



**Februari
2026**

Olika lägenhets- upplåtelser

Ett samarbete mellan Swedbank och Sparbankerna

Innehållsförteckning

Hyresrätt	3
Bostadsrätt	5
Ägarlägenheter	7
Hyrköp (Riksbyggen)	9
Andelsägarlägenheter (Botkyrkabyggen)	10
HSB-Dela och OBOS Deläga	11
Kooperativ hyresrätt.....	12

”**Det är bra att det växer fram fler alternativ på bostadsmarknaden, även om många av de nya upplåtelseformerna än så länge bara finns i begränsad omfattning. Ju bättre koll man har på hur de olika boendeformerna fungerar, desto större möjligheter har man att välja en boendeform som passar livssituationen och den egna ekonomin.**”

Arturo Arques, Swedbank och sparbankernas privatekonom

Framsida: Getty Images

Lägenhetsalternativ för olika plånböcker och behov

Höga bostadsrättspriser och långa bostadsköer på hyresmarknaden gör det svårt för många att skaffa en lägenhet. För att sänka tröskeln in på bostadsmarknaden har många bostadsutvecklare och fastighetsbolag utvecklat nya alternativ till de mer vedertagna boendeformerna bostadsrätten och hyreslägenheten. Villkoren skiljer sig åt mellan de olika upplåtelseformerna, till exempel priset för bostaden, boendekostnaden och vilka rättigheter och skyldigheter man har. För att öka kunskapen om de nya lägenhetsalternativen som börjat växa fram har Swedbank och sparbankerna gjort en sammanställning över de olika alternativen med deras för- och nackdelar.

Hyresrätt

För vem

För den som saknar pengar till att köpa en lägenhet eller inte vill binda mycket eget kapital i sitt boende. Hyresrätten passar också den som varken har tid, lust eller kunskap att underhålla och förvalta sin bostad. Hyresrätten lämpar sig väl för den som vill ha ett boende för en begränsad tid.

Hur det funkar

I en traditionell hyresrätt hyr du en lägenhet av en hyresvärd. Har du ett så kallat förstahandskontrakt hyr du tillsvidare, det vill säga obegränsat i tid. Hyresvärden förvaltar fastigheten. Även reparationer och underhåll inne i lägenheten är hyresvärdens ansvar. Hyresgästen betalar för servicen genom en månatlig hyra. Du behöver hyresvärdens godkännande för att kunna hyra ut bostaden i andra hand. Vanligtvis kan bostaden användas som bytesobjekt om du vill byta till en annan hyresrätt. Du kan också använda hyresrätten vid byte mot en bostadsrätt eller äganderätt men du får inte överlåta din hyresrätt mot betalning. Hyresrätter fördelas vanligtvis efter kötid och behov genom olika typer av köer.

Hyresvärdar lämnar vanligtvis en viss andel av sitt bostadsbestånd till förmedling via kommunala bostadsköer.

Fördelar

Ingen kontantinsats behövs. Det går att byta en hyresrätt mot en annan bostad (hyresrätt, bostadsrätt eller ägarrätt) vilket kan vara bra när familjens bostadsbehov ändras. Som hyresgäst slipper man fundera på förvaltning av fastigheten och i hyran ingår även kostnader för underhåll av lägenheten. För den som har lyckan att få ett förstahandskontrakt i någon av storstäderna blir oftast hyran väsentligt lägre än marknadshyran tack vare bruksvärdesystemet.

Nackdelar

Kötiderna för att få en hyresrätt kan vara mycket långa, framför allt i storstäder. En hyresrätt kan vara en attraktiv tillgång men det är inte tillåtet att sälja hyresrätter. Som hyresgäst har man väldigt lite inflytande över det egna boendet. Risken finns att fastigheten snabbt blir sliten om de boende inte känner ett ansvar för sitt boende och fastighetsskötaren inte sköter underhållet. Månadshyran är ofta hög inte minst i

nyproduktion. På sikt kan den månatliga hyran bli betydligt dyrare jämfört med att äga sitt eget boende eftersom hyran normalt justeras varje år med hänsyn till inflation och fastighetsägarnas kostnadsökningar.

