnaden till sina medlemmar. Föreningens fastighet bör handha minst tre bostadslägenheter. Föreningen betraktas som ett oäkta bostadsföretag om ovannämnda krav inte uppfylls. En bostadsrättsförening räknas som ett privatbostadsföretag om den bedriver kvalificerad verksamhet till minst 60 procent. Hyresvärdena för fastigheten räknas ut för att avgöra om kravet är uppfyllt. Det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler avses med hyresvärden. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.236–238)

Ett äkta bostadsföretag får i beskattningen inte göra avdrag för ränta på lånat kapital. Statliga räntebidrag för bostadsändamål ska inte tas upp som intäkt och ingen schablonintäkt av fastigheten ska tas upp. På det skattepliktiga överskottet betalas en inkomstskatt på 22 procent. Skattefria intäkter i bostadsrättsföreningen är bland annat årsavgifter, hyror, upplåtelseavgifter och insatser vid nya upplåtelser. Kostnader som hör till fastighetsförvaltningen är inte avdragsgilla i beskattningen, dessa är bland annat fastighetsskötsel, styrelsearvoden och ränteutgifter på lån för föreningens fastighet. Avdragsgilla är kostnader som ligger utanför fastighetsförvaltningen, detta är kostnader som

inte hör till de skattepliktiga intäkterna. Exempel på avdragsgilla kostnader är kostnader för skattepliktig sidoverksamhet och konsultarvoden som inte hör till fastighetsförvaltningen. Intäkter som beskattas i föreningen är utdelningar och kapitalvinster på värdepapper, kapitalvinster på fastigheter, kapitalvinster på inlösta eller avsågda bostadsrätter som sålts samt ränteintäkter på medel som överskridet normalt driftskapital. I det fall att föreningen har en sidoverksamhet beaktas denna som en skattepliktig del av näringsverksamheten. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.241–242)

Fastighetsskatt och kommunal avgift betalas för en bostadsrätt på samma sätt som för ägande av andra fastigheter. Taxeringsvärdet på en bostadsrätt beräknas på samma sätt som om det vore ett hyreshus, dvs. det har ingen koppling till bostadsrättens värde. Bostadsrättsföreningarna har en annorlunda beskattning av inkomsten från fastigheten. Innehåller bostadsrättsföreningen i huvudsak bostäder upplåtna med bostadsrätt, kvalificeras föreningen som ett privatbostadsföretag och beskattas inte för inkomsten från fastigheten. Är däremot en stor del av bostäderna uthyrda lokaler så kvalificeras bostadsrättsföreningen som ett oäkta bostadsföretag. Som oäkta bostadsföretag beskattas bostadsrättsföreningen på samma sätt som vanliga fastighetsägare, dvs. beskattningen baserar sig på faktiska intäkter och kostnader. (Isaksson B. & Jonsson S.2015. s.433)

Ränteutgifterna på en bostadsrättsförenings fastighetslån ingår i den skattefria fastighetsverksamheten. Räntorna är alltså inte avdragsgilla för föreningen. Medlemmarna i föreningen får inte heller avdrag för räntor på lån där föreningen är låntagare. Föreningen kan skatteplanera så att föreningens lån överförs till medlemmarna, vilket innebär att medlemmarna kan dra av räntorna. Detta kallas strimlade lån. I praktiken innebär detta att betalningen baseras på medlemmarnas andelstal. Betalningarna använder föreningen för att amortera sina lån, så att de får lägre ränteutgifter. Årsavgifterna sänks därmed med motsvarande belopp. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.77)

För ett oäkta bostadsföretag gäller andra regler angående beskattningen. Erhållna årsavgifter och hyresintäkter är skattepliktiga och företaget betalar 22 procent i inkomstskatt på nettot av de verkliga intäkterna och kostnaderna. Samtliga kostnader är avdragsgilla i ett oäkta bostadsföretag, exempelvis styrelsearvoden och driftkostnader för föreningens fastighet. Till intäkterna räknas även inbetalningar från delägarna som inte kan räknas som kapitaltillskott. Avdrag får göras varje år till max 25 procent av överskotten av näringsverksamheten före avdraget. Skattefria inkomster är bland annat insatser i samband med att bostadsrättsföreningen byggde eller köpte huset, upplåtelseavgifter och insatser vid senare

upplåtelse med bostadsrätt av en tidigare hyresrätt. Dessa insatser och upplåtelser är skattefria eftersom de räknas som kapitaltillskott. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.247–248)

Bostadsrättshavare kan få skattereduktion för husarbete, detta kan däremot inte bostadsrättsföreningen få. Reparation och underhåll, ombyggnad, tillbyggnad i bostadsrätten, hushållsarbete som städning, klädvård, trädgårdsarbete och liknande räknas som husarbete. Grundregeln för detta avdrag är att du ska bo i bostaden eller ha den som fritidsbostad. Det krävs dessutom att du äger bostadsrätten samt fyller minst 18 år det år du köper husarbetet. Det är möjligt att få upp till 50 000 kronor (5 327,48 €, kurs 1 € = 9,39 kronor) i skattereduktion per person och år för samma bostad. Däremot går det inte att få mera i skattereduktion för husarbetet än vad du ska betala i slutlig skatt efter att avdragen är gjorda. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.386)

I oäkta bostadsföretag beskattas de fysiska personer som äger bostadsrätt årligen för bostadsförmånen. Bostadsförmånen utgör vanligen 90–95 procent av lägenhetens bruksvärdeshyra, minus den betalda årsavgiften. Vid försäljning av bostadsrätt i ett oäkta bostadsföretag ska en fysisk person betala 30 procent av vinsten i skatt. I dessa bostadsföretag har bostadsrättshavaren ingen möjlighet till uppskov om hen köper en ersättningsbostad. (Isaksson B. & Jonsson S.2015. s.436)

5.2.11 Mervärdesskatt i bostadsrättsföreningen

Moms betalas inte för försäljning av en fastighet samt överlåtelse och upplåtelse av bostads- och hyresrätter. Ersättningar som betalas för att frånträda hyresavtalet eller avstå från att tillträda hyresavtalet är också moms fria. Frivilligt momsinträde kan begäras av företag som bedriver momsbelagd verksamhet i lokaler som föreningen hyr ut eller upplåter med bostadsrätt. Det frivilliga momsinträdet begär föreningen på den del av fastigheten som det gäller hos Skatteverket. Beviljas momsinträdet är det föreningens uppgift att lägga moms på hyrorna och årsavgifterna för de lokaler det gäller. Fördelen med momsinträdet är att föreningen får lyfta momsen på alla de utgifter som har med de momspliktiga lokalerna att göra. För företagen som hyr gör momsen ingen skillnad eftersom de får dra av den i beskattningen. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.262)

Moms läggs till de uttagna tjänsternas värde, om bostadsrättsföreningen anlitar egen personal istället för utomstående företag. Detta gäller dock endast fastigheter och fastighetsdelar där man inte har frivilligt momsinträde. Arbeten som moms ska tilläggas till

är byggnads- och anläggningsarbeten, ritning, projektering, konstruktion, lokalstädning, renhållning, fastighetsskötsel och liknande tjänster. Momsen beräknas utifrån summan av nedlagda direkta och indirekta kostnader plus ränta på eget produktionskapital. Det är endast fastighetsägaren som omfattas av denna momsplikt. Bedriver bostadsrättsföreningen momspliktig sidoverksamhet ska föreningen redovisa moms på denna. Momsen på utgifter som hör till sidoverksamheten får lyftas. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.263)

