Växla upp byggandet av varaktigt prisöverkomliga bostäder

– statliga finansieringslösningar i samverkan med idéburen och gemensam bostadssektor



IDÉBUREN OCH GEMENSAM BOSTADSFÖRSÖRJNING

FORMAS

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DEN HÄR RAPPORTEN 3

SAMMANFATTNING 4

1. INLEDNING 5

2. BAKGRUND 6

- Idéburen och gemensam bostadsförsörjning – särart, funktion och samhällsnytta 6
- Exempel på idéburen och gemensam bostadsförsörjning 7
- En liten sektor med stor potential 8
- Gemenskap som bostadspolitisk resurs 10
- Långsiktigt ägande och kvalitet över tid 11
- En underutnyttjad systemkapacitet 11

3. GLAPP OCH UTMANINGAR SOM SKAPAR PROBLEMEN PÅ BOSTADS-MARKNADEN 12

- Idéburna gemensamma bostadsaktörer och planmonopolet 12
- Renovräkning 13
- Social Dumping 14
- Allbolagen och K3-regelverket 14
- Investeringsstödet till nya hyresbostäder är borttaget 15
- Bostadsbidraget avskaffar sig självt 16
- Kris inom byggsektorn - och det är inte bara att byggpriserna skenar 17
- Den privata fastighetsspekulationen 18

Ett reformpaket i fyra delar 20

- Första delen: Nationella lösningar för ökad takt i detaljplaneringen 20
- Andra delen: Markvärdesskatt - den minst dåliga finansieringskällan? 24
- Tredje delen: Fondmedel och investeringsstöd för fler icke-spekulativa och varaktigt prisöverkomliga bostäder 44
- Fjärde delen: Utveckling av idéburna sektorns ekosystem för finansiering och rådgivning 55

Våra slutsatser 82

- Sammanfattande rekommendation - ett reformpaket för hela bostadsmarknaden som ger särskild vikt åt idéburen och gemensam bostadssektor 84

LÄS MER 94

BILAGOR 95

- Bilaga A: Ordlista 95
- Bilaga B: Invändningar och svar om markvärdesskatt 100

OM DEN HÄR RAPPORTEN

Redaktör: Jonas Lagander, Coompanion Östergötland.
Skribenter: Jonas Lagander, Coompanion Östergötland, Martin Hofverberg, Hyresgästföreningen, Ingrid Westerfors, Mikrofonden Sverige och Kristoffer Lüthi, Ekobanken.
Layout: Hojta Kommunikationsbyrå.

Rapporten togs fram under 2024-2026 i projektet “Lokala innovationssystem kring hindren för idéburen och gemensam bostadsförsörjning i Sverige: finansiering, associationsformer, upplåtelseformer och inkluderande processer” (IGB-projektet), finansierat av Formas inom det nationella forskningsprogrammet för Hållbart samhällsbyggande, med Göteborgs universitet som projektägare.

Skribenterna vill tacka projektmedarbetare och övriga som bidragit med tips, uppmuntran, korrekturläsning och bilder. Ett särskilt tack till projektledare Jaan-Henrik Kain som stöttat i rapportskrivandet. Det underlag och de förslag som presenteras i rapporten är skribenternas bidrag till projektets analys- och utredningsarbete och representerar inte nödvändigtvis någon av de medverkande projektparternas officiella ståndpunkter.

Målet med rapporten är att informera, uppmuntra och ge stöd till nya vägar framåt i ytterligare utrednings- och forskningsarbete i Sverige för en bättre anpassad bostadspolitik i relation till de utmaningar som föreligger i landet. Detta med fokus på att främja finansiering av icke-spekulativa och varaktigt prisöverkomliga bostäder i Sverige, genom att lära av internationella exempel och använda innovationskraften och de nya bostadslösningar som utvecklas inom den idéburna och gemensamma bostadssektorn.

Skribenterna har sammanställt och beskrivit ämnet efter bästa förmåga utifrån tillgängliga resurser och reserverar sig från eventuella ändringar i praktik och lagstiftning som skett efter rapportens tillkomst och för eventuella brister i rapporten.

Läs mer om IGB-projektet: www.codesign.nu/ideabasedhousing

Läs mer om Idéburen gemensam bostadsförsörjning på www.coompanion.se/byggabo

IDÉBUREN OCH GEMENSAM BOSTADSFÖRSÖRJNING

FORMAS

COOMPANION Hyresgästföreningen Ekobanken ekologiskt - socialt - kulturellt MIKRO FONDEN

SAMMANFATTNING

Den svenska bostadsmarknaden har under lång tid haft svårt att tillgodose behovet av varaktigt prisöverkomliga bostäder för människor med små ekonomiska marginaler. Höga markpriser, begränsad detaljplanering, ökade byggkostnader och ett finansieringssystem som i huvudsak är anpassat för större kommersiella aktörer har sammantaget bidragit till att många hushåll stängs ute från nyproduktionen. Särskilt drabbade är låginkomsttagare, unga vuxna, ensamstående föräldrar, äldre och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

Samtidigt visar både svenska och internationella erfarenheter att idéburen och gemensam bostadsförsörjning – internationellt ofta benämnd Community Led Housing – kan utgöra ett viktigt komplement till såväl marknaden som den offentliga sektorn. Genom långsiktigt ägande, begränsade vinstuttag, lokal förankring och aktivt deltagande från boende kan sektorn bidra till fler varaktigt prisöverkomliga bostäder, stärkt social sammanhållning och effektivare användning av samhällets resurser.

Rapportens huvudsakliga slutsats är att Sverige behöver ett sammanhållet och kostnadseffektivt reformpaket för att frigöra denna potential. Reformpaketet består av fyra ömsesidigt förstärkande delar som bedöms kunna generera överskott.

Detta kan användas över tid för att exempelvis höja det allmänna grundavdraget och/eller stärka bostadsbidraget.

För det första föreslås nationella åtgärder som ökar kommunernas detaljplaneringstakt och förbättrar förutsättningarna för alla bostadsaktörer, inklusive mindre och idéburna sådana, att få tillgång till byggbar mark. För det andra föreslås en markvärdesskatt som kan bidra till ett mer effektivt markutnyttjande genom att motverka markhamstring samt skapa nya offentliga resurser för bostadsförsörjning. För det tredje föreslås revolverande fondlösningar som kan tillföra långsiktigt och tålmodigt kapital till icke-spekulativa bostadsprojekt, särskilt men inte uteslutande, sådana som riktar sig till hushåll med begränsade ekonomiska resurser. För det fjärde föreslås insatser för att utveckla den idéburna sektorns ekosystem för finansiering, rådgivning och organisationsutveckling, så att fler initiativ kan växa från lokala projekt till en etablerad del av den svenska bostadsmarknaden.

Rapporten argumenterar därmed för att bostadspolitiken behöver kompletteras med institutioner och finansieringsformer som inte enbart syftar till att öka byggandet i allmänhet, utan också till att säkerställa att en växande andel av bostadsbeståndet förblir varaktigt prisöverkomligt över generationer. Med rätt reformer kan idéburen gemensam bostadsförsörjning utvecklas från en liten nisch till en betydande samhällsresurs för ett mer inkluderande och socialt hållbart Sverige.



1. INLEDNING

Den svenska bostadsmarknaden står inför betydande utmaningar när det gäller att tillhandahålla varaktigt prisöverkomliga bostäder för människor med små ekonomiska marginaler. Höga byggkostnader, stigande markpriser, eftersatt och dåligt anpassad detaljplanering hos många kommuner, begränsad tillgång till finansiering samt institutionella hinder i plan- och byggprocesser med mera har sammantaget bidragit till att allt fler hushåll får svårt att efterfråga en trygg och långsiktigt hållbar bostad, särskilt inom nyproduktionen, både på kort och lång sikt. Särskilt utsatta är låginkomsttagare, unga vuxna, äldre, ensamstående föräldrar och andra grupper som har svårt att hävda sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Mot denna bakgrund har projektet “Lokala innovationssystem kring hindren för idéburen och gemensam bostadsförsörjning i Sverige: finansiering, associationsformer, upplåtelseformer och inkluderande processer” (IGB-projektet) genomförts under perioden 2023–2026 med Göteborgs universitet som projektägare och finansiering från Formas inom det nationella forskningsprogrammet för hållbart samhällsbyggande.

Projektets övergripande syfte har varit att visa hur bättre systemförutsättningar för idéburen och gemensam bostadsförsörjning i Sverige – internationellt ofta benämnt Community Led Housing - skulle kunna utvecklas. Utgångspunkten är att denna sektor, genom långsiktigt och icke-spekulativt ägande, brukardeltagande och social organisering, kan bidra till både social hållbarhet och mer ekonomiskt tillgängliga bostäder.

Denna rapport har tagits fram inom ramen för projektets arbetspaket 1 (AP1) – Systemen för bostadsfinansiering. Arbetspaketet har letts av Coompanion och har fokuserat på att analysera och utveckla förslag kring hur finansieringen av idéburen och gemensam bostadsförsörjning kan stärkas i Sverige. Uppdraget har omfattat studier av svenska och internationella erfarenheter och forskning kopplade till bland annat finansmarknadens funktion, skattesystemets påverkan på fastighetsmarknaden i relation till människors möjligheter att efterfråga bostäder, alternativa finansieringsmodeller, gräsrotsfinansiering, där många små belopp från dem som står närmast projektet bidrar med pengar, goda exempel inom idéburen och gemensam bostadssektor samt markpolitik och markvärdesåterföring (Eng: “Land Value Capture”) för hållbar bostadsutveckling.

Rapportens syfte är att utvärdera och presentera nationella lösningar och reformförslag som kan bidra till utvecklingen av fler varaktigt prisöverkomliga bostäder för människor i ekonomiskt utsatta situationer. Fokus ligger särskilt på den idéburna och gemensamma bostadssektorns potential att komplettera både marknaden och den offentliga sektorn genom långsiktiga, icke-vinstdrivande och socialt hållbara bostadsmodeller. Med det skrivet tas ett helhetsgrepp i ansatsen eftersom denna mindre sektor måste behandlas i relation till den övergripande bostadsmarknaden, som är betydligt större.

Rapporten ger förslag på statliga finansieringslösningar och institutionella reformer som kan stärka den idéburna och gemensamma bostadssektorns möjligheter att växa och bidra till en mer inkluderande bostadsförsörjning i Sverige. Förslaget är tänkt som underlag för vidare forskning och utredning.

2. BAKGRUND

Idéburen och gemensam bostadsförsörjning – särart, funktion och samhällsnytta

Idéburen och gemensam bostadsförsörjning, som på engelska kallas “Community Led Housing”, utgör en särskild del av bostadssystemet som skiljer sig principiellt från både kommersiellt bostadsbyggande och traditionell allmännytta. Skillnaden ligger i ägar- eller organisationsform samt hur bostaden förstås som samhällsresurs, hur den produceras och hur värden fördelas över tid. Sektorn består av byggemenskaper, bogemenskaper, markgemenskaper, lokala utvecklingsbolag, bostadsstiftelser samt kooperativa boenden. Samtliga dessa former präglas i regel av icke-vinstdrivande syften, långsiktigt ägande och ett tydligt brukarperspektiv, vilket ger upphov till andra incitament än de som dominerar på den marknadsdrivna bostadsmarknaden. I just denna rapport är fokus på bostäder för människor med lägre inkomster vilket är en vanlig målgrupp för “Community Led Housing” i utlandet. Detta förutsätter i princip någon form av vinstbegränsning för att få ned bostadskostnaderna.

Exempel på idéburen och gemensam bostadsförsörjning

Byggemenskap:
En grupp människor som tillsammans planerar, uppför och använder en byggnad. Organiseras vanligen som ekonomiska föreningar eller aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning, så kallade AB (svb). Konceptet är standard för nybyggnation på många platser i exempelvis Tyskland och är nu på tillväxt även i Sverige.

Bogemenskap:
Bogemenskap, eller gemenskapsboende, är ett samlingsnamn för boendeformer som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap i vardagen, grannar emellan. Exempelvis kollektivhus, kollektivboende eller ekoby. Organiseras ofta som ideell förening som samverkar med bostadsbolag, men kan ha olika associationsformer beroende på behovet. Konceptet är väl beprövat för att motverka ensamhet och i förlängningen psykisk ohälsa, inte minst hos äldre, och allmän inkludering mellan olika grupper.

Lokalt utvecklingsbolag:
Kallas ibland också för "bygdebolag" och är ej vinstdrivande aktörer som möter behov av service som efterfrågas i ett lokalsamhälle, exempelvis livsmedelsaffärer, bilpooler eller bostäder (ofta äldreboenden för att skapa flyttkedjor). Kan lämpligen organiseras som ekonomiska föreningar, ideella föreningar eller som förening som äger AB, vanligast är dock AB (svb). Konceptet är en välbeprövad metod för självhjälp på bynivå.

Markgemenskap:
En organisation som utan vinstintresse införskaffar och äger mark i syfte att använda markens allokering, värde och arrende för att permanent främja samhällsnyttiga ändamål. Markgemenskaper använder sig av markvärdesåterföring ("Land Value Capture") för att finansiera olika verksamheter. Ofta handlar detta om prisöverkomliga bostäder, såsom den internationella modellen "Community Land Trust", men kan även handla om andra samhällsbehov. Ett gott exempel är Letchworth Garden City, världens första trädgårdsstad, i Storbritannien som återför markarrende till att driva olika filantropiska serviceverksamheter och till välgörenhet till gagn för de cirka 33 000 invånarna. Konceptet är helt eller delvis oprövat i Sverige men bedöms ha mycket god potential att skapa samhällsnytta, inklusive varaktigt prisöverkomliga bostäder.

Bostadsstiftelse:
En social bostadsstiftelse är en icke-vinstdrivande organisation som i stiftelseform tillhandahåller bostäder till personer som har svårt att hävda sig på den reguljära bostadsmarknaden. De fokuserar på ekonomiskt eller socialt utsatta grupper och hyrorna sätts ofta utifrån behov av att täcka driftskostnader snarare än ett värde som ska generera en avkastning. En stiftelse har inga ägare och kan ha som ändamål att tillhandahålla bostäder till vissa grupper. Formen ger trygghet över tid men är i sig ingen form för delaktighet och boendedemokrati och kräver ett stort startkapital eller donation.

Kooperativ hyresrättsförening (KHR):
En kooperativ hyresrättsförening är en särskild form av ekonomisk förening som äger och hyr ut bostäder till sina medlemmar. Det är en boendeform som fungerar som ett mellanting mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt, där de boende tillsammans, utan enskilda spekulationsmöjligheter, förvaltar fastigheten och har stort inflytande över sitt boende. Formen möjlig som ägarmodell (där föreningen äger fastigheten) och som hyresmodell (där föreningen blockhyr en fastighet ägd av någon annan).

Användardriven idéburen bostadsaktör
Den statliga utredningen Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) introducerade begreppet ”användardriven idéburen bostadsaktör”, en fristående bostadsaktör där individer eller hushåll går samman för att planera, bygga, förvalta eller fördela bostäder utan vinstsyfte, antingen för egna behov eller för särskilda målgrupper. Syftet var att skilja denna typ av aktör från mer traditionella idéburna bostadsaktörer, exempelvis stiftelser. Idéburen och gemensam bostadsaktör är ett likvärdigt begrepp som vi använt inom vårt projekt. [1]

Läs mer om olika exempel på samlingssidan för Sveriges idéburna byggrörelse bygg.boihop.co, coompanion.se/byggabo samt aktuella internationella och svenska exempel på projektets sida https://www.codesign.nu/ideabasedhousing/ bland annat skriften som lyfter erfarenheter från genomförda projekt och lärdomar för hur allmännyttan kan stödja https://www.codesign.nu/wp-content/uploads/2026/06/Att-lata-bygga-gemensamt-2026.pdf

1 SOU 2022:14

En liten sektor med stor potential

Idag präglas bostadsförsörjningen i Sverige av höga byggkostnader, begränsad tillgång till mark och ökande skuldsättning, varför det finns skäl att närmare analysera den idéburna och gemensamma bostadssektorns särart och potentiella bidrag till en mer hållbar och inkluderande bostadspolitik. Sektorn är idag liten men har god potential att växa om rätt incitamentsstruktur kan skapas.

Kommersiella bostadsprojekt är i hög grad beroende av tillgång till kapital för markförvärv, räntekostnader och avkastning till investerare. Stora byggherrar har även riskpremier mellan sina olika projekt - om ett projekt får ekonomiska problem kan vinster från flera andra projekt tillsammans täcka förlusterna (vilket ökar kostnaderna på totalen för projekten). Detta gör projekten känsliga för markprisnivåer, ränteläge, inflation och kreditvillkor, vilket i sin tur driver upp både produktionskostnader och hyror. Dessa utmaningar har fått flera stora bostadsprojekt att avstanna eller att markanvisningar lämnats tillbaka när projekten inte varit tillräckligt lönsamma för kommersiella aktörer.

Idéburna och gemensamma bostadsprojekt kan i större utsträckning reducera kapitalbehovet genom att kombinera finansiella resurser med gemensam organisering, eget arbete och långsiktiga icke-vinstdrivande upplägg. I byggemenskaper och andra former av organiserat självbyggeri deltar framtida boende ofta aktivt i planering, genomförande och förvaltning. Självfallet är dessa projekt också känsliga för höga markpriser eller för att byggkostnaden överstiger det slutliga marknadsvärdet på landsbygden. Men drivkraften är oftast en önskan om goda bostäder och andra värden än vinst. Utan vinstkrav och med medlemmarnas ideella arbete kan man hitta lösningar på de utmaningar som hindrar kommersiella projekt.

Det finns olika lyckade exempel på hur människor på ideell basis ställer upp i planeringen eller byggarbetet för att hjälpa idéburna bostadsprojekt. Byggbrigader enligt modellen hos Egnahemsfabriken på Tjörn är ett exempel särskilt värt att nämna. Denna typ av arbetsinsatser ersätter inte professionellt byggande, men kan minska behovet av upphandlade tjänster i tidiga skeden och i enklare moment. Detta bidrar till lägre totalkostnad och minskat behov av extern finansiering. Även genom nära samverkan med lokala byggbolag kan kostnader sänkas. Ett exempel är Hogslätts Vänboende i Gerlesborg som sänkte sin budget med flera miljoner via både egenarbete och så kallad förtroendeentreprenad (“partnering”) med ett lokalt och engagerat byggbolag.[2]

Vidare präglas dessa projekt ofta av mer yteffektiva och resursmedvetna lösningar, där gemensamma funktioner ger både social och ekonomisk hävstång för de boende. Samnyttjande av lokaler, förråd, gästrum och gemensamma ytor kan sänka byggkostnaden per bostad utan att försämra boendets funktionalitet. Denna typ av lösningar är svåra att realisera i traditionella exploatörsdrivna projekt, men utgör en naturlig del av många idéburna initiativ.

Byggemenskaper och bogemenskaper i Sverige 2018–2026

En kartläggning genomförd av Peter Eklund på Hela Sverige ska leva visar att byggemenskaper, bogemenskaper och andra gemenskapsbaserade boendeformer har etablerat sig som ett växande inslag på den svenska bostadsmarknaden. Totalt har minst 992 bostäder identifierats i färdigställda eller pågående projekt. Utvecklingen är särskilt stark på landsbygden. Vanliga former är byggemenskaper, bogemenskaper, kooperativa hyresrätter och ekobyar. Statistiken visar att den gemenskapsbaserade bostadssektorn inte längre består av enstaka pilotprojekt utan gradvis utvecklas till ett etablerat komplement till den traditionella bostadsmarknaden. Särskilt tydlig är utvecklingen i Göteborgsregionen, Malmöregionen, Bohuslän, Sörmland, Norrköpingsområdet och på Gotland. [3]

3 Eklund, P, Sammanställning av byggemenskaper och bogemenskaper i Sverige 2018–2026, Hela Sverige ska leva



Årsmöte och studiebesök i det idéburna och gemensamma bostadsprojektet Understenshöjden i Stockholm med Föreningen för byggemenskaper. Bild: Föreningen för byggemenskaper

2 https://coompanion.se/wp-content/uploads/2024/08/Byggabo-2021-1.pdf

Gemenskap som bostadspolitisk resurs

En annan tydlig särart är att gemenskap och social organisering vanligen betraktas som en del av bostadens funktion. Gemensamma ytor, gemensamt ansvar för förvaltning och medvetna former för samverkan mellan boende skapar unika förutsättningar för socialt stöd och vardagsgemenskap.

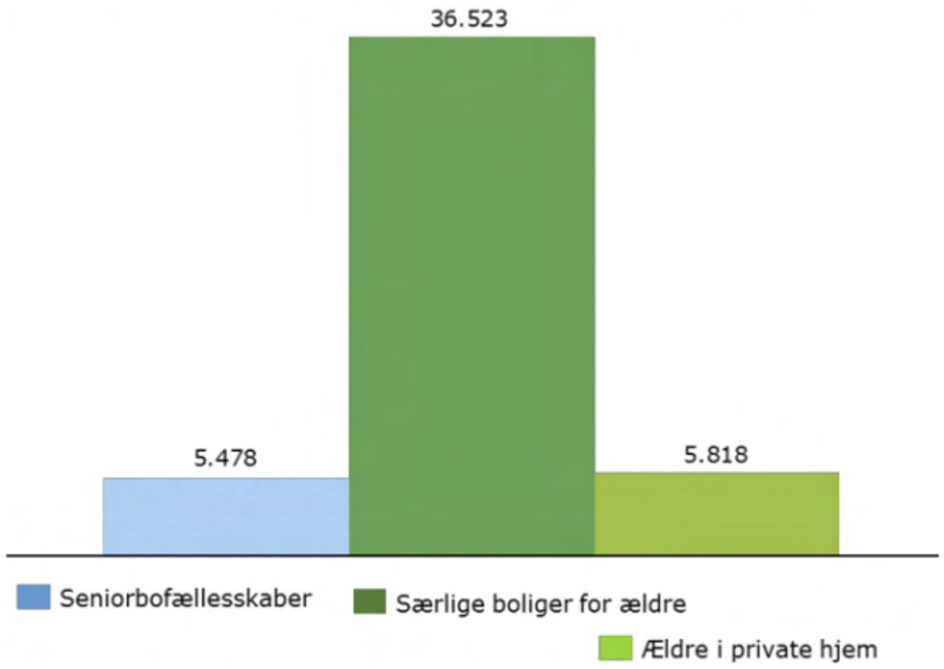
Ur ett bostadspolitiskt perspektiv innebär detta att idéburen och gemensam bostadsförsörjning kan fungera som social infrastruktur i samhället, särskilt relevant för grupper som riskerar ensamhet, otrygghet eller svag förankring på bostadsmarknaden.

Erfarenheter från olika typer av både svenska och utländska bogemenskaper visar att sådana boendeformer kan bidra till förbättrad hälsa och ökad livskvalitet, vilket i förlängningen kan minska behovet av offentliga insatser inom vård, omsorg och socialtjänst. Dessa effekter syns sällan i traditionella bostadsekonomiska kalkyler, men är centrala för att förstå den idéburna och gemensamma sektorns bredare samhällsnytta.

Bogemenskaper för seniorer i Danmark har, allt annat lika, påvisat en tydligt kostnadsminskande effekt på kommunal hemtjänst i form av minskad transporttid och grannhjälp för praktiska uppgifter som minskar behovet av hemtjänst. Det borde inte se mycket annorlunda ut i Sverige. Studien som genomförts av stiftelsen och bostadsinvesteringsfonden RealDania ger en god indikation på de offentliga besparingsmöjligheter som bör finnas i att satsa på fler bogemenskaper för äldre. [4]

[4] Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber, Realdania 2019

Fig. 1: Gns. udgift pr. person pr. år brugt på praktisk hjælp (kr.)



Kilde: Interview med casekommuner, Fritvalgsdatabasen, Rambøll Management

Långsiktigt ägande och kvalitet över tid

Idéburna och gemensamma bostadsprojekt präglas som sagt i regel av långsiktigt ägande och förvaltning, ofta helt utan incitament att realisera kortsiktiga värdestegringar. Detta påverkar val av material, tekniska lösningar och energisystem. Investeringar bedöms i högre grad utifrån livslängd, driftskostnader och robusthet över tid. Resultatet blir ofta bostäder med god teknisk kvalitet och stabila boendekostnader över livscykeln, vilket är särskilt betydelsefullt för hushåll med begränsade ekonomiska marginaler. Lägre driftskostnader och mindre underhållsbehov bidrar till långsiktig prisöverkomlighet, även när initial byggkostnad inte varit lägst möjliga.

Bostadslösningar, exempelvis kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen, som helt avskaffar spekulationsmöjligheter för de boende tenderar dessutom att bli billigare över tid i relation till övriga bostadsmarknaden – där priserna stiger till följd av spekulation. Så även om exempelvis en kooperativ hyresrättslägenhet blir dyr initialt på grund av höga byggkostnader och andra kostnader, så blir den relativt sett mer prismässigt överkomlig över tid. Detta är ett starkt argument för att satsa på fler bostäder av sådant slag.

En underutnyttjad systemkapacitet

Sammantaget representerar idéburen och gemensam bostadsförsörjning en underutnyttjad kapacitet i det svenska bostadssystemet. Sektorn kan sannolikt bidra till lägre byggkostnader, stärkt social hållbarhet och mer effektiv användning av offentliga resurser, särskilt i situationer där marknaden eller offentliga bostadsaktörer har svårt att leverera överkomliga bostäder.[5]

För att denna potential ska realiseras krävs dock att sektorn förstås och behandlas som en strukturell del av bostadsförsörjningen. Inte bara som enskilda projekt eller undantag. Denna bakgrund utgör därmed en viktig utgångspunkt för rapportens fortsatta analys av finansiering, markpolitik och institutionella reformer som kan stärka idéburen och gemensam bostadsförsörjning på systemnivå.

5 Helmfridsson (m fl), Projektet BYGATAN, Brukarstyrd gestaltning och implementering av resilienta livsmiljöer på landsbygden, Föreningen för byggemenskaper, 2023

3. GLAPP OCH UTMANINGAR SOM SKAPAR PROBLEMEN PÅ BOSTADS-MARKNADEN

I det här avsnittet går vi översiktligt igenom olika utmaningar på bostadsmarknaden som på olika sätt kan relatera till idéburen och gemensam bostadsförsörjning, med fokus på människor med mindre plånböcker.

Idéburna gemensamma bostadsaktörer och planmonopolet

Flera studier visar att de institutionella villkoren för bostadsbyggande har stor betydelse för vilka aktörer som faktiskt kan delta i byggprocessen. Rapporten Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper av Pia Westford (RISE) visar att kommunala plan- och markanvisningsprocesser i stor utsträckning är utformade efter de etablerade byggbolagens arbetssätt och resurser. Detta kan skapa betydande trösklar för byggemenskaper och andra mindre aktörer.

För byggemenskaper innebär utdragna plan- och byggprocesser en betydande osäkerhet. Om processen drar ut på tiden ökar risken att medlemmar lämnar projektet eller att finansieringen försvåras. Byggemenskaper har därför ett starkt intresse av förutsägbara processer och relativt enkla detaljplaner. Ett ytterligare hinder är att markanvisningar i många kommuner sker innan detaljplanen är färdig. Det innebär att byggherren måste bära kostnader och risker kopplade till planarbetet under en längre period. För kapitalstarka fastighetsbolag kan detta vara en hanterbar del av projektutvecklingen, men för byggemenskaper med begränsade resurser kan det innebära ett avgörande hinder.

Därtill kommer att kommunala krav på byggherren ofta utgår från etablerade aktörers förutsättningar. Krav på tidigare erfarenhet av byggprojekt, omfattande ekonomiska resurser eller korta genomförandetider kan därför verka exkluderande för byggemenskaper. Sammantaget innebär detta att plan- och markanvisningssystemet i praktiken tenderar att gynna storskaliga och kapitalstarka byggherrar.

Rapporten visar därmed att de institutionella ramarna för planering och markanvisning har stor betydelse för mångfalden av aktörer på bostadsmarknaden. Om målet är att möjliggöra fler byggemenskaper och andra icke-spekulativa bostadsinitiativ behöver planprocesser, markanvisningsrutiner och krav på byggherrar i större utsträckning anpassas till dessa aktörers förutsättningar, enligt Westford. [6]

Det är dock inte bara den idéburna gemensamma bostadssektorn som har utmaningar med det kommunala planmonopolet under nuvarande förutsättningar. Byggtakten generellt i Sverige hämmas av att kommuner inte planerar mark i tillfredsställande takt. Detta enligt Hyresgästföreningen. [7]

6 https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1473456/FULLTEXT01.pdf (Westford P, Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper, RISE, 2020

7 Bengtsson, Synnelius, 2022



Renovräkning

I boken “Det självspelande pianot” går Stig Westerdahl, professor i företagsekonomi, igenom ett antal aspekter som påverkat den svenska bostadsmarknaden till att hamna där den är idag. Den viktigaste sentida utvecklingen enligt honom är införandet av nuvärdesberäkning i bokföringen av bostadsprojekt. Denna metod är relativt nyligt införd i Sverige och handlar om att framtida in- och utbetalningar från en investering räknas om för att kunna jämföras vid en och samma tidpunkt. Uppskattade framtida inkomstströmmar räknas om till ett värde idag (nuvärde). Detta har lett till att aktiepriser har kunnat stimuleras att stiga snabbt genom att köpa in hyresbostäder i utanförskapsområden och renovera dessa. Man har gjort detta genom att nuvärdesberäkning kombineras med kalkylräntan på ett sätt som redovisar större fastighetsvärden i bokföringen. Ett värderingsbolag uppskattar fastighetsinvesteringens framtida inkomstöverskott. Inkomstströmmarna omsätts sedan i ett nuvärde, det vill säga värdet av framtida pengar idag. Vid låg kalkylränta så får man ett högt värde på investeringen idag, vid hög kalkylränta så får man ett högre värde på investeringen i framtiden. Detta gäller oavsett de faktiska intäktsströmmarna.

Kalkylränta är kapitalets alternativkostnad, exempelvis 1% på banken i relation mot avkastningskravet på din fastighetsinvestering. Till den särskilt intresserade av ämnet rekommenderas boken “Det självspelande pianot" av Stig Westerdahl.

För en lekman framstår denna teknik kanske som komplex och bokföringsmässigt bortom den affärsmässiga verkligheten. De faktiska intäkterna har ju inte ändrats bara för att man anpassar kalkylräntan och räknar om uppskattade värden i framtiden till nutiden.

Dock har förfarandet gjort att privata bostadsbolag kunnat få in stora investeringar från kapitalmarknaden för inköp och renovering av bostäder där hyrorna tidigare varit lägre. Aktiekurser på privata bostadsbolag har rusat (den uppskattade goda framtiden omsätts i nutid) på få år vilket borgade för lönsam försäljning (så kallad “exit”) av bolagen i vissa fall, för stora expansioner i andra.

Ordet “renovräkning” (på engelska “renoviction”) kommer från den chockhöjning av hyrorna som renoveringarna medger i lagstiftningen. Detta har lett till att människor som inte klarat av de nya hyresnivåerna fått flytta. En förutsättning för att detta ska fungera är såklart att det finns en stor efterfrågan på bostadsmarknaden och att människor accepterar att en större andel av deras månadsinkomst går till hyran.

Inte sällan har husen som köpts in för “renovräkning” tillhört allmännyttiga bolag och de hyresgäster som fått flytta på sig måste nu hitta nya boenden till en kostnad de klarar av att betala. Men var går det att hitta dessa boenden om till och med utanförskapsområdenas bostäder nu får kraftiga hyreshöjningar? Lönsamheten i systemet gör ännu ej renoverade lägenheter mycket attraktiva för bostadsbolag med dessa arbetssätt. Det gör såklart att risken för fler uppköp som leder till att låginkomsttagare “renovräks” är stor.

Utmaningen med detta system ligger i lagstiftningen och så länge den ligger fast är förfarandet helt legitimt i Sverige. [8] Vad som saknas för målgruppen som “renovräks” är i dagsläget tillräckligt med nya boendealternativ till överkomliga kostnader.

8 Westerdahl, 2021

Social Dumping

Ett sätt för rika kommuner att minska sina sociala kostnader har visat sig vara att låta människor som uppbär försörjningsstöd bosätta sig i billiga bostäder i andra kommuner. Mottagarkommunerna av denna så kallade “social dumping” erhåller därmed ökade kostnader via nya medborgare som kräver mer stöd än vad de bidrar med ekonomiskt. Inte sällan är dessa fattigare kommuner belägna i ekonomiskt sett mindre attraktiva lägen, med mycket landsbygd och låg tillväxt. Sådana kommuner har ofta en krympande befolkning, vilket innebär krympande skatteintäkter. Alternativa lösningar i de rika kommunerna för att kunna erbjuda prisöverkomliga boenden för denna målgrupp har i mindre omfattning tagits fram. Istället har vissa mottagarkommuner börjat riva hus som skulle kunna lämpa sig för “social dumpning”, för att skydda sig. [9]

Allbolagen och K3-regelverket

2011 kom en lag som innebar att allmännyttan i Sverige skulle komplettera sitt allmännyttiga syfte, med att agera efter affärsmässiga principer. De har därmed kommit att närma sig privata bostadsbolag i sitt agerande, även om det fortfarande finns en stor spännvidd mellan kommunerna och bostadsbolagens tolkningar och tillämpningar av lagen. Allbolagen medger större möjligheter till vinstutdelning än tidigare lagstiftning. Särskilt stora möjligheter finns när bolagen har sålt fastigheter. Halva reavinsten kan delas ut utan motivering, och andra halvan kan också delas ut om den motiveras med att finansiera bostadssociala ändamål. [10]

Allbolagens krav på affärsmässighet kan bedömas på bolagsnivå och behöver därmed inte ställas på projektnivå. Det betyder att ett projekt kan vara olönsamt så länge helheten är lönsam. Det här visade sig i en prövning 2014 av Allbolagen i Karlstads förvaltningsrätt, där allmännyttan på orten anmäldes för brott mot kravet på affärsmässiga principer i ett investeringsprojekt.

Men bara några år efter Allbolagen beslutade EU 2013 om ett nytt redovisningsregelverk, vilket i Sverige förverkligats genom K3-regelverket, som kräver att fastigheter ska redovisas till sitt verkliga värde. Om ett projekt har haft en högre produktionskostnad än vad det bedöms vara värt, ska det ske en omedelbar nedskrivning av värdet, vilket påverkar bolagets resultat. Det är detta, inte Allbolagen, som upplevs som ett hinder för investeringar på exempelvis landsbygd med låga fastighetsvärden.

Men fastighetens verkliga värde är till viss del en subjektiv bedömning där bolag i dialog med revisorer har stor makt över tolkning och tillämpning av regelverken. Genom Viskaforsmodellen utmanades den traditionella föreställningen att högre risk alltid kräver högre avkastning, och visade samtidigt hur K3-regelverket lämnar utrymme för olika tolkningar vid värdering av tillgångar. När Viskaforshem uppförde 18 hyresrätter som passivhus i trä vägde bolaget in de långsiktiga ekonomiska fördelarna med hållbara material som kräver mindre underhåll. Genom att acceptera en lägre avkastning på investerat kapital och sprida kostnaden för nyproduktionen över längre tid kunde hyrorna hållas nere – utan att den långsiktiga lönsamheten äventyrades.[11]

Byggemenskaper och lokala utvecklingsbolag AB (svb) kan här spela en stöttande roll till våra allmännyttor. De kan genom att delfinansiera lokala bostadsprojekt stärka upp allmännyttans balansräkning och därmed möjliggöra en uppfyllelse av allbolagens och K3-regelverkets krav. Risken delas därmed mellan startgruppen och allmännyttan. Ett sådant idéburet-offentligt samarbete testas i skrivande stund på orten Jämjö i Karlskrona kommun, med en byggemenskap i samverkan med allmännyttan Karlskronahem.[12]

9 IBID

10 IBID

11 https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2026/kommunal-verktygslada/kommunal-verktygslada-for-en-aktiv-bostadspolitik---slutversion-februari-2026.pdf

12 https://www.helasverige.se/nyheter/debatt-ge-landsbygden-ett-bostadsstod-och-lyft-utvecklingen/

Investeringsstödet till nya hyresbostäder är borttaget

Det förra investeringsstödet för hyresbostäder och stödet för bostäder för studerande togs bort vid årsskiftet 2021/2022, men fortsatte att stötta nyproduktion till 2025 genom en lång utfasningsperiod. 60 000 bostäder skapades med investeringsstöd mellan 2017-2025.[13]

Hela Sverige ska leva (HSSL) har tagit fram underlag som tyder på att 50 000-70 000 hyresbostäder behövs på svenska landsbygden. Målgruppen är primärt äldre som vill lämna huset/gården men inte bygden samt unga som inte vill bo kvar hemma men stanna i bygden. Detta underlag har missats av Boverket och andra instanser, enligt Peter Eklund som är bostadsstrateg hos HSSL, eftersom de inte tittat på behovet utanför de större landsbygdsnära tätorterna. Denna dolda bostadsbrist är mycket svår att täcka utan någon form av statligt stöd för investeringar i hyresbostäder på landsbygden.