Bostadsrätt

För vem

För den som vill ha inflytande över lägenhetens utformning och skick men också en visst inflytande över hur fastigheten förvaltas. Passar den som har kapital och möjlighet att ta banklån.

Hur det funkar

När man köper en bostadsrättslägenhet så köper man inte själva lägenheten utan en andel i en ekonomisk förening med rätten att bo i en viss lägenhet obegränsat i tid. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för det inre underhållet av lägenheten man bor i samtidigt som man tillsammans med sina grannar har ett gemensamt ansvar för fastigheten. Det är viktigt att föreningens ekonomi är god. Idag går många bostadsrättsföreningar med stora underskott och har ett får lågt sparande. Sådana föreningar bygger upp stora framtida upplåningsbehov. Det leder till högre skuldsättning och högre räntekostnader och därmed högre månadsavgifter. Det riskerar i sin tur att påverka marknadspriset på bostadsrätten negativt.

Bostadsrättsföreningen förvaltas av en styrelse som väljs vid en föreningsstämma, vanligtvis en gång per år. Stämman fattar bland annat beslut om föreningens stadgar och fastställer årets resultat, balansräkning och hur eventuella vinster eller förluster ska hanteras. Stämman beslutar också om styrelsen ska få ansvarsfrihet eller inte. Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningens fastighet med byggnad och mark. De kan välja att upphandla tjänster som teknisk- och ekonomisk förvaltning eller att sköta detta själva.

Det är viktigt att ha koll på om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta. En bostadsrättsförening blir oäkta om mindre än 60 procent av dess intäkter eller taxeringsvärde härrör från kvalificerad verk-

samhet, såsom upplåtelse av bostäder till privatpersoner. Detta beror oftast på en för hög andel hyresintäkter för att en stor del av byggnaden används för kommersiella lokaler (butiker, kontor) eller hyresrätter.

Huvudorsaker till att en förening blir oäkta:

- För hög andel hyresintäkter: Mer än 40 procent av intäkterna kommer från uthyrning av lokaler eller hyresrätter, snarare än årsavgifter från boende.
- Kommersiella lokaler: Fastigheten rymmer många butiker, kontor eller andra näringsverksamheter.
- Färre än tre lägenheter: Om det finns färre än tre bostadslägenheter i fastigheten.
- Ägandeförhållanden: Föreningen äger inte fastigheten ensam.

Fördelar

Det finns över en miljon bostadsrätter i Sverige. Omkring 100 000 av dem köps och säljs varje år. Bostadsrätten har funnits i många år och är en etablerad boendeform med en väl utvecklad marknad för köp och försäljning. Som medlem i en bostadsrättsförening kan du påverka förvaltningen av hela föreningen. Du kan också påverka vilka som sitter i styrelsen i bostadsrättsföreningen. Du ansvarar för det inre underhållet av lägenheten vilket ger dig stor frihet att utforma lägenhetens utseende och skick. Du kan efter godkännande från styrelsen hyra ut din lägenhet under en viss tid.

Nackdelar

I dagens läge med bostadsbrist kan priset för en traditionell bostadsrättslägenhet vara så högt att många inte har råd att köpa en bostadsrätt. Ekonomin kan variera stort mellan de olika bostadsrättsföreningarna vilket försvårar möjligheten för en köpare att bedöma värdet på bostadsrätten. För att bostadsrättsföreningar ska fungera som upplåtelseform förutsetts att vissa

medlemmar engagerar sig i styrelsearbetet och skötseln av föreningen. Små bostadsrättsföreningar har oftare problem med att upprätta årsredovisningar i tid och saknar oftare icke yrkesverksamma revisorer som reviderar föreningens årsredovisning.