5.2.12 Redovisning i bostadsrättsföreningar

Enligt bokföringslagen (1999:1078) 9 kap §26 är alla bostadsrättsföreningar bokföringsskyldiga. Bokföringen i bostadsföreningen utgår från en kontoplan för bostadsrättsföreningar. Bokföringen görs enligt god bokföringssed och allt räkenskapsmaterial bör arkiveras under minst sju år efter slutet av det kalenderår då räkenskapsperioden avslutades. Bostadsrättsföreningar måste varje år göra årsredovisning oavsett om den är vilande eller aktiv. Årsredovisningen är offentlig handling. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.200)

5.2.13 Avskrivning på byggnader

Bostadsrättsföreningen ska göra avskrivningar på byggnader varje år. En rak avskrivning med samma belopp varje år tills byggnaden är helt avskriven är vanligast. En del bostadsföreningar använder sig även av progressiv avskrivning, vilket innebär att byggnaden skrivs av som minst i början och avskrivningsprocenten ökar med åren. För hyreshus är avskrivningsprocentsatsen 2 procent, avskrivningen görs då på 50 år. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.206-207)

5.2.14 Betalningssvårigheter

Föreningen kan hamna i obestånd, vilket innebär att de inte kan betala sina skulder i rätt tid och problemet är inte endast tillfälligt. Uteblivna eller minskade intäkter är den vanligaste orsaken till obestånd. Föreningar med stor uthyrningsverksamhet är mera riskexponerade än föreningar med liten eller ingen uthyrning. Föreningen kan antingen ta sig igenom obeståndet eller så går föreningen i konkurs. Föreningen kan avklara obeståndet exempelvis genom höjda årsavgifter för medlemmarna eller att belåna fastigheten ytterligare. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.285-286)

Förändras föreningens ekonomi så att föreningen inte kan betala sina skulder, ska styrelsen genast kalla till föreningsstämma där beslut fattas om föreningen ska likvideras eller inte. Räcker föreningens tillgångar inte till för att betala skulderna ska likvidatorn ansöka om att föreningen sätts i konkurs hos tingsrätten. Konkursen innebär att föreningen slutar upphöra och att föreningens skulder avvecklas. Bostadsrättshavaren förlorar sin bostadsrätt när föreningen sätts i konkurs. Vanligtvis får bostadsrättshavaren bo kvar som hyresgäst. I samband med konkursen får bostadsrättshavaren göra avdrag för kapitalförlusten i sin deklaration. Finns bostadslån på bostadsrätten kan det bli ett problem för bostadsrättshavaren eftersom bostadsrätten som funnits som säkerhet inte finns kvar. Banken kan kräva in nya säkerheter och höja räntan på lånet. Bostadsrättshavaren har en fordran på föreningen i och med sin bostadsrätt, denna fordran är oprioriterad i konkursen och ger därför ingen utdelning. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.287-292)

Missköter bostadsrättshavarna betalningarna av årsavgiften till föreningen kan de få sin bostadsrätt förverkad. Föreningen tvingar då bostadsrättshavaren att flytta och ser till att bostadsrätten säljs, antingen i samarbete med innehavaren eller genom tvångsförsäljning av kronofogden. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.293)

5.2.15 Sälja bostadsrätt

Vid försäljning av bostadsrätt som räknas som privatbostad beskattas det för 22/30 av kapitalvinsten. Kapitalvinsten är avyttringspriset, efter avdrag för exempelvis mäklararvode, minus anskaffnings- och förbättringsutgifter. På överskottet i inkomstslaget kapital är skatten 30 procent. Detta innebär att den effektiva skatten på försäljningen av bostadsrätten är 22 procent ($=22/30*30\%$). Kapitalförlust på en privatbostadsrätt är avdragsgill till 50 procent. Kapitalförlusten kvittas i första hand mot kapitalvinster och i andra hand mot övriga kapitalinkomster. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.327) Köper bostadsrättsinnehavaren en ersättningsbostad som kostar lika mycket eller mer än avyttringspriset har hen möjlighet till uppskov från att betala hela eller en del av skatten för vinsten. (Isaksson B. & Jonsson S.2015. s.435–436)

Försäljningen bör deklarerars oavsett om säljaren fått eller inte fått pengar över vid försäljningen. Bostadsrätten kan räknas som avyttrad vid olika fall som inte är ren försäljning, detta gäller bland annat vid byte, avsägelse och tvångsförsäljning. I fall där föreningen går i konkurs räknas bostadsrätten som avyttrad och då bör deklarationen göras så att bostadsrättsinnehavaren sålt bostadsrätten för 0 kronor. (Lundén B & Bokelund

Svensson U. 2013. S.332) Beskattningen för bostadsrättsförsäljningen sker under det år köpekontraktet för bostadsrätten har undertecknats av både köpare och säljare. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.336)

Säljaren ansvarar till viss del för fel som föreligger i den sålda bostadsrätten. Säljaren ansvarar inte för ett fel som är upptäckbart, enligt köparens undersökningsplikt. Är felet dolt ansvarar alltså säljaren för felet. Detta gäller oavsett om fastighetsköparen undersökt fastigheten eller inte. Felansvaret för säljaren preskriberas efter två år från tillträdet till bostadsrätten. Köparen bör alltså meddela och upptäcka de fel som säljaren kan vara ersättningskyldig till inom denna tid. (Grauers. 2014. s.214)

För att köpet ska gå i lås måste bostadsrättsföreningen godkänna köparen som ny medlem. De flesta köpeavtal innehåller bestämmelse om att säljaren har rätt till skadestånd om köparen inte fullgör sina åtaganden, som exempelvis inte betalar hela köpeskillingen i tid. (Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. S.322)

5.2.16 Kapitelsammanfattning

Kapitel 5.2 behandlar bostadsrätter i Sverige. I Sverige är bostadsrätten en boendeform som ger nyttjanderätt till en lägenhet utan begränsningar i tiden. Bostadsrätterna handhas av en bostadsrättsförening, där bostadsrättsägarna är medlemmar.

En speciallagstiftning togs i bruk för bostadsrätterna år 1930. Av alla lägenheter var 41 procent bostadsrätter i slutet av år 2015. I Stockholm och Uppsala dominerar bostadsrätterna. För bostadsrätten betalar köparen kvadratmeterpris som motsvarar bostadsrättens marknadsvärde, kvadratmeterpriset bestäms på den fria marknaden. I populära områden kan det vara aktuellt med budgivning på bostadsrätten, vilket kan göra att priset på bostadsrätten kan stiga markant från ursprungspriset. Bostadsrätten kan användas som pant för lån, panten är giltig då den har antecknats i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning.

Boende i bostadsrätt betalar en årsavgift som täcker de löpande utgifterna föreningen har för drift och administration. Årsavgiften bestäms enligt självkostnadsprincipen. Vanligen tas denna utgift ut en gång i månaden. I föreningens stadgar nämns om rätt till att kräva andra avgifter, såsom exempelvis överlåtelseavgift.

Bostadsrätten får hyras ut, men detta kräver tillstånd av föreningen, hyresinkomsten bör även beskattas. För bostadsrättsföreningen bör det upprättas en ekonomisk plan innan

bostadsrätter kan upplåtas. Föreningen bör årligen upprätta en budget för påkommande år innan det pågående verksamhetsår är avslutat. Bostadsrättsföreningarna har en inre och en yttre fond, som en bestämd del av årsavgiften går till.

6 Empirisk undersökning

I detta kapitel presenteras den empiriska undersökningens resultat samt valet av använd metod. Arbetets empiriska del fokuserar på bostadsrätter och deras olika betydelser i Finland och Sverige.