Det tidigare investeringsstödet fungerade ofta väldigt bra för idéburna och gemensamma bostadsaktörer på landsbygden och många goda exempel finns, bland annat Kiladalen Utveckling AB (svb) i Stavsjö i Nyköpings kommun och Hogslätts Vänboende i Tanums kommun som byggde landets billigaste hyresrätter för perioden 2018-2019. I båda fallen kompletterades investeringsstödet med kommunal borgen. Det systemet som nu tagits bort hade kunnat skalats upp genom mobilisering av fler byggrupper, menar HSSL. Därmed hade både den synliga och dolda bostadsbristen på landsbygden kunnat betats av. Sakta men säkert.[14]

Med detta sagt finns även kritik mot det förra investeringsstödsystemet, även inom den idéburna och gemensamma bostadssektorn. Det skapade problem genom att bostadsföreningar inte fick höja hyrorna utifrån marknadsmässiga kostnadshöjningar. En bostadsförening som bara har hyran som intäkt får då svårt att betala sina utgifter. Detta skapade rejäla ekonomiska rävsaxar för vissa idéburna och gemensamma bostadsaktörer. I utformningen av en framtida liknande stödlösning bör risken med sådana problemutfall tas i beaktande.

Hyresgästföreningen har analyserat vad borttagandet av investeringsstödet inneburit i Sverige i relation till hur jämförbara länders stödsystem för byggande av hyresrätter. 100 000 bostäder behöver byggas enligt Hyresgästföreningen för att Sverige ska komma ikapp bostadsbristen. Lägger vi till Hela Sverige ska levas siffra för den dolda bostadsbristen på landsbygden, så adderas naturligtvis 50 000 - 70 000 bostäder till det. Enligt Hyresgästföreningen skapades 60 000 bostäder med investeringsstöd mellan åren 2017-2025. År 2026 har utvecklingen av nya hyresbostäder nära avstannat.

13 https://hurvibor.se/subventioner/investeringsstod/

14 https://www.helasverige.se/nyheter/debatt-ge-landsbygden-ett-bostadsstod-och-lyft-utvecklingen/ (HSSL, 2025)

I våra nordiska grannländer har investeringsstöd till bostadsbyggande behållits och hade Sverige byggt i samma takt som dem så hade utfallet blivit så här sedan 2000:

Finlands byggtakt = 640 000 bostäder i Sverige
Norges byggtakt = 420 000 bostäder i Sverige
Danmarks byggtakt = 210 000 bostäder i Sverige

Bristen på bostäder har särskilt drabbat låginkomsttagare som inte vare sig hittat nya bostäder eller kunnat ta till vara på friställda bostäder från flyttkedjor. Unga har inte kunnat flytta hemifrån och studenter har svårt att hitta bostad vid sina lärosäten.

Hyresgästföreningen driver i dagsläget att staten bör införa statliga bygglån och vid behov kontantstöd till nybyggnation. Ramarna för stödet måste vara tillräckligt vida för det behov som finns. Under 2025 behövde 22 000 bostäder sådan stöttning enligt Hyresgästföreningen. Summan skulle vara 0,15 miljard per år och upp till 11 miljarder vissa år vid byggtoppar då både lån och investeringsstöd behövs. Stöden måste alltså vara anpassade för att ge större summor vissa år, lägre summor andra år.[15]

Bostadsbidraget avskaffar sig självt

Bostadsbidraget har historiskt varit ett grundläggande bostadspolitiskt instrument för att stödja hushåll med låga inkomster och höga boendekostnader. Syftet är att minska risken för att ekonomiskt svaga hushåll trängs undan från bostadsmarknaden och att skapa en rimligare balans mellan hushållens inkomster och deras boendekostnader.

Enligt Hyresgästföreningen har bostadsbidragets funktion emellertid gradvis försvagats under en längre period. Detta har skett genom att centrala nivåer i systemet – såsom inkomstgränser och de bostadskostnader som bidraget beräknas utifrån – under lång tid inte har justerats i takt med utvecklingen av hyror, inkomster och priser i samhället. När regelverket lämnas oförändrat samtidigt som den ekonomiska utvecklingen fortsätter minskar successivt antalet hushåll som kvalificerar sig för stödet. I praktiken innebär detta att bostadsbidraget gradvis avvecklar sig självt.[16]

Konsekvensen blir att stödet i allt mindre utsträckning fungerar som ett brett bostadspolitiskt instrument och i stället begränsas till en allt snävare grupp hushåll med mycket svag ekonomi. Samtidigt kvarstår – och i många fall ökar – de strukturella problemen på bostadsmarknaden, där stigande hyror och boendekostnader innebär att en växande andel av hushållens inkomster måste användas till boendet. Ett problem är även att stora andelar av de som lyfter bostadsbidraget idag blir återbetalningsskyldiga.

För att återställa bostadsbidragets funktion krävs att systemet åter kopplas till den faktiska utvecklingen av hyror och inkomster. Detta innebär dels en uppjustering av inkomstgränser och bostadskostnadsnivåer så att de bättre motsvarar dagens ekonomiska förhållanden, dels införandet av mekanismer som säkerställer att dessa nivåer fortlöpande följer den ekonomiska utvecklingen. Dessutom borde bostadsbidraget rimligen också kunna komma fattiga hushåll utan barn till del. Utan en sådan reform riskerar bostadsbidraget att fortsätta minska i betydelse, trots att behovet av stöd på bostadsmarknaden kvarstår.[17]

15 https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/lagesrapport/2024/lagesrapport_vinter_2024.pdf

16 IBID

17 IBID

Kris inom byggsektorn - och det är inte bara att byggpriserna skenar

Rapporten *Att bygga billigt är dyrt* visar hur de ekonomiska och institutionella villkoren för bostadsbyggande i hög grad styr vilka bostäder som faktiskt byggs. Finansiering, redovisningsregler, beskattning och upplåtelseformer skapar tillsammans de incitament som påverkar bostädernas kvalitet, storlek och långsiktiga hållbarhet. Innehållet bekräftar mycket av det vi redan presenterat men med fokus på byggnadskvalitet.

En slutsats i rapporten är att dagens system i stor utsträckning premierar låga initiala byggkostnader istället för långsiktig kvalitet. Investeringar i hållbara material, energieffektiva lösningar och robust arkitektur innebär ofta högre kostnader i byggskedet, medan de ekonomiska systemen i begränsad utsträckning tar hänsyn till de lägre drift- och underhållskostnader som uppstår över tid. Resultatet blir att bostäder ofta optimeras för kortsiktiga kalkyler vilket gör att den långsiktiga hållbarheten blir lidande. Detta betyder i klarspråk att vi får bostadsbestånd med lägre kvalitet. Detta kan leda till ökade framtida kostnader för underhåll. Samtidigt är det välkänt att byggpriserna har ökat kraftigt över tid i Sverige. Detta påverkar naturligtvis det beskrivna utfallet.

Rapporten bekräftar också hur finansierings- och värderingssystemet kan försvåra bostadsbyggande i områden där marknadsvärdet är lägre än produktionskostnaden. Nedskrivningar i balansräkningen kan då uppstå även när projekt har ett positivt kassaflöde, vilket minskar incitamenten att bygga i dessa områden.

Sammantaget pekar rapporten på att bostadsmarknadens utmaningar i hög grad handlar om hur finansierings- och redovisningssystemen (se avsnittet om Allbolagen och K3-regelverket ovan) är utformade, vid sidan stigande byggkostnader och försvårande tekniska regler. Om målet är bostäder som är hållbara över tid behöver dessa system i större utsträckning premiera kvalitet och långsiktighet.[18]

18 https://www.chalmers.se/centrum/cba/publikationer/att-bygga-billigt-ar-dyrt/

Sammantaget leder dessa glapp till att Sverige riskerar kostnader relaterade till undermålig byggkvalitet i framtiden.

Exempel: byggkrisens regionalekonomiska konsekvenser i Stockholm

Det skapas även problem när byggtakten minskar. De strukturella problem som präglar bostadsbyggandets finansiering och investeringslogik blir särskilt tydliga i storstadsregioner där bostadsbyggandet spelar en grundläggande roll i den regionala ekonomin. Rapporten *Notan för byggkrisen* framtagen av Stockholms Handelskammare visar hur kraftigt minskade bostadsinvesteringar snabbt får omfattande effekter i Stockholmsregionen, både i byggsektorn och i den bredare ekonomin. [19]

Under 2023 föll bostadsinvesteringarna kraftigt i Sverige, och i Stockholmsregionen minskade antalet påbörjade bostäder med över 60 procent jämfört med året innan. Rapporten analyserar flera scenarier för utvecklingen fram till 2030 och visar att en längre period av lågt bostadsbyggande kan få betydande regionalekonomiska konsekvenser.

I ett scenario med en relativt mild byggkris kan produktionen i Stockholmsregionen minska med omkring 30 miljarder kronor under ett enskilt år, medan ett djupare krisscenario kan innebära ett produktionsbortfall på upp till cirka 49 miljarder kronor. Som en konsekvens kan sysselsättningen minska med mellan 33 000 och 55 000 personer. Byggsektorn drabbas hårdast men även tjänstesektorer som arkitekt- och teknikkonsultverksamhet påverkas kraftigt. Rapporten visar därmed hur bostadsbyggandet är en viktig komponent i den regionala ekonomin. När bostadsinvesteringarna faller kraftigt uppstår betydande negativa spridningseffekter i ekonomin, både genom minskad aktivitet i byggsektorn och genom bredare effekter på sysselsättning, konsumtion och regional tillväxt.[20] Detta kan tolkas som att en jämnare och mindre volatil marknad inom byggsektorn hade varit en fördel mot dagens situation.

19 https://stockholmshandelskammare.se/wp-content/uploads/2024/02/rapport_notan_for_byggkrisen.pdf

20 https://stockholmshandelskammare.se/wp-content/uploads/2024/02/rapport_notan_for_byggkrisen.pdf

Den privata fastighetsspekulationen

Kreditmarknaderna avreglerades i mitten av 1980-talet vilket bland annat behandlats i dokumentären “Novemberrevolutionen” som beskriver de förfaranden som senare ledde till den svenska finanskrisen i början av 1990-talet.[21] Den stora fastighetsbubblan som sprack ledde till att antalet människor i ekonomisk utsatthet ökade. Detsamma är alltid fallet när bostadsbubblor spricker. Finanskrisen 2008-2010 härrörde också från en bostadsbubbla. Resultatet blev att tusentals människor i USA fick lämna sina hem och krisen spred sig världen över eftersom finansvärlden vid det tillfället blivit allt mer globaliserad. Paradoxalt nog skapades, utifrån regelverket i USA där människor som inte kan betala sina fastighetslån kan lämna över sina hem till banken, en situation med många hemlösa och många tomma bostäder på samma gång.

Men det handlar inte bara om när skuldsättningen når sin kulmen och bostadsbubblan spricker. Ju mer fastighetspriserna stiger på vägen fram till krisen, desto längre bort kommer människor i utsatt ekonomisk ställning från att hitta en bostad. Det är inte bara krångliga lagar och regler, trög eller dåligt anpassad detaljplanering, stigande byggkostnader och spekulation baserad på psykologi och bankkredit som driver priserna, utan också ekonomisk tillväxt och annan positiv samhällsutveckling. Det betyder att när samhället går bra stiger bostadskostnaderna löpande och leder vanligen till att löneutvecklingen halkar efter. Därmed blir det allt svårare för människor med “mindre plånböcker” att efterfråga en för dem lämplig bostad. [22]

21 https://www.svtplay.se/video/emBVRyj/novemberrevolutionen?video=visa

(Novemberrevolutionen, dokumentär av Jan Josefsson, 2004)

22 Lagander & Åhman, 2025

Detta skall mitigeras på den svenska hyresmarknaden med bruksvärdessystemet, bostadsbidrag och Hyresgästföreningens förhandlingsmodell, men genom exempelvis presumtionshyror vid nyproduktion så slår effekterna ändå igenom över tid. Och på den privata bostadsmarknaden med budgivning slår de definitivt igenom.

Så länge privat fastighetsspekulation ligger fast så kommer fastighetspriserna att stiga i cykler på ett sätt att nya bostadsbubblor uppstår och spricker. Detta är vad historien visat. Budgivningen på hus, ägarlägenheter och bostadsrätter maximerar vinstuttaget på marknaden och den med störst möjlighet att låna hos banken vinner vanligen. Detta leder till en stor privat skuldsättning i samhället, med tillhörande räntebörda. Sveriges privata skuldsättning (främst hushållens) är i nuläget betydligt större än den offentliga skulden i relation till BNP; den offentliga skulden ligger runt 30-35 % av BNP, medan hushållens skulder uppgår till närmare 180 % av BNP, vilket visar en stark obalans där svenska hushåll bär en tung skuldbörda. Denna trend har pågått sedan 90-talet, där skuldkvoten har ökat kraftigt, och utgör en risk för svensk ekonomi, särskilt kopplat till stora bostadslån.[23]

Ur ett helhetsperspektiv får vi en fastighetsspekulationskultur i samhället, där passiv spekulation i bostäder ofta premieras före andra former av sparformer och investeringar. Detta avspeglas även i statliga reformer, exempelvis ränteavdraget som uppmuntrar till ökad skuldsättning hos hushållen. Den sannolikt viktigaste typen av säkerhet för banklån i vårt

23 https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/makroekonomi/hushallens-ekonomi/hushallens-skulder_1209167.html



samhälle är fastigheter. Eftersom en tydlig del av de digitala pengar som cirkulerar i vårt samhälle backas av fastighetsvärden blir det problematiskt när fastighetspriserna snabbt sjunker. Detta hotar nämligen samhällets penningmängd, som helt plötsligt står utan inte bara full kapitaltäckning hos banker (vars grundläggande affärsmodell handlar om att “låna ut mer pengar än banken själv har”) utan även täckning i realt hänseende - då fastighetsvärdet som var bankens säkerhet för att genomföra kreditexpansionen (utlåningen) plötsligt försvinner. Bankerna kommer när detta sker att bli mycket restriktiva i sin utlåning, vilket drabbar realekonomin och företagens finansiering. En kedja av konkurser blir ofta resultatet med ökad arbetslöshet som följd. Detta gör i sin tur att allt färre kan betala av sina skulder och snart fördjupas finanskrisen när även banker börjar gå omkull. Vanligtvis räddas de dock av staten innan detta sker. Åtminstone de stora banker som har en systemviktig andel av penningmängden i sin balansräkning. Småbankerna, till exempel lokala sparbanker, erbjuds inte nödvändigtvis detta offentliga skydd. Ett tidigt tecken på att finanskrisen närmar sig är att det börjar bli ont om köpare till nyproducerade bostäder och att byggtakten plötsligt stannar av.

Den tyska Professorn i nationalekonomi Richard Werner har studerat det tyska sparbanksystemet och har i sin forskning klargjort hur bankernas kreditexpansioner ökar penningmängden i samhället. Werners kritik ligger dock inte i att skapandet av pengar privatiserats på detta vis, utan att den “expanderande krediten” investeras för mycket i konsumtion, och inte produktion. [24] Om de nya pengar som skapas i samhället istället hade investerats produktivt i företag inom realekonomin istället för den spekulativa fastighetsmarknaden, hade det varit svårare att skapa återkommande ohållbar skuldsättning i samhället på det vis som vi idag i princip vant oss vid som ett naturligt marknadsförlopp. Pengarna måste helt enkelt flöda inom realekonomin på ett hälsosamt sätt och inte sitta fast i icke-produktiva tillgångar. Hans huvudsakliga förslag för att komma till rätta med problemet är att förbjuda banker att låna ut till verksamheter som inte bidrar till ökat BNP. Detta är sannolikt väldigt svårt att få till politiskt.[25]

24 Lagander, Motala Kommun, 2016

25 YT-kanal: Werner Economics, Improving the Swedish Banking System

Werners alternativa förslag är att främja små lokala banker - gärna kooperativa, offentliga eller semioffentliga - som arbetar utan enskilda vinstintressen. Varje större ort borde ha minst en lokal icke-vinstutdelande samhällsnyttigt inriktad bank, enligt Werner.[26] Hans argument för detta är att små lokala banker i högre grad lånar ut till produktiva verksamheter än konventionella affärsbanker som hellre lånar ut till spekulativa verksamheter och konsumtion. När banker återinvesterar sina vinster i produktiv utlåning eller till välgörande ändamål och sociala investeringar främjas ett hälsosamt penningflöde inom hela samhällsekonomin. När penningflödet är hälsosamt sprids medlen på ett sätt att fler kan betala av sina skulder till banksystemet som helhet. Den tyska men även den svenska sparbanksrörelsen är här utmärkta förebilder, enligt honom.[27]
Erfarenheter från Sverige visar att den typ av banker som lånat ut mest till idéburen och



Bild: Ekobankens kontor i Järna. Ekobanken är sannolikt den finansiella aktör som hittills finansierat flest byggemenskaper i Sverige.

gemensam bostadsförsörjning, är just lokala sparbanker och kooperativa banker, exempelvis Tanums Sparbank, JAK Medlemsbank och Ekobanken. Ej heller att förglömma de kommuner som ställt upp med borgen så att byggemenskaper och lokala utvecklingsbolag AB (svb) kunnat lyfta byggnadskreditiv hos banker, såsom fallet har varit i Tanum (Gerlesborg), Nyköping (Stavsjö) och Ockelbo.

Sannolikt är politiskt stöd för att främja en expansion av den till privata aktörer ej-vinstutdelande offentliga och idéburna banksektorn det mindre svåra alternativet av Werners förslag.

26 YT-kanal: Werner Economics, Improving the Swedish Banking System

27 Lagander, Motala Kommun, 2016

Ett reformpaket i fyra delar

I detta avsnitt presenterar vi research kring fyra huvudsakliga lösningsdelar samt en kompletterande del. De summor i stödmedel som föreslås är framtagna av Martin Hofverberg.

Första delen: Nationella lösningar för ökad takt i detaljplaneringen

Syfte: Öka mängden tillgänglig och mer öppet planlagd mark för bostadsproduktion.

Utgift: Cirka 3 miljarder.

Skriven av Martin Hofverberg

Sverige lider av ett kroniskt underskott av bostäder. Omkring 110 000 bostäder saknas, fördelade på drygt hundra kommuner, och för att bristen ska byggas bort behöver det tillkomma ungefär 50 000 nya bostäder om året.[28] *Nyproduktion är en marknad helt underställd politiken, och i frånvaron av statliga krav planerar många kommuner inte för fler bostäder än de absolut måste.*[29] *Två sammanhängande problem ligger bakom: att kommunernas planering blivit reaktiv och i praktiken överlämnad åt byggherrarna, och att kommuner kan åka snålskjuts på grannkommunernas planering. Här beskrivs båda – följt av vad som krävs för att vända utvecklingen.*

Bostadsbristen är regional, ansvaret är lokalt

Bostadsbehovet uppstår på en regional arbets- och bostadsmarknad. Människor pendlar över kommungränserna, och en hel regions samlade behov av bostäder kan inte mötas av en enskild kommun. Ansvaret för bostadsförsörjningen är samtidigt i allt väsentligt lokalt: genom planmonopolet avgör varje kommun själv när, var och hur det får byggas inom dess gränser. Lagstiftningen förutsätter att varje kommun har egna incitament att åtgärda en allmän bostadsbrist, men staten saknar verktyg att kräva att kommunerna faktiskt bidrar till den region de ingår i. För den enskilde är rätten till bostad i lagstiftningen närmast en målformulering snarare än en utkrävbar rättighet, och det verktyg staten har för att framtvinga planering – planföreläggande – används i praktiken aldrig för bostadsändamål. Glappet mellan ett regionalt behov och ett lokalt ansvar är grundförutsättningen för det som följer: den regionala bostadsförsörjningen blir snedfördelad.[30]

Från pådrivare till bromskloss

Att kommuner kan tjäna på att inte bygga är ingen grundegenskap inom systemet, utan resultatet av en historisk förskjutning. Under den moderna bostadspolitikens uppbyggnad – från det kommunala planmonopolets införande 1907, via den totala kommunala bestämmanderätten 1947 och förköpslagen 1967, till det kommunala bestämmandets höjdpunkt kring 1971 – var kommunerna pådrivare. De drev en aktiv markpolitik, köpte och planlade mark i stor skala och hade statlig finansiering i ryggen för varje led i byggandet. Bostäder uppfördes i en hög takt som kulminerade med miljonprogrammet.[31]

Med 1987 års plan- och bygglag och den samtidigt införda naturresurslagen försköts tyngdpunkten mot bevarande, miljöhänsyn och medborgarinflytande, samtidigt som markägarens rätt till ersättning stärktes och det blev dyrare för kommunerna att ta privat mark i anspråk. 1990-talskrisen fullbordade vändningen: kommunernas markpolitik gick från att främja byggande till att främja kommunkassan, och den statliga bostadspolitiken upphörde i allt väsentligt. Kvar blev ett system där kommunen bär ansvaret och kostnaden men staten varken styr eller finansierar – och där det för den enskilda kommunen ofta lönar sig bättre att avvakta än att bygga. [32]

En planering som överlämnats åt byggherrarna

När en kommun avstår från att planera proaktivt överlämnas initiativet i praktiken till byggherrarna. Planläggning av tillkommande bostadsbebyggelse sker då i hög grad först sedan en utförlig dialog förts med en byggherre, och markanvisningen på kommunal mark genomförs efter sådana dialoger – ett arbetssätt som kan betecknas som en exploatörsdriven planeringsmodell. Det är över lag så bostadsplaneringen bedrivs i landets kommuner, även om bilden behöver nyanseras: förutsättningarna skiljer sig kraftigt åt, och vid sidan av den reaktivt inriktade majoriteten finns kommuner som anstränger sig för att vara mer proaktiva.[33]

Bland de mer reaktiva kommunerna finns några som väljer detta utifrån en ideologisk övertygelse om att marknaden i hög grad bör leda utvecklingen av den byggda miljön. För flertalet är det dock snarare fråga om ett upplevt tvång, som i första hand bottnar i kommunernas ekonomiska förutsättningar. Två former av resursbrist kan urskiljas: dels en generell ansträngd kommunal ekonomi, dels en mer specifik brist inom planerings- och exploateringsfunktionerna, förstärkt av en allmän kompetensbrist inom yrkesområdet. Sammantaget leder detta till att kommunerna i hög grad söker agera ekonomiskt riskminimerande, även i de fall där viljan och ambitionen att planera mer proaktivt finns.[34]

Många kommuner har därtill en svag egen genomförandeförmåga för bostadsproduktion och är i hög grad beroende av marknadens aktörer för att förverkliga ny bebyggelse. Den riskminimerande strategin blir då att förskjuta så stor del som möjligt av det ekonomiska risktagandet – tidig projektering, projektutveckling och ibland i praktiken hela planutvecklingen – över på byggherrarna. Effekten är att kommunen i någon mån avsäger sig sin roll som vägledare för en markanvändning som är optimal utifrån medborgarnas samtida och framtida behov, varpå marknadens prioriteringar, som i första hand styrs av ägarnas avkastningskrav, i hög grad kommer att avgöra vilka bostäder som byggs, var och för vem.[35]

Det utförliga förhandlandet får också konsekvenser för kvaliteten. Processkvaliteten – graden av insyn och förutsägbarhet i processerna – blir tydligt lidande, eftersom de tidiga dialogerna föregår den formella planprocessen och som regel sker i slutna rum med hög grad av sekretess; det blir i efterhand svårt att verifiera utifrån vilka positioner parterna förhandlat och vilka värden som prioriterats. Beträffande outputkvaliteten – kvaliteten och hållbarhetsomsorgen i de bostäder och livsmiljöer som tillskapas – är bilden inte lika entydig, men det finns en uttalad oro för att andra hänsyn än hållbarhet och kvalitet väger tyngre i insynsbegränsade förhandlingar. Risken förstärks av att kommunal mark för många kommuner utgör en av få realiserbara resurser; eftersom markpriset i hög grad bestäms av byggrättens omfattning kan kommuner lockas att göra avkall på kvaliteten för att maximera byggrätten och därtill kopplade försäljningsintäkter.[36]

28 Bengtsson, R. (2025). Räkna med bostadsbrist – och kommunala byggmål, Hyresgästföreningen.

29 Bengtsson, R. & Synnelius, J. (2022). Plats för fler bostäder. Mark, planer och pengar för en hållbar bostadsförsörjning, Hyresgästföreningen.

30 Bengtsson & Synnelius (2022)

31 Bengtsson & Synnelius (2022)

32 Bengtsson & Synnelius (2022)

33 Metzger, J., Håkansson, M. & Lundström, L. (2021). Förutsättningar för en proaktiv kommunal bostadsplanering, KTH, Institutionen för samhällsplanering och miljö.

34 Metzger m.fl. (2021)

35 Metzger m.fl. (2021)

36 Metzger m.fl. (2021)

Kommuner som åker snålskjuts

Att hålla nere ambitionsnivån är för många kommuner både ekonomiskt och politiskt rationellt. Ett stort plankontor kostar pengar, och en passiv, reaktiv planering som inväntar byggherrarnas förfrågningar är billigare än en proaktiv. Kommuner med stort markinnehav har dessutom ett underliggande intresse av att inte planlägga för mycket, eftersom ett begränsat utbud håller uppe priset på den egna marken. Till detta kommer att det i många kommuner finns starka väljargrupper som inte vill se mer bebyggelse, vilket sätter press på de lokalpolitiker som vill bli omvalda. Var och en av dessa drivkrafter pekar åt samma håll: mot att avstå.[37]

Konsekvensen är att en kommun kan dra nytta av att grannkommunerna bygger – tillgång till arbetskraft, ett bredare bostadsutbud i regionen och en fungerande arbetsmarknad – utan att själv ta motsvarande ansvar. Så länge någon annan i regionen planerar ambitiöst kan den enskilda kommunen behålla sin markvärdesnivå och slippa den lokala friktion som nybyggnation för med sig. Det är denna obalans som brukar kallas snålskjuts: många kommuner åker med på sina grannkommuners ansträngningar utan att betala för biljetten.[38]

Det faktiska byggandet bekräftar bilden. De kommuner som byggt mest i förhållande till sin befolkning under perioden 2021–2025 – med Boden, Knivsta, Kiruna, Nykvarn och Järfälla i topp – har uppfört mellan 13 och 20 bostäder per 1 000 invånare och år. Ingen av de tre storstäderna finns i den toppen, trots att de har de starkaste marknadslägena: Stockholm färdigställde 4,6, Malmö 6,1 och Göteborg 7,2 bostäder per 1 000 invånare. Marknadsläget är alltså inte ensamt avgörande – den lokala politiska viljan att planera är det. Tydligast blir det inom en och samma region: i Stor-Stockholm byggde Nykvarn omkring 14,5 bostäder per 1 000 invånare om året, medan Lidingö och Huddinge stannade på 2,7 – ett mer än fem gånger högre tempo i den ena kommunen än i den andra, inom samma region.[39]

Skillnaden mellan kommunerna ligger alltså inte främst i förutsättningarna, utan i hur de väljer att använda dem. De kommuner som bygger mest planlägger oftare mark utan att invänta en utpekad byggutvecklare, anvisar marken i konkurrens snarare än genom direktanvisning, ställer tidskrav förenade med vite på byggherrar som annars kan dröja, och har en effektivare process från planstart till inflyttning. Byggutvecklare vittnar om att ledtiderna i storstäderna kan uppgå till sju–åtta år, mot omkring tre i ambitiösa tillväxtorter. Det handlar med andra ord om verktyg som varje kommun förfogar över redan i dag. Att de inte används överallt är ett val – och ett val som blir billigare att göra ju mer grannarna bygger.[40]

En vanlig invändning är att kommunerna redan planlägger tillräckligt och att flaskhalsen i stället sitter hos byggherrar som inte bebygger sina byggrätter. Den bilden håller inte. Det finns inget lager av outnyttjade byggrätter som väntar på att exploateras – merparten av den så kallade planreserven är planlagd under de senaste åren, och antalet äldre, outnyttjade byggrätter har snarast minskat. Problemet är inte att färdiga planer blir liggande, utan att planberedskapen är för låg. Slutsatsen står därmed fast: de kommuner som inte bygger gör det i stor utsträckning för att de inte planerar – inte för att byggandet skulle stranda på något annat.[41]

Det saknas statliga krav på vad och hur mycket kommunerna ska planera. Detta skiljer bostadsförsörjningen från ett annat kommunalt ansvarsområde – skolan – där det finns en nationell läroplan och en skolinspektion som granskar att den följs, utan att detta uppfattas som ett orimligt ingrepp i det kommunala självstyret. Bostadsförsörjningen bör på motsvarande sätt uppgraderas till en nationell angelägenhet: kommunerna behåller ansvaret, men måste förhålla sig till det behov som finns i regionen. Ingen ska kunna luta sig tillbaka och göra ingenting medan grannkommunen gör allt för att tillgodose regionens behov.[42]

37 Bengtsson & Synnelius (2022)

38 Bengtsson & Synnelius (2022)

39 Bostadsfakta (2026). Kommunernas byggande, färdigställda bostäder 2021–2025: https://bostadsfakta.se/byggande/kommunernas-byggande/

40 Bengtsson & Synnelius (2022)

41 Bengtsson & Synnelius (2022)

42 Bengtsson & Synnelius (2022)

Vad som ska göras

Proaktivitet och reaktivitet utgör inte ett binärt motsatspar utan snarare en gradskala. Svagare former av proaktivitet kan bestå i att skapa en strategisk beredskap genom en aktiv, rullande översiktsplanering, bruk av fördjupade översiktsplaner och planprogram, eller egna kommunövergripande riktlinjer för kvalitet och hållbarhet. Det går inte att slå fast vilken grad av proaktivitet som är den rätta – förutsättningarna i landets kommuner är alltför varierade för ett sådant entydigt svar – och frågan är snarare hur de många kommuner som i dag inte befinner sig i den proaktiva änden av spektrumet kan ges förutsättningar att flytta sig något snäpp uppåt.[43]

Lagstiftningen framstår inte i första hand som hindret. Det finns redan inom ramen för det existerande regelverket utrymme för en mer proaktiv kommunal bostadsplanering än vad som i regel förekommer. Inte heller anvisningsförfarandet erbjuder någon enkel lösning: samtliga former har sina för- och nackdelar och är anpassade till olika förutsättningar. Det kan dock konstateras vara problematiskt att direktanvisning efter utförlig dialog med en byggherre är en så pass dominerande form, eftersom kommunen då agerar mest utpräglat i rollen som markägare snarare än som myndighet, med insynsbegränsade processer som följd. Lösningen är likväl inte att förbjuda direktanvisningen, då den i vissa lägen är ändamålsenlig.[44]

Vad som snarare behövs är att åtgärda den resursbrist som många kommuner upplever, både generellt och specifikt inom planeringsorganisationerna, samt att säkerställa en ändamålsenlig och sammanhängande organisering där de juridiskt mer kraftfulla verktygen – detaljplan, bygglov och genomförandeavtal – fås att samspela. En avgörande fråga rör fördelningen av risker. I dagens system bär kommunerna och byggherrarna hela den ekonomiska risken för planering och genomförande, medan staten före avvecklingen av bostadspolitiken i början av 1990-talet bar en stor del av densamma. En återgång till de förhållanden som rådde dessförinnan är inte trolig, men det skulle göra en betydande skillnad om staten åter tog på sig åtminstone en mindre del av risktagandet. Även blygsamma statliga resurser, särskilt på planeringssidan, kan ge en markant effekt genom det kapacitets- och kompetensbyggande de möjliggör i den enskilda kommunen.[45]

Översatt till konkret politik handlar det om:

1. Nationella och regionala mål för planeringen. Staten upprättar en nationell översiktsplan och definierar mål för den fysiska planeringen på nationell och regional nivå. Regionkommunerna ges ansvaret för den lokala samordningen, så att regionens samlade bostadsbehov fördelas mellan dess kommuner. Detta är det förslag som direkt angriper snålskjutsproblemet: när varje kommun måste förhålla sig till ett regionalt behov går det inte längre att avstå och låta grannen bära ansvaret.
2. Ekonomiska incitament för att nå målen. Två stöd föreslås. En kommunal planeringsbonus belönar de kommuner som faktiskt når sina byggmål. Statliga marklån gör det möjligt för kommunerna att förvärva och förbereda mark utan att tvingas välja mellan plankontor och övrig kärnverksamhet – ett strategiskt markinnehav är nära kopplat till en hög byggtakt. Gemensamt avlastar stöden den ekonomiska börda som staten lade på kommunerna när den i praktiken drog sig ur bostadspolitiken under 1990-talet.[46]

43 Metzger m.fl. (2021)

44 Metzger m.fl. (2021)

45 Metzger m.fl. (2021)

46 Bengtsson & Synnelius (2022)

Andra delen: Markvärdesskatt - den minst dåliga finansieringskällan?

Syfte: Finansiera reformer för en hållbar bostadspolitik och motverka snedvridningar

Intäkt: Cirka 8 miljarder till staten för stödreformer och långsiktig skatteväxling/19 miljarder till kommunerna att disponera fritt.

Skriven av Jonas Lagander

"En fastighet är till skillnad mot vad många tror ingen byggnad utan en avgränsad del mark. I fastigheten ingår dels fastighetstillbehör (ex byggnad och ledning ovan eller under mark för löpande bruk) dels byggnadstillbehör (fast inredning ex. spis och badkar). Om inget annat avtalats ingår både fastighetstillbehör och byggnadstillbehör i köpet av en fastighet." / Husman Hagberg [47]

Fastighetsskatt har länge varit något av tabu i svensk politik. Den klassiska utmaningen med skatteformen är att fastighetsägaren måste spara ihop till skatten och betala in en stor summa till staten en gång om året. Skatteinbetalningen ombesörjs inte av arbetsgivaren såsom inkomstskatten eller säljaren såsom momsen. Dessutom ska skatten betalas in oavsett inkomst. I Sverige har den traditionellt belastat även förbättringar på fastigheten, såsom hus och andra investeringar på marken. Dessa aspekter har gjort den impopulär, kanske framförallt inom svensk borgerlighet.

Många nationalekonomer ser dock fastighetsskatten som den minst dåliga, som Milton Friedman sade i ett tal från 70-talet. [48], alternativt bästa skatten. Varför är det så? Om vi utgår från att en ren fastighetsskatt enbart belastar själva fastigheten, det vill säga marken, så är denna en så kallad icke-elastisk tillgång. Mark kan inte återskapas någon annanstans. Ingen fabrik kan tillverka en ny bit mark med exakt samma läge och samma jordmässiga egenskaper. Mängden mark förblir alltid densamma på planeten, även när priset ändras. En tomt i Djursholm är och förblir en tomt i Djursholm. En tomt i Dorotea är och förblir en tomt i Dorotea. Detta innebär såklart att en tomt i Dorotea, som är en så kallad "svagare bostadsmarknad", skulle få låg fastighetsskatt. Djursholm, som är en stark bostadsmarknad, skulle få en hög fastighetsskatt. Och ingendera fastighetsägare, på endera plats, skulle kunna skatteplanera bort skatten eller flytta sina tillgångar till ett skatteparadis. Marken ligger där den ligger och kan generellt sett inte substitueras (ersättas av någonting annat). Så kommer det att fortsätta att vara tills möjligen den dag vi börjar kolonisera havsbottnen eller kanske rymden. Där kanske vi kan hitta goda nya lägen som kan agera substitut, men högst sannolikt inte förr. Och när de nya rymd- eller havsbottenkolonierna mognar till fasta och framgångsrika samhällen... ja då kommer det bli svårt att substituera marken även där.

