

HANDELSHÖGSKOLAN I STOCKHOLM

Institutionen för företagande och ledning

Kandidatuppsats, 15 ETC

Vårterminen 2013

ORGANISATORISKA MELLANRUM

– En övergripande förklaring till
ägarlägenhetens dåliga genomslag?

Författare: Emelie Karlsson-Wedin* och Rasmus Janse**

Handledare: Ingela Sölvell

Framläggning: Maj 2013

Uppsatsen utgör en del i examinationen för en Kandidatexamen (Bachelor of Science) vid
Handelshögskolan i Stockholm (Stockholm School of Economics)

* 21946@student.hhs.se ** 22182@student.hhs.se

ABSTRACT

In year 2009, a new housing form (here referred to as “owned apartments”, in Swedish called “ägarlägenheter”) was introduced in Sweden. Owned apartments are in many countries the dominating form of housing tenure, but in Stockholm, to where this thesis is delimited, only four have been established in four years. There are many possible reasons for this low establishment, but the thesis writers believe the main reason to be that the owned apartment is situated in an organizational gap. With the hypothesis that the owned apartment is situated in an organizational gap and that there are opportunities to overcome this gap through inter-organizational collaboration of the players on the market, this thesis strives towards examining if this is the case.

By using Burt’s theory of structural holes the concept of organizational gaps are elaborated to fit this context, since this area is previously unexplored.

The data has mainly been gathered through in-depth interviews but also through secondary sources such as previous theses and newspaper articles. It has appeared that the majority of the central players are characterized by conservatism. Furthermore, the actors have split into two groups: those believing the responsibility of the owned apartment belongs to the Swedish government, as they set the conditions with the legislation, and those believing this responsibility belongs to the construction companies, as they are the ones actually able to construct the owned apartments. The data also says that some players have collaborated inter-organizationally on owned apartments and that there is reason to believe this inter-organizational collaboration will occur in the future as well.

The analyze states that the owned apartment is situated in an organizational gap, which is mainly due to the Swedish government and the construction companies believing the responsibility to be each other’s. A way for the owned apartment to escape the organizational gap would be through inter-organizational collaboration, but there are three obstacles for this: the knowledge of the owned apartment is generally low for the Swedish players; the players are conservative; the players have weak incentives to collaborate inter-organizationally. It is unlikely that a third party can exploit the organizational gap. The best opportunity for the owned apartment to escape the organizational gap is that the Swedish government implements a legislative change, which increases its demand. It is difficult to tell if this legislative change will occur or not, but it will at least not occur within the next coming years, which means the owned apartment will linger in the organizational gap for at least a few more years.

The study confirms the hypothesis that the owned apartment is situated in an organizational gap and falsifies the hypothesis that there are opportunities to overcome this gap through inter-organizational collaboration of the players on the market.

Keywords: Organizational gaps, inter-organizational collaboration, owned apartments, players, conservatism, incentives, housing market, opportunities, demand, responsibility.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ABSTRACT	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1. INLEDNING	5
1.1. BAKGRUND	5
1.2. SYFTE & FRÅGESTÄLLNING	6
1.3. AVGRÄNSNING	6
1.4. ORDLISTA	7
2. TEORETISK REFERENSRAM	8
2.1. STRUKTURELLA HÅL	8
2.2. ORGANISATORISKA MELLANRUM	9
2.3. SAMVERKAN	10
2.4. SAMMANFATTNING	13
3. METOD	14
3.1. VAL AV FORSKNINGSSOMRÅDE	14
3.2. VETENSKAPLIG ANSATS	14
3.3. UNDERSÖKNINGSMETOD	14
3.4. DATAINSAMLING	14
3.4.1. INTERVJUER	15
3.4.2. SEKUNDÄRKÄLLOR	15
3.5. METODOLOGISK DISKUSSION	16
3.5.1. VALIDITET OCH RELIABILITET	16
4. EMPIRI	17
4.1. BOSTADSMARKNADENS STRUKTUR	17
4.1.1. UPPLÅTELSEFORMER	17
4.1.2. STOCKHOLMS BOSTADSSITUATION	18
4.1.3. CENTRALA AKTÖRER	18
4.1.4. TRADITION	21
4.2. ÄGARLÄGENHETENS NEGATIVA ASPEKTER PÅVERKAR DESS GENOMSLAG	22
4.3. AKTÖRERNAS ATTITYD TILL ÄGARLÄGENHETEN	23
4.3.1. REGERINGEN	23
4.3.2. LANTMÄTERIET	25
4.3.3. BYGGBOLAG	26
4.3.4. BANKER	27
4.3.5. FÖRSÄKRINGSBOLAG	28
4.3.6. BOFRÄMJANDET	29
4.3.7. MÄKLARE	30
4.4. SAMVERKAN MELLAN AKTÖRERNA	31
4.4.1. REGERINGEN	31

4.4.1.1. SAMVERKAN KRING ÄGARLÄGENHETEN OCH INCITAMENT TILL DETTA	31
4.4.1.2. PROBLEMATIK KRING SAMVERKAN	32
4.4.2. LANTMÄTERIET	32
4.4.2.1. SAMVERKAN KRING ÄGARLÄGENHETEN OCH INCITAMENT TILL DETTA	32
4.4.2.2. PROBLEMATIK KRING SAMVERKAN	33
4.4.3. BYGGBOLAG	33
4.4.3.1. SAMVERKAN KRING ÄGARLÄGENHETEN OCH INCITAMENT TILL DETTA	33
4.4.3.2. PROBLEMATIK KRING SAMVERKAN	35
4.4.4. BANKER	35
4.4.4.1. SAMVERKAN KRING ÄGARLÄGENHETEN OCH INCITAMENT TILL DETTA	35
4.4.4.2. PROBLEMATIK KRING SAMVERKAN	36
4.4.5. FÖRSÄKRINGSBOLAG	37
4.4.5.1. SAMVERKAN KRING ÄGARLÄGENHETEN OCH INCITAMENT TILL DETTA	37
4.4.5.2. PROBLEMATIK KRING SAMVERKAN	38
4.4.6. BOFRÄMJANDET	38
4.4.6.1. SAMVERKAN KRING ÄGARLÄGENHETEN OCH INCITAMENT TILL DETTA	38
4.4.7. MÄKLARE	39
4.4.7.1. SAMVERKAN KRING ÄGARLÄGENHETEN OCH INCITAMENT TILL DETTA	39
4.4.7.2. PROBLEMATIK KRING SAMVERKAN	40
5. ANALYS	41
5.1. ÄGARLÄGENHETEN I ETT ORGANISATORISKT MELLANRUM	41
5.2. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SAMVERKAN	44
5.3. FINNS DET MÖJLIGHETER FÖR EN TREDJE PART ATT UTNYTTJA SITUATIONEN?	52
5.4. KOMMER ÄGARLÄGENHETEN ATT BLI KVAR I DET ORGANISATORISKA MELLANRUMMET?	53
6. SLUTSATS	55
7. PROBLEMATISERING	56
8. FÖRSLAG PÅ VIDARE FORSKNING	57
9. KÄLLFÖRTECKNING	58
9.1. TRYCKTA KÄLLOR	58
9.2. OFFENTLIGT TRYCK	63
APPENDIX	64

1. INLEDNING

1.1. Bakgrund

Under 1990-talet drabbades Sverige av en bostadskris, vilken resulterade i ett starkt överskott av och låga priser på bostäder. Priserna fortsatte att sjunka fram till år 1996, då bostadsmarknaden började se en ljusning igen. Från år 1996 till år 2010 steg priserna med 134 %, ett resultat av en ökad disponibel inkomst hos de svenska hushållen i kombination med fallande bostadsräntor (Claussen, Jonsson & Lagerwall, 2011). Idag, år 2013, präglas såväl landet som Stockholmsmarknaden av fortsatt ökande bostadspriser samtidigt som utbudet starkt understiger efterfrågan (Mäklarstatistik, 2013). I juni år 2012 befann sig länets och stadens bostadsproduktion långt under dess behov (Stockholms Länsstyrelse, 2012), ett problem som kvarstår än idag (Rudin, 2013). Bostadsproduktionen i Storstockholm behöver i relation till 2012 års nivåer i det närmaste öka till det dubbla (Boverket, 2013).

Med detta som bakgrund lagstodgades den 1 maj år 2009 en ny upplåtelseform i Sverige, *ägarlägenheten*, med motivet att öka mångfalden och valfriheten i boendet samt att eventuellt tillföra fler nyproducerade bostäder i landet (Proposition 2008/09:91). Till skillnad från bostadsrätten som endast berättigar lägenhetsinnehavaren till nyttjanderätt och där huset ägs av en bostadsrättsförening, innebär ägarlägenheten direkt äganderätt (Justitiedepartementet, 2011). I samband med introduktionen uppskattade regeringen att ungefär 3 000-5 000 ägarlägenheter skulle komma att byggas varje år. Att det i slutet av mars detta år, fyra år efter reformen, beräknades att enbart 702 stycken har upprättats (Widman 2013, s. 38-40), innebär att tillväxten av ägarlägenheter har varit mer tungrodd än förväntat.

Orsaken till ägarlägenhetens svaga genomslag har framställts i både tidigare uppsatser och artiklar, där bland annat lagstiftning, marknadens låga efterfrågan (Andersson, Johannesson & Johansson, 2010) och byggbolagen (Ericsson, 2011) har utpekats som syndabockar. Dessa kan utgöra de sanna orsakerna till utvecklingen, men ju mer vi granskade bostadsmarknaden desto starkare blev vårt intryck av att en rad olika komplexa förhållanden och någonting som kallas organisatoriska mellanrum kan utgöra en övergripande förklaring. Detta begrepp har myntats av Mats Tyrstrup, ekonomie doktor och forskare vid Centre For Advanced Studies in Leadership vid Handelshögskolan i Stockholm. Han menar att organisatoriska mellanrum är

områden mellan organisationer som utgörs av problem eller möjligheter, vilka organisationerna inte vill eller kan hantera på egen hand (Tyrstrup, 2013-04-30).

1.2. Syfte & frågeställning

Syftet med studien är att försöka applicera relevanta element från befintlig teoribildning kring strukturella hål och samverkan under samlingsnamnet organisatoriska mellanrum. Begreppet är utforskat och har tidigare resonerats utifrån en individnivå där risken har ansetts vara att människor kan hamna i dem (Tyrstrup, 2013-04-30). Därmed vill vi även, genom att använda begreppet organisatoriska mellanrum i ett sammanhang där en produkt utgör analysnivån, tillföra ett nytt perspektiv till konceptet. Mer specifikt ämnar studien testa vår hypotes om att ägarlägenheten befinner sig i ett organisatoriskt mellanrum och att det finns förutsättningar för att överkomma det med hjälp av samverkan mellan aktörerna. Med detta vill vi bidra med förståelse för ägarlägenhetens svaga utveckling och därtill öka den allmänna förståelsen för de utmaningar som organisatoriska mellanrum är förknippade med.

Frågeställning:

- *Befinner sig upplåtelseformen ägarlägenhet i ett organisatoriskt mellanrum och i så fall varför? Finns det några förutsättningar för centrala aktörer att samverka kring ägarlägenheten?*

1.3. Avgränsning

Vi har valt att geografiskt avgränsa studien till att enbart beröra Stockholms läns bostadsmarknad på grund av främst tre orsaker. För det första befinner sig bostadsproduktionen på en nivå långt under behovet (Stockholms Länsstyrelse, 2012). För det andra har enbart fyra av landets 702 ägarlägenheter upprättats i länet (Widman 2013, s. 38-40) och för det tredje är bostadsmarknaden i hög grad ett lokalt fenomen (Berggren, 2013-04-23).

Vidare har vi avgränsat studien till att enbart fokusera på de enligt oss centrala aktörerna relaterade till ägarlägenheten. Detta ansågs vara nödvändigt för att kunna säga någonting om ägarlägenhetens situation och framtid.

1.4. Ordlista

Nedan presenteras en lista med förklaringar på ord som ämnar underlätta för läsning och förståelse.

Besittningsskydd: innebär att då en hyresvärd säger upp ett avtal med en hyresgäst och begär att denne skall flytta, har hyresgästen i regel rätt till förlängning av avtalet (Hyresnämnden, 2013).

Bostadsmarknad: innebär sammanfattningsvis de marknader där bostäder efterfrågas (Nationalencyklopedin, 2013).

Bostadsrättstillägg: ger ersättning för skador på egendom vilka en bostadsrättsinnehavare själv är ansvarig för (If Skadeförsäkring AB, 2013).

Byggeförsäkring: täcker en byggherres kostnader för att åtgärda fel i en byggnads utförande, material samt konstruktion och även de skador på byggnaden som eventuellt har föranlett sådana fel (AB Bostadsgaranti, 2013).

Fullvärdesförsäkring: innebär att en byggnad är försäkrad till sitt fullständiga värde (If Skadeförsäkring AB, 2013).

Hyresreglering: är ett offentligt regelsystem som tillämpas för att kontrollera och fastställa hyresnivåer. I Sverige innebär detta att nivån baseras på en bostads så kallade bruksvärde (Nationalencyklopedin, 2013).

Markanvisning: innebär att kommuner och då exempelvis Stockholms stad fördelar mark till en intressent som planerar ny bebyggelse (Stockholms stad, 2010).

Proposition: ett förslag som av regeringen framhålls till riksdagen (Regeringen, 2013).

Reform: betyder att en förändring planeras under en längre period för att därefter genomföras. I detta sammanhang refereras reform till en politisk sådan (Nationalencyklopedin, 2013).

Upplåtelseform: på vilket sätt en bostad förfogas över och innebär därmed antingen äganderätt (egnahem och ägarlägenhet), bostadsrätt, hyresrätt eller kooperativ hyresrätt (Boverket, 2013).

Utredning: tillsätts för att lösa komplexa frågeställningar då problemen kräver en grundlig genomgång innan en proposition överlämnas till riksdagen. Om utredningen fullgörs av en enskild person kallas denne för särskild utredare, där motsatsen och således flera personer kallas för en kommitté (Regeringskansliet, 2013).

2. TEORETISK REFERENS RAM

2.1. Strukturella hål

Ronald S. Burt är en framstående forskare inom sociala nätverk och socialt kapital och är upphovsman till ett begrepp kallat ”strukturella hål”. Burts forskning om strukturella hål har växt fram ur Granovetters artikel ”The Strength of Weak Ties” publicerad år 1973, vilken utgör grunden till det forskningsfält som idag kallas för social nätverksteori (Burt, 1992). En social relation utgör en kanal för informationsutbyte och Granovetter (1973) kom fram till att nätverk innehållande många men svaga band är mer fördelaktigt än nätverk innehållande få men starka band. Han menade att nätverk med ett större antal svaga band är fördelaktigt då detta är mer sannolikt att frambringa nya möjligheter och idéer (Burt, 1992).

Burt (1992) utvecklade denna teori genom att undersöka avsaknaden av direkta band mellan kontakter, där han menar att avsaknaden bildar ett strukturellt hål mellan dem, vilket på olika sätt kan exploateras. Burt framhäver att homogenitet i tankar och åsikter är större inom grupper, än mellan dem, vilket gör att parterna är mer fokuserade på sina egna aktiviteter än varandras. Därmed menas inte att parterna är ovetandes om varandras existens, utan snarare att aktörerna inte interagerar med varandra. Sådana kontakter benämns av Burt som ”nonredundant contacts”, innebärandes att de inte innehåller överflödiga information och därmed är sammankopplade genom ett strukturellt hål. Detta hål omges enligt Burt av aktörernas värdefulla information.

De faktorer som Burt menar indikerar på att ett strukturellt hål föreligger mellan parter är sammanhållning och strukturell ekvivalens. Med sammanhållning menas en direkt relation mellan parterna, till skillnad från strukturell ekvivalens som innebär att direkt kontakt inte existerar men att parterna likväl nås av samma informationsflöde genom indirekt kontakt. Därmed finns ett strukturellt hål om sammanhållning och strukturell ekvivalens saknas (Burt, 1992).

Burt (1992) beskriver att stora fördelar skapas när ett socialt nätverk går samman. Hålen utgör tomrum där produktiva processer kan skapas och ny information kan tillföras, och där personer som befinner sig i ett sammankopplande av olika nätverk lättare får gehör för sina

idéer. Enligt Burt (2004) finns det åtskilliga fördelar med att utnyttja dessa hål som tredje part i en medlande situation. Han beskriver fyra olika typer av medlande roller.

1. Skapa medvetenhet hos parterna på båda sidor om det strukturella hålet vad gäller intressen och svårigheter. I grupsituationer är sådana personer viktiga då konflikter ofta uppstår ur missförstånd.
2. Förmedla ett mer fördelaktigt tillvägagångssätt. En person med insyn i olika grupper har större möjlighet att förstå hur ett arbetssätt eller en handling potentiellt sett skulle kunna underlätta för en annan grupp.
3. Dra paralleller mellan grupper som kan ses som oväsentliga för varandra. Människors agerande eller tankesätt kan ha positiva effekter vid överförande till en annan grupp. Personer som under en längre tid har funnits i en specifik grupp har svårare att se möjligheter i en annan grups beteende.
4. Identifiera olika grupper betenden för att sammanföra dem till nya, mer fördelaktiga beteenden.