6.1 Metodval

I en undersökning kan man använda sig av kvalitativ eller kvantitativ forskningsmetod eller en kombination av båda. Båda forskningsmetoderna har samma syften och dessa är att ge en bättre förståelse av det samhälle vi lever i, samt hur olika händelser påverkar olika begrepp. (Holme I. M. & Solvang B. K. 1997. S.76)

Kvantitativa forskningsundersökningar går främst ut på att räkna och mäta. Detta innebär att begrepp ska vara eller kunna göras mätbara för att kunna göra statistiska analyser av insamlade data. (Skärvad P-H. & Lundahl U. 2016. s.103) Den kvantitativa undersökningsmetoden utgår vanligtvis från en teori som är grundad på tidigare forskningsresultat samt forskarens egna erfarenheter. (Olsson H. & Sörensen S. 2011. s.108)

En kvalitativ undersökning är inriktad på att beskriva, analysera och tolka fenomen. Den ger en större helhetsbild än vad den kvantitativa undersökningen ger. (Skärvad P-H. & Lundahl U. 2016. s.117) Insamling av kvalitativa data kan exempelvis göras genom kvalitativa intervjuer, deltagande observation, fokusgrupper eller kvalitativ innehållsanalys av dokument. Vid val av urvalsgrupp till den kvalitativa forskningen väljs sådana individer, händelser etc. som forskaren anser leder till kunskap som är relevant. (Skärvad P-H. & Lundahl U. 2016. s.120) I den kvalitativa undersökningen förstås endast händelser i sitt sammanhang, undersökningssammanhangen är naturliga och inte konstruerade. Informationen tolkas som en helhet och inte som skilda variabler. (Olsson H. & Sörensen S. 2011. s.108)

Forskningsmetoden i detta arbete är kvalitativ, i form av en intervju med fria svarsalternativ. Frågorna är korta och beskrivande där respondenterna fritt får formulera sina svar. Den

kvalitativa metoden passar bra i denna undersökning eftersom svaren bör vara från personer som jobbar med bostadsrätter.

6.2 Undersökningens genomförande

Den kvalitativa intervjun gjordes per e-post, eftersom respondenterna då hade möjlighet att besvara intervjun när det fanns tid för det. Fem personer intervjuades, varav tre stycken jobbar med bostadsrätter i Finland och två jobbar på bostadsrätterna i Sverige som är en riksorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Intervjupersonerna i Finland jobbar på Åbo Stad, Finansierings- och utvecklingscentralen för boende (Ara) och Varsinais-Suomen Asumisoikeus. En av de intervjuade har jobbat med bostadsrätter i endast tre år medan de andra har jobbat med bostadsrätter i över tjugo år.

Intervjufrågorna hittas i bilaga 1.

6.3 Bostadsrätternas uppkomst

Marknaden för bostadsrätter påbörjades i Finland år 1991 och har således varit ett alternativ till hyres- och ägarbostäder i 25 år. (Personlig kommunikation med Sirppa Kontturi 7.11.2016) Pekka Peltomäki som är VD på Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (personlig kommunikation 3.11.2016) framhäver att man började planera att införa bostadsrätterna till Finland under den stora finanskrisen i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet.

I Finland etablerades bostadsrätterna eftersom det var brist på hyreslägenheter på 1900-talet. Räntorna var höga och få hade råd att köpa ägandelägenheter, varpå Finland började med bostadsrättsbyggande och bostadsrättssystemet. Via bostadsrätterna hade således de flesta som ville möjlighet att skaffa sig en ägandebostad. (Personlig Kommunikation med Sirppa Kontturi 7.11.2016)

Anne Salin (personlig kommunikation 3.11.2016) anser att man i Finland ville ha ett alternativ till de traditionella ägande- och hyresrätterna, speciellt i städer där efterfrågan på hyreslägenheter var stor. Dessutom var bostadsrätten en säker bostadsform i och med att de boende placerade 15 % av bostadens värde i bostadsrätten, samt för att balansera kommunala bostadsprojekt.

Enligt Pekka Peltomäki (personlig kommunikation 3.11.2016) etablerades bostadsrätterna i Finland eftersom det saknades ett alternativ till ägande och hyresrätten. Det rådde

bostadsbrist samtidigt som bostadspriserna och hyrorna var för dyra för unga och de som avslutat sina studier.

I vårt västra grannland Sverige började man med bostadsrätter redan under tidiga 1900-talet. Något som Kenny Fredman på Bostadsrätterna påpekar (personlig kommunikation 17.11.2016) att man bör lägga märke till är att den svenska bostadsrätten mera liknar på de finska bostadsaktiebolagen.

1930 kom den första lagen om bostadsrätter till Sverige, redan innan detta fanns det ett antal flerfamiljshus byggda, dessa kallades redan då bostadsrättsföreningar trots att de var reglerade av lagen om ekonomiska föreningar. Många hus byggdes i kooperativ form, vilket ledde till att lagen om bostadsrätter utgavs år 1930. (Personlig kommunikation med Mats Lindbäck 2.11.2016) Enligt Kenny Fredman (Personlig kommunikation 17.11.2016) kallades kallas de bostadsrättsföreningar som grundades innan lagen om bostadsrätter utgavs för bostadsföreningar. Bostadsföreningarna var oreglerade och drevs i föreningsform för människor som gick samman och byggde bostäder. Lagen om bostadsrätter tillkom för att bland annat reglera förhållandet mellan förening och medlem. Mats Lindbäck konstaterar (personlig kommunikation 2.11.2016) att priserna på bostadsrätterna var reglerade ända fram till 1970-talet, först då prissättningen släpptes fri kom det stora lyftet för bostadsrätter. Bankernas syn på bostadsrätter ändrades under 1990-talet och då blev bostadsrättslägenheterna belåningsbara på i princip samma villkor som villor. Kenny Fredman intygar (personlig kommunikation 17.11.2016) att bostadsrätterna blev allt mer vanliga under 1970–1980 talet när prissättningen släpptes fri.

6.4 Bostadsrätters popularitet

Sirppa Kontturi på Åbo stad (personlig kommunikation 7.11.2016) anser att bostadsrätten blev en populär boendeform eftersom de som inte hade kapital att skaffa ägandebostad kunde skaffa sig en bostadsrätt. I deras mening motsvarar boende i bostadsrätt boende i äganderätt, detta eftersom de kan göra reparationer i bostaden, som exempelvis måla, tapetsera och lägga nytt golv, vilket mest troligt inte skulle lyckas i en hyreslägenhet. Enligt Kontturi (personlig kommunikation 7.11.2016) är bostadsrätten en trygg boendeform jämfört med ägandebostaden om arbetssituationen samt den ekonomiska situationen är osäker. Boende i en bostadsrätt har rätt till bostadsbidrag från FPA, vilket man som boende i ägandelägenhet inte har.

Enligt överinspektör Anne Salin (personlig kommunikation 3.11.2016) på Finansierings- och utvecklingscentralen för boende(Ara) finns det idag cirka 41 000 bostadsrätter i 47 kommuner i Finland. År 2013 var cirka 1,5 % av Finlands hushåll bostadsrätter. I Esbo, Helsingfors och Vanda finns 43 % av Finland alla bostadsrätter. År 2015 påbörjade man byggandet av 1 900 bostadsrätter. Byggandet av bostadsrätter finansieras av kommunerna om de har en snäv situation på bostadsmarknaden och stor efterfrågan. Bostäder byggs årligen enligt efterfrågan och i enighet med Finlands regerings bostadspolitik och finansieringsbeslut.