Genom att markens läge inte går att ändra eller kopieras så är det lättare att trissa upp dess pris genom spekulation. Om investerare spekulerar i låt säga livsmedel och driver upp priserna så straffar det konsumenterna på kort sikt. Men snart kommer bönderna (producenterna), förutsatt att ingen torka eller annat negativt naturfenomen föreligger, snabbt inse potentialen i de livsmedel som spekulerats på, genom den prissignal som gives. De kommer att börja producera tack vare den nya förbättrade lönsamheten och snart finns gott om de livsmedel som det tidigare rådde brist på.[49] Här har alltså spekulationen hjälpt marknaden att förstå vad den bör prioritera i produktionen och en strukturell förbättring av mattillgången sker därmed över tid. Livsmedel är med andra ord en "elastisk tillgång", liksom alla andra replikerbara konsumtionsvaror. Så är det inte när det gäller "icke-elastiska tillgångar" som mark. Genom att spekulera i mark och trissa upp priserna så skapas strukturell ojämlikhet inte bara på bostadsmarknaden, utan hela marknaden. Detta driver inte någon ny bostadsproduktion, utan passivitet. Marken stiger ju i värde utan att ägarna behöver göra något aktivt för detta. Den aktivitet som driver upp värdet på deras mark står istället det övriga samhället för - marknaden och offentligheten. Med tiden brukar fastighetspriserna överstiga den generella löneutvecklingen och fickor av bostadsbrist skapas i samhället. Passiv spekulation vinner alltså i längden över aktivt arbete och företagande. Livet blir då svårare ekonomiskt för många av de som klarar av att hitta ett boende, men vars konsumtionsutrymme för andra hushållsbehov kraftigt reduceras. Fickor av fattigdom kan nu skapas, trots att samhället i stort är välbärgat. [50]

Detta är klassiska argument för fastighetsskatt, som i sin ursprungliga form alltså är en ren markvärdesskatt. Skatten motverkar fattigdom hos de som inte äger mark och främjar realproduktion på samma gång. Detta genom att ge incitament till företagande och jobbskapande till nytta för de som behöver betala sin hyra, sitt arrende eller sin markvärdesskatt. När markägandet kommer med en skattekostnad så framtvingas nämligen ekonomisk aktivitet hos den som äger- precis som hyra och arrende framtvingar ekonomisk aktivitet hos en hyresgäst eller arrendator.

Låt oss spinna vidare på detta och göra ett tankeexperiment: Låt säga att bönderna som reagerar på prissignalerna från livsmedelsbranschen i det ovan givna exemplet, samtliga bodde på arrenderad mark i ett ojämlikt feodalt samhälle, där en mindre elit ägde all mark. Deras innovativa arbete för att täcka livsmedelsbristen i samhället kommer att ge dem högre inkomster. Detta ger då en prissignal till markägaren att hens mark nu blivit mer lönsam. Mer produktion, och därmed värde, kommer ju från samma markegendom. Vad denne då kan göra är att höja arrendet. Vilket är helt marknadsmässigt korrekt eftersom markens avkastning gått upp. Ger feodalherren någon motkompensation till arrendatorn eller samhället för sina ökade intäkter? Svaret är, åtminstone i detta fiktiva exempel, nej. Detta är ett klassiskt scenario som hållit arrenderande bönder fattiga och stora markägare rika sedan civilisationens vagga. Oavsett plats på jorden. [51]

"Markägare blir rika i sömnen utan att arbeta, riskera eller spara. Värdeökningen på mark, som uppstår genom ansträngningar från ett helt samhälle, bör tillhöra samhället och inte till den individ som kan ha äganderätten." /John Stuart Mill [52]

En annan aspekt av icke-elastiska tillgångar såsom mark är att värdet på marken antingen är givet av naturen, såsom dess bördighet, mineralrikedom eller kanske sjönära läge, eller av samhället som helhet. Det sistnämnda betyder att strävsamheten i ett samhälle - såsom infrastruktur, handel och välfärd - påverkar markvärden. Detta sker dessutom snabbt. Nationalekonomen Joseph Stiglitz som (liksom ovan citerade Milton Friedman) är mottagare av Sveriges Riksbanks pris i ekonomisk vetenskap till Alfred Nobels minne har visat att värdet av investeringar i offentlig infrastruktur snabbt manifesteras i höjda värden på intilliggande mark. [53] Över tid bidrar investeringen om den är välplanerad och väl genomförd till ökad tillväxt och välstånd. Därmed bidrar den även till långsiktigt ökade markvärden (fastighetspriser). Ofta kan värdeökningarna bli högst substantiella. Stora förmögenheter i tillgångsvärden kan skapas för den skickliga markspekulanten, med resurser att satsa. [54]

47 https://www.husmanhagberg.se/fragor-och-svar/vad-ar-en-fastighet-och-vad-ingar-i-en-fastighet/

48 YT-kanal: Milton Friedman talks about property taxes

49 https://ekonomistas.se/2008/08/19/mer-spekulation-tack-2/

50 Adams M, Land - a new paradigm for a thriving world, 2015

51 Adams M, Land - a new paradigm for a thriving world, 2015

52 "Principles of Political Economy". Book by John Stuart Mill, book V, chap. 2, 1848.

53 Arnott, Richard J.; Joseph E. Stiglitz (Nov 1979). "Aggregate Land Rents, Expenditure on Public Goods, and Optimal City Size". Quarterly Journal of Economics. 93 (4): 471–500. doi:10.2307/1884466. JSTOR 1884466. S2CID 53374401.

54 Lagander & Åhman, 2026

”Markvärdeseffekter är, som delbetänkandet också framför, en realitet i flera fall och framförallt ett resultat av större (ny)investeringar. Bättre tillgänglighet som ett resultat av bättre infrastruktur och bättre kommunikationsmöjligheter resulterar i faktiskt ökade fastighetspriser som antingen kommer nuvarande eller framtida fastighetsägare till nytta. Att hämta hem (hela eller delar av) markvärdesstegringen är rimligt då värdeökning på grund av offentliga investeringar bör tillfalla det offentliga och eftersom det också är önskvärt ur fördelningssynpunkt. Vid stora infrastrukturprojekt kan man förvänta sig att markvärdesökningen sker över en lång tid och i flera skeden. Den största direkta värdeökningen sker sannolikt endast centralt kring beslutade stationer. /Remissynpunkter på delbetänkande från Sverigeförhandlingen: Ett författningsförslag om värdeåterföring” [55]

[55] SOU 2015:60

Som vi beskrivit ovan kan markspekulation skapa bostadsbrist, eftersom markägare gärna undanhåller sin mark från exploatering så länge det omkringliggande samhällets tillväxt får markens värde att öka ändå. Vet man om att staten snart ska investera på en viss plats så är det smart att köpa mark just där och sedan undanhålla den från exploatering så länge det går, för att sedan sälja till gott pris. Markhamstraren väntar helt enkelt med att sälja sin mark tills priset blivit så högt som möjligt vilket gör att produktionen på marken, när den väl sker, fördyras och försenas. Detta behöver inte vara ett problem på svaga bostadsmarknader, eftersom ingen kanske vill bygga där ändå. Men i städer är det ofta ett problem.

Inom den klassiska nationalekonomin inbegrips tre produktionsfaktorer; jord, arbete och kapital. Jord är de produktionsfaktorer som erbjuds fritt av planeten, alla former av naturresurser. Arbete är när människan använder sin egen kropp i produktionen. Kapital är blandning mellan jord och arbete, exempelvis ett hus (där trävirke från en skog blandats med arbete, men skogen måste vara vild - är den odlad är den också “kapital”)

Jord (oftast refererat till mark) har ett helt oelastiskt utbud – det finns ingen mängd mark som kan ändras av priser eller produktion. Arbete och kapital är elastiska – de svarar på priser, avkastning och skatter. Nationalekonomer hävdar ofta att det är lämpligt att beskatta saker som står stilla (främjar rörelse), men inte saker som rör på sig (motverkar rörelse). Det är detta som då åsyftas. Idag talar man mest om “arbete och kapital”, där det som inom den klassiska nationalekonomin föll under produktionsfaktorn “jord” införlivats i “kapital”. [56]

56 Lagander J & Åhman M, 2026

Vad Stiglitz i praktiken visar, och som många klassiska ekonomer påpekade, är att värden flyttas från strävsamma skattebetalande människor till passiva markägare, via offentliga sektorns tillvägagångssätt. Han kallade sin modell för “The Henry George Theorem” efter en ekonom på slutet av 1800-talet som förespråkade markvärdesbeskattning (beskattning av “jord”, eng: “land”) som ersättning för skatter på arbete och kapital. I nämnda forskning studerade Stiglitz främst offentliga investeringars påverkan på markvärde och dessa finansieras primärt med skatt på arbete, företagande och konsumtion idag. Den kommunala fastighetsavgiften i Sverige är låg och bidrar inte mycket i den offentliga budgeten. Tillsammans med den statliga fastighetsskatten och reavinstskatten på sålda fastigheter ger det lite mer på totalen. Men det finns försvårande omständigheter vi återkommer till senare som sänker potentialen i de fastighetsrelaterade skatter vi har idag. För många nationalekonomer faller det sig naturligt att offentliga investeringar skall finansieras med skatter på markvärde och liknande icke-elastiska tillgångar. Så är långt ifrån fallet idag.

I Sverige har vi inte fri hyressättning idag, i alla fall inte fullt ut även om en relativt fri hyressättning gäller på nyproduktion, så kallade presumtionshyror. Låt oss fundera kring hur “The Henry George Theorem” kan inverka på en fullt fri hyresmarknad, utan bruksvärdesprinciper, utifrån ett ytterligare hårddraget tankeexperiment:

Arbetande människor som bor i hyresrätter betalar inkomstskatt på sin lön och moms på allt de köper som staten använder till att finansiera infrastruktur och välfärd i området där de bor. Statens investeringar leder till ökande markvärden under hyresbostäderna. Bostadsbolaget som äger fastigheterna som hyresgästerna bor i ser då att läget har förbättrats och ser en skälig anledning till att höja hyrorna (förutsatt att det finns människor i kö som är beredda att betala en högre andel av sina inkomster i sådant boende). Statens välmenande och viktiga investeringar har därmed dragit isär samhället på ett ekonomiskt orättvist sätt. De hyresgäster som inte har tillräckliga inkomster för att betala den nya hyran vräks därmed och får flytta till ett mindre attraktivt område. I värsta fall blir de hemlösa. Detta sker trots att de själva varit med och medfinansierat den infrastruktur och välfärd som ledde till markvärdesökningarna och sedermera hyreshöjningarna.

Detta är samma princip som i exemplet med arrendebönderna men för hyresgäster. Ovan nämnda Henry George påpekade att det är just denna typ av fenomen som skapar strukturell fattigdom även i ett rikt samhälle. Eftersom vi har bruksvärdeshyror i Sverige så kan detta problem inte uppstå i exakt denna form. Varför det systemet sannolikt infördes en gång i tiden. Men det är viktigt att förstå dessa principer i den bostadspolitiska debatten, inte minst gällande marknadshyror.

Om vi ska fundera kring lösningar så är det klassiska förslaget inom nationalekonomin att använda en ren markvärdesskatt för att kvitta ned skatter som har snedvridande effekter, såsom på arbete, företagande och konsumtion (moms). Men även skatter på byggnader, såsom ingår i den vanliga fastighetsskatten. Det finns lite olika skolor inom detta men en vanlig linje är att markvärdesskatten helt enkelt ska läggas på markarrendets värde. Detta eftersom markvärdesskatten trycker ned markpriserna men inte arrendevärdet. Staten vill inte beskatta sjunkande värden.

Markarrende är en juridisk form av nyttjanderätt där en markägare (jordägare) mot betalning upplåter mark till en annan part (arrendator) för ett specifikt ändamål. Den som hyr marken äger inte själva marken, men får använda den enligt det upprättade arrendeavtalet.

Markarrende värderas utifrån marknadsvärdet på liknande mark och dess avkastningsförmåga. Arrendefrågor i allmänhet regleras i jordabalkens kapitel 8.

Genom att göra så kan ovan beskrivna snedvridningar på fastighetsmarknaden successivt rätas ut, är idén. När markpriserna börjar sjunka samtidigt som delar av arrendevärdet går till staten som skatt (en kostnad för markägaren) så blir mer mark tillgänglig för fler och produktionen i samhället ökar, inklusive bostadsproduktionen. För att det ska fungera som tänkt krävs att varje krona som staten tar in från skatten på markarrende går till att sänka en skatt på i första hand arbete, företagande eller konsumtion (moms). Kort sagt det som inom den klassiska nationalekonomin inbegrips inom produktionsfaktorerna “arbete och kapital”. Det går som sagt även bra att sänka skatter på fastighetstillbehör (som bostadsbyggnader) men sådana skatter uppfattas som mindre snedvridande än de andra nämnda. Att höja grundavdraget på inkomstskatten skulle kunna vara en enkel början som borde vara tämligen politiskt neutral och dessutom lyfta de allra fattigaste i samhället. Jobbskatteavdrag är såklart också ett alternativ. Kommuner och regioner skulle kunna sänka sina inkomstskattesatser också om delar av markvärdesskatten riktades till dem.

Genom att göra markvärdesskatten i huvudsak nationell främjas dock ekonomisk jämlikhet mellan svagare och starkare bostadsmarknader i hela landet. Notera att skatten åläggs värde och inte yta. En jordbrukare med stort innehav av åkermark beskattas därför inte på storleken på sina åkrar, utan på värdet. För en liten dyr tomt i Stockholms bästa läge blir det samma förhållande. Den lilla tomten i storstaden kan vara mycket mer värd än en åker på landsbygden.

När skatter på inkomst, företagande och konsumtion sänks bedöms marknaden bli ytterligare mera produktiv vilket kommer att driva upp markarrendevärden och därmed öka skatteunderlaget för markvärdesskatten. Samtidigt kompenseras exempelvis jordbrukaren för markvärdesskatten genom andra sänkta skatter och kan enklare anställa och investera.

Som mest kan markvärdesskatten läggas på runt 85 % - 90 % av arrendevärdet, för att inte riskera överbeskattning på grund av eventuella värderingsfel. En sådan omfattande reform måste dock genomföras i mindre steg över tid, med början på betydligt lägre nivå. En markvärdesskatt skapar dock sannolikt nytta även på lägre nivåer. Det är viktigt att påpeka att markägarna sannolikt inte kan flytta över skattebördan på hyresgäster, eftersom en ökad bostadsproduktion kommer att erbjuda många nya alternativ för dem att flytta till. Särskilt om kommunerna ökar sin detaljplaneringstakt (i enlighet med tidigare avsnitt i rapporten). Ökad konkurrens mellan fastighetsägare om hyresgäster blir alltså utfallet.

Om värden på fastigheter minskar kommer bankerna behöva sänka belåningen och investerarna behöver ta fram mer eget kapital. Det kommer då att krävas nya aktörer som investerar i fastigheter när bankerna minskar sin utlåning på grund av sjunkande värden. Det kan även handla om att utveckla marknaden för säkerheter, såsom kreditgarantiföreningar, borgensringar och digitala tillgångar. Om fastighetspriserna sjunker för mycket och för snabbt kan det innebära att banker säger upp lån och kräver snabb återbetalning, vilket i värsta fall kan leda till instabilitet på finansmarknaden. Detta är en viktig anledning till att markvärdesskatt måste införas stegvis över tid så att finansmarknaden hinner anpassa sig. Men det gäller sannolikt inte en initial lägre skattesats.

Politiskt har dock frågan varit svår. Fastighetsskatt diskuteras sällan i positiv mening i politiska debatter idag, åtminstone inte av politiker. Nationalekonomer är vanligen de som argumenterar positivt om den.

“Fastighetsskatten dyker titt som tätt upp i debatten och är nu återigen på tapeten. Men det är illavarslande hur tondöv denna debatt är. Å ena sidan har vi den politiska vänstern som förordar fastighetsskatt som ytterligare en skatt. Å andra sidan har vi politiker till höger som, med tanke på svensk skattehistoria, drabbas av kramp när fastighetsskatt kommer på tal, och därför säger blankt nej. Nyanserna i debatten går på detta sätt förlorade liksom dyrbara tillfällen att diskutera en genomgripande skattereform.” / Özge Öner, Nationalekonom, Svenska Dagbladet (Publicerad 2020-10-08) [57]

Även om en mer omfattande och långsiktig skatteväxlingsreform, som ovan beskrivits, sannolikt är ett kraftfullt instrument för att stärka bostadsmarknaden och den generella ekonomiska utvecklingen, är den sannolikt lika svår att genomföra politiskt. Det finns dock lite olika skolor inom detta ämne. Arena Idé släppte för några år sedan rapporten “Den minst dåliga skatten” där förslaget istället var att införa en markvärdesskatt i syfte att finansiera lokala fonder för bostadsförsörjning. [58] Dessa fonder skulle då exempelvis kunna användas för att finansiera idéburen och gemensam bostadsförsörjning. Hyresgästföreningen å sin sida förespråkar en reformerad vanlig fastighetsskatt, där både byggnader och markvärdet beskattas. [59]

Forskare på Jönköping International Business School har lyft fram en kommunal markvärdesbeskattning. De har räknat på vad en markskatt skulle kunna dra in till svensk offentlighet och publicerade detta i en debattartikel i Svenska Dagbladet 2006:

“En beräkning av maximala markskatteintäkter ger en total markskatteinkomst om 100 till 120 mdr kronor. Fördelningen skulle bli förvånansvärt jämn mellan olika landsdelar.” [60]

Vad vi saknar förutom beräkning av maximala markvärdesskatteintäkter idag, är en utredning med utfallsberäkningar kring hur effekten av markvärdesskatt i relation till nedväxling av skatter på arbete, företagande och konsumtion (moms) skulle kunna se ut i Sverige. Det är rimlig att anta att en sådan skatteväxling skulle få markvärdesskattebasen att öka. Likväl behöver utredas hur reformen rent praktiskt och administrativt skulle kunna utformas samt hur den bör struktureras för att ge minst negativa sociala effekter i relation till de som ska betala den.

Några amerikanska nationalekonomer har studerat hur en markvärdesskattereform (Land Value Tax) i kombination med en platt skatt skulle påverka USA. Platt skatt innebär att alla betalar samma fasta procentsats i skatt, oavsett hur mycket eller lite de tjänar. Det skiljer sig från dagens system, som ofta är progressivt och innebär att skatten ökar i takt med inkomsten. Forskarna drar följande slutsats (fritt översatt):

“Betydande ökningar av effektiviteten i den amerikanska ekonomin kan uppnås genom att platta inkomstskatten och genom att flytta skatter från arbete och kapital till mark. På kort sikt uppnås den största ökningen av nettolöner genom att flytta skatter från löner till mark. I det långa loppet uppnås den största löneökningen genom att flytta skatter från kapital (såsom företagande, förf. anm.) till mark. Osäkerhet om markens värde och nuvarande effektivitet i markanvändning skapar betydande osäkerhet om storleken på de effektivitetsvinster som kan uppnås. Men även om pessimistiska uppskattningar av parametervärden används, börjar de potentiella vinsterna på 6,6 % av NDP per år och stiga till 9,9 % av NDP per år efter 30 år.” [61]

57 https://www.svd.se/a/JJoOM4/infor-ett-system-med-markvardesskatt

58 Arena Idé, Stockholm, 2019

59 https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/10punktsprogram/10-punktsprogrammet/skatter-och-avdrag/

60 https://www.svd.se/a/d9a0229d-e04f-3ebe-89aa-6e137b910f94/kommunal-markskatt-ar-mycket-battre

61 Tideman et al, 2002

Net domestic product (NDP) översätts vanligtvis till nettoinlandsprodukt på svenska. Nettoinlandsprodukt (NIP) är ett nationalekonomiskt mått som beräknas genom att man drar av kapitalförslitning (avskrivningar) från bruttonationalprodukten (BNP). Måttet visar det totala värdet av alla nya varor och tjänster som producerats i ett land under en viss period, utan att man "äter upp" det befintliga kapitalet.

Detta tyder på att det är lämpligt att inleda med att växla ned inkomstskatter och i ett senare skede växla ned bolagsskatter, för att på sikt göra dem mer platta. Intäkterna för staten blir desamma och på sikt sannolikt ökande eftersom höjt BNP också höjer markvärden. Därtill bör en ökning av arbete och företagande leda till ökningar i andra skattesatser. Vi har som sagt inte hittat liknande beräkningar för Sverige.

Att använda markvärdesskattens intäkter till investeringar och bidrag som faktiskt ökar Sveriges markvärden, exempelvis stöd till nybyggnation som rapporten från Arena Idé föreslog, är sannolikt en ekonomiskt sett effektiv väg för offentlig sektor. Om så önskas är en klassisk användning av intäkter från markvärdesbeskattning att genomföra tillväxt- och välfärdsinvesteringar, såsom tåginfrastruktur, broar, VA-infrastruktur, nya inrättningar inom vård och omsorg och så vidare. Staten kommer då med tiden att återfå sina investeringsbelopp via ökade markvärdesskatteintäkter, allt eftersom tillväxten stimuleras av de genomförda förbättringarna och höjer markvärdena. [62] Det ligger dock utanför denna rapports inriktning och en renodlad sådan strategi, helt utan skatteväxling, kommer att uppehålla problemen med snedvridande skatteformer. Det är därför en undermålig väg framåt för samhället i jämförelse med markvärdesskatt kombinerad med skatteväxling, liksom de förslag ovan som inte heller de adresserar problemen med marknadssnedvridningar från vårt nuvarande skattesystem.

62 Gaffney 2008

Det man beskattar motverkar man

Vad som förbises i markvärdesskatteförslag utan skatteväxling är att skatten på markvärde/markarrende och de andra skatterna konkurrerar med varandra om samma skatteunderlag. Sänks exempelvis inkomstskatt och bolagsskatt så stärks produktionen generellt vilket gör att markvärdena går upp, och vice versa. Det är därför ingen större mening med att lägga en markvärdesskatt ovanpå sådana skatter annat än för att motverka markhamstring. Det finns en term för detta fenomen som de franska fysiokraterna myntande: “ATCOR” (All Taxes Come Out of Rent). Dessa ekonomer från 1700-talet menade att markvärdet är det enda verkligt beskattningsbara överskottet från marknadens nettovärde. I princip alla andra skatter är snedvridande och ineffektiva, enligt dem. [63]

Adam Smith lyfte också fram detta i sitt verk Nationernas välstånd och menade att en skatt på markvärde eller markarrende var det naturliga underlaget för statens finansiering. Men av någon anledning tycks detta sällan tas i beaktning när skatteförslag diskuteras idag. [64]

Det finns en annan ekonomisk term som är bra att känna till: “Dödviktsförluster”. Det är termen för just de snedvridande effekter som skapas av exempelvis skatter på arbete, företagande och konsumtion. Mer exakt avses den samhällsekonomiska förlust som uppstår när skatter förändrar människors och företags beteenden. I politisk debatt talas ofta om att “det man beskattar motverkar man”, det är detta som då åsyftas.

63 Gaffney 2005

64 Lagander & Åhman, 2026

Enligt den amerikanska professorn Nicolaus Tideman (med flera) uppstår de största dödviktsförlusterna när skatter tas ut på:

- arbete (inkomstskatt, arbetsgivaravgifter),
- kapital och investeringar (bolagsskatt, skatt på byggnader och vinster),
- konsumtion (moms och försäljningsskatter).

Dessa skatter leder till att människor arbetar mindre än de annars skulle ha gjort, sparar mindre, eller väljer mindre produktiva investeringar. Effekterna är särskilt stora på lång sikt, eftersom lägre sparande och investeringar leder till lägre produktivitet och lägre reallöner över tid. Progressiva skatter förstärker dessutom dödviktsförlusterna, eftersom det är höga marginalskatter som styr beteenden. Detta bidrar sannolikt till att människor får svårt att spara till bostäder eller klara av sina hyror, liksom att bostadsbolag avstår från byggande.



Nicolaus Tideman (i mitten) på besök i Linköping 2015. Till vänster rapportens redaktör och till höger Stephen Hinton, ekobyexpert.
Bild: Jonas Lagander.

Tideman (med flera) visar även att markvärden utgör ett mer neutralt skatteunderlag. Mark kan som sagt inte flyttas, produceras eller döljas, och utbudet påverkas inte av hur marken beskattas. Därför leder en skatt på markvärde inte till att människor arbetar mindre, sparar mindre eller investerar mindre. I ekonomiska termer innebär detta alltså att markvärdesbeskattning inte ger upphov till några dödviktsförluster. Tvärtom kan den minska samhällsekonomiska förluster genom att motverka markspekulation och främja en mer effektiv användning av mark. [65]

En annan amerikansk professor i nationalekonomi som forskat mycket på markvärdesskatt är den numera framlidne Mason Gaffney. Han menar att det som motverkar full sysselsättning i samhället i hög grad handlar om överinvestering i långlivat, trögrörligt kapital, exempelvis mark, fastigheter, infrastruktur och spekulativa tillgångar. Dessa:

- binder stora mängder kapital under lång tid
- genererar höga ränte- och värdestegringsinkomster
- skapar mycket få arbetstillfällen per investerad krona

Sådant kapital har låg ”valens” gentemot arbete, det vill säga det kombineras sällan och långsamt med arbetskraft. I stället för att enbart fokusera på mer kapitalbildning föreslår Gaffney att politiken bör inriktas på snabbare kapitalomsättning. När kapital återvinns, underhålls, repareras och återinvesteras oftare så:

- ökar efterfrågan på arbete
- skapas fler jobb utan att kräva mer mark eller naturresurser
- möjliggörs teknisk förnyelse och energieffektivisering

Detta innebär att full sysselsättning kan uppnås utan inflation, utan ohållbar skuldsättning och utan ständig ekonomisk tillväxt, enligt Gaffney. Detta påminner om Richard Werners argument om att banker bör låna ut produktivt. Gaffneys argument är även i linje med utvecklingen av en mer cirkulär ekonomi där exempelvis återbruk av byggnadsmaterial ingår. Slöseri med byggnadsmaterial står idag för betydande klimatutsläpp, vilket alltså ur detta perspektiv åtminstone delvis kan vara en effekt av vårt skattesystems snedvridande effekter.

65 Tideman et al

Gaffney har tittat på hur staten skulle kunna avskaffa alla snedvridande skatteformer för att uppnå de positiva effekter han lyfter fram, och menar att det är fullt möjligt att finansiera staten på detta sätt. Det krävs enligt honom en skatteväxling (över tid) från dagens system till i första hand markvärdesskatt men även andra liknande skatter på passiva icke-rörliga tillgångar och i viss mån miljöskatter. [66] Sådana skatter inkluderar beskattning av hyresvärdet på alla former av naturresurser, inklusive mineralfyndigheter och det elektromagnetiska spektrumet (den naturresurs som används för elektronisk kommunikation), olika former av lagstadgade monopolrättigheter såsom elnätskoncessioner samt utsläppsrätter, med mera.

En ekonomisk term för den typ av underlag som är lämpligt att beskatta enligt Gaffney och Tideman är “economic rent” - alla former av marknadstillgångar som ger passiva inkomster till den som äger dem, utan eget arbete och utan risker kopplade till produktion. En dito term för beskattningsunderlag kopplat till miljöförorening, såsom utsläppsrätter och andra miljörelaterade skatter och avgifter är “negativa externaliteter”. Ämnet ligger i sin fördjupning utanför denna rapports ramar men vi nämner det gärna som tips till den som vill studera mer.

Exempel från Pennsylvania

Traditionell fastighetsskatt beskattar markvärde, men även värdet på byggnader och andra förbättringar på marken. Den delen av fastighetsskatten är därmed en tydlig “konstgjord pålaga”, som motverkar produktivitet. Detta har historiskt skapat missnöje bland väljare, eftersom människor som renoverar och därmed höjer värdet på sitt eget hus får höjd skatt på grund av de förbättringar de själva skapat. Det ger en tydlig snedvridning som motverkar byggnation och renovering. I USA har flera städer i delstaten Pennsylvania experimenterat med en “tudelad fastighetsskatt”, där man höjt beskattningen på mark och minskat beskattningen på byggnader.

Det första exemplet är Harrisburg där antalet vakanta byggnader efter ett sådant skatteskifte minskade från över 4200 år 1982 till under 500 år 2001. Staden levde under samma period upp med tydligt ökad handel och nöjesliv från att ha levt en mer tynande tillvaro innan reformen. Antalet skattebetalande företag växte i antal från 1908 till 8 864, under samma period.

År 1994 skrev borgmästaren, Stephen Reed, följande i ett brev till staden Allentowns medborgarrättsaktivister (fritt översatt):

“Jag kan notera att staden Harrisburg ansågs vara den näst mest nödställda i USA för tolv år sedan under de federala nödkriterierna. Sedan dess har över 1,2 miljarder dollar i nya investeringar skett här, vilket vänder nästan tre decennier av mycket allvarlig tidigare nedgång. Inget av detta hände av en slump och en mängd olika initiativ och politik för ekonomisk utveckling skapades och användes. Den tudelade fastighetsskatten har varit och fortsätter att vara en av de viktigaste lokala reformerna som bidragit till denna initiala ekonomiska framgång”.

Staden Allentown införde 1996 ett liknande tudelat system för fastighetsskatt med 5 gånger högre skattesats på markvärde, mot byggnader. Strax efter erhöll 70% av hushållen en skattesänkning på totalen. Viktigare är att i de mest utsatta stadsdelarna (äldre bostäder från före andra världskriget och fabriksområden) fick uppåt 90% sin skattesats sänkt på fastigheterna (på grund av att markvärden är lägre i utsatta områden/svagare bostadsmarknader). Lokala företagsskatter bibehölls genom lagstiftning vid 1996 års nivåer. Byggandet återvände till staden: antalet bygglov ökade och blev snart fler än jämförbara grannstaden Betlehem, där man inte infört någon liknande skattereform. Marknadsinvesteringarna återvände och flera av stadens olika budgetar förbättrades. Skattetrycket på produktivt arbete och företagande kunde minskas. Förlorarna i denna reform var frånvarande ägare av outnyttjade tomter, som fick höga skattekostnader. Vilket de kunde mitigera genom att sälja eller exploatera sin mark på ett produktivt sätt. [67]

66 Gaffney, 2005

67 https://www.strongtowns.org/journal/2019/3/6/non-glamorous-gains-the-pennsylvania-land-tax-experiment



Den tudelade fastighetsskattens inverkan på byggnationen i Pittsburgh. Bild: Dan Sullivan, Savingcommunitites.org

I Pittsburgh, som också beskattat markvärde (1913-2000) och som sett goda effekter på inte minst nybyggnationen under de år som skatten fanns, såg man även en annan intressant och värdefull effekt. Detta i form av ökad resiliens i relation till finanskrisen 2008-2010, trots att den tudelade fastighetsskatten avskaffades 2000. Betydligt färre fick lämna sina hem under finanskrisen i relation till andra jämförbara städer som inte haft en markvärdesbeskattning. Detta eftersom fastighetsspekulationen och därmed inte heller skuldsättningen, helt enkelt inte var lika långt gången som på andra platser. Bostadsmarknaden hade därmed blivit mer hälsosam och resilient. [68] [69] Enligt uppgift stiger nu bostadspriserna i Pittsburgh ungefär som i övriga USA, där markvärde inte beskattas.

Samtliga städer i Pennsylvania som testat den tudelade fastighetsskatten fick även en minskad samhällsförglesning (urban sprawl), både centralt och i tätorterna.

68 Lagander 2016

69 https://savingcommunities.org/docs/williams.percy/gradedtaxtables.shtml#table1

Det danska experimentet på 50-talet.

Vårt grannland Danmark har sedan länge haft en kommunal markvärdeskatt (grundskyld). Olika skattesatser gäller i olika kommuner, högst nivå är i Köpenhamn. [70] Men i mitten av 1900-talet gjorde man ett seriöst försök med en större markvärdesskattereform. Knud Tholstrup som var riksdagsledamot i danska riksdagen 1946-1957 för partiet Retsforbundet, ett parti vars huvudsakliga politik handlar om markskattereform, har beskrivit detta försök i boken “The third way”. [71]

70 Lagander & Åhman, 2025

71 https://www.retsforbundet.dk/ssamfundets-indretning-politik/skatte-og-omfordelingspolitik

Tholstrup beskriver att efter genomslag för Retsförbundets politik infördes en markvärdesskatt (grundskyld) 1957 på all mark i Danmark i syfte att kvitta ned inkomstskatten. Markspekulationen stoppades mer eller mindre i landet och markpriserna slutade att öka. På kort tid gick inflationen från 5% till 1% och räntan sjönk från 6,25% till 5%. 100 000 danskar hittade jobb (total befolkning var då 5 miljoner) inom tre år och arbetslösheten var knappt noterbar. 1960 hade Danmarks handelsbalans gått från ett underskott på 11,2 miljarder (enligt dåvarande penningvärde i danska kronor) till ett överskott på 2,8 miljarder. En reduktion på 75%. Enligt Tholstrup var ekonomin mycket hälsosam och tillfrisknade allt mer, men tyvärr var inte reformen som enligt honom låg bakom dessa framgångar helt förankrad bland befolkningen. [72]

Efter en massiv politisk kampanj från inte minst markägarorganisationer åkte Retsförbundet ut ur danska Riksdagen 1960 och “grundskylden” avskaffades snart. Inflationen steg därefter snabbt och 1964 låg den på 8%. Fastighetsspekulationen som återfick sitt spelrum ledde till att markpriserna i Danmark tog fart och gick från totalt 17 miljarder (dåtidens penningvärde i danska kronor) till 320 miljarder år 1981. [73]

En annan intressant händelse som Tholstrup beskriver är att 1969 ändrade Danmark i sitt inkomstskattesystem. Man gick från att betala skatt på föregående års intäkter till dagens system med att betala skatt på intjänad månadslön. Detta gjorde att staten inte kunde ta in högre inkomstskatt än för 1968, under ett övergångsår. Så all arbetsinkomst utöver danskarnas 1968-inkomster blev skattefri 1969. Detta ledde till att danskarna arbetade hårdare, utnyttjade övertid mer och så vidare. "Jobb föder jobb" skriver Tholstrup och beskriver vidare att i princip avskaffades (nästan) arbetslösheten under detta år. [74]

72 Tholstrup 1986

73 Tholstrup 1986

74 IBID

DEVELOPMENTS IN DENMARK 1967-71

Percent increase	1967	1968	1969	1970	1971
Production (in fixed prices)	4	4	8	3	3
Consumer prices	7,5	8	3,5	6,5	6
Private investments	5	5	20,5	9,5	0
Wage-earner's savings in million kr. (estimated)	2,468	2,857	3,774	3,137	3,059

Effekterna av den danska inkomstskattereformen 1969. Bildcitat: Tholstrup 1986

Tholstrups beskrivningar av dessa händelser i Danmark går i ton med det som ovanstående källor föreslagit, att sänkt inkomstskatt motverkar arbetslöshet och att markvärdesskatt, bland annat, motverkar tillgångsinflation i fastigheter. I sin skrift om det danska experimentet nämner dock inte Tholstrup hur markvärdesskatten påverkade nybyggnation och bostadspriser (utöver att en sänkt inflation såklart även påverkar bostadssektorn likt alla andra sektorer).

Danmark har fortfarande "grundskyld" idag, men endast på kommunal nivå och med olika skattesatser över landet (1.6 % - 3.4%). Högst skattesats föreligger i Köpenhamn. Tack vare denna kommunala markvärdesskatt har Danmark bland annat erhållit goda förtätningseffekter i sina tätorter. [75]

Nyligen införd markvärdesbeskattning i förbundsrepubliken Baden-Württemberg i Tyskland.

I Tyskland finns flera städer som är kända för att ha en väl utvecklad byggemenskapssektor. Flera av dessa ligger i förbundsrepubliken Baden-Württemberg i södra Tyskland, exempel är Tübingen, Freiburg och Stuttgart. Städer dit bland annat Föreningen för byggemenskaper har anordnat studieresor. Trots olika lösningar som att kommunerna köper in sig i byggemenskaper för att inrätta social housing-lösningar och att man, exempelvis i Tübingen, har särskilda markanvisningstävlingar inriktade på hållbarhet för att skapa olika former av önskade kvalitér, inklusive social inkludering, så har bostadspriserna i förbundsrepubliken skenat. Trots många innovativa och på många sätt lyckade lösningar så har man inte kunnat hålla tillbaka ökningen av markpriserna.

I Tyskland har många förbundsländer fastighetsskatt i olika versioner. Det utstickande är att förbundslandet Baden-Württemberg 2020 röstade för en ren markskattereform. Från och med 2025 har 1,3% av markvärdet i förbundsstaten årligen beskattas. Det är en låg skatt men argumenten för reformen är den höga fastighetsspekulationen som gör att "vanligt folk" inte har råd med boenden i städerna. Målet är att trycka ned bostadspriserna.