Koguts (2000) är en forskare som framhåvt att medverkan i ett nätverk skapar värde genom att det ur nätverket kan erhållas och skapas information att göra anspråk på. Burt (2004) spinner vidare på det och menar att organisationer som befinner sig i ett samarbetsnätverk och som har kontakter vilka sträcker sig över strukturella hål, förefaller vara mer snabbinlärd och är mer kreativa i produktiv bemärkelse. Vad som därtill kan ses är att företag med nätverk som sträcker sig över dessa hål ofta tidigt investerar i produktutveckling. Därmed kan de strukturella hålen ses som en konkurrensmässig fördel, då företaget tidigt kan identifiera viktiga idéer. Detta bekräftas av Zaheer & Bell (2005), vilka belyser att tillträde till strukturella hål höjer en firmas prestation. Detta förklarar de med att ett utbrett nätverk snabbt kan generera olika sorters information, vilket underlättar för snabba beslut.

2.2. Organisatoriska mellanrum

Utifrån Burts (1992) definition av strukturella hål, kan vi utveckla konceptet organisatoriska mellanrum. Till att börja med kliver vi ut ur individperspektivet och ser detta utifrån att det är organisationer som sinsemellan har svaga eller starka band. Då Burt talar om interagerande och att strukturella hål innebär att parter är mer fokuserade på sina egna aktiviteter, menar vi att ett organisatoriskt mellanrum i denna kontext utgörs av att organisationer fokuserar på att verka inom sin egen verksamhet så som den ser ut idag, snarare än att arbeta

gränsöverskridande. Vidare berör Burt homogenitet i grupper vilket påverkar ett handlingssätt, någonting som vi relaterar till att organisationer förefaller ha en viss tradition kring sitt sätt att verka på en marknad.

Burt (1992) framhåller att avsaknad av direkt eller indirekt kontakt mellan två aktörer, innebär att de är sammankopplade genom ett strukturellt hål. Detta är någonting vi relaterar till organisationer genom att säga att i en situation där två organisationer inte arbetar gränsöverskridande, är de sammankopplade genom ett organisatoriskt mellanrum. För att kunna ställa oss frågan om ägarlägenheten befinner sig i ett sådant mellanrum, måste konceptet utvecklas till att mellanrummet kan utgöras av mer än bara ett tomrum. Om vi således utgår från att två organisationer befinner sig vid vardera sidan av ett organisatoriskt mellanrum enligt ovanstående definition och övergår till att en produkt skall kunna förekomma i det, kan det sägas att produkten inte är kopplad till aktörernas primära verksamhet. Så som Burt (1992) beskriver det, innebär ett strukturellt hål att aktörerna vid sidorna om det fokuserar på sina egna aktiviteter, vilket skapar relevans för vårt resonemang.

Burt (1992) menar att en sammanslagning av ett nätverk utgör möjligheter. I ett organisatoriskt sammanhang tolkar vi detta som att det för aktörerna finns möjligheter vad gäller samverkan över organisationsgränserna, vilka potentiellt kan skapa fördelar för spelarna. Detta innebär att förutsättningar som råder kring samverkan för de aktörer som utgör ett organisatoriskt mellanrum blir aktuellt för att kunna avgöra dessa fördelar. Vidare menar Burt (2004) att det finns stora fördelar för en tredje part att utnyttja ett strukturellt hål, någonting som i vår kontext skulle innebära att det råder fördelar för en tredje part att i någon form exploatera ett mellanrum och ägarlägenheten som eventuellt befinner sig i det. Då Burts fyra olika medlande roller enligt oss inte är relevanta i sin specifika form, menar vi att huruvida en aktör på bostadsmarknaden kan fungera som en medlare i någon som helst roll är värt att undersöka. Detta då en sådan roll skulle kunna utgöra en möjlighet att exploatera det organisatoriska mellanrummet kring ägarlägenheten.

2.3. Samverkan

Begreppet samverkan kan inom relevant teoribildning definieras som en form av interorganisatorisk relation och hänför sig till situationer där individer arbetar över organisatoriska gränser (Huxham & Vangen, 2005). Samverkan innebär att en organisation samarbetar med en annan och konsoliderar sina krafter för att gynna ett specifikt intresse. I

denna kontext kan detta exempelvis innebära att bostadsmarknadens olika aktörer sammanslår sina krafter för att med hjälp av ägarlägenheten tillföra fler bostäder till samhället. Därmed måste en organisation och dess struktur, vilken främjar gränsdragning för vad som skall ske internt, kliva ut ur sin egen ram och tradition (Lindberg, 2009). Då vi ovan kunde konstatera att gränsöverskridande samarbeten kan utgöra en möjlighet i ett organisatoriskt mellanrum, utgör teorin om samverkan ett relevant analysverktyg i anknytning till detta.

Den oftast mest självklara motiveringen till samverkan mellan organisationer är att tillsammans uppnå någonting som inte skulle vara möjligt att klara av på egen hand (Lindberg, 2009). Gemensamt i forskningen vad gäller olika argument för samverkan är att de ofta sammankopplas med att organisationer är avgränsade från varandra och att det inte finns någon aktör som tar ansvar för vad som händer i gränslandet mellan dem. Detta är i linje med tidigare resonemang om att en produkt kan hamna i ett organisatoriskt mellanrum om den inte utgör en del av aktörernas primära strategi. Lindberg (2009) förklarar att gränser måste överskridas vid samverkan och att det anses vara en fördel för delaktiga parter.

Motiven till att samverka kan kopplas till den rådande situationen för organisationen och således till konkreta orsaker, samt med argument sammankopplade till målet med samverkan. Oliver (1990) skildrar sex underliggande motiv till samverkan:

- **Nödvändighet:** Med nödvändighet menas att samarbetet kan vara påtvingat av exempelvis förändrad lagstiftning. Detta rör exempelvis samverkan kring miljö och bekämpning av fattigdom, vilka understöds med hjälp av varierande initiativ.
- **Asymmetri:** Detta är ett motiv till samverkan som uppstår när en organisation kan dra nytta av att utföra påtryckningar på en annan organisation. Denna form av samverkan är således till större del påtvingad. Asymmetrin kan sammanfalla med nödvändighet i det avseendet att kraven på att samverka initieras av en högre instans.
- **Ömsesidighet:** Den vanligaste orsaken till gränsöverskridande samarbeten är en relation av ömsesidighet. Detta innebär att organisationerna strävar efter ett gemensamt mål eller intresse. Samarbetet uppstår naturligt då parterna tillsammans jobbar mot att uppnå någonting som inte varit möjligt på egen hand, ett beroendetillstånd som Roine Johansson (1997) beskriver som ett grundvillkor i den interorganisatoriska interaktionen.

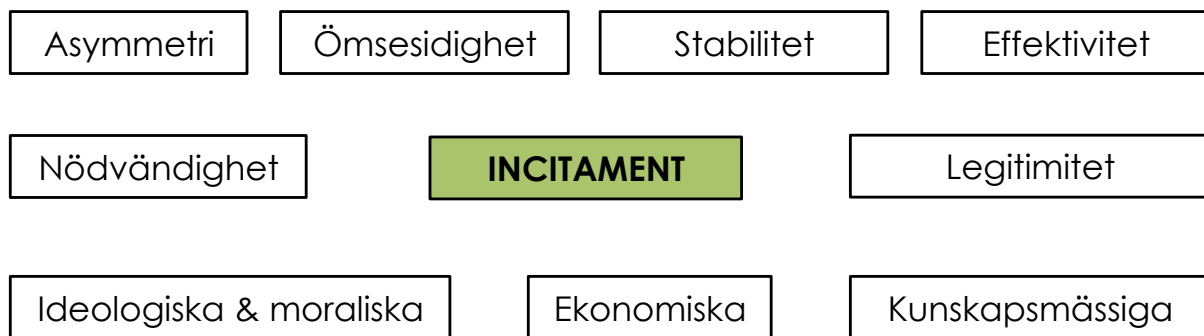
- **Effektivitet:** Organisationer kan påbörja ett samarbete för att uppnå effektivitet i termer av skalfördelar. Detta kan även vara relaterat till att uppnå konkurrensfördelar i någon form (Kanter 1994, Kadefors 2006).
- **Stabilitet:** Reducering av osäkerhet och att skapa förutsägbarhet är ett annat motiv till samverkan. Organisationerna kan exempelvis arbeta tillsammans för att reducera osäkerhet relaterat till resurser och inkommande flöde. Denna typ av samverkan gör att organisationerna kan handla som en stor och enad aktör, vilken är i stånd att påverka sin omgivning.
- **Legitimitet:** Sista motivet till samverkan, enligt Oliver (1990), är legitimitet. Legitimitet uppstår ofta i relation till andra aktörer i omgivningen, vilket gör att organisationen kan bedömas utifrån samarbetspartners. Detta gör att legitimiteten kan vara en källa för samverkan då organisationen exempelvis vill förbättra sitt befintliga rykte i sin omvärld.

Lindberg (2009) menar dock att det i praktiken snarare handlar om flera orsaker för att samverka. Dessa argument är sammankopplade med ideal eller förväntningar om hur en organisation bör agera för att vara i linje med dagens trend eller ses som framgångsrika och samhällsstödjande. Lindberg (2009) framhäver följande tre argument för att samverka:

- **Ideologiska och moraliska argument:** Ofta beskrivs samverkan som ett förfarande att bemästra samhällsliga svårigheter, vilket gör att argumenten i dessa fall är av ideologisk eller moralisk karaktär. Ett ideologiskt argument anses föreligga av att den offentliga sektorn utifrån ett samhällsperspektiv har åtagit sig ett ansvar för landets medborgare. Samverkan kan vara ett sätt att hantera komplexa frågor, där exempelvis bemötandet av ett specifikt behov hos utsatta grupper kan utgöra ett argument. Ett moraliskt argument yttrar sig mer som ett ansvarstagande, där frågorna anses vara för stora för att komma tillrätta med på egen hand och där ingen organisation kan betraktas som ansvarig. Därmed samverkar organisationerna för att tillsammans uppnå en gemensam och framtida vision.
- **Ekonomiska argument:** Anses vara de vanligaste argumenten för samverkan. Dessa argument handlar vanligen om tillgång till resurser, konkurrenskraft, effektivitet och att fördela kostnader och riskspridning.
- **Kunskapsmässiga argument:** Dessa argument är vanliga i kunskapsintensiva industrier, där utvecklingen sker i rask takt och i sammanhang då det arbetas med

innovationer. Denna form av samverkan skapar möjligheter vad gäller tillhandahållande av andras kunskap eller att gemensamt utveckla kunskap.

Ovanstående orsaker till att samverka, vilka vi tillsammans benämner incitament, kan därmed sammanfattas i följande figur:



Figur 1: Incitament till att samverka

Motiven till att organisationer skall agera gränsöverskridande är alltså många. Dock kan konstateras att samverkan på grund av ett flertal hinder inte är lika lätt i praktiken. I grund och botten handlar dessa hinder om att organisationer är strukturerade på olika sätt och har olika mål och kulturella skillnader (Huxham & Vangen, 2005).

2.4. Sammanfattning

Utifrån Burts (1992) teori om strukturella hål, har vi kunnat utveckla ett koncept relaterat till begreppet organisatoriska mellanrum. Ett organisatoriskt mellanrum enligt vår definition utgörs av att organisationer fokuserar på rollen inom ramarna för sin egen verksamhet, snarare än att arbeta gränsöverskridande, samtidigt som de förefaller ha en viss tradition kring hur de agerar. Vidare har vi utvecklat konceptet till att även produkter kan hamna i ett organisatoriskt mellanrum, vilket kan ske om produkten inte tillhör aktörernas primära verksamhet och därmed inte föreligger under deras ansvar.

Om ett organisatoriskt mellanrum har uppstått, kan möjligheter att exploatera det finnas för en tredje part. Vidare utgör mellanrummet möjligheter i termer av samverkan, vilket innebär att förutsättningar kring samverkan blir aktuella för en analys av ett organisatoriskt mellanrum.

3. METOD

3.1. Val av forskningsområde

Att ägarlägenheten, en upplåtelseform som är mycket vanlig i övriga världen, har haft svårt att få fäste på den svenska marknaden fann vi som en mycket intressant företeelse. Att det har skrivits mycket om ägarlägenheten trots dess relativt nyliga introduktion, har utifrån forskningssynpunkt varit fördelaktigt då en stor mängd data har funnits till hands. Till detta kan tilläggas att begreppet organisatoriska mellanrum tidigare inte har applicerats på varken ägarlägenheten eller liknande fenomen. Detta innebär att forskningsområdet är tidigare utforskat, någonting som starkt har bidragit till intresset för forskningsområdet.

3.2. Vetenskaplig ansats

En deduktiv metod innebär att teori används som utgångspunkt och därmed kan en forskare utifrån generella principer dra en slutsats kring en specifik situation (Andersen, 2012). Den deduktiva ansatsen har varit naturlig för oss att använda, då vi strävar efter att applicera den omfattande empirin i en på förhand konstruerad teoretisk referensram.

3.3. Undersökningsmetod

På grund av att undersökningsområdet är tämligen utforskat samt att bostadsmarknaden är komplex och består av en mängd olika aktörer, bestämde vi oss för att använda en kvalitativ undersökningsmetod. Då den teoretiska referensramen är uppbyggd av uteslutande kvalitativa beståndsdelar anses ingen annan undersökningsmetod utgöra någon relevans för studien.

3.4. Datainsamling

Av den orsaken att referensramen lägger stor vikt vid samverkan mellan många marknadsaktörer, krävs för den här undersökningen bredare informationsinsamling än för exempelvis en fallstudie. För att samla in data har vi använt oss av intervjuer med enligt oss relevanta aktörer på Stockholms bostadsmarknad och kompletterat dessa med skriftliga sekundärkällor.

3.4.1. Intervjuer

Relevanta intervjuobjekt och därmed de mest centrala aktörerna på Stockholms bostadsmarknad relaterade till specifikt ägarlägenheten klarlades med hjälp av sekundkällor. Dessa olika aktörer ansågs vara viktiga då en undersökning om huruvida ägarlägenheten befinner sig i ett organisatoriskt mellanrum måste betrakta aktörerna runtomkring ägarlägenheten.

För att öka studiens signifikans bestämdes att minst två representanter från varje aktör skulle kontaktas, vilket ansågs vara ett rimligt antal sett till uppsatsens tidsbegränsning. Därefter valde vi ut representanter från varje aktör att intervjua och försökte främst få kontakt med de större bolagen. Detta då en röst från ett sådant representerar en större del av marknaden än vad ett mindre bolags röst gör. Likväl som vi bestämde viktiga aktörer genom att söka kopplingar till ägarlägenheten, bestämdes även specifika bolag genom detta sätt. De bolag med starkast anknytning till ägarlägenheten har sannolikt mer att förtälja än ett mindre insatt bolag, varför vi valde att försöka få till stånd intervjuer med dessa. Tillvägagångssättet för att finna intervjuobjekt var att kontakta de utvalda bolagen, berätta kort om vår uppsats och därefter vår önskan att få tala med den som är mest insatt i ägarlägenheten.

Majoriteten av våra intervjuobjekt träffade vi fysiskt, men somliga intervjuer genomfördes via telefon. Detta var ibland intervjuobjektets önskemål och i andra fall önskemål från vår sida, i det senare fallet med syftet att spara tid. Oavsett om vi talade med personen på plats eller via telefon hade vi ett antal frågor förberedda inför intervjun. Beroende på respondentens svar har vi därefter ställt följdfrågor om det ansetts nödvändigt samtidigt som vi genom öppna frågor har försökt att uppmuntra till långa och utsvävande svar om bostadsmarknaden, men inom relevanta ramar. Intervjuerna har därmed varit semistrukturerade (Andersen, 2012).

3.4.2. Sekundärkällor

En icke betydelselös del av vårt empiriska underlag kommer från skriftliga källor. Vi har funnit och studerat ett antal tidigare studier som har undersökt ägarlägenheten och dessa har tillsammans med tidningsartiklar, webbaserade källor och lagtexter givit oss en god grund för att förstå Stockholms bostadsmarknad. Vad de tidigare studierna har gemensamt är att de alla har undersökt ägarlägenheten. Trots att de alla riktar in sig mot Sveriges bostadsmarknad, snarare än Stockholms dito, menar vi att de är relevanta för den här studien då slutsatserna i studierna gäller för hela Sverige, inklusive Stockholm.

3.5. Metodologisk diskussion

Det hade varit möjligt att välja intervjuobjekt på annat sätt, exempelvis genom att kontakta någon med god insyn på bostadsmarknaden och be denne utnämna dess centrala aktörer. Däremot valde vi att avstå från denna metod till förmån för större opartiskhet. Ett sätt att få ut mer av våra intervjuer hade varit att utföra samtliga fysiskt, det vill säga inte via telefon. När våra respondenter dock önskade detta valde vi att ändå genomföra intervjun, i stället för att försöka finna någon annan representant. Detta för att det var den respondent som vi helst ville tala med, då vi trodde att denne kunde ge oss bäst empiriskt underlag. Då fysiska intervjuer gör samtalet rikare än sådana via telefon (Jacobsen & Thorsvik, 2008) hade det varit att föredra att alla våra intervjuer varit av den tidigare karaktären, men vi bedömer att fynden från intervjuerna ändå har varit tillräckligt signifikanta för att kunna ge studien kredibilitet.

3.5.1. Validitet och reliabilitet

I den här studien använder vi oss av Andersens (2012) definitioner av validitet och reliabilitet. För att studien skall ha hög validitet gäller enligt oss att vi förmått samla in tillräckligt med data för att besvara frågeställningen och att det har varit möjligt att genomföra analyser utifrån den teoretiska referensramen. Att vi har använt oss av olika undersökningsmetoder och informationskällor har stärkt vår studies validitet till en tillfredsställande nivå. Informationsinhämtningen har varit relevant för frågeställningen och har varit tillräcklig för att göra en i vårt tycke pålitlig analys.

