



CHALMERS
UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



Samväganderätt mellan bostadsutvecklare och privatperson

Examensarbete inom teknologie programmet Affärsutveckling och
entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

JULIA GÖTHE PAGANDER
SARA NORVINGE

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Gothenburg, Sweden 2024
www.chalmers.se

EXAMENSARBETE ACEX20

Samäganderätt mellan bostadsutvecklare och privatperson

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

Julia Göthe Pagander

Sara Norvinge

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2024

Samäganderätt mellan bostadsutvecklare och privatperson

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

JULIA GÖTHE PAGANDER

SARA NORVINGE

© JULIA GÖTHE PAGANDER & SARA NORVINGE, 2024

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2024

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2024

Samäganderätt mellan bostadsutvecklare och privatperson

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

JULIA GÖTHE PAGANDER

SARA NORVINGE

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Arbetet undersöker dynamiken i samägande mellan bostadsutvecklare och privatpersoner och betonar dess potential som en strategisk lösning för förstagångsköpare på den utmanande bostadsmarknaden i Sverige. Med stigande fastighetspriser och stränga finansiella krav förblir det konventionella bostadsägandet svårfångat för många unga vuxna. Denna studie undersöker samägande som en alternativ bostadsmodell, som erbjuder ett symbiotiskt förhållande där både utvecklare och individer delar fördelarna och ansvaret för fastighetsägande.

Med hjälp av kvalitativa forskningsmetoder, såsom intervjuer med nyckelintressenter från stora svenska bostadsutvecklare som HSB, OBOS och JM, fördjupar sig denna studie i de invecklade arrangemangen för delägarskap. Den utvärderar deras ekonomiska, juridiska och sociala konsekvenser och bedömer deras genomförbarhet och hållbarhet som ett bostadsalternativ för förstagångsköpare. Studien beaktar också den bredare inverkan av sådana arrangemang på bostadsmarknadens struktur och undersöker hur delägarskap kan främja inkludering och ekonomisk mångfald.

Resultaten visar att delägarskap kan minska inträdeshindren för förstagångsköpare avsevärt och ge dem en framkomlig väg till bostadsägande. Det underlättar inte bara tillgången till bostäder utan skapar också en känsla av gemenskap och delat ansvar, vilket potentiellt kan leda till en mer hållbar stadsutveckling. Studien belyser dock även utmaningar som komplexiteten i samägandeaftal, behovet av tydliga regelverk och de långsiktiga konsekvenserna för äganderätten och stabiliteten på marknaden.

Nyckelord: Samäganderätt, upplåtelseform, förstagångsköpare, bostadsutvecklare, Sverige, bostadsmarknad, hållbar stadsutveckling.

Co-ownership between housing cooperative and private individual

*Degree Project in the Bachelor's Programme
Business Development and Entrepreneurship*

JULIA GÖTHE PAGANDER

SARA NORVINGE

Department of Architecture and Civil Engineering
Division of Building Design
Chalmers University of Technology

ABSTRACT

This thesis explores the evolving dynamics of co-ownership between housing developers and private individuals, emphasizing its potential as a strategic solution for first-time buyers in Sweden's challenging housing market. Amidst rising property prices and stringent financial requirements, conventional homeownership remains elusive for many young adults. This study investigates co-ownership as an alternative housing model, offering a symbiotic relationship where both developers and individuals share the benefits and responsibilities of property ownership.

Utilizing qualitative research methods, including interviews with key stakeholders from major Swedish housing developers like HSB, OBOS, and JM, this research delves into the intricacies of co-ownership arrangements. It evaluates their financial, legal, and social implications, assessing their viability and sustainability as a housing option for first-time buyers. The study also considers the broader impact of such arrangements on the housing market's structure, exploring how co-ownership can foster inclusivity and economic diversity.

The findings suggest that co-ownership can significantly lower entry barriers for first-time buyers, providing them with a feasible pathway to homeownership. It not only facilitates access to housing but also instills a sense of community and shared responsibility, potentially leading to more sustainable urban development. However, the study also highlights challenges such as the complexity of co-ownership agreements, the need for clear regulatory frameworks, and the long-term implications for property rights and market stability.

Key words: Co-ownership, form of grant, first time buyers, Co-ownership, housing developers, Sweden, housing market, sustainable urban development.

Innehåll

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
INNEHÅLL	III
FÖRORD	V
BETECKNINGAR	VI
1 INLEDNING	1
1.1 Syfte och problemställning	2
1.2 Frågeställning	2
2 BAKGRUND	3
2.1 Upplåtelseformer	3
2.1.1 Kostnader för olika upplåtelseformer	3
2.2 Pantsättning av bostad	5
2.3 Samäganderätt	6
2.4 Samäganderätt med bostadsutvecklare	6
2.4.1 HSB	6
2.4.2 OBOS	7
2.4.3 JM	8
2.5 Norges bostadsmarknad	9
3 METOD	11
3.1 Metodval	11
3.2 Intervjuer och val av respondenter	11
3.2.1 Respondenter	11
3.3 Metoddiskussion	12
4 TEORETISK REFERENSRAM	13
4.1 Hyr eller köp? Prisernas inverkan på bostadsmarknaden	13
4.2 Bostaden som en livslång investering	13
4.3 Finansieringsstöd för förstagångsköpare	14
4.4 Unga vuxnas boende Sverige	15
4.5 Finansinspektionens senaste undersökning av den svenska bolånemarknaden	17
5 EMPIRI	18
5.1 Samägande enligt HSB Dela	18
5.1.1 Exempel på månadskostnad för samägande i HSB	19
	III

5.2	Samägande enligt OBOS Deläga	20
5.2.1	Exempel på månadskostnad för samägande i OBOS	20
5.3	Samägande enligt JM Deläga	22
5.3.1	Exempel på månadskostnad för samägande i JM	23
6	DISKUSSION	24
7	SLUTSATSER	26
8	FORTSATTAS STUDIER OCH FORSKNING	27
9	REFERENSER	28

Förord

Detta examensarbete har genomförts som slutlig del för Technologie kandidatexamen för programmet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik vid Chalmers tekniska högskola. Arbetets har genomförts av Julia Göthe Pagander och Sara Norvinge under vårterminen 2024 och omfattar 15 högskolepoäng.

Vi vill tacka HSB, OBOS och JM för att de bidragit med mycket information, ställt upp på intervjuer och för god kommunikation genom arbetet.

Vi vill även tacka vår handledare på Chalmers tekniska Högskola, Marie Strid, som med sin breda kunskap hjälpt oss från start samt guidat oss genom hela arbetet.

Göteborg, maj 2024

Julia Göthe Pagander och Sara Norvinge

Beteckningar

Upplåtelseform: Olika avtal för boende i Sverige. Finns idag fyra former, hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt och kooperativ hyresrätt.

Samäganderätt av fastigheter är en vanlig företeelse där flera individer delar ägandeskapet av en fastighet

Pantsätta: När du tar ett lån med din bostadsrätt som säkerhet skriver du under ett pantsättningsavtal. Det innebär att du använder din bostadsrätt som garanti för lånet.

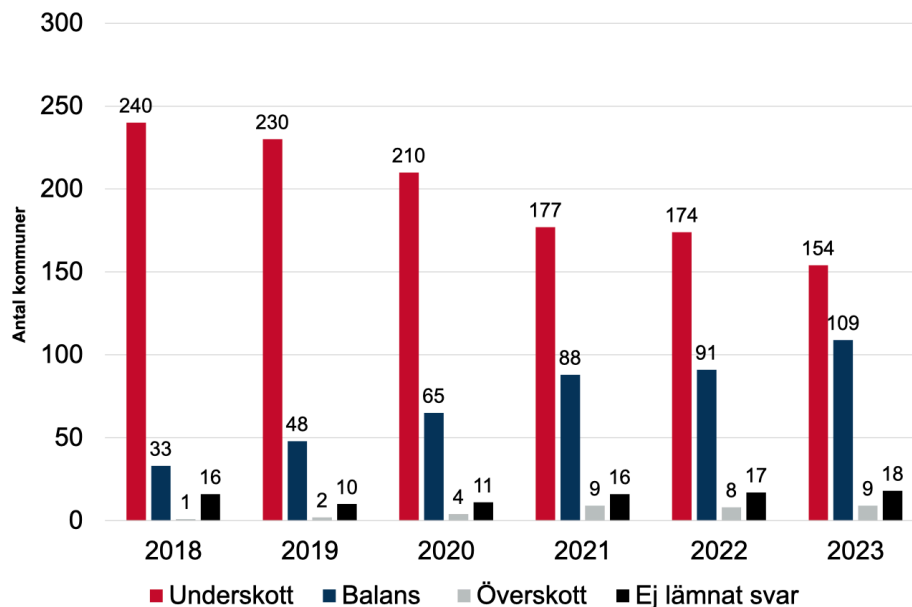
1 Inledning

Det finns ett ökande intresse för alternativa bostadsarrangemang. Samtidigt som det är svårt för unga att ta sig in på bostadsmarknaden. Kan det finnas en möjlighet för unga att ta sig in på bostadsmarknaden genom de alternativa bostadsarrangemang som samäganderätt?

Unga har generellt sett sämre möjligheter att få en bostad. Det finns många olika anledningar till det. Till exempel har de oftast inte så mycket pengar, till följd av att de studerar eller har lågt inkomst samtidigt som nyproducerade bostäder är dyra. De har heller inte lika många kontakter och de har inte heller bott i en bostad tidigare som de kan byta med någon annan. De flesta kommuner har under flera år haft kännedom om att det finns för få bostäder för unga. Det är sjätte året i rad som färre kommuner rapporterar brist på bostäder för unga.

Enligt årets enkät om bostadsmarknaden säger 154 av de 272 tillfrågade kommunerna att det finns för få bostäder för unga. Det är färre än tidigare år. 2022 sa 174 kommuner att det fanns brist, 2021 var det 177 kommuner och 2020 var det 210 kommuner. Det betyder att på tre år har antalet kommuner som rapporterar brist på bostäder för unga minskat med 56% (Boverket, 2023).

År 2023 antyder 109 kommuner att det finns tillräckligt med bostäder för unga, vilket är en ökning med 18 kommuner jämfört med förra året och 21 jämfört med 2021 (Boverket, 2023). Bara nio kommuner säger att det finns för många bostäder för unga, detta går att avläsa i Figur 1.1. Av dessa hade fyra kommuner generellt för många bostäder och åtta av kommunerna hade en minskning av befolkningen under 2022.



Figur 1.1 Samtliga kommuners bedömning av bostadsmarknadsläget för ungdomar i bostadsmarknadsenkäten 2018–2023 (Boverket, 2023).

Denna studie undersöker konceptet med samägande mellan bostadsutvecklare och privatpersoner som en potentiell lösning på de utmaningar som förstagångsköpare står inför på den svenska bostadsmarknaden. Den fördjupar sig i konsekvenserna av denna typ av arrangemang ur ett finansiellt, juridiskt och socialt perspektiv och belyser deras

roll för att underlätta tillgången till prisvärda bostäder. Studien ger en djupgående analys av fördelarna och begränsningarna med delägarskap, med utgångspunkt i fallstudier från stora svenska bostadsutvecklare som HSB, OBOS och JM. Den diskuterar hur delägarskap påverkar marknadens stabilitet och inkludering.