Bostadsrätten är en så pass populär boendeform eftersom man med en liten placering får en säker långsiktig bostad, som man vid förändrade omständigheter kan säga upp med tre månaders verkningstid i Finland. Bostadsrättsinsatsen betalas då tillbaka med tillägg enligt byggnadskostnadsindexet. Den bostadssökande har även möjlighet att välja bostadens läge bättre än exempelvis en hyresrättssökande. (Personlig kommunikation med Anne Salin 3.11.2016)

Enligt Pekka Peltomäki (personlig kommunikation 3.11.2016) är bostadsrätten en populär boendeform eftersom det inte krävs mycket eget kapital, dessutom har folk lärt sig att ägandebostäder innebär en del risker om man inte klarar av att sköta skulderna.

I Sverige var och är bostadsrätter den enda vettigt lagreglerade formen av ägandelägenheter i flerfamiljehus. Att det blev bostadsrätter – kooperativ – var i största grad ett resultat av tidsandan och politisk styrning. (Personlig kommunikation med Mats Lindbäck 2.11.2016) Lindbäck tror att bostadsrätten är en populär boendeform eftersom den erbjuder boende till självkostnad, dvs låg kostnad, inflytande, trygghet och rättssäkerhet. Förutom detta är bostadsrätten den mest ägda boendeformen och ger privatpersoner möjlighet att investera i sin egen bostad. Många uppskattar att någon mera kunnig tar har om exempelvis husets yttre och att medlemmarna i bostadsrättsföreningens ansvar begränsas till lägenhetens inre. (Personlig kommunikation med Mats Lindbäck 2.11.2016)

6.5 Köp av bostadsrätt

För att skaffa en bostadsrätt i Finland behöver den sökande ha ett könummer, könumret fås från kommunen där man söker bostadsrätt. Efter detta ansöker den sökande om bostadsrätter i fristående bostadsrättsbolag, i Åbo finns det Vaso, TA-Asumisoikeus Oy och YH-Asumisoikeus Länsi Oy. När den sökta bostadsrätten lediganslås, sänder bostadsrättsbolaget

ett bud på köp till den sökande. Den sökande som har det lägsta könumret och godkänner bostaden får den. Kommunen granskar efter det att personen uppfyller kriterierna för att få bostadsrätten. Slutligen godkänner kommunen innehavaren av bostadsrätten och bekräftar bostadsrättens förstahandspris. Bostadsrättsavtalet gör den sökande tillsammans med bostadsrättsbolaget. (Personlig kommunikation med Sirppa Kontturi 7.11.2016)

Enligt Anne Salin (personlig kommunikation 3.11.2016) håller bostadsrättslagen på att förnyas och i den närmaste framtiden är det även avsett att processen för sökande av bostadsrätt ska förnyas. Detta eftersom processen för tillfället är rätt administrativt komplicerad. Kötiden till bostadsrätterna beror mycket på i vilken kommun bostadsrätten är belägen. Exempelvis får man bostadsrätter direkt i Uleåborg medan man kan få vänta länge i Helsingfors på Busholmen. Enligt Pekka Peltomäki (personlig kommunikation 3.11.2016) beror det mycket på lägenhetens storlek, en trea kan man få direkt utan kötid medan det kan vara en lång kötid till en mindre lägenhet nära Åbo centrum.

I Sverige ser processen för att köpa en bostadsrätt helt annorlunda ut enligt Lindbäck (personlig kommunikation 2.11.2016). En mäklare, som ska främja både köparens och säljarens intressen, tar hand om affären och i sin enklaste form träffas säljare och köpare på gatan och gör upp om ett pris och skriver kontrakt. Köparen ska därefter söka om inträde i bostadsrättsföreningen, vilket oftast är en rätt formell prövning eftersom bostadsrätten är en öppen boendeform där alla som kan betala månadsavgiften ska ha möjlighet att bo. Lindbäck framhäver att det för tillfället inte är någon kötid till bostadsrätter i Sverige eftersom det finns ett stort utbud. Kenny Fredman framhäver (personlig kommunikation 17.11.2016) att det mera handlar om vem som är beredd att betala för bostaden och ibland vem som betalar mest.

6.6 Bostadsmarknaden idag och i framtiden

År 2016 finns det efterfrågan på bostadsmarknaden för bostadsrätter, speciellt stor är efterfrågan i huvudstadsregionen och i växande kommuner. Det byggs årligen nya bostadsrättshus och i början på 2016 godkände regeringen räntesubvention på lån och garantier i planeringen för byggande av bostadsrättshus. För bostadslån godkändes räntestödslån på 230 miljoner euro, vilket är en minskning på en tredjedel från år 2015. (Personlig kommunikation med Anne Salin 3.11.2016) Enligt Pekka Peltomäki (personlig kommunikation 3.11.2016) har marknadssituationen utvecklats inom alla sektioner på

bostadsmarknaden, efterfrågan på bostadsrätter har dessutom ökat inom Åbo under 2016. I sin helhet anser Peltomäki att bostadsmarknaden för tillfället ser rätt stabil ut.

Sirppa Kontturi (personlig kommunikation 7.11.2016) tror att bostadsrätterna i framtiden kommer bli en populär boendeform åtminstone i huvudstadsregionen, eftersom efterfrågan på hyresbostäder är så pass stor där. Enligt Kontturi (personlig kommunikation 7.11.2016) är ägandelägenheterna alltför dyra i huvudstadsregionen, dessutom kommer priserna troligtvis att stiga ytterligare i framtiden, vilket gör att det kommer finnas en efterfrågan på bostadsrätter. Att bostadsrättssystemet håller på att förnyas kommer påverka byggandet och efterfrågan på bostadsrätter.

Anne Salin (personlig kommunikation 3.11.2016) förutspår att medelåldern i Finland kommer stiga under de 10 kommande åren, vilket innebär att det behövs mera bostäder som har nära till all service, såsom butiker och hälsovård. Antalet arbetsplatser växer till största delen i större städer, vilket leder till att flera bostäder även byggs i dessa områden. Enligt Salin (personlig kommunikation 3.11.2016) kommer priserna på ägandelägenheter stiga så högt att det inom de kommande åren finns en stor efterfrågan på bostadsrätter och hyreslägenheter.

Pekka Peltomäki (personlig kommunikation 3.11.2016) väntar sig i det stora hela inte några desto större förändringar på bostadsmarknaden under de kommande tio åren. Nya alternativ kommer erbjudas såsom småhus och nya tekniska innovationer som baserar sig bland annat på digitalisering. Peltomäki (personlig kommunikation 3.11.2016) förutspår att storleken på familjer troligtvis blir mindre, vilket innebär att det blir en större efterfrågan på mindre bostäder, vilka det bör byggas flera av. Han förutspår även att allt flera kommer söka sig till stadskärnorna, även barnfamiljer.

I Sverige är efterfrågan på alla typer av bostäder väldigt stor. Enligt Fredman (personlig kommunikation 17.11.2016) råder det för tillfället högkonjunktur på bostadsmarknaden, trots detta är det svårt för många att ta sig in på marknaden. Enligt Lindbäck (personlig kommunikation 2.11.2016) talar prognoserna inom en femårsperiod om att det skulle behövas 800 000 nya lägenheter, vilket innebär att bostadsbyggandet måste fördubblas. På grund av denna efterfrågan har fastighetsmarknaden i Sverige haft kraftigt stigande priser under i princip hela efterkrigstiden, ungefär på samma sätt som i Finland. Enligt Mats Lindbäck (personlig kommunikation 2.11.2016) kommer efterfrågan på bostadsmarknaden vara stor i framtiden eftersom att få tror att det går att bygga ifatt efterfrågan på boende.

Dessutom finns det ingen tro på att efterfrågan på bostadsrätterna ska minska eftersom de erbjuder den billigaste boendeformen.