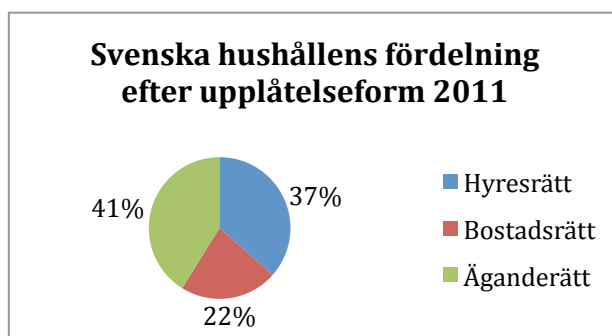
För att studien skall ha hög reliabilitet gäller enligt oss att våra undersökningsresultat är tillförlitliga och hade varit desamma om andra forskare undersökt samma område. Att vi enbart har intervjuat ett fåtal organisationer tillhörandes Stockholms bostadsmarknads centrala aktörer utgör en risk att andra respondenter skulle ha svarat annorlunda. Sekundärkällorna har dock i stor utsträckning bekräftat deras svar och vi bedömer därmed studiens reliabilitet som tillfredsställande.

4. EMPIRI

4.1. Bostadsmarknadens struktur

4.1.1. Upplåtelseformer

När uppsatsen skrivs finns det fyra upplåtelseformer i Sverige: hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt (egnahem eller ägarlägenhet) samt kooperativ hyresrätt (Boverket, 2013). År 2011 fanns det 4 524 292 hushåll i Sverige. Av dessa utgjorde 41 % äganderätter, 37 % hyresrätter (inklusive kooperativa hyresrätter) och 22 % bostadsrätter (Statistiska centralbyrån, 2013).



Figur 2: Kalkylerat bostadsbestånd

Bostadsrättens djupt rotade historia har markerats som en starkt bidragande orsak till den låga efterfrågan på ägarlägenheter hos slutkund (Andersson, Johannesson & Johansson, 2010; Bengtsson & Persson, 2012). Därför vill vi med nedanstående skildring beskriva vad som främst skiljer dem åt.

Ägarlägenhet	Bostadsrätt
Äganderätt i ett flerbostadshus.	Nyttjanderätt till fast egendom.
Nyproduktion eller ombildning av utrymme som inte har använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren.	Nyproduktion och ombildning från annan boendeform.
Fri uthyrning av hela bostaden.	Uthyrning av hela bostaden måste godkännas av bostadsrättsföreningen.
Ansökan om lagfart betalas i form av stämpelskatt.	Stämpelskatt behöver inte betalas då bostadsrättsföreningen formellt äger bostaden.
Kan äga fler än en ägarlägenhet.	Kan bara äga nyttjanderätten till en enda bostadsrätt, då innehavaren måste bo i lägenheten.
Stort inflytande vid ombyggnation.	Tillstånd av bostadsrättsföreningen krävs vid ombyggnation.
Fri överlåtelse vid försäljning.	Överlåtelse måste godkännas av bostadsrättsföreningen.

Källa: (Uusikartano, 2010)

Tabell 1: Essentiella skillnader mellan en ägarlägenhet och en bostadsrätt

4.1.2. Stockholms bostadssituation

Statistiska centralbyrån (2013) har beräknat att befolkningsökningen i Stockholms län (33 533 personer) år 2012 utgjorde nästintill hälften av hela rikets ökning. I Stockholms stad bestod ökningen av 16 911 personer. Trots detta har, enligt Per Hindersson i Byggindustrin (2013-02-25), ungefär hälften av de lägenheter där byggstarten planerats till 2012-2014 försenats. I samma text framfördes även att Stockholms stad siktar på att år 2024 vara en miljonstad, vilket innebär att staden måste producera cirka 120 000 nya bostäder, alltså ungefär 10 000 stycken per år. Enligt statistik från SCB (2013-02-21) påbörjades byggnation av så få som cirka 3 200 bostäder i Stockholms stad år 2012. Michael Coccozza, VD på Botrygg AB, skrev i Byggindustrin (2013-02-15) att trots Regeringens initiativ till bra reformer såsom ägarlägenheten, kvarstår det faktum att det i byggsektorn produceras för få bostäder.

4.1.3. Centrala aktörer

Regeringen introducerade som tidigare nämnts ägarlägenheten 1 maj 2009 i syfte att öka mångfalden och valfriheten i boendet och hade en viss förhoppning om att den skulle öka tillskottet av nyproducerade bostäder (Proposition 2008/09:91). I propositionen beskrivs också att antalet lantmäteriförrättningar genomförda av Lantmäteriet sannolikt skulle komma

att öka i och med introduktionen av ägarlägenheten, då en sådan förrättning är nödvändig för att upprätta en ägarlägenhet.

I en artikel skrev Hans Lind, professor i fastighetsekonomi på KTH, att regeringen bland annat bör ändra lagstiftningen för ägarlägenheten för att bostadsmarknaden skall förbättras (Lind, 2011). Andersson, Johannesson & Johansson (2010) förklarade även de i sin studie att regeringen behöver ändra i lagstiftningen, men det för att byggbolagen skall vilja exploatera ägarlägenheten i större utsträckning. I uppsatsen framgår också att få byggbolag har vågat vara först ut med att satsa på ägarlägenheten och därmed ta de risker som följer av att någonting nytt exploateras. Andersson, Johannesson & Johansson (2010) hävdade dessutom att ju fler ägarlägenheter som byggbolagen producerar, desto mer skulle allmänheten efterfråga upplåtelseformen. I Byggindustrin (2010-01-28) konstaterade Bofrämjandets VD Calle Gustafsson att ägarlägenheten inledningsvis gått trögt och tyckte att storföretagen borde vara mer aktiva. I en senare publikation av Byggindustrin (2011-11-17) ansåg Agneta Ericsson på Lantmäteriet att de stora byggbolagen är en stoppkloss för ägarlägenheten. Bostadsminister Stefan Attefall berättade i Mäklarvärlden (2011-09-26), att han såg det som byggbranschens ansvar att marknadsföra ägarlägenheten.

I två andra studier framgår att banker och försäkringsbolag har haft svårt att bedöma riskerna med att erbjuda sina produkter till exploatörer och köpare av ägarlägenheter och har därmed inte erbjudit dem (Rasmusson & Persson, 2012; Bengtsson & Persson, 2012). Detta har enligt dessa författare eftersatt ägarlägenhetsproduktionen. Att bankerna inte har gett klartecken till lån framgår även i Byggindustrin (2010-01-28). Rasmusson & Persson (2012) menade dessutom att det är av stor betydelse för ägarlägenhetens spridning att den blir känd bland allmänheten – de potentiella köparna – för att efterfrågas i högre utsträckning.

I ”Ett hus blir till – en illustration av vägen från idé till färdig byggnad”, publicerad av Stockholms Byggmästareförening, framgår att kommunen har en betydande roll vid bostadsbyggande. Kommunen kan exempelvis på egen hand ta initiativ till att bygga eller fördela markanvisningar, det vill säga ett löfte om ensamrätt till viss mark under en viss tid och på vissa villkor. Kommunen är också den aktör som noggrant granskar och godkänner byggherrens byggnadsförslag och delar ut byggnadslovet till denne.

I Byggindustrin (2010-01-28) framgår att Bofrämjandet var en av de mer aktiva påtryckarna för införandet av ägarlägenheten.

På mäklarfirmans Svensk Fastighetsförmedlings hemsida framgår att de förmedlar ett brett utbud av bostadsrätter och villor i Stockholm. Vi anser det därmed vara rimligt att anta att även många ägarlägenheter kommer att säljas med hjälp av mäklare.

Av ovanstående information kan följande centrala aktörer sammanfattas:

Regeringen – är en viktig aktör när det kommer till ägarlägenheten. Dels för att det är Regeringen som har introducerat ägarlägenheten i Sverige och dels för att ägarlägenheten har ett antal begränsningar vilka enligt somliga behöver lösas med hjälp av ändrad lagstiftning.

Lantmäteriet – har även de en betydande roll, då det i samband med upprättandet av en ägarlägenhet behövs genomföras en lantmäteriförrättning.

Byggbolag – utgör en nyckelroll i sammanhanget, då de av olika källor har utnämnts vara den aktör vilken måste agera pionjär och leda utvecklingen av ägarlägenheten.

Banker – har enligt tidigare studier verkat hämmande för ägarlägenhetens utveckling.

Försäkringsbolag – har på samma sätt som banker utpekats som en motsträvig aktör.

Stockholms stad – utgör en stark kraft då den tillhandahåller markanvisningar och godkänner eller förkastar en byggherres projektförslag.

Bofrämjandet – är en av få som har agerat pådrivare för ägarlägenheten och har därmed en viktig roll i sammanhanget.

Mäklare – kommer sannolikt fungera som huvudsaklig försäljningskanal för ägarlägenheten och antas därmed vara en viktig aktör.

Trots ovanstående information där Stockholms stad framställs som en viktig aktör, kommer detta perspektiv inte att beröras mer än utifrån vad resterande aktörer och artiklar nämner. Detta med anledning av att aktören har varit svår att nå. Däremot har vi intervjuat olika organisationer från övriga sju aktörer, bortsett från Bofrämjandet vilka vi definierar som en enda aktör. Till dessa har även andra organisationer utan direkt anknytning till ägarlägenheten intervjuats, vilka har bidragit med värdefull information i termer av nya perspektiv. Dock anses ovanstående åtta aktörer utgöra vad vi i uppsatsen framställer som ”centrala aktörer”.

4.1.4. Tradition

Den kristdemokratiske politikern Rene Jaramillo framhävde i ett debattinlägg i Smålandsposten (2013-01-24) att Sverige har varit konservativt i sitt sätt att bygga sedan tillkomsten av miljonprogrammen. Generellt sett har standarden varit densamma, med samma planlösning och ett likvärdigt tänk som följt med i generationer.

Denna åsikt delas av Claes Göthman, förvaltningschef på Stockholms Kooperativa Bostadsförening, en förening med cirka 83 100 medlemmar. Göthman (2013-04-11) beskrev för oss i en intervju att bostadsmarknaden till stor del präglas av konservatism, vilket han förklarade med att aktörerna inte är lika forskningsinriktade som exempelvis läkemedelsbranschens. Detta förklarade han beror på att ledtiderna är långa och att ny teknik därmed inte kan beprövas inom en snar framtid, utan tidigast efter att ett antal år har passerat. Produkten, bostaden, är menad att bestå under väldigt många år, förklarade han. Därtill kan ett experiment bli väldigt kostsamt för ett företag vilket kan bidra till att många avstår och fortsätter att bygga på samma sätt som de gjort tidigare. Vidare berättade Göthman att utbildningsnivån hos somliga aktörer på bostadsmarknaden inte är särskilt hög inom fastighetsbranschen, vilket påverkar dess karaktär och grad av nytänkande.

Att konservatism råder fick vi bekräftat av Olof Lindholm och Katharina Arvidsson (2013-04-15) på det kommunägda fastighetsbolaget Järfällahus AB. Detta framställde de som fullt naturligt med tanke på att stora kostnader är inblandade och att tidsperspektivet är långsiktigt. De hävdade att marknaden karaktäriseras av ett långsiktigt tänk och inte av att försöka finna ”snabba klipp”.

Freddie Norvell (2013-04-25), vice VD på byggbolaget Besqab, gav oss ett praktexempel kring den konservatism som råder genom meningen ”vi bygger fortfarande som på Gustav Vasas tid”. ”Man gör som man alltid har gjort”, förklarade han vidare och berättade att få ser en anledning till att ändra på ett arbetssätt som är lönsamt. Liknande svar har varit återkommande under våra intervjuer i samband med frågeställningen kring varför det inte byggs fler ägarlägenheter idag. Hyresgästföreningen är en medlemsorganisation som i många sammanhang uttalar sig om Stockholms bostadssituation och vi intervjuade Terje Gunnarsson (2013-03-06), ordförande för Hyresgästföreningen region Stockholm. Han beskrev den konservatism som råder i termer av att omgivande faktorer måste pressa till handling, annars kommer aktörerna att fortsätta jobba på samma sätt som de historiskt sett har gjort.

4.2. Ägarlägenhetens negativa aspekter påverkar dess genomslag

Utifrån genomförda intervjuer och tidigare studier framgår det tydligt att det finns många anledningar till varför ägarlägenheten ännu inte har fått fäste i Sverige. Problemen är mer eller mindre omfattande beroende på vilken aktör som utgås ifrån, men att de existerar är tydligt då inte mindre än fjorton problemområden har tagits upp.

Det görs gällande att det var olyckligt för ägarlägenheten att dess introduktion skedde under lågkonjunktur, då samtliga aktörer under sådana är mindre riskbenägna och håller sig till vad de är vana vid (Lundin, 2013-03-04; Markovski, 2013-03-18; Josephsson, 2013-05-08; Persson & Rasmusson, 2012). Vidare är få aktörer på marknaden villiga att ändra på vad som hittills har fungerat bra även när det inte är lågkonjunktur, vilket innebär att många av dem inte är intresserade av förändringar (Gunnarsson, 2013-03-06; Wiström, 2013-03-08; Persson & Rasmusson, 2012; Subasic, 2012). Som det har varit hittills har allmänheten generellt haft dålig kunskap om upplåtelseform och därför inte efterfrågat den. Då ingenting har gjorts för att sprida information om ägarlägenheten har efterfrågan inte heller ökat (Lundin, 2013-03-04; Wiström, 2013-03-08; Markovski, 2013-03-18; Edmark, 2013-05-07; Andersson, Johannesson & Johansson, 2010; Persson & Rasmusson, 2012; Subasic, 2012; Bengtsson & Persson, 2012). Att upplåtelseformen är en komplex sådan och kräver mycket tid och kraft för att förstå ordentligt försämrar ytterligare möjligheten för ökad efterfrågan (Gunnarsson, 2013-03-06). Många köpare väljer att lägga sina pengar på den väletablerade bostadsrätten då fördelarna gentemot bostadsrätten är svåra att se (Lundin 2013-03-04; Gunnarsson, 2013-03-06; Wiström, 2013-03-08; Markovski, 2013-03-18; Göthman, 2013-04-11; Andersson, Johannesson & Johansson, 2010; Bengtsson & Persson, 2012). Lundin (2013-03-04) hävdade att bostadsrätten är ”ägarlägenhetens värsta fiende”.

En nackdel som följer av ägarlägenhetens natur har uppkommit i några av de inledande ägarlägenhetsprojekten, nämligen problematiken som uppstår vid en blandning av ägare och hyresgäster i samma hus. Ägare som själva bor i sin ägarlägenhet har varit varsamma med gemensamma utrymmen medan de har uppfattat hyresgäster som vårdslösa, i beaktande av att hyresgäster inte har något ekonomiskt incitament till att sköta dessa utrymmen (Lundin, 2013-03-04; Berntsson & Halldin, 2012). En annan oro som en boende i en ägarlägenhet kan känna är att en förening som godkänner en köpare eller uthyrning saknas. Således kan vem som helst som har tillräckligt med pengar bli din granne, vilket kan kännas otryggt och avskräcka

köpare (Lundin, 2013-03-04; Gunnarsson, 2013-03-06; Wiström, 2013-03-08; Markovski, 2013-03-18; Göthman, 2013-04-11; Andersson, Johannesson, Johansson, 2010).

Det finns också ett antal lagrestriktioner vilka påverkar ägarlägenhetens möjligheter till genomslag i negativ riktning. Att den bara kan skapas genom nyproduktion och således inte genom ombildning, är en svaghet, då efterfrågan ökar om alla varianter är tillåtna (Markovski, 2013-03-18). Att ägarlägenhetsägare enligt lagstiftning inte får ta ut så hög hyra som denne själv vill hindrar ägarlägenheten (Norvell, 2013-04-25; Wellhagen, 2013-05-07; Andersson, Johannesson & Johansson, 2010), liksom att det vid uthyrning av ägarlägenheter som näringsidkare inte går att avtala bort hyresgästens besittningsrätt (Norvell, 2013-04-25). Det pågår för närvarande en utredning huruvida ombildning till ägarlägenheter bör vara möjligt eller ej – men några utredningar för att lösa de två andra hindren pågår inte.

Att den tröga starten beror på att det är långa ledtider för att upprätta ägarlägenheter (Josephsson, 2013-05-08) och att det ligger i en ny upplåtelseforms natur att det tar lång tid innan den verkligen kommer igång (Josephsson, 2013-05-08) är ytterligare två problemområden.

Teorier om att exploatörer och köpare har blivit avskräckta med anledning av att så få ägarlägenheter har byggts hittills har även framkommit (Persson & Rasmusson, 2012). Slutligen har det framgått att det skulle kunna vara ett hinder att köparen av en ägarlägenhet är tvungen att betala högre fastighetsavgift än vid köp av en bostadsrätt (Lundin, 2013-03-04; Andersson, Johannesson & Johansson, 2010).

4.3. Aktörernas attityd till ägarlägenheten

4.3.1. Regeringen

Anders Josephsson, politiskt sakkunnig hos bostadsminister Stefan Attefall, berättade att regeringen är väldigt positiv till ägarlägenheter då den ökar valfriheten på bostadsmarknaden. Det är dock inte så att regeringen föredrar att det byggs ägarlägenheter framför andra upplåtelseformer. Josephsson sade att lågkonjunkturen och det faktum att ledtiderna för att bygga kan vara upp till sju år är två anledningar till att så få ägarlägenheter har byggts hittills, men att regeringen fortfarande tror att byggnationerna av dem kommer ta fart i framtiden.