1.1 Syfte och problemställning

Studiens syfte är att undersöka samäganderätt mellan bostadsutvecklare och privatperson, för att få en större förståelse kring konceptet. I Sverige förhindrar allt stigande fastighetspriser och stränga finansiella hinder för förstagångsköpare från att komma in på bostadsmarknaden, vilket understryker behovet av alternativa modeller för bostadsägande, såsom samägande mellan bostadsutvecklare och privatpersoner. Denna studie undersöker möjligheterna och utmaningarna med modeller för delat ägande och bedömer deras potential att erbjuda en hållbar lösning för att öka tillgängligheten av bostäder för förstagångsköpare.

1.2 Frågeställning

Vad finns det för möjligheter till att samäganderätt mellan bostadsutvecklare och privatperson ska hjälpa unga människor in på bostadsmarknaden, vad blir den sociala hållbarheten?

2 Bakgrund

I detta kapitel diskuteras de olika bostadsformer som finns i samhället idag och de ständigt stigande priserna på bostäder för att få en förståelse för vart ifrån det ständiga behovet av fler bostäder och möjliga bostadsformer grundar sig i. Samt en mer detaljerad förklaring om vad samäganderätt innebär.

2.1 Upplåtelseformer

Boende i Sverige har olika former av avtal, vilket kallas upplåtelseformer. De huvudsakliga typerna är hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, med en mindre andel kooperativ hyresrätt.

Hyresrätt innebär att man hyr en bostad från en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. Det är också möjligt att hyra en annan persons privata bostad, antingen helt eller delvis som inneboende, men detta ger inte samma rättigheter och skydd som en officiell hyresrätt.

Bostadsrätt innebär att man blir medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med flera lägenheter. Varje medlem har rätt till en specifik lägenhet och delägarskap i föreningen som helhet. En bostadsrätt kan säljas på den öppna marknaden, men köparen måste godkännas av föreningen.

Kooperativ hyresrätt är en mellanform där en förening äger eller hyr en fastighet och dess medlemmar hyr lägenheter av föreningen. Vid inflyttning betalar man en depositionsavgift till föreningen, som återbetalas vid utflyttning. Lägenheten kan inte säljas utan återlämnas till föreningen.

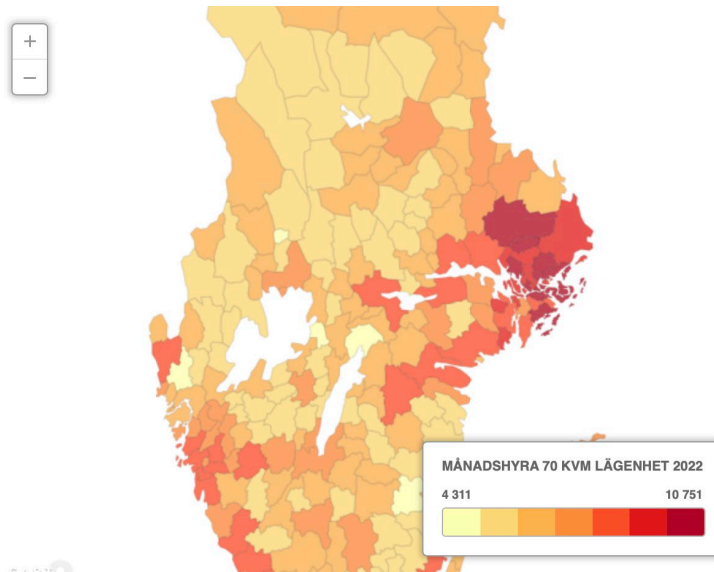
Äganderätt, till både småhus och lägenheter, innebär att man äger sin bostad. Vanligast är att äga ett eget hus, men sedan 2009 är det också möjligt att äga lägenheter i flerbostadshus. I äganderätt kan man sälja, belåna eller hyra ut sin bostad utan att behöva be om tillstånd, precis som med ett eget hem. Äganderätt till lägenhet kräver dock att man är medlem i en samfällighetsförening som ansvarar för gemensamma delar av fastigheten (Boverket, 2022).

2.1.1 Kostnader för olika upplåtelseformer

Kostnaderna för hyresrätt och bostadsrätter inom främst Stockholms kommun och Göteborgs kommun kommer redovisas under denna rubrik.

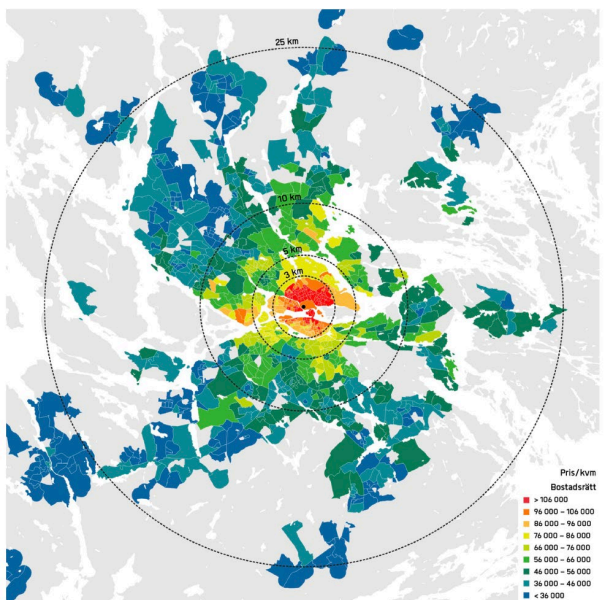
Utifrån Figur 2.1 kan vi utläsa att medelhyran per månad för en lägenhet på 70 kvm inom Göteborgs kommun uppgår i 7 500 kr. Inom Stockholms kommun uppgår medelhyran för en lägenhet på 70 kvm 8 500 kr i månaden. Riksgenomsnittet uppgick 2022 till 7 200 kr.

Inom en kommun kan det finnas betydande skillnader mellan olika områden, både när det gäller hyreskostnader och bostadsstandard. Statistik från SCB visar på dessa variationer, särskilt tydligt i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Exempelvis avslöjar statistiken att hyran för en 70 kvadratmeter stor lägenhet skiljer sig med flera tusen kronor mellan olika stadsdelar (Hur vi bor, 2022).

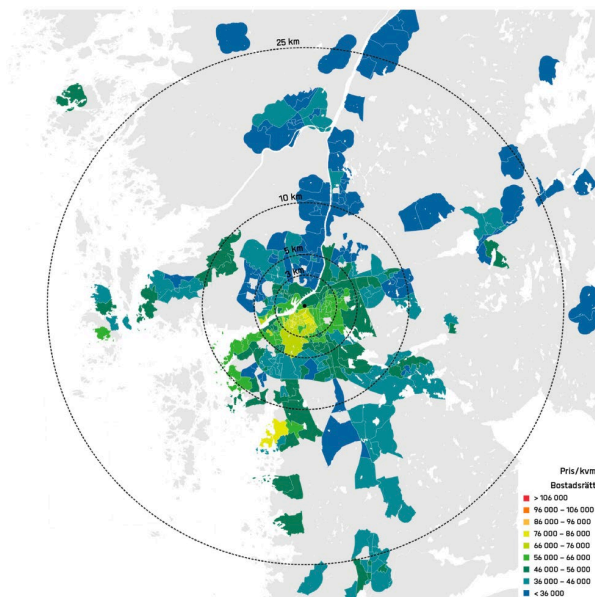


Figur 2.1. Visar medelhyran för 70 kvm inom Sveriges Kommuner (Hur vi bor, 2022).

I synnerhet är det stor prisskillnad i Stockholm, där de nybyggda lägenheterna sticker ut som de mest kostsamma. I innerstaden av Stockholm kan hyran för en sådan nybyggd lägenhet på 70 kvadratmeter uppgå till i genomsnitt 15 000 kronor per månad enligt SCB:s data (Hur vi bor, 2022). I Stockholm är snittpriset för en bostadsrätt 65 000 kr/kvm och 56 000 kr/kvm för ett småhus. Motsvarande siffror för Uppsala är 42 000 respektive 40 000 kr/kvm medan man i Göteborg får betala i snitt 49 000 kr/kvm för en bostadsrätt och 46 000 kr/kvm för ett småhus.



Figur 2.2. Visar pris/kvm för bostadsrätter i Stockholm (Spacescape, 2022).



Figur 2.3. Visar pris/kvm för bostadsrätter i Göteborg (Spacescape, 2022).

I Stockholm är bostadspriserna högre än i Uppsala och Göteborg. Bostadens läge har en stark koppling till priset, där centrala områden tenderar att vara dyrare än förorterna. I innerstaden är priserna som högst, särskilt i Stockholm där det genomsnittliga priset för en bostadsrätt kan nå upp till 100 000 kr/kvm. Göteborg har också dyra områden i centrum där priset ligger runt 80 000 kr/kvm, priserna är något lägre än i Stockholm. Trots skillnaderna finns likheter mellan vissa områden i Stockholm och Göteborg, där vissa platser har liknande priser och egenskaper. Till exempel är Södra Stationsområdet på Södermalm i Stockholm jämförbart med Olivedal i Göteborg, och Eriksberg på Hisingen i Göteborg liknar Hammarby sjöstad i Stockholm när det gäller både pris och närhet till centrala delar.

2.2 Pantsättning av bostad

De flesta som ska köpa en bostad behöver ta ett banklån för att finansiera köpet. För att ta ett lån krävs det att bostadsrätten fungerar som säkerhet för banken och därefter skrivs ett pantsättningsavtal under. Det innebär att man använder sin bostadsrätt som garanti för lånet. Om man inte kan återbetala lånet har långivaren rätt att sälja bostadsrätten för att få tillbaka sina pengar, precis som med ett traditionellt pantbrev för en fastighet.

Pantsättningen är knuten till det specifika lånet och banken, till skillnad från pantbrev som är knutna till fastigheten. Det innebär att pantsättningar inte kan överföras från tidigare ägare av bostadsrätten. Pantsättningar noteras i lägenhetsförteckningen.

Styrelsen i din bostadsrättsförening är ansvarig för att notera pantsättningarna i lägenhetsförteckningen. Vanligtvis delegerar de detta ansvar till föreningens ekonomiska förvaltare. Det är ett lagkrav att bostadsrättsföreningar alltid håller en uppdaterad lägenhetsregister.

Pantförskrivningsavgiften är en administrativ avgift för arbetet med att registrera den nya panten på din bostadsrätt. Om en avgift för pantsättning får tas ut styrs av stadgarna i din bostadsrättsförening. Det är en engångsavgift som tas ut för varje nytt

lån som tas på bostadsrätten och debiteras ägaren av bostadsrätten när pantnoteringen registreras (SBC, u.å.).

2.3 Samäganderätt

Samägande av fastigheter är en vanlig företeelse där flera individer delar ägandeskapet av en fastighet. Denna form av ägande innebär antingen en ideell andel eller, mindre vanligt, en fysisk andel i fastigheten. Trots att Samäganderättslagen från 1904 reglerar situationer där samägare inte kan enas, finns det flera undantag som gäller olika typer av egendom.

