

Ekonomiska kommentarer

Bostadsrättsföreningars ekonomi och finansiell stabilitet

Anna Lidberg

Författaren är verksam vid Riksbankens avdelning för finansiell stabilitet¹

Den här ekonomiska kommentaren undersöker hur den finansiella stabiliteten påverkas av den höga skuldsättningen hos bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare och de risker dessa därmed utsätter sig för, och kopplar bostadsrättsföreningars skuldsättning och räntekänslighet till riskerna förknippade med hushållens skuldsättning. Kommentaren behandlar också de risker som kan uppstå i samband med nyproduktion, som kan leda till kännbara ekonomiska konsekvenser för enskilda drabbade hushåll. Spridningsriskerna till ekonomin i övrigt bedöms vara små.

De svenska hushållens skuldsättning har ökat länge och är idag historiskt hög. Detta innebär att hushållen har blivit mer känsliga för förändringar som kan påverka deras ekonomi, som till exempel stigande räntor och fallande bostadspriser. Bland annat Riksbanken har länge pekat på att hushållens höga och stigande skuldsättning riskerar den finansiella och makroekonomiska stabiliteten i Sverige.²

Eftersom skuldsättningen främst utgörs av bolån har den en nära koppling till hur bostadspriserna utvecklas. Priserna på bostadsrätter har tredubblats under det senaste decenniet och bidragit till att hushållens skuldsättning har ökat. Eftersom bostadsrätten är en av de vanligaste boendeformerna i Sverige påverkas ekonomin i många hushåll också av bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Det innebär att hushåll som bor i bostadsrätt är exponerade mot flera risker. Utöver banklånen för den egna bostadsrätten har många hushåll indirekta skulder via bostadsrättsföreningarnas lån, vars ränteutgifter och amorteringar avspeglas i föreningens månadsavgifter. Om föreningen till exempel måste höja sina avgifter för att kunna betala på sina banklån, kan hushållet möta både höjda månadsavgifter till föreningen, och stigande ränteutgifter för det egna banklånet. Detta gäller särskilt de hushåll som bor i nybildade bostadsrättsföreningar i nybyggda fastigheter, eftersom dessa föreningar generellt sett är högre belånade än äldre föreningar.

Det finns också risker förknippade med processen för nyproduktion för hushåll med befintliga bolån, som har förbundit sig att längre fram i tiden köpa en nyproducerad bostadsrätt. Till exempel kan ett hushåll som redan äger en bostad hamna i en svår ekonomisk sits om det köper en ny bostadsrätt utan att först ha sålt den gamla lägenheten och bostadsmarknaden viker i väntan på tillträde. Ett sådant scenario kan även inträffa vid köp och försäljning på andrahandsmarknaden, men långa ledtider för nyproduktion gör att köparna under en längre tid blir exponerade mot förändrade förhållanden på bostadsmarknaden.

För att få mer information om bostadsrättsföreningarnas banklån och bankernas hantering av lån till nybyggen har Riksbanken vid två tillfällen under 2017 genomfört enkätundersökningar. Frågor ställdes till de fyra svenska storbankerna³ och SBAB. Riksbanken har också via UC Bostadsvärdering AB samlat in statistik över cirka 17 000 av cirka 26 000 aktiva bostadsrättsföreningar i Sverige. Föreningarna är främst belägna i storstadsområdena. Med utgångspunkt i enkätundersökningarna och dataunderlaget analyserar den här ekonomiska kommentaren finansiella stabilitetsrisker kopplade till bostadsrättsföreningarnas skuldsättning.

¹ Författaren vill tacka Markus Ehrenpil, Goran Katinic, Albina Soultanaeva, Erik Spector, Marianne Sterner, Annika Svensson och Daniel Wallemo för värdefulla synpunkter och Karl Blom för hjälp med data.

² Riskerna lyfts även fram av internationella aktörer, se t.ex. IMF (2016) och EU-kommissionen (2017).

³ Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank.

Vad är en bostadsrättsförening?

Bostadsrätten är en av de vanligaste boendeformerna i Sverige. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening som upplåter lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus.⁴ För att föreningen ska kunna upplåta bostadsrätter krävs att en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse. Den ekonomiska planen ska bland annat innehålla en byggnadsbeskrivning, information om förväntade driftskostnader samt, i en nybildad förening, tidpunkt för upplåtelse och inflyttning. Bostadsrättsföreningen drivs enligt självkostnadsprincipen. Föreningens månadsavgifter ska täcka dess löpande utgifter inklusive avskrivningar, amorteringar och ränteutgifter.

Bostadsrättsföreningens medlemmar äger inte själva lägenheterna de bor i. Föreningen upplåter nyttjanderätten, det vill säga bostadsrätten, åt medlemmen. De boende är emellertid indirekt ägare till fastigheten de bor i via sitt medlemskap i föreningen. Som så kallad juridisk person kan en bostadsrättsförening ingå avtal, äga tillgångar och skuldsätta sig. Men det innebär också att föreningens medlemmar inte är personligen ansvariga för föreningens skulder. Styrelsen är ytterst ansvarig för att föreningen kan betala sina löpande kostnader och ska dessutom säkerställa att föreningen har tillräckligt med medel för att kunna hantera planerat underhåll av fastigheten.⁵

I ett läge där de ekonomiska förutsättningarna för en bostadsrättsförening försämras, exempelvis till följd av stigande räntor, kan föreningen behöva höja sina avgifter för att klara av att betala sina banklån. Om de ekonomiska förutsättningarna försämras så till den grad att en bostadsrättsförening försätts i konkurs avvecklas den och dess tillgångar säljs. Konkursförvaltaren, som tar över förvaltningen från styrelsen i bostadsrättsföreningen, identifierar tillgångar, skulder, kostnader och intäkter och avvecklar därefter tillgångarna så att medlen kan delas ut till borgenärerna. I praktiken betyder det oftast att hitta en köpare av fastigheten och använda medlen till att betala skulderna. Det bostadslån som en medlem eventuellt har tagit för att kunna köpa lägenheten finns emellertid kvar, trots att tillgången och säkerheten i form av bostadsrätten inte längre finns kvar. När en bostadsrättsfastighet säljs vid en konkurs är det vanligt att den övergår till att drivas som en hyresfastighet, och bostadsrätten övergår till att bli en hyresrätt.^{6,7} I ett sådant läge blir medlemmarna hyresgäster istället för bostadsrättshavare och deras insatser går normalt förlorade.