Fredman anser (personlig kommunikation 17.11.2016) däremot att bostadspolitikerna är misslyckade och önskar att politiken och samhället ser till hur människor vill bo och skapar förutsättningar för det i större utsträckning. Enligt Fredman finns det idag två olika grupperingar i samhället. Den ena grupperingen är de som är inne i bostadsmarknaden och klarar sig hyfsat bra medan den andra grupperingen är helt utanför marknaden och har svårt att komma in över huvud taget. Detta eftersom det krävs en stor kontantinsats och krav på amortering för att köpa bostad, samt kan det för många vara omöjligt att få ett hyreskontrakt.

6.7 Ekonomisk nytta med bostadsrätt

Sirppa Kontturi (personlig kommunikation 7.11.2016) på Åbo stad ser ingen ekonomisk nytta med att bo i bostadsrätt i jämförelse med äganderätt. Räntorna på lån är nuförtiden nästan 0 procent, vilket är till en ekonomisk fördel för ägandebostäder. Dessutom får man en lång tillbakabetalningstid på bostadslån, vilket innebär att låneamorteringen är måttlig. I det skede när man är pensionerad kan det vara lönsamt att sälja sin ägandebostad och investera i en bostadsrätt, på detta sätt kan man få den egna andelen i pengar till pensionen och att bo i en bostadsrätt är av samma klass som att bo i en ägandelägenhet. (Personlig kommunikation Sirppa Kontturi.)

Anne Salin (personlig kommunikation 3.11.2016) anser att det i områden där priserna är låga är mera fördelaktigt att bo i en ägandelägenhet än i en bostadsrätt eftersom månadskostnaderna är lägre. I bostadsrätter kan bruksvederlaget vara rätt högt medan man i ägandelägenheter får dra av kapitalet från låneamorteringen.

Enligt Pekka Peltomäki (personlig kommunikation 3.11.2016) är det svårt att säga vilken den exakta ekonomiska fördelen med att bo i bostadsrätt jämfört med äganderätt är. Fördelen med bostadsrätten är att den är helt riskfri och det enda som behövs är en insats på 15 procent av bostadens värde. Den boende i bostadsrätten har rätt att påverka fastigheten och inflytande i bostadsrättsbolaget. Månadskostnaderna för bostadsrätterna är så förmånliga som den kan bli eftersom den motsvarar självkostnadsprincipen.

I Sverige är bostadsrätt den enda formen av eget boende. Även om ägandelägenheter byggs i en begränsad utsträckning så förblir bostadsrätt och ägandeboende i princip det samma.

Det finns olika skatteregler exempelvis men det är på marginalen som det skiljer. (Personlig kommunikation med Mats Lindbäck 2.11.2016)

7 Analys av undersökningen

Genom den empiriska undersökningen kompletteras arbetets teori. I detta kapitel kommer undersökningen analyseras.

Undersökningen har en stark validitet eftersom det finns överensstämmelse mellan verkligheten, teorin och forskningsresultatet. Det som ska mätas mäts i undersökningen. (Olsson H. & Sörensen S. 2013. s.107; s.124) Reliabilitet innebär graden av överensstämmelse mellan mätningar med samma mätinstrument. En hög reliabilitet avser att resultatet blir nära på samma varje gång, oavsett hur många gånger det undersöks. (Olsson H. & Sörensen S. 2013. s.123) Den empiriska undersökningens reliabilitet är beroende på intervjufrågorna både låg och hög. I frågor där personliga åsikter har en inverkan, exempelvis på frågan om bostadsmarknadens framtid så är reliabiliteten låg medan reliabiliteten är hög i frågor som är mera teoretiska, exempelvis när bostadsrätterna etablerades.

Undersökningens resultat visar på att bostadsrätterna länge har varit en boendeform i Sverige än i Finland. Detta beror till största del på att bostadsrätten i Sverige kan jämföras med bostadsaktiebolagen i Finland, medan det inte finns en motsvarighet till den finska bostadsrätten i Sverige. Egentligen var Finland ute med det svenska konceptet på bostadsrätter tidigare än Sverige. Första bostadsaktiebolagen kom till Finland den 1 mars 1926 medan den första lagen om bostadsrätter kom till Sverige 1931. Redan innan denna bostadsform reglerades av lagen var den aktuell i båda länderna.

Arbetets fokuserar på begreppet bostadsrätt och vad det innebär i Finland och Sverige. I teorin framkommer det till viss del hur begreppet skiljer sig länderna emellan, medan det i empirin lyfts fram tydligare. För att få en jämförelse mellan de boendeformer som liknar varandra konkret ges förslag att i fortsatt forskning göra en jämförelse mellan bostadsrätten i Sverige och bostadsaktiebolagen i Finland.

Det som främst skiljer bostadsrätterna åt mellan Finland och Sverige är att köparen endast betalar 15 procent av bostadens värde i Finland medan bostadsrätten säljs på den öppna marknaden i Sverige. Marknaden för den finska bostadsrätten påbörjades 1991, vilket innebär att bostadsrätten har varit ett alternativ till hyres- och ägandelägenheter i 25 år.

Undersökningens resultat visar på att finanskrisen samt bristen på hyresbostäder gjorde att bostadsrätten etablerades som ett förmånligare boendevalternativ till ägandebostäder i Finland.

Respondenterna från Finland anser att bostadsrätten är en populär boendeform på grund av dess ekonomiska trygghet, dels för att det kapital som läggs ut på bostaden är en investering på 15 procent av bostadens värde, samt eftersom månadskostnaden bestäms av självkostnadsprincipen. Det är dessutom möjligt att få stöd från FPA för boende i bostadsrätt. Respondenterna från Sverige anser däremot att bostadsrätternas popularitet främst beror på att det är den enda lagreglerade formen av ägandelägenheter. Samt eftersom bostadsrätten ger boende till lägsta möjliga kostnad, eftersom månadskostnaden baserar sig på självkostnadsprincipen. Av de boende uppskattas det att föreningen tar hand om bostadens yttre och att bostadsboendes ansvar endast begränsas till lägenhetens inre.

Processen för köp av bostadsrätt ser olika ut i Finland och Sverige. I Sverige anser respondenterna att det inte är någon kötid till lägenheterna samt att val av bostadsrättsinnehavare främst beror på vem som är beredd att betala mest för bostaden. Köparen av bostadsrätt ska ansöka om inträde i bostadsrättsföreningen, detta anser respondenterna är en formell prövning eftersom alla som kan betala månadsavgiften ska ha rätt att bo i bostadsrätt. I Finland ställer sig alltid den sökande till bostadsrätter i en bostadsrättskö. Kötiden är däremot olika lång beroende på området bostadsrätten är belägen i samt hur stor efterfrågan på bostadsrätter är.

Av undersökningens resultat kan man utläsa att respondenterna i Finland tror på bostadsrätternas framtid främst i huvudstadsregionen och i större städer. De stigande priserna på ägandelägenheterna anser även respondenterna att kommer påverka bostadsrätternas popularitet i en positiv riktning. Respondenterna från Sverige förutspår att byggandet av bostäder måste fördubblas samt att efterfrågan på bostäder kommer bli allt större eftersom den ständigt ökar snabbare än utbudet som byggs. Utifrån Fredmans syn på den misslyckade bostadspolitiken i Sverige, där samhällsgrupperingar framkommer, kan eventuellt Sverige i framtiden införa något liknande system som den finska bostadsrätten. Detta kunde möjligtvis underlätta samhällsgrupperingarna genom att det vore lättare att ta sig in på bostadsmarknaden.