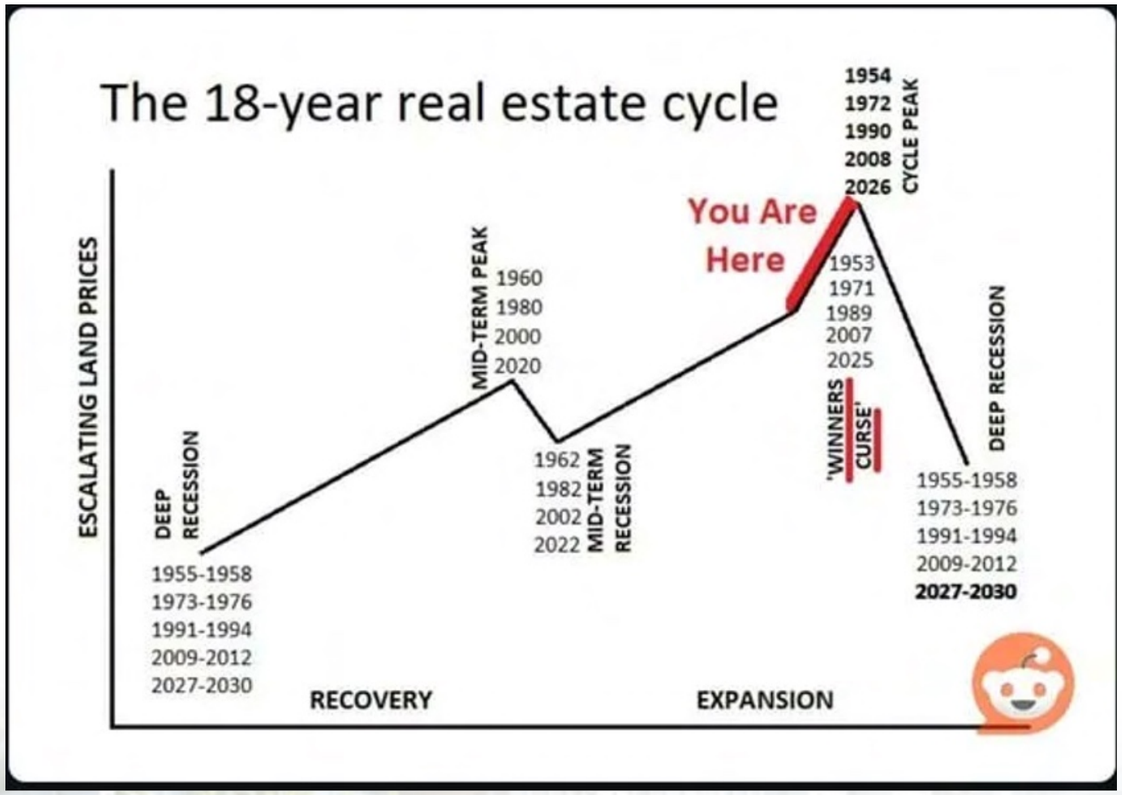
[75] Lagander J & Åhman M, 2026

Markvärdet och finanskriserna

Få verkar känna till att nationalekonomer faktiskt har förutspått flera av de finanskriser vi upplevt i modern tid. Professorn Fred Foldvary förutspådde framgångsrikt finanskrisen 2008-2010 redan 1997 i en vetenskaplig artikel. Ekonomen och författaren Fred Harrison skrev en bok 2005 som handlade om samma kris, titeln var "Boom Bust, The Depression Of 2010", och faktum är att Harrison även skrev en bok 1983 som förutspådde finanskrisen 1992, titeln var "The power of the land". Hur kunde dessa herrar förutse något som så många nationalekonomer är överens om inte går att förutse? Deras svar är teorin om markvärdescykeln. [76]

Enligt Foldvary och Harrison (med flera) löper en markvärdescykel över cirka 18 år med stigande markvärden i 14 år, följda av en djup markvärdesänkning på slutet – vilket med hög sannolikhet utlöser en finanskris. Detta eftersom banksektorn är så djupt sammanknuten till fastighetsmarknaden via sina kreditexpansioner med fastigheter som säkerhet, såsom vi beskrev tidigare. De första 7 åren är en återställning från förra krisen, sen kommer 7 år av snabba markvärdesökningar ("goda tider på fastighetsmarknaden") och sen börjar resan mot en ny recession (eller i värsta fall depression). Beroende på hur marknaden och framförallt det geopolitiska läget utvecklar sig sker kraschen någonstans kring det 18:e året. Ibland kan det tidigare- eller senareläggas men i modern tid har den varit tämligen punktlig, enligt dessa författare. Det som kan rucka cykeln är krisartade störningar, som exempelvis krig eller en pandemi. [77] [78]

[76] MoneyMarketing, 2009



Teorin om den 18-åriga markvärdescykeln. Bildägare: Progress.org - bildcitat från ett inlägg på Reddit, skrivet 2026

[77] Adams, 2015
[78] Property Geek, 2022

Så här skrev den numera framlidne Foldvary 1997 i sin artikel The Business Cycle: A Georgist - Austrian Synthesis:

"The 18-year cycle in the US and similar cycles in other countries gives the geo-Austrian cycle theory predictive power: the next major bust, 18 years after the 1990 downturn, will be around 2008, if there is no major interruption such as a global war"

2012 stack Folvary ut hakan igen och skrev detta i en artikel på progress.org:

“But the Crash of 2026 will be much worse than that of 2008, because as the US government continues its annual trillion dollar deficits, by 2024, the US debt will have grown so large that US bonds will no longer be considered safe, and in the financial crisis, the US will no longer be able to borrow the funds needed to bail out the financial firms.” [79]

Han förutspådde alltså en krasch 2026, vilket är just 18 år efter förra cykelslutet. Harrison har gjort detsamma i olika forum. [80]

Foldvary och Harrison är tydliga med vad som kan stoppa den serie av kriser och spekulationsboom:ar på fastighetsmarknaden som de menar att markvärdescykeln skapar och det är en reform för markvärdesbeskattning som långsiktigt kvittar ned snedvridande skatter på i första hand arbete, företagande och konsumtion (moms).

[79] Foldvary 2012
[80] Fat Tail Investment Research, 2023

Martin Jacobson vid Uppsala Universitet har gjort en analys av teorin på substack-kontot “Progress and Poverty” (13 Jan, 2026) där han både delger viss kritik och styrker teserna ovan. Hans analys lyfter fram att:

- Marknaden för mark och fastigheter har en central roll i ekonomiska cykler
- Spekulativa prisökningar i markvärden utgör en återkommande riskfaktor
- Det finns visst stöd för cykliska mönster, men begränsad precision i prognostiseringen, rent tidsmässigt
- Nuvarande marknadsindikatorer kan tolkas som förenliga med en sen cykelfas

Jacobsons slutsats är att exakta förutsägelser om en kommande bostadskrasch bör behandlas med försiktighet, utifrån denna teori. Samtidigt menar han att det finns starka skäl att beakta de strukturella mekanismer som teorin lyfter fram.[81]

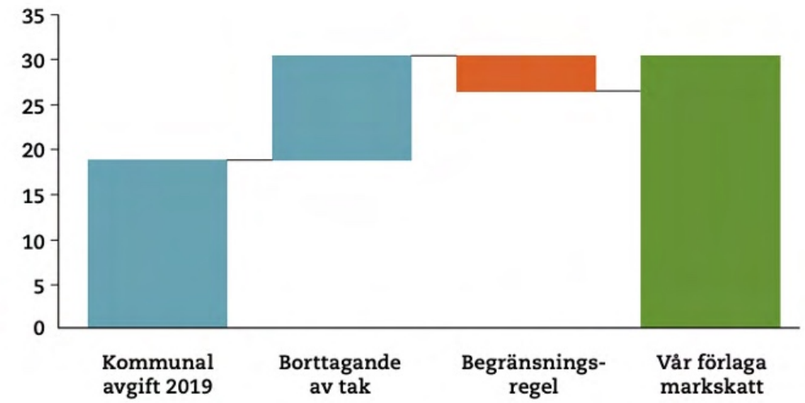
Oavsett hur utfallet blir denna gång vore det önskvärt om Jacobson fick sällskap av fler svenska forskare som kunde ta sig an denna fråga. Spruckna bostadsbubblor är ett återkommande samhällsskadligt fenomen som tydligt motverkar en hållbar och inkluderande bostadsmarknad och som dessutom skapar arbetslöshet som gör att fler exkluderas från densamma.

För den särskilt intresserade finns för övrigt mängder av videos online att söka fram, där teorin om markvärdescykeln bland annat används i privata spekulationssyften inom investerarvärlden.

81 https://progressandpoverty.substack.com/p/will-the-housing-market-crash-in

FIGUR 20: SAMMANSTÄLLNING AV VÅRA ÄNDRINGSFÖRSLAG TILL FASTIGHETSSKATTEN

EN NY MARKSKATT SKULLE DRA IN CIRKA 8 MILJARDER



Figuren ovan sammanfattar inkomsten från den kommunala avgiften 2019, IFAU:s uppskattning av intäkter från ett borttagande av tak i fastighetsskatten 2016 samt vår uppskattning av bortfall på grund av en begränsningsregel likt den som introducerades 2000.
Källa: ESV (2019), IFAU (2016) och egna beräkningar.

Bild: Tankesmedjan Tidens förslag på ny markvärdesskatt.
Bildcitat: https://tankesmedjantiden.se/wp-content/uploads/2020/06/SKATTEN-OCH-KAPITALET_WEB.pdf

Vägar framåt för markvärdesbeskattning i Sverige.

I en rapport från Tankesmedjan Tiden (2020) har ett förslag lagts fram om att reformera den kommunala fastighetsskatten genom att omvandla den till en ren markvärdesskatt, på ca 1,5-2% och ta bort skattetaket. Syftet är att beskatta markens värde separat från byggnader, vilket skulle kunna minska spekulation och främja effektiv markanvändning. [82] Det påminner om exemplen vi beskrivit ovan. En liknande skattesats finns för övrigt i Finland (1,3-2%, med en årlig intäkt på cirka €665 miljoner). Enligt förslaget skulle skatten baseras på markens värde och vara kommunalt bestämd, vilket ger kommunerna möjlighet att anpassa skattesatsen efter lokala förhållanden. Enligt utredarna hos Tankesmedjan Tiden beräknas skatteintäkterna från fastigheter öka med nära 8 miljarder årligen, utöver dagens cirka 19 miljarder, via detta förslag.

82 https://tankesmedjantiden.se/arkiv/lo-och-tiden-oka-jamlikheten-genom-att-beskatta-egendomar/ (2020)



Rapporten ger även förslag på hur markvärdesskatten skulle kunna undvika de problem som den förra fastighetsskatten drogs med och som gjorde den impopulär. Bara genom att inte beskatta byggnader och andra förbättringar gjorda av ägaren själv bör en markvärdeskatt upplevas som mer skonsam. Kvar finns dock exempelvis frågan om pensionärer, eller “den fattiga änkan” (klassiskt argument mot fastighetsskatt), som sitter på dyra fastigheter men med låga inkomster. Dessutom är det alltid en psykologisk utmaning för människor att betala en stor klumpsumma årligen till Skatteverket från sitt sparande när kraftiga värdeökningar tillkommit som påverkar skattesatsen. Rapporten från Tankesmedjan Tiden föreslår nedanstående lösningar på detta.

1. Uppskjutning av markvärdesskatten för pensionärer (och människor i motsvarande ekonomisk situation) tills värdet realiseras genom försäljning.

2. Markvärdesskatten betalas månadsvis istället för årligen. Därmed blir det en regelbunden och förutsägbar avgift som enkelt kan betalas genom att Skatteverket skickar ut en faktura. Ungefär som ett månadsarrende.

3. Markvärdesskatten baseras på taxeringsvärdet för 3 år tillbaka i tiden. På så vis kan fastighetsägare i god tid förbereda sig för eventuella skattehöjningar. Viktigt att Skatteverket delger information på ett tydligt sätt om höjda taxeringsvärden som påverkar skattesatsen inom tre års tid.[83]

83 Tankesmedjan Tiden (2020)

Detta är väl genomtänkta förslag för att underlätta för fastighetsägare. Tankesmedjan Tiden gör dock det klassiska misstaget att addera markvärdesskatten till en hel rad av andra skatter som “staplas på varandra”, i samma rapport. Detta kommer sannolikt att trycka ned markvärdena men samtidigt motverka den realisering av ekonomisk utveckling som kan ske genom skatteväxling. Ett ytterligare förmildrande steg skulle därför vara att använda markvärdesskatten för att långsiktigt kvitta ned skatter på arbete, företagande och konsumtion. Fastighetsägarna kommer då att märka att produktiv ekonomisk aktivitet från deras sida lönar sig bättre över tid vilket bör göra det enklare för dem att acceptera markvärdesskatten. Läs mer i bilaga b om markvärdesskattens påverkan på skattebetalare.

Förslaget från Tankesmedjan Tiden innefattar inte reavinstskatten på (något förenklat beskrivet) 22% vid försäljning av fastigheter och inte heller den statliga fastighetsskatten på 1% (på fastigheter som inte är bostäder). Dessa skattesatser skulle dock också kunna inkorporeras i en markvärdesskattereform för skatteväxling, eller bara användas som de är till skatteväxling. Skatt på byggnader kan generellt sett anses mindre snedvridande än skatt på arbete, företagande och konsumtion.



Vår omarbetning av Tankesmedjan Tidens förslag.

Målet med denna rapport är att hitta finansiering till ökat byggande i Sverige med särskilt fokus på den idéburna och gemensamma bostadssektorn, i syfte att främja varaktigt prisöverkomliga bostäder för människor i ekonomiskt utsatt situation. Vårt förslag är att, med utgångspunkt i Tankesmedjan Tidens förslag om en ny markvärdesbeskatt men med viss omarbetning, låta kommunerna behålla motsvarande skatteintäkter de redan har från dagens fastighetsavgift och låta resten av den utökade skatteintäkten på 8 miljarder, genom markvärdesskattereformen, istället gå till staten.

De nya statliga medlen kan sedan användas för olika typer av stöd till varaktigt prisöverkomliga bostäder i hela landet, exempelvis genom incitamentslån och ett nytt och bättre anpassat investeringsstöd. Vidare bör det användas för att uppjustera startstödet för byggemenskaper hos Boverket och komplettera detta med anpassade rådgivningsstöd. Vi menar även att en del av intäkterna bör gå till utveckling av det befintliga ekosystemet för finansiering av idéburen och gemensam bostadssektor samt stöd till en ökad och mer öppen kommunal detaljplanering. Dessa komponenter som vi vill finansiera diskuteras och beskrivs i andra delar av rapporten.

Vi tror att detta låter sig göras som en “kort omväg” innan en mer genomgripande skatteväxling sker. Argumentet för detta är att samtliga aktiviteter som finansieras på detta vis främjar ökade markvärden (och därmed ökande markskatteintäkter) och kan delvis göras revolverande (exempelvis genom att incitamentlånen återbetalas till staten över tid). Det är då inte nödvändigtvis på tomten där det byggs som markvärdena stiger, utan mark i samhället runt om den marken.

Som en jämförelse låg det tidigare investeringsstödet till nya hyresbostäder på ett totalt beviljat stödbelopp på cirka 20,8 miljarder kronor, fördelat mellan åren 2017 och 2024. Under en liknande tidsperiod hade en markvärdesskatt genererat 56 miljarder i stöd förutsatt att Tankesmedjans Tidens beräkningar är korrekta. Via en revolverande statlig fond för incitamentslån till nya hyresbostäder hade pengarna dessutom kunnat återanvändas. Eftersom beloppet överstiger finansieringsbehovet av hyresbostäderna räcker även medlen till de andra förslag vi presenterar.

Sammantaget pekar detta på en kostnadseffektiv lösning för staten och samhället i stort. Effekterna bör innefatta:

1. De huvudsakliga stöden till nybyggnation baseras på lån som ska betalas tillbaka till staten och försvinner därmed inte från statskassan, däremot bidrar de till ökande markvärden.

2. Markvärdesskatten i sig motverkar markhamstring (och kompletterar därmed den befintliga statliga fastighetsskatten i effekt), kan kyla ned fastighetspriser (men inte arrendevärden) och stimulerar till ekonomisk aktivitet, inklusive både nybyggnation och renovering, vilket främjar företagande och ökad efterfrågan på arbete. Detta främjar sannolikt ökande intäkter från andra skatter.

3. De stöd som inte är lånebaserade i förslaget är anpassade för att främja ökande markvärden.

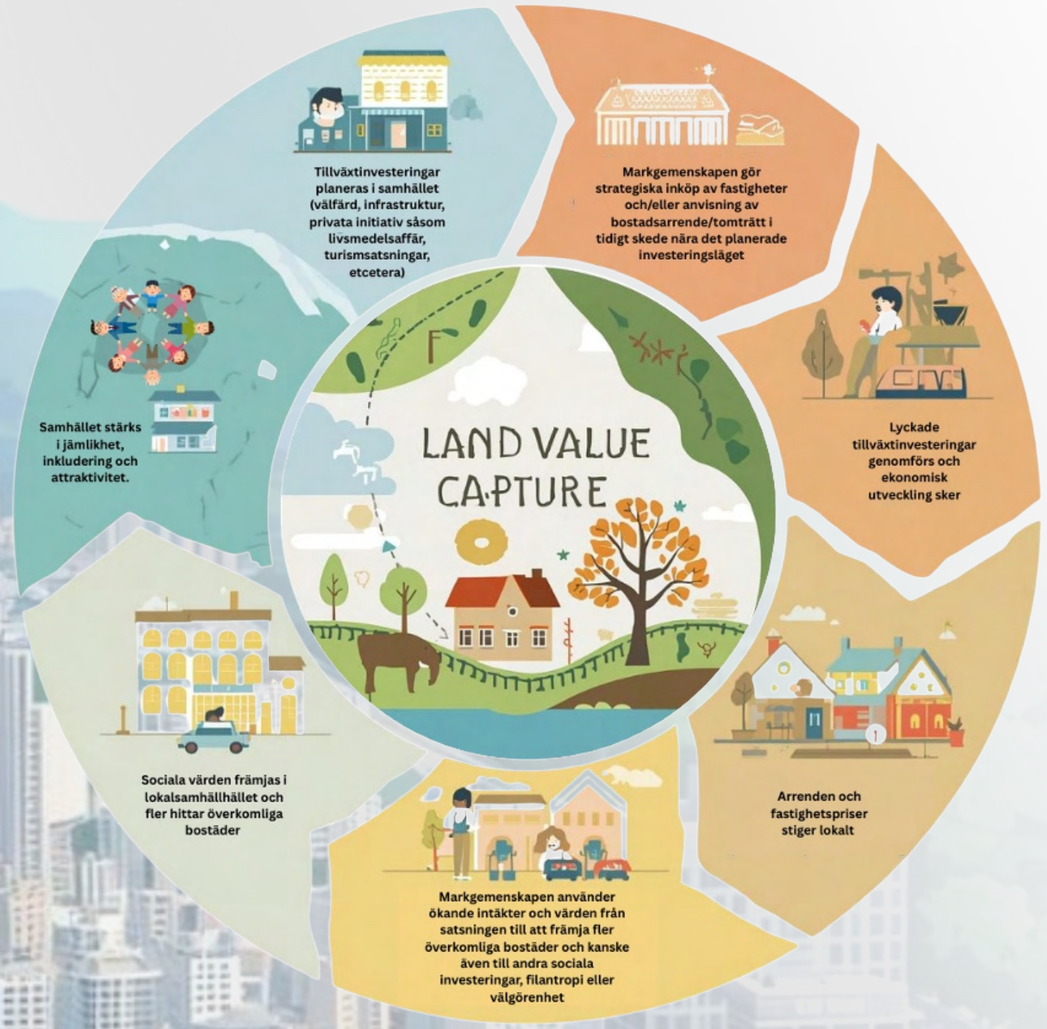
4. Markvärdesskatt går inte att skatteplanera bort och fångar även in ökade markvärden skapade av statliga investeringar, exempelvis i infrastruktur och välfärdssatsningar.

5. Genom att särskilt stöd ges till rådgivning och till att stärka ekosystemet för finansiering av idéburen och gemensam bostadssektor som redan finns idag, kan reformen skapa en hävstång genom ökat intresse från investerare och andra former av kapital. Mer om detta senare i rapporten.

6. En ökad detaljplaneringstakt med mer öppna detaljplaner kommer att frigöra mark i hela landet för alla med intresse av att bygga bostäder.

Kort om idéburen och offentligt ägd mark för markvärdesåterföring

När det gäller idéburen och gemensam bostadsförsörjning finns kompletterande lokala verktyg till markvärdesskatt i form av markgemenskaper, såsom Community Land Trust. Även kommunal tomträtt och kommunalt arrende är viktiga verktyg. Dessa lösningar kan användas till strategisk markvärdesåterföring, både för offentlig sektor och för idéburen sektor. Det kan vara värt att i en utredning se över om undantag från markvärdesskatt för dessa lösningar kan vara lämpligt. På så vis stimuleras offentlighet och idéburen sektor till att utöka sådana lösningar som istället kan skapa lokala möjligheter för exempelvis varaktigt prisöverkomliga bostäder. Mer om detta i nästa rapportavsnitt.



Det finns alltså skäl att tro att en skattereform av denna typ kommer att ge överskott både på kort och lång sikt. Därför finns medel kvar att använda enligt vad som klassiskt är rekommenderat för den här typen av beskattningsform, nämligen skatteväxling. Både kommunal och statlig skatteväxling är möjlig. Återigen är målgruppen för de aktiviteter som rapporten vill uppmuntra till människor i ekonomiskt utsatt situation. För att nå dessa bäst via en skatteväxling är sannolikt ett höjt statligt grundavdrag att rekommendera som en första åtgärd. Genom detta ges fler möjlighet att klara hyran och spara till en egen bostad. Grundavdraget kan sedan höjas successivt, exempelvis upp till Sveriges självförsörjningsmått, som i skrivande stund är under utredning, allteftersom markvärdesskatten fortsätter att skapa överskott över tid. Ju mer grundavdraget höjs, desto mer bör ekonomin stimuleras och bidra till markvärdesökningar när fler kommer i arbete (inklusive inom den av reformen gynnade bygg- och bostadssektorn). Detta enligt tidigare redovisad forskning. Kommuner kan komplettera den statliga reformen genom att växla ned den kommunala inkomstskatten. Över tid bör Sverige kunna se liknande positiva effekter av denna reform som redovisats enligt ovan, till exempel från delstaten Pennsylvania i USA.

Staten kan även gå en ytterligare omväg innan skatteväxlingen genom att först höja bostadsbidraget till en rimligare nivå. Bidraget skulle i detta kunna ses som en slags "löneökning" för de mest utsatta i samhället, samtidigt som att det är rimligt att anta att ett utökat utbud av prisöverkomliga bostäder skulle skapas för denna målgrupp genom förslagets huvuddelar… vilket förhoppningsvis kan minska behovet av bostadsbidraget i samhället. Om bostadsbidraget ska återställas till 1998 års nivå på inkomst- och bostadskostnadsgräsen, vilket var betydligt förmånligare än idag, skulle staten årligen behöva lägga cirka 15 miljarder på bostadsbidraget.[84] Det är dock tydligt att teorierna vi lyfter fram pekar på att det kan vara mera lämpligt att ta från någon annan budgetpost för att stärka bostadsbidraget, varför skatteväxling är vad vi skulle föreslå som prioritet.

Vårt skarpa förslag gäller en markvärdesskatteintäkt på runt 8 miljarder till staten där minst 25% och upp till 50% läggs på revolverande stödmedel (mer om detta i nästa avsnitt). Det innebär över tid en årlig kostnad för övriga stöd vi beskriver i rapporten på upp till 4 miljarder, där alla överskott kan läggas på skatteväxling och/eller exempelvis stärkt bostadsbidrag. Det finns rent tekniskt inget som hindrar staten från att experimentera med att fortsätta reformen genom att höja markvärdesskattesatsen över tid och fortsätta skatteväxlingen. Ju mer dödviktsförlusterna minskar i marknadsekonomin till följd av detta, desto mer överskott bör reformen skapa till offentligheten, allteftersom markvärdena stiger till följd av den ekonomiska utvecklingen. Samtidigt skulle sannolikt de i tidigare avsnitt nämnda glappen i dagens marknadsekonomi adresseras, mer eller mindre, genom ökat företagande, fler jobb och ökad byggnation och renovering. Teorin kring detta är ganska tydlig och även de praktiska exempel vi redovisat pekar i denna riktning. Det är som vi beskrivit dock klokt att börja småskaligt, av många olika anledningar. Därför föreslår vi också en småskalig reform.

84 https://bostadsfakta.se/subventioner/bostadsbidrag/

Markgemenskap:
"En organisation som utan vinstintresse införskaffar och äger mark i syfte att använda markens allokering, värde och arrende för att permanent främja samhällsnyttiga ändamål".

/Definition från rapporten "Community Land Trust och andra markgemenskaper som hittas på coompanion.se/byggabo

Tredje delen: Fondmedel och investeringsstöd för fler icke-spekulativa och varaktigt prisöverkomliga bostäder

Syfte:

1. Revolverande fondmedel till incitamentslån, upp till 20 % av investeringskostnaden, för nya icke-spekulativa hyresbostäder.

2. Investeringsstöd till idéburna och gemensamma bostadsaktörer samt hyresbostadsprojekt på landsbygd (kommuner med upp till 20 000 invånare). Kan ges som bidrag (ej revolverande) eller i form av sociala investeringar (revolverande).

Utgift: Cirka 4 miljarder

Skriven av Jonas Lagander

Lokala fonder och statliga stöd i samklang

Som beskrivits ovan föreslår vi att en del av markvärdesskatten går till nationella fondmedel som sedan fördelar ut pengar till olika lokala och sektoriella fonder. En statlig lösning behövs för att skapa resursjämlikhet över landet men kan ges hävstång genom att kombineras med lokala och sektoriella initiativ – vilket också är väsentligt för att förankra finansieringen i lokala förhållanden på ett hållbart sätt. Nedan fördjupar vi oss i hur dessa lösningar kan se ut för att främja varaktigt prisöverkomliga hyresbostäder.

Nationalekonomerna på Arena Idé föreslog i den ovan nämnda rapporten “Den minst dåliga skatten” att använda en del av intäkterna från en markvärdesskatt till att fylla på lokala fonder till bostadsbyggande. [85] Detta bör kunna fungera väl eftersom intäkterna då går direkt till investeringar som kan leda till fler företag, arbetstillfällen och bostäder. Dylika fondlösningar kan sannolikt även delfinansieras med medel från tomträtt eller bostadsarrenden, så kallad markvärdesåterföring. Även den kommunala fastighetsavgiften (även i nuvarande form) skulle kunna användas i sådant syfte. Eftersom allmännyttor får ge stora delar av sin vinst till kommunen skulle även sådan vinstöverföring kunna vara en finansieringsväg. Oavsett finansiering så skulle de lokala fonderna både kunna köpa in mark och investera i idéburen och gemensam bostadsutveckling för ekonomiskt utsatta grupper. De kan därmed både agera som en “land trust” för samhällsnyttig markvärdesåterföring och en investeringsfond för bostäder.

Fördelen med att låta staten på detta sätt stödja offentliga och/eller idéburna lokala fondlösningar för markvärdesåterföring genom direkt markägande – och då samla in medel via tomträtt, arrenden och hyror – är att det är svårare att avskaffa dem när de väl instiftats och blivit självfinansierande genom hållbara affärsmodeller. Detta kan exempelvis ske genom markägande organiserat via en stiftelse eller ett AB (svb) med syfte att införskaffa, äga och förvalta mark med ett evighetsperspektiv. Projektet har tidigare släppt rapporten “Community Land Trust och andra markgemenskaper” som beskriver sådana lösningar. [86]

[85] Arena idé, 2019
[86] Lagander & Åhman, 2026



Letchworth Garden City Community Trust - intäkter från hyror och arrenden till riktad samhällsnytta

Letchworth Garden City i Storbritannien, världens första trädgårdsstad, har i över 100 år använt intäkter från gemensamt markägande för att finansiera lokal samhällsutveckling, bland annat gällande bostäder. Staden har länge arbetat med former för affordable housing. Som nästa steg planeras start av Letchworth Garden City Community Trust under 2027. Den nya trusten ska fokusera på projekt som stärker livskvaliteten för invånarna och bidra till visionen om att göra Letchworth till en utmärkt plats att växa upp på. I enlighet med Letchworths grundmodell finansieras den via arrenden och hyror.

Trusten ska investera i kultur, konst, satsningar kopplade till historia och naturbaserade aktiviteter för att stärka hälsa, välbefinnande och social sammanhållning. Ett särskilt fokus ligger på att motverka fattigdom och förbättra livschanserna för barn och unga. Detta ska ske genom lokala utvecklingsinsatser, stöd till civilsamhället och satsningar som stärker utbildning, delaktighet och framtidstro i hela trädgårdsstaden. [87]

87 https://www.letchworth.com/news/a-new-chapter-for-letchworth-garden-city-heritage-foundation/?fbclid=IwY2xjawSPWGtleHRuA2FlbQIxMQBzcnRjBmFwcF9pZBAyMjIwMzkxNzg4MjAwODkyAAEehXEA3LFlOrv-_OmSJ22qzTOlo47rGM5LohBF9RmWMN-R7UJ90eZuHXmcJr4_aem_kBsaTGlTfaADe4mqoLibmw

Nackdelen är att en sådan strategi behöver starta småskaligt och växa över tid samt att vårt nuvarande skattesystem trycker ned arrendevärden vilket minskar intäktsmöjligheterna. Men när den väl fungerar så fungerar den sannolikt under väldigt lång tid och utan snedvridande marknadseffekter. En viktig förebild är den ursprungliga trädgårdsstaden “Letchworth Garden City” i Storbritannien som jobbat på detta vis i över 100 år. Även Hong Kong, där all mark ägs offentligt, har arbetat med markvärdesåterföring ungefär lika länge som Letchworth, och har generellt sett haft större intäkter från markleasingavtal än från exempelvis inkomstskatt. Moms har man dessutom inte behövt införa alls i Hong Kong, tack vare sitt markvärdesåterföringssystem. [88]
Genom att skapa en sådan struktur, “bottom up”, så kan vi kanske uppnå god ekonomisk utveckling och olika sociala effekter, utan att behöva höja den föreslagna markvärdesskatten utöver en första miniminivå. Att införa en markvärdesskatt är svårt, att ta bort den är enkelt. Lokala lösningar för samhällsnyttig markvärdesåterföring (Land Value Capture) är svåra att införa men också svåra att avskaffa om de utformats på ett skyddande sätt, exempelvis genom att använda stiftelseform. Offentlig markvärdesåterföring kräver politiska beslut medan idéburna initiativ “bara” behöver sociala entreprenörer med kompetens och drivkraft samt lämplig finansiering. Lokala lösningar kan när de väl etablerats växa över tid och bli viktiga samhällsinstrument med långsiktig hållbarhet. Ungefär som våra allmännyttor och lokala sparbanker har fungerat.

De statliga stöd som vi presenterat i tidigare avsnitt skulle även kunna riktas till denna typ av verksamhet. De lokala ej vinstutdelande fonderna tillåts tjäna en slant på medlen de får från staten för utlåning och investeringar och kan därmed etableras på ett långsiktigt hållbart vis. På så vis jobbar reformen i ett brett hänseende för att främja samhällsnyttig markvärdesåterföring på flera plan i Sverige.

88 Lagander & Åhman, 2026

Breddat uppdrag till Allmänna Arvsfonden

Allmänna Arvsfonden har idag inget uppdrag att främja idéburen och gemensam bostadsutveckling för sina målgrupper men kan bevilja så kallat lokalstöd till om-, till- eller nybyggnation för ideella och icke-vinstdrivande föreningar i syfte att kunna starta ny verksamhet på en ort. Målgruppen, som ska vara delaktig i projektets planering, kan vara barn, ungdomar, äldre och personer med funktionsnedsättning. Stödet ska vara avgörande för att kunna starta och bedriva den nya verksamheten eller inkludera den nya målgruppen. Arvsfondens uppdrag skulle potentiellt kunna inkludera idéburet byggande, kanske framför allt av lokaler såsom stödet är utformat nu, men kanske även skulle kunna innefatta idéburen och gemensam bostadsförsörjning. Från 1 januari 2026 har taket för stöd till äldre tagits bort, vilket ger stärkta möjligheter att söka stöd för lokala projekt som främjar gemenskap för äldre.[89]

När ett AB (svb) likvideras tillfaller tillgångarna till andra AB (svb) utifrån vad som framgår av bolagsordningen. Om inget specifikt bolag har valts, eller om det inte längre finns kvar, tillfaller pengarna Allmänna arvsfonden. Denna lagstiftning torde vara en bra grund för en mer utvecklad samverkan mellan sådana bolag och Allmänna Arvsfonden. En intressant debattartikel skriven av Arvsfondsdelegationens ordförande 2025 lägger fram idéer om hur Arvsfonden skulle kunna utveckla nya användningsområden –– kreditgarantier och till och med investeringar via ägande i idéburet företagande inom välfärdssektorn. En sådan utveckling borde kunna inbegripa även idéburen och gemensam bostadsutveckling för Arvsfondens målgrupper. På så vis skulle Arvsfonden kunna investera i eller ge kostnadsfria lån till exempelvis AB (svb) och om dessa företag fallerar så går de kvarvarande tillgångarna tillbaka till Arvsfonden.

Runt 18 miljarder finns idag i Allmänna Arvsfonden och bara en mindre del går till projektfinansiering. Dessa medel skulle kunna användas som en delfinansiering av fler idéburna och gemensamma bostäder bland Allmänna Arvsfondens målgrupper, om Allmänna Arvsfonden fick nya direktiv i denna riktning. [90]

89 Proposition 2025/26:17

90 https://www.arvsfonden.se/ansokan/vara-stodformer samt Altinget, 2025 (debattartikel)



Idé om byggfond för idéburen och gemensam bostadssektor

I slutrapporten för projektet Bygatan, som drevs av Föreningen för byggemenskaper, framlades förslaget att skapa en fond för topplån till idéburna och gemensamma bostadsaktörer. Syftet var att lösa de problem som dessa ofta möter vid finansiering under tidig fas, planering och projektering, där banklån och gruppens eget kapital sällan räcker. Även under byggfasen finns ett stort behov av kompletterande, mer riskvillig finansiering som kan täcka det glapp som uppstår när medlemmarna inte kan gå in med så stora insatser som kan krävas vid nybyggnation på orter där fastighetsvärdena är lägre än produktionskostnaden.

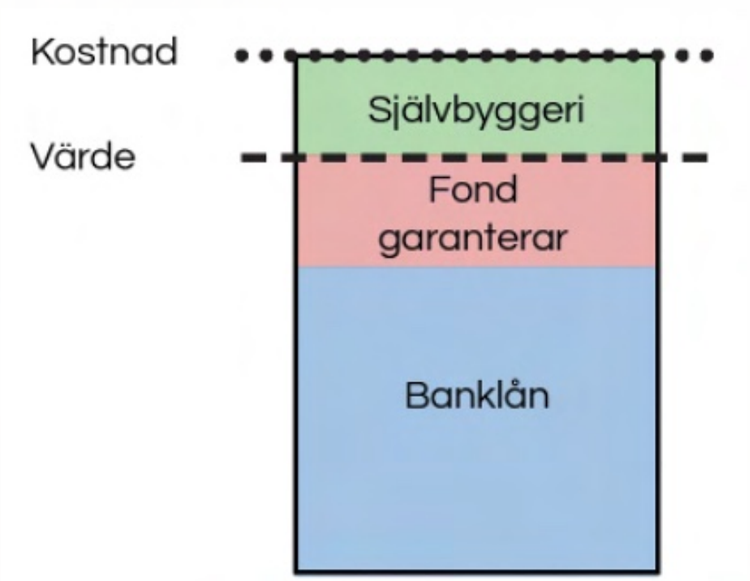
Till skillnad från kommersiella aktörer saknar byggemenskaper och andra idéburna initiativ ofta tillräckligt eget kapital och referensprojekt att visa upp. Idéburen sektor besitter dock sammantaget omfattande erfarenhet, låg belåningsgrad i befintliga fastigheter och betydande sociala värden och även kapital som hade kunnat förvaltas via en idéburen byggfond, menar projektet Bygatan.

Fördelen med detta förslag är att det utgår från den idéburna sektorns egen samlande kraft för att skapa en positiv utveckling. Förutom att projektkostnaden kan bli lägre genom att idéburna och gemensamma bostadsaktörer inte lägger på ett avkastningskrav räknar man i förslaget också med potentialen i att sänka den totala kostnaden genom visst självbyggeri.

Förslaget innefattar att samla borgenärer inom hela den idéburna sektorn till nya byggnationsprojekt. Projekt Bygatan tänker alltså utöver enbart bostadsaktörer, såsom exempelvis kulturhus, samlingslokaler, församlingshem, idrottsanläggningar med mera. Utifrån de säkerheter som kan mobiliseras kan sedan fonden ta in kapital som kan användas till idéburna byggprojekt, eller erbjuda garantierna direkt åt banken så de kan öka belåningen.

Idén om en Byggfond för idéburet och gemensamt byggande har tagits vidare i av Föreningen för byggemenskaper som har sammanfört nyckelaktörer och kompetenser. Då en fond kräver mycket administration och finansiell sektor är hårt reglerad har man tittat på möjligheten att använda och utveckla de befintliga strukturer som redan har byggts upp av idéburen sektor. Mikrofonden Sverige har identifierats som en potentiell aktör för att bygga upp och förvalta en fond för idéburet byggande och ett utvecklingsarbete har påbörjats .