Av att ägarlägenheten fyra år efter introduktionen fortfarande är relativt okänd förklarade Josephsson att det är rimligt att dra slutsatsen att den borde ha marknadsförts bättre. Attefall pratar visserligen om upplåtelseformen så ofta han kan, i debatter och under tal, men bortsett från detta har regeringen valt att lämna marknadsföringen till marknaden.

Som Josephsson såg det skulle ägarlägenheten kunna bidra med fler bostäder i Stockholm, eftersom att företag kan tänkas investera i sådana lägenheter för att hyra ut dem. Detta skulle innebära mer kapital till bostadsmarknaden och i förlängningen fler bostäder. Han menade dock att det från regeringens sida inte finns några ambitioner att avskaffa hyresregleringen för att göra det mer attraktivt att investera i ägarlägenheter. Regelverket är nämligen tillräckligt väl utformat i dagsläget för att ägarlägenheten skall vara intressant, berättade Josephsson, i synnerhet efter att en ny lag om privatuthyrning av bostäder togs i kraft den 1 februari 2013. Denna lag gör det möjligt att som privatuthyrare ta ut högre hyra. Han sade också att en sådan här lagändring måste få sjunka in innan en ny kan bli aktuell att genomföra på samma område.

Josephsson hade svårt att svara på vilken aktör som bär ansvaret för ägarlägenheten, om det är någon alls. Regeringen bär enligt honom ansvaret för förutsättningarna, men att avskaffa hyresregleringen är politiskt känsligt och inte alls aktuellt i dagsläget. Han tyckte att förutsättningarna redan borde finnas. Själva byggandet är det förstås byggbolagen som har ansvar för.

Anna-Karin Lundin, som leder den tidigare nämnda utredningen kring huruvida det skall vara möjligt att upprätta ägarlägenheter i befintliga hyreshus, berättade för oss att vilken typ av upplåtelseform som produceras, egentligen inte har någon större betydelse för regeringen. Det anses dock vara positivt med ökad valmöjlighet och mångfald. Med detta menade hon att regeringen inte förespråkar ägarlägenheten i jämförelse med övriga upplåtelseformer. Då Socialdemokraterna inte ställer sig lika positiva till upplåtelseformen som regeringen gör, trodde hon att ett maktskifte i valet 2014 eventuellt kan komma att bromsa dess utveckling.

Standarden vid informationsspridning är att regeringen delar ut informationsbroschyrer, berättade Lundin vidare. Det har inte gjorts någon större insats för att sprida information om ägarlägenheten till allmänheten, men om det har diskuterats kunde hon inte svara på. Det

finns en svårighet i det hela då informationsspridning kostar pengar och frågan om vem informationen specifikt skall riktas mot är svårbesvarad. Lundin sade att hon trodde att regeringen förväntar sig att marknaden skall sköta informationsspridningen. Detta ligger i linje med bostadsminister Stefan Attefalls uttalande under en intervju i tidningen Mäklarvärlden, (2011-09-06), där han besvarade frågan om regeringen skulle göra ytterligare insatser för att öka intresset för ägarlägenheter på följande sätt:

”Att marknadsföra ägarrätten ser jag primärt som bygg- och fastighetsbranschens ansvar. De har också i många år efterfrågat möjligheten att bilda ägarlägenheter i Sverige.”

I samma artikel berättade Attefall också att han var övertygad om att antalet ägarlägenheter kommer att öka på sikt.

4.3.2. Lantmäteriet

Lantmätare Peter Wiström förklarade att Lantmäteriet var med i diskussionen kring lagstiftningen för ägarlägenheten och att ägarlägenheten vid tidpunkten diskuterades inom lantmäterivärlden. Ägarlägenheten innebar ett nytt regelsystem för Lantmäteriet, men någon information till allmänheten har inte spridits. Lantmäteriet har inget intresse av att sprida information eller gynna ägarlägenheten som fenomen, utan det ansvaret ligger enligt Wiström hos samhället och politikerna.

I diskussionen kring de olika aktörernas ageranden hävdade Wiström att han fått intrycket av att aktörerna är nöjda med att producera bostadsrätter, då det finns ett fullt fungerande system som ger avkastning. Han tillade att ”ägarlägenheten är ny, man vet inte riktigt hur det skall gå, vilket skapar en hög tröskel”. Vidare berättade Wiström att han har haft återkommande kontakt med JM AB och andra stora aktörer, vilka har beskrivit att långa ledtider i bostadsproduktion är en stor orsak till att produktionen av ägarlägenheter har varit låg. Avslutningsvis framhävde Wiström att ”projekten har en lång process, vilket gör att man ligger och lurar och väntar på andra. Man vill inte vara först med att ta riskerna”.

4.3.3. Byggbolag

Svensk Byggindustri

Björn Wellhagen, näringspolitisk chef, Svensk Byggindustri, sade att organisationen såg ägarlägenheten som något positivt då dess introduktion innebär att de boende får ytterligare en valmöjlighet. Han berättade också att Svensk Byggindustri var med och tryckte på regeringen för att få till stånd introduktionen för ägarlägenheten. Ett område rörande ägarlägenheten som de arbetar med nu är att försöka avskaffa hyresregleringen för upplåtelseformen. Anledningen till detta var enligt Wellhagen att om hyresregleringen var avskaffad skulle ägarlägenheter bli mer attraktiva att investera i. Som en följd av detta skulle fler välja att investera i ägarlägenheter istället för exempelvis värdepapper och konst, vilket skulle innebära mer kapital till bostadsmarknaden, och i förlängningen fler bostäder.

För bostadsmarknadens bästa är det på lång sikt nödvändigt att avskaffa hyresregleringen för alla bostäder i Sverige och inte bara ägarlägenheten, enligt Wellhagen. Då denna åtgärd har många motståndare kan det dock vara en god idé att testa det i full skala på ägarlägenhetsmarknaden för att visa att det inte skulle innebära några negativa effekter. Han trodde att det endast är en tidsfråga innan hyresregleringen avskaffas, eftersom att det produceras så få bostäder i Stockholm sett till den beräknade befolkningsökningen, men att det kommer dröja åtminstone några år innan så sker.

Wellhagen berättade också att alla de 3 200 byggbolag som är medlemmar i Svensk Byggindustri vill att organisationen skall driva frågan om friare hyressättning. Han förklarade dessutom att regeringen har ett ansvar att ge byggbolagen incitament till att exploatera ägarlägenheten – vilket de skulle få i och med avskaffning av hyresregleringen. När denna åtgärd verkställts skulle ansvaret för att sprida ägarlägenheten läggas över på byggbolagen.

Besqab

Freddie Norvell, vice VD Besqab, hävdade att regeringen i och med introduktionen av ägarlägenheten inte vågade ta steget fullt ut: hyresreglering och besittningsrätt gör att byggbolagen inte är intresserade av att producera ägarlägenheter. Han sade att med dessa hinder finns det inte tillräckliga fördelar jämfört med bostadsrätten, varför få ägarlägenheter kommer att byggas. Dock förklarade han att utan dessa hinder kommer fördelarna vara lätta att sälja in och efterfrågan kommer därmed att gå upp. Norvell hävdade att det är regeringens

ansvar att lösa dessa hinder för att fler ägarlägenheter skall byggas och att ansvaret först när detta har skett är byggbolagens.

JM AB

Zdravko Markovski, affärsenhetschef för JM Bostad och JM Fastighetsutveckling, berättade att JM var drivande i frågan om att tillåta ägarlägenheten i Sverige. Därav har det ifrågasatts av regeringen varför bolaget inte har startat något projekt ännu. JM planerade, enligt Markovski, sitt första ägarlägenhetsprojekt tidigt i samband med att formen introducerades i Sverige. Ägarlägenheter skulle upprättas i Stockholmsområdet Hornstull – men finanskrisen satte käppar i hjulen för projektet varför JM valde att upprätta bostadsrätter på platsen istället. Nu, några år senare, har ägarlägenheten återupptagits på projektbordet, men denna gång handlar det om en byggnation på Lidingö. I undersökningar som JM har tagit del av framgår att boende på Lidingö föredrar att äga sitt hushåll, varför just Lidingö fastställdes som ett fördelaktigt område. Markovski förklarade därtill att ”som marknadsledande aktör inom bostadsutveckling måste JM köra ägarlägenheter”.

4.3.4. Banker

Svenska Bankföreningen

Tomas Tetzell, chefsjurist på Svenska Bankföreningen, beskrev att de är positiva till att ägarlägenheten har introducerats eftersom att det ökar valmöjligheten på bostadsmarknaden. Tetzell berättade att banker hittills har varit restriktiva med att låna ut pengar till sådana projekt, men detta trodde han huvudsakligen berodde på att de byggbolag som ansökt om lån för att upprätta ägarlägenheter är relativt små. Hade ett stort byggbolag, exempelvis JM, velat låna pengar för detta ändamål hade det troligtvis inte varit något problem enligt Tetzell. Då det ännu inte finns en etablerad marknad för ägarlägenheter är det svårt att förutspå hur försäljningen kommer att fortlöpa, varför bankerna vill ha någon sorts säkerhet om försäljningen skulle gå dåligt. Detta har de flesta små byggbolag inte möjlighet att tillhandahålla. Slutligen hävdade Tetzell, efter att ha funderat i några sekunder, att han tyckte att regeringen, som fattade beslutet om att introducera ägarlägenheten, bär det yttersta ansvaret för att sprida information om upplåtelseformen och göra den intressant för de övriga aktörerna.

Nordea Bank AB

Annika Persson och Hans Tengroth som båda arbetar med bostadsutlåning på Nordea, berättade att ägarlägenheten för bolaget är en ny upplåtelseform som de klarar av att hantera. När en privatperson planerar att köpa en ägarlägenhet och ansöker om ett lån för detta, gör Nordea i vanlig ordning en kreditbedömning och kontrollerar att kalkylen går ihop för att säkerställa att låntagaren sannolikt kommer att kunna betala tillbaka lånet. Hittills har Nordea lånat ut pengar till individer som vill köpa ägarlägenheter något färre än tio gånger, enligt Persson och Tengroth. Inga problem har ännu uppstått i samband med dessa utlåningar, förklarade de.

Nordea är däremot inte lika ivriga till att låna ut pengar till det konkreta byggandet av ägarlägenheter. Anledningen är att det för bostadsrätter finns en bostadsrättsförening som äger hela fastigheten, som banken kan ta ut ett pantbrev i. När det gäller ägarlägenheter är det däremot flera fastigheter involverade, vilket leder till en komplex situation som Nordea inte är vana vid. Detta kombinerat med att det inte finns någon etablerad marknad för upplåtelseformen och att det inte är säkert att de upprättade ägarlägenheterna kommer kunna säljas gör att Nordeas osäkerhet ökar och dess utlåningsvilja reduceras. Dock ser inte banken detta som någonting särskilt viktigt, då det idag handlar om så få ägarlägenhetsprojekt. Persson och Tengroth menade bägge att Nordea anser sig vara tillräckligt stort för att inte behöva låna ut till projekten. Tengroth förklarade emellertid att banken ”varken har sagt ja eller nej” till att finansiera upprättandet av ägarlägenheter, utan att de får se hur de väljer att göra i framtiden.

Vidare ansåg Persson och Tengroth, liksom Freddie Norvell, vice VD Besqab, att efterfrågan på ägarlägenheter skulle gå upp om besittningsskyddet och hyresregleringen inte gällde för dem – men de förstod inte alls varför regeringen skulle förfördela ägarlägenheten, då de inte trodde att detta skulle öka det totala bostadsbyggandet i Stockholm.

4.3.5. Försäkringsbolag

Svensk Försäkring

Staffan Moberg, jurist på Svensk Försäkring, berättade att introduktionen av ägarlägenheten ännu inte har påverkat försäkringsbolagen nämnvärt. Eftersom att så få ägarlägenheter har skapats hittills har det inte varit värt för dem att utveckla ägarlägenhetsanpassade

försäkringsprodukter. Det är möjligt att bolagen i framtiden kommer att arbeta fram en sådan, men då produktutvecklingen är förknippad med relativt höga kostnader trodde han att ägarlägenheten skulle behöva bli betydligt vanligare för att det skall ske. Såvitt Moberg visste har ännu inget försäkringsbolag en produkt anpassad till ägarlägenheten, men flera erbjuder ett bostadsrättstillägg, alltså samma produkt som vanligtvis används för en bostadsrätt. Denna har hittills fungerat bra för bolagen.

Moberg berättade också att Svensk Försäkring framhöll till regeringen att det för ägarlägenheter var oklara förhållanden vad gäller juridiken angående vem som har ansvar för vad: vilka vattenledningar hör exempelvis till vilken ägarlägenhet? Lantmäteriet fick då i uppdrag att ta fram riktlinjer för hur detta ansvar skulle avgränsas och skickade sitt resultat till Svensk Försäkring, som vidarebefordrade det till de medlemmar som visat intresse för att ta del av det.

Moberg svarade slutligen att byggindustrin är den aktör som troligtvis bär det största ansvaret för ägarlägenheten, men också att han inte tror att ägarlägenheten kommer att efterfrågas tillräckligt för att få fäste på bostadsmarknaden.

If Skadeförsäkring AB

Björn Jonason, försäkringsexpert på If, förklarade att bolaget inte har någon egen produkt för ägarlägenheter. En individ som vill försäkra sin ägarlägenhet kan dock köpa ett bostadsrättstillägg. Ännu har ingen klagat på att denna produkt appliceras även för ägarlägenheter och Jonason trodde att andra försäkringsbolag använder sig av liknande idéer. Någon annan aktör har heller inte utövat påtryckningar mot If vad gäller att de skall skapa en enskild produkt för ägarlägenheten. Fastighetsförsäkringen, vilken gäller för hela fastigheten och även under byggnationen, skiljer sig inte heller mellan ägarlägenheter och bostadsrätter. Jonason sade även att han inte riktigt förstod varför upplåtelseformen introducerades överhuvudtaget och att han inte reflekterat över vem som bär ansvaret för den. Han trodde dock att efterfrågan på ägarlägenheter skulle öka om allmänheten hade mer kunskap och kände till skillnaderna gentemot bostadsrätten.

4.3.6. Bofrämjandet

Freddie Norvell, styrelsemedlem i Bofrämjandet, berättade att organisationen har drivit frågan om att introducera ägarlägenheten i Sverige i 25 år. Då det finns hinder för snabb utveckling

fortsätter Bofrämjandet att följa och påverka upplåtelseformens utveckling. Den klara majoriteten av organisationens medlemmar har samma uppfattning som Norvell angående besittningsrätten och hyresregleringen, det vill säga att dessa utgör hinder för ägarlägenheten och bör avskaffas. Bofrämjandet prioriterar dessutom frågan om att ägarlägenheter skall kunna ombildas inom befintliga hyreshus, ”för att öka mångfalden i boendet och stärka den enskildes inflytande över sitt boende” (Bofrämjandet, 2013). För att få igenom dessa förändringar har organisationen kontinuerlig kontakt med politiska makthavare, däribland bostadsminister Stefan Attefall, och försöker påtala så ofta som möjligt att det är många på bostadsmarknaden som vill att lagstiftningen skall ändras för de här två punkterna. Norvell menade att marknadshyror är politiskt känsligt, men då det rör sig om ”försumbara volymer” skulle detta inte innebära att folk blir utkastade på gatan. Han trodde därför inte att det kommer att dröja länge innan åtminstone ett av dessa två hinder är övervunna – men att politikerna möjligtvis kommer dröja något längre för att ”ta steget fullt ut” och lagstifta bort båda.

4.3.7. Mäklare

Mäklarsamfundet

Anders Edmark, vice ordförande för Mäklarsamfundet, trodde att köparna i framtiden skulle komma att ställa krav på byggbolagen att bygga ägarlägenheter. Köparna går nämligen mot att bli mer och mer insatta i sin boendesituation och ekonomin i en bostadsrätt är mycket krånglig att förstå sig på, medan det är enkelt att förstå den för en ägarlägenhet. Han menade vidare att bristande kunnskap och information, både för köpare och för aktörer på bostadsmarknaden, är huvudanledningen till att så få ägarlägenheter har byggts hittills. Då det ännu inte finns så mycket praxis att luta sig mot hävdade Edmark att byggbolagen i dagsläget känner sig tryggare med att bygga bostadsrätter.

Edmark tyckte också att det är positivt att ägarlägenheten skapar en extra valmöjlighet och att framför allt regeringen har ett stort ansvar när det gäller att sprida information om den. Då regeringen introducerade ägarlägenheten hör det också till deras ansvar att informera allmänheten och berätta varför de kan tänkas vilja bo i en sådan. Även byggbolagen har, enligt Edmark, ett stort ansvar för ägarlägenheten då det är den aktör som faktiskt upprättar bostäder.

Jonas Fredriksson, jurist på Mäklarsamfundet, berättade att det för mäklare inte spelar någon roll om det är ägarlägenheter eller bostadsrätter de säljer. För att utbilda sina medlemmar i den nya upplåtelseformen har Mäklarsamfundet bland annat hållit i seminarier och skrivit nyhetsbrev till dem. Fredriksson hävdade att ingen specifik aktör bär ansvaret för ägarlägenheten, utan att flera aktörer måste samarbeta för att dess spridning skall kunna ta fart: marknaden i stort, byggbolagen och regeringen. För att ägarlägenheten i framtiden skall kunna få fäste menade Fredriksson att marknaden måste efterfråga den och byggbolagen måste tillhandahålla den.