Ägarlägenheter

För vem

Ägarlägenheter passar främst konsumenter med kapital som vill ha stort inflytande över sitt boende och låga månadsavgifter, till exempel äldre som sålt sitt småhus och vill ha ett mindre och mer lättskött boende.

Hur det funkar

Ägarlägenheter är lägenheter som ligger i ett flerbostadshus och som lägenhetsinnehavaren får förvalta och nyttja helt fritt. Lägenheten kan till exempel hyras ut utan styrelsens tillåtelse. Varje ägarlägenhet är en egen fastighet och kan belånas av lägenhetsinnehavaren.

Förvaltningen av fastighetens gemensamma utrymmen och byggnadskomponenter sköts av en samfällighet. Lägenhetsinnehavaren betalar en avgift till samfälligheten, vanligtvis varje månad. Avgiften ska täcka kostnader för till exempel drift, skötsel och administration och avsättning för underhåll av gemensamma utrymmen och byggnadskomponenter.

En ägarlägenhet beskattas på samma sätt som ett småhus. Det betyder att lägenhetsinnehavaren betalar en fastighetsavgift till kommunen. Upplåtelseformen med ägarlägenheter kräver att det finns en samfällighetsförening som ägs och drivs av lägenhetsinnehavarna gemensamt. Samfällighetsföreningens styrelse ansvarar för att det finns avtal och regler för hur ägandet och skötsel av gemensamt ägda tillgångar ska ske. Det kan till exempel gälla mark, stomme, fasad, yttertak, hissar och innergård. Frågor som rör den egna bostaden har samfälligheten inga befogenheter över. Föreningen behöver inte ge sitt godkännande för exempelvis uthyrning, överlåtelse eller ombyggnationer.

Att bygga och sälja ägarlägenheter blev tillåtet i Sverige den 1 maj 2009. Sedan dess har det byggts ca 4 000

ägarlägenheter. Nybyggda ägarlägenheter som har värdeår 2012 och senare är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Ägarlägenheter byggda mellan 2009 och 2011 betalade ingen fastighetsavgift de första fem åren och halv fastighetsavgift år sex till och med tio.

För inkomståret 2025 (deklaration 2026) är fastighetsavgiften 0,75 procent av fastighetens taxeringsvärde för 2025 dock maximalt 10 074 kronor (takbeloppet).

För inkomståret 2026 (deklaration 2027) är fastighetsavgiften 0,75 procent av fastighetens taxeringsvärde för 2026 dock maximalt 10 425 kronor (takbeloppet).

Vid försäljning tas 22/30 av vinsten upp till beskattning. Skattesatsen är 30 procent. Det betyder att skatten uppgår till 22 procent av vinsten. Eventuell förlust får dras av med 50 procent.

Innehavaren av en ägarlägenhet betalar för lagfart och pantbrevsavgift. Kostnaden för lagfart (stämpelskatt) är 1,5 procent av det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet plus en administrativ avgift (expeditionsavgift) på 825 kronor för privatpersoner. För juridisk person är kostnaden för lagfart 4,25 procent plus en administrativ avgift på 825 kronor.

Behöver du låna pengar och det saknas pantbrev tillkommer en kostnad för stämpelskatt och en expeditionsavgift. Du betalar stämpelskatt även när du tar ut en inteckning i fastigheten. Stämpelskatten är 2 procent på pantbrevsbeloppet eller inteckningsbeloppet och beräknas på hela tusentals kronor, avrundat nedåt. Expeditionsavgiften är 375 kronor per pantbrev eller inteckning.

Fördelar

Fördelarna med ägarlägenheter är låga fasta utgifter, personlig frihet att hyra ut lägenheten utan tillstånd och att du kan sälja den till vem du vill. Vid av köp en

ägarlägenhet betalar man, precis som vid ett småhusköp, 100 procent av värdet på bostaden. Det direkta ägandet som en ägarlägenhet innebär gör att du inte behöver tillstånd av styrelsen i samfällighetsföreningen för att till exempel kunna bygga om kök och badrum. Fördelningen av kostnader för vatten, el och uppvärmning sker efter förbrukning så du slipper risken att behöva betala för andras förbrukning.