Projektet Bygatans vision för en revolverande fondlösning.



Idén är att bygga upp fonden via den idéburna sektorns finansiella aktörer och att befintliga idéburna bostadsaktörer ställer upp med borgen för nya projekt. Rapporten menar att den idéburna sektorn redan har hundratals genomförda projekt med stabil ekonomi, låg belåning och betydande samlade fastighetsvärden. Dessa resurser är dock fragmenterade och kan inte idag användas strategiskt för att möjliggöra nya projekt. Fonden skulle lösa upp den knuten. Bild: Föreningen för byggemenskaper



Föreningen Hela Människan i Falun fick genom ett Idéburet Offentligt Partnerskap med kommunen möjlighet att skapa ett härbärge för personer i hemlöshet. Föreningen hade dock svårt att få tillgång till finansiering. En garanti från Mikrofonden hjälpte föreningen med den ytterligare säkerhet som krävdes för banklån via idéburna Ekobanken Medlemsbank. På bilden syns verksamhetsledaren David Johansson. Bild: Mikrofonden

Mikrofonden - social finansintermediär ger ökad tillgång till finansiering för idéburen sektor

Mikrofonden är en ekonomisk förening, startad 2010 av aktörer inom idéburen sektor i syfte att öka den idéburna sektorn och den sociala ekonomins tillgång till finansiering. Mikrofonden är registrerad hos Finansinspektionen och investerar och tillgängliggör finansiering genom flera olika finansiella instrument såsom kreditgarantier, förlagsinsatser och riskvilliga förlagslån. Mikrofonden har redan idag möjliggjort kompletterande finansiering till bygg- och bogemenskaper, lokaler och mötesplatser såsom nya och befintliga bygdegårdar, härbärge för hemlösa, med mera. Om fonden får tillgång till mer kapital, exempelvis från sektorn själv som staten, regioner och kommuner sedan kan växla upp med ytterligare pengar, som kan riktas till ett specifikt syfte eller geografiskt område, skulle större investeringar kunna bli möjliga och tillgängliga för det idéburna och gemensamma byggandet.

Exempel från Nederländerna

För att lära mer om hur offentlig sektor kan stötta med fondmedel kan Nederländerna ge inspiration. Där har man skapat ett funktionellt ekosystem för finansieringsstöd till boendekooperativ och byggemenskaper som fortfarande utvecklas. En drivande kraft i utvecklingen är Cooplink, som startades som ett informellt nätverk av bostadsorganisationer, bland annat hyresgästföreningen Woonbond, som sedan blev formell intresseorganisation. Cooplink har samlat en kunskapsbank, skrivit rapporter och arbetat med påverkansarbete för bland annat incitamentslån för att underlätta för bostadskooperativ. [91]

I Nederländerna är Amsterdam särskilt intressant eftersom kommunen där kombinerar efterställda lån, tomträtt (erfpacht) och en utjämningsfond för markekonomi (Vereveningsfonds**)** på ett sätt som sammantaget har skapat positiva utfall. De offentliga incitamentsmedlen tillsammans med bostadsprojektens eget kapital låser upp bankfinansiering vilket ger en bra hävstång på skattebetalarnas medel i form av nya kooperativa och långsiktigt prisöverkomliga bostäder. I vissa lägen kompletteras finansieringsmixen med impact-investeringar, exempelvis från kooperativa banker som utvecklat sådan metodik. [92]

Impact-investeringar är investeringar som förutom finansiell avkastning också genererar positiv, mätbar social och miljömässig nytta.

91 Inspelad föreläsning från konferensen Idéburet och Socialt byggande 2-3 oktober 2025: Att bygga en tredje sektor inom bostadsmarknaden - Leon Erkelens, Cooplink i Nederländerna samt https://www.cooplink.nl/over-ons/

92 https://www.svn.nl/verenigingen-stichtingen-en-cooperaties/op-zoek-naar-een-lening/stimuleringslening-wooncooperaties/stimuleringslening-wooncooperaties-amsterdam/

Den här typen av investeringar möjliggör injektion av kapital i sektorer som adresserar stora samhällsutmaningar. Detta är med andra ord inte ren filantropi, men inte heller rent riskkapital. Det är någonting mittemellan.

Impact-investeringar karaktäriseras av följande egenskaper:

- **Intention: Investerarens intention att generera positiv social och miljömässig nytta med sin investering.**
- **Förväntad avkastning: Impact-investeringar förväntas generera finansiell avkastning på investerat kapital.**
- **Mätbar nytta: Det viktigaste kännetecknet för impact-investeringar är åtagandet att mäta och rapportera social och miljömässig nytta genererad av underliggande investering. Hur investeraren förhåller sig till mätbar nytta beror till stor del på investerarens egna mål och strategier. Det finns idag ingen global standard för mätning av nytta.**

Källa: www.impactsajten.se

Genom att erbjuda tomträtt (erpacht) minskar kommunen de idéburna bostadsprojektens kostnader och samlar långsiktigt in markarrende till stadens budget. Byggemenskaperna får stöd av konsulter för att klara av de idéburna och gemensamma bostadsutvecklingsprojekten. Denna finansieringsmix gör det möjligt att inkludera upp till cirka 25% sociala hyror i projekten. Eftersom det handlar om lån kan samma summa av offentliga medel återanvändas gång på gång till nya kooperativa bostadsprojekt, allt eftersom äldre projekt amorteras av. Nederländska staten har nu tagit beslut på att införa en nationell variant av Amsterdams lånesystem. Nedan listas de olika delarna.



De Warren är ett boendekooperativ i Amsterdam med prisöverkomliga hyresbostäder. Bild: Jenny Stenberg

Amsterdams kommunala låneprogram

Amsterdams kommunala låneprogram administreras av Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), en oberoende "stimuleringsfond" för kommunernas offentliga bostadsbyggande som delvis kan liknas vid svenska KommunInvest. SVn har samhällsnytta (social return) som överordnat syfte och uppdrag att underlätta finansiering till målgrupper som kan ha svårare att få lån, såsom ungas första bostadsköp, eller syften, såsom hållbarhetsinriktad fastighetsrenovering, som kan vara svårare att finansiera genom den traditionella finansmarknaden. SVn har genom incitamentslån för bostadskooperativ i Amsterdam skapat ett upplägg för att underlätta tillgång till annan finansiering och fylla det "finansieringsgap" som ofta uppstår när banker upplever högre risk och enbart är beredda att ställa ut lån till en lägre belåningsgrad (eller inte alls) . [93]

Incitamentslånen är en form av efterställda lån med lägre ränta (ca 2,6%) än marknadsvillkor, vilket förbättrar projektens interna räntabilitet och minskar risken för externa långivare. Låneprogrammet omfattar för närvarande 33,5 miljoner euro. Lånen täcker cirka 20% av projektkostnaderna (14 projekt, totalt 670 bostäder). Helhetslösningen beskrivs förenklat så här:

- 20% incitamentslån (50 000 euro/bostad, ränta 2,5–3,0%)
- 10% eget kapital och crowdfunding (ränta 2,5–3,0%), det vill säga insatser från de boende och annan folkfinansiering. De boendes eget kapital uppgår i genomsnitt bara till 5 000 euro per hushåll.
- 60% banklån (ränta 4,5–5,0%, 100 års återbetalningstid)
- 10% impact-investerare (ränta 2,5%)

93 https://www.svn.nl/verenigingen-stichtingen-en-cooperaties/op-zoek-naar-een-lening/stimuleringslening-wooncooperaties/stimuleringslening-wooncooperaties-amsterdam/

Det kommunala lånet är efterställt i förhållande till bankens huvudfinansiering och utformat för avlastning i början: regleringen anger bland annat att första perioden (tio år från färdigställande) är amorteringsfritt och att lånet kan ha en total löptid om 15 år.[94] Eftersom kooperativen saknar betydande egen finansiering betraktar bankerna det efterställda kommunala lånet som ett komplement till det egna kapitalet. Lånet är därmed ett grundfundament som möjliggör bankfinansiering. Modellen kräver dock externa impact-investerare för att lösa hela finansieringen. Låneprogrammet är också uppdelat i planfas och byggfas, där planfasen kan finansiera planutvecklingskostnader upp till en angiven nivå per bostad, och byggfasen kan fylla på upp till ett lånetak per bostad.[95]

Amsterdams Utjämningsfond

"Vereveningsfonds" fungerar som en intern utjämning mellan bostadsprojekt gällande utarrendering av kommunal mark. Positiva och negativa markkalkyler ("grundexploitaties") balanseras mot varandra för att möjliggöra stadsutveckling även där lönsamheten är svagare. Ekonomiskt starka projekt täcker helt enkelt upp för ekonomiskt svaga projekt.

I ett svenskt perspektiv är detta intressant eftersom det visar hur en kommun kan separera den långsiktiga ekonomin i markägande från enskilda och kortsiktiga projektkalkyler. Därmed skapas manöverutrymme för att prioritera prisöverkomlig bostadsutveckling även när marknaden inte förmår göra det, och att tänka långsiktigt.

Kommunal tomträtt (erfpacht)

Att Amsterdam i stor utsträckning arbetar med *erfpacht* innebär att markkostnaden kan hanteras som en löpande avgift av byggaktörerna, istället för en direkt kostnad vid tidpunkten för förvärvet.

94 https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR660674/2

95 https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR660674/2

Detta kan sänka tröskeln för boendekooperativ i startskedet och passar väl ihop med det kommunala låneprogrammet som är designat för att skapa avlastning de första 10 åren. Samtidigt är kommunen tydlig med att incitamentlånet inte ska användas till att friköpa marken. På så vis bibehålls marken som ett långsiktigt ekonomiskt och politiskt verktyg för staden som kan användas för markvärdesåterföring. [96]

Erfpacht är inte helt jämförbar med den svenska tomträttsmodellen. Den nederländska modellen är mer flexibel när det gäller avtalsvillkor och används löpande som bostadspolitiskt instrument, inte minst i Amsterdam där erpacht är normen för markanvisning. Avtalstiderna är långa och systemet möjliggör långsiktig kontroll över spekulation genom villkor i avtalet. Ett svenskt tomträttsavtal däremot kan säljas till högstbjudande och systemet erbjuder en subvention mest för den första innehavaren, den som ska bygga. Nästa innehavare av tomträttsavtalet får betala marknadspris för detta. [97]

Erfpacht-arrendenivån ligger vanligen på 2,4% av markvärdet. Det kommunala markvärdet är dock lägre än marknadsvärdet, och därmed också arrendet. Det beror på att Amsterdam använder sociala kriterier i sin markanvisning men också på att bostädernas hyreshöjning via avtal är begränsad till konsumentprisindex. Framtida kassaflöden är därmed lägre och på grund av det är framtida intäkter lägre för boendekooperativen. Så markvärdet för boendekooperativ som lyft dessa stöd är alltså lägre än för vanliga hyresbostäder på den fria marknaden, eftersom man bara får höja hyrorna med inflationen och att boendekooperativen aldrig får sälja bostäderna. Krav från kommunen för att stötta med incitamentlån och erpacht möjliggör dock att boendekooperativens bostäder kan bli varaktigt prismässigt överkomliga i jämförelse med bostäder på den omgivande bostadsmarknaden.

96 https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR660674/2

97 https://www.youtube.com/watch?v=9Q0jGEFScsM



Utsikt från De Warren i Amsterdam. Bild: Jenny Stenberg

Kooperativa banklån och startbidrag

Utöver kommunens verktyg syns också en roll för kooperativt ägda banker. Rabobank erbjuder exempelvis "Rabo Ontwikkelbijdrage", ett bidrag riktad till initiativ som vill realisera en wooncoöperatie (CCO), ett boendekooperativ. Detta startbidrag på uppåt 25 000 euro finansieras via bankens vinster. Stödet är för uppstartskostnader (med tydliga tak och kriterier), där ett huvudkrav är att byggprojektet blir kund hos RABO för byggnadskreditiv och slutlån när det är dags för byggnation och slutförvaltning. [98] Det handlar alltså inte nödvändigtvis om filantropi, utan är en del av bankens affärsmodell för att trygga kunder.

En revolverande statlig fond

Det kanske mest strategiska i den nederländska utvecklingen är att staten nu bygger vidare mot en nationell och revolverande fond för att stödja wooncoöperaties, boendekooperativ, i hela landet. På regeringens informationssida anges en statlig engångsinsats och att fonden ska vara revolverande, det vill säga återflöden kan användas igen för att stödja fler initiativ över tid. [99] Detta är såklart mer kostnadseffektivt för offentlig sektor än bidrag. Syftet är att göra boendekooperativ mer standardiserade och finansieringsbara över tid. Genom fonden ska samarbetet med kommuner stärkas, vilket ger lokala myndigheter möjlighet att spela en mer aktiv roll i att stödja kooperativa boendeformer och implementera dem i lokal bostadspolitik och planering. Grundkapitaliseringen verkar i nuläget bli 60 miljoner euro med siktet inställt på att växlas upp och matchas med runt 300 miljoner euro i privat bankutlåning till projekten. [100] Detta är ganska låga nivåer och skall ses som en startpunkt, då medlen knappast räcker för att täcka det nationella behovet.

98 Informationsblad, "Samen bouwen en samen leven kan veel voordelen bieden", RABOBANK, https://www.rabobank.nl/

99 https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/wooncooperatie/financiering-van-wooncooperaties

100 https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2024/06/26/fonds-gaat-kansrijke-wooncooperaties-ondersteunen

Vad behöver göras för att etablera fondlösningar i Sverige?

Ett antal möjliga vägar för hur fonder för idéburet och gemensamt byggande har presenterats i detta avsnitt. De cirka 8 miljarder i statligt stöd till prisöverkomlig bostadsutveckling vi föreslog i förra avsnittet behöver ju fördelas via någon form av mekanism. De delar av potten som är tänkt som revolverande lån är lämpliga att fördela via lokala och sektoriella fonder. För majoriteten av medlen som riktas till en bredare flora av bostadsaktörer finns redan ett antal statliga aktörer att överväga som förvaltare, exempelvis Boverket eller SBAB. KommunInvest skulle kunna vara en möjlig aktör för medel som riktas till allmännyttans utveckling av varaktigt prisöverkomliga bostäder och exempelvis bogemenskaper. Man skulle även kunna tänka sig en liknande lösning som testats genom att Norrlandsfonden, som stiftelse, fått del av statliga medel som riktats till bostadsbyggande i Norrland. På liknande sätt skulle en mindre del kunna riktas till och förvaltas i en idéburen lösning med särskild kompetens och fokus på den idéburna och gemensamma bostadssektorn. En möjlig kandidat för detta med bred förankring inom sektorn är Mikrofonden Sverige som redan har en lämplig policyinriktning och erfarenhet av att stötta idéburet och socialt byggande.

I övrigt menar vi att det Nederländska systemet är mycket intressant och har visat att incitamentlån på 20% av det totala lånebehovet når långt för att låsa upp både bankfinansiering och impact-investerare. Det är en modell värd att testa även i Sverige. Särskilt om den kan kompletteras med en aktiv markpolitik från kommunernas sida, liksom från idéburen och gemensam bostadssektor i form av exempelvis markgemenskaper. Kombinationen av fonder och “erpacht” tycks vara en tydlig framgångsfaktor.

Vi menar även att ett nytt investeringsstöd riktat till idéburna och gemensamma bostadsaktörer behöver inrättas. Stödet behövs för att möjliggöra byggnation av gemensamhetsytor, byggnation på ofri grund, inköp av mark till markgemenskaper, landsbygdsutveckling med mera. Det nya stödet bör således riktas enbart till ej vinstutdelande ekonomiska föreningar, kooperativa hyresrättsföreningar, AB (svb) och stiftelser. Allmännyttiga hyresbostäder i landsbygdskommuner med under 20 000 invånare bör också inkluderas. Det bör utredas väl för att undvika de problem som det tidigare stödet hade, exempelvis att hyreshöjningar inte kunde genomföras för att möta ökande kostnader hos bostadsaktören.

Även investeringsstödet kan utformas revolverande i form av långsiktiga statliga impact-investeringar och förmedlas via finansiella aktörer såsom nämnt ovan, om staten vill hålla riktigt hårt i sina pengar. Investeringsstöd till bostadsbyggande stimulerar dock höjda markvärden lokalt. Detta gör att investeringsstöd utformat som ett bidrag ändå med sannolikhet återcirkulerar till staten i form av markvärdesskatt, med tiden. Åtminstone vid lyckade satsningar som utvecklar lokalsamhällets vitalitet och attraktivitet.

Ett fint komplement till ovanstående skulle vara att låta Allmänna Arvsfonden få i uppdrag att använda delar av sina idag stillasittande medel till stöd och investeringar i idéburen och gemensam bostadsförsörjning för sina målgrupper.

Fjärde delen: Utveckling av idéburna sektorns ekosystem för finansiering och rådgivning

Syfte: Att skapa hävstång på statens medel genom att stärka rådgivning och startstöd till idéburen och gemensam bostadssektor samt utveckling av dess befintliga stödekosystem

Utgift: Upp till en miljard

Traditionella finansieringsvägar, såsom byggkreditiv via affärsbankerna, fungerar nästan aldrig som enda alternativ för idéburna och gemensamma byggaktörer. Anledningen är att det finns en rad hinder. Forskning visar att den sociala ekonomins aktörer tenderar att exkluderas från finansmarknaden och flera rapporter pekar på ett finansmarknadsgap i Sverige. Detta försvårar för samhällsentreprenörskap, socialt företagande och sociala innovationer, särskilt föreningsdrivna initiativ. (Brännvall (2023), Nachemson-Ekwall (2021), NOD (2023), MSI (2022), Europeiska kommissionen, 2020). Svårigheter att få tillgång till lån och finansiering hindrar att sociala innovationer och lösningar på samhällsutmaningar kan utvecklas, skalas upp eller replikeras i den omfattning som är önskad.

Likt andra nystartade och innovativa verksamheter är det för användardrivna idéburna byggaktörer särskilt svårt att få tillgång till finansiering i tidiga skeden, då man sällan har några bankmässiga säkerheter. Det är dock ofta svårt att få ihop finansieringen även under byggfasen. För att denna typ av idéburna bostadsinitiativ ska få tillgång till finansiering behövs ofta stöd från aktörer inom idéburen sektor med stor kunskap om de drivkrafter, associationsformer och förutsättningar som användardrivna idéburet bostadsbyggande utgår ifrån. De idéburna bostadsprojekt som förverkligats har tagit olika, ofta snåriga vägar men gemensamt är att de ofta förverkligats genom blandade finansieringslösningar, bred samverkan mellan civilsamhälle, offentliga aktörer och nischade idéburna finansaktörer, samt en stor portion egna medel och sociala investerare. För att idéburen bostadsförsörjning ska möjliggöras i större skala behövs fortsatt utveckling av nya hybrida finansieringsmodeller där statliga satsningar skulle kunna bidra till att få ner kapitalkostnaden till en rimligare nivå. För att snabba på processerna och öka den idéburna sektorns bidrag till bostadsförsörjningen behövs fortsatt utveckling av organisatoriska och regelmässiga strukturer.

Den statliga utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14) presenterade förslag om statligt stöd till organisationer som främjar användardrivet idéburet bostadsbyggande. Utredningen argumenterade för att den idéburna bostadssektorn behöver stärkas genom långsiktigt stöd till de organisationer som hjälper människor att organisera sig kring gemensamma bostadsprojekt. För att stärka sektorn föreslogs ett nytt verksamhetsbidrag. Utredningen pekade på att stödet skulle kunna användas till:

- kostnadsfri rådgivning och vägledning kring exempelvis juridik, finansiering och kommunala processer,
- kunskapsspridning,
- utveckling av plattformar och nätverk,
- forsknings- och innovationssamarbeten,
- internationella erfarenhetsutbyten.

Utredningen lyfter att många privatpersoner och lokala grupper saknar erfarenhet av att driva bostadsprojekt och därför behöver stödstrukturer. Organisationer som fungerar som projektlotsar och kunskapsbärare bedöms vara avgörande för att fler idéburna bostadsinitiativ ska kunna genomföras. Exempel som nämns är samarbeten inom projektet Divercity och konferensen Idéburet och socialt byggande. För att undvika konkurrensproblem föreslås tydliga begränsningar för stöd till organisationer som kan ge denna typ av stöd:

- stödet får endast gå till ideella och ekonomiska föreningar,
- mottagarna får inte själva vara byggherrar,
- stödet får inte användas till att bygga bostäder eller ge lån,
- rådgivningen ska vara kostnadsfri. [101]

Förslagen som presenterades i utredningen 2022 är dock inte genomförda och aktörer inom stödstrukturen har behövt hitta andra medel och vägar för att börja bygga upp de stödjande funktioner och lösningar som behövs för att överkomma de hinder som sektorn möter. Idéburet byggande och idéburen bostadsaktör används dock nu som samlingsbegrepp. Detta projekt har valt att använda “idéburen gemensam bostadsförsörjning” istället för användardrivet idéburet bostadsbyggande. Som tillägg till utredningens förslag på avgränsningar kan tilläggas att AB (svb) och stiftelser bör kunna inbegripas i detta stöd, då dessa organisationsformer är användbara och del av den idéburna och gemensamma bostadssektorn och ryms inom EUs definition av social ekonomi och bredden av sociala företag (social enterprises).

101 Statens offentliga utredningar, SOU 2022:14



Idéburet och socialt byggande konferensen är mötesplatsen för inkluderande former av byggande och boende. Bilden är från 2025 års konferens i Borås.
Bild: Idéburet och socialt byggande konferensen



Projektmöte hos Mikrofonden Sverige
Bild: Mikrofonden Sverige

Aktörer inom dagens fragmenterade ekosystem för idéburet bostadsbyggande

Det svenska ekosystemet för den idéburna och gemensamma bostadssektorn består av intresseorganisationer, finansiella aktörer med fokus på “social finans” och offentligt finansierade möjliggörare, både idéburna och offentliga. För att idéburna bostadsinitiativ ska kunna navigera i de komplexa processerna kring juridik och finansiering finns stort behov av stöd. Några nyckelaktörer är intresseföreningar som samlar intresserade, driver utvecklingsarbete, utvecklar och sprider kunskap, påverkar och sammanför intressegrupper och lokala initiativ med kommuner, byggbranschen etcetera. Se till exempel:

Konferensen för Idéburet och socialt byggande,
Föreningen för byggemenskaper
Kollektivhus Nu
Egnahemsfabriken
Hyresgästföreningen
Hela Sverige ska leva
jagvillhabostad.nu

Coompanion har som del av den offentligt finansierade stödstrukturen kunnat vara med och utveckla ekosystemet för idéburet och socialt byggande. Coompanion är den främsta rådgivaren för kooperativt företagande och hjälper grupper, under framför allt idéfasen, att bilda lämpliga organisationslösningar - vanligen ekonomiska föreningar och AB (svb) - samt ta fram stadgar och affärsplaner. Offentligt stöd till rådgivning har visat sig viktigt i såväl Sverige som i andra länder i Europa för att främja idéburna bostadsinitiativ. Läs mer om Coompanion.

Den offentligt finansierade stödstrukturen för finansiering är sällan tillgänglig för den sociala ekonomins företag och föreningar. För att bidra till att överbrygga hinder och öka tillgången till finansiering har Mikrofonden startats av bland annat Coompanien, Ekobanken och Hela Sverige ska leva. Mikrofonden är en nationell, kooperativt ägd fond och socialt finansinstitut för idéburna aktörer. Fonden erbjuder garantier, kooperativt riskkapital och riskvilliga lån. Läs mer om Mikrofonden.

Myndigheter och det offentligas roll

Boverket: Administrerar och beslutar om det statliga startbidraget för byggemenskaper. För 2026 finns ett anslag på 4 miljoner kronor där projekt kan söka upp till 400 000 kr för projektering. Kraven inkluderar att gruppen består av minst sex personer som satsat minst 10 000 kr var, samt att det finns anvisad eller dedikerad mark för projektet. Startbidraget kan gå till ekonomiska föreningar och lokala utvecklingsbolag AB (svb).

Kreditgarantier är ett stöd som boverket ger till alla som vill bygga hyresbostäder. I princip alla idéburna och gemensamma bostadsprojekt har varit beroende av detta stöd.

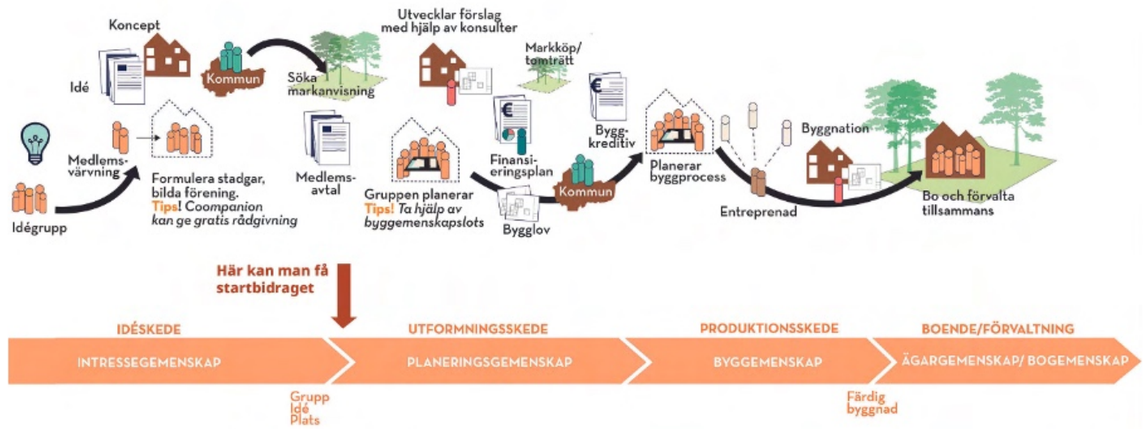
Allmännyttan: Projekt drivna av Allmännyttan är inte per se idéburna och gemensamma byggaktörer men har i flera fall visat att de kan vara möjliggörare för att få till byggnation och långsiktig förvaltning av hyresbostäder där initiativtagarna eller målgruppen är personer med exempelvis lägre inkomst såsom äldre kvinnor med låg pension. Allmännyttan kan här spela en avgörande roll genom att sänka kraven på kapitalinsatser och minska de boendes ekonomiska risk. Genom samverkan under planeringen kan blivande boende delta i utformningen. Bogemenskaper kan organisera sig i en ideell förening och ha enskilda hyreskontrakt, eller som en kooperativ hyresrättsförening med blockhyresavtal där Allmännyttan bygger och äger huset, medan en förening hyr hela eller delar av fastigheten. Exempel på detta finns hos bolag som Familjebostäder i Göteborg och MKB i Malmö. Samverkan mellan allmännyttan och idéburna och gemensamma bostadsaktörer skulle kunna utvecklas mycket mer än vad som sker idag, inte minst på landsbygden.

Kommuninvest: Erbjuder "Lån för social hållbarhet" till kommuner och deras bostadsbolag. Detta möjliggör billigare finansiering för projekt som har tydliga sociala mål, såsom trygghetsboenden eller integrationsprojekt och skulle kunna vara en möjlighet för samverkan mellan Allmännyttan, kommuner och boendegrupper som vill skapa bogemenskaper.

Bankernas roll och behovet av nischade finansaktörer

Finansiering är ofta den största tröskeln för att idéburna projekt ska kunna förverkligas. Affärsbankerna saknar ofta incitament att låna ut till småskaliga eller kooperativa projekt då dessa ofta är tidskrävande och komplexa, kräver kunskap om fler associationsformer och en förståelse för att det går att få rimlig lönsamhet i annat än traditionella former. Affärsbanken har ofta strömlinjeformade processer som inte kan härbärgera projekt och finansieringar som ligger lite utanför de strikta ramarna. Då idéburna och gemensamma bostadsprojekt är användardrivna och sällan passar in i standardiserade modeller kan de då uppfattas som att innebära "högre risk" och merarbete för banken. Tomrummet fylls istället av idéburna nischbanker. De kooperativa medlemsbankerna Ekobanken och JAK Medlemsbank är ofta helt avgörande för att få igång byggnation då de själva är idéburna och förstår den kooperativa formen. Även lokala sparbanker har i vissa fall spelat en viktig roll för att möjliggöra tillgång till byggkreditiv och långsiktig finansiering.





Den idéburna och gemensamma bostadsaktörens finansieringsresa från idé till förvaltning av färdigt bostadshus. Bild: Coompanion (efter förlaga från Föreningen för byggemenskaper, Divercityprojektet)

Exempel på finansiering av byggemenskaper i olika faser - utmaningar, behov och möjligheter

För att ge en bild av de finansieringsutmaningar och behov som kan finnas följer här en beskrivning av de olika steg och faser i en användardriven idéburen byggprocess, till exempel en grupp människor som vill lösa ett bostadsbehov tillsammans och bildar en byggemenskap.

1. Idéfasen: Konkretisera visionen, bygga kunskap, ta fram underlag och program

I detta tidiga skede fokuserar gruppen på att konkretisera sin vision. Viktiga steg inkluderar att bygga kunskap, kanske genom en studiecirkel, genomföra studiebesök, skapa ett första program för boendet, etablera en tidig kontakt med kommunen - ofta är en förutbestämd tomt avgörande för att skapa fokus och korta ner tiden från idé till genomförande. Redan i idéfasen är det bra om gruppen pratar om vilka ekonomiska förutsättningar de har, vilka möjligheter som finns att gå in med egna insatser, vilka hyresnivåer klarar man. Här är det bra att upprätta de första kalkylerna som omfattar markpriser, översiktliga byggkostnader, insatser och hyror. Gruppen lägger ideell tid men saknar ofta ekonomi och behöver stöd från aktörer såsom Coompanion för att skissa på upplåtelseform, stadgar och ekonomiska planer. En fördel med denna fas är att den inte innebär så höga kostnader, men samtidigt är erfarenheten att grupper som drar ut på tiden i denna fas sällan går i mål.

Stöd, rådgivning och kunskapsbyggande i tidiga faser ökar möjligheterna att få finansiering i senare faser

I den tidiga fasen anser finansiärer ofta att riskerna är som högst. Grupper av medborgare som startar ett initiativ för att möta bostadsbehov är ofta inte vana att genomföra byggprojekt vilket kan göra att finansiärer bedömer risken som ännu högre. Även om mycket kompetens kan finnas i gruppen saknas erfarenhet som byggherre och ofta genomför boendegruppen bara ett enda projekt, inte flera projekt som sedan ska säljas. Att grupper som vill lösa bostadsbehov får tillgång till rådgivning och stöd i tidiga faser och senare kan ta ytterligare professionell stöd från projektlots, arkitekt, etcetera är ofta avgörande för att projekten ska komma i mål. Möjlighet att få kostnadsfri rådgivning från Coompanion, som del av den statligt finansierade stödstrukturen, gör att tillgång till kapital inte behöver bli en begränsande faktor för om initiativet kan komma vidare från idéfasen.

Samverkan mellan intresseorganisationer såsom Föreningen för byggemenskaper, Coompanion, kooperativa finansaktörer, forskare och kommuner har möjliggjort utveckling av kunskap och framtagande av guider och material som underlättat för såväl boendegrupper och olika former av idéburna byggaktörer som kommuner och andra aktörer. Dessa insatser professionaliserar gräsrotsinitiativen och hjälper till att få fram underlag och paketera idéburna byggprojekt i en professionell, ekonomisk och juridisk form som kan krävas i kontakten med kommuner, myndigheter och finansiärer.[102]

102 Se exempelvis www.coompanion.se/byggabo samt samlingssidan https://bygg.boihop.co/

Projektfinansiering är väl lämpat för idéburna, innovativa bostadsprojekt

Projektmedel riktade till exempelvis landsbygdsutveckling och lokal utveckling kan ge ett mycket bra stöd att kunna utforska behov och lösningar under idé- och projekteringsfas. EUs Leader-program har använts och kan ge ett bra stöd till förstudier, organisering och planering av byggnation och finansieringsupplägg för genomförande.

2. Projekteringsfasen: Utformning och riskhantering

När projektet tar form ökar kostnaderna för konsulter, utredningar och bygglovsprocesser. Under denna fas ska det även upprättas detaljerade kalkyler, upphandlingar ska genomföras och ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar ska tas fram och intygsgivas av godkända intygsgivare. Den största utmaningen är att det i denna fas är svårt att få extern finansiering. Bankmässiga säkerheter, som skulle kunna möjliggöra lånefinansiering, saknas. Privata riskvilliga medel från medlemmarna i byggemenskapen, i kombination med bidrag och projektmedel, är ofta avgörande. Förutom möjligheten till riskvilliga lån och garantier från Mikrofonden, saknas i Sverige idag det större riskvilliga kapital till den idéburna och gemensamma bostadssektorn som skulle behövas för att inte enbart mer kapitalstarka grupper ska kunna vara delaktiga.

Startbidrag och riskvillig finansiering

Boverkets startbidrag till byggemenskaper[103] är ett viktigt stöd för att gruppen under projekteringsfasen ska kunna ta in nödvändig expertis och betala för arkitekter, projektlots eller projekteringsledare, som är centrala aktörer för att navigera i processen. Startbidraget, som idag har maxtak på 400 000 kr, är idag det enda statliga stöd som finns riktat till idéburet bostadsbyggande och är en viktig pusselbit som gör det möjligt för fler att driva idéburna bostadsprojekt. Startbidraget räcker idag inte för att driva byggherredriven detaljplaneprocess, som visat sig nödvändigt för en del idéburna initiativ i de fall kommuner inte tillhandahållit eller avsevärt dragit ut på och försvårat möjligheten att kunna genomföra bostadsprojekt på grund av brist på färdig detaljplan.

Startbidraget kräver idag att gruppen bildar ekonomisk förening eller lokalt utvecklingsbolag i form av AB (svb) – aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning – och går in med insatser respektive aktiekapital om minst 10 000 kr per medlem. I en ekonomisk förening har medlemmarna generellt en röst per medlem vilken ger en demokratisk grund för att driva kooperativa företag och verksamheter med möjlighet till stor delaktighet. Formen möjliggör att bygga upp kooperativt kapital genom medlemmarnas grundinsatser, eventuella extra överinsatser, samt förlagsinsatser och investerande medlemmar. De två senare möjliggör att ta in riskvilligt kapital från dem som vill gå in med kapital utan att vara ordinarie medlemmar och bo där.

Ekonomisk förening kan genom stadgeändring omvandlas till kooperativ hyresrättsförening, som kan vara en lämplig form under boende- och förvaltningsfasen. En svårighet i regelverket som byggemenskaper stött på är att de olika formerna av ekonomisk förening tillåter olika sätt att ta in kooperativt kapital. Vid omvandling till kooperativ hyresrätt, som främst tillåter medlemsinsats och upplåtelseinsats, har det uppstått en osäkerhet kring hur man hanterar tidigare utställda förlagsinsatser och en svårighet för kooperativa hyresrättsföreningar att ta in kompletterande kooperativt riskkapital såsom förlagsinsatser och investerande medlemmar i det fall upplåtelseinsatser inte räcker eller andra än medlemmar vill bidra till finansieringen. Möjligheten att omvandla en ekonomisk förening omfattar också omvandling till bostadsrättsförening, som också är en särart av ekonomisk förening, som är vanligt förekommande och kan ha fördel om det är kapitalstarkare medlemmar som främst vill påverka utformning av sitt enskilda boende.

Ett AB (svb) kan ha fördelen att aktiebolag (AB) är en mer känd associationsform och ger möjlighet att nyttja AB-formens instrument för kapitalanskaffning. Formen kan användas för att ta in aktiekapital i form av lokalt kapital, exempelvis privatpersoner och lokala företag som ser behov av bostäder på orten, eller större investeringar från impact-investerare, som utöver avkastning vill bidra till samhällsnytta. En nackdel med AB-formen kan vara att kapitalinsatsens storlek, i form av antalet aktier, styr antalet röster. Det finns dock flera goda exempel på utvecklings- och bygdebolag i AB (svb). Det finns också goda exempel på hur ett traditionellt AB startas av en lokalt förankrad ideell förening som antingen är ensam huvudägare eller har majoriteten av ägandet. Genom att invånare och företagare på bygden kan gå in med kapital i föreningens AB kan man gemensamt investera och möta lokala behov, såsom att renovera eller bygga och förvalta prisöverkomliga hyresbostäder på orten.