Svensk Fastighetsförmedling

Maria Berggren, ansvarig nyproduktion på Svensk Fastighetsförmedling, menade på att byggföretagen i samverkan med kommunerna är de aktörer som har det största ansvaret för att ägarlägenheten skall ta fart, då byggandet styrs lokalt. Det är kommunerna som står för markanvisningar och olika kommuner för väldigt olika resonemang huruvida de skall ge markanvisningar till ägarlägenheter eller ej. Det enda Svensk Fastighetsförmedling gör i syfte att sprida information sade Berggren är att utbilda sina kunder när det är aktuellt, vilket de är skyldiga till att göra enligt mäklarlag.

4.4. Samverkan mellan aktörerna

4.4.1. Regeringen

4.4.1.1. Samverkan kring ägarlägenheten och incitament till detta

Som tidigare nämnts har en utredning kring ägarlägenheten initierats. Syftet med utredningen är att öka mångfalden samt valfriheten i individens boende och att därmed stärka dess inflytande över sin boendesituation. Anna-Karin Lundin är tillsatt som ensam utredare, men har ett antal experter samt en referensgrupp utgörandes olika representanter från bostadsmarknadens aktörer. Därmed kan olika perspektiv framföras vilket bidrar till en mångfacetterad utredning.

Anders Josephsson, politiskt sakkunnig hos bostadsminister Stefan Attefall, berättade att upplåtelseformen ökar valfriheten på bostadsmarknaden och kan utgöra ett kapitaltillskott till bostadsmarknaden. I exempelvis Berlin och Helsingfors kan ses att det går mycket fortare att

få tillgång till en lägenhet genom att privatpersoner som innehar en ägarlägenhet hyr ut dem under en kortare period. Om företagen vore mer villiga att investera i ägarlägenheter och därefter hyra ut dem, skulle kapital tillföras och fler bostäder kunna byggas, menade han.

4.4.1.2. Problematik kring samverkan

Josephsson kunde inte se någon konkret problematik kring samverkan mellan bostadsmarknadens olika aktörer. Däremot menade han att aktörerna enbart ser svaga incitament till att samverka, vilket leder till fåtaliga samverkansinsatser.

Problematiken kring samverkan förklarade Anna-Karin Lundin handlar om stor grad av osäkerhet kring upplåtelseformen. Många är rädda för det okända, vilket skapar en avvaktande position.

4.4.2. Lantmäteriet

4.4.2.1. Samverkan kring ägarlägenheten och incitament till detta

Lantmätare Peter Wiström beskrev i intervjun att Lantmäteriet har samverkat med företrädare från exempelvis banker, försäkrings- och byggbolag, Regeringskansliet och Lantmäteriets Kredit- och fastighetsmarknadsråd. Denna samverkan syftade till att försöka reda ut förutsättningarna för exempelvis försäkring och belåning kring den nya upplåtelseformen. Problematiken kunde finnas i hur lagen om byggförsäkring tolkades i samband med ägarlägenheten och hur gemensam egendom för ägarlägenhetsfastigheterna och de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna skulle bevaras fullvärdesförsäkrade.

Vad Wiström kunde minnas togs initiativet till diskussionen av Lantmäteriet när de förstod att försäkring och belåning av en ägarlägenhet inte fungerade. Bland annat lades det första projektet med ägarlägenheter i Karlstad ihop till en fastighet igen och uppläts med upplåtelseformen bostadsrätt. Wiström menade att han förmodar att Lantmäteriet kände ett visst ansvar då de varit ”tillskyndare” av de nya reglerna om ägarlägenheter samt på grund av att bostäderna bildats genom en lantmäteriatgård.

Wiström framhävde även att ägarlägenheten kan bidra till fler bostäder i Stockholm och därmed öka stadens grad av bostadsproduktion, men enbart marginellt. Ägarlägenheten är en ny upplåtelseform, vilken kan tilltala somliga målgrupper och därmed eventuellt generera ett

större utbud. Samtidigt framförde Wiström att fler ägarlägenheter till stor del kommer att skapas på bekostnad av färre bostadsrätter.

4.4.2.2. Problematik kring samverkan

De problem relaterade till samverkan kring ägarlägenheten som lyftes av Wiström, var att ägarlägenheten är ny och svårbegriplig regelmässigt. Han beskrev att detta är ett område som marknadens aktörer inte har kunskap om eller åtminstone inte hade kunskap om inledningsvis. Vidare trodde han att det är svårt för en enskild aktör i kedjan att sätta sig in i de frågor som kan uppstå längs vägen och förstå dem på djupet. Åsikten om okunskap är någonting som delas av Agneta Eriksson, marknadschef på Lantmäteriet, i en artikel utgiven av Byggindustrin (2011-11-17). I den förklarar hon att många är intresserade av upplåtelseformen, men att det saknas kunskap i hela kedjan från produktion till slutkund.

4.4.3. Byggbolag

4.4.3.1. Samverkan kring ägarlägenheten och incitament till detta

Svensk Byggindustri

Björn Wellhagen, näringspolitisk chef, Svensk Byggindustri, förklarade att organisationen är positiv till ägarlägenheten som upplåtelseform då den innebär att individer får ytterligare en möjlighet i sitt bostadsval. Organisationen medverkar i den utredning som pågår kring huruvida det skall bli möjligt att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter och menar att det bör möjliggöras för att skapa förutsättningar för en väl fungerande bostadsmarknad. Dessutom, om ägarlägenheten är utformad på rätt sätt, förklarade han att upplåtelseformen kan skapa incitament till ytterligare investeringar i bostadssektorn och därmed tillföra fler bostäder till staden.

Besqab

Freddie Norvell, vice VD Besqab, sitter med i styrelsen för Bofrämjandet där han representerar Besqabs intressen. I detta forum framhäver han att om besittningsskyddet och hyresregleringen avskaffas, kommer Besqab definitivt att initiera ett ägarlägenhetsprojekt och försöka sprida intresset på marknaden.

Norvell berättade att ägarlägenheten inte skiljer sig avsevärt mycket från bostadsrätten, vilket han menade gör att de fördelar som finns inte blir tillräckligt tydliga för att anse att ägarlägenheten är värd att satsa på. Han framförde dock ett argument till fördel för ägarlägenheten vilket relaterar till bankers vilja att låna ut pengar. Bostadsmarknaden är kapitalintensiv och historiskt sett har Sveriges olika banker lånat ut pengar till större delen av olika byggprojekt. Detta skiljer sig vid en jämförelse med andra länder i Europa, där tillfört kapital i form av affärs lån och privat kapital är en likvärdig andel. Norvell sade att banker idag ställer högre krav vid belåning, exempelvis genom att en stor andel av lägenheterna måste vara sålda innan bygget startas. Detta begränsar bostadsbygget och kapital måste därmed tillföras marknaden på annat sätt, menade han. Då pengar från produktion av bostadsrätter enbart kan drivas in när lägenheterna närmar sig färdigställande och ägarlägenheter kan säljas redan innan upprättande, kan ägarlägenheten utgöra en form av kapitaltillskott. En privatperson tillför då kapital genom att exempelvis låna pengar från banken, medförandes att ett byggbolags kapitalbas utökas med graden av privatkapital. Därmed tillförs kapital till marknaden och fler bostäder kan i sin tur tillföras staden.

JM AB

Zdravko Markovski, affärsenhetschef för JM Bostad och JM Fastighetsutveckling, berättade att JM inte har samverkat med någon annan aktör kring deras nuvarande ägarlägenhetsprojekt. Däremot förklarade han att JM genom nätverket Bofrämjandet samverkade med bland annat en bank, ett försäkringsbolag, en advokatbyrå och Lantmäteriet under planeringen att upprätta ägarlägenheter vid Hornstull på Södermalm i Stockholm. Däremot hävdade Markovski att JM föredrar att driva dess affärsverksamhet utan samverkan, oavsett bostädernas upplåtelseform.

Markovski framhävde att ägarlägenheten kan bidra till fler bostäder i Stockholm då marknaden breddas med ytterligare en produkt. Däremot menade han att det kommer att ta tid att etablera en väl fungerande marknad för ägarlägenheter. Med ”en fungerande marknad” menade han att kunderna ser ägarlägenheten som en lika attraktiv och likvid produkt som de redan befintliga alternativen samtidigt som det har etablerats tillgång och efterfrågan.

4.4.3.2. Problematik kring samverkan

Svensk Byggindustri

Wellhagen framförde problematiken kring att många byggbolag står och ”lurpassar” på varandra. Det kan tänkas att de väntar på att kunna utvärdera olika projekt och dra nytta av eventuella misstag. Vidare talade han om ovanan att hantera dessa typer av projekt och att aktörerna eventuellt inte har hunnit ”plocka ihop” ett lämpligt koncept för att kunna samverka. Samtidigt menade han att byggbolagen skall konkurrera och att samverkan således måste ske på ett övergripande plan och då som tidigare beskrivet kring exempelvis lagstiftningen för ägarlägenheten. Mer detaljerad samverkan än så är inte möjligt på grund av konkurrensrelaterad lagstiftning, berättade han.

Besqab

Norvell beskrev att det finns en problematik kring att åsikterna skiljer sig åt hos bostadsmarknadens olika aktörer. Somliga har åsikter i linje med Norvells angående hyresregleringen, besittningsrätten och avskaffandenas möjligheter, medan andra istället vill fortsätta arbeta på sedvanligt sätt. Han menade på att bostadsmarknaden till stor del är konservativ och att det endast finns ett fåtal innovatörer på marknaden. Vidare förklarade han att stor okunskap råder, vilket direkt är till ägarlägenhetens nackdel. Dessa särlagda åsikter gör att det inte skapas en generell uppfattning och således skapas det inte heller ett tryck kring att förändra situationen som den ser ut idag.

JM AB

Sammantaget upplever inte Markovski att någon problematik kring samverkan råder. Tvärtemot är marknaden väl anpassad till samverkan av olika slag, förklarade han.

4.4.4. Banker

4.4.4.1. Samverkan kring ägarlägenheten och incitament till detta

Svenska Bankföreningen

Tomas Tetzell, chefsjurist på Svenska Bankföreningen, beskrev att organisationen inte har samverkat kring ägarlägenheten utan enbart har medverkat på konferenser vilka har berört upplåtelseformen och relaterade försäkrings- samt bankproblem.

Överlag är Svenska Bankföreningen enligt Tetzell positiv till att ägarlägenheten har introducerats som möjlighet, då olika typer av ägandeformer är positivt för bostadsmarknaden. Vidare förklarade han att detta eventuellt kan skapa en ny marknad för kreditgivning, någonting som utgör ett incitament till att samverka.

Nordea Bank AB

Annika Persson och Hans Tengroth som båda arbetar med bostadsutlåning på Nordea, beskrev i intervjun att bolaget inte har samverkat kring ägarlägenheten, men att de har deltagit vid två seminarier på initiativ av Lantmäteriet. Båda seminarierna ämnade till att lyfta fram allmän information om ägarlägenhetens innebörd och eventuella svårigheter som kan komma att uppstå för marknadens aktörer.

Persson och Tengroth såg inga incitament till att samverka kring ägarlägenheten. De menade att de inte jobbar på detta sätt och att exempelvis byggbolag förmodligen inte är intresserade av det. Detta då byggbolagen sannolikt vill behålla en flexibilitet gentemot olika banker för att kunna erhålla det bästa erbjudandet, snarare än att samverka med enbart en bank. Vidare berättade de att Nordea inte vill "vidga upp sig" utan vill fortsättningsvis kunna utvärdera varje projekt enskilt. Slutligen ansåg de inte att ägarlägenheten utgör en källa för fler bostäder i Stockholm.

4.4.4.2. Problematik kring samverkan

Svenska Bankföreningen

Konkurrens utgör ett hinder i form av att samverkan enbart kan ske på generell nivå, berättade Tetzell. Vidare är det faktum att det inte finns en etablerad marknad för ägarlägenheten en problematik i sig då det skapar osäkerhet av storskalig grad. Innan en etablerad marknad finns är det svårt att bedöma värdet på bostaden, vilket utgör en risk för bankerna, förklarade han.

Nordea Bank AB

Persson och Tengroth framförde själva frågan: vem ville introducera ägarlägenheten? De beskrev att bostadsrätten fungerar väldigt bra i Sverige och att pådrivarna för ägarlägenheten är ett mindre antal personer som vill kunna göra en investering. Tengroth menade att om någonting är intressant så kommer det att spridas automatiskt på marknaden. Med tanke på att

utvecklingen har gått trögt, så tyder detta på att det inte finns något behov av ägarlägenheten som upplåtelseform.

4.4.5. Försäkringsbolag

4.4.5.1. Samverkan kring ägarlägenheten och incitament till detta

Svensk Försäkring

Staffan Moberg, jurist på Svensk Försäkring, berättade att organisationen inte har samverkat specifikt kring ägarlägenheten och att de inte är med och utvecklar olika villkor för den. Organisationen kan vara med och hitta modeller för skaderegleringar, men mer än så skulle utgöra konkurrensfaktorer och därmed störa marknaden, förklarade han.

Incitament till samverkan menade Moberg skulle finnas om regeringen begärde samverkansåtgärder, någonting som han menade är osannolikt. Moberg trodde inte heller att ägarlägenheten kan bidra med fler bostäder till staden, då han menade på att hyresrätten och bostadsrätten är två allt för väletablerade bostadsformer.

If Skadeförsäkring AB

Björn Jonason, försäkringsexpert på If Skadeförsäkring AB, förklarade att bolaget inte har samverkat med någon aktör kring ägarlägenheten. Frågan har diskuterats mellan olika parter, men det har inte samverkats kring lagstiftning, gentemot myndigheter eller med exempelvis medlemsorganisationen Fastighetsägarna, berättade han.

Något incitament till att samverka för Ifs del kunde Jonason inte se, då han förklarade att han inte tror att försäkringsbolaget behöver en annan försäkring än den de har idag. Vidare framhävde han att If inte har något eget intresse av att det skapas fler ägarlägenheter i samhället och att de därmed förmodligen inte skulle ta ett sådant initiativ. Dessutom trodde han inte att ägarlägenheten skulle bidra med fler bostäder i Stockholm.

4.4.5.2. Problematik kring samverkan

Svensk Försäkring

Sannolikt har inte de enskilda försäkringsbolagen samverkat kring hur en lösning för ägarlägenheten skall tas fram på grund av hård konkurrens, menade Moberg. Vidare hävdade han att aktörers villighet att samverka kring ägarlägenheten är låg på grund av ett sammantaget lågt intresse för upplåtelseformen.

If Skadeförsäkring AB

Jonason framhävde inga problem med att samverka kring ägarlägenheten.

4.4.6. Bofrämjandet

4.4.6.1. Samverkan kring ägarlägenheten och incitament till detta

Bofrämjandet är en intressegrupp innehållande 28 stycken medlemmar av marknads aktörer. Organisationen vill genom debatt, studier och information uppliva intresset för frågor kring boende samt bidra till att omfattningen av bostadsbyggande ökar i Sverige. Medlemmarna utgör bolag utifrån ett brett sortiment, däribland byggföretag, arkitekter, fastighetsmäklare, konsultföretag, cementbolag, m.fl. (Bofrämjandet, 2013). Freddie Norvell, styrelsemedlem i Bofrämjandet, förklarade att organisationen utgör ett forum där många bolag och olika aktörer med sina perspektiv är delaktiga i de frågor som vid tillfället är prioriterade. Idag utgör en av dessa prioriteringar ägarlägenheten, kring vilken medlemmarna har tät kommunikation med politiska makthavare för att vidareutveckla upplåtelseformen i en positiv riktning.

Bofrämjandet jobbar för att samtliga skall ha ett tillfälle att realisera sina bostadsdrömmar. Orsaken till att ägarlägenheten finns med på agendan är på grund av organisationen arbetar för en ökad mångfald av marknads upplåtelseformer och för att tillföra staden fler bostäder. Då ägarlägenheten idag finns på marknaden, har organisationens långsiktiga arbete i samverkan med andra aktörer, givit resultat. Däremot återstår fortfarande hinder för tillväxt, varför det aktiva arbetet med ägarlägenheten fortgår (Bofrämjandet, 2013).

4.4.7. Mäklare

4.4.7.1. Samverkan kring ägarlägenheten och incitament till detta

Mäklarsamfundet

Anders Edmark, vice ordförande för Mäklarsamfundet, sitter som enda mäklare med i referensgruppen till utredningen ”ägarlägenheter i befintliga hyreshus”. Gruppen består av 20 personer, en mängd sammansatt från olika håll för att i så stor utsträckning som möjligt kunna blanda olika åsikter.

Vid frågan om Mäklarsamfundet kunde se några incitament till samverkan kring ägarlägenheten, beskrev Jonas Fredriksson, jurist på Mäklarsamfundet, att det åtminstone inte finns något incitament till att avstå. Han menade att det är bra att nya upplåtelseformer introduceras då det skapas fler möjligheter för befolkningen. Däremot var han inte säker på om ägarlägenheten kan bidra med totalt sett fler bostäder i Stockholm, då det snarare än vilken form som byggs handlar om att bygga någonting över huvud taget.

Anders Edmark menade däremot att ägarlägenheten skapar möjlighet för fler bostäder, och att detta utgör ett incitament till samverkan. Föräldrar har ingen möjlighet att själva köpa en bostadsrätt till sina barn, då en bostadsrättsinnehavare måste bo i lägenheten. En ägarlägenhet däremot kan en förälder köpa i syfte att ge till sitt barn i framtiden och har möjlighet att hyra ut den fram till att det är dags för barnet att flytta in. Detta skapar möjligheter till att utöka bostadsbeståndet i staden.