Samäganderättslagen reglerar förhållanden där två eller flera personer äger egendom gemensamt (Jurio, 2022). Lagen tillämpas på både fast och lös egendom, och syftar till att lösa juridiska frågor som kan uppstå vid samägande. Delägarna anses normalt äga lika stora andelar, men detta kan avvika genom avtal. Samäganderättsavtal kan ersätta lagens regler och klargöra rättigheter och skyldigheter för delägarna.

Delägarna har rätt att förfoga över sina andelar, men dessa är inte fysiskt urskiljbara. Viktiga beslut om egendomen, som renovering eller uthyrning, kräver samtycke från samtliga delägare. Panikåtgärder utgör ett undantag, där en delägare får agera självständigt för att skydda egendomen vid brådskande behov.

Vid oenighet kan en god man utses för att sköta egendomen. Delägare kan ansöka om god man, och denne ska fatta beslut som gynnar alla parter. Möjligheten att sälja eller ge bort sin andel finns, men försäljning sker på auktion och övriga delägare har inte förtur. En delägare kan också begära tvångsförsäljning genom ansökan hos tingsrätten, där en god man förordnas för försäljningen och vinstfördelningen.

Fenomenet dold samäganderätt, där två personer gemensamt äger en fastighet, men endast en står som officiell ägare i fastighetsregistret. Denna form av samäganderätt, med anspråk på ägarskap, skiljer sig från den öppna samäganderätten och har begränsade rättsverkningar gentemot utomstående. För att samäganderättslagen ska vara tillämplig måste den dolda samägaren antingen formellt bli ägare eller få sin samäganderätt fastställd i domstol. Trots dessa aspekter är samäganderättslagen inte tillämplig mellan makar och sambor, vilket minskar dess relevans i dessa fall (Rättsakuten, 2023).

2.4 Samäganderätt med bostadsutvecklare

Idag erbjuds samägande över sin bostad tillsammans med en bostadsutvecklare utav tre företag HSB, OBOS och JM. Där HSB och OBOS är medlemsorganisationer medan JM är ett börsnoterat bolag. Detta gör att processen för att ingå ett samägandeavtal skiljer sig mellan de olika bostadsutvecklarna och de kommer beskrivas i detta kapitel.

2.4.1 HSB

HSB, eller Hushållningssällskapens Bostadsförening, stod från början för "Hyresgästernas Byggnads- och sparkassa". HSB är en kooperativ organisation som sedan 1923 har arbetat för att tillhandahålla bostäder och främja ett gott boende över hela Sverige. Med sina cirka 677 000 medlemmar, varav majoriteten är boende och

bosparare, är HSB en av de största bostadsutvecklarna i landet och en ledande aktör inom boende (HSB, 2022).

HSB ägs av sina medlemmar, vilket innebär att organisationen inte drivs av kortsiktig vinst utan snarare av medlemmarnas intressen. Detta ger unika möjligheter att utveckla bostäder där efterfrågan finns, även om andra bostadsaktörer kanske inte ser potentialen. HSBs uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa goda boendemiljöer. Detta uppdrag har sina rötter i grundandet av HSB år 1923 under bostadskrisen i Stockholm (HSB, u.å.a). Dåvarande namnet "Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening" har sedan förkortats till HSB.

Organisationens verksamhet omfattar planering, finansiering, nyproduktion och förvaltning av bostäder över hela Sverige. Med över en miljon människor boende i HSB:s 26 708 hyresrätter och 346 381 bostadsrättslägenheter, erbjuder HSB en betydande del av Sveriges boendelösningar. Dessutom erbjuder HSB det största bosparandet i landet.

HSB har startat ett initiativ de kallar "HSB Dela" och riktar sig specifikt till en målgrupp av unga individer mellan 18 och 29 år som står inför utmaningar när det gäller att förvärva en egen bostad (HSB, u.å.b). HSB Dela-modellen konstrueras som en strategi för unga vuxna att inta sina första positioner på bostadsmarknaden genom att engagera HSB som delägare i lägenhetsköpet.

I denna modell ingår HSB som delägare i bostadsköpet med en andel om 50 procent. Den presumtive köparen ingår ett tioårigt samägandeavtal med HSB, vilket utgör ett komplement till den konventionella köprocessen. Individen har befogenhet att försälja bostadsrätten vid valfri tidpunkt efter upplåtelsen, och i samband med denna transaktion avyttras även HSB:s andel. Tidigast fem år efter tillträdet har köparen möjlighet att ansöka om att förvärva HSB:s andel. Slutligen bör, senast tio år efter tillträdet, den unga vuxna ha förvärvat samtliga andelar av lägenheten eller alternativt sålts bostadsrätten vidare på marknaden.

HSB Dela-modellen är konstruerad för att underlätta de inledande stegen på bostadsmarknaden för unga individer och öppna upp möjligheten att förvärva en bostad genom ett samägande med HSB.

2.4.2 OBOS

OBOS har en historia som sträcker sig över 90 år, med sina rötter i Myresjöhus i Sverige från 1927 och grundandet av OBOS i Oslo 1929 (OBOS, u.å.a). År 2015 förvärvade OBOS BWG Homes och integrerade Myresjöhus och SmålandsVillan i sin verksamhet. I Sverige har OBOS byggt över 150 000 bostäder genom varumärkena OBOS, Myresjöhus och SmålandsVillan. 2020 lanserade de även OBOS Nya Hem för stadsnära områden. OBOS har även varit involverade i att bygga både kommersiella och samhällsfastigheter i Norge och Sverige med fokus på att skapa goda boendemiljöer.

OBOS är en av de ledande bostadsutvecklarna i både Norge och Sverige, ägd av sina 580 000 medlemmar och nästan 2 300 medarbetare. De beskriver sig själva som att de strävar efter att forma framtidens samhälle och förverkliga bostadsdrömmar i alla dess former, från den första lägenheten till den stora familjevillan och allt däremellan.

I Sverige erbjuder OBOS olika varumärken med ett brett utbud av nybyggda bostäder, från små lägenheter till stora villor, för att möta olika behov och preferenser. OBOS beskriver även hur de tar samhällsansvar på flera nivåer och strävar efter att skapa värde i samhället. Vi är engagerade i att göra skillnad för kommande generationer och bidra till sociala och miljömässiga förbättringar.

OBOS Deläga är en boköpsmodell som introducerats för att ge alla medlemmar, inte minst unga individer, en möjlighet att äga en bostad med olika behov. Genom ett samarbete med SBAB kan OBOS erbjuda denna modell för att underlätta för sina medlemmar att förverkliga sina bostadsdrömmar (OBOS, u.å.a).

För att delta i OBOS Deläga måste intresserade parter vara medlemmar i OBOS, och medlemskap kan ansökas online för de som ännu inte är anslutna (OBOS, u.å.b). Processen för OBOS Deläga inleds med valet av en lämplig bostad från de utvalda projekten som erbjuder denna förvärvsmodell. Individen har möjlighet att välja en ägarandel på 50, 60, 70, 80 eller 90%, medan OBOS förvärvar den återstående andelen.

Genom att använda OBOS Deläga minskar behovet av omfattande lån eller stora kontantinsatser jämfört med traditionella bostadsköp. För den del av bostaden som inte ägs betalas en månadsavgift, kallad samäganderättsavgift, till OBOS. Modellen erbjuder flexibilitet, och inom en tioårsperiod har köparen möjlighet att successivt öka sin ägarandel en gång per år. Det övergripande målet för köparen är att med tiden inneha full äganderätt till bostaden.

2.4.3 JM

JM är en bostadsutvecklare med fokus på nyproduktion av bostäder i attraktiva områden, särskilt i expansiva storstadsregioner och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland (JM, u.å.a). Utöver bostadsproduktion är JM även engagerade i projektutveckling av kommersiella fastigheter samt entreprenadverksamhet, främst i Storstockholmsområdet.

Sedan JM grundades 1945 har företaget spelat en betydande roll i att forma bostadsmiljöer och skapa hem för miljoner människor. John Mattson grundade ursprungligen företaget som John Mattson Byggnads AB, som senare blev JM AB. Under 50-talet växte JM när folkhemmet byggdes och svenska designen blomstrade.

Under 60-, 70- och 80-talen deltog JM aktivt i bostadsbyggandet i Sverige och var också involverade i stora stadsprojekt, som byggandet av Hötorgscity i Stockholm och Wennergren Center. På 80-talet började JM. Under 90-talet etablerade sig JM i Norge och därefter i Finland. Under en period hade även JM verksamhet i Danmark men bolaget lämnade Danmark efterhand.

År 2008 införde JM lågenergihus som standard och blev tio år senare det första nordiska byggbolaget att Svanenmärka alla sina egenutvecklade bostäder. År 2020 firade JM 75 år av att skapa hem för människor och forma framtidens samhälle (JM, u.å.b).

JM Deläga är en boköpsmodell (finansieringsmodell) som möjliggör bostadsägande genom delat ägarskap med JM (JM, 2024). Köpare finansierar initialt minst 50% av

bostaden och deläger resterande andel med JM. Modellen riktar sig till olika livssituationer, såsom unga vuxna som flyttar hemifrån eller par där en part jobbar och en studerar. Under samägandet betalar köparen en samägaravgift till JM för deras ägarandel. Trots JM:s initiala delägarskap har köparen full nyttjanderätt och rösträtt i bostadsrättsföreningen, samt möjlighet att när som helst välja att sälja bostaden. Målet med JM Deläga är att köparen över tid successivt övertar hela ägandet, med årliga möjligheter att öka ägarandelen eller köpa ut hela bostaden under en sjuårsperiod. Vid försäljning delas eventuell vinst eller förlust mellan köparen och JM baserat på ägarandelen.

2.5 Norges bostadsmarknad

Bostadsägande och bostadsrätter har varit de vanligaste boendeformerna i Norge sedan andra världskriget. Till skillnad från många andra europeiska länder, som Sverige och Danmark, satsade inte Norge på en stor offentlig hyresrättssektor under 1950-, 60- och 70-talen. Detta berodde delvis på tidigare misslyckanden med kommunal bostadspolitik mellan krigen. Istället lyftes äganderättens fördelar fram, såsom ökad trygghet och möjligheten till mer kontroll över ens eget boende (Veidekke, u.å.).

Norges bostadspolitik har främjat äganderätten genom olika åtgärder. Bland annat har staten erbjudit bostadsbidrag och startlån för att underlätta för personer med låga inkomster att köpa sin första bostad. Husbanken, som är den norska statens organ för bostadspolitik, erbjuder även lån för att stödja bostadsprojekt som uppfyller vissa krav.

En betydande del av den norska modellen är också skattefriheten för uthyrning av den egna bostaden. Detta har ökat investeringarna i bostäder och ökat flexibiliteten på bostadsmarknaden, särskilt i stadskärnor. Skattefri uthyrning har också varit ett sätt för många att finansiera sitt eget boende.