Läs mer om associationsformer och upplåtelseformer i rapporten *Lokala innovationssystem för varaktigt prisöverkomliga bostäder i Europa och Sverige* framtagen inom projektet.[104]

Medlemmarnas ideella insatser och kapital är ofta avgörande för tillgången till annan finansiering

De ytterligare insatser medlemmarna i byggemenskaper och startgrupper kan bidra med i form av ideellt arbete, från idéfas till planering, men även under projektering och byggfas minskar behovet av kapital och gör att finansiärer ser att det finns ett stort intresse av att förverkliga och bo i de bostäder som byggs. Det finns också exempel på hur medlemmarnas ideella arbetsinsatser bidragit till att öka värdet vid en omvandling av befintlig fastighet så pass att det blivit möjligt att få det lån som krävs för att bygga ytterligare bostäder (se exempelvis erfarenheterna från Kiladalen Utveckling AB (svb) samlade i boken Bygg smart på landsbygden av G. Casserstedt och L. Johansson (2021).

Medlemmarnas kapitalinsatser och förmåga att mobilisera lokalt eller annat riskvilligt kapital är ofta avgörande för att få tillgång till annan finansiering. Medlemmarna bidrar också med lokal förankring, dialog och samarbete med lokalsamhället och kommunen, som kan möjliggöra stöd, legitimitet och ibland ytterligare lokalt kapital eller kommunal borgen som behövs för att kunna genomföra projektet. Den lokala förankringen och förtroendet medlemmarna kan bygga upp kan också vara viktigt för att få stöd av aktörer och konsulter som har möjlighet att vänta med betalning tills dess att resterande finansiering är löst, till exempel när banken kan gå in i byggfasen. I flera genomförda projekt har det också varit avgörande att det funnits möjlighet att ta in villkorade lån från kapitalstarka medlemmar eller personer som vill bidra till projektet.

103 https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/byggemenskaper/

104 https://www.codesign.nu/ideabasedhousing/

Kommunal borgen kan möjliggöra idéburna och gemensamma bostadsprojekt på
Enligt en tidigare utredning i detta projekt så kan en kommun ställa ut en borgen till idéburna ej vinstutdelande bostadsprojekt om projektet ligger inom kommunens kompetens och bedöms vara av allmännyttigt intresse. Flera kommuner har tolkat kommunallagen så och har därmed genomfört sådana borgensåtaganden. Det har i samtliga exempel handlat om landsbygdsnära kontexter. Det allmännyttiga intresset kan exempelvis handla om att motverka utflyttning, stärka lokal service, möjliggöra bostäder för äldre och unga eller bidra till landsbygdsutveckling. För att undvika otillåtet stöd enligt EU:s statsstödsregler behöver borgensåtagandet normalt utformas som en marknadsmässig finansiell tjänst med avgifter, riskbedömning och tydliga villkor. [105]



Bildcitatat: https://coompanion.se/wp-content/uploads/2024/08/Hastens-KHR-artikel-20240913.pdf

För att inkludera grupper med lägre inkomst i idéburna och gemensamma bostadsprojekt kan det behövas andra former av riskvillig och kompletterande finansiering under planering och projektering. Här kan den idéburna sektorns egna fond Mikrofonden vara ett viktigt verktyg. Mikrofonden kan ställa ut garantier gentemot projektfinansiärer eller banken. Mikrofonden kan även ställa ut riskvilliga förlagslån (efterställda lån) i det fall banken anser det är för tidigt för dem att gå in med bankfinansiering. Men fonden behöver växlas upp för att kunna hjälpa större projekt.

Projekteringsfasen är oftast den som är svårast att komma igenom eftersom den är förhållandevis omfattande och kan sluta med att inget blir av och att det har uppstått kostnader förgäves och enskilda förlorar pengar. Tillgången till stöd och rådgivning i denna fas är ofta avgörande för att initiativen ska nå fram till byggstart. För att komma igenom de första faserna, innan själva byggnationen kan ta sin början, är det därför viktigt att det finns en stödstruktur och olika former av stöd, projektfinansiering, garantier och riskvilligt kapital.

3. Produktionsfasen: Byggfinansiering och säkerheter

Byggfasen eller produktionsfasen är den mest kapitalkrävande fasen. För att hantera osäkerhet i avtal och risken att produktionskostnaden överstiger marknadsvärderingen (särskilt på landsbygd och på mindre marknader) används med fördel totalentreprenad med fast pris. Det är viktigt att funktionskraven i förfrågningsunderlaget för totalentreprenaden är välskrivna och entydiga, så att boendegruppen får de boendekvalitéer de ser framför sig och inte blir besvikna. Detta skapar behov av att anlita professionell hjälp för skrivandet av förfrågningsunderlaget. Så kallad förtroendeentreprenad, även kallad “partnering”, kan bidra till att hålla ned kostnaderna. Denna fas förutsätter att det finns ett beviljat bygglov och startbesked. För att få ihop finansieringen under produktionsfasen krävs ofta att gruppen klarat att få ihop ett grundkapital och att banken har kunskap om finansieringslösningar och de verktyg;

- Byggnadskreditiv: Banken beviljar kreditiv med successiva lyft efter en lyftplan där betalning sker i takt med att bygget fortskrider och entreprenörerna ska ha betalt.
- Säkerheter: Boverkets kreditgarantier är ofta nödvändiga och avgörande innan banken kan ta större pant i fastigheten. Kompletterande säkerheter kan behövas i form av kommunal borgen eller från idéburna finansaktörer såsom Mikrofonden.
- Ekonomiska verktyg: Tomträtt under byggtiden minskar det initiala kapitalbehovet. Det innebär att projektet under byggtiden betalar en tomträttsavgäld. När bygget är slutfört och eget kapital kommer in, i form av insatser från medlemmar eller investerare, kan man välja att köpa loss tomtmarken istället för att fortsätta att betala avgälder för den. Hållbarhetsrabatter på lån till miljöklassade byggnationer kan sänka räntekostnaderna.



Bild från bygg- och bogemenskapen Lagnö Bo i Trosa Kommun. Hela Sverige ska leva var med och stöttade hela vägen i projektet. Bild: Rocco Gustafsson, Hela Sverige ska leva.

Organisationen Hela Sverige ska leva har som tidigare nämnts pekat på ett behov av cirka 50 000 bostäder på landsbygd och mindre orter runt om i Sverige och har för detta föreslagit specifika landsbygdslån för att överbrygga finansieringsgapet utanför storstäderna. Motsvarande lösningar har inkluderats i denna rapports reformförslag. Även om bostadsprojektet går ihop ekonomiskt och det finns full beläggning och kö som visar att det kommer fungera över tid blir det inte gentemot banken funktionellt eftersom marknadsvärdet på fastigheten ofta understiger produktionskostnaden. Ett attraktivt läge, exempelvis vid en sjö, kan vara ett sätt att få en högre värdering som möjliggör den finansiering som krävs samt att uppehålla marknadsvärdet på fastigheten över tid för ägaren. Men detta läge kanske inte alls är möjligt eller stämmer med det bostadsbehov, exempelvis med närhet till kommunikation och service, som blivande boende efterfrågar.

Ofta uppstår ett glapp mellan värderingen av ett projekt och den andel banklån kan täcka i relation till de insatser startgruppen/den idéburna byggaktören själv kan gå in med, särskilt tydligt blir detta i landsbygder med lägre fastighetsvärden (glesbygd). När sådana glapp uppstår behövs kompletterande finansieringsmetoder, såsom exempelvis garantier, kommunal borgen eller ökat eget kapital genom externa finansiärer. Externa finansiärer kan vara sociala investerare (impact-investerare) och även allmänheten kan gå in med förlagsinsatser i ekonomisk förening eller köpa aktier i AB (svb) via crowdfunding. I byn Jämjö i Karlskrona kommun har man visat att samverkan med allmännyttan också kan vara en väg framåt för att trygga finansieringen. Fler exempel finns på Hela Sverige ska levas hemsida. [106]

106 www.helasverige.sehttps://www.helasverige.se/wp-content/uploads/2021/10/Fler_bostader_pa_landsbygden.pdf

Byggkreditiv och säkerheter för att möjliggöra finansiering under bygg- och förvaltningsfas

Byggkreditiv och säkerheter för att möjliggöra finansiering under byggfasen kräver ofta finansiella aktörer som har kunskap om och själva är del av den sociala ekonomin - på engelska så kallade “social finance intermediaries” eller lokalt engagerade finansiärer på svenska. Banklån är inte riskkapital utan kräver normalt någon form av säkerhet. För att banken ska kunna bevilja byggnadskreditiv, krävs säkerheter innan fastigheten kan fungera som säkerhet för långsiktig belåning. Banken kan då ansöka om en kreditgaranti från Boverket, vilket för en nyetablerad idéburen byggaktör ofta är avgörande för att få lån. Hur stor del av lånebehovet som Boverkets kreditgaranti kan täcka beror på den värdering Boverket gör av värdet på den färdiga byggnaden. Värderingar av fastigheter på svagare marknader, till exempel på landsbygden, kan bli lägre än byggkostnaden vilket tvingar boendegruppen att gå in med ännu högre egna insatser eller hitta kompletterande säkerheter och kapital för att täcka skillnaden mellan produktionskostnad och marknadsvärde. Här blir behovet av riskvilligt kapital tydligt; medlemsinsatser och riskvilligt kapital från medlemmarna kan växlas upp genom lokalt kapital eller annat riskvilligt kapital, vilket i sin tur kan öppna dörren till annan finansiering.

Kompletterande säkerheter, såsom större statliga kreditgarantier från Boverket eller kompletterande kreditgarantier från Mikrofonden, kan vara helt avgörande för idéburna byggaktörer som saknar egna säkerheter och har en målgrupp som saknar tillgång till eget kapital i tillräcklig omfattning. Kreditgarantier, som idag inte är subventionerade, innebär dock också en kostnad och ökar därmed kapitalkostnaden för projekten. Det tidigare statliga investeringsstödet för hyresbostäder var ett avgörande verktyg för flera av de idéburna bostadsprojekt som förverkligats. Behovet av nya riktade offentliga stöd, ökad tillgång till kapital hos de aktörer som finansierar idéburet bostadsbyggande, anpassade finansieringslösningar och förutsättningar som kan sänka ränte- och avkastningskrav från finansiärer är nödvändigt för att det idéburna och gemensamma bostadsbyggandet ska öka och möta behovet av bostäder för hushåll med lägre inkomster.

För att idéburna och gemensamma byggaktörer ska få tillgång till banklån under byggfasen och även långsiktig finansiering spelar ofta nischbanker, såsom Ekobanken Medlemsbank och lokalt förankrade sparbanker, en nyckelroll genom sin förståelse för det lokala bostadsbehovet och den sociala ekonomins samhällsnyttiga syfte och affärsmodeller.

4. Förvaltningsfasen: Långsiktig hållbarhet

När det under byggfasen handlar om att få ihop finansieringen och hålla budgeten för byggnationen skiftar fokus vid inflyttning och förvaltningsfasen till långsiktig finansiering och att säkra prisöverkomliga bostäder över tid. En högre kvalitet på material och byggnad kan, såsom tidigare nämnda Viskaforsmodellen visade, betala sig i lägre kostnader under förvaltningsskedet. Låg kvalitet på byggnaden kan istället skapa dyra förvaltningskostnader och tidiga renoveringsbehov. Som Centrum för boendets arkitektur och Boinstitutet visade i rapporten Lönsamhetskalkyl för hållbart bostadsbyggande (2020) kan ökad hållbarhet och kvalitet i byggande av bostäder innebära en högre initial kostnad men möjliggöra lägre driftskostnader och längre avskrivningstider. Rapporten visade att detta kan bidra till att sänka kostnaden för en trerumslägenhet med 2 000-3 000 kronor per månad.[107] När de blivande boende är med i planeringen prioriteras ofta hållbara material och energilösningar, som tillsammans med de boendes arbetsinsatser kan ge låga förvaltningskostnader. Bostadsprojektet övergår till en upp till 100-årig förvaltningsfas som kräver att gruppen utvecklar eller tar in annan kompetens än den som krävdes under byggnationen. Finansieringen ställs om till långsiktiga lån men kompletterande finansiering kan fortfarande behövas. Särskilt gäller det om projektet har blivit dyrare än beräknat och/eller när det byggs på landsbygden där produktionskostnaden ofta överstiger marknadsvärdet. Som exempel kan nämnas att Ekobanken, som finansierat flertalet av de senast genomförda byggemenskaperna, generellt belånar upp till maximalt 75% av marknadsvärdet, men ofta lägre för att inte behöva belasta projekten med för stora ränterisker. För att nå en högre belåningsgrad (upp till 90%) krävs ofta Boverkets kreditgaranti efter färdigställande. För att hantera vakansrisker och säkerställa prisöverkomliga hyror är det avgörande med en kö av blivande hyresgäster i hyresrättsprojekt och en ekonomisk plan som tål framtida fördyringar. För kooperativa hyresrätter krävs en kö av intressenter som vill ta över andelar om någon skulle hoppa av mot slutet.

I exemplet byggemenskapen och sedermera äldreboendet Hästen KHR i Ockelbo har kommunen gått in med både förlust- och vakansgaranti samt kommunal borgen. Kommunen startade även ett fastighetsbolag tillsammans med byggemenskapen, där kommunen äger 40% av aktierna och Hästen KHR 60%. Den kooperativa hyresrättsföreningen blockhyr fastigheten av fastighetsbolaget. Detta upplägg krävdes bland anant för att tillfredsställa banken som i detta fall var en traditionall affärsbank.[108]

Syftet med dessa typer av försiktighetsåtgärder är att skydda de människor som går in i projekten och riskerar tid och pengar. När det är egna privata pengar som utgör riskkapital är det viktigt att hålla nere riskerna. Kommunal vakansgaranti kan vara av stor hjälp för att minska risken för banken och boendegruppen. Vid hyresrätter i egen regi krävs ett betydande eget kapital eller externa ägare som delar den idéburna visionen. För bostadsrätter krävs att allt är sålt innan bygget sätts igång.

En lämplig associationsform för många boendedrivna initiativ är ekonomisk förening, särskilt där de boende vill ha fortsatt hög delaktighet och påverkan på sitt boende, då ekonomisk förening genom stadgeändring kan omvandlas till kooperativ hyresrättsförening. En svårighet i regelverket som grupper stött på är att de olika formerna av ekonomisk förening tillåter olika sätt att ta in kooperativt kapital. Ekonomisk förening möjliggör att mobilisera kooperativt kapital via medlemsinsatser, förlagsinsatser och investerande medlemmar. Vid omvandling till kooperativ hyresrätt, som är utformad för att medlemmarna ska gå in med medlemsinsats och upplåtelseinsats, har det uppstått en osäkerhet kring hur man hanterar exempelvis tidigare utställda förlagsinsatser. Möjligheten att omvandla en ekonomisk förening omfattar också omvandling till bostadsrättsförening, som också är en särart av ekonomisk förening. Det är en mer känd form och kan ha fördel om det är kapitalstarkare medlemmar som främst vill påverka utformning av sitt enskilda boende. Denna form är dock inte lika lämplig om syftet är att skapa varaktigt prisöverkomliga bostäder för personer som inte kan gå in med hög insats. BRF-lägenheter säljs marknadsmässigt och kan därmed spekuleras på, till skillnad från KHR-lägenheter eller lägenheter ägda av ett AB (svb).

I förvaltningsfasen krävs fortsatt engagemang från banker som ser bortom kortsiktig vinst och värdesätter social hållbarhet. Det tidigare statliga investeringsstödet var avgörande även i denna fas för många av de idéburna bostadsprojekt som genomförts sedan 2015, och behovet av nya riktade offentliga stöd är idag stort.

107 Lönsamhetskalkyl för hållbart bostadsbyggande, Antti Kurvinen, 2020 samt Chalmers Plav

108 coompanion.se/byggabo



Internationella exempel, europeiska satsningar och impact-kapital

EU:s Affordable Housing Plan (2025) innebär ett paradigmskifte där EU för första gången tar ett helhetsgrepp om bostadsförsörjningen och presenterar en europeisk strategi för att öka bostadsbyggandet.[109] För den idéburna gemensamma bostadsförsörjningen i Sverige öppnar detta dörrar till både kapital och legitimitet. EUs plan adresserar direkt det finansieringsgap som små aktörer ofta möter. Planen omfattar bland annat revidering av statsstödsregler. Förändringar i reglerna för statsstöd till bostäder kan ge svenska kommuner och staten större utrymme att ge riktat stöd eller billig mark till just idéburna aktörer utan att bryta mot konkurrensregler. EUs plan har fokus på innovation och lyfter fram *community-led housing* som en lösning mot höga bostadspriser och spekulation, vilket kan ge legitimitet för grupper som vill genomföra idéburna bostadsprojekt i Sverige när de söker finansiärer.

EUs plan omfattar också Pan-European Housing Investment Platform som ska främja tillgången till kapital och blandfinansiering genom att sammanföra finansiella aktörer såsom EIB (Europeiska investeringsbanken), nationella banker och privata investerare. Genom sociala finansintermediärer skulle även svenska projekt kunna ges ökad tillgång till EUs satsningar på blandfinansiering och de EU-garantier som sänker risken för banken och andra aktörer. Mikrofonden Sverige är den enda svenska aktör som är del av den idéburna sektorn som beviljats återgaranti från Europeiska investeringsfonden (EIF), det vill säga EIF garanterar återbetalning på merparten av eventuella fallissemang. Detta kan stärka rollen som katalysator för tillgång till andra typer av kapital.

För att få del av de miljarder EU satsar krävs professionella intermediärer och stödjande aktörer som kan tillgängliggöra stöd för idéburna initiativ i Sverige. EU uppmanar medlemsstaterna att starta nationella och regionala finansieringshubbar. I Sverige skulle detta kunna bygga på de aktörer som redan byggt upp expertis och börjat utveckla stödstruktur - såsom Coompanion, Mikrofonden och engagerade intresseorganisationer. De kan ta en aktiv roll i att samla offentliga och privata aktörer för att anpassa de europeiska verktygen till den svenska marknadens specifika behov och tillgängliggöra resurser, till exempel genom att paketera flera mindre bostadsprojekt till en volym som är attraktiv för europeiska fonder. Sverige har av EU ansetts vara underutvecklat vad gäller finansiella intermediärer för den sociala ekonomin. Under perioden 2023–2026 beviljade EU-kommissionen ett så kallat ”Transaction Cost Support” till bland annat Mikrofonden som syftade till att täcka del av kostnaderna för utveckling, kompetens och administration av Mikrofondens sociala investeringar. Detta stöd gjorde stor skillnad och skulle behövt ersättas av ett statligt stöd, liknande det statliga stödet till Almi och den företagsfrämjande stödstrukturen. På liknande sätt behöver det statliga regleringsbrevet till Coompanion återställas och organisationens roll som rådgivare till kooperativ- och idéburen sektor stärkas, inklusive stöttning av den idéburna och gemensamma bostadssektorn. Coompanion och Mikrofonden samverkar tätt där Mikrofonden står för finansiering och Coompanion för rådgivning.

För att nå liknande resultat i Sverige, som exempelvis i Nederländerna och Amsterdam – där incitamentlån för boendekooperativ blir en brygga över den riskfyllda tidiga fasen och ofta kombineras med tomträtt (erfpacht) – behövs statliga och offentliga satsningar som ökar tillgång till stöd och finansiering. Offentliga satsningar kan växlas upp genom intermediärer med tillgång till europeiska impact-investerare. Genom fonden Helenos har Inpulse sedan 2022 investerat i Mikrofonden, vilket gett tillgång till institutionellt europeiskt kapital. Det framgångsrika spanska bostadskooperativet Sostre Cívic, visar hur antalet prisöverkomliga kooperativa bostadsprojekt kan växlas upp genom att i ett första steg få del av impact-kapital från fonden ImpaktEU som möjliggjorde att i nästa steg få tillgång till lån på 31 miljoner euro från Europeiska Utvecklingsbanken, CEB[110]. Justine Palermo vid ImpaktEU konstaterade vid slutseminariet för *Transaction Cost Support* i mars 2026, att det krävdes ett nära samarbete för att bygga upp det underlag som krävdes för den första investeringen. Denna typ av ”learning curve” mellan investerare och kooperativ och stödjande insatser för att nå finansieringsmognad är nödvändig för att skapa de finansiella strukturer som senare möjliggör större investeringar i idéburen gemensam bostadsförsörjning.

[109] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52025DC1025&qid=1779808979085

110 https://coebank.org/en/news-and-publications/projects-focus/a-new-way-of-living-how-catalonia-is-making-housing-more-affordable-and-inclusive/



Kooperativet Egnahemsfabriken på Tjörn möjliggör prisöverkomliga bostäder genom självbyggeri. Mikrofonden och Ekobanken har finansierat verksaheten sedan start.

Att attrahera investerare till idéburen och gemensam bostadsförsörjning.

Impact-investerare är finansiella aktörer som strävar efter en mätbar, positiv samhällsnytta utöver en finansiell avkastning. Inom idéburet bostadsbyggande kan dessa investerare bidra med det riskvilliga kapital som behövs i tidiga skeden eller som toppfinansiering som gör det möjligt för personer med mindre egen insats att bo i de bostäder som byggs. För möjligheten att skapa prismässigt överkomliga bostäder är det dock viktigt att det finns investerare med lägre avkastningskrav än avkastningen på traditionellt riskkapital, i utbyte mot sociala eller ekologiska resultat.

En kombinerad enkät- och intervjustudie genomförd inom detta projekt visade att för att öka investeringsviljan i idéburen gemensam bostadsförsörjning krävs en kombination av förbättrad finansiell attraktivitet, minskad risk och tydligare synliggörande av sociala effekter.

Tydliga investeringsmodeller
Strukturer med definierad risk och avkastning, samt olika alternativ (t.ex. direktinvesteringar och fonder). Fokus på stabil, långsiktig avkastning snarare än kortsiktig spekulation.

Riskdelning
Kombination av privat och offentlig finansiering (t.ex. garantier, subventioner och medfinansiering) för att sänka trösklarna för investerare.

Likviditet
Möjligheter till exit genom sekundärmarknader eller överlåtelse av andelar (exempelvis till medlemmarna i det kooperativa bostadsprojektet)

Impact och transparens
- Tydlig och standardiserad effektmätning (t.ex. SROI, GRI, IRIS+), men behov av enklare och mer kostnadseffektiva modeller för mindre projekt.
- Koppling till globala mål och konkreta resultat (t.ex. antal bostäder, minskad hemlöshet).
- Löpande och transparent rapportering för att bygga förtroende.

Nätverk och synlighet
- Matchmaking-event och investerarträffar är avgörande för att skapa relationer och förståelse.
- Digitala plattformar (t.ex. crowdfundingliknande lösningar) efterfrågas för att synliggöra aktuella investeringscase.
- Samarbete med etablerade aktörer, inklusive allmännyttan, stärker legitimitet.

Incitament och marknadsutveckling
- Policyåtgärder kan öka attraktiviteten (t.ex. skatteincitament eller investeringsstöd).
- Pilotprojekt och tydliga framgångsexempel är centrala för att bygga förtroende och skala upp marknaden.

Ökad investeringsvilja förutsätter ett fungerande ekosystem där finansiella strukturer, tydlig samhällsnytta och aktiva nätverk samverkar. Med detta på plats bör det finnas möjligheter att impact-investerare kan spela en viktig roll för att skala upp finansieringen av idéburen gemensam bostadsförsörjning.[111]

Läs mer i rapporten Investerares syn på idéburen och gemensam bostadsförsörjning som finns länkad under "läs mer" på sidan 94 i denna rapport.

111 Lagander J, Nilsson M, Investerares syn på idéburen och gemensam bostadsförsörjning, IGB-projektet (Coompanion), Göteborg 2025



Spanien: Sostre Cívic - kooperativ modell skalar upp byggande av kooperativa hyresrätter i Katalonien

Sostre Cívic är ett Barcelona-baserat bostadskooperativ som startade genom en stiftelse grundad 2004 och bildade kooperativ 2010. Målet är att ge tillgång till permanenta, prisvärda och icke-spekulativa bostäder till personer utestängda från den traditionella bostadsmarknaden. Man vill också stärka socialt hållbara och demokratiskt förvaltade boendemiljöer. Sostre Cívic arbetar med modellen cessió d'ús, nyttjanderätt (likt kooperativ hyresrätt i Sverige) med att 10% av Kataloniens bostäder på sikt förvaltas som "nyttjanderättskooperativ". Sostre Cívic fungerar som en paraplyorganisation och söker upp tomter, ordnar finansiering, stöttar processen, utformning och byggande och driver påverkansarbete gentemot offentliga aktörer. Sostre Cívic äger fastigheten, både marken (i vissa fall långvarigt markavtal motsvarande tomträtt från kommunen med avtal på 75-99 år) och byggnaderna. Varje bostadshus förvaltas av de boende, som fungerar som en autonom grupp inom Sostre Cívic. De boende har livslång nyttjanderätt till sina bostäder.
Boendekooperativen har separat ekonomisk förvaltning, lån och finansiering, och riskerna delas inte mellan de olika projekten. Uppdelningen och autonomin regleras i Sostre Cívics stadgar, med stöd av Kataloniens kooperativa lag (artikel 126) gör det möjligt att isolera ekonomiskt ansvar till enskilda avdelningar eller projekt inom ett och samma moderkooperativ.

Att få till nya bostadsprojekt inom ett redan existerande kooperativ är en enklare process än att varje grupp som vill skapa ett bostadskooperativ ensamt ska organisera, registrera och söka finansiering för sitt byggprojekt. Kunskap och erfarenheter kan delas mellan bostadsprojekten. Modellen sparar tid, kostnader och underlättar processen och är också till för att skydda bostäderna på lång sikt. Sostre Cívic har möjlighet att hindra avyttring av de enskilda bostadskooperativens hyresfastigheter och fyller en funktion liknande Community Land Trusts eller Community Housing Trusts som förhindrar försäljning av tillgångar och spekulation. Samtidigt möjliggör det gemensamma kooperativet också rörlighet för medlemmar från ett projekt till ett annat. Samverkan och storleken på kooperativet har också möjliggjort att man kunnat utveckla och dela interna stödfunktioner, teknisk expertis med mera, istället för att behöva anlita externa konsulter. Detta har gjort att man kan få ner kostnaderna och underlätta hanteringen i de olika faserna av byggprojekten. Sostre Cívic har möjliggjort att man utvecklat en reproducerbar modell och långsiktig hållbarhet. Varje bostadskooperativ som återbetalat lånet för byggnationen får en sänkt avgift, som också inkluderar underhåll och tjänster för byggnaden, samtidigt som en del av avgiften går till spridning av modellen och finansieringen av nya projekt.[112]
En annan viktig del i att få kontroll över och kunna påverka byggkostnaderna är att Sostre Cívic startade sitt eget kooperativa, icke-vinstdrivande byggföretag 2018: La Constructiva.[113]

Sostre Cívic arbetar innovativt för att få ihop finansieringen till byggprojekten genom kooperativt kapital från medlemmar, kooperativa aktörer och lån från etiska och offentliga banker. Detta blir en blandad finansieringsmodell som kombinerar olika typer av kapital och finansiärer. Medlemmarnas insatser, likt upplåtelseinsatser som kan återbetalas, utgör en viktig grund i finansieringen av projekten. Den etiska banken Fiare Banca Ètica har varit en avgörande finansiell aktör, särskilt i de tidiga projekten innan påverkansarbete ledde till subventionerade lån för social housing från den statliga banken. Lånet på 31 miljoner euro från den europeiska utvecklingsbanken (CEB) för byggnation av 350 bostäder som ska vara klara 2026 var ett stort och viktigt steg för Sostre Cívic [114]

En viktig grund för kapitalbasen är att medlemmarna går in med medlemsinsats om 100 euro, en årsavgift på (6-36 euro per kvartal, beroende på inkomst) samt en form av upplåtelseinsats (mellan 6 000-30 000 euro, beroende på projekt), som återbetalas vid utträde.[115]

112 https://sostrecivic.coop/qui-som/https://sostrecivic.coop/com-funciona-model-cessio-us/
113 https://sostrecivic.coop/en/neix-la-constructiva-per-una-construccio-etica-social-i-sostenible/
114 https://sostrecivic.coop/en/sostre-civic-obtenim-31-milions-de-fons-europeus-per-a-la-construccio-de-mes-de-350-habitatges-socials/
115 https://forms.sostrecivic.coop/alta.php

Boende betalar en månadsavgift som täcker driftkostnader, vanligen 500–600 euro vilket är lägre än normala marknadshyror. För att ytterligare förstärka kapitalbasen arbetar man på ett innovativt sätt med kooperativt kapital genom så kallade títols participatius, ett katalanskt uttryck som bokstavligen betyder ”deltagande obligationer” och skulle kunna beskrivas som kooperativa “lånebevis” med återbetalning och fast ränta. Dessa liknar förlagsinsatser i svenska ekonomiska föreningar. Títols participatius kan beskrivas som ett verktyg för social finansiering som gör det möjligt för privatpersoner eller organisationer att låna ut pengar till ett kooperativt projekt, med ett löfte om återbetalning inom en viss tid, ofta med en symbolisk eller låg ränta (t.ex. 1,75 % per år). Detta minskar behovet av kapital från den kommersiella marknaden. Den 21 maj 2025 meddelade Sostre Cívic att man lyckats mobilisera 1 miljon euro genom títols participatius.

Sostre Cívic har blivit internationellt uppmärksammat och bland annat tilldelats World Habitat Silver Award 2023 och ett pris för Social Innovation från EU. Den 5 juni 2025 vann kooperativet Housing Europes pris inom kategorin “More than a roof, supporting communities of equal opportunities” med följande motivering:

“Sostre Cívic uses a non-speculative “right-of-use” model, offering homes 25–40% cheaper than market rents to low and middle income households groups. The cooperative builds nearly Zero Energy Buildings (NZEB), incorporating renewable energy and circular materials for sustainability. Through long-term agreements on public land (75 years), the housing remains a social asset, protected from speculation. Residents co-govern and self-manage the housing, fostering inclusive communities and strong social cohesion.”

Juryn lyfte i sin motivering särskilt den deltagande, kooperativa modellen, den innovativa blandfinansieringen, den spridningsbara modellen och hur nyttjandet av offentlig mark på detta sätt kan motverka spekulation och vara en transformativ väg för Spanien:

“The financial model is innovative, blending resident contributions, social banking, and EU funding without relying on state subsidies. It ensures full resident participation, with 100% involvement in decision-making and cooperative governance. Sostre Cívic is a replicable, scalable model that promotes long-term affordability and sustainability at local and national levels. The use of public land for cooperative housing is a way to counteract speculative practices, offering a transformative approach for Spain.” [116]

Spanien: La Dinamo - stödstruktur och offentligt stöd ger prisöverkomliga kooperativa hyresrätter

La Dinamo Fundacio är en stiftelse grundad 2016 i Barcelona, Spanien, med målet att stödja och bidra till fler kooperativa hyresbostäder med nyttjanderätt och “limited equity”. Likt i kooperativa hyresrättsföreningar i Sverige går medlemmar in med en upplåtelseinsats i bostadskooperativ, som de kan få tillbaka vid utflytt, justerad för inflation, men inte göra någon privat vinst på genom värdeökning. Genom att stödja denna form av bostäder främjar stiftelsen en icke-spekulativ, hållbar och inkluderande boendeform, byggd på kooperativ organisering, kollektivt ägande och med fokus på bostadens bruksvärde. La Dinamo fungerar som stödjande struktur och är certifierad Social Housing-aktör vilket underlättar tillgång till mark och finansiering för nya bostadskooperativ som vill skapa prisöverkomliga hyresrätter. Likt en “dynamo” bidrar La Dinamo till att generera kooperativa hyresbostäder genom att införskaffa mark (privat eller kommunal) eller befintliga fastigheter som kan renoveras, hjälpa till med finansiering och agera projektlots för grupper som vill skapa kooperativa hyresrätter. Bostadskooperativen som bildas blir fristående, autonoma kooperativ. De första åren hade La Dinamo en aktiv roll i att initiera bostadsprojekt, stötta och forma grupper från start. La Dinamo har bidragit till att bygga upp intresse och kännedom om bostadskooperativ och har nu en lista på över 20 intresserade grupper (likt byggemenskaper). Vartefter La Dinamo hittar lämplig mark eller fastigheter erbjuds och matchas grupperna med mark eller byggnad, utifrån gruppens behov och vision. Grupperna får sedan stöd av La Dinamo som agerar projektlots och stöttar processen tills bostadsprojektet är genomfört. La Dinamo jobbar också för att få igång intresse och kooperativa bostadsprojekt på andra orter i Katalonien. Då samarbetar de ofta med Ateneus Cooperatius, en regionalt utvecklad och finansierad stödstruktur för kooperativ och den sociala ekonomin, likt Coompanion i Sverige, som möjliggör kostnadsfri rådgivning.[117]

La Dinamo arbetar sida vid sida Sostre Cívic för att på olika sätt främja prisöverkomliga kooperativa hyresrätter. Ett exempel är bostadskooperativet La Borda i La Bordeta, Barcelona. La Borda blev en föregångare som ett av det första projekten utifrån den kooperativa nyttjanderättsmodellen. Runt en inglasad innergård ryms 28 lägenheter med modulära, flexibla rum och byggnation utifrån passivhusdesign. Sostre Cívic arbetade för att projektet skulle tilldelas kommunal tomträtt, stöttade utformningen och organiserade byggnationen som genomfördes av La Constructiva (det kooperativa byggföretag Sostre Cívic startat). Fastigheten ägs kollektivt av de boende som har livslång nyttjanderätt och en demokratisk struktur för att organisera social gemenskap, delning av gemensamma utrymmen, gemensamt kök, tvätt etc. Månadsavgifterna på ca 500 euro, ca 5000 kr, täcker driften och är lägre än jämförbara marknadshyror.

La Dinamo hjälpte La Borda få ihop finansieringen av projektet genom blandad finansiering. Medlemmarna gick in med egna insatser om 18 500 euro (ca 185 000 kr), som återbetalas vid utträde. Insatserna lade en grund för att få lån via La Dinamo samt den kooperativa, etiska banken Coop57. Dessa lån täckte totalt för ca 40-50% av projektkostnaderna. Resten finansierades av insatser och lån från offentliga banker och andra etiska banker som Fiare Banca Ética och Caixa Enginyers. La Dinamo trycker på att gruppens egna insats är väldigt viktig och att det är bra om de kan få ihop 20% av kapitalbehovet. Det visar finansiärerna att gruppen är seriös och kan klara av att få ett större lån för att genomföra projektet.



La Dinamos rapport “What is limited-equity cooperative housing”, 2023, som visar projektet La Borda, Barcelona, det första kooperativa nybyggnationsprojektet på offentligt ägd mark.

116 https://sostrecivic.coop/en/som-finalistes-als-european-responsible-housing-awards/

117 Intervju med Andrea Castarlenas, La Dinamo, 2025-05-23 samt https://ladinamofundacio.org/

De etiska bankerna har varit viktiga för tillgången till finansiering för utvecklingen av prisöverkomliga bostäder i Katalonien. Särskilt Coop57 – som riktar finansiering till social ekonomi, kooperativ och den solidariska ekonomin – var avgörande för att få tillgång till finansiering till de första kooperativa bostadsprojekten. Nu finns även subventionerade lån tillgängliga för Social housing-aktörer som ställs ut av den statliga banken.

Att det nu finns offentligt finansierade subventioner på ca 20-30% är en viktig faktor för att de nya projekt La Dinamo stöttar ska bli prismässigt överkomliga bostäder. De statligt subventionerade lånen gör att man nu kan komma ner i en, i jämförelse med Sverige, mycket låg kapitalkostnad. [118]

För att sänka den initiala projektkostnaden har La Dinamo i vissa fall köpt och äger marken eller byggnaden, eller har tomträttsavtalet med kommunen. Stiftelsen försöker då skapa gynnsamma avtal för bostadskooperativen. Men stiftelsen saknar kapacitet att bära finansiering av alla projekt. I de flesta fall äger respektive bostadskooperativ sin fastighet, vilket innebär en risk att hyresbostäderna kan omvandlas till ägda och dyrare bostäder på sikt. För att säkra varaktigt överkomliga hyresbostäder och stärka stödstrukturen bygger La Dinamo och Sostre Civic nu, tillsammans med 7 andra aktörer inom social ekonomi och social finans, upp Catalan CLT. Det är en Community Land Trust-modell inspirerad av bland annat CLT Brussels som ska kunna stå för långsiktigt ägande och på så sätt säkra varaktigt prisöverkomliga bostäder. För La Dinamo möjliggör Catalan CLT en mer komplett stödstruktur som gör att La Dinamo kan fokusera på sitt syfte är att vara just igångsättare av kooperativa bostadsprojekt.[119]

118 https://ladinamofundacio.org/ samt intervju med Andrea Castarlenas, La Dinamo 2025-05-23

119 Intervju med Andrea Castarlenas, La Dinamo, 2025-05-23 samt https://ladinamofundacio.org/

Community Land Trust (CLT)

Ett Community Land Trust (CLT) är en modell där marken ägs gemensamt och långsiktigt för samhällsnytta, medan bostäderna på marken kan hyras eller ägas under regler som motverkar spekulation. Modellen används för att skapa permanenta prisöverkomliga bostäder och stärka boendes inflytande.