Svensk Fastighetsförmedling

Maria Berggren, ansvarig för nyproduktion på Svensk Fastighetsförmedling, framhävde att någon konkret samverkan kring ägarlägenheten inte har initierats, varken med befintlig samarbetspartner eller med någon annan aktör. Detta var någonting hon förklarade med det låga antalet ägarlägenheter som har producerats.

Vad gäller incitament till samverkan så sade Berggren att ägarlägenheten kan tjäna vissa syften. Politikerna menar att det idag är dålig rörlighet på bostadsmarknaden, en rörlighet som ägarlägenheten skulle driva upp, förklarade hon. En individ kan köpa mer än en ägarlägenhet, till skillnad från bostadsrätten där denne fysiskt måste leva i lägenheten. Berggren beskrev att

detta skulle kunna innebära att den princip som brukas i Storbritannien kallad ”buy-to-let”, där en lägenhet köps för att hyras ut, skulle kunna inträda och bidra till fler bostäder i Stockholm.

4.4.7.2. Problematik kring samverkan

Mäklarsamfundet

Problematiken som framfördes av Fredriksson från Mäklarsamfundet var att ägarlägenheten innehåller många nya parametrar som måste lösas, vilket gör den komplex. Fredriksson förklarade även att nuvarande arbetsformer, vilka inte inkluderar samverkan, är inarbetade och därmed utgör ett hinder.

Edmark menade att det vore konstigt om problematik kring samverkan inte fanns. Generellt menade han att den okunskap som råder skapar stor problematik för samverkan. Vidare förklarade han att det eventuellt finns en bristande vilja hos aktörerna på bostadsmarknaden vad gäller att driva på frågan om ägarlägenheter. En alternativ förklaring till detta som Edmark såg var att bolagen är trygga med bostadsrätten och därmed fortsätter som tidigare.

Svensk Fastighetsförmedling

Berggren lyfte ett problem kring att det ofta är lokala utföranden som står i centrum på marknaden, vilka enligt henne ”inte tar så stora grepp”. Vidare framhävde hon att bostadsmarknadens olika aktörer egentligen inte har olika syn då målet är detsamma – att upprätta och sälja bostäder till samhället. Däremot beskrev hon att det inte alltid är lätt att hitta bästa möjliga gemensamma former.

5. Analys

5.1. Ägarlägenheten i ett organisatoriskt mellanrum

I den teoretiska referensramen utvecklade vi ett koncept relaterat till begreppet organisatoriska mellanrum. Enligt vår definition utgörs mellanrummet av att organisationer, snarare än att arbeta gränsöverskridande, fokuserar på rollen inom ramarna för sin egen verksamhet. Därtill menade vi att organisationerna förefaller ha en viss tradition kring sitt arbetssätt. För att en produkt skall kunna hamna i ett organisatoriskt mellanrum, beskrev vi att den inte skall tillhöra deras primära verksamhet och således inte anses vara deras ansvar. Att exploateringen av ägarlägenheten har legat på en otroligt låg nivå i jämförelse med regeringens uttalade förväntningar, indikerar att någonting hindrar dess utveckling. Vi kunde på förhand utifrån tidigare studier utläsa en rad olika faktorer som anses utgöra hinder för ägarlägenheten och ville med denna uppsats söka om organisatoriska mellanrum kan utgöra en övergripande förklaring.

Under intervjuerna har det tydligt framgått att det inte finns någon enhetlig åsikt om vilken aktör som egentligen bär ansvaret för ägarlägenheten. Somliga har hävdats att det inte är någon alls som har ansvar för den, utan att det är något som marknaden kommer att lösa om ägarlägenheten ses som en bra produkt. Det finns dock röster som menar att ansvarsbärare finns. Mäklarsamfundets båda representanter, nämligen vice ordföranden Anders Edmark och juristen Jonas Fredriksson, menade bägge att ansvaret ligger både hos regeringen och hos byggbolagen. Bortsett från dessa kan åsikterna om vilken aktör som bär ansvaret för ägarlägenheten, delas in i två läger: de som hävdar att ägarlägenheten är regeringens ansvar och de som hävdar att den är byggbolagens ansvar. Därmed kan vi se att ansvaret för ägarlägenheten bollas över på marknadens olika spelare, varvid den enligt vår tolkning av Burts (1992) teori om strukturella hål, utifrån en första aspekt kan sägas befinna sig i ett organisatoriskt mellanrum.

Svensk Bankförenings chefsjurist Tomas Tetzell hör till de som framhåvt att regeringen bär det största ansvaret för ägarlägenheten. Denna åsikt lade han dock fram efter några sekunders betänketid och han lät inte tvärsäker på sitt svar, till skillnad från de övriga som bestämt menade att regeringen bär ansvaret för ägarlägenheten: Björn Wellhagen, Svensk

Byggindustri och Freddie Norvell, Besqab. Dessa herrar var båda fullständigt övertygade om att regeringen bär det största ansvaret för upplåtelseformen och att de så kommer att göra fram till den dag då regeringen tar fram ett förslag om ändrad lagstiftning för ägarlägenheten. Wellhagen och Norvell menade mer specifikt att hyresregleringen är en nyckelorsak till att inte fler än dagens antal ägarlägenheter upprättats, och Norvell hävdade att besittningsrätten även den behöver lagstiftas bort. Om dessa lagändringar genomförs skulle Besqab och sannolikt även andra byggbolag se ökade möjligheter och börja exploatera ägarlägenheten, enligt Norvell. Därmed kan till påståendet om att ansvaret för upplåtelseformen åligger regeringen, tilläggas att ägarlägenhetens huvudsakliga problem sannolikt enbart kommer att lösas genom att regeringen, till Sveriges riksdag, lägger fram ett nytt lagförslag.

Maria Berggren, Svensk Fastighetsförmedling, hör i stället till det andra lägret som hävdar att byggbolagen är den aktör som bär det största ansvaret för ägarlägenheten. Visserligen menade hon att detta är i samverkan med kommunerna. Staffan Moberg, jurist på Svensk Försäkring, anser även han att byggindustrin om någon är den aktör som bär det största ansvaret för ägarlägenheten. Däremot tillades att han, på grund av låg efterfrågan, inte tror att ägarlägenheten kommer att få något större fäste på bostadsmarknaden.

Regeringen genom bostadsminister Stefan Attefall samt hans politiskt sakkunnige, Anders Josephson, har båda hävdat att regeringen har skapat tillräckligt bra förutsättningar för att bygga ägarlägenheter och att det därmed är upp till marknaden att göra det. Attefall uttalade sig i slutet av år 2011 om att lobbying för ägarlägenheten är byggbolagens ansvar och lade även till att de länge har efterfrågat möjligheten till att bilda ägarlägenheter. Ett rimligt antagande är att han med detta mellan raderna anser att ”så nu när vi löst vår del, är resten deras ansvar”. Efter detta uttalande har dock en ändring i lagstiftningen genomförts, vilken är viktig att poängtera. Denna ändring innebär att hyrestaket för privatuthyrare idag är högre än tidigare, någonting som möjliggjordes den 1 februari 2013 då den nya lagen om privatuthyrning av bostäder trädde i kraft. Josephsson förklarade att denna lagändring måste sjunka in innan fler ändringar görs på samma område. Att avskaffa hyresregleringen är därmed inte aktuellt för tillfället, förklarade han.

I stället för att peka ut att ägarlägenheten inte har tillräckligt med fördelar jämfört med bostadsrätten och att den inte är tillräckligt attraktiv för investerarna, har Josephsson och Attefall frambringat andra anledningar till att upplåtelseformen har fått en trög start. De har

gjort gällande att en trög start ligger i en ny upplåtelseforms natur, att lågkonjunkturen ytterligare spädde på detta faktum och att det är långa ledtider för att upprätta en ägarlägenhet. Regeringen tror att alla dessa hinder kommer att övervinnas med tiden och tror därför fortfarande på ägarlägenheten, även utan ytterligare åtgärder från deras håll. Om så skulle vara fallet, innebär att ägarlägenhetens befinnande i det organisatoriska mellanrummet enbart utgör ett tillfälligt problem. Däremot hävdar vi att traditionen som föreligger hos bostadsmarknadens aktörer kring att arbeta på sedvanligt sätt, utgör en större kraft och talar för att det organisatoriska mellanrummet inte kommer att upplösas utan några framträdande förändringar i antingen marknadens efterfrågan, lagstiftning eller spelarnas val av agerande.

Sett till empirin är det således något fler som anser att byggbolagen bär det största ansvaret för ägarlägenheten, någonting som däremot inte spelar någon roll i sammanhanget. Viktigt är att åsikterna inte är enhälliga och att ingen menar att ansvaret ligger hos dem själva. Då regeringen genom att lägga fram lagförslag till riksdagen påverkar Sveriges lagstiftning, influerar de förutsättningarna för bostadsmarknaden. Då byggbolagen väljer att antingen bygga bostäder eller ej, är även de en viktig aktör för marknadens förutsättningar. Därmed utgör dessa två en nyckelroll för en ny upplåtelseform. Att de dessutom av andra aktörer pekats ut som de som bär det största ansvaret för upplåtelseformen, pekar ytterligare på att de två kan anses vara de viktigaste för ägarlägenhetens framtid. Representanter för aktörerna lägger dock över ansvaret för ägarlägenheten på den andre: Regeringen säger ”Vi har gjort vårt, nu är det upp till er” varpå byggbolagen svarar ”Nej, ni har inte gjort tillräckligt”. Diskussionen har, åtminstone tillfälligt, fastnat här, och det är så här det organisatoriska mellanrummet och ägarlägenhetens befinnande i det, har uppstått.



Figur 3: Ägarlägenheten i ett organisatoriskt mellanrum

Ägarlägenhetens existens i det organisatoriska mellanrummet förtydligas ytterligare av att övriga aktörer hävdar att några krafttag för att ägarlägenheten skall bli mer intressant inte kommer att inledas. Lantmäteriet beskrevs exempelvis som att inte ha något eget intresse av att gynna ägarlägenheten som fenomen, samtidigt som representanter från mäklarsidan hävdade att vilken upplåtelseform som säljs är oväsentligt. Båda aktörer får därmed anses vara neutrala i ägarlägenhetsfrågan: de erbjuder sina tjänster för den, men de föredrar den inte framför andra upplåtelseformer.

Därtill hävdar försäkringssidan att de inte har någon specifik produkt för ägarlägenheten och att de inte heller planerar att skapa någon såvida inte upplåtelseformen blir betydligt vanligare. Inte heller banker har varit ivriga med att välkomna ägarlägenheten. Nordea beskrev att de avstår från att finansiera det faktiska upprättandet av ägarlägenheter då upplåtelseformen innehar komplexa aspekter. Då försäkringssidan har en fungerande lösning för att försäkra en ägarlägenhet och bankerna inte har uttalat ett ställningstagande i stil med ”vi kommer aldrig att finansiera upprättandet av ägarlägenheter”, kan inte dessa två aktörer sägas vara någon större bromskloss i sammanhanget. Däremot förmedlar denna inställning en grad av motvillighet, någonting som anses vara hindrande för ägarlägenheten.

5.2. Förutsättningar för samverkan

Som Lindberg (2009) beskriver, innebär samverkan att organisationer samarbetar och därmed sammanför sina krafter för att befämja ett specifikt intresse. I referensramen beskrev vi att detta i vårt sammanhang innebär organisationer som verkar gränsöverskridande kring ägarlägenheten. Att bostadsproduktionen i Stockholm är låg samtidigt som bostadsbristen är krisartad, gör att ett antagande om att bostadsmarknadens aktörer har ett gemensamt intresse av att tillföra bostäder till Stockholmsområdet enligt oss är legitimt. Däremot innebär inte ett sådant antagande att det finns incitament till att tillföra fler bostäder. En aktör kan potentiellt sett ha ett intresse i att det råder en fortsatt bostadsbrist, vilket därmed verkar som en motsatt kraft gentemot det gemensamma intresset. Med detta menas att för att samverkan skall ske, krävs att aktörerna ser incitament till det. Att ägarlägenheten skulle utgöra en fundamental lösning på bostadsbristen är inte någonting som vi vill framföra, däremot hävdar vi att situationen som sådan kan förväntas motivera till att välkomna denna möjlighet.

Vi frågade våra respondenter om de anser att ägarlägenheten kan tillföra fler bostäder till Stockholm, vilket i så fall skulle innebära att det utgör ett incitament till att samverka kring ägarlägenheten.

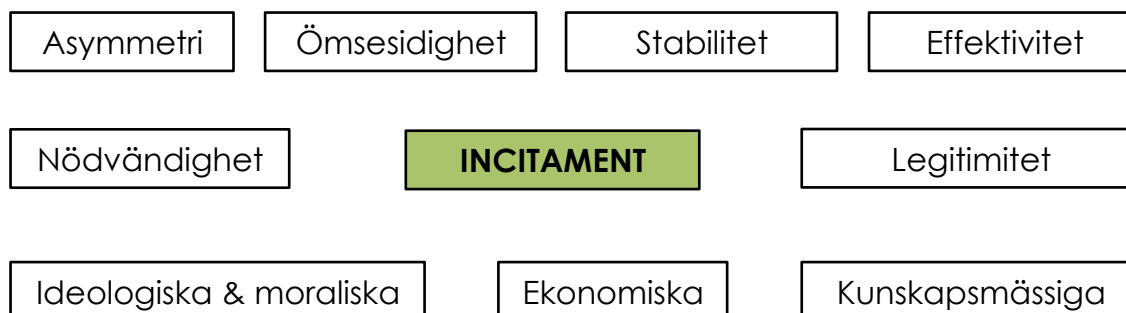
Kan ägarlägenheten öka Stockholms bostadsproduktion?

AKTÖR	JA	NEJ	OSÄKER
Regeringen	✓		
Lantmäteriet	✓		
Svensk Byggindustri	✓		
Besqab	✓		
JM AB	✓		
Svenska Bankföreningen			○
Nordea		✗	
Svensk Försäkring		✗	
If Skadeförsäkring AB		✗	
Bofrämjandet	✓		
Mäklarsamfundet	✓		○
Svensk Fastighetsförmedling	✓		

Tabell 2: Ägarlägenheten och ökad bostadsproduktion

Av uppställningen kan tydas att åtta av respondenterna anser att ägarlägenheten kan utgöra ett tillskott av bostäder på Stockholms bostadsmarknad, att tre stycken anser motsatsen och att två är osäkra. Utav detta kan sägas att det råder delade meningar om saken, men att fler bostäder i form av ägarlägenheter för somliga faktiskt skulle kunna utgöra ett incitament till att samverka.

Oliver (1990) och Lindberg (2009) beskriver olika anledningar till att samverka, vilka vi sammanfattade i nedanstående figur (figur 1):



För att kunna säga någonting om förutsättningarna kring samverkan och de incitament som finns, måste de faktiska och eventuellt framtida anledningarna till samverkan klargöras.

Har ni samverkat eller samverkar ni kring ägarlägenheten?

AKTÖR	JA	NEJ	BESKRIVNING
Regeringen	✓		Samverkar i och med utredningen kring ombildning till ägarlägenheter. Detta för att skapa bra förutsättningar för individers boendesituation.
Lantmäteriet	✓		Har initierat samverkan för att reda ut specifika förutsättningar. Kände ett ansvar gentemot marknaden.
Svensk Byggindustri	✓		Organisationen medverkar i utredningsgruppen som samverkar för att ta fram ett förslag kring ägarlägenheten och eventuell ombildning till den.
Besqab	✓		Samverkar i Bofrämjandets forum och lobbar för att lagliga hinder skall avlägsnas. Detta för att skapa bättre ekonomiska förutsättningar för ägarlägenheten.
JM AB	✓		Samverkade med olika aktörer i samband med planering att upprätta ägarlägenheter vid Hornstull. Detta för att erhålla och dela med sig av sin egen kunskap.
Svenska Bankföreningen		✗	Har inte samverkat kring ägarlägenheten.
Nordea		✗	Har inte samverkat kring ägarlägenheten.
Svensk Försäkring		✗	Har inte samverkat kring ägarlägenheten.
If Skadeförsäkring AB		✗	Har inte samverkat kring ägarlägenheten.
Bofrämjandet	✓		Har länge samverkat kring ägarlägenheten med syftet att uppnå en ökad mångfald av upplåtelseformer och för att tillföra fler bostäder till staden.
Mäklarsamfundet	✓		Anders Edmark, vice ordförande, medverkar i utredningsgruppen som samverkar för att ta fram ett förslag kring ägarlägenheten och eventuell ombildning till den.
Svensk Fastighetsförmedling		✗	Har inte samverkat kring ägarlägenheten.

Tabell 3: Samverkan kring ägarlägenheten

Ställs dessa beskrivningar i relation till teoretikernas skildrade incitament till att samverka, erhålls att regeringen i termer av den pågående utredningen samverkar på grundval av ett **ideologiskt** incitament. Utredningen tillsattes som beskrivet i empirin för att öka mångfalden samt valfriheten i individens boende och att därmed stärka dess inflytande över sin boendesituation. Denna förklaring ses som att regeringen vill tillgodose samhället med så bra förutsättningar som möjligt, varför det ideologiska incitamentet grundar sig i att den offentliga sektorn har åtagit sig ett ansvar för landets, inklusive Stockholms, medborgare.