Även om bostadsägande är vanligast i Norge, har det funnits insatser för att stödja dem som föredrar att hyra. Startlån har hjälpt ekonomiskt utsatta och unga hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden. Dessutom har ägande prioriterats som ett integrationsverktyg, särskilt för invandrare, vilket har resulterat i en hög ägarandel bland invandrargrupper.

Jämfört med Sverige, där hyresrätten ofta politiseras, betonas i Norge hur äganderätt positivt påverkar stadens utveckling och integration. Den norska modellen fokuserar på att skapa incitament för ägande och underlätta för förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden (Veidekke, u.å.).

För att stödja unga som vill köpa sin första bostad erbjuds olika åtgärder, som det skattegynnade bosparandet för unga. Detta har hjälpt många att spara ihop till kontantinsatsen, vilket är en utmaning på grund av de höga bostadspriserna i Oslo och andra städer (Bostadsrätterna, 2019). I Norge krävs, precis som i Sverige, en kontantinsats på minst 15 procent för att köpa en bostad, och med få alternativ inom allmännyttan är BSU ett sätt att få unga att spara ihop till denna kontantinsats.

Genom BSU ges ett skatteavdrag på 20 procent av det årliga sparbeloppet, med ett maxbelopp på 25 000 kronor per år, vilket ger ett skatteavdrag på 5 000 kronor om det

utnyttjas fullt ut. Maxtaget för sparande i BSU är 300 000 kronor och pengarna kan bara användas till att betala av på ett befintligt bolån eller till handpenning på en lägenhet (Bostadsrätterna, 2019).

Även om många unga använder sig av bosparande och startlån har det ifrågasatts om systemet verkligen är rättvist och effektivt. En del forskare och politiker är skeptiska till att använda skattegynnade bosparande som lösning på ungas bostadsproblem, och betonar vikten av realistiska debatter som tar hänsyn till de faktiska effekterna av olika åtgärder på bostadsmarknaden.

3 Metod

Kapitlet redogör examensarbetets val av metod samt sammanställningen av resultatet. Vidare presenteras tillvägagångssättet av intervjuer med respondenter från tre olika bostadsutvecklarna.

3.1 Metodval

Målsättningen med arbetets frågeställning är att undersöka samäganderätt och hur det fungerar, samt att förstå på vilket sätt tre aktörer arbetar med samäganderätt.

Examensarbetet använder sig av fallstudie som undersökningsstrategi, vilket enligt Denscombe (2018) syftar till att förstå det komplexa förhållandet mellan faktorer inom en specifik social kontext. Fallstudier är en lämplig undersökningsstrategi för den forskning som inriktar sig på en specifik organisation eller område. I denna undersökning passar det därför bra då ett specifikt område, samäganderätt, undersöks.

Valet av fallstudie grundar sig i att frågeställningen inriktas på en enda undersökningsenhet: att granska ett samäganderättsavtal från början till slut. En ytterligare faktor till att fallstudier passar bra är att denna strategi fokuserar i hög grad på relationer och processer vilket är mycket passande för att det kommer vara ett explorativt urval av data kopplat till processen. Respondenterna i denna undersökning kommer endast vara individer som dagligen jobbar med ämnet, då det inte är meningen att spegla den större populationen utan riktar in såg på att få en djupare förståelse och insikt kring processen.

Empirin i arbetet grundar sig på semistrukturerade intervjuer med bostadsutvecklarna, där intervjufrågorna kommer anpassas efter varje enskilt företag. Detta möjliggör för en djupare förståelse för samäganderätt och vad det är som gör det så komplext på marknaden.

3.2 Intervjuer och val av respondenter

Interjuverna som

De semistrukturerade intervjuerna genomfördes för att få samma förutsättningar för svar från samtliga bostadsutvecklare. För att sedan få respondentens synvinkel på det vi efterfrågat för att där efter kunna ställa följdfrågor utifrån det respondenten svarat på ursprungsfrågan. Utifrån dessa semistrukturerade intervjuerna gavs ett underlag som var liknande för varje intervju och skillnaden låg i svaren. Urvalet baseras på de tre aktörer som idag erbjuder samäganderätt och respondenterna är direkt kopplade till denna boendeform och kunniga inom området.

3.2.1 Respondenter

Arbetes första intervju genomfördes med Cattis Carlén affärsansvarig för OBOS Deläga och har insikt i OBOS boköpsmodell. Intervjun genomfördes via zoom. Syftet med intervjun var att få en övergripande bild om hur OBOS arbetar med samäganderätt och utreda vad som särskiljer dem från de andra.

Nästa intervju var med Caroline Hedlund, anställd på HSB, där respondenten jobbar som Marknad och kommunikationschef. Intervjun hölls för att få en inblick i hur

bostadsutvecklarna marknadsför samäganderätt på bostadsmarknaden och förstå hur den som ”ny bostadsform” introduceras till unga.

Arbetets tredje intervju hölls med Johan Nyhus, Förbundsordförande för HSB. Respondenten var en av de första som introducerade den moderna samäganderätten i Sverige och har varit med och utvecklat det från start.

Arbetets sista intervju gjordes med Johan Wiksell som är .som är konceptansvarig för JM Deläga i Sverige och jobbar med affärsutveckling och innovation inom koncernen. Intervjun hölls för att till skillnad från HSB och OBOS är JM ett börsnoterat bolag som dessutom inte är medlems ägt vilket innebär andra förutsättningar för samäganderätt.

3.3 Metoddiskussion

Huruvida fallstudie är den mest optimala metoden för att förstå samäganderätt på djupet kan diskuteras. Genom att undersöka dessa tre aktörer ges möjligheten att djupgående undersöka vad det är som gör samäganderätt till en så liten del av bostadsmarknaden och förstå de komplexa förutsättningarna samägande har. Men det ger också en bredare förståelse om vad det är som krävs för att detta ska bli ett mer applicerbart boende på samhället.

Vidare kan även antalet och variationen av respondenter diskuteras. Respondenterna kommer från de företagen som erbjuder samäganderätt idag. Däremot hade det varit av betydelse och intressant att få information från någon bostadskund som ingått dessa samäganderättsavtal. Problematiken med detta är dock att det är så pass nytt, de första privatpersonerna har precis flyttat in och därmed inte upplevt processen i mer än något år. För att ytterligare undersöka samäganderätts påverkan på individen och samhället och hur företag kan jobba vidare med detta hade ett större antal med respondenter med olika befattningar kunnat intervjuas för att få en bredare förståelse och kunskap om ämnet.

Slutligen kan inte ett enskilt företag eller privatpersons åsikter och erfarenheter som ingått samäganderättsavtal tala för den generella processen som innebär att ingå ett samägandeaftal. För att utveckla och hantera de svårigheter som finns gällande samägandeprocessen krävs allt fler aktörer från samhällets alla organ. Där frågor kring samhällets uppfattning om boendeformen och lagen om den behöver beröras ytterligare.

4 Teoretisk referensram

I följande artiklar behandlas flera aspekter av bostadsmarknaden, inklusive relationen mellan hyres- och bostadspriser, ekonomiska beslut kring att hyra eller köpa bostad, finansieringsstöd för förstagångsköpare samt unga vuxnas boendesituation i Sverige. Analysen baseras på olika studier och artiklar som belyser dessa ämnen ur både teoretiska och praktiska perspektiv.

4.1 Hyr eller köp? Prisernas inverkan på bostadsmarknaden

Studien fokuserar på betydelsen av förhållandet mellan huspriser och hyrespriser som en indikator för att mäta obalans och ineffektivitet på bostadsmarknaden. Forskningen undersöker dynamiken mellan marknads- och hyrespriser för olika typer av bostäder i Belfast under perioden 2014 till 2018 (Lo et al., 2021).

Resultaten från studien visar att bostadspriser och hyror är samintegrerad, vilket indikerar att de tenderar att röra sig i takt på lång sikt. Analysen av pris-hyresförhållandena avslöjar att det dyraste segmentet, fristående bostäder, påverkar övriga segment både på kort och lång sikt, antyder möjlig överföring av prissignaler från toppen till den lägre marknaden.

Studien lyfter fram det unika förhållandet för lägenhetssektorn, som inte uppvisar tydliga kopplingar med friliggande villor och parhus men visar orsakssamband med terrasser och radhus. Det antyder att lägenhetsmarknaden fungerar som ett nära substitut för terrasser och radhus-sektorerna, vilket ökar den övergripande hyresprisaffordabiliteten inom delmarknaderna.

Slutsatserna belyser även det dominerande ägarbeteendet inom fristående bostäder, som verkar leda andra marknader med prissignaler som diffunderar över till andra sektorer. Resultaten pekar på utmaningar för en strukturell förändring mot en långsiktig, institutionaliserad och mer tät stadsmodell liknande kontinentala Europa, på grund av den ihållande "kärleksaffären" med fastighetsägande.

Studiens resultat kan bidra till riktade politiska beslut, särskilt inom området för prisvärda bostäder. Dessutom ger resultaten en grund för arbitragestrategier för fastighetsinvestorer och kan användas för att göra marknaden mer informativt effektiv genom jämförelse av pris-hyresförhållandena mellan olika bostadstyper över tid och rum.

Forskarna påpekar dock att resultaten bör tolkas med försiktighet på grund av den relativt korta och ekonomiskt stabila tidsperioden för studien, och att de kanske inte kan generaliseras till andra ekonomiska sammanhang med större volatilitet på fastighetsmarknaden. Framtida forskning föreslås inriktas på den rumsliga dimensionen av bostadsmarknaden och dess interaktion med andra ekonomiska variabler när mer detaljerade mikronivådata blir tillgänglig.

4.2 Bostaden som en livslång investering

Creyton Gardner är en finansanalytiker på TVH Parts Company och Randy Gardner är en finansiell utbildare och författare. De är medgrundare till Gardner Foundation,

som tillhandahåller verktyg för finansiella placeringsbeslut (Gardner & Gardner, 2023). I artikeln belyser de hur finansiella planerare kan erbjuda betydande värde genom att assistera kunder i att utvärdera beslutet att hyra eller köpa en bostad. Texten säger att det är bra att äga sitt eget hem utan skulder när man går i pension, och att det är ett viktigt ekonomiskt mål. Den pratar också om hur marknaden för fastigheter ser ut nu och vad som kan hända i framtiden efter pandemin. Det pratas om skattefördelar för dem som äger sitt hem, och att dessa kan komma tillbaka. Att jämföra att hyra med att köpa diskuteras också, med tanken att ägare kan få skattefördelar i framtiden.

Texten säger också att ett hem kan vara en bra investering eftersom det kan öka i värde över tid och ge skattefördelar vid försäljning. Det är också viktigt att tänka på olika saker som skatter, underhållskostnader och osäkerheter på marknaden. Det finns verktyg och tabeller som kan hjälpa till att bedöma prisvärdhet och hur stor kontantinsats man behöver göra.

För den som väljer att hyra istället för att köpa finns det också fördelar. De behöver till exempel inte oroa sig för att fastighetspriserna sjunker eftersom de inte är fastighetsägare. Dessutom är de initiala kostnaderna oftast lägre när man hyr jämfört med att köpa, eftersom man inte behöver betala en kontantinsats eller andra köpkostnader som fastighetsavgifter eller lagfart. Sammanfattningsvis är texten en bra guide för att fatta beslut om att hyra eller köpa ett hem, med mycket information om ekonomiska planeringsverktyg, marknadstrender och skatter.