CLT Brussels är det mest kända exemplet inom EU. "CLTB" har genom politiskt stöd från regionen i Bryssel skapat Europas första och största CLT och lyckats få ner bostadskostnaderna med i snitt 40% trots hög byggnationsstandard, enligt passivhusmodell. Bostäder upplåts åt personer med under medianinkomst.

CLT-modellen används ofta för ägarlägenheter eller privatägda villor i utlandet. Marken ägs gemensamt, husen ägs privat. Spekulation regleras avtalsmässigt vid vidareförsäljning av bostaden (se bild till höger). Enligt jordabalken får sådan reglering inte ske vid vidareförsäljning av tomträttsavtal och ägarlägenheter får inte heller upplåtas på tomträtt. Idag säljs alltså tomträttsavtal vidare på marknadsmässiga grunder, vilket driver upp priserna över tid. Därmed blir det svårt att skapa en CLT-modell inom ramen för tomträttslagstiftningen. Andra arrendeformer verkar gångbara för det, men där är det istället svårare med finansieringen eftersom byggnationen sker på ofri grund. Här behöver staten gå in med stöd för att göra modellen mer gångbar i Sverige.

"Jordabalken Kap 13

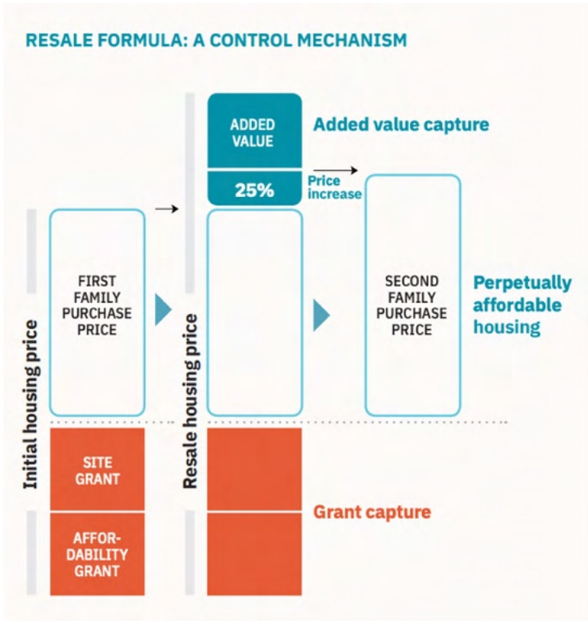
6 § Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. Ej heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna."

Hyreslägenheter ägda av en kooperativ förening, stiftelse eller AB (svb) fungerar dock på tomträtt. Detta blir då en annan lösning än CLT-modellen men kan ändå fungera positivt för prisöverkomlighet. Läs mer om ämnet i rapporten "Community Land Trust och andra markgemenskaper" från detta projekt. [120]

120 Lagander & Åhman, 2026



Bostadsprojektet Vandenp eereboom – Arc-en-Ciel, upplåten på mark ägd av CLTB. 32 bostäder, en delad trädgård och en gemensamhetslokal i Bryssel. Byggt enligt passivhusstandard och med ett extra fokus på att främja barnfamiljer. Bild: https://cltb.be/



Så finansieras och spekulationsregleras en Community Land Trust (CLT): Offentliga subventioner + säljavtal som minimerar markvärdesspekulation över tid. Ofta gäller max 25% spekulationsintäkter till bostadsägaren utöver initial köpeskilling och värdet av eventuella förbättringar denne gjort på fastighetstillbehör.

Utmaningen i Sverige för CLT är att finansiera byggnation på ofri grund. Det vore därför önskvärt med offentliga stöd för detta, liksom till anskaffning av mark till CLT.

Bildcitat: SHICC, "URBAN LAND TRUST IN EUROPE", intereg-projekt 2017-2021.

Schweiz: Stiftung Edith Maryon och finansiering av markgemenskaper via donationer [121]

Stiftung Edith Maryon är en schweizisk stiftelse med säte i Basel som grundades 1990 och fick sin första anställda 1999. De startade med en grundfinansiering på 12 000 CHF (1 CHF=12 kr) och hade inga projekt under det första året. De har sina huvudsakliga engagemang i Schweiz, men även i andra tysktalande länder. Bland annat har de fått allt flera projekt i Berlin.

Stiftelsen har byggt sin verksamhet utifrån tesen att mark är en begränsad resurs, särskilt i ett ytmässigt litet land som Schweiz. Det gäller jordbruksmark såväl som den mark som upplåts för att bygga bostäder. Priserna på mark är så höga att det blir dyrt med jordbruksmark och att det blir omöjligt att hitta mark till rimlig kostnad för att kunna bygga prisöverkomliga bostäder. Utöver jordbruk och bostäder har kulturverksamheter svårigheter att hitta lokaler till överkomliga hyror för att marken är dyr.

Edith Maryons primära syfte är att ta bort belåning från mark och långsiktigt stödja socialt hållbara bostäder, jordbruk och arbetsplatser. Syftet är också att ta bort mark från spekulation och göra den tillgänglig för flera och inte bara några få.

Edith Maryon är en stiftelse, men de har även en viss del av sin verksamhet organiserad i dotterbolag. Alla dotterbolag har samma syfte som stiftelsen och de används som verktyg för att få ut maximal nytta.

Stiftelsen får ofta mark genom gåvor från människor eller verksamheter som av olika skäl inte längre kan eller vill förvalta sina egendomar. Stiftelsen försöker hitta nya lösningar som håller nere kostnaderna för mark och byggnader. De kan även köpa fastigheter när det är möjligt och rimligt. När de köper fastigheter så finansieras detta delvis via banker, men även en del “soft loans” där en gåvogivare skänker en del av fastigheten och säljer en annan del mot säljarrevers, det vill säga att stiftelsen betalar en del av köpeskillingen senare.

121 (dokumentation från studieresa utanför projektets ram, skrivet av Kristoffer Lüthi)



Fastighet tillhörande Stiftung Edith Maryon Bildrättighet: Kristoffer Lüthi



Fastighet tillhörande Stiftung Edith Maryon Bild: Kristoffer Lüthi

I dagsläget har Edith Maryon cirka 170 projekt. De flesta av dem är i Schweiz, men de håller även på att etablera sig starkt i Berlin. De har genom åren kommit att bli en trovärdig partner som både individer och institutioner litar på genom att de är allmännyttiga och inte delar ut pengar till någon.

Flera av deras projekt upplåts med Baurecht det vill säga att Edith Maryon äger marken och hyr ut den på rimliga villkor över lång tid. På marken har sedan deras arrendator en byggnad som de själv får sköta om. Ungefär en tredjedel av deras projekt bygger på Baurecht.

Ett exempel är Amerbach Studios som ligger nära stadskärnan i Basel. Byggnaden inrymmer ett kollektiv för konstnärer i den ena delen med studios, omfattande förrådsutrymmen som hyrs ut och bostäder i den andra delen. Upplåtelsen sker genom Baurecht och ett långt avtal där Amerbach hyr marken till en rimlig kostnad. På detta sätt är det möjligt att både bo och arbeta som konstnär centralt i Basel till en överkomlig hyra.
Det unika med Edith Maryon är att de aldrig har gjort en affärsplan för hela verksamheten utan de tar emot och värderar de projekt och frågor som kommer emot dem. Däremot har varje projekt och fastighet en plan så att de ska kunna ha en ekonomisk och driftsmässig stabilitet i sin verksamhet. En av grundarna är fortfarande kvar i verksamheten och de arbetar mycket med att bygga och vidmakthålla goda sociala relationer med sina intressenter.

Edith Maryon är ett bra exempel på hur socialt kapital i form av förtroende mellan människor och långsiktiga relationer kan omvandlas i ekonomiska värden. Ett annat starkt motiv bakom verksamheten är att stötta människor med stora förmögenheter att hitta en mening för sina fastighetsinnehav. Genom att bland annat upplåta mark och byggnader som bostäder kan dessa förmögenheter komma fler till del. Det sker genom att de tas bort från den spekulativa marknaden och inriktas på att bara bära sina kostnader och att de förvaltas långsiktigt av stiftelsen. Edith Maryon fokuserar sin verksamhet på tysktalande länder, men de delar gärna med sig av sina erfarenheter.

Belgien: Vad kan vi lära av Fair Ground och offentliga satsningar i Bryssel?

Fair Ground Brussels är ett socialt fastighetskooperativ som startades för att möta den akuta bostadsbristen i Bryssel där antalet personer utan hem fyrdubblades mellan 2008 och 2024. Över 60 000 hushåll står i kö till subventionerade bostäder, “social housing”, en siffra som ökade med 25 % på bara fyra år. Samtidigt har den ideella sektorn och sociala företag svårt att hitta prismässigt överkomliga lokaler för sin verksamhet. Fair Ground grundades av att ett 15-tal civilsamhällesorganisationer och aktörer inom Bryssels sociala fastighetssektor, däribland Community Land Trust Brussels (CLTB), L’Ilot, Logement pour Tous, Communa, Les Petits Riens och Crédal, som sammanförde sin expertis inom rätten till bostad, lokaler, social finansiering och hemlöshet. Kooperativet fokuserar särskilt på målgrupper med behov av stöd, inklusive människor i en prekär bostadssituation eller utan eget kapital. Genom att blanda bostäder med lokaler för föreningsliv och social ekonomi, utifrån en integrerad syn på hur sociala utmaningar och behov av social service kan mötas, vill man bidra till att stärka stadsdelens sammanhållning.

Fair Ground kombinerar en demokratisk kooperativ modell med principer från Community Land Trust-modellen. Kooperativt ägande av marken, på vilken byggnader kan ägas eller hyras av hushåll eller kooperativ, säkrar prisöverkomlighet över tid. Rättspraxis i Belgien tillåter att mark och byggnader kan hanteras separat inom kooperativ eller icke-vinstdrivande strukturer såsom CLT. Marken kan då ägas gemensamt, medan byggnaderna kan ägas av andra juridiska aktörer (individer eller kooperativ) utifrån avtal som garanterar prisöverkomlighet.





Fair Ground Brussels projekt Casa Viva som rymmer 12 flera generationsbostäder uthyrda via sociala fastighetsaktörer inklusive 7 tillgänglighetsanpassade bostäder. Nedre plan hyrs ut till en förening som arbetar för social sammanhållning i Bryssel. Bildägare: Fair Ground Brussels

Både individer och organisationer kan bli medlemmar av Fair Ground genom att köpa andelar i kooperativet. B-andelar kan köpas av de boende eller nyttjare, C-andelar (1000 euro per andel) vänder sig till privatpersoner som vill placera pengar för social nytta mot en begränsad utdelning (max 2%). Det finns även D-andelar (“sympatisörsandelar”) för mindre belopp utan utdelning (exempelvis 25 euro). Andelarna kallas ”Solidarity Finance”, vilket markerar att de är socialt investeringskapital och inte ren vinstdriven finansiering. [122]

Kapitalbasen av kooperativt kapital, socialt riskkapital och donationer visar att det finns intresse, stöd och vilja att bära delar av risken. Detta ger kooperativet en hävstång för att få tillgång till banklån från etiska och sociala banker och aktörer inom social finans, såsom Crédal eller stiftelser som King Baudouin Foundation. Genom andelarna, gåvor (både pengar och fastigheter) samt möjligheten till offentligt regionalt stöd och subventioner (exempelvis från FEDER) kan behovet av marknadsmässig upplåning minskas och lägre hyresnivåer bli möjliga. Individuella donationer och gåvor kan ofta bidra till socialt inriktade projekt. Det är särskilt vanligt i projekt där även ideella aktörer är involverade.

Tillsammans blir detta en form av “lapptäckesfinansiering” - en blandad, hybrid finansieringslösning där olika aktörer står för olika pusselbitar som totalt kan ge det kapital som behövs för att bygga eller förvärva och renovera fastigheter i Fair Grounds regi och utveckla varaktigt prisöverkomliga bostäder och gemenskapsytor.

Även om regelverk och finansiella instrument kan skilja sig åt liknar detta upplägg på många sätt de hybrida lösningar som ofta krävs för att finansiera idéburet bostadsbyggande i Sverige. Det finns dock avgörande skillnader i förutsättningar och juridiska former, där det finns anledning att se vad vi kan lära och utveckla vidare i Sverige.

En viktig skillnad är att medan Sverige satsat på en modell med bostadsbidrag utifrån inkomst och boendekostnad har många andra europeiska länder någon form av system för social housing, subventionerade bostäder. I Belgien och Bryssel gör offentliga satsningar från statlig och regional nivå att det finns goda förutsättningar och stöd för utveckling och förvaltning av subventionerade bostäder. Offentliga bidrag till exempelvis koordinatorroller sänker kostnaderna för kooperativets utveckling av nya bostadsprojekt. Regionala aktörer såsom Innoviris är också medfinansiärer i Fair Grounds projekt. Den statligt relaterade investeraren SFPIM Real Estate har gått in med investeringar (t.ex. ca 2,1 miljoner euro) i Fair Ground. Detta ger också det unga och växande fastighetskooperativet erkännande och legitimitet. Det visar hur offentliga aktörer och offentligt associerade investeringsstrukturer kan stödja kooperativa och idéburna bostadsaktörer. Hyresbostäderna hyrs ofta ut och förvaltas av så kallade “sociala fastighetsbyråer/förvaltare”, enligt AIS-modellen (Agences Immobilières Sociales), som sköter den dagliga förvaltningen och säkerställer överkomliga hyresnivåer. AIS är i grunden ideella föreningar som är godkända och subventionerade av Regionen Bryssel-Huvudstad, som en del av systemet kring social housing. Andra nyckelaktörer inkluderar organisationer som L’Ilot (hemlöshet) och Angela D (kvinnors boende).

Fair Grounds modell ger exempel på hur en demokratisk ägandeform, kan kombineras med CLT-principer för att öka tillgången till varaktigt prisöverkomliga bostäder. Genom att kombinera medlems- och medborgarkapital,innovativa sociala finansaktörer och offentliga satsningar kan idéburna bostadsaktörer genom blandade finansieringslösningar komma förbi svårigheterna att tillgång finansiering från traditionella kommersiella aktörer samtidigt som lägre kapitalkostnader bidrar till prismässigt överkomliga bostäder och lokaler.[123]

122 ,https://fairground.brussels/participer/, och https://labelfinancesolidaire.be/structure/fair-ground-brussels/

123 https://fairground.brussels/en/



Leon Erkelens från Cooplink talade på Idéburet och socialt byggande konferensen i Borås 2025. Bild: Idéburet och socialt byggande konferensen

Nederländerna - Cooplink organiserar den nykooperativa byggsektorn

Cooplink är ett nationellt kunskapsnätverk och en intresseorganisation i Nederländerna för boendekooperativ (så kallade wooncoöperaties). Det startades 2016 som ett informellt nätverk av olika holländska bostadsorganisationer (bland annat hyresgästföreningen Woonbond) och har sedan dess vuxit till en officiell förening.

Eftersom bostadsmarknaden i Nederländerna dras med stor bostadsbrist och höga priser har boendekooperativ blivit ett allt populärare alternativ till att antingen köpa en dyr bostadsrätt eller stå i evighetslånga köer för en traditionell hyresrätt. Cooplinks uppgift är att underlätta för människor att starta och driva dessa projekt.

Hur fungerar det?

Cooplink bygger på idén om hjälp till självhjälp. Att starta ett bokooperativ från grunden kräver enormt mycket kunskap om juridik, ekonomi och stadsplanering. Cooplink fungerar som navet som samlar denna kunskap på ett och samma ställe. De erbjuder en stor kunskapsbank med guider, checklistor och mallar. De anordnar regelbundet kennisdeelsessies (kunskapsdelningsmöten) och kurser om allt från hur man hanterar konflikter i gruppen till hur man bygger klimatsmart eller ansöker om bygglov. Genom att koppla ihop nystartade grupper med redan etablerade boendekooperativ för att främjas erfarenhetsutbyte och matchmaking. De ordnar studiebesök (exempelvis till ekobyar eller kollektivhus) så att medlemmar kan lära sig av andras framgångar och misstag.

En av de största utmaningarna för holländska kooperativ är att få banklån, eftersom traditionella banker ofta är tveksamma till att låna ut pengar till en grupp privatpersoner utan vinstintresse. Cooplink hjälper till med rådgivning kring juridik och finansiering, såsom strategier för kollektiv finansiering, crowdfunding, och hur man ansöker om offentliga incitamentslån.

Cooplink arbetar också med påverkan och fungerar som kooperativens röst gentemot politiker, kommuner och finansiella institutioner. De trycker på för att kommuner ska anvisa markytor specifikt för kooperativt byggande (vilket städer som Amsterdam nu har börjat göra i stor skala). De bostadsprojekt som är kopplade till Cooplink bygger oftast på självförvaltning (zelfbeheer). Det innebär att de boende tillsammans äger (eller långtidshyr) hela fastigheten via motsvarande en ekonomisk förening. Bostäderna tas därmed bort från den öppna, spekulativa marknaden. Målet är att hålla fasta, låga hyror och att beslut om allt från renoveringar till vem som får flytta in fattas demokratiskt av de boende själva. Många av projekten har också ett starkt fokus på gemenskap, delade resurser (som gemensamma kök, verkstäder och trädgårdar) och hållbarhet.[124]

124 YT-kanal: Socialt byggande, Att bygga en tredje sektor inom bostadsmarknaden - Leon Erkelens, Cooplink i Nederländerna, 2025 samt https://www.cooplink.nl/over-ons/.



Coompanion har över hundra medarbetare som är experter på kooperation och socialt företagande, med kontor i varje region. Bilden visar några av dem. Bild: Coompanion

Så kan vi utveckla ekosystemet i Sverige för finansiering av idéburen och gemensam bostadsförsörjning

Idéburen och gemensam bostadsförsörjning kan skapa fler prisöverkomliga bostäder genom satsningar på ökad tillgång till finansiering och stöd från ett utvecklat ekosystem.

De förslag som lades fram i den statliga utredningen Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) gällande att stödja utveckling av ekosystemet för idéburen och gemensam bostadssektor (begreppet “användardriven idéburen bostadssektor” användes i utredningen) bör genomföras. Ett långsiktigt statligt stöd till de organisationer som är del av och utvecklar ekosystemet, såsom intresseföreningar och Coompanion, är viktigt för att möjliggöra kostnadsfri rådgivning, stöd och kunskapsbyggande. Genom utbildning och rådgivning ökar projektens finansiella mognad, vilket gör dem redo för externa investeringar. Tillgången till finansiering för den sociala ekonomins företagande och den innovationskraft som finns i den idéburna bostadssektor skulle stärkas avsevärt genom att rikta revolverande fondmedel och verksamhetsstöd till finansiella intermediärer såsom Mikrofonden, som ägs och är del av den idéburna sektorn. Det är rimligt att ekosystemet för denna sektor får statligt stöd likt det stöd som Almi erhåller riktat till vinstorienterade bolag.



Staffan Schartner från Föreningen för byggemenskaper, Laura Juvik från Bofællesskab DK och Ulrika Egerö från Kollektivhus NU i samtal under en projektlotsutvärdering. Bild: Föreningen för byggemenskaper

Stärk idéburet byggande genom EU-instrument och impact-kapital som hävstång

EU satsar miljarder på överkomliga bostäder genom exempelvis *Affordable Housing Plan*, *The Public Sector Loan Facility (PSLF)* och garantier från Europeiska Investeringsfonden (EIF). Idéburna aktörer i Sverige kan dock sällan ta del av dessa stöd utan intermediärer. EU vill se nationella och regionala finansieringshubbar som kan kanalisera EU-medel. Sådana hubbar bör etableras i Sverige.

Genom att kombinera EUs stöd och garantier med nationella satsningar och impact-investerare, som är beredda att acceptera en långsiktig och lägre finansiell avkastning, kan blandfinansiering öka tillgången till finansiering till idéburet byggande och möjliggöra bostäder för hushåll med lägre inkomster. Vi behöver bygga upp lämpliga strukturer för att matcha impact-investerare med idéburna och gemensamma bostadsprojekt. Det idéburna ekosystemet har goda möjligheter att skapa sådana lösningar men behöver utvecklingsstöd från staten för att kunna genomföra dem.

Aktivera offentligt stöd och växla upp startstödet

Boverkets nuvarande startbidrag för byggemenskaper är en viktig men otillräcklig pusselbit. Ett ökat startstöd behövs till byggemenskapsgrupper av olika anledningar. Eftersom kommuner ofta ligger efter med sin detaljplanering krävs ibland byggherredriven detaljplanering, som skapar utdragna processer och är särskilt utmanande för kapitalsvagare lokala bostadsinitiativ. Om förslaget med detaljplaneringsbonus som denna rapport lägger fram genomförs kan behovet av byggherredriven detaljplanering minska, men i nuläget är behovet ett kompletterande startstöd för att kunna finansiera byggherredriven planering tydligt.

Harmonisera regelverk för kooperativt kapital och mark

Regelverket skapar idag hinder för användardrivna idéburna bostadsaktörer som ofta behöver kombinera fler associationsformer. Kooperativ hyresrättsförening är, likt europeiska exempel visar, en mycket lämplig form för att skapa prisöverkomliga bostäder med hög delaktighet från de boende. Men reglerna för kooperativa hyresrättsföreningar skulle behöva ses över och förtydligas, bland annat för att kunna ta in kompletterande kooperativt riskkapital såsom förlagsinsatser och investerande medlemmar i det fall de boende inte kan gå in med högre upplåtelseinsatser och andra än medlemmar vill bidra till finansieringen.

Internationella exempel visar att när offentliga subventioner, anpassad lagstiftning och professionella intermediärer samverkar, kan processen från planering till färdiga bostäder underlättas och kortas ner avsevärt och den idéburna sektorn snabbt skala upp.

Sostre Cívic och La Dinamo i Spanien visar hur reproducerbara paraplymodeller och stödjande strukturer kan byggas upp och växla upp byggandet av prisöverkomliga kooperativa hyresrätter. Modellerna visar hur medlemmarnas insatser kan kombineras med innovativa kooperativa finansieringsinstrument, etisk bankfinansiering och underlättas genom kommunal tomträtt och offentligt stöd.

Fair Ground Brussels och CLTB i Belgien visar hur idén om markgemenskap där marken ägs gemensamt och permanent lyfts bort från spekulation kan säkra varaktigt prisöverkomliga bostäder. Medborgarkapital växlas upp genom kraftfulla regionala och statliga investeringar.

Stiftung Edith Maryon i Schweiz visar hur socialt kapital och förtroende kan omvandlas till ekonomiska värden. Genom donationer, gåvor av fastigheter och förmånliga "soft loans" (säljarreverser) tar denna markgemenskap i stiftelseform permanent bort marken från den spekulativa marknaden och upplåter den via långvariga arrenden (Baurecht) till överkomliga kostnader.

Cooplink i Nederländerna visar att det finns fördelar med att den idéburna och gemensamma bostadssektorn själv organiserar sig för att tillgängliggöra olika former av nödvändiga stödstrukturer.

Offentliga satsningar i Nederländerna påvisar hur statliga incitamentslån, ofta i kombination med kommunala tomträtter, kan fungera som en finansiell brygga över den mest riskfyllda tidiga projekteringsfasen. Stödmodellen ökar möjligheten för projekten att få tillgång till annat kapital som annars sannolikt varit låst för dem.

Sammanfattningsvis krävs en stärkt stödstruktur och ett offentligt stöttat ekosystem som ger ökad tillgång till finansiering via en kombination av EUs stöd, statliga satsningar, sociala finansintermediärer, engagerade banker och impact-investerare som samverkar för att möta behovet av bostäder för hushåll med lägre inkomster. Som EUs plan och internationella exempel visar behövs offentliga satsningar för varaktig prisöverkomlig bostadsförsörjning.

Våra slutsatser

I detta avsnitt ger vi sammanfattande analys och rekommendationer utifrån de lösningsförslag som rapportförfattarna lyft fram.

Analys av lösningsförslagen i relation till de identifierade glappen:

Det som framträder tydligt i undersökningen är att flera av glappen har samma grundorsaker: brist på planlagd mark, otillräckliga finansieringsmöjligheter för bostadsaktörer, spekulation i mark och fastigheter samt avsaknaden av riktade stöd för varaktigt prisöverkomliga bostäder. De fyra lösningsförslagens styrka är därför att de mot dessa utmaningar riktade verktygen – ökad detaljplanering, markvärdesskatt, investeringsstöd, incitamentlån och ett stärkt idéburet finansieringsekosystem med anpassad rådgivning – bidrar till att hantera flera glapp samtidigt. Notera även att vi räknar med en komponent på bostadsmarknaden som inte finns i Sverige idag - Community Land Trust (och andra former av markgemenskaper).

Detta sammantaget skapar förutsättningar för att idéburen och gemensam bostadsförsörjning ska kunna utvecklas från en marginell företeelse till en strukturell del av den svenska bostadsförsörjningen. Det borgar också för ökad samverkan mellan denna sektor och allmännyttan. Den generella bostadsmarknaden inkluderas också i förslagen varför de fyra föreslagna lösningarna sammantaget kan ses som en övergripande bostadspolitisk reform.

En stor fördel med hur lösningarna kompletterar varandra är att helheten bedöms bli självfinansierad och till och med självförstärkande över tid. Ekonomin för offentlig sektor bedöms som minst kunna bli kostnadsneutral och som bäst förbättrad över tid. Initialt ökas statsbudgeten med 8 miljarder, men eftersom upp till 50% av de föreslagna stödmedlen kan göras revolverande och markvärdesskatteintäkterna totalt sett är i överkant för behovet så kommer reformen med sannolikhet gå med överskott i tidigt skede. Överskott som kan användas till skatteväxling och/eller stärkt bostadsbidrag. Vi föreslår höjt grundavdrag i ett första skede för att gynna de ekonomiskt svagaste grupperna i samhället. Sedan kan andra skatte växlas ned om staten så ömskar.

Reformpaketet innebär därmed både att marknadsekonomin effektiviseras genom minskade snedvridningar och offentliga besparingar i försörjningsstöd, vård och omsorg när fler människor, inte minst sådana med mindre plånbok, får ett ökat utbud av och större möjlighet att efterfråga idéburna och gemensamma bostäder. Med sådant boende följer vanligen en högre grad av social gemenskap och andra aspekter som verkar hälsofrämjande på individen.

Tabellen nedan sammanfattar hur rapportens lösningsförslag bryggar över de framlyfta glappen på den svenska bostadsmarknaden.

Glapp på bostadsmarknaden	Hur rapportens fyra förslag bidrar till att lösningar
Idéburna och gemensamma bostadsaktörer och planmonopolet	Ökad detaljplaneringstakt via planeringsbonus till kommuner och sociala kriterier i markanvisningar skapar bättre tillgång till byggbar mark för alla typer av bostadsaktörer.
Renovräkning	Fler bostäder, inklusive varaktigt prisöverkomliga bostäder, genom ökad byggtakt, ger hushåll fler alternativ när hyror höjs kraftigt efter renoveringar. Viskaforsmodellen och Community Land Trust ger direkta motlösningar till renovräkning, inom nybyggnation.
Social Dumping	Ökad tillgång till prisöverkomliga bostäder i fler kommuner minskar behovet av att hänvisa ekonomiskt utsatta hushåll till ett fåtal kommuner. Community Land Trust och andra markgemenskaper samt Viskaforsmodellen kan sannolikt bidra särskilt i denna fråga.
Allbolagen och K3-regelverket	Investeringsstöd, incitamentfonder och samverkansmodeller mellan allmännytta, idéburna aktörer, impact-investerare och startgrupper av framtida boende kan minska de ekonomiska hinder som dagens regelverk skapar. Högre kvalitet i byggandet likaså, enligt Viskaforsexemplet.
Investeringsstödet till nya hyresbostäder är borttaget	Rapporten föreslår ett nytt riktat investeringsstöd för idéburna och gemensamma bostadsaktörer samt bostadsutveckling i landsbygdskommuner med under 20 000 invånare.
Bostadsbidraget avskaffar sig självt	Genom att öka utbudet av varaktigt prisöverkomliga bostäder minskar hushållens behov av bostadsbidrag över tid. Intäkter från markvärdesbeskattning, särskilt vid utökad reform, kan användas för att stärka bostadsbidraget samt till skatteväxling som gynnar de svagaste hushållen.
Kris inom byggsektorn – och det är inte bara att byggpriserna skenar	Markvärdesskatt motverkar markhamstring och främjar produktivitet samt kan stimulera byggandet genom att långsiktigt växla ned skatter på arbete och företagande. Investeringsstöd, rådgivning, återbruk, partnering, självbyggeri och ett starkare idéburet och gemensamt byggande generellt kan bidra till lägre kostnader, ökad kvalitet och högre byggtakt.
Den privata fastighetsspekulationen	Markvärdesskatt minskar incitamenten för passiv mark- och fastighetsspekulation och styr kapital mot produktiva investeringar. Stöd och bidragsreformen stärker utvecklingen av spekulationsfria bostäder genom ökad detaljplanering, investeringsstöd, incitamentlån, rådgivning samt införandet av Community Land Trust och andra former av markgemenskaper.

Sammanfattande rekommendation - ett reformpaket för hela bostadsmarknaden som ger särskild vikt åt idéburen och gemensam bostadssektor

Finansieringen och markpolitiken är två viktiga knäckfrågor, både för idéburen och gemensam bostadsförsörjning och för bostadsmarknaden i allmänhet. Här har vi sett stora möjligheter att utveckla nationella lösningar där staten håller i taktpinnen – lösningar som kan förbättra situationen i hela landet och för alla, eller åtminstone de flesta, bostadsaktörer. Vi kan inte lösa alla utmaningar med detta men våra förslag skulle ha en positiv påverkan i relation till många av de aspekter vi har tagit upp.

Eftersom den svenska idéburna och gemensamma bostadssektorn fortfarande är en mycket liten del av den totala bostadsmarknaden har vi utvecklat riktade lösningar som har potential att inkludera och utveckla sektorn på ett anpassat och väl avvägt sätt. Vårt fokus är särskilt att hitta hävstångseffekter på statens pengar, exempelvis genom att använda dem på ett strategiskt vis för att frigöra och attrahera medel hos bland annat banker, impact-investerare, aktörer på EU-nivå och EU-instanser. Våra förslag syftar också till att stärka och förmera den idéburna och gemensamma bostadssektorns egna lösningar i Sverige.

Nedan har vi sammanfattat våra lösningsförslag som ett gemensamt reformpaket.

Markvärdesbeskattning för att finansiera de anpassade stöd som behövs för fler varaktigt prisöverkomliga och icke-spekulativa hyresbostäder.

Den här rekommendationen utgår från Tankesmedjan Tidens förslag som handlar om att omvandla den befintliga kommunala fastighetsavgiften till en takfri markvärdesskatt på ca 1,5%-2% av taxeringsvärdet. När förslaget skrevs 2020 antogs det kunna dra in cirka 27 miljarder kronor per år. Vi menar att 19 miljarder kan behållas av kommunerna (samma summa som fastighetsavgiften inbringade 2020) och 8 miljarder kan gå till staten för att finansiera en hållbar nationell bostadspolitik.

Det är lämpligt att användningen av de medel som dras in av en markvärdesskatt används till produktiva ändamål som höjer markvärden, för att uppehålla skattebasen. Sådana ändamål är alltid tillgodo för samhället. Den klassiska användningen av en markvärdesskatt är att budgetneutralt växla ned snedvridande skatter på i första hand arbete, företagande och konsumtion. Detta för att minska dödviktsförluster, ej realiserad produktion till följd av snedvridningar, i marknadsekonomin som håller både bostadsmarknad och generell välståndsutveckling tillbaka. Vårt förslag inleder med att rikta medlen mot generellt markvärdeshöjande investeringar för en hållbar bostadsmarknad, stöd och revolverande incitamentlån, innan en sådan skatteväxling sker.

Vi har lagt fram lösningarna på så vis att förutom att utöka markvärdesskattebasen genom att främja investeringar som stimulerar till höjda markvärden (nya bostäder) så kommer tydliga delar av medlen tillbaka över tid, vilket ger en mycket god långsiktig ekonomi för staten. Hälften av de stödmedlen som föreslås är revolverande och intäkterna från markvärdesskatten överstiger sannolikt behoven även på kortare sikt gällande de fördelningslösningar vi inledningsvis föreslår. Reformen kommer därför att ge överskott att använda till skatteväxling och/eller stärkt bostadsbidrag tämligen snabbt. Skatteväxlingen är viktig eftersom den effektiviserar marknadsekonomin genom minskad snedvridning och gör reformpaketet i första skedet kostnadsneutralt för skattekollektivet och förhoppningsvis även förstärkande i ett nästa steg, både för marknad och stat. Vår undersökning tyder på att både fler jobb och bättre löneutveckling kan bli ett resultat av skatteväxlingen.

Förslaget är oberoende av den befintliga statliga fastighetsskatten på fastigheter som inte är bostäder och reavinstskatten på bostadsförsäljning. Vår undersökning tyder dock på att det vore en fördel om även dessa omvandlades till ren markvärdesskatt och användes till nedväxling av skatter på arbete, företagande och konsumtion.

För 8 miljarder kan statlig finansiering enligt vårt förslag fördelas enligt följande:

1. Billiga incitamentlån på upp till 20% av mark-/ och byggkostnaden till nya icke-spekulativa och varaktigt prisöverkomliga bostäder. Det kan handla om bostäder där hyran kopplas till konsumentprisindex eller som innefattar avtal som begränsar privata spekulationsmöjligheter vid vidareförsäljning, såsom en Community Land Trust-modell. Lånet gäller både vid ny- och ombyggnation samt både för flerbostadshus och fristående villor/småhus. Det kan vara en fördel om marken upplåts som tomträtt eller kommunalt arrende, alternativt arrende tillhörande en ej vinstutdelande markgemenskap (exempelvis en Community Land Trust) eller annan idéburen aktör. Incitamentlån har visat sig vara avgörande i utländska exempel då de bidrar med finansiering i tidigt skede, det vill säga innan det icke-spekulativa bostadsprojektet har byggt upp tillräckliga säkerheter för att kunna få lån i hos en bank. Det är även viktigt för att möjliggöra byggnation på ofri grund, på mark tillhörande kommuner och ej vinstutdelande idéburna aktörer.

Incitamentslånen skulle inte behöva medföra stora extra administrativa kostnader om de förmedlas via en befintlig aktör. På samma sätt som stimuleringsfonden SVn används i Nederländerna, skulle vi i Sverige kunna använda KommunInvest för incitamentslån till Allmänyttans byggande och dess samverkan med idéburna bogemenskaper. Likväl skulle Mikrofonden kunna användas för incitamentslån till annat idéburet och gemensamt bostadsbyggande. Mikrofonden fungerar ju redan som den svenska intermediären inom social finans med uppdrag att verka för ökad tillgång till finansiering för byggemenskaper och den sociala ekonomin. Som sådan intermediär har Mikrofonden tillgång till EU:s sociala finansinstrument, såsom garantier från Europeiska investeringsfonden (EIF), vilket gör att en revolverande fond med svenska skattemedel skulle fungera som hävstång och växlas upp genom tillgång till andra kapitalkällor. Sådana kapitalkällor innefattar även kompletterande impact-investerare och institutionellt kapital med rimliga avkastningskrav. Genom incitamentslånens lägre ränta skulle den totala kapitalkostnaden för projekten kunna bli lägre och möjliggöra varaktigt prisöverkomliga bostäder.

2. Ett riktat investeringsstöd på 10-20% av mark- och/eller byggkostnaden för idéburna och gemensamma bostadsaktörer generellt samt till ej spekulativa hyresbostäder på landsbygden (kommuner med under 20 000 invånare). Detta särskilt riktade investeringsstöd är för att främja exempelvis kollektivytor i bogemenskaper, byggnation på ofri grund, och byggnation på svaga bostadsmarknader generellt. Det är även ett stöd för att främja etableringen av Community Land Trust och andra markgemenskaper som kan använda investeringsstödet för att köpa in mark.

Vill staten göra stödet ekonomiskt effektivt för egen del kan det vara utformat som en social investering, såsom via aktieköp i svb-bolag eller förlagsinsats eller investerande medlemsinsats i ekonomisk förening. Därmed ger staten sig själv möjlighet till en exit. Vid markgemenskap med spärr mot privat spekulationsvinst i avtalen (Community Land Trust) med de boende kan investeringsstödet även användas för att bygga privatägda bostäder, såsom ägarlägenheter eller fristående villor/småhus, på mark som tillhör markgemenskapen (ofri grund). Dessa bostäder kan då inte säljas vidare till ett väsentligt högre pris vilket bibehåller den samhällsnytta investeringsstödet syftar till.[125]

3. Stöd till ökad kommunal detaljplaneringstakt med en statlig bonus som ger kommuner incitament att planera för mer byggklar tomtmark. Bonusen kombineras med statliga marklån till kommuner samt en nationell översiktsplan som pekar ut var det behövs nya bostäder och av vilken typ. För kommuner som inte följer översiktsplanen, trots ekonomiskt stöd, bör det finnas tydliga påföljder. Planerna bör vara öppna för att inkludera en mångfald av olika bostadsaktörer. Genom detta förslag kommer ett överskott av öppet detaljplanerad mark att finnas tillgänglig för en mångfald av byggaktörer i hela landet. Det är lämpligt att även planera för mindre tomter, exempelvis max 50 lägenheter, för att främja aktörer inom idéburen och gemensam bostadssektor.