Bofrämjandet är en organisation som samverkar kring bostadsfrågor generellt och ägarlägenheten specifikt. Då de motiverar detta genom att uppnå en ökad mångfald på bostadsmarknaden samt att bidra till att fler bostäder tillkommer, kan sägas att dess incitament är av **moralisk** karaktär. Att uppnå ett sådant mål är inte möjligt för enbart en aktör på marknaden, varvid flera röster i detta forum tillsammans och med politiska makthavare samverkar, för att uppnå en framtida vision. Däremot betyder det faktum att organisationen består av en rad olika aktörer från marknaden, vilka samtliga sannolikt har olika mål med sitt deltagande, att det gemensamma incitamentet är svårt att fastställa.

Lantmäteriet har haft en viktig roll i sammanhanget genom att organisationen har konsoliderat bostadsmarknadens centrala aktörer med syftet att informera om ägarlägenheten och diskutera dess svårigheter. Därmed kan sägas att Lantmäteriet såg ett problemområde, vilket löstes med hjälp av gränsöverskridande samarbete. Så som vi har utvecklat begreppet organisatoriska mellanrum, kan en produkt hamna i ett sådant om organisationer fokuserar för mycket inom sina egna ramar. Lantmäteriet kände enligt Wiström ett visst ansvar gentemot marknadens aktörer eftersom att organisationen varit med bland förespråkarna för upplåtelseformen, varvid ett organisatoriskt mellanrum aldrig uppstod i det specifika sammanhanget. Därmed kan sägas att Lantmäteriet samverkade på grund av ett **moraliskt** incitament.

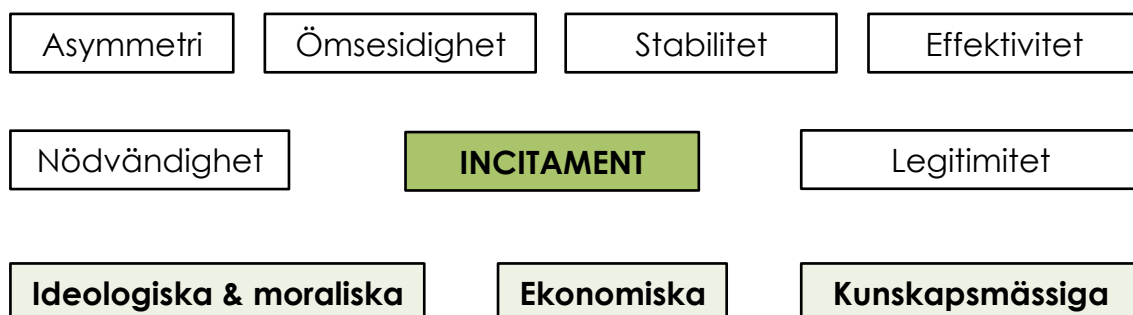
Svensk Byggindustri har samverkat genom att medverka i utredningen kring ombildningen till ägarlägenheter. Detta kan sägas falla in under Lindbergs (2009) **moraliska** incitament då de vill möjliggöra ombildningen för att positivt påverka stadens bostadsmarknad. Däremot kan det spekuleras i om det även finns ett ekonomiskt incitament till denna form av samverkan. Ombildning skulle eventuellt kunna resultera i att upplåtelseformen blir mer känd och utbredd på marknaden och följaktligen driva upp efterfrågan på den i termer av såväl ombildning som nyproduktion. Denna kedjeeffekt skulle kunna generera positiva kassaflöden för byggbolagen.

Besqab medverkar i medlemsorganisationen Bofrämjandet, där vice VD Freddie Norvell berättade att de lobbar för att få regeringen att ändra lagstiftningen kring ägarlägenheten. En förändrad lagstiftning menade Norvell skulle vara ekonomiskt fördelaktigt för samtliga byggbolag och skulle därmed utgöra ett incitament till att som byggbolag satsa på ett ägarlägenhetsprojekt. Därmed kan sägas att Besqab har samverkat och samverkar på grund av ett **ekonomiskt** incitament.

JM har även de samverkat kring ägarlägenheten tidigare, däremot utgjorde dess motiv inte något av ovanstående förklarade, utan snarare ett **kunskapsmässigt** incitament. JM samverkade med olika aktörer genom nätverket Bofrämjandet för att få kunskap om hur de ställde sig till det projekt JM ämnade genomföra.

Den sista spelaren i vår studie som har samverkat och idag samverkar kring ägarlägenheten är Mäklarsamfundet. Anders Edmark, vice ordförande, medverkar i utredningen ”ägarlägenheter i befintliga hyreshus” i form av att vara medverkande i dess referensgrupp. Därmed utgör han en av de röster som utredare Anna-Karin Lundin lyssnar till i samband med sitt framtagande av ett förslag till regeringen. Vilken kategori denna form av samverkan faller under är svårbedömt och måste därmed spekuleras kring. Frågan som är viktig att ställa är om mäklarindustrin gynnas av att en sådan lagändring träder i kraft? Sannolikt finns en vinning i detta genom att en ombildning innebär en möjlighet för mäklare vad gäller att agera stöd i processen. Enligt exempelvis Svensk Fastighetsförmedlings hemsida framgår att en ombildning kräver specialistkunskaper, någonting företaget tillhandahåller. Därmed kan sägas att lagändringen för mäklarindustrin innebär nya affärsmöjligheter, varvid incitamentet enligt oss utgör ett **ekonomiskt** sådant.

Därmed kan sammanfattas att följande incitament har existerat:



Figur 4: Existerande incitament till att samverka

Att det samverkas och har samverkats kring ägarlägenheten tyder på att det kring upplåtelseformen är fullt möjligt om aktörerna så vill. Däremot har vi kunnat konstatera att denna samverkan ännu inte har genererat fler ägarlägenheter i Stockholm. Detta antyder att argumentet att ägarlägenheten kan bidra med totalt sett fler bostäder till bostadsmarknaden inte är någon drivande kraft till att samverka kring ägarlägenheten. Samtidigt har vi framfört

att det organisatoriska mellanrummet och ägarlägenheten i det fortfarande består, vilket innebär att samverkan nödvändigtvis inte leder till att det organisatoriska mellanrummet övervinns.

För att reda ut förutsättningarna för samverkan i denna kontext, är det även viktigt att ställa tidigare incitament till eventuellt framtida sådana.

Enligt Anders Josephsson, politiskt sakkunnig på Regeringskansliet, finns det för regeringen incitament till att samverka kring upplåtelseformen. Ägarlägenheten ökar valfriheten på bostadsmarknaden samtidigt som den kan utgöra ett kapitaltillskott. Detta ligger i linje med dess tidigare **ideologiska** incitament, det vill säga att den offentliga sektorn har ett samhällsansvar. Vidare framförs även ett **ekonomiskt** incitament, vilket kan ligga i att det därmed investeras mer utländskt kapital i landets ekonomi.

Björn Wellhagen, ansvarig för husbyggnadsfrågor på Svensk Byggindustri och Freddie Norvell, vice VD på byggbolaget Besqab, har båda framhållit ett **ekonomiskt** incitament till att samverka kring ägarlägenheten. Båda menade att upplåtelseformen kan utgöra en form av kapitaltillskott till marknaden, vilket därmed potentiellt sett även skulle kunna öka antalet bostäder i Stockholm och öka efterfrågan på byggbolagens produkter.

Maria Berggren, ansvarig för nyproduktion på Svensk Fastighetsförmedling, trodde att upplåtelseformen skulle kunna driva upp bostadsmarknadens dåliga rörlighet, ett problem som ofta framhävs av politikerna. Berggren beskrev att principen ”buy-to-let”, som används i Storbritannien och går ut på att en lägenhet köps för att hyras ut, skulle kunna tillföra en rörlighet och fler boendemöjligheter till Stockholm. Vid första anblick kan detta förmodas utgöra ett moraliskt incitament genom att ägarlägenheter som köps för att därefter hyras ut gynnar bostadssituationen. Däremot skulle ett större antal investeringar i ägarlägenheter utgöra möjligheter för mäklarindustrin i termer av försäljning. Därmed menar vi att Berggrens till synes framställda moraliska incitament, egentligen utgör ett **ekonomiskt** sådant.

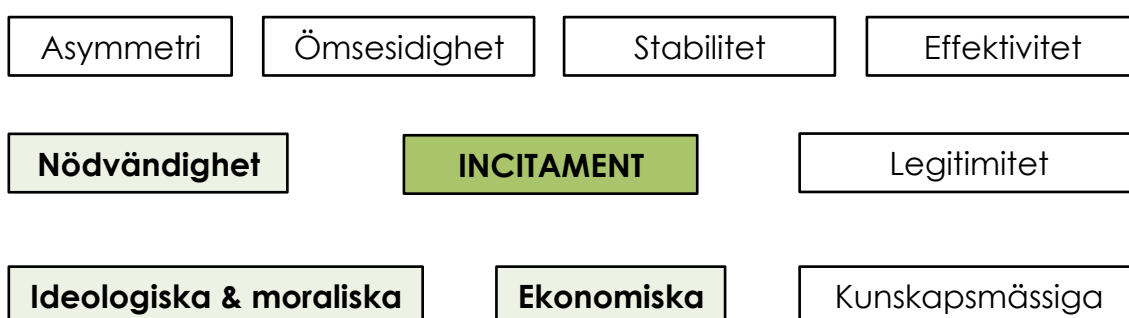
Svenska Bankföreningen har även de ställt sig i ledet till **ekonomiska** incitament. Tetzell, chefsjurist, menade att ägarlägenheten kan skapa en ny marknad för kreditgivning. Då vi däremot har fått förklarat för oss av exempelvis Nordea och tidigare studier att banker är

försiktiga när det gäller ägarlägenheter, utgör inte detta incitament någon större kraft till att samverka.

Staffan Moberg, jurist vid Svensk Försäkring, förklarade att något incitament till samverkan enbart skulle föreligga om detta begärdes av den svenska statsmakten. Därmed kan sägas att motivet till att samverka vore en **nödvändighet**, innebärandes att någon annan kräver det av organisationen.

Jonas Fredriksson, jurist på Mäklarsamfundet samt Anders Edmark, vice ordförande för samma organisation, kunde även de se incitament till att samverka. Fredriksson hävdade att nya upplåtelseformer är bra då det skapar fler valmöjligheter. Fredrikssons argument kan hänvisas till ett **moraliskt** incitament. Att människor skall ha en valfrihet och en utökad sådan, kan ses som ett moraliskt ställningstagande. Samma motiv framställdes av Edmark, som menade på att ägarlägenheten kan bidra till fler bostäder i Stockholm. Även detta passar in i ovanstående motiv, då samverkan kring ägarlägenheten blir ett sätt att lösa ett samhällsligt problem, såsom Lindberg (2009) framställer det. Huruvida detta skulle utgöra ett incitament av stark karaktär, kan däremot diskuteras. Som Fredriksson själv sade, spelar det för mäklare ingen roll vilken upplåtelseform som säljs. Detta får antas betyda att det inte är *vad* som säljs, utan *att* det säljs som är viktigt i sammanhanget. Det moraliska incitamentet kan därav ses som ett svagt sådant för mäklare.

Av detta kan följande incitament sammanställas:



Figur 5: Framtida incitament till att samverka

Så vad kan vi säga av detta? Jo, till att börja med framhävs inte heller nu ”fler bostäder” som ett incitament till att samverka kring ägarlägenheten, varför aktörernas intresse av att tillföra

fler bostäder till Stockholms bostadsmarknad troligtvis inte utgör något starkt incitament. Till detta kan vi se att tidigare och framtida incitament som framförts av respondenterna skiljer sig något, men inte avsevärt. Kunskapsmässiga incitament har fallit bort och nödvändighet har tillkommit. Att nödvändighet skulle kunna resultera i någon mer påtaglig förändring än vad tidigare insatser har gjort, är att anses som möjligt. Detta skulle innebära att aktörerna i det specifika sammanhanget, inte har något val än att tillsammans agera till fördel för ägarlägenheten. Att regeringen skulle gynna denna specifika upplåtelseform, har dock av somliga framställts som föga troligt. Om vi däremot återigen blickar mot den kris som ändå råder på bostadsmarknaden, borde gynnande beslut fattas. På grund av politisk känslighet, får detta ändå ses som osannolikt.

Relaterat till de framtida incitament som ses, råder vidare en rad olika problem som utgör hinder för samverkan. De starkaste som har identifierats, kan även tillsammans påstås utgöra en gemensam orsak till att samverkan inte kommer att resultera i att det organisatoriska mellanrummet bemästras.

1. Att okunskap om ägarlägenheten råder utgör ett stort hinder då kunskap hos samverkande parter måste finnas för att samverkan skall anses föreligga inom räckhåll för en aktör. Självklart kan, som teorin beskriver, okunskap utgöra ett incitament till att samverka. Om däremot kunskapen inte anses vara nödvändig, utgör den inte ett incitament i sammanhanget.
2. Det andra hindret som är viktigt att framhäva, är konservatism. I avsnittet om bostadsmarknadens struktur beskrivs att marknaden präglas av konservatism, vilket innebär att aktörerna ofta tänker i gamla spår. Denna dynamik återfinns i samband med ägarlägenheten och försvårar kraftigt för gränsöverskridande samarbeten eftersom att det som redan åstadkoms anses fungera tillräckligt bra. Om en situation inte kräver ett agerande i någon form, ses inte handlingen som nödvändig.
3. Hinder nummer tre och även det huvudsakliga är svaga incitament. Att incitament till att samverka finns, innebär inte att det kommer att ske. Incitamenten måste även vara tillräckligt starka. Av somliga respondenter har framgått att det inte alls råder några problem vad gäller att samverka kring ägarlägenheten specifikt, men att det inte finns tillräckligt starka incitament till att göra det i någon vidare bemärkelse.

Sammanfattat kan vi därmed säga att förutsättningar för samverkan finns, men att de inte är tillräckliga för att överbrygga det organisatoriska mellanrummet. Om däremot hinder nummer tre, svaga incitament, bemästras kan sannolikt de två förstnämnda hindren komma att naturligt följa samma spår. Detta då både okunskap och konservatism har en tendens att förbises när det finns verkliga pengar att tjäna.

5.3. Finns det möjligheter för en tredje part att utnyttja situationen?

Burts teorier berättar om olika möjligheter att som medlande tredje part utnyttja de hål som uppkommit. Vi menade att hans framställning av fyra olika roller inte är direkt överförbara i sammanhanget, men att hans tankesätt ändå är värt att relatera till organisatoriska mellanrum. Denna del i analysen strävar därmed efter att undersöka huruvida det finns en möjlighet för en tredje part att utnyttja det organisatoriska mellanrum som ägarlägenheten enligt vår definition befinner sig i.

Byggbolagen förefaller inte se något ekonomiskt incitament till att bygga ägarlägenheter i någon större utsträckning. Dock hävdas att om regeringen agerar till fördel för ägarlägenheten i termer av ändrad lagstiftning, kommer exploateringen att ske. Regeringen menar däremot att förutsättningarna finns där och att exploateringen bör ske, utan ytterligande agerande från deras sida. Att dessa två hänvisar till varandras ansvar för nästa steg, är det tydliga bevis på att ägarlägenheten befinner sig i ett organisatoriskt mellanrum, som vi kunnat konstatera i analysens tidigare del.

Anledningen till att byggbolagen menar att något ekonomiskt incitamentet inte finns, är att de inte tror att efterfrågan hos slutkund är tillräcklig. Om en tredje part därmed anser det vara möjligt att skapa en hög efterfrågan på ägarlägenheten, skulle en exploateringsmöjlighet kunna utstakas. Det finns en möjlighet för denna tredje part, vilken exempelvis skulle kunna utgöra en nystartad organisation skapad av antingen befintliga spelare på bostadsmarknaden eller en helt ny och oberoende sådan, att ta på sig rollen som ägarlägenhetens informationsspridare. Detta för att belysa upplåtelseformens fördelar och förmedla kunskap till en allmänhet och aktörer som har konstaterats veta relativt lite om den.

Flera av marknadens spelare, däribland byggbolagen, menar dock att det inte är en tillräckligt fördelaktig upplåtelseform för att efterfrågan skall ha möjlighet att skapas, varför det möjligtvis inte skulle gå för denna tredje part att utnyttja det organisatoriska mellanrummet på

detta sätt. Vidare måste tilläggas att det för en sådan tredje part måste finnas ett incitament till att åta sig en roll av denna sort, ett incitament som vi som forskare har svårt att se. Ett ekonomiskt incitament är vad vi tror skulle behövas i ett sådant sammanhang, där organisationen i utbyte mot kunskap erbjuds monetär ersättning. Frågan är dock vem som skulle vara villig att betala för detta? Det faktum att byggbolagen själva inte tror att ökad kunskap skulle innebära ökad efterfrågan talar för att detta inte skulle vara möjligt gentemot dem som aktör.

Bostadsminister Attefall har i ett uttalande sagt att det är byggbolagens ansvar att marknadsföra ägarlägenheten, så att regeringen skulle finansiera ett sådant här informationsflöde är inte heller någonting som kan anses sannolikt. Däremot hävdar tidigare uppsatser att okunskap hos slutkund utgör ett av de viktigaste hindren för efterfrågan på ägarlägenheten, vilket betyder att möjligheten direkt mot slutkund inte är ogörlig. Att individer skulle betala för att få information om ägarlägenheten är dock någonting som får anses vara mycket osannolikt, då det är möjligt att gratis leta upp denna information på egen hand.

Den tredje parten skulle även kunna försöka påverka regeringen till att inse att lagändringen är nödvändig. Nya argument skulle dock behöva läggas fram för det, då flera organisationer redan i dagsläget gör sitt bästa för att få fram en sådan ändring. Att regeringen skulle lyssna på dessa nya argument och att någon skulle vara villig att betala en tredje part för att lägga fram dem, är även det högst osannolikt.