4.3 Finansieringsstöd för förstagångsköpare

I den studerade rapporten identifieras kontantinsatsen och kreditprövningen som de främsta trösklarna för förstagångsköpare på den ägda bostadsmarknaden. Kontantinsatsen, som krävs för att täcka mellanskillnaden mellan lånet och bostadens pris, har blivit särskilt problematisk på grund av den stigande andelen av bostadspriset som måste betalas som insats. Denna ökning har skapat en utmaning för unga vuxna som inte har haft tillräckligt med tid att spara ihop tillräckligt med kapital för att täcka dessa kostnader (Viktorin & Birath, 2022).

Samtidigt har kreditprövningen, särskilt med de ökade finansiella kraven och kraven på amorteringar, blivit allt svårare för unga vuxna att klara av. Detta har skapat en situation där många unga vuxna har svårt att få beviljade bolån trots att de förväntas öka sina inkomster i framtiden.

HSB Dela-modellen presenteras som en innovativ lösning på dessa problem. Genom att dela ägandet av bostaden med HSB kan förstagångsköpare få ekonomiskt stöd och därigenom minska de finansiella hindren för att köpa en bostad. Modellen möjliggör en lägre belåningsgrad, minskad amorteringstakt och en halverad kontantinsats, vilket leder till lägre årliga kostnader jämfört med att köpa hela bostaden själv.

Genom att erbjuda alternativa finansieringsmetoder som HSB Dela-modellen kan bostadsmarknaden bli mer tillgänglig för unga vuxna och därigenom bidra till en mer inkluderande bostadsmarknad. Det är viktigt att fortsätta utforska och utveckla sådana innovativa lösningar för att adressera de utmaningar som unga vuxna står inför när de försöker köpa sin första bostad.

4.4 Unga vuxnas boende Sverige

I en undersökning genomförd av Hyresgästföreningen (2021) ges en inblick i den komplexa dynamiken på bostadsmarknaden för unga vuxna i Sverige. En central observation är den betydande andelen unga vuxna som fortfarande bor hemma hos sina föräldrar, vilket signalerar både en ekonomisk och strukturell utmaning. Trots en önskan om självständighet och eget boende, står många inför hinder såsom bostadsbrist och höga boendekostnader.

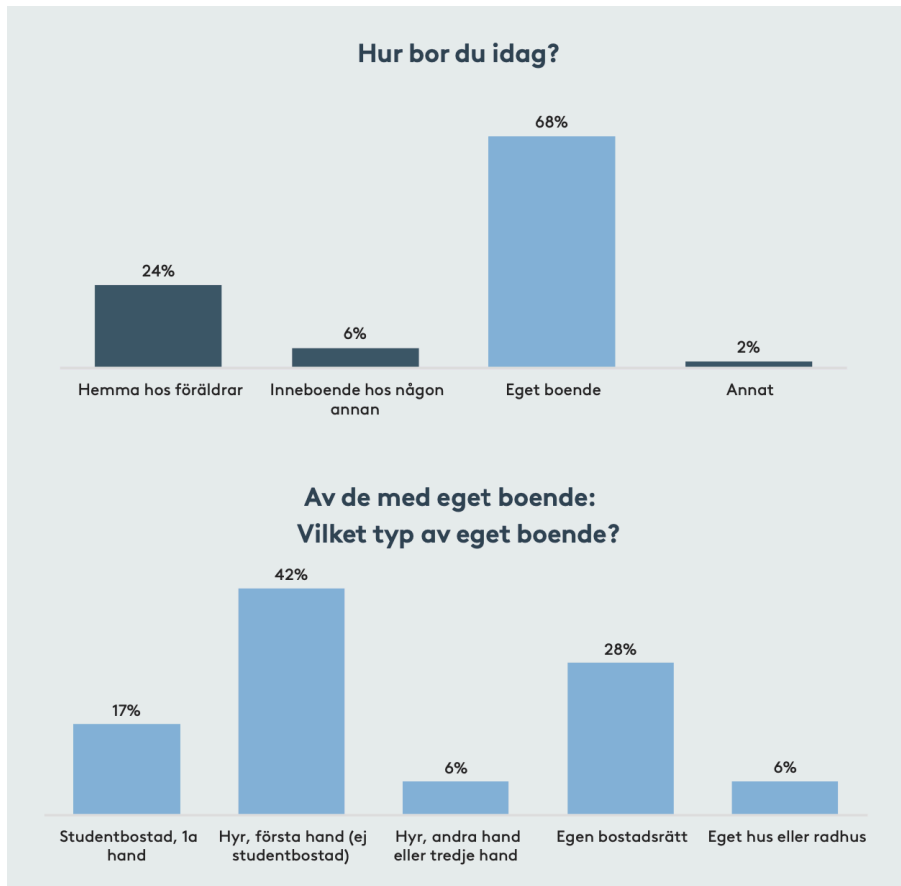
Hyresrätt är den vanligaste boendeformen bland unga vuxna, särskilt utanför storstadsregionerna där tillgången på bostadsrätter är mer begränsad. Denna trend reflekterar den flexibilitet och mindre initiala ekonomiska krav som hyresrätter ofta erbjuder. Samtidigt är önskan om att äga sitt boende, särskilt i form av bostadsrätt eller eget hus, stark. Detta speglar en strävan efter stabilitet och investering i en framtid på bostadsmarknaden.

Boendekostnaderna utgör en betydande del av unga vuxnas ekonomi, och skillnaderna är tydliga beroende på boendeform. De som bor självständigt har generellt högre boendekostnader, vilket kan påverka deras ekonomiska rörlighet och möjligheten att spara för framtiden. För de som bor hemma hos föräldrarna innebär detta ofta en ekonomisk avlastning, men samtidigt kan det begränsa deras oberoende och möjlighet till personlig utveckling.

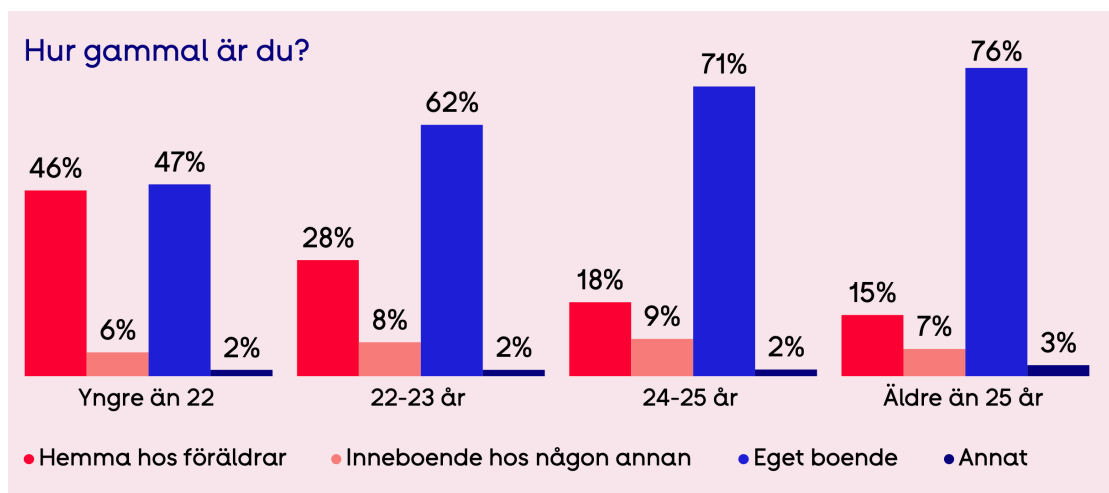
En viktig aspekt är även den psykologiska dimensionen av bostadssituationen för unga vuxna. Många känner en mix av trygghet och oro inför framtiden. Trots nöjdheten med sina nuvarande boenden finns en blick mot det osäkra, med en medvetenhet om den rådande bostadssituationen och dess påverkan på deras framtida planer och livsval.

Analysen pekar också på en stark koppling mellan ekonomisk utsatthet och möjligheter på bostadsmarknaden. De som är ekonomiskt sårbara har svårare att etablera sig på bostadsmarknaden och vice versa. Det är en situation där socioekonomiska faktorer spelar en betydande roll för individens förmåga att skapa en stabil bostadssituation och därigenom forma sitt eget liv.

Sammanfattningsvis ger undersökningen en mångfacetterad bild av unga vuxnas bostadssituation i Sverige, där ekonomi, boendeform och framtidsutsikter samspelar på ett komplicerat sätt. Det är en situation som kräver en bredare förståelse av de bakomliggande faktorerna samt en målinriktad politisk och samhällelig insats för att skapa en mer inkluderande och hållbar bostadsmarknad för alla.



Figur 4.1. Ungdomars boendeform i dagsläget (Hyresgästföreningen, 2021).



Figur 4.2. Ungdomars boendeform 2023 (Hyresgästföreningen, 2023).

4.5 Finansinspektionens senaste undersökning av den svenska bolånemarknaden

Finansinspektionen gjorde under 2021 en undersökning av den svenska bolånemarknaden, där bostadspriserna, inkomsterna och skulderna som bostadslåntagare har undersöktes. Resultatet visade att bostadspriserna steg snabbare än inkomsterna under 2021. Marknadsvärdet på bostäder ökade med 18 procent jämfört med året innan och med hela 80,4 procent sedan 2012. Samtidigt ökade de nya bostadslånstagarnas totala skulder med 12 procent under 2021 jämfört med året innan, och med 69 procent sedan 2012. De genomsnittliga disponibla inkomsterna för nya låntagare ökade med över 33 procent under samma period.

Enligt Finansinspektionens (FI) undersökning fortsatte trenden med högre skuldkvoter bland nya bolånetagare under 2021. Trots att den genomsnittliga belåningsgraden minskade något jämfört med föregående år, ökade antalet personer med både hög belåningsgrad och hög skuldkvot (Finansinspektionen, 2022).

En intressant observation är att ungefär var tionde ung bostadsköpare hade minst en medlåntagare som inte bodde i samma hushåll. Det indikerar troligtvis föräldraengagemang i att hjälpa sina barn med bolånet.

Trenden med högre genomsnittliga bostadsvärden och skulder hos nya bolånetagare tyder på ökad sårbarhet, särskilt vid ekonomiska störningar som prisfall på bostadsmarknaden eller höjda räntor. FI poängterar vikten av att bedöma låntagarnas betalningsförmåga vid olika scenarier för att förstå deras sårbarhet. Det är också tydligt att bostadslån inte bara används för bostadsköp utan även för konsumtion, renoveringar och andra ändamål.

5 Empiri

Detta kapitel presenterar resultat från intervjuer som undersöker samäganderättsmodeller på bostadsmarknaden. Syftet är att ge en djupare förståelse för hur samägande kan fungera som ett alternativ för att underlätta för unga och andra målgrupper att komma in på bostadsmarknaden. Här redovisas insikter om fördelar, nackdelar, ekonomiska aspekter samt exempel på månadskostnader för olika samäganderättsmodeller, inklusive HSB Dela, OBOS Deläga och JM Deläga. Kapitlet belyser också de juridiska och praktiska utmaningar som dessa modeller står inför och diskuterar deras potential som en lösning på bostadskrisen.