125 Läs mer om detta i rapporten "Community Land Trust och andra markgemenskaper" (Coompanion, 2026), som hittas på www.coompanion.se/byggabo under rubriken "Äga mark tillsammans".

4. Ett stärkt rådgivnings- och utvecklingsstöd för att möta behovet hos ett ökande antal startgrupper som vill producera varaktigt prisöverkomliga bostäder, få del av de medel EU satsar i linje med EUs Affordable Housing Plan samt vinna hävstångseffekter via det befintliga ekosystemet inom svensk idéburen och gemensam bostadssektor. EU uppmanar sina medlemsstater att starta och finansiera nationella och regionala finansieringshubbar där professionella intermediärer och stödjande aktörer kan tillgängliggöra stöd för idéburna initiativ. I Sverige skulle detta kunna bygga på de aktörer som redan byggt upp expertis och börjat utveckla stödstruktur – såsom Coompanion, Mikrofonden, dedikerade banker och engagerade intresseorganisationer. Dessa organisationer bör även ges i uppdrag att vidareutveckla och stärka ekosystemet för idéburen och gemensam bostadsförsörjning genom att utveckla fler av de stödstrukturer som behövs. Detta kan exempelvis handla om nya och från staten fristående finansieringslösningar, såsom sektorsanpassade finansiella instrument, plattformar för crowdfunding, impact-investering, hantering och fördelning av gemensamma idéburna fondmedel samt gemensamma organisatoriska lösningar inom sektorn.

En särskilt viktig del är att etablera en stärkt rådgivningskapacitet för att möta de nya idéburna och gemensamma bostadsaktörer (startgrupper) som vill producera nya varaktigt prisöverkomliga bostäder. Dessa grupper lär blir mångtaliga tack vare stöd från både den nya statliga direktfinansieringen och den idéburna sektorns egna stärkta finansieringsvägar.

Att främja utveckling av större sociala och idéburna bostadsaktörer och samverkan med allmännyttan är också viktigt för att minska sårbarheten inom sektorn. Inte minst för de boende själva som idag får dra ett stort lass för att realisera idéburna och gemensamma bostadsprojekt. Det kan inbegripa att ta tillvara erfarenheter och samverkansmöjligheter med internationella finansiella aktörer och att stärka potentialen inom vår idéburna banksektor. Detta kan kräva större rådgivnings- och utvecklingsinsatser, liksom finansieringsinsatser, på nationell basis för att lyckas.

5. Ett höjt grundavdrag och höjda bostadsbidrag som når samtliga hushåll med svag ekonomi skulle minska behovet av särskilda prisöverkomliga bostäder generellt i landet, genom att människors ekonomiska utsatthet skulle minska. Resterande medel och framtida överskott i markvärdesskattereformen bör därmed – när de inte behövs för att fylla på i övriga föreslagna stöd/fondmedel – i första hand användas för att stärka dessa avdrag och bidrag eftersom sådana reformer gör att fler människor kan efterfråga bostäder som är anpassade för deras behov. Vår undersökning tyder dessutom på att ett höjt grundavdrag och andra sänkningar av skatter på arbete, företagande och konsumtion – finansierat av successivt höjda markvärdesskattesatser (baserat på arrendevärdet) – sannolikt skulle bidra till ökat sparande, ökad bostadsproduktion, ökat företagande samt ökad sysselsättning med stärka reallöner över tid.

Markvärdesskatten har en särskild potential att motverka kraftigt stigande fastighetspriser i städer enligt erfarenheter från bland annat delstaten Pennsylvania i USA, där flera städer testat beskattning av markvärde under lång tid. En sådan skatteväxling bidrar därmed både till välståndsökning och stärkt jämlikhet, inklusive mellan landsbygd och stad eftersom markvärdena är lägre på landsbygden än i städer. Inkomstskatten (via höjt grundavdrag i vårt förslag) eller andra snedvridande skatter växlas ned lika för alla, men högt värderad mark ger högre markvärdesskatteintäkter för staten. Eftersom bostadsbidraget är den klassiska svenska lösningen för att fler ska kunna efterfråga en bostad är en kombination av bostadsbidrag och höjt grundavdrag troligen en långsiktigt bra idé.

Om staten vill ta ett sådant ytterligare steg och utveckla markvärdesskattereformen kan en möjlighet vara att höja grundavdraget upp till någon form av självförsörjningsmått, finansierat av markvärdeskatt. Därmed kan de med sämst löner lägga undan en större löneandel till att efterfråga en bostad. För detta kan det då krävas att markvärdesskatten uppregleras över tid. En sådan reform bör planeras långsiktigt och genomföras långsamt och varsamt, med lösningar som underlättar för skattebetalarna och ger finansmarknaden tid att anpassa sig till eventuella prisnedgångar på fastighetsmarknaden. Vår research tyder på att alla former av skatter på arbete, företagande och konsumtion med fördel kan skatteväxlas på detta vis - där det är lämpligt att börja med skatt på arbete, sedan fortsätta med skatt på företagande och sedan på konsumtion och andra snedvridande skatter. Detta bör kunna leda till många goda effekter för samhälle och marknadsekonomi (som beskrivits ovan), där den mest relevanta för rapporten är att betydligt fler än idag borde kunna efterfråga en för dem lämplig och prisöverkomlig bostad. Våra undersökningar tyder även på en ökad resiliens i relation till finanskriser vid en välutvecklad markvärdesskattereform, eftersom fastighetspriserna hålls tillbaka på ett sätt som potentiellt gör det svårare för spekulationsbubblor att bildas.

6. Kompletterande förslag: Utveckla Allmänna Arvsfonden. Vi tror att vårt reformförslag kan stärkas ytterligare genom en justering av uppdraget till Allmänna Arvsfonden. Denna har stor potential att ge särskilt stöd till bostadsutveckling för sina målgrupper: unga upp till 25 år, funktionsnedsatta i alla åldrar samt äldre (65+). Regeringen bör därför överväga att ge Allmänna Arvsfonden direktiv att göra impact-investeringar i byggemenskaper, lokala utvecklingsbolag, bogemenskaper och markgemenskaper som leder till varaktigt prisöverkomliga bostäder för arvsfondens målgrupper, inklusive med gemensamhetsytor och funktionshinderanpassningar, och gärna med strategier för markvärdesåterföring till gagn för målgrupperna. Eftersom lagstiftningen för AB (svb) innebär att när sådana bolag likvideras så går kvarstående tillgångar till Allmänna Arvsfonden är denna associationsform särskilt lämplig för att sätta dessa medel i arbete. Arvsfonden skulle kunna köpa aktier, ge kostnadsfria lån samt gå in med särskilt aktieägartillskott i sådana bolag. Även förlagsinsatser och investerande medlemsinsatser i ekonomiska föreningar samt stöd till stiftelser är möjliga vägar. Därmed kan fonden främja en strukturell förbättring gällande varaktigt prisöverkomliga bostäder med social infrastruktur anpassad för sina målgrupper.



Vårt förslag på reformpaket för ökad idéburen och gemensam bostadsförsörjning.

Markvärdesskatt: Intäkter och fördelning *

Intäkt: Markvärdesskatt 1,5-2%

Intäkt till staten: Cirka 8 miljarder att fördela på en nationell bostadspolitik.

Intäkt till kommuner: Cirka 19 miljarder att fördela fritt.[126]

Fördelning av statliga markvärdesskatteintäkter:

Stöd till ökad kommunal detaljplaneringstakt

1. Nationell översiktsplan

2. Statliga marklån

3. Kommunal detaljplaneringsbonus

Syfte: Öka mängden tillgänglig och mer öppet planlagd mark för bostadsproduktion.

Utgift: Cirka 3 miljarder.

Statliga lån och investeringsstöd

1. Revolverande fondmedel till incitamentslån (upp till 20% av investeringskostnaden) för nya icke-spekulativa hyresbostäder.

2. Investeringsstöd till idéburna och gemensamma bostadsaktörer samt hyresbostadsprojekt på landsbygd (kommuner med upp till 20 000 invånare).
Utgift: 4 miljarder

126 *Enligt beräkning från 2020.

Stärka rådgivning och startstöd till idéburen och gemensam bostadssektor samt utveckling av dess befintliga stödekosystem

Utgift: Upp till 1 miljard.

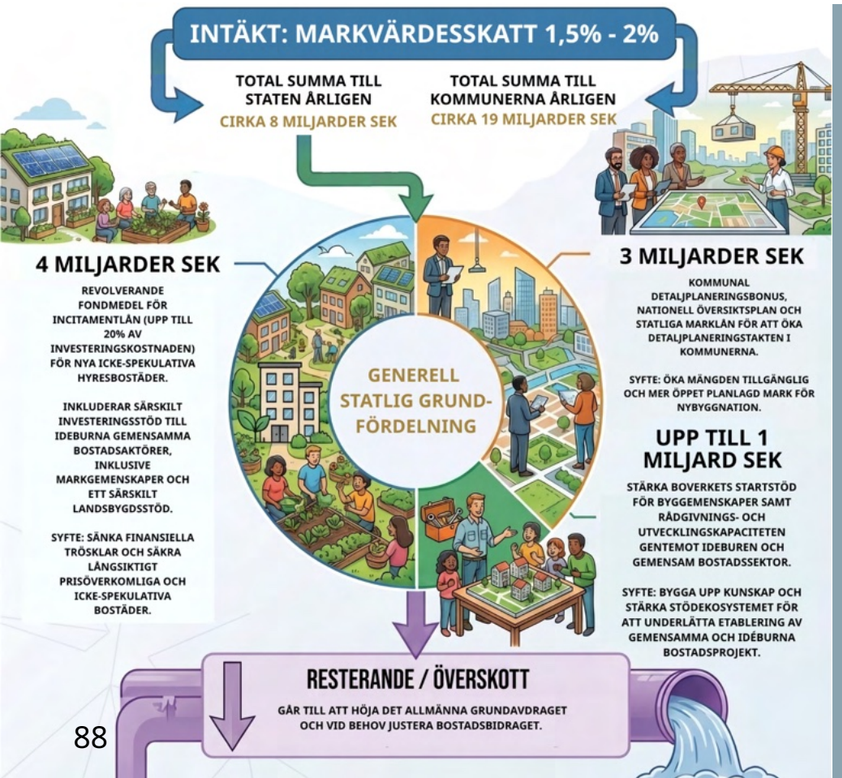
Resterande/överskott

1: Höjt allmänt grundavdrag upp till självförsörjningsmåttets nivå (över tid).

2: Stärkt bostadsbidrag (över tid)

Notera:
Reformen beräknas kunna ge överskott både på kort och lång sikt. Dessa skall användas för att att växla ned skatter på i första hand arbete, i andra hand företagande och i tredje hand konsumtion och andra snedvridande skatter. Aldrig ska de gå till långsiktiga ökningar av offentlig budget eftersom reformpaketet stimulerar produktion som bidrar till höjda markvärden. Markvärdeskatten återför dessa till offentligheten på ett ej snedvridande sätt för ytterligare skatteväxling eller bibehållen budget.

Syftet med strategin är att motverka marknadssnedvridningar som ger upphov till dödviktsförluster - orealiserad tillväxt som håller tillbaka en generell välståndsutveckling. Därmed främjar reformen en resilient, konkurrenskraftig och ekonomiskt inkluderande utveckling, både gällande bostadssektorn och marknadsekonomin i stort.



Kompletterande förslag:

Ge Allmänna arvsfonden i uppdrag att främja idéburen och gemensam bostadsproduktion för sina målgrupper - barn och ungdomar upp till 25 år (med familjer), funktions-nedsatta och äldre (65+). Det kan ske på olika sätt och idag finns stora summor i fonden som inte går till projekt. Dessa kan delvis gå till vårt föreslagna ändamål.

AVSLUTANDE REFLEKTIONER

Rapporten föreslår ett reformpaket där grunden ligger i att använda markvärdesskatt för att finansiera olika slags stöd till en hållbar bostadspolitik och använda långsiktiga överskott för att höja det allmänna grundavdraget och stärka bostadsbidraget. Detta bedöms vara den sundaste vägen både marknadsekonomiskt och för samhället i stort eftersom detta – i motsats till andra skattemodeller – inte leder till dödviktsförluster utan tvärtom stimulerar till en ökad och mer effektiv markanvändning. Med dödviktsförluster menas beteendeförändringar i marknadsekonomin som motverkar tillväxt.

Förslaget bör i praktiken kunna bli självfinansierande för offentlig sektor över tid och därtill självförstärkande ju mer markvärdena höjs i landet till följd av de bostadsinvesteringar som genomförs, att delar av reformen innebär revolverande medel som i huvudsak inte kommer att förloras (vissa fallissemang kommer såklart att uppstå) samt att snedvridningar i marknadsekonomin minskar till följd av hållbar skatteväxling.

Vi vill understryka att förslaget inte syftar till att öka skattetrycket utan att göra skattesystemet mer effektivt, över tid. Som ett komplement till huvudförslaget menar vi även att Allmänna Arvsfonden bör erbjuda stöd till idéburen och gemensam bostadsförsörjning åt sina målgrupper.

I projektet fokuserar vi på “idéburen och gemensam bostadsförsörjning”, det som i England kallas “Community Led Housing”. Våra förslag skulle stärka denna sektor och ge den möjlighet att förverkliga sin potential i Sverige för långsiktigt ökad inkludering på bostadsmarknaden, med minskad hemlöshet, minskad ensamhet, motverkad fattigdom, minskad problematik kopplad till renovräkning och social dumping, en stärkt landsbygd och ett ökat generellt välmående bland hyresgäster. Allt detta är sådant som dessutom har potential att sänka offentliga utgifter, såsom för ekonomiskt bistånd, vård, omsorg och sjukvård. Vi menar även att vårt föreslagna reformpaket har potential att främja en generell ökad produktion, stärkt kvalitet och minskat svinn inom byggsektorn, liksom stärkt jobbtillväxt med medföljande stärkta reallöner och andra positiva marknadsekonomiska effekter. Särskilt om reformpaketet på sikt utvecklas vidare med högre markvärdesskattesatser kombinerade med ökad nedväxling av skatter på främst arbete, företagande och konsumtion.

I motsats till många andra europeiska länder är den svenska idéburna och gemensamma bostadssektorn fortfarande begränsad. Den har idag små möjligheter att göra skillnad i den större bilden utan behöver växa till sig. Om rapportens förslag genomförs ges det utrymme för den idéburna och gemensamma bostadsförsörjningen att växla upp.

Reformpaketet som läggs fram i rapporten är utformat för att passa som politik för hela bostadsmarknaden, exempelvis förslaget om kommunal detaljplaneringsbonus som kommer samtliga byggaktörer i landet till del, genom att mer mark kommer att bli byggklar. Likväl incitamentlånen på 20% kommer alla ej vinstdrivna bostadsaktörer till del, inte bara inom idéburen och gemensam bostadssektor. Markvärdesskatten i sig motverkar markhamstring varför fler aktörer skulle bygga på sin mark. Förslagen skulle även ge incitament till fler aktörer inom bostadsmarknaden att börja arbeta enligt principerna för idéburen och gemensam bostadsförsörjning, eftersom de föreslagna delarna investeringsstöd samt rådgivning- och utvecklingsstöd utgår från dessa premisser. Eftersom den idéburna och gemensamma bostadssektorn är liten i Sverige kan vi nog räkna med att investeringsstöden initialt kommer att användas mindre, vilket ger överskott till andra delar av reformen. Över tid tror vi att sektorn kommer att öka och då kommer mer av investeringsstödets budget att nyttjas. Reformen är därmed en balanserad i relation till vad den övergripande hyresbostadssektorn behöver för att bättre täcka underskottet på hyresbostäder och behoven hos idéburen och gemensam bostadssektor för att kunna växa sin marknadsandel. Allt med fokus på fler varaktigt prisöverkomliga bostäder för människor med mindre plånböcker.

Slutligen kan denna rapport enbart föreslå vidare utredning och forskning utifrån de undersökningar och förslag som presenterats. Vi är övertygade om att det skulle vara mycket fruktbart om politik och akademi började undersöka dessa frågor mer ingående och hitta lösningar i denna anda för en generellt hållbar och långsiktig bostadspolitik i Sverige – en politik som ger ett tydligt utrymme för idéburen och gemensam bostadsförsörjning.

Referenser

Adams Martin, Land - a new paradigm for a thriving world, 2015

Anderson Åke et al, ”Kommunal markskatt är mycket bättre”, Debattartikel i Svenska Dagbladet, 2006

Bengtsson R, Hyresgästernas lägesrapport: Vintern 2024 - Bostadsbidraget avskaffas, byggandet svänger nervöst, Hyresgästföreningen - Riksförbundet, 2024

Bengtsson, R. & Synnelius, J. (2022). Plats för fler bostäder. Mark, planer och pengar för en hållbar bostadsförsörjning. Hyresgästföreningen.

Bengtsson, R. (2025). Räkna med bostadsbrist – och kommunala byggmål. Hyresgästföreningen.

Bostadsfakta (2026). Kommunernas byggande – var byggs det flest bostäder i Sverige? (färdigställda bostäder 2021–2025).
https://bostadsfakta.se/byggande/kommunernas-byggande/ (hämtad maj 2026).

Metzger, J., Håkansson, M. & Lundström, L. (2021). Förutsättningar för en proaktiv kommunal bostadsplanering. KTH, Institutionen för samhällsplanering och miljö.

Bustos, E. & Örjes, E. (2020). Skatten och kapitalet (Underlagsrapport nr 3 till Arbetarrörelsens skattepolitiska skuggutredning). Tankesmedjan Tiden, 2020

Brännvall R., Kapitalförsörjning som fungerar för fler - hur kan fler typer av företagande finansieras för tillväxt?, 2023, Entreprenörskapsforum, ISBN: 978-91-89752-05-4

Brännvall R., Rapport om social finansiering i Sverige, 2023

Casserstedt G, och Johansson L, Bygg smart på landsbygden, 2021

Clausen L & Mahncke H, Ældres livskvalitet i seniorbofællesskaber, Realdania 2019

Coompanion, Bygga och bo hållbart tillsammans, 2021

Deland Mats, Tre artiklar om tomträtten (och en särskild sorts socialism), Stockholm 2015

Edqvist, Louise, med stöd av Jonas Lagander och Eva Ternegren. *Kommunal borgen som verktyg för att möjliggöra bostadsbyggande genom idéburna aktörer – sammanfattande översikt och exempel*, Projektet Idéburen och gemensam bostadsförsörjning, 2024

Eklund J, Larsson J, När blir utrikesfödda självförsörjande, Entreprenörskapsforum, 2020

Eklund P, m fl, Debatt: Ge landsbygden ett bostadsstöd och lyft utvecklingen, Hela Sverige ska leva, 2025

Eklund P, Hela Sverige ska leva, sammanställning av byggemenskaper och bogemenskaper i Sverige, 2018–2026.

Entreprenörskapsforum, Seminarium: Blandfinansiering som finansieringsmodell för sociala verksamheter, Stockholm 2024

Entreprenörskapsforum, Regeringen inför självförsörjningsmått, Hämtad 9 mars 2026 från entreprenorskapsforum.se

Europeiska Kommissionen, Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, (Spiess-Knafl, W. and Scheck, B.), Social enterprise finance market - Analysis and recommendations for delivery options, Publications Office, 2020, https://data.europa.eu/doi/10.2767/238479

Europeiska kommissionen, Handlingsplan för den sociala ekonomin, 2021
https://social-economy-gateway.ec.europa.eu/eu-initiatives/seap_en

Fat Tail Investment Research, The Ultimate Land Cycle Prediction for a 2026 peak with Fred Harrison, 2023

Foldvary F, The Business Cycle: A Georgist - Austrian Synthesis, American Journal of Economics and Sociology, 1997

Foldvary F, The Depression of 2026, www.progress.org, March 19, 2012

Gaffney Mason, The Hidden Taxable Capacity of Land: Enough and to Spare, Accepted for publication in the International J. of Social Economics, July, 2008

Grosin J & Kierkegaard S, Den minst dåliga skatten - Så kan en markvärdesskatt rädda ekonomin, klimatet och grannsämjan © Arena Idé, Stockholm, 2019

Hamilton Stuart Ulrika, Debatt: Ordförande Arvsfondsdelegationen: Därför måste Arvsfonden hålla sig till sitt ursprungliga uppdrag, Altinget 5 mars, 2025

Helmfridsson (m fl), Projektet BYGATAN - Brukarstyrd gestaltning och implementering av resilienta livsmiljöer på landsbygden, Föreningen för byggemenskaper, 2023 (Vinnovafinansierat)

Hedman S, Kommunal verktygslåda för en aktiv bostadspolitik, Hyresgästföreningen 2026

Jacobson, Martin, Will the Housing Market Crash in 2026?, https://progressandpoverty.substack.com/, Jan 13, 2026

Kurvinen, Antti, Lönsamhetskalkyl för hållbart bostadsbyggande, 2020

Lagander Jonas, Lokala banksystem utan vinstkrav - för tillväxt och hållbar utveckling, Projektet sociala ekonomin, Motala Kommun, 2016

Lagander J, Åhman M, Community Land Trust och andra markgemenskaper, projektet Idéburen och gemensam bostadsförsörjning, 2026.

Lagander Jonas, Hållbara attraktiva boenden med social hänsyn och social ekonomi, Projekt sociala ekonomin, Motala Kommun, 2016

Mill John Stuart, "Principles of Political Economy". Book by, book V, chap. 2, 1848.

Moneymarketing.co.uk, Crash caller, 23 July 2009

Mötesplats Social Innovation, MSI och Euclid Network, 2022, European Social Enterprise Monitor 2020–2021.

Nachemson-Ekwall, S., En svensk social finansmarknad vaxer fram, Ramboll Management Consulting och Center for Sustainability Research, Stockholm School of Economics Institute for Research CSR SIR och KTH Sustainable Finance Lab, 2021

NOD, Rapport om civilsamhällets finansiering, 2023

Property Geek, Understanding the 18-year property cycle, Last updated: 20 October 2022

Regeringskansliet, Delrapport från Sverigeförhandlingen – Ett författningsförslag om värdeåterföring, SOU 2015:60, Publicerad 10 juni 2015

Schwerhoff G (et al), Equity and efficiency effects of land value taxation, IMF eLIBRARY, Dec 2022 (eISBN: 9798400227943)

Statens offentliga utredningar, Sänk tröskeln till en god bostad - Betänkande av utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning Stockholm, 2022

Stockholms Handelskammare, Notan för byggkrisen kan bli över 1000 miljarder, publicerat på https://stockholmshandelskammare.se, 20 februari 2024

Sveriges Stadsmissioner, Hemlöshetsrapporten 2024 - Tema: Den dolda hemlösheten – människorna utanför statistiken, RAPPORT NR. 13/ 2024

TIDEMAN NICOLAUS et al, THE AVOIDABLE EXCESS BURDEN
OF BROAD-BASED U.S. TAXES, PUBLIC FINANCE REVIEW, Vol. 30 No. 5, September 2002 416-441

Tholstrup Knud, The third way = a new economy, 1986

Vlachos Jonas, “Mer Spekulation Tack!”, Blogginlägg på Ekonomistas, 2008

Westerdahl Stig, Det självspelande pianot - Kalkylerna & kapitalet som skapar Sveriges bostadskris, Dokument press, 2021 (ISBN: 9789188369499)

Westford P, Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper, RISE, 2020

YT-kanal: Werner Economics, Improving the Swedish Banking System, Intervju i Motala (Projekt sociala ekonomin), 2016
YT-kanal: Socialt Byggande, Att bygga en tredje sektor inom bostadsmarknaden - Leon Erkelens, Cooplink i Nederländerna, från konferensen socialt och idéburet byggande, 2025

Öner, Özge. ”Inför ett system med markvärdesskatt”. Svenska Dagbladet (8 oktober), 2020

Hemsidor

Projektresultat, rapporter och filmer från projektet om idéburen gemensam bostadsförsörjning https://www.codesign.nu/ideabasedhousing/

Bostadsfakta.se - Bostadsbidraget har färre mottagare och lägre kostnader

Coompanion - https://impactsajten.se, coompanion.se/byggabo

Samlingssida för Sveriges idéburna byggrörelse www.byggemenskaper.se, även https://bygg.boihop.co/

Cooplink - https://www.cooplink.nl/over-ons/

Killer Arguments Against Land Value Tax… Not (av Mark Wadsworth) - https://kaalvtn.blogspot.com/

Letwortch Garden City Heritage Foundation - https://www.letchworth.com (A New Chapter for Letchworth Garden City Heritage Foundation)

Tankesmedjan Tiden - https://tankesmedjantiden.se/arkiv/lo-och-tiden-oka-jamlikheten-genom-att-beskatta-egendomar/

LÄS MER

Här är tips på andra skrifter som tagits fram inom projektet Idéburen gemensam bostadsförsörjning (IGB) som ger fördjupning och kompletterar denna rapport.

Läs mer om IGB-projektet och kolla in samtliga rapporter på: www.codesign.nu/ideabasedhousing
Läs mer om Idéburen gemensam bostadsförsörjning på www.coompanion.se/byggabo



Community Land Trust och andra markgemenskaper. En introduktion för dig som vill främja överkomliga bostäder i Sverige. Läs här.



Investerares syn på idéburen och gemensam bostadsförsörjning. Läs här.



Kooperativ hyresrätt - utbredning, användning och finansiering. Läs här.



Kommunal borgen som verktyg för att möjliggöra bostadsbyggande genom idéburna aktörer - sammanfattande översikt och exempel. Läs här.



Att låta bygga gemensamt för att bo tillsammans – hur har de gjort? Fem exempel och vad vi kan lära av dem. Berättelser från de boendes perspektiv. Läs här.

IDÉBUREN OCH GEMENSAM BOSTADSFÖRSÖRJNING

FORMAS

COMPANION Hyresgästföreningen Ekobanken MIKRO FONDEN

BILAGOR

Bilaga A: Ordlista

I denna bilaga listar vi begrepp som är bra att känna till både i relation till rapporten och till den allmänna bostadsdiskursen.

AB (svb) – Aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning
En särskild form av aktiebolag där möjligheten till vinstutdelning är begränsad enligt lag. Syftet är att verksamheten ska drivas med samhällsnytta som huvudsakligt mål snarare än att maximera avkastningen till ägarna.

Användardriven idéburen bostadsaktör
Den statliga utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)* introducerade begreppet ”användardriven idéburen bostadsaktör”, en fristående bostadsaktör där individer eller hushåll går samman för att planera, bygga, förvalta eller fördela bostäder utan vinstsyfte, antingen för egna behov eller för särskilda målgrupper. Syftet var att skilja denna typ av aktör från mer traditionella idéburna bostadsaktörer, exempelvis stiftelser.

Arrende
Avtal där en markägare upplåter rätten att använda mark till någon annan mot ersättning. Arrende används ofta för bostäder, jordbruk eller verksamheter på mark som ägs av någon annan.

Bogemenskap
En boendeform där gemenskap, samverkan och delade funktioner är centrala inslag. Bogemenskaper kan bestå av exempelvis kollektivhus, ekobyar eller andra former av gemenskapsboende.

Byggemenskap
En grupp människor som tillsammans planerar, uppför (eller utvecklar) och förvaltar en byggnad. Byggemenskaper organiseras vanligen som ekonomiska föreningar eller AB (svb).

Community Land Trust (CLT)
En idéburen organisation som äger mark långsiktigt för samhällsnytta medan bostäderna på marken ägs eller nyttjas av de boende. Genom reglerad vidareförsäljning och begränsad spekulation kan bostäderna förbli permanent prisöverkomliga även för framtida generationer.

Community Led Housing
Ett samlingsbegrepp för bostadsutveckling där de boende eller det lokala samhället har ett avgörande inflytande över planering, ägande, utveckling eller förvaltning av bostäder.

Fastighetsspekulation
Förvärv eller innehav av mark och fastigheter med huvudsakligt syfte att ta del av framtida värdestegring snarare än att använda eller utveckla egendomen produktivt.

Filantropi
Privata resurser som används för samhällsnyttiga ändamål utan krav på ekonomisk avkastning.

Flyttkedjor
Den process som uppstår när ett hushåll flyttar till en ny bostad och därmed frigör sin tidigare bostad för ett annat hushåll. Nya bostäder kan på så sätt indirekt skapa fler boendemöjligheter även för grupper som inte flyttar in i de nyproducerade bostäderna. Detta är särskilt relevant på landsbygden där Idéburen och gemensam bostadsproduktion ofta är enda sättet att skapa äldreboenden som genererar flyttkedjor som frigör hus åt exempelvis nya barnfamiljer.

Förtroendeentreprenad (“partnering”)
En samverkansbaserad entreprenadform där byggherre och byggentreprenör arbetar med öppna kostnader, gemensam projektering och löpande dialog för att tillsammans optimera projektets kvalitet, funktion och ekonomi. Modellen används ofta i projekt där flexibilitet, delaktighet och långsiktigt värdeskapande prioriteras framför strikt riskfördelning och fast pris. En känd byggemenkap som framgångsrikt använt sig av detta koncept är Hogslätts Vänboende i Gerlesborg.

Impact-investerare
En investerare som avsiktligt söker investeringar som förutom finansiell avkastning också genererar positiv, mätbar social och/eller miljömässig nytta. Impact-investerare skiljer sig från traditionella investerare genom att samhällsnytta är ett uttalat investeringsmål vid sidan av ekonomisk avkastning. Ett centralt kännetecken är att både den finansiella avkastningen och den sociala eller miljömässiga effekten följs upp och mäts.

Icke-spekulativ bostadsutveckling
Bostadsutveckling där värdeökningar helt eller delvis återförs till verksamheten eller samhället istället för att privatiseras genom spekulation. Syftet är att skapa långsiktigt prisöverkomliga bostäder.

Jordränta
Den avkastning eller värdeökning som uppstår genom ägande eller kontroll över mark och andra knappa naturresurser. Jordräntan påverkas av markens bördighet och mineralrikedom respektive platsens attraktivitet och samhällsutvecklingen omkring, snarare än av markägarens egna arbetsinsatser. I en Begreppet används som svensk motsvarighet till *economic rent* när det gäller mark och naturresurser.

Kooperativ hyresrättsförening
En ekonomisk förening som äger eller hyr en fastighet och upplåter bostäder till sina medlemmar i form av kooperativ hyresrätt. Medlemmarna har inflytande över boendet genom föreningen men äger inte sina lägenheter individuellt. Modellen kombinerar hyresrättens låga trösklar med kooperationens demokratiska inflytande och används ofta för att skapa långsiktigt stabila och prisöverkomliga bostäder.

Economic Rent
Inkomster som uppstår genom kontroll över knappa resurser, monopol eller markägande snarare än genom produktiv verksamhet. Begreppet används inom nationalekonomin för att beskriva inkomster som inte skapats genom eget arbete eller produktiva investeringar. När inkomsten härrör från mark och naturresurser används ofta begreppet jordränta som svensk motsvarighet.

Ekonomisk förening
En kooperativ associationsform där medlemmarna gemensamt äger och styr verksamheten enligt principen en medlem – en röst. Syftet är att främja medlemmarnas ekonomiska eller andra gemensamma intressen genom ekonomisk verksamhet. Ekonomiska föreningar används ofta för kooperativt företagande, byggemenskaper, bogemenskaper, lokala utvecklingsbolag och olika former av gemensamt ägande.

Lokalt utvecklingsbolag (bygdebolag)
En lokalt förankrad och vanligtvis icke-vinstdrivande organisation som utvecklar service, bostäder, arbetsplatser eller annan samhällsnytta i ett geografiskt område. Lokala utvecklingsbolag används ofta för att stärka landsbygder och mindre orter.

Markgemenskap
En organisation som utan vinstintresse införskaffar och äger mark i syfte att använda markens allokering, värde och arrende för att permanent främja samhällsnyttiga ändamål. Markgemenskaper använder ofta markvärdesåterföring för att finansiera exempelvis bostäder, service eller lokalsamhällets utveckling.

Markhamstring
När mark hålls obebyggd eller underutnyttjad i väntan på framtida värdeökning. Markhamstring kan bidra till bostadsbrist, högre markpriser och lägre byggtakt.

Markvärde
Det ekonomiska värdet av marken i sig, oberoende av byggnader, anläggningar eller andra förbättringar som människor tillfört. Markvärdet uppstår till stor del genom omgivande samhällsfaktorer såsom befolkningstillväxt, offentlig infrastruktur, serviceutbud, näringslivsutveckling och den allmänna efterfrågan på platsen. Inom geoklassisk ekonomi betraktas markvärdet som ett värde som huvudsakligen skapas av samhället snarare än av den enskilde markägaren.

Markvärdesskatt
En skatt på markens värde oberoende av byggnader eller andra förbättringar. Syftet är att återföra markvärden som skapats genom samhällets utveckling till det allmänna samt att stimulera produktiva investeringar och motverka spekulation. En vanlig åsikt är att skatten ska beräknas utifrån markens arrendevärde och inte pris.

Markvärdesåterföring (Land Value Capture)
Metoder för att återföra markvärden som skapats genom offentliga investeringar och samhällsutveckling till samhällsnytta. Detta kan ske genom exempelvis markvärdesskatt, tomträttsavgälder, arrenden, pantsättning eller offentligt markägande.

Negativ externalitet
En kostnad eller negativ konsekvens av en aktivitet som drabbar andra än den som orsakar den, utan att denna kostnad återspeglas i marknadspriset. Exempel är buller, luftföroreningar, klimatpåverkan, trafikstockningar eller samhällskostnader som uppstår genom urban sprawl (samhällsförglesning). Negativa externaliteter innebär att marknaden inte fullt ut tar hänsyn till de verkliga samhällskostnaderna av en verksamhet, vilket kan motivera regleringar, skatter eller andra styrmedel för att minska problemen.

Nettoinlandsprodukt (eng: net domestic product (NDP)
Nettoinlandsprodukt (NIP) är ett nationalekonomiskt mått som beräknas genom att man drar av kapitalförslitning (avskrivningar) från bruttonationalprodukten (BNP). Måttet visar det totala värdet av alla nya varor och tjänster som producerats i ett land under en viss period, utan att man "äter upp" det befintliga kapitalet.

Ofri grund
Situation där en byggnad ägs av en annan aktör än den som äger marken den står på. Husägaren betalar då vanligen arrende till markägaren. Ofri grund har svag ställning i relation till finansmarknaden i Sverige idag.

Pantsättning
Att ställa egendom som säkerhet för ett lån. När det gäller fast egendom sker pantsättning normalt genom att pantbrev används som säkerhet. Pantsättning innebär inte att ägandet övergår, men ger långivaren rätt att ta egendomen i anspråk om lånet inte betalas.

Positiv externalitet
En nytta eller positiv effekt av en aktivitet som kommer andra till del utan att den som skapar nyttan får full ekonomisk ersättning för den. Exempel kan vara parker, utbildning, kulturverksamhet, gemenskapsboenden eller andra investeringar som stärker samhället och skapar värden utöver den direkta nyttan för användaren. Positiva externaliteter används ofta som argument för offentliga investeringar och stöd till samhällsnyttiga verksamheter.

Prisöverkomlig bostad
En bostad vars kostnader står i rimlig proportion till hushållets inkomster så att boendet inte tränger undan andra grundläggande levnadsomkostnader. Begreppet används ofta som översättning av det engelska uttrycket *affordable housing*.

Rent-seeking
Beteenden eller affärsmodeller som syftar till att tillgodogöra sig economic rent utan att skapa motsvarande produktivt värde för samhället. Exempel kan vara mark- eller monopolvinster som uppstår utan egen produktiv insats.

Skatteväxling
Att sänka vissa skatter och samtidigt höja andra utan att de totala skatteintäkterna förändras. I denna rapport avses främst en överflyttning av beskattning från arbete, företagande konsumtion till markvärden.

Social ekonomi
Den del av ekonomin som består av organisationer och verksamheter som drivs med samhällsnytta som huvudsakligt mål snarare än vinstmaximering. Exempel är ekonomiska föreningar, kooperativ, stiftelser och ideella organisationer.

Social investeringsmarknad
Den del av kapitalmarknaden där investerare, fonder och finansinstitut investerar i verksamheter