Respondenternas personliga åsikter lyftes fram när intervjun tog upp den ekonomiska nyttan med att bo i bostadsrätt, därmed gjordes en undersökning av den ekonomiska nyttan med att

bo i bostadsrätt vs. äganderätt i Finland. Det respondenterna anser påverkar den ekonomiska nyttan med att bo i bostadsrätt jämfört med äganderätt är nivån på priserna. I områden med lägre priser kan det vara mera fördelaktigt att bo i ägandelägenhet eftersom månadskostnaderna är lägre i en ägandelägenhet. Bostadsrätten är trots det förmånlig eftersom månadsavgiften motsvarar självkostnadsprincipen.

8 Sammanfattning

Arbetets problemformuleringar och syfte besvaras genom arbetets teoretiska och empiriska del. Detta kapitel sammanfattar arbetet och besvarar forskningsfrågorna.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att fastighetsmarknaden har en del särdrag som gör den speciell. Ett unikt särdrag är att produkterna på fastighetsmarknaden har en längre varaktighet än produkter på andra marknader. Fastighetsmarknaden regleras av politikerna genom marknadsregleringar, såsom att det exempelvis bestäms ett maxpris på bostadshyresmarknaden.

Det som händer på fastighetsmarknaden påverkas till stor del av ekonomin i sin helhet. Ekonomiska faktorer som påverkar fastighetsmarknaden är främst BNP, inflationen, räntenivån och konjunktursvängningar. Fastighetsmarknaden har vuxit markant sedan finanskrisen och detta har lett till en hög efterfrågan på nyproduktion och ett högt försäljningspris. Trots den höga efterfrågan på fastigheter har nyproduktionen inte varit större än tidigare, vilket har gjort att efterfrågan på nyproduktion är betydligt högre än utbudet.

Hur ser fastighetsmarknaden ut i Finland respektive Sverige?

Fastighetsmarknaden i Finland fokuserar främst på större kommuner, eftersom hela 78 procent av de bostäder som byggts under 1995–2015 är belägna i större kommuner. Det totala penningbeloppet för fastighetsköp slog rekord i Finland 2015. I Sverige gjordes det rekord i fastighetsaffärer under år 2016, med en ökning på hela 40 procent av transaktionsvolymen från år 2015. I Sverige väntas fastighetsmarknaden växa mest i Stockholm, Skåne och Västra Götaland på grund av att folkmängden väntas öka mest på dessa orter.

Fastighetspriserna har stigit rejält och har fortsatt stiga. I tabell 1 i arbetet visas prisutvecklingen över bostadstomter år 1985–2015. I tabellen utgår man från att prisenivån

var 100 % år 2010. Utifrån detta kan man se att år 1985 var medelpriset i Finland för en bostadstomt endast 25 % av detta pris medan det år 2015 var 117 %.

Räntan på nya utbetalda bostadslån i Finland var i augusti 2016 i genomsnitt 1,18 procent. Referensräntan var 0 procent under motsvarande period. När bostadslånet lyfts får räntan dras av i beskattningen till viss del. Den avdragbara andelen är 45 procent i Finland år 2017. Den genomsnittliga bolåneräntan i Sverige var i september 2016 1,60 procent. I Sverige är den avdragbara andelen 30 procent på kapital upp till 100 000 kronor, när kapitalet överstiger 100 000 kronor är den avdragbara andelen 21 procent för det belopp som överstiger 100 000 kronor.

Vad innebär en bostadsrätt i Finland respektive i Sverige?

Fastighetsmarknaden är för tillfället en het marknad och många investerar i en fastighet någon gång under sin livstid. Vid val av investeringsobjekt är det viktigt att veta vad man investerar i och vad man kan förvänta sig av investeringsobjektet. Arbetet har fokuserat på boendeformen bostadsrätt, vilken visade sig skilja sig åt en hel del Finland och Sverige emellan.

I Finland är bostadsrätten ett mellanting mellan hyresrätten och äganderätten. Det som skiljer den finska bostadsrätten ifrån äganderätten är att bostadsrätten inte går att byta ut till lös egendom samt att avgiften vid köp av bostadsrätt är 15 procent av bostadens ursprungliga pris. På så sätt äger man inte bostadsrätten. Bostadsrättsboende blev möjligt i Finland i början av augusti 1990 då lagen om bostadsrätter trädde i kraft och de första bostadsrättshusen byggdes 1991. I Finland betalar den boende bostadsvederlag månatligen för boende i bostadsrätt. Vid överlåtelse av bostadsrätt är överlåtelsepriset högst den ursprungliga bostadsrättsavgiften höjd med byggnadskostnadsindexet.

Den svenska bostadsrätten kan däremot jämföras med de finska bostadsaktiebolagen. Det är alltså den enda nyttjanderätten till fast egendom som inte är begränsad i tiden. På det tidiga 1800-talet grundades de första bostadsrätterna i Sverige och 1930 skapades det speciallagstiftning för bostadsrätterna. Detta gör att det finns två olika typer av bostadsrättsföreningar i Sverige, de som grundades innan 1930 och de som grundades efter 1930. Dessa föreningar delas in i äkta och oäkta bostadsrättsföreningar. Den nuvarande svenska lagen om bostadsrätter är från 1991. Bostadsrätterna stod år 2015 för 41 procent av alla lägenheter i Sverige. Vid köp av bostadsrätt i Sverige betalas en insats till

bostadsrättsföreningen och på så sätt får bostaden användas för eget bruk. Bostadsrätterna säljs på den öppna marknaden.

Varför är den svenska bostadsrätten populärare än den finska bostadsrätten?

I arbetets empiriska del besvaras den tredje forskningsfrågan. Respondenterna från Sverige anser att bostadsrätten är populär i Sverige eftersom det är den enda lagreglerade formen av ägandelägenhet i flerfamiljehus. I arbetet framkommer att den svenska bostadsrätten är en helt annan form av boende än den finska bostadsrätten och därmed kan även dess popularitet snarare jämföras med den finska aktiebolagslägenheten än den finska bostadsrätten.

Hur ser marknadssituationen för bostadsrätter som en del av fastighetsmarknaden ut?

Marknadssituationen för bostadsrätter besvaras både genom arbetets teoretiska och empiriska del. Bostadsrätterna är en stor del av fastighetsmarknaden i Sverige medan bostadsrätterna inte har så stor del av fastighetsmarknaden som helhet i Finland. Marknadssituationen för bostadsrätterna i Finland förväntas växa. Ju mera bostadsrätten utvecklas, desto mera blir befolkningen medveten om fördelarna med att bo i bostadsrätter. I Sverige byggs det för tillfället flera bostadsrättslägenheter än hyreslägenheter, vilket innebär att marknaden för bostadsrätter hela tiden växer.

| Bostadsrätter | Finland | Sverige |
|--------------------------------------|--|--|
| Första bostadsrättslagen togs i bruk | 1991 | 1930 |
| Kö vid köp av bostadsrätt | Alltid | Högst bjudande köper bostaden |
| Bostadsrättskostnad | 15 % av lägenhetens värde | 100% av lägenhetens värde, priset bestäms enligt den öppna marknaden |
| Bostadsvederlag | Enligt självkostnadsprincipen | Enligt självkostnadsprincipen |
| Överlåtelsepris | Den ursprungliga bostadsrättsavgiften höjd med byggnadskostnadsindexet | Till högst bjudande på den fria marknaden |
| Får hyras ut | Högst två år, med giltig orsak | Ja, tillstånd av bostadsrättsföreningen krävs |
| Statligt bostadstillägg | Ja | Ja |
| Bolånetak | 95% vid första bostad, 90 % i övriga fall | 85 % |
| Genomsnittlig bolåneränta 2016 | 1,18 | 1,60 |
| Pantsättning | Kapitalvärdet kan pantsättas | Ja |
| Ränteavdrag i beskattningen | 45 % | 30 % |
| Bostadsrätten kan gå i arv | Ja | Ja |

Figur 10. Särdrag för de finska och svenska bostadsrätterna.