Därmed kan sägas att det för tredje part i den situation som råder i dagsläget, inte föreligger tydliga möjligheter vad gäller att exploatera och agera medlare i det organisatoriska mellanrummet.

5.4. Kommer ägarlägenheten att bli kvar i det organisatoriska mellanrummet?

Om efterfrågan på ägarlägenheten ökar skulle byggbolag kunna se ett ekonomiskt incitament till att exploatera formen och därmed ta den ur det organisatoriska mellanrummet. Vi har redan kommit fram till att det inte är troligt att någon genomför en sorts kampanj för ägarlägenheten så som den fungerar nu. I avsnitt 4.2 framgår dock att en trolig effekt av att

det blir möjligt att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter är att efterfrågan på ägarlägenheten ökar. Blir ombildning tillåtet är det möjligt att många själva kommer genomföra ombildningen och i takt med att ägarlägenheter följaktligen blir allt vanligare kommer fler att bli exponerade för den. Detta skulle sannolikt öka människors kännedom om ägarlägenheten ytterligare och eventuellt så småningom ta ägarlägenheten ur det organisatoriska mellanrummet. Att utredningen skall lämna fram sitt förslag i maj 2014 och att ett beslut skall fattas därefter, innebär dock att möjligheten presenteras först om några år. Hur denna lagändring kommer att se ut är för oss svårt att veta och inte heller vet vi hur attraktiv en ombildning kommer att bli. Därmed är det svårt att med säkerhet uttala sig kring företeelsen.

Ett annat sätt för ägarlägenheten att ta sig ur det organisatoriska mellanrummet är att byggbolagen börjar upprätta ägarlägenheter. Något som skulle ge dem ett ekonomiskt incitament till att göra detta är att regeringen inför marknadshyror, då en sådan lagändring skulle göra ägarlägenheten till en mer attraktiv investering. Det är möjligt att marknadshyror införs i sinom tid, men att det sker inom de närmaste åren är mycket osannolikt. Detta är nämligen ett politiskt känsligt ämne och regeringen väntar för tillfället på att lagändringen genomförd 1 februari 2013 skall sjunka in på marknaden.

Att någon av de tre låsningarna för samverkan som listades i avslutningen av analysen kring förutsättningar för samverkan, nämligen den rådande kunskapsbristen, konservatismen och de svaga incitamenten, skall lösas är heller inte troligt. Den okunskap om ägarlägenheten som finns på marknaden är inte trolig att förändras, då vinningen i att förmedla information till andra är svår att urskönja. Att bostadsmarknaden helt plötsligt skulle bli mindre konservativ har vi heller ingen anledning att tro. Aktörerna har vant sig vid att arbeta på ett visst sätt och kommer förmodligen inte att ändra sitt beteende förrän de av någon anledning känner sig nödgade att göra det. För att de ekonomiska incitamenten skall bli starkare krävs troligtvis en förändring, men som ovan nämnt kommer detta förmodligen inte att inträffa inom de närmaste åren.

Sammanfattningsvis är det osannolikt både att samverkan kring ägarlägenheten kommer öka och att ägarlägenheten kommer lämna det organisatoriska mellanrummet inom några år. De två största möjligheterna för ägarlägenheten vad gäller att ta sig ur mellanrummet, är en lättad hyresreglering och ett möjliggörande av ombildning. Huruvida dessa två parametrar kommer att möjliggöras är svårt att säga, men kommer förmodligen inte att ske inom de närmaste åren.

6. Slutsats

Upplåtelseformen har tidigare fastställts inneha ett antal problem vilka enligt marknaden måste lösas. Detta i kombination med att ingen av bostadsmarknadens aktörer anser sig bära något ansvar för ägarlägenheten samtidigt som de menar att den inte tillhör dess primära verksamhet, har resulterat i ett organisatoriskt mellanrum.

Samverkan kring ägarlägenheten har förekommit. Däremot har inte situationen förändrats nämnvärt i termer av att ett större antal lägenheter med denna upplåtelseform har upprättats. Tre avgörande problemområden relaterat till samverkan har kunnat identifieras. Det första är okunskap, det andra är marknadens konservativa beskaffenhet och det tredje och huvudsakliga hindret utgörs av att incitamenten till att samverka är svaga. Följaktligen finns förutsättningar för samverkan, men de är inte tillräckliga för att överbrygga det organisatoriska mellanrummet.

Till detta har även undersökts om det finns möjligheter för en tredje part att exploatera det mellanrum som ägarlägenheten befinner sig i. Vi menar att möjligheterna finns där, men att en exploatering är högst osannolik på grund av förmodade svaga eller avsaknad av incitament.

Den största chansen för ägarlägenheten att ta sig ur det organisatoriska mellanrummet är att hyresregleringen lättas och att det blir möjligt att ombilda befintliga bostäder till ägarlägenheter, men det är inte troligt att detta sker inom de närmaste åren.

Därmed bekräftar studien hypotesen att ägarlägenheten befinner sig i ett organisatoriskt mellanrum, men falsifierar hypotesen att förutsättningar finns för att överkomma det organisatoriska mellanrummet med hjälp av samverkan mellan aktörerna.

7. Problematisering

Som vissa röster har gjort gällande är det långa ledtider på bostadsmarknaden, varför det fyra år efter ägarlägenhetens introduktion kan vara för tidigt att säga någonting kring huruvida den blivit ett misslyckande eller ej.

Då vi har avgränsat oss mot Stockholms bostadsmarknad, men talat med flera nationella bolag är det möjligt att de glömt av att det varit denna specifika marknad vi talat om och därmed besvarat vissa frågor med avseende på hela landet.

Vi har intervjuat relativt få representanter från varje aktör, vilket innebär att de åsikter som uttryckts inte nödvändigtvis är enhetliga för den specifika aktören. Det är också möjligt att Stockholms stad hade belyst ett perspektiv som vi i uppsatsen inte har berört.

8. Förslag på vidare forskning

Då begreppet organisatoriska mellanrum är ett utforskat område finns det stora möjligheter för andra forskare att tillföra perspektiv till fenomenet. Exempelvis kan en liknande studie genomföras på samma analysnivå, men på någon annan av landets bostadsmarknader.

En vidareutveckling på denna studie kan vara att efter en tid undersöka om samma förutsättningar råder. Därtill skulle en annan vinkel kunna utgås ifrån genom att rikta sig mot en specifik aktör och undersöka dess perspektiv kring ett organisatoriskt mellanrum.

Slutligen har tidigare utgångspunkt varit att människor hamnar i mellanrummen, ett perspektiv som även det kan vara värt att vidare undersöka.

9. Källförteckning

9.1. Tryckta källor

Böcker

Jacobsen, D. och Thorsvik, J. (2008) Hur moderna organisationer fungerar. 3:e upplagan. Översättning G. Sandin. Lund: Studentlitteratur.

Andersen, I. (2012) Den uppenbara verkligheten. 2:a upplagan. Översättning S. Andersson. Lund: Studentlitteratur.

Burt, R, S. (1992) *Structural Holes: The social structure of competition*. Cambridge Massachusetts: Harvard University Press.

Huxham, C. & Vangen, S. (2005) *Managing to Collaborate: the theory and practice of collaborative advantage*. Abingdon: Routledge.

Johansson, R. (1997) *Organisationer emellan: Om förhandlingar, makt och handlingsutrymme*. Lund: Studentlitteratur.

Kadefors, A. (2006) *Förtroende och samverkan i byggprocessen: Förutsättningar och erfarenheter*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola.

Lindberg, K. (2009) *Samverkan: Varför samverka?* Malmö: Liber.

Vetenskapliga artiklar

Burt, R, S. (2004) Structural Holes and Good Ideas. *American journal of sociology*, 110 (2): 349-399.

Granovetter, M, S. (1973) The Strength of Weak Ties. *American Journal of Sociology*, 78 (6): 1360- 1380.

Kanter, R, M. (1994), Collaborative advantage: The art of alliances. *Harvard Business Review*, 72 (4): 96-108.

Kogut, B. (2000) The network as knowledge: Generative rules and the emergence of structure. *Strategic management journal*, 21 (3): 405-425.

Oliver, C. (1990) Determinants of interorganizational relationships: Integration and future directions. *Academy of Management Review*, 15 (2): 241-265.

Zaheer, A. & Bell, G, G. (2005) Benefiting from network position: Firm capabilities, structural holes and performance. *Strategic management journal*, 26 (9), 809-825.

Webbaserade källor

AB Bostadsgaranti (2013). *Byggförsäkring*. Tillgänglig: http://www.bostadsgaranti.se/privatkund/byggförsakring_smahus.htm (2013-05-15).

Boframjandet (2013). Tillgänglig: <http://www.boframjandet.se/> (2013-05-15).

Boverket (2013). *Boverkets indikatorer – Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos*. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2013/Indikatorer-maj-2013.pdf> (2013-05-15).

Boverket (2013). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Boende/Sa-bor-vi-i-Sverige/Upplattelseformerboendeformer/> (2013-05-15).

Claussen, C, A & Jonsson, M & Lagerwall, B. (2011). *Riksbankens utredning om priser på den svenska bostadsmarknaden: En makroekonomisk analys av bostadspriserna i Sverige*. Avdelningen för penningpolitik, Sveriges riksbank. Tillgänglig: http://www.riksbank.se/Upload/Rapporter/2011/RUTH/RUTH_kap2.pdf (2013-05-15).

Cocoza, M. (2013). Bostadsmarknaden och skattesystemet. *Byggindustrin*. Tillgänglig: http://www.byggindustrin.com/bostadsmarknaden-och-skattesystemet_10173 (2013-05-15).

Hindersson, P. (2013). Hälften av bostadsprojekten i Stockholm försenas. *Byggindustrin*. Tillgänglig: <http://www.byggindustrin.com/nyheter/halften-av-bostadsprojekten-i-stockholm-10226> (2013-05-15).

Hyresnämnden (2013). *Besittningsskydd – Bostad*. Tillgänglig: <http://www.hyresnamnden.se/Besittningsskydd/Besittningsskydd---Bostad/> (2013-05-15).

If Skadeförsäkring AB (2013). *Bostadsrättsförsäkring*. Tillgänglig: <http://www.if.se/web/se/privat/radochtips/ordlista/pages/bostadsrattstillagg.aspx> (2013-05-15).

If Skadeförsäkring AB (2013). *Fullvärdesförsäkring*. Tillgänglig: <http://www.if.se/web/se/privat/radochtips/ordlista/pages/fullvardesforsakring.aspx> (2013-05-15).

Justitiedepartementet (2011). *Frågor och svar om ägarlägenheter*. Tillgänglig: <http://www.regeringen.se/sb/d/11132> (2013-05-15).

Köhler, N. (2011). Liten men stadig ökning av ägarlägenheter. *Byggindustrin*. Tillgänglig: http://www.byggindustrin.com/liten-men-stadig-okning-av-agarlagenhete_9209 (2013-05-15).

Länsstyrelsen i Stockholms län (2012). *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2012*. Tillgänglig: <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2012/rapp-ort-2012-16-rev.pdf> (2013-05-15).

Mäklarstatistik (2013), *Bostadsrättspriserna fortsätter öka*. Tillgänglig: <http://www.maklarstatistik.se/media/13540/2013-04-16%20pm%20m%C3%A4klarstatistik.pdf> (2013-05-15).

Nationalencyklopedin (2013). *Bostadsmarknad*. Tillgänglig: <http://www.ne.se/lang/bostadsmarknad> (2015-05-15).

Nationalencyklopedin (2013). *Hyresreglering*. Tillgänglig:

<http://www.ne.se/lang/hyresreglering> (2013-05-15).

Nationalencyklopedin (2013). *Reform*. Tillgänglig: <http://www.ne.se/enkel/reform> (2013-05-15).

Regeringen (2011). *Frågor och svar om ägarlägenheter*. Tillgänglig:

<http://www.regeringen.se/sb/d/11132> (2013-05-15).

Regeringen (2013). *Vad betyder orden?* Tillgänglig: <http://www.regeringen.se/sb/d/2509> (2013-05-15).

Regeringskansliet (2013). *Statens offentliga utredningar och kommittéer*. Tillgänglig:

<http://www.regeringen.se/sb/d/2461> (2013-05-15).

Rudin, T. (2013-04-21). Så kan bostadsbristen i Stockholm minska. *Svenska Dagbladet*.

Tillgänglig: http://www.svd.se/opinion/brannpunkt/sa-kan-bostadsbristen-i-stockholm-minska_8104064.svd (2013-05-15).

Statistiska centralbyrån (2013). *Befolkningsstatistik*. Tillgänglig:

http://www.scb.se/Pages/TableAndChart___350652.aspx (2013-05-15).

Statistiska centralbyrån (2013). *Bostadsbyggandet minskade med 23 procent*. Tillgänglig:

http://www.scb.se/Pages/PressRelease___351132.aspx (2013-05-15).

Stockholms Byggmästareförening (2012). *Ett hus blir till – en illustration av vägen från idé till färdig byggnad*. Tillgänglig: <http://www.stockholmsbf.se/etthusblirtill> (2013-05-15).

Stockholms Länsstyrelse (2012). *Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2012*.

Tillgänglig:

<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2012/rapp-ort-2012-16-rev.pdf> (2013-05-15).

Stockholms stad (2010). *Markanvisningar*. Tillgänglig:

<http://www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Stadsutveckling/Bostadsbyggande/Mark-inom-kommungransen/Markanvisningar/> (2013-05-15).

Svensk Fastighetsförmedling (2013). Tillgänglig: <http://www.svenskfast.se/> (2013-05-15).

Åfreds, J. (2010). Trög start för svenska ägarlägenheter. *Byggindustrin*. Tillgänglig:

http://www.byggindustrin.com/nyheter/trog-start-for-svenska-agarlagenheter_7244 (2013-05-15).

Tidskrifter

Widman, P. (2013). Ägarlägenheter blev en flopp. *Fastighetstidningen*, Nr 4, s. 38-40.

Thorén, D. (2011). Bostadsministern: ”Ägarlägenheter ökar valfriheten”. *Mäklarvärlden*, Nr 3, s. 22.

Dagstidningar

Jaramillo, R. (2013). Dags att tänka nytt om äganderätten. *Smålandsposten*, s. 4.

Lind, H. (2011). Så här kan vi skapa en fungerande bostadsmarknad. *Dagens Nyheter*, s. 6.

Tidigare uppsatser

Andersson, S. & Johannesson, L. & Johansson, J. (2010). *Ägarlägenheter – genomslaget som bromsas av bruksvärdeshyran*. Högskolan i Halmstad, Halmstad.

Bengtsson, A. & Persson, A. (2012). *Ägarlägenheter – Värda en satsning?* Lunds Tekniska Högskola, Lund.

Berntsson, H. & Halldin, J. (2012). *Ägarlägenheter på Öckerö – erfarenhet kring förvaltningsfrågor*. Högskolan Väst, Trollhättan.

Persson, L. & Rasmusson, C. (2012). *Ägarlägenheter – Marknaden idag*. Lunds Tekniska Högskola, Lund.

Subasic, A. (2012). *Ägarlägenheter - En studie om varför etableringen inte slår igenom i Sverige*. Högskolan Väst, Trollhättan.

Uusikartano, I. (2010). *Ägarlägenhet. En jämförelse med bostadsrätt*. Luleå tekniska universitet, Luleå.

9.2. Offentligt tryck

Proposition 2008/09:91. *Ägarlägenheter*. Stockholm: Justitiedepartementet.

APPENDIX

Genomförda intervjuer

Arvidsson, Katharina (Marknads- och kommunikationschef) & Lindholm, Olof (VD). Järfällahus AB. Intervju 2013-04-15.

Berggren, Maria. Ansvarig nyproduktion, Svensk Fastighetsförmedling. Intervju 2013-04-23.

Edmark, Anders. Vice ordförande, Mäklarsamfundet. Telefonintervju 2013-05-07.

Fredriksson, Jonas. Jurist, Mäklarsamfundet. Telefonintervju 2013-05-07.

Gunnarsson, Terje. Ordförande, Hyresgästföreningen Stockholm. Intervju 2013-03-06.

Göthman, Claes. Förvaltningschef, Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Intervju 2013-04-11.

Jonason, Björn. Försäkringsexpert, If Skadeförsäkring AB. Intervju 2013-04-24.

Josephsson, Anders. Politiskt sakkunnig hos bostadsminister Stefan Attefall. Telefonintervju 2013-05-08.

Lundin, Anna-Karin. Ledare för utredningen om ägarlägenheter i befintliga hyreshus. Intervju 2013-03-04.

Markovski, Zdravko. Affärsenhetschef för JM Bostad och JM Fastighetsutveckling. Intervju 2013-03-18.

Moberg, Staffan. Jurist, Svensk Försäkring. Telefonintervju 2013-05-08.

Norvell, Freddie. Vice VD, Besqab. Intervju 2013-04-25.

Persson, Annika och Tengroth, Hans. Båda arbetandes med bostadsfrågor, Nordea Bank AB. Intervju 2013-04-26.

Tetzell, Tomas. Chefsjurist, Svenska Bankföreningen. Telefonintervju, 2013-05-07.

Tyrstrup, Mats. Upphovsman till begreppet organisatoriska mellanrum. Intervju 2013-04-30.

Wellhagen, Björn. Näringspolitisk chef, Svensk Byggindustri. Telefonintervju 2013-05-07.

Wiström, Peter. Lantmätare, Lantmäteriet. Telefonintervju 2013-03-08.