5.1 Samägande enligt HSB Dela

Caroline Hedlund och Johan Nyhus förklarar att samäganderättsavtal på marknaden har uppstått på grund av behovet av att underlätta för unga att komma in på bostadsmarknaden. Många unga har svårt att köpa på egen hand och behöver föräldrars hjälp eller alternativa lösningar. Tanken är att eliminera behovet av att vara beroende av ”mamma-pappa banken”

Antalet HSB Dela lägenheter begränsas till 20% i en bostadsrättsförening. Processen involverar att göra en intresseanmälan, kontakta en mäklare, skriva förhandsavtal, upplåtelseavtal och komplettera det med ett samäganderättsavtal. Det krävs medlemskap för att delta, enligt Hedlund kan man bli medlem när man väljer att ingå ett HSB dela kontrakt, enligt Nyhus går man efter ett poängsystem när man väljer vilka som ska få köpa en HSB dela bostad. För att köpa en samäganderätt behöver man alltså vara bosparare i HSB och alla bosparare är medlemmar. För att få poäng så bosparar man i HSB och får 1 poäng för varje hundralapp man sätter in. För att undvika att någon sätter in en stor summa och går före i kön begränsar de antalet poäng man kan tjäna per månad till 5 poäng.

Fördelarna med ett samäganderättsavtal jämfört med att hyra medför möjligheten att komma in på bostadsmarknaden. Nackdelar inkluderar begränsningar i ägandeformen, såsom endast 50/50-delning av ägandet och en begränsad ägandetid på tio år. Det går inte heller att köpa in sig i en trappstegsmodell. Där man köper 70% från början och där HSB äger 30%. Däremot kan man köpa den andra halvan av bostaden efter fem år, men inte enligt en trappmodell om 10%.

Hedlund tror att samäganderättsavtal kan vara en del av lösningen på bostadskrisen om fler engagerar och investerar sig i utvecklingen och framfarten av samäganderätt. En extra månadsavgift tillkommer utifrån vad det skulle kosta att hyra samma bostad. Bankerna kan dock vara tröga i att erbjuda sådana avtal. Medan Nyhus inte ser detta som en lösning på bostadskrisen i sig själv och håller med Hedlund om att de beror på att de binder upp för mycket kapital för HSB. Nyhus beskrev det mer som ett komplement för HSB medlemmar.

Från HSB:s perspektiv är samäganderättsavtal mer rättvisa på bostadsmarknaden, särskilt för unga vuxna. Dock är det inte en vanlig ägandeform och det finns svårigheter i hur det regleras juridiskt och i praktiken.

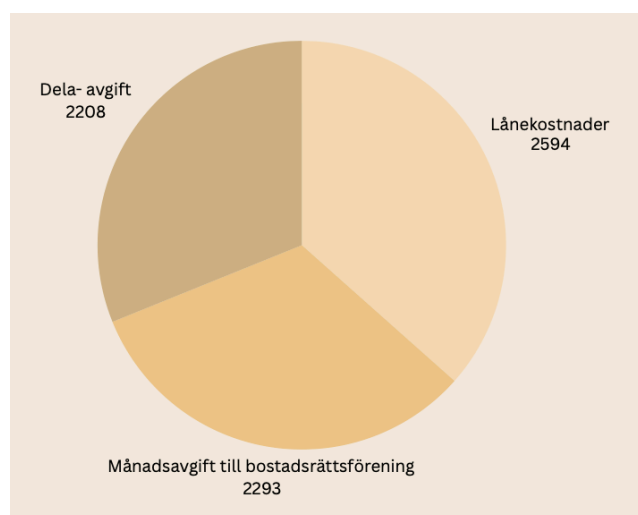
Hedlund ser HSB Dela som en social hållbarhet på det sätt att samäganderättsavtal ger alla samma möjlighet att äga sitt boende och minskar beroendet av föräldrar eller

banker. Det ger också möjlighet att undersöka hur olika generationer har haft svårigheter att komma in på bostadsmarknaden. Hedlund betonar på att HSB Dela minskar skillnaderna mellan nuvarande och tidigare generationers förutsättningar att ta sig in på bostadsmarknaden. Nyhus ser den sociala hållbarheten som att samäganderätt ger möjlighet till att bli en del av bostadsrättsföreningen och därmed umgås med sina grannar, vilket skapar en känsla av trygghet och samhörighet. Vidare ser Nyhus även det som en positiv utveckling för boendeformer och tror att det kan bidra till att skapa en mer sammanhållen gemenskap.

Hedlund rekommenderar att tänka på att samäganderättsavtal kan vara ett alternativ att överväga för de som har svårt att köpa på egen hand. De banker HSB har samarbete med för bostadslån till köpare för HSB Dela är SBAB och Skandiabanken, men att de arbetar på att sprida information om detta alternativ. Cirka 100 bostäder har sålts under några år genom samäganderättsavtal, men det har varit svårare på senare tid på grund av ränteökningar och andra faktorer.

5.1.1 Exempel på månadskostnad för samägande i HSB

Ett exempel på vad samägandeavtal skulle innebära för en nyproducerad etta på 35 kvm i Örebro, blir enligt följande: lägenheten kostar 1 345 000 kr och priset för bostaden med HSB Dela är 50% dvs 672 500 kr. Kontantinsats på den del man köper är 100 875 kr, vilket motsvarar 15% av bostadens pris. Med HSB Dela betalar man halva denna kostnad, vilket blir drygt 50 000 kronor. Månadsavgiften till bostadsrättsföreningen är 2 293 kr/mån och varje månad betalar man även en HSB Dela-avgift på 2 208 kr/mån för den del av bostaden som HSB äger men som privatpersonen nyttjar till 100%. Driftkostnaderna uppgår till cirka 400 kr/mån, som privatpersonen också betalar. Sammantaget blir boendekostnader; månadsavgift till bostadsrättsföreningen, HSB Dela-avgift, driftkostnad och eventuell räntekostnad till banken för lån, där amortering på lån kan tillkomma. Kollar man på SBAB och ett lån på 571 625 kr blir månadskostnaden för det lånet på 2 594 kr detta ger en total månadskostnad exklusive driftkostnader på 7 095kr (SBAB, u.å.).



Figur 5.1 Exempel månadskostnad med HSB Dela.

5.2 Samägande enligt OBOS Deläga

Under 2021 ansåg man att det fanns skäl till att överföra den norska varianten av deläga till Sverige. OBOS Deläga erbjuder en variant som en alternativ instegsmodell på bostadsmarknaden (så kallad boköpsmodell). Delägaravtalet inkluderar villkor, skyldigheter och rättigheter och skrivs i samband med bindande avtal: förhandsavtal och upplåtelseavtal. När man ingår avtal gällande samäganderätt kan man köpa minst 50% men även intervaller om tio upp till 90%. Det är även möjligt att utöka sin ägda del efter tid, även här med intervaller om 10%.

Cattis Carlén menar på att samäganderätt inte blivit en vedertagen boendeform då det inte är en klassisk ägandeform. Till skillnad från bostadsrätt och äganderätt är samäganderätt ingen upplåtelseform. Carlén beskriver syftet OBOS Deläga ska medföra till samhället som en positiv möjlighet för deras redan befintliga medlemmar likväl för nya medlemmar. Hon benämner även den positiva möjligheten för bostadsköp och för unga att komma in på bostadsmarknaden trots att OBOS Deläga inte är avsatt för ett visst åldersspann.

Många unga idag samäger på något sätt med sina föräldrar även om detta inte ses som ren samäganderätt. Många har sina föräldrar som står på lånet för att få lån, men det är de själva som brukar bostaden. Det är detta OBOS Deläga vill försöka ”byta ut”. OBOS Deläga samarbetar med SBAB gällande lånelöften för privatpersoner som väljer att ingå samäganderätt, samtidigt som de aktivt jobbar med att få fler banker involverade, då banker i dagsläget är svåra att få med i processen.

Carlén beskriver även vad den extra kostnaden, samäganderättsavgift, per månad innebär. Avgiften betalas till OBOS och grundar sig på en nyproduktionshyra, där målet är att den totala månadskostnaden ska vara jämförbart med en vanlig hyreskostnad. Avgiften fyller som syfte att ersätta den delen av ägande när OBOS avsätter sig nyttjanderätten. Däremot betonar Carlén att i samhället idag är OBOS Deläga i vissa projekt mer ekonomiskt gynnsamt för privatpersoner då räntorna är höga, men att det stora värdet för medlemmen blir en halverad kontantinsats och ett halverat bolån.

Fördelarna med samäganderätt beskrivs som en delad risk med bostadsutvecklaren och att individen inte ska belåna sig till max från banken, då belåningsgraden blir lägre. Vilket även var OBOS initiala förhoppning, att kunna sänka kontantinsatsen för att minska privatpersonens insatta kapital. Samäganderätt fungerar även som en typ av ekonomisk säkerhet för privatpersonen vid fluktuation på bostadsmarknaden.

Slutligen ser Carlén även samäganderätt som en potentiell bra lösning på bostadskrisen. Hon hänvisar till den norska bostadsmarknaden där samäganderätt fungerar väldigt bra och har gjort under en längre tid, men att det inte fungerar lika bra i Sverige ännu till följd av den gamla lagstiftningen.

5.2.1 Exempel på månadskostnad för samägande i OBOS

För att tydligare illustrera vad samägande med OBOS Deläga innebär, ges här ett konkret exempel från bostadsprojektet Ampere i Nacka. I detta exempel har vi valt lägenhetsnummer 2–1203, en trea på 57 kvadratmeter belägen på våning två. Det ordinarie priset för denna lägenhet är 3 695 000 kr. Med OBOS Deläga kan man köpa 50% av bostaden, vilket innebär att man betalar 1 847 500 kr. Eftersom bolånetaket är

85%, krävs en kontantinsats på 15% av priset för delägandet, vilket motsvarar 277 125 kr.

När vi tittar på månadskostnaderna för denna bostad, måste vi beakta olika komponenter. Först och främst är det månadsavgiften till bostadsrättsföreningen, som är 1 695 kr. Utöver detta tillkommer samäganderättsavgiften till OBOS, som är 5 810 kr per månad.

Vidare måste vi ta hänsyn till räntekostnader och eventuella amorteringar på bolånet. SBAB:s rörliga bolåneränta i maj 2023 var 4,67%. För ett lån som motsvarar 85% av delägandets pris, det vill säga 1 570 375 kr, blir räntekostnaden före ränteavdrag 6 111 kr per månad. Efter ränteavdrag på 30% blir räntekostnaden 1 833 kr.

Om vi dessutom räknar med månatlig amortering, som är 2% av lånebeloppet per år, blir amorteringen 2 617 kr per månad. Den årliga amorteringen är beräknad som 2% av 1 570 375 kr, vilket ger 31 407,5 kr per år, och delat på tolv månader ger detta 2 617 kr i månatlig amortering.