9 Avslutande diskussion

Arbetet har utformat sig utifrån problemformuleringarna och behandlat dem från en teoretisk och empirisk synvinkel. Genom att besvara arbetets problemformuleringar har arbetets syfte uppnåtts.

Fastighetsmarknaden är ett brett område där många olika aspekter spelar in, därav fokuserade arbetet främst på de ekonomiska aspekterna utifrån ett rätt allmänt perspektiv. Arbetet är ingående och beskrivande angående bostadsrätter och det framkommer hur pass olika dessa boendeformer är mellan Finland och Sverige, vilket skribenten inte visste innan

arbetet inleddes. Arbetets empiriska del fungerar som en komplettering till arbetets teoretiska del och ger en djupare insikt i teorin.

Skribenten har inte hittat någon tidigare forskning som skiljer den finska och svenska bostadsrätten ifrån varandra på sådant ingående sätt som arbetet gör. Forskning som framställer en jämförelse mellan den svenska och finska fastighetsmarknaden ur ekonomiska perspektiv har inte heller hittats.

Fortsatt forskning inom fastighetsmarknaden utifrån ett djupare perspektiv vore intressant. Förslag till fortsatt forskning utifrån detta arbete är att göra en jämförelse mellan den svenska bostadsrätten och den finska bostadsaktielägenheten, utifrån ekonomiska och lönsamhetsmässiga synvinklar. Förslag till fortsatt forskning som berör den finska fastighetsmarknaden är en lönsamhetskalkyl och undersökning mellan bostadsrättens lönsamhet jämte hyreslägenheter och bostadsaktielägenheter. Fortsatt forskning som berör den svenska fastighetsmarknaden vore forskning kring om det är lönsamt att införa en liknande boendeform i Sverige som den finska bostadsrätten och om detta i sådana fall skulle underlätta den snäva situationen på bostadsmarknaden.

Källförteckning

ARA. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. 2016. *Bostadsrättsbostäder*. [Online]

http://www.ara.fi/sv-fi/Styrning_och_overvakning/Styrning_och_overvakning_av_ARAbostadsbestand/Bostadsrattsbostader [Hämtat: 3.11.2016]

ARA. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. 2016. *Handbok för bestämning av bruksvederlag för bostadsrättsbostäder*. [Online]

<http://www.ara.fi/download/noname/%7B67F54C04-A481-43CA-99FD-761523004665%7D/23334> [Hämtat: 3.11.2016]

ARA. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. 2013. *Överlåtelse av bostadsrätt*. [Online]

http://www.ara.fi/sv-fi/Styrning_och_overvakning/Styrning_och_overvakning_av_ARAbostadsbestand/Bostadsrattsbostader/Overlatelse_av_bostadsratt [Hämtat: 11.7.2016]

Bergendahl P-A, Hjeds Löfmark M & Lind H. 2015. *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen*. Stockholm. Elanders Sverige Ab. [Online]

<http://www.regeringen.se/contentassets/bdf96e86d579425581134dae37c1b3d2/lu-bilaga-3-hela-till-webben.pdf> [Hämtat: 7.10.2016]

Bobättre. 2015. *Bostadsrättsföreningar i Sverige*. [Online]

<http://www.bobattre.se/Brf.asp?Page=P04> [Hämtat: 13.8.2016]

Borg L., Henge J. & Palm P. 2015. *Fastighetsnomenklatur i: Institutet för värdering av fastigheter & SFF red. Fastighetsekonomi och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Instant Book Ab.

Ekonomisk analys. 2016. *Fi:s beräkning av bolånemarknaden*. [Online]

http://www.fi.se/upload/43_Utredningar/50_Statistik/50_bol%C3%A5n/2016/pm_bolanemarginal_20160512ny2.pdf [Hämtat: 23.7.2016]

Fellman I. 2010. *Om boende och bostadsrätt*. [Online]

<https://svenska.yle.fi/artikel/2010/11/30/om-boende-och-bostadsratt> [Hämtat: 3.11.2016]

Finansinspektionen. 2016. *Bolån*. [Online]

<http://www.fi.se/Tillsyn/Statistik/Bolan/> [Hämtat: 2.11.2016]

Finansinspektionen. 2016. *Den svenska bolånemarknaden*. [Online]

http://www.fi.se/upload/43_Utredningar/20_Rapporter/2016/bolan2016.pdf [Hämtat: 7.10.2016]

Finansinspektionen. 2016. *FI pressträff 2016-04-20*. [Online]

<https://www.youtube.com/watch?v=dLx2aN3nK7Y> [Hämtat: 2.11.2016]

Finansministeriet. 2016. *Ekonomisk översikt, vintern 2016*. [Online]

<http://valtioneuvosto.fi/documents/10623/2033991/Ekonomisk+%C3%B6versikt,+vinter+2016/0d9046d3-a9cd-4f08-9ab2-dd58c6122c6b> [Hämtat 10.1.2017]

Finlands bank. 2016. *Referensränta och dröjsmålsräntor enligt räntelagen för tiden 1.7.-31.12.2016*. [Online]

http://www.suomenpankki.fi/sv/suomen_pankki/ajankohtaista/tiedotteet/Pages/tiedote13_2016.aspx?hl=referensr%C3%A4nta [Hämtat: 20.10.2016]

Finlands bank. 2016. *Referensränta som fastställs med stöd av räntelagen*. [Online]

http://www.suomenpankki.fi/sv/tilastot/korot/Pages/tilastot_markkina-ja_hallinnolliset_korot_viitekorko_chrt_sv.aspx [Hämtat: 29.10.2016]

Finlands bank. 2016. *Relativa bostadspriser i Finland*. [Online]

http://www.suomenpankki.fi/sv/tilastot/kuviopankki/Pages/asuntojen_hinnat_suhteelliset.aspx [Hämtat: 29.10.2016]

Finlands bank & Finlands officiella statistik(FOS). 2016. *Relativa bostadspriser i Finland*. [Online]

http://www.suomenpankki.fi/sv/tilastot/kuviopankki/Pages/asuntojen_hinnat_suhteelliset.aspx [Hämtat: 2.11.2016]

Finlands officiella statistik (FOS). 2016. *Bostäder och boendeförhållanden*. Helsingfors: Statistikcentralen. [Online]

http://www.stat.fi/til/asas/2015/01/asas_2015_01_2016-10-13_sv.pdf [Hämtat: 3.11.2016]

Finlands officiella statistik (FOS). 2016. *Byggnadskostnadsindex*. Helsingfors: Statistikcentralen. [Online]

http://www.stat.fi/til/rki/2016/09/rki_2016_09_2016-10-14_tie_001_sv.html [Hämtat: 3.11.2016]

Finlands officiella statistik (FOS). 2016. *Konsumentprisindexet*. Helsingfors: Statistikcentralen. [Online]

http://www.stat.fi/til/khi/kas_sv.html?/til/khi/kas_sv.htmlBtulosta [Hämtat 2.11.2016]

Fröjd M. 2017. *2016 gav transaktionsrekord med råge*. [Online]

<http://fastighetsnytt.se/2016/12/2016-gav-ett-transaktionsrekord-med-rage/> [Hämtat: 11.1.2017]

Gentz A. 2013. *Att bo i bostadsrätt*. [Online]

http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Boende/Att_bo_i_bostadsrattslagenhet [Hämtat: 12.7.2016]

Grauers F. 2014. *Nyttjanderätt. Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*. Lund: Juristförlaget.