Nackdelar

Det finns än så länge relativt få ägarlägenheter på bostadsmarknaden. Priset (köpeskillingen) på en ägarlägenhet är högre än för en bostadsrätt. För ägarlägenheter tillkommer kostnader för lagfart och eventuella pantbrev (stämpelskatt). Risken att många köper för att hyra ut sin lägenhet kan också bli ett problem för grannsämjan.

Hyrköp (Riksbyggen)

För vem

Unga vuxna mellan 18 och 35 år. Boendeformen kan passa den som saknar pengar till en kontantinsats och inte vill ta någon större finansiell risk. Upplåtelseformen passar även den som vill prova på att bo på en viss ort eller testa att bo i en lägenhet.

Hur det funkar

Hyrköp innebär att lägenhetsinnehavaren hyr en nybyggd bostadsrätt av det fastighetsbolag som byggt fastigheten. Hyresperioden är maximerad till fyra år och hyresgästen har en option på att köpa bostadsrätten till samma pris som fastighetsbolaget förvärvade bostadsrätten för, uppräknat med konsumentprisindex. Om optionen att köpa bostadsrätten inte används förfaller optionen och hyresgästen måste flytta. Bostaden kan inte användas som bytesobjekt på hyresmarknaden eftersom bostaden är en bostadsrätt. Om bostadsrätten förvärvas och senare säljs ska 22/30 av vinsten tas upp till beskattning. Skattesatsen är 30 procent, vilket innebär att skatten uppgår till 22 procent av vinsten. Eventuell förlust får dras av med 50 procent.

Fördelar

Den här boendeformen kräver ingen kontantinsats och du har en option att köpa den inom fyra år vilket underlättar möjligheten till ett ägt boende. Priset på bostadsrätten är lika med den ursprungliga insatsen och eventuell upplåtelseavgift uppräknat med konsumentprisindex. Hyresgästen hyr i första hand av en stor och etablerad hyresvärd. Bostaden är nyproducerad.

Nackdelar

Hyran sätts enligt gällande regler för nyproducerade lägenheter och ligger ofta högre än hyrorna för liknande äldre hyreslägenheter. Du är inte medlem i föreningen och kan därför inte påverka val av styrelse-

ledamöter och hur förvaltningen av föreningen ska bedrivas. Bostaden kan inte användas som bytesobjekt på hyresrättsmarknaden eftersom bostaden är en bostadsrätt. Erbjuds endast till unga vuxna upp till 35 år. Om du som hyrköpare inte väljer att köpa bostadsrätten inom fyra år kommer hyresavtalet att sägas upp och du måste flytta.

Andelsägarlägenheter (Botkyrkabyggen)

För vem

För den som har svårt att få större lån beviljade. Den här upplåtelseformen passar även den som önskar en professionell fastighetsförvaltning i kombination med möjligheten att påverka lägenhetens inre skick och utformning.

Hur det funkar

Andelsägande (Botkyrkabyggen) är en modell som utgår från en hyresfastighet där man blandar andelsägda lägenheter med traditionella hyresrätter. Andelsägare köper en del av fastigheten och får genom avtal dispositionsrätt till en lägenhet. Andelsägaren ansvarar för lägenhetens inre underhåll precis som i en traditionell bostadsrättsförening och betalar en månatlig förvaltningskostnad i stället för hyra.

Hyresförvaltaren (Botkyrkabyggen) sköter allt yttre underhåll utanför lägenheten, till exempel skötseln av trapphus, tvättstuga med mera. Hyresförvaltaren fattar alla de beslut som årsstämman fattar i en bostadsrättsförening. De boende har inget inflytande över hur fastigheten förvaltas.