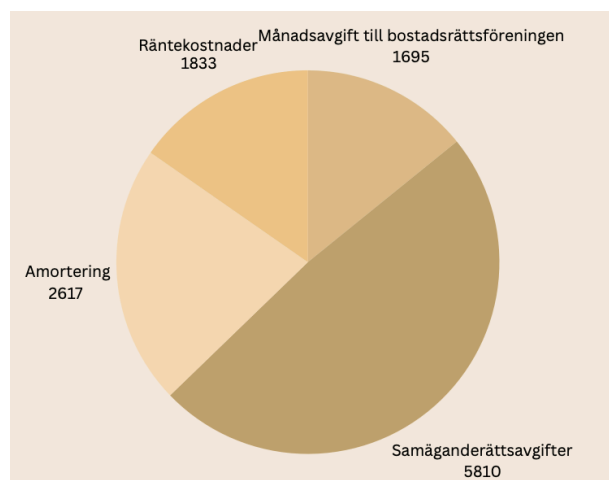
När vi summerar alla dessa komponenter, blir den totala månadskostnaden som följer enligt Figur 5.2.

Månadsavgift	1 695 kr
Samäganderättsavgift	5 810 kr
Räntekostnad	1 833 kr
Amortering	2 617 kr
Total månadskostnad med OBOS Deläga	11 955 kr

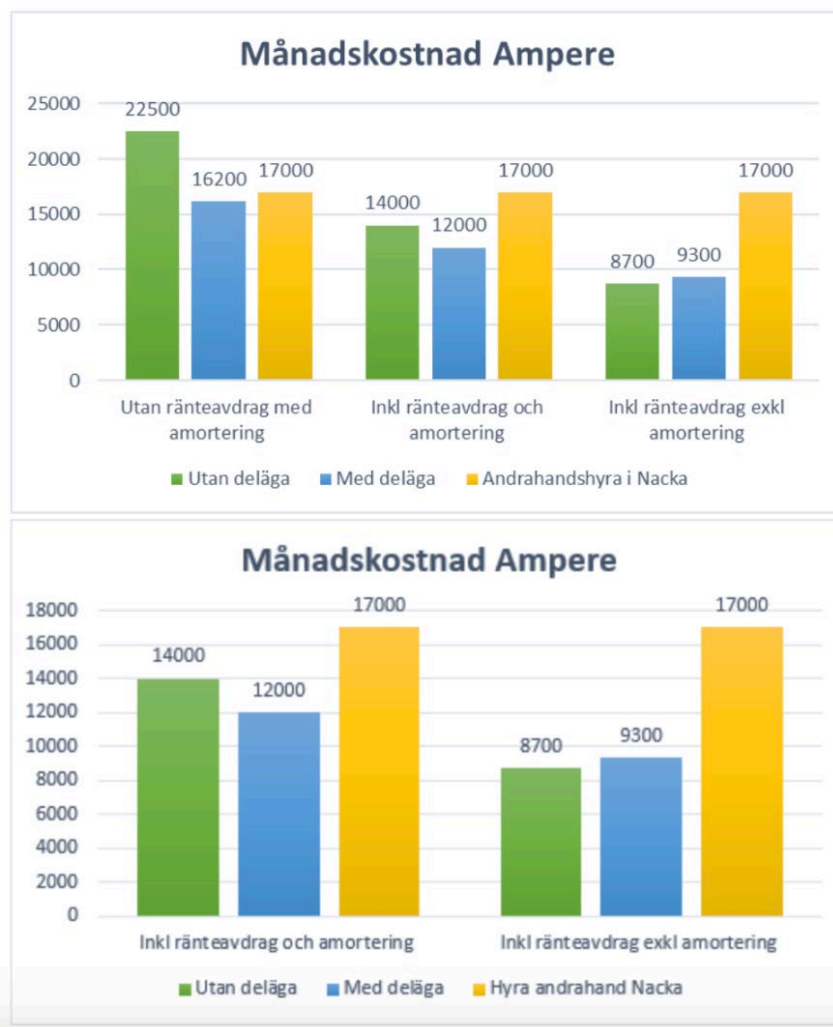
Figur 5.2. Ett exempel på månadsavgift med OBOS Deläga (OBOS, 2023).

Månadsavgift	5 079 kr
Räntekostnad	3 667 kr
Amortering	5 234 kr
Total månadskostnad utan OBOS Deläga	13 980 kr

Figur 5.3. Ett exempel på månadsavgift utan OBOS Deläga, med 15% i kontantinsats (OBOS, 2023).



Figur 5.4. Exempel månadskostnad med OBOS Deläga.



Figur 5.5. Månadskostnad för en OBOS lägenhet med deläga och utan deläga med och utan ränteavdrag och med och utan amortering samt kostnad för hyra andrahand i samma område (OBOS, 2023).

5.3 Samägande enligt JM Deläga

Intervjun med Johan Wiksell ger en bra inblick i JM:s utveckling av samäganderättsavtal inom bostadssektorn. Wiksell beskriver syftet med JM Deläga är att nå en bredare kundgrupp och möjliggöra för personer som annars inte skulle kunna komma in på bostadsmarknaden att bli delägare i sina hem. Kundgruppen är förstagångsköpare men även andra målgrupper, exempelvis par där en studerar eller familjer som väntar utökning. Modellen innebär att kund initialt köper minst 50%, och kan därefter efterhand köpa resterande andelar i 10% intervaller under en max tidsperiod på sju år. Kunden erbjuds att köpa fler andelar årligen och kan då även välja att köpa resterande andelar samtidigt. Kunden kan också närsomhelst välja att sälja bostaden och då säljs även JM:s andel.

Genom att erbjuda samäganderättsavtal vill JM nå kunder som kanske inte har tillräckligt med kapital för en traditionell bostadsaffär. Köpprocessen går till som vanligt, med tillägget att kunden gör en ansökan där man fyller i sina ekonomiska förutsättningar och behov av att köpa med Deläga. Den inkluderar även en guide som hjälper kunden förstå modellen samt en ekonomisk bedömning för att säkerställa att

Deläga passar kunden ekonomiska situation. JM deläga lägenheter går även att köpa traditionellt.

Fördelarna med samäganderättsavtal inkluderar att det ger en möjlighet till ägande för personer med begränsade ekonomiska resurser samt en bra möjlighet för de som planerar att bo i bostaden på lång sikt. Den extra samägaravgiften täcker den del av bostaden som JM fortfarande äger och är baserad på nyproduktionshyror för området. Wiksell beskriver att JM:s samäganderättsmodell liknar HSB:s och OBOS:s i vissa aspekter men skiljer sig på detaljnivå. Kunden har exempelvis transparens vad priset är för att köpa fler andelar eftersom det följer ett index för området och kunden kan själv välja mäklare om kunden önskar sälja den samägda bostadsrätten på öppna marknaden.

Även om det är för tidigt att avgöra vilken bostadsform som är mest lönsam ur JM:s perspektiv, tror man att samäganderättsavtal kan bidra till en del av lösningen på bostadskrisen genom att möjliggöra för fler att komma in på marknaden. Johan beskriver även hur det kan vara lönsamt för JM att de når ut till fler potentiella kundgrupper som man inte nått till annars. Utmaningar inkluderar att etablera en ny boköpsmodell på marknaden genom utbildning, marknadsföring samt informera och engagera banker samt skillnader i förutsättningar mellan länder vilket JM märkt efter deras pilotprojekt i Norge, såsom olika upplåtelseformer och regelverk. Wiksell trycker på att den engelska marknaden har kommit längst när det kommer till samäganderätt.

Slutligen poängterar Wiksell att samäganderättsavtal kan ge ett socialt värde genom att fler får tillgång till ägande och genom att olika bostadsformer kan erbjudas inom samma område.

5.3.1 Exempel på månadskostnad för samägande i JM

Johan Wiksell gav inte några specifika exempel för JM deläga utan hänvisade till deras hemsida. I JM:s modell (enligt deras hemsida) betalar kunden, likt hos HSB, hela månadsavgiften. Johan berättar att detta beaktas istället i utformning av samägandeavgiften, vilket underlättar administrationen avsevärt för alla parter utan att totalkostnaden blir dyrare för kunden. Något exempel på vad samäganderättsavgiften var på kunde ej hittas. Utav Wiksell beskrivs prissättningen på denna avgift som att man har en utgångspunkt i nyproduktionshyra för området när man beräknar storleken på samäganderättsavgiften.

6 Diskussion

Både i den teoretiska referensramen och den insamlade empirin lyfts frågan om hur svårt det är för unga att ta sig in på bostadsmarknaden idag. Det syns tydligt från både Hyresgästföreningens rapport "Unga vuxnas boende" och Boverkets undersökning kring bostadsmarknadsläget. Något behöver förändras för att få in fler unga vuxna ska kunna komma in på bostadsmarknaden. Detta beror på att bostadspriserna stigit snabbare än inkomsterna enligt finansinspektionen. När intervjuerna sedan genomfördes kunde vi se att detta var en tydlig anledning till att alla tre företagen har implementerat samänderätt mellan bostadsutvecklare och privatperson.

Under intervjuerna diskuterades det hur man går till väga om man vill ingå ett samäganderättsavtal, där fanns det många likheter i själva processen. Men urvalet av möjliga köpare skiljde sig åt. OBOS och HSB är väldigt lika i sin urvalsprocess, de båda är medlemsägda och har ett kösystem för medlemmarna. HSB har ett kösystem med poäng där man bosparar, man får alltså en poäng för varje hundlapp. Dessa poäng kan man sedan föra över till sina barn eller barnbarn. När intervjun genomfördes med HSB diskuterade vi hur de vill ta bort mamma-pappa banken för att ge fler möjligheten att ta sig in på bostadsmarknaden, detta blir lite skevt när de unga som har föräldrar som bosparat åt dem i HSB kanske inte bara får tillgång till massa extra poäng utan även tillgång till ett baspar som är finansierat av "mamma-pappa banken". En liknande problematik blev uppenbar med OBOS kösystem. JM hade en annan synvinkel på urvalet till de som skulle få köpa med hjälp av samäganderätt, det använde sig av ett formulär man fick fylla i om varför man behövde hjälp med finansieringen. Detta system såg vi mer gynnsamt om målet är att eliminera "mamma-pappa banken" och ge alla unga samma möjligheter.

Under intervjuerna blev det tydligt med flera fördelar och nackdelar för privatpersoner, särskilt för unga förstagångsköpare. En av de största fördelarna med samäganderätt är möjligheten till ägande utan behovet av en stor kontantinsats. Genom att dela ägandet med en bostadsutvecklare kan privatpersoner minska de initiala ekonomiska kraven, vilket gör det lättare att ta sig in på marknaden. Detta minskar även belåningsgraden. Samäganderättsmodeller som JM Deläga och OBOS Deläga erbjuder flexibilitet genom att köparen kan öka sin ägarandel successivt över tid. Detta ger köparen möjlighet att anpassa sitt ägande efter sin ekonomiska situation och framtida planer. Dessutom bidrar samäganderätt till social hållbarhet genom att ge fler unga möjlighet att äga sitt boende utan att behöva förlita sig på föräldrar eller andra externa finansiella stöd.