Helsingfors stad. 2016. *Bostadsrättsbostäder*. [Online]

<http://www.hel.fi/www/helsinki/sv/boende-och-miljo/boende/bostadsrattsbostader/bostadsrattsbostader> [Hämtat: 3.11.2016]

Holmberg J. 2012. *Den svenska bolånemarknaden*. [Online]

http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Artiklar/Den-svenska-bolanemarknaden/ [Hämtat:2.11.2016]

Holme I. M. & Solvang B. K. 1997. *Forskningsmetodik: Om kvalitativa och kvantitativa metoder*. Lund: Studentlitteratur.

Honkanen J. & Tuomikoski O. 2016. *Marginalens betydelse har ökat vid prissättningen av bostadslån*. [Online]

http://www.suomenpankki.fi/sv/tilastot/tase_ ja_korko/Pages/index_30_7_16.aspx [Hämtat: 19.7.2016]

Infopankki. 2016. *Bostadsrättsbostad*. [Online]

<http://www.infopankki.fi/sv/livet-i-finland/boende/bostadsrattsbostad> [Hämtat: 3.11.2016]

Isaksson B. & Jonsson S. 2015. *Bostadsrätt och bostadsrättsfastigheter* i: Institutet för värdering av fastigheter & SFF red. *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Instant Book Ab.

Konkurrens- och konsumentverket. 2014. *Bostadslån*. [Online]
<http://www.kkv.fi/sv/information-och-anvisningar/kop-forsaljning-och-avtal/bostadskop/bostadslan/> [Hämtat: 19.7.2016]

Lantmäteriverket. 2016. *Köpeskillingsstatistik över fastigheter 2015*. Helsingfors.

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

Lind H. & Persson E. 2015. *Fastighetsmarknad och marknadsanalys* i: Institutet för värdering av fastigheter & SFF red. *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt: Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Instant Book Ab.

Lundén B. 2015. *Min bostadsrätt. Köpa, äga, sälja*. Näsviken: Lundén information.

Lundén B. & Bokelund Svensson U. 2013. *Bostadsrätt. Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*. Näsviken: Lundén information.

Malmqvist P. 2016. *Vad är en normal räntenivå?* [Online]
<http://www.introduce.se/artiklar/2016/8/vad-ar-en-normal-ranteniva> [Hämtat 9.1.2017]

Miljöministeriet. 2015. *Skäligare hyror för statssubventionerade bostäder*. [Online]
[http://www.ym.fi/sv-FI/Skaligare_hyror_for_statssubventionerade\(35921\)](http://www.ym.fi/sv-FI/Skaligare_hyror_for_statssubventionerade(35921)) [Hämtat: 4.11.2016]

Olsson H. & Södersen S. 2011. *Forskningsprocessen: Kvalitativa och kvantitativa perspektiv*. Stockholm: Liber.

Tegelberg L. 2016. *Köp och förmedling av bostadsrätt. En introduktion*. Stockholm: Wolters Kluwer.

Tuomikoski O. & Aaltonen M. 2016. *Konsumtionskrediterna ökar*. [Online]
http://www.suomenpankki.fi/sv/tilastot/tase_ja_korko/Pages/index_30_9_2016.aspx
[Hämtat 28.10.2016]

- Sellin P. & Walentin K. *Bostadspriser och samhällsekonomi*. [Online]
http://www.riksbank.se/Upload/Dokument_riksbank/Kat_publicerat/Ekonomiska%20kommentarer/2008/ek_kom_nr6sv.pdf [Hämtat: 2.11.2016]
- Skatteförvaltningen. 2016. *Avdrag på räntor för bolån*. [Online]
https://www.vero.fi/sv-FI/Personkunder/Kop_av_bostad/Avdrag_for_rantor_pa_bolan
 [Hämtat: 28.10.2016]
- Sjöholm P. 2016. Lånetak blir lagstadgat. *Vasabladet*, 146(160), s. 4-5.
- Skärvad P-H. & Lundahl U. 2016. *Utredningsmetodik*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Statistiska centralbyrån. 2016. *Drygt 4,7 miljoner bostäder i landet*. [Online]
http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Bostadsbestand/87469/87476/Behallare-for-Press/402441/ [Hämtat: 28.7.2016]
- Statistiska centralbyrån. 2016. *Tillväxttakten för hushållens lån oförändrad*. [Online]
http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Finansmarknad/Amnesovergripande-statistik/Finansmarknadsstatistik/Aktuell-Pong/37270/Behallare-for-Press/409899/ [Hämtat: 2.11.2016]
- Svensk mäklarstatistik. 2016. *Statistik över juni månad*. [Online]
<http://www.maklarstatistik.se/Default.aspx?Typ=Borattmanad> [Hämtat: 27.7.2016]
- Svensk Mäklarstatistik Ab. 2016. *Svensk mäklarstatistik – t.o.m. augusti 2016*. [Online]
http://www.maklarstatistik.se/media/20500/f%c3%b6rdjupad_statistik_201609.pdf
 [Hämtat: 4.11.2016]
- Victorin A. & Hager R. 2015. *Allmän fastighetsrätt. Fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*. Uppsala: Iustus.

Finlands författningssamling

- Inkomstskattelag 30.12.1992/1535 www.finlex.fi/sv [Hämtat 5.11.2016]
- Lag om bostadsrättsbostäder 16.7.1990/650. www.finlex.fi/sv [Hämtat 4.11.2016]
- Lag om bostadsrättsföreningar 22.11.1994/1072 www.finlex.fi/sv [Hämtat 4.11.2016]

Räntelag 20.8.1982/633 www.finlex.fi/sv [Hämtat: 29.10.2016]

Sveriges författningssamling

Bokföringslag 1999:1078 www.riksdagen.se [Hämtat 20.7.2016]

Bostadsrättslag 1991:614 www.riksdagen.se [Hämtat 21.7.2016]

Köplag 1991:931 www.riksdagen.se [Hämtat 22.7.2016]

Figurförteckning

| | |
|---|----|
| Figur 1. Relativa bostadspriser i Finland..... | 13 |
| Figur 2. Räntemarginal på bolån..... | 14 |
| Figur 3. Referensränta som fastställs med stöd av räntelagen..... | 15 |
| Figur 4. Referensränta 1995-2016..... | 16 |
| Figur 5. Bostadspriser och konsumtion 1986–2008..... | 19 |
| Figur 6. Bolånemarginal..... | 21 |
| Figur 7. Byggnadskostnadsindex..... | 26 |
| Figur 8. Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter i Sverige..... | 31 |
| Figur 9. Genomsnittlig månadsavgift..... | 31 |
| Figur 10. Särdrag för de finska och svenska bostadsrätterna..... | 58 |

Tabellförteckning

| | |
|--|----|
| Tabell 1. Prisutveckling av bostadstomter åren 1985–2015 (basår 2010=100)..... | 12 |
| Tabell 2. Bostadsrätter i Sverige, juni 2016..... | 30 |

Intervju

1. Hur länge har du arbetat med bostadsrätter?
2. När blev bostadsrätterna populära i Finland/Sverige?
3. Varför etablerades bostadsrätterna i Finland/Sverige?
4. Vad anser Ni vara orsaken till att bostadsrätten blev en populär boendeform?
5. Hur ser processen ut för att köpa en bostadsrätt?
6. Hur lång är kötiden till en bostadsrätt?
7. Hur ser bostadsmarknaden för bostadsrätter ut idag år 2016?
8. Hur anser ni att bostadsmarknaden kommer utvecklas inom de kommande 10 åren?
9. Hur anser ni att marknaden för bostadsrätter kommer utvecklas de kommande 10 åren?
10. Vilken är den ekonomiska nyttan av att bo i bostadsrätt vs. egen bostad?