Om en bostadsrättsförening går i konkurs är bankerna med panträtt i föreningens fastighet garanterade betalning ur försäljningssumman framför andra borgenärer. Problem skulle emellertid kunna uppstå om konkursförvaltaren inte finner någon köpare, alternativt om marknadspriserna på bostäder samtidigt skulle falla så kraftigt att banken vid en försäljning av konkursboet skulle göra en förlust. Dessutom är det möjligt att enskilda hushåll i en sådan situation skulle få problem med att betala av sina egna bolån, och därmed löpa risk att hamna på obestånd. Bankerna skulle alltså kunna göra någon form av kapitalförluster om konkurserna blir många, och inträffar samtidigt som bostadspriserna faller. Att en bostadsrättsförening går i konkurs är dock ovanligt. Oftast försöker långivare och låntagare, det vill säga banken och föreningen, att komma överens om en långsiktig lösning, till exempel genom att ta in nytt kapital från föreningens medlemmar.

Föreningens styrelse är också ansvarig för att anteckna pantsättningar av bostadsrätter. Sådana sker i regel i samband med att nya medlemmar lånar pengar från en bank för att finansiera köpet av bostadsrätten. I dagsläget finns inget centralt register över så kallade bostadsrättspanter så som fallet är med fastigheter, vilket innebär att mäklare och banker måste vända sig till föreningens styrelse eller förvaltare för att ta reda på om en bostadsrätt är pantsatt.

⁴ Lundén och Bokelund Svensson (2013).

⁵ Grauers (2014).

⁶ Boendesociala beredningen (1999).

⁷ Bengtsson et al. (2013).

Branschorganisationer och statliga utredningar har framfört att avsaknaden av ett centralt register kan medföra problem.⁸ Till exempel finns risken att bostadsrättsföreningarna inte har tillräckliga rutiner för att hantera pantsättningar. Det kan i förlängningen leda till att ett hushåll kan hamna i en situation där bostadsrätten blir utmätt, för att en tidigare ägare inte har skött sina återbetalningar till den bank som har pantträtt i bostadsrätten. Mot bakgrund av de senaste årens prisökningar på bostadsrätter och därmed höjda pantvärden, är det också ur ett konsumentskyddsperspektiv viktigt att pantsättning av bostadsrätter sker på säkra och stabila grunder.

Många nya föreningar har höga skulder

Idag finns det drygt 32 000 registrerade bostadsrättsföreningar i Sverige, varav cirka 26 000 är aktiva. Trots att det under en längre tid har tillkommit fler bostadsrätter än hyresrätter, genom nybyggnad och ombildning, utgör hyresrätterna 59 procent (drygt 1,4 miljoner lägenheter) av det totala bostadsbeståndet i flerbostadshus och 41 procent (drygt 990 000 lägenheter) utgörs av bostadsrätter.⁹ Antalet bostadsrättsföreningar har ökat stadigt sedan mitten av 1990-talet (diagram 1).

Statistik över aktiva bostadsrättsföreningar visar att nästan alla har tagit upp någon form av banklån. Bland äldre föreningar kan detta till exempel ske i samband med en renovering som av olika skäl inte kan finansieras fullt ut av föreningens sparade medel. En nybildad förening kan vara belånad för att lägenhetsinnehavarnas insatser inte fullt ut täcker fastighetens byggkostnader.

Bankernas utlåning till bostadsrättsföreningar har ökat sedan början av 2000-talet. Detta beror sannolikt på att antalet bostadsrättsföreningar har ökat under samma tidsperiod, och att nybildade föreningar generellt är mer skuldsatta än vad äldre föreningar är.

De fyra storbankerna samt SBAB står totalt för över 90 procent av all utlåning till bostadsrättsföreningar i Sverige. Bostadsrättsföreningarnas samlade lån uppgår till drygt 450 miljarder kronor (diagram 2). Den aggregerade skuldkvoten (hushållens skulder i relation till deras disponibla inkomster) för hela hushållssektorn är i dagsläget över 180 procent. Hushållens aggregerade skuldkvot inklusive lån till bostadsrättsföreningar uppgår till drygt 200 procent (diagram 3). Nybildade bostadsrättsföreningar¹⁰ har generellt en högre skuld per kvadratmeter än vad äldre bostadsrättsföreningar har (diagram 4). I snitt hade en nybildad bostadsrättsförening cirka 10 000 kronor i genomsnittlig kvadratmeterskuld år 2015.¹¹ De regionala skillnaderna i skuldsättning per kvadratmeter bland nybildade föreningar är marginella, men i snitt har bostadsrättsföreningarna i Stockholm och Göteborg högre skuld per kvadratmeter än i Malmö och övriga riket. Skuldsättningen har emellertid ökat i samtliga regioner. Den genomsnittliga skulden per kvadratmeter i riket var knappt 6000 kronor år 2015 (diagram 5). Det finns dock stora variationer i skuldsättning mellan enskilda föreningar, och i förhållande till bostadsrätternas marknadsvärde är belåningsgraderna i framförallt storstadsregionerna generellt sett låga.

⁸ Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (2017).

⁹ Det finns även en upplåtelseform som kallas ägarlägenheter i Sverige. Beståndet är dock litet och boendeformen analyseras inte i denna ekonomiska kommentar.

¹⁰ En förening definieras här som nybildad om den har bildats högst 8 år innan observationsåret och om en byggnad uppförts högst 2-4 år innan observationsåret. Det innebär att för år 2008 definieras en nybildad förening som en förening som bildats 2000 eller senare, och där en byggnad uppförts eller tillkommit mellan 2004 och 2006.

¹¹ Årtalet 2015 har valts som referensår eftersom den insamlade statistiken, som bygger på föreningarnas årsredovisningar, släpar efter något.

Bostadsrättsföreningarnas ränteutgifter stiger när räntorna stiger

Riksbankens enkätundersökning visar att bostadsrättsföreningarna i snitt har en förhållandevis jämn blandning av olika räntebindingstider på sina lån. Fördelningen varierar mellan bankerna, men en majoritet av lånen är bundna på över ett år. Detta bekräftas av SBAB, som i januari 2018 publikt redogjorde för nytecknade räntebindingstider hos de föreningar som har lån hos SBAB. Den statistiken visar att drygt en tredjedel av lånen är tecknade med räntebindingstider under ett år, en knapp tredjedel har en räntebindingstid på 1-4 år, och övriga lån är tagna med räntebindingstider från 5 år och uppåt.¹²

I ett läge där räntan ökar snabbt innebär detta att bostadsrättsföreningarnas kostnader påverkas olika mycket och i olika takt, beroende på lånens räntebindingstid. Detta kan jämföras med hushållen, där andelen bostadslån med kort räntebindingstid uppgår till cirka 70 procent. Utgifterna för hushållens privata bolån skulle därmed påverkas snabbare än bostadsrättsföreningarnas utgifter för banklån.

Utifrån data över bostadsrättsföreningarnas skuldsättning kan man illustrera ett exempel över hur mycket ränteutgifterna skulle kunna öka för en förening om räntorna stiger och föreningens lån är tagna till enbart rörlig ränta. Tabell 1 visar de årliga ränteutgifterna för en bostadsrättsförening med en genomsnittlig bostadsyta på 3121 kvadratmeter i Sverige. Exemplet utgår ifrån en aktuell ränta på 2 procent. Utifrån detta antagande uppgår föreningens ränteutgifter per kvadratmeter till 128 kronor. Om skulden hålls konstant skulle en ränteökning på en procentenhet leda till att ränteutgifterna ökar med 64 kronor per kvadratmeter. I ett scenario med en ränteökning på fem procentenheter skulle ränteutgifterna per kvadratmeter öka med drygt 320 kronor. För en lägenhet på 70 kvadratmeter skulle det innebära drygt 1860 kronor i ökade månadsavgifter, om lånen är tagna till rörlig ränta och föreningen lät de ökade kostnaderna slå igenom direkt i medlemmarnas avgifter.

Tabell 1. Ränteutgifter för en genomsnittlig förening

Kronor per år

Föreningstyp	Genomsnittlig förening, riket
Skuld	19 992 064
Ränta	2 procent
Ränteutgifter, totalt	399 841
Ränteutgifter per kvadratmeter	128
Scenario	
Förändring i ränteutgifter (+1 %)	199 920
Förändring i ränteutgifter per kvadratmeter (+1 %)	64
Förändring i ränteutgifter (+5 %)	999 603
Förändring i ränteutgifter per kvadratmeter (+5 %)	320

Källa: Riksbanken

Diagram 6 visar hur stor andel av de skuldsatta bostadsrättsföreningarna som skulle få oförändrade eller upp till 200 kronor högre ränteutgifter per kvadratmeter om räntorna stiger med en procentenhet, med utgångspunkt i deras skuld. Diagrammet visar att om räntan ökar med en procentenhet, så ökar ränteutgifterna per kvadratmeter med minst 50 kronor per år för nästan hälften av de skuldsatta bostadsrättsföreningarna. För en bostadsrättslägenhet på 70 kvadratmeter innebär det att årsavgiften skulle stiga med 3500 kronor per år, knappt 300 kronor i månaden, om räntan på banklånet vore helt rörligt och föreningen för att kompensera för de ökade lånekostnaderna skulle höja månadsavgiften med motsvarande belopp. För cirka 12 procent av de skuldsatta föreningarna (drygt 1880 föreningar i Riksbankens underlag) skulle ränteutgifterna per kvadratmeter öka med minst 100 kronor, vilket för exemplärlägenheten

¹² SBAB (2018).

ovan skulle betyda en ökning av årsavgiften med 7000 kronor eller knappt 600 kronor per månad under samma antaganden.

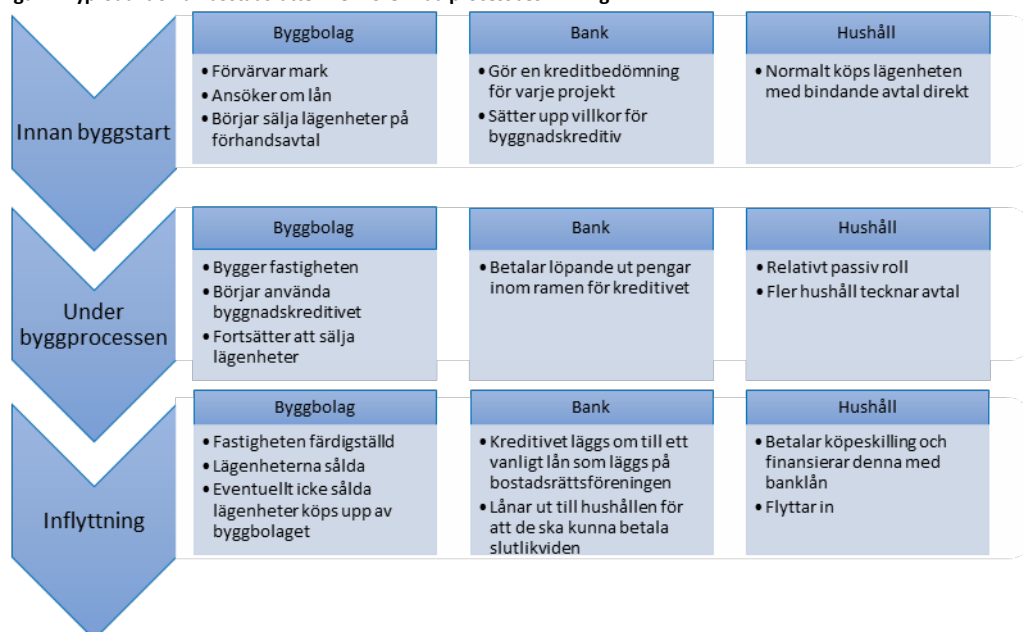
Det är framförallt högt skuldsatta hushåll och föreningar som är exponerade för ökade risker när ränteutgifterna stiger snabbt. För hushållen innebär det att de kan behöva minska sin konsumtion för att klara de högre utgifterna. För de flesta föreningar innebär mindre ränteökningar inga större effekter på ränteutgifterna. Större ränteökningar kan däremot påverka föreningarnas ränteutgifter mer påtagligt, vilket tillsammans med högre kostnader för hushållens egna bolån kan minska hushållens konsumtion.

Det finns emellertid omständigheter som skulle kunna mildra effekterna för hushållen. Till exempel är det inte troligt att bostadsrättsföreningarna på kort sikt skulle behöva höja avgifterna med motsvarande summa som räntehöjningarna kräver. Bostadsrättsföreningar har en viss mängd eget kapital som kan fungera som stötdämpare, samtidigt som föreningarnas avgifter sannolikt är något högre än vad dagens ränteläge fordrar. Lånens räntebindningstid spelar också en viktig roll. Riksbankens undersökning visar att en majoritet av bostadsrättsföreningarnas lån är bundna på medellång eller lång löptid, vilket gör att framtida räntehöjningar sannolikt kommer att slå igenom successivt på föreningarnas ränteutgifter och i förlängningen på medlemmarnas avgifter.

I nyproduktionsprocessen finns risker för enskilda företag och hushåll

Utöver risker med skuldsättning och stigande räntor kan det uppstå osäkerhetsmoment och risker när ett byggbolag, en så kallad bostadsutvecklare, beslutar att uppföra en fastighet med avsikt att sälja denna vidare till en bostadsrättsförening.

Figur 1 Nyproduktion av bostadsrätter – en förenklad processbeskrivning



Källa: Riksbanken

En bostadsrättsförening kan bildas på två olika sätt, antingen via ombildning eller nybildning. Vid en ombildning går hyresgästerna i ett hyreshus samman med avsikten att köpa den fastighet de bor i av fastighetsägaren. Vid nybildning är det vanligast att ett privat byggföretag bildar bostadsrättsföreningen och bygger huset med avsikt att sälja bostadsrätterna vidare till de blivande medlemmarna som i ett senare skede tar över föreningen. Nybildningar kan också ske genom att organisationer som SBC, HSB eller Riksbyggen bildar bostadsrättsföreningar, bygger huset och därefter säljer det till medlemmar som bosparat i organisationen.¹³ Såväl byggbolagen som hushållen är under nyproduktionsprocessen exponerade mot risker av olika slag, vilket tillsammans med bankens roll i processen illustreras förenklat i figur 1.

Bindande avtal tecknas ofta långt innan hushållen ges tillträde till bostadsrätten

Byggbolagen knyter på ett tidigt stadium till sig hushåll som är intresserade av bostäderna och ett bindande förhandsavtal tecknas. Oftast är mellan 60 och 70 procent av lägenheterna sålda redan innan bygget av fastigheten påbörjas. Det finns få juridiska möjligheter för ett hushåll att frånträda ett förhandskontrakt. Om hushållet ändå inte kan fullfölja avtalet, riskerar man att bli skyldig att ersätta föreningen eller byggbolaget för den skada avhoppet innebär. Det kan till exempel röra sig om mellanskillnaden om bostadsrätten senare säljs för en lägre köpeskilling, kostnader för att marknadsföra bostaden på nytt, uteblivna årsavgifter och dröjsmålsränta på förfallna insatsbetalningar. Om det tar lång tid för bostadsrättsföreningen att hitta en annan köpare, kan det röra sig om stora belopp.¹⁴

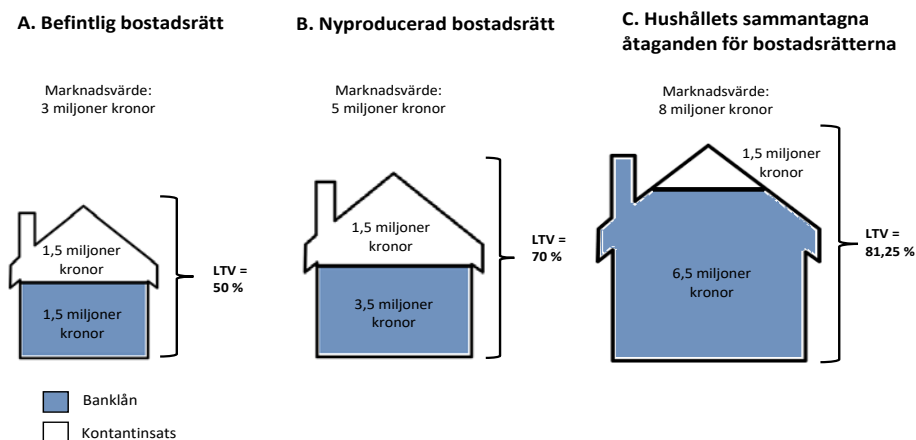
Hushållet har i samband med att förhandsavtalet tecknats förbundet sig gentemot föreningen att stå för kostnaden för den aktuella bostadsrätten. I attraktiva lägen kan det röra sig om miljonbelopp. Om hushållet samtidigt äger en annan belånad bostad i väntan på att tillträda den nya bostaden riskerar de ekonomiska åtagandena att bli mycket höga för det enskilda hushållet, eftersom det kanske inte är möjligt för hushållet att frånträda avtalet med föreningen. Om marknadspriserna på bostäder faller innan hushållet har hunnit tillträda den nya lägenheten kan hushållets tänkta kontantinsats minska, eftersom vinsten från försäljningen av den befintliga bostaden blir lägre på grund av priset. I det läget är det dessutom inte säkert att bankens lånelöfte längre gäller eller är tillräckligt på grund av de ändrade förhållandena. Därtill är lånelöftet oftast bara giltigt under en begränsad tid, vanligtvis upp till sex månader.

I figur 2 illustreras ett exempelhushålls ekonomiska åtaganden vid köp av en nyproducerad bostadsrätt med inflyttning om två år, samtidigt som hushållet redan äger en befintlig bostadsrätt. I exemplet är marknadsvärdet på hushållets befintliga bostadsrätt (A i figur 2) 3 miljoner kronor. Hushållet har finansierat halva bostadsrätten med banklån på 1,5 miljoner kronor, och har därmed en belåningsgrad (loan-to-value, LTV) på 50 procent. Hushållet har dock för avsikt att flytta, och tecknar ett förhandskontrakt på en nyproducerad bostadsrätt (B) med inflyttning om två år. Den nya bostadsrättens pris är 5 miljoner kronor. Hushållet avser att finansiera köpet med banklån, 3,5 miljoner kronor, och med eget kapital, 1,5 miljoner kronor, som frigörs när den befintliga bostadsrätten säljs. Den nya bostaden förväntas därmed få en belåningsgrad på 70 procent. Men hushållets sammantagna ekonomiska åtaganden för båda bostadsrätterna (C) under de två år som kvarstår till inflyttning är 8 miljoner kronor, varav 1,5 miljoner är den tänkta kontantinsatsen. Sammantaget har hushållet en implicit belåningsgrad på drygt 81 procent tills den befintliga bostadsrätten har sålts.

¹³ Lundén och Bokelund Svensson (2013).

¹⁴ Under de senaste åren har många byggbolag dock sålt bostadsrätter i ett så tidigt skede att tidpunkten för upplåtelse och inflyttning inte med säkerhet har kunnat fastställas i avtalen, utan angivits i olika långa tidsintervaller. Ofta har tidpunkterna för inflyttning dessutom försenats, ibland med så mycket som ett halvår, och därmed inte överensstämmt med vad som ursprungligen stått i avtalet. Detta har resulterat i en mediediskussion om det därmed kan vara så att många förhandsavtal som har tecknats är ogiltiga.

Figur 2 Ett exempelhushålls ekonomiska åtaganden vid köp av nyproduktion



Källa: Riksbanken

När hushållet tecknar ett förhandsavtal, kräver byggbolaget ofta att hushållet har ett lånelöfte från banken för den nya bostaden. När hushållet väl ska teckna upplåtelseavtal med föreningen vid inflyttning, görs en ny kreditprövning. Om förutsättningarna på bostadsmarknaden under den tiden har förändrats, till exempel om bostadspriserna efter en tids uppgångar börjat falla, riskerar hushåll som inte har tagit höjd för ett sådant scenario att få ekonomiska problem. Om bostadspriserna har fallit med exempelvis 15 procent från tidpunkten då förhandsavtalet tecknades fram till inflyttning, så har också hushållets kontantinsats minskat och den nya bostadens värde fallit till 4,25 miljoner kronor. Hushållets belåningsgrad för enbart den nya lägenheten skulle under dessa omständigheter uppgå till 93 procent, vilket i det här fallet överskrider kraven för bolånetaket. I ett sådant läge är det inte säkert att banken längre beviljar hushållet lån till den nya lägenheten, och hushållet riskerar att hamna i en ekonomiskt svår situation om ingen av lägenheterna går att sälja till de priser som gällde då förhandsavtalet tecknades.¹⁵

Byggbolagen har åtaganden för osålda bostadsrätter

Även byggbolagen tar ekonomiska risker i samband med nybyggnadsprojekt. Ofta försöker de minska risken just genom att sälja lägenheter med förhandsavtal. Flera byggbolag har emellertid någon form av åtaganden för de lägenheter som eventuellt förblir osålda efter inflyttningsdatum. Vissa bolag förbinder sig att köpa lägenheterna från föreningen, för att därefter själva sälja dem vidare. Beloppen för dessa garantier kan bli stora om bolaget har flera stora projekt med många osålda objekt.

Om byggbolaget inte har någon trygghetsgaranti¹⁶ är det den nybildade bostadsrättsföreningen som hamnar i en ekonomiskt kärvt situation om lägenheter inte säljs som planerat och den ekonomiska planen inte går ihop. Bostadsrättsföreningens skulder blir därmed högre än förväntat när intäkterna uteblir. Likaså blir föreningens medlemsantal lägre, vilket medför att färre personer delar på de högre kostnaderna.

Den ekonomiska planen som har upprättats av ett byggbolags interimsstyrelse, som hanterar en nybildad bostadsrättsförening till dess medlemmar flyttar in och tar över, bygger på

¹⁵ Dessa risker föreligger naturligtvis även om ett hushåll har köpt en ny bostad på andrahandsmarknaden, utan att först ha sålt sin tidigare bostadsrätt. Ledtiderna är emellertid vanligtvis betydligt längre vid nyproduktion, vilket gör att hushållen är exponerade mot förändrade förhållanden under en längre tid.

¹⁶ Flera byggbolag har så kallad trygghetsgaranti för sina objekt, vilket innebär att de åtar sig att antingen köpa eventuellt osålda lägenheter av föreningen, eller stå för kostnaderna för dem tills de blir sålda.

antaganden om framtida kostnader och intäkter. Dessa stämmer inte alltid överens med de faktiska utfallen. Det kan också vara så att styrelsen underskattar underhållsbehovet framöver, och sätter av för lite pengar för detta via avgifterna. Det har varit vanligt att nya föreningar har tillämpat så kallade progressiva avskrivningar i sin ekonomiska plan, vilket grovt förenklat innebär att avsättningarna till framtida underhåll skjuts på framtiden och inte speglas i de avgifter som medlemmarna betalar idag. För många föreningar har metoden medfört kraftiga avgiftshöjningar efter några år, eftersom föreningen har sparat för lite och inte med egna medel kunnat finansiera kostnaderna för underhåll av fastigheten. För att avskrivningarna ska spegla det faktiska sparbehovet har det föreslagits att progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar ska ersättas av så kallade linjära avskrivningar.¹⁷ Det innebär att avskrivningarna istället görs med samma belopp varje år under en viss tidsperiod. Med denna metod skulle avgifterna bli högre i många föreningar redan från början, men spar- och underhållsbehovet blir mer transparent och medlemmarna skulle få större insyn i föreningens framtida kostnader.

Hög belåning skapar dubbla risker för hushåll i bostadsrätt

Den här ekonomiska kommentaren har belyst finansiella stabilitetsrisker förknippade med hög skuldsättning i bostadsrättsföreningar och med processen för nyproduktion av bostadsrätter. Bostadsrättsföreningarnas skuldsättning har ökat över tid, och nybildade bostadsrättsföreningar är generellt mer skuldsatta än äldre föreningar. Hushåll som bor i bostadsrätt har därmed en indirekt skuld via bostadsrättsföreningens skuld, som ofta är större i nybildade föreningar. Det medför att det för skuldsatta hushåll finns risker förknippade med att bo i en högt belånad bostadsrättsförening.

Risken för att en bostadsrättsförening ska gå i konkurs är visserligen mycket liten, men hushållen är exponerade mot andra risker. Dels finns risken att högt skuldsatta hushåll kan behöva minska på sitt sparande och sin konsumtion om räntorna stiger. För de hushåll som bor i bostadsrätter kan denna effekt bli större om ändrade ekonomiska förutsättningar för föreningen medför ökade avgifter för bostadsrättsinnehavaren. Tillsammans med ökade utgifter på hushållens egna bolån, kan höjda avgifter medföra att enskilda hushåll får svårt att betala för sin bostad.

Det finns även risker i nybyggnadsprocessen. Ett hushåll som redan äger en bostad kan hamna i en svår ekonomisk sits, om det köper en ny bostadsrätt utan att först ha sålt sin befintliga lägenhet och bostadsmarknaden sedan viker. I dagsläget är detta främst en risk för hushåll som under senare tid har tecknat sig för en lägenhet. Hushåll som tecknade sig för en ny lägenhet längre tillbaka i tiden har sedan dess sannolikt sett ett ökat värde på både sin nuvarande och sin kommande lägenhet. Köparen har också en finansieringsrisk eftersom det lånelöfte som banken gett, och som avtalet baseras på, inte är bindande för banken.

För enskilda hushåll finns det således flera risker att vara medveten om när man tecknar ett förhandsavtal för en nyproducerad lägenhet, eller köper en bostadsrätt i en högt belånad bostadsrättsförening. Problem för ett fåtal medför sannolikt inte spridningsrisker till övriga ekonomier, men kan generera stora ekonomiska förluster för de hushåll som berörs.

¹⁷ Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (2017).

Referenser

Bengtsson, Bertil, Richard Hager och Anders Victorin (2013), *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*. 8 uppl. Norstedts juridik AB.

EU-kommissionen (2017), *Landrapport Sverige 2017*. Europeiska kommissionen.

Grauers, Folke (2007), *Fastighetsköp*. Juristförlaget i Lund.

Grauers, Folke (2014), *Nyttjanderätt. Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*. 14 uppl. Juristförlaget i Lund.

IMF (2016), *Sweden: Financial System Stability Assessment*, IMF Country Report No. 16/355.

Lundén, Björn och Ulf Bokelund Svensson (2013), *Bostadsrätt. Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*. 15 uppl. Björn Lundén information AB.

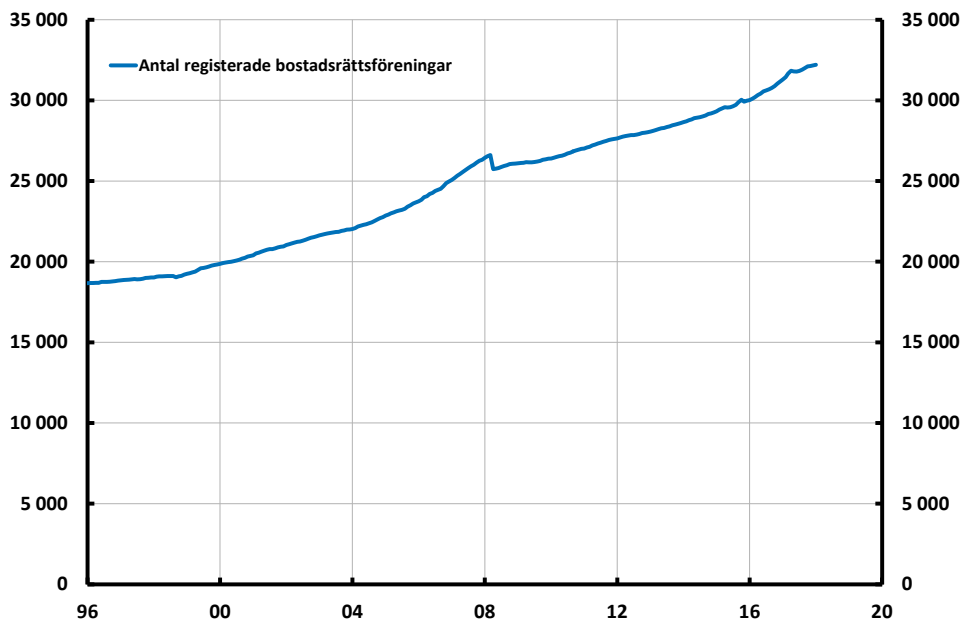
SBAB (2018), *Bostadsrättsföreningar väljer längre räntebindingstider på lån*. Pressmeddelande januari 2018.

Boendesociala beredningen (1999), *Boendesociala effekter av konkurser och rekonstruktioner: delbetänkande* (SOU 1999:72). Socialdepartementet.

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (2017), *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden* (SOU 2017:31). Justitiedepartementet.

Diagram och tabeller

Diagram 1. Antal registrerade bostadsrättsföreningar i Sverige

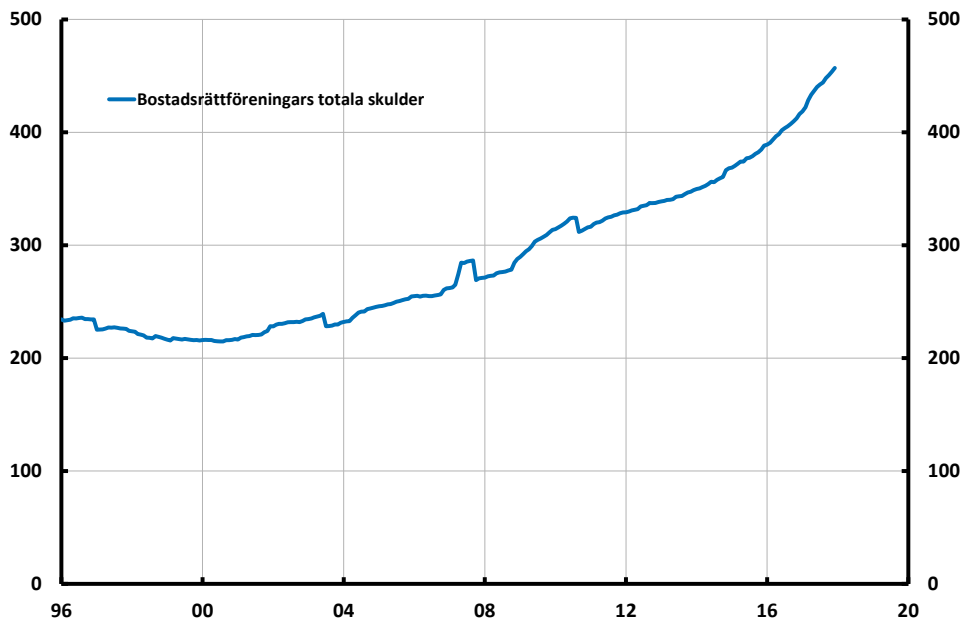


Anm. Antalet aktiva föreningar är lägre.

Källa: Bolagsverket

Diagram 2. Bostadsrättsföreningars skuldsättning

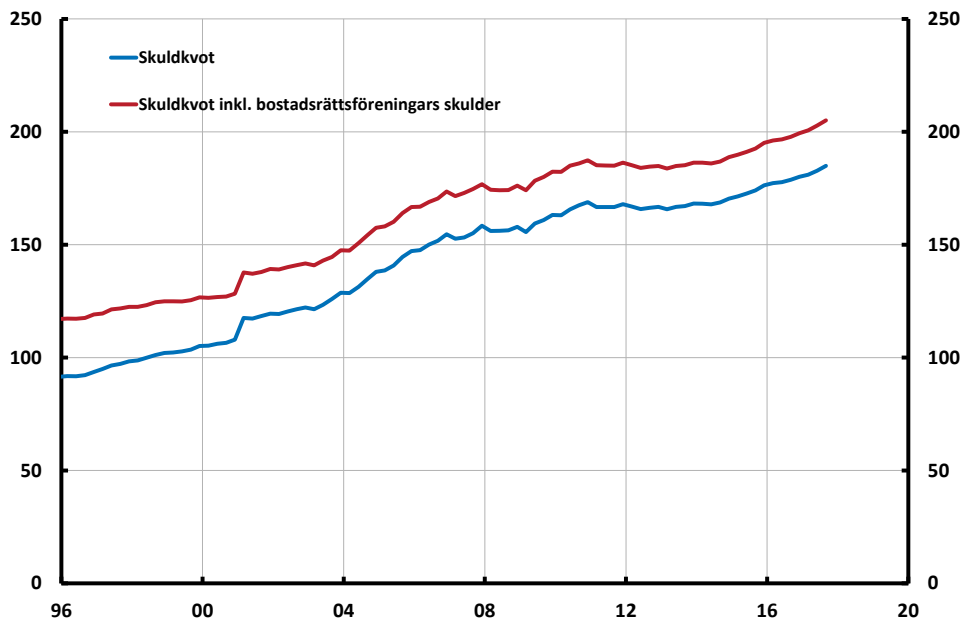
Miljarder kronor



Källa: SCB

Diagram 3. Hushållens skuldkvot i Sverige

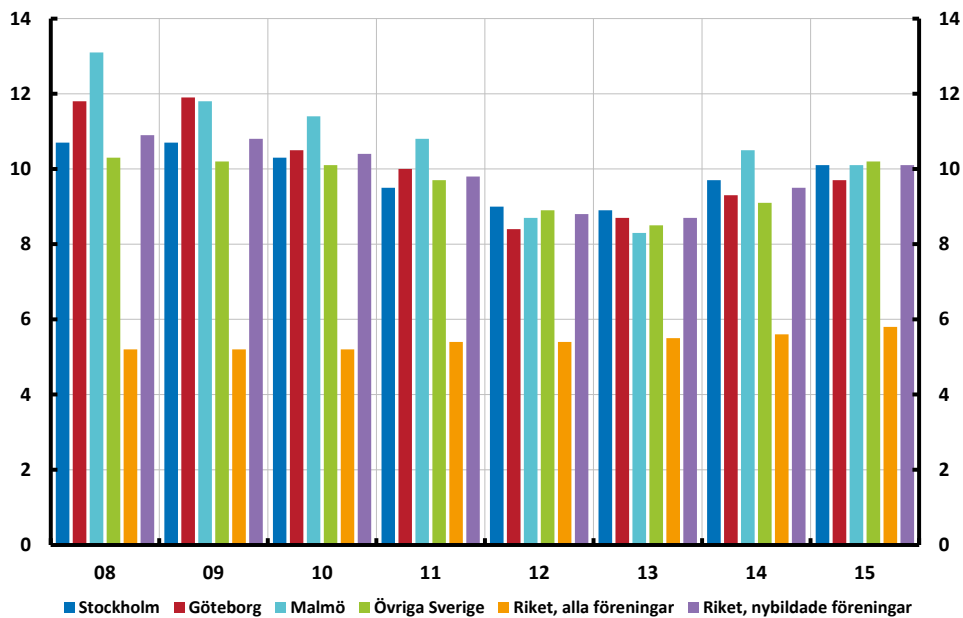
Procent av disponibel inkomst



Källa: SCB och Riksbanken

Diagram 4. Genomsnittlig föreningsskuld per kvadratmeter, nybildade föreningar

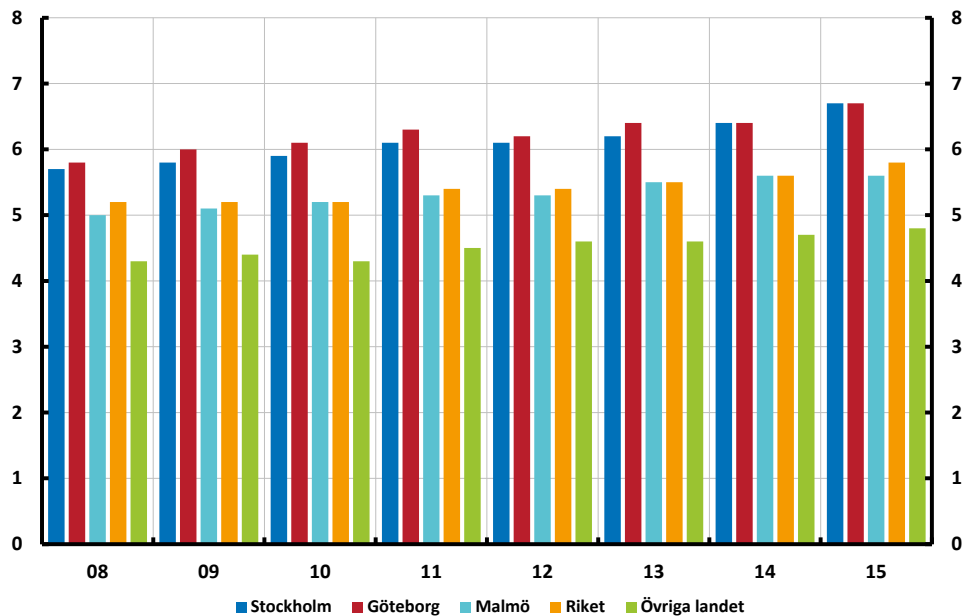
Tusentals kronor



Källa: UC Bostadsvärdering AB och Riksbanken

Diagram 5. Genomsnittlig föreningsskuld per kvadratmeter

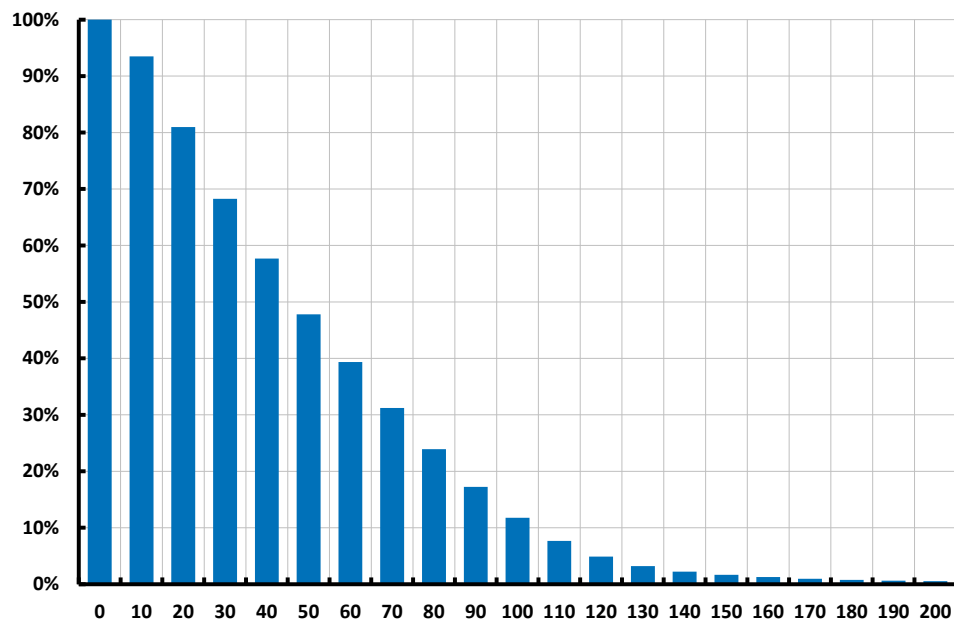
Tusentals kronor



Källa: UC Bostadsvärdering AB och Riksbanken

Diagram 6. Ytterligare ränteutgifter per kvadratmeter och år när räntan stiger med en procentenhet

Procent av skuldsatta bostadsrättsföreningar



Källa: Riksbanken