Trots dessa fördelar finns det också nackdelar att beakta. Samäganderättsavtal har ofta restriktioner, som att ägandet måste vara delat 50/50 och att det finns en begränsad tidsram inom vilken ägandet måste lösas upp eller omförhandlas. Den juridiska och praktiska komplexiteten i sådana avtal kan skapa osäkerhet för privatpersoner som inte är bekanta med detaljerade avtal. Ekonomisk osäkerhet är också en faktor, eftersom köparen fortfarande är utsatt för marknadsrisker och måste hantera potentiella framtida kostnader och förändringar i fastighetsvärden. En annan nackdel är att eventuella vinster från en värdeökning på bostaden delas mellan köparen och utvecklaren, vilket kan begränsa köparens möjlighet till kapitaltillväxt. Trots dessa utmaningar kan samäganderätt vara en del av lösningen på bostadskrisen.

När priserna för de olika upplåtelseformerna jämförs med samäganderätten, då tydliggörs det att samäganderätt generellt är väldigt likt en traditionell bostadsrätt i pris. När priserna jämförs med hyresnivåerna blir det tydligt att en andrahandshyra blir lite högre medan en förstahandshyra blir billigare. Detta glapp går att förklara med ränteläget som är i samhället just nu, detta ränteläge och de högre månadskostnaderna som blir utav det kan göra det svår för unga bostadsköpare att bospara för att kunna köpa fler andelar av sin bostad. Ingen markant skillnad i pris kan urskiljas mellan HSB Dela och OBOS Delägas varianter kunde identifieras, trots att de har valt att strukturera månadsavgiften olika. En skillnad som identifierades mellan företagen var att OBOS och JM erbjöd att man kunde köpa 10% i taget efter första inköpet på minst 50%, medan HSB enbart erbjöd 50/50.

Innan undersökningen hade vi en föreställning om att man förvärvade hälften av bostaden och därefter "hyrde" den andra hälften, där samäganderättsavgiften fungerade som en slags hyra till bostadsutvecklaren. Denna föreställning överensstämde inte fullständigt med verkligheten då samäganderätten inte har någon koppling till jordabalken eller hyreslagstiftningen. Detta ledde till frågor angående lönsamheten med samäganderätt för företagen samt huruvida detta var jämförbart med att hyra en bostad. De tre företagen baserade sina samäganderättsavgifter på den aktuella hyran för en nyproducerad bostad av samma storlek och i samma område. En privatperson förvärvade hälften av bostaden och betalade sedan en avgift som motsvarade kostnaden för att hyra den andra hälften. Hur blir då samäganderätt lönsamt för företagen? Genom att erbjuda samäganderätt kan företagen skapa en stabil intäktsström genom att sälja delar av fastigheten och samtidigt ta emot kontinuerliga avgifter från ägarna för användning av fastigheten. Dessutom kan företagen dra nytta av eventuell prisökning på fastigheten och därigenom öka sina intäkter på lång sikt. Det var ändå flera utav respondenterna, främst HSB som inte såg samäganderätt som ett lönsamt alternativ utan mer som en förmån för medlemmarna. Detta främst på grund av att man binder upp en stor mängd kapital.

På grund av att företagen binder upp en stor del av sitt kapital när de väljer att ingå ett samägandeavtal såg ingen utav HSB, JM eller OBOS samäganderätt som en lösning på bostadskrisen men det kunde ses som ett komplement. Både OBOS och HSB trycker på hur Norge hanterat bostadskrisen på ett bättre sätt såsom startlån för unga och skatteavdrag på bospar. OBOS menar att deras samäganderättssavtal med ägandeandel för OBOS på 10-15% har även gjort det enklare för familjer att kunna köpa större bostäder. OBOS och HSB trycker på att lagstiftningen i Sverige ligger efter på denna del och därför kan inte svenska fastighetsbolag implementera detta lika väl, detta kan man även se på samäganderättslagstiftningen som är mycket gammal i Sverige.

7 Slutsatser

En slutsats som kan dras från arbetet är att det kommer krävas samarbete och hjälp från fler i samhället än bara bostadsutvecklarna för att samäganderätt ska bli en alltmer vedertagen och generell bostadsform. Bostadskrisen går inte att lösa enbart utifrån bostadsutvecklarnas sida utan behöver bedrivas ett samarbete med staten för att få det att fungera. Något som är viktigt att fokusera på i och med framfarten och utvecklingen av samäganderätt är de möjligheter och fördelar denna typ av bostadsform för med sig för såväl privatperson som samhälle i stort. Därav kan det vara av stor betydelse att se över lagstiftningen och den allmänna uppfattningen av samäganderätt.

Det finns det inte en generell lösning på hur man ska få samäganderätt att bli en del av bostadsmarknaden och ge allt fler ungdomar en mer rättvis chans att komma in på bostadsmarknaden. De företagen som idag erbjuder samäganderätt har alla olika visioner för samäganderättens roll i samhället. Olika visioner gör det svårare för regeringen och samhället att hitta en väg framåt för att underlätta dessa.

8 Fortsatta studier och forskning

Det kan vara intressant att studera samägande i Sverige ytterligare av flera skäl. För det första kan en djupare förståelse av samägandets dynamik bidra till att förbättra juridiska och ekonomiska ramverk, vilket kan göra samägande mer attraktivt och rättssäkert. Dessutom kan samägande vara en lösning på bostadsbristen, särskilt i storstadsområden där bostadspriserna är höga. Genom att analysera hur samägande påverkar sociala relationer och ekonomisk stabilitet kan man få djupare insikter om hur man bäst stödjer och reglerar sådana arrangemang.

Förslag på fortsatta studier kopplade till samäganderätt och rapportens innehåll är:

- Samäganderätt ur ett långsiktigt perspektiv för privatpersonen, såväl som socialt.
- Ekonomiska delen, för både bostadsutvecklaren som privatperson.
- Utveckling och ändring av samägandelagen.
- Hantering av de juridiska avtalen som upprättas.

9 Referenser

- Bostadsrätterna. (2019). *I Norge kan unga få hjälp in på bostadsmarknaden*.
<https://www.bostadsratterna.se/artiklar/2019/i-norge-kan-unga-fa-hjalp-in-pa-bostadsmarknaden>
- Boverket. (2022). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestand-et/upplatelseformer/>
- Boverket. (2023). Fortsatt färre kommuner uppger underskott på bostadsmarknaden för ungdomar.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/ungdomar/>
- Denscombe, M. (2018). *Forskningshandboken*. (4. uppl.). Studentlitteratur.
- Finansinspektionen. (2022). *Den svenska bolånemarknaden*.
<https://www.fi.se/contentassets/3b77b17e98524f1f9e026a7ceb4423c7/den-svenska-bolanemarknaden-2022.pdf>
- Gardner, C., & Gardner, R. (2023). Home Buying Tools: Planners can provide immense value by helping clients evaluate the decision to rent or buy a home. *Journal of financial planning*, 36(11), 70-77.
- HSB. (2022, 4 februari). *Det här är HSB – på en minut*. [Video]. YouTube.
<https://youtu.be/V7RrhMH9SpY>
- HSB. (u.å.a). *Vi är HSB*. <https://www.hsb.se/om-hsb/>
- HSB. (u.å.b). *HSB dela*. <https://www.hsb.se/dela/>
- Hur vi bor. (2022). *Hyrorna skiljer mellan orter och byggår*.
<https://hurvibor.se/boendekostnader/medelhyra/>
- Hyresgästföreningen. (2021). *Unga vuxnas boende Sverige 2021*.
<https://mb.cision.com/Public/19081/3438463/9a6877b7b9710d6f.pdf>
- Hyresgästföreningen. (2023). *Unga vuxnas boende 2023*.
https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2023/unga-vuxnas-boende/unga_vuxnas_boende_2023_11_29.pdf
- JM. (2024). *JM Deläga sänker tröskeln till ditt drönhem*.
<https://www.jm.se/nyproduktion/delaga/>
- JM. (u.å.a). *Om JM*. <https://www.jm.se/om-oss/verksamheten/>
- JM. (u.å.b). *Vår historia*. <https://www.jm.se/om-oss/verksamheten/historik/>
- Jurio. (2022). *Lagen om samäganderätt*.
<https://www.jurio.com/se/privatperson/samaganderattsavtal/lagen-om-samaganderatt>

- Lo, D., McCord, M. J., Davis, P. T., Haran, M., & McCord, J. (2021). Rent or buy, what are the odds? Analysing the price-to-rent ratio for housing types within the Northern Ireland housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(5), 1062-1091. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2020-0103>
- OBOS. (u.å.b). *OBOS Deläga*. <https://obos.se/medlem/delaga/>
- OBOS. (u.å.a). *Ett århundrade av bostadsutveckling*. <https://obos.se/om-obos/var-historia>
- OBOS. (2023). *OBOS Deläga*. https://intern.obos.se/boendekalkyl/ampere/2-1203-obos-delaga/?_gl=1*11uiaw*_ga*MTkxNzQ4MzUzNC4xNzEyMTM3NTU2*_ga_P2G8GJYE7L*MTcxNDk5MTA1Mi41LjEuMTcxNDk5MTE4MC4wLjAuMTk3NTA2NDk3*_fpIc*eE82NmlXaDVEDOTR5R2hjaDh0OUFIcmF4TGdKSmJIMEZGU3BIYtdVUzIEeWd2QVRIT2J5dE5VcUdxNEo5Yk9lOU1qalIwMEo0RXlrVU9RV29hNkxMY0k0UmNDWDNacEtvZ0wxSXk4eU9YNVvuZG56akp5bVFjaUtFUDg4WDlnJTNEJTNE
- Rättsakuten. (2023). *Köp av fastighet*. <https://rattsakuten.se/kategori/bostad/kop-av-fastighet/>
- SBAB. (u.å.). *Räkna ut ränta och lånekostnad för bolån*. https://www.sbab.se/1/privat/lana/bolan/sa_blor_din_ranta.html#!/kalkyl/#%2Fkalkyl
- SBC. (u.å.). *Pantbrev och pantsättning av bostadsätt*. <https://www.sbc.se/lar-dig-mer/boende/bo-i-bostadsratt/vad-ar-ett-pantbrev-for-bostadsratt/>
- Spacescape. (2022). *Jämför kvadratmeterpriserna i Stockholm, Göteborg och Uppsala*. <https://www.spacescape.se/har-ar-det-dyrast-att-bo-i-stockholm-goteborg-och-uppsala/>
- Veidekke. (u.å.). *Fra leie til eie*. https://boframjandet.se/wp-content/uploads/2018/04/Fra_leie_til_eie_web.pdf
- Viktorin, E., & Birath, F. (2022). *Finansieringsstöd för förstagångs köpare på den ägda bostadsmarknaden: Analys av samägandemodellen HSB Dela*. [Kandidatuppsats, Kungliga tekniska högskola]. DiVA. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1683707/FULLTEXT01.pdf>

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Gothenburg, Sweden 2024
www.chalmers.se



CHALMERS
UNIVERSITY OF TECHNOLOGY