Fördelar

Jämfört med en hyresrätt kan andelsägare själva bestämma standard och inredning i sin lägenhet. De får bestämma vilka reparationer som behövs och när dessa ska göras. En fastighetsandel med tillhörande dispositionsrätt kan säljas via fastighetsmäklare på den öppna marknaden.

Nackdelar

Det går i dagsläget inte att använda lägenheten som säkerhet för lån i bank. Detta innebär att köp av en andelslägenhet måste finansieras på annat sätt. I samband med den årliga deklarationen måste du som andelsägare fylla i en särskild deklarationsbilaga och beroende på vilka kostnader du haft för ditt ägande

kan du behöva betala en extra skatt. Reavinstskatten är högre än vid försäljning av bostadsrätt eller småhus. Vid försäljning tas 90 procent av vinsten upp till beskattning. Skattesatsen är 30 procent. Det betyder att skatten uppgår till 27 procent av vinsten. Innehavaren av en andelsägarlägenhet betalar för lagfart.

HSB-Dela och OBOS Deläga

För vem

Bosparande medlemmar i HSB som vill bo i en bostadsrätt men som har svårt att få lån eller vill dela på den finansiella risken med HSB. OBOS Deläga fungerar på liknande sätt.

Hur det funkar

HSB-Dela innebär att du köper in dig till 50 procent i en nyproducerad bostadsrätt men har ensam nyttjanderätten till hela lägenheten. De andra 50 procenten av bostadsrätten äger fastighetsbolaget (HSB) som bygger fastigheten. Det innebär också att du ingår i ett samäganderättsavtal med HSB.

Samäganderättsavtalet är tidsbegränsat och gäller som längst i tio år. Trots att du bara äger 50 procent av bostadsrätten har du samma rättigheter och skyldigheter som övriga medlemmar i föreningen. Eftersom du ensam har nyttjanderätten till hela lägenheten betalar du hela månadsavgiften själv.

Bostadsrätten kan säljas när som helst. Vid försäljning säljs alltid 100 procent av bostadsrätten, inte bara din andel på 50 procent. Hela mäklararvode betalas dock av dig som delägare. Efter tio år när samäganderättsavtalet upphört måste du som delägare köpa bostadsrätten av HSB eller sälja den. Under vissa förutsättningar kan du lösa ut de övriga 50 procenten av bostadsrätten innan samäganderättsavtalet upphört, dock tidigast efter fem år. Priset bestäms då genom att en extern värderare som HSB utser gör en marknadsvärdering.

Likheterna med en "vanlig" traditionell bostadsrätt är stora. Du är medlem i bostadsrättsföreningen, du har samma rättigheter och skyldigheter som alla andra medlemmar i föreningen och bostadsrätten beskattas på samma sätt som en bostadsrätt i en traditionell bostadsrätts-

förening. Skillnaden är främst att du är delägare och samäger bostadsrätten med HSB reglerat i ett samäganderättsavtal.

OBOS Deläga fungerar på ett liknande sätt. Du kan dock initialt välja mellan att köpa 50 upp till 90 procent av bostaden. Du kan sedan under en tioårsperiod köpa mer varje år och därmed öka din ägarandel till dess att du äger hela bostaden själv. Du betalar en samäganderättsavgift varje månad till OBOS. Utöver den samägandeavgiften betalar du också själva månadsavgiften till bostadsrättsföreningen. Storleken på månadsavgiften speglar din ägarandel.

Fördelar

Hjälper unga vuxna som har svårt att finansiera ett köp av en bostadsrätt. Den finansiella risken är lägre då man endast äger 50 procent av bostadsrätten. Likheterna med en traditionell bostadsrättsförening är stora.

Nackdelar

Konceptet är nytt och oprövat. Möjligheten att förvärva en bostadsrätt enligt HSB-Dela är begränsat till bosparande medlemmar i HSB. Konceptet som sådant är också begränsat eftersom erbjudandet endast gäller ett fåtal bostadsrätter maximalt 20 procent i per nyproduktionsprojekt. Vill du göra förändringar i lägenheten som till exempel bygga om kök och badrum måste HSB godkänna det. Vill du hyra ut lägenheten behöver du också tillstånd från HSB och OBOS och inte bara från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Det kan vara svårt att använda lägenheten som säkerhet för lån i bank.

Kooperativ hyresrätt

För vem

Kooperativa hyresrätter passar främst den som inte kan eller vill binda mycket eget kapital i sitt boende men gärna är aktiv i Kooperationen och förvaltningen av fastigheten.

Hur det funkar

En kooperativ hyresrätt innebär en upplåtelseform som enklast kan beskrivas som en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. Du hyr en lägenhet av en ekonomisk förening kallad kooperativ hyresrättsförening. Det krävs medlemskap i föreningen och lägenheten tillhör föreningen. Du betalar en mycket låg insats som du får tillbaka när du flyttar från den kooperativa hyresrätten. Undantaget är för nyproduktion där insatsen kan vara hög. Ingen marknadsprissättning sker av insatsen.

Den kooperativa hyresrättsföreningen har en styrelse. Under byggtiden består ledamöterna av representanter från kommunen och fastighetsbolaget som bygger lägenheterna. När väl hyresgästerna flyttar in i lägenheterna har även hyresgästerna representanter i styrelsen. I Sverige förekommer två modeller av kooperativa hyresrätter. Arrendemodellen eller hyresmodellen som den också kallas innebär att föreningen hyr huset av en annan hyresvärd och övertar vissa beslut- och ansvarsfunktioner som annars vilar på fastighets-

ägaren. Den andra modellen kallas för ägarmodellen och innebär att föreningen äger huset. I arrendemodellen ska hyresnämnden godkänna avtalet mellan föreningen och fastighetsägaren. I arrendemodellen hyr sedan föreningen ut de kooperativa hyresrätterna till hyresgästerna. Den hyran som föreningen tar ut ska åter spegla fastighetens sannolika bruksvärde. I ägarmodellen sätts hyran efter föreningens ekonomi, i praktiken efter självkostnadsprincipen.

Fördelar

De boende har möjlighet att påverka beslut och underhållet av bostaden. Insatsen man betalar varierar men är i regel låg. De finansiella riskerna därför låg. Boendeformen är tänkt att ge förutsättningar till en bättre boendemiljö med större inslag av boendedemokrati och självförvaltning jämfört med en hyresrätt. Genom en viss grad av självförvaltning kan hyran hållas lägre jämfört med en traditionell hyresrätt.

Nackdelar

Antalet kooperativa hyresrätter är relativt få. Kunskapen om kooperativa hyresrätter är därför låg. Insatserna räknas inte upp i takt med eventuella prisuppgångar på bostadsmarknaden och inte alla medlemmar uppskattar ett aktivt deltagande i förvaltningen av fastigheten. Du kan inte använda lägenheten som säkerhet för lån i bank.

Sammanfattning

I dag finns många alternativ till de mer vedertagna boendeformerna bostadsrätten och hyreslägenheten. Villkoren skiljer sig åt mellan de olika upplåtelseformerna, till exempel priset för bostaden, boendekostnaden och vilka rättigheter och skyldigheter du har som konsument. Boendeutgifterna är för de flesta den största löpande utgiften och för den som köper en bostadsrätt eller ägarlägenhet den största affären i livet. Som konsument är det därför viktigt att du sätter dig in i de olika upplåtelseformerna för ju mer insatt du är, desto större är chansen att du hittar ett boende som passar din livssituation och plånbok.

Kontakt

Arturo Arques 

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

+46 (0)72 242 99 62

[Arturos Blogg](#)

Peter Witthoff

Datainsamling och analys

peter.witthoff@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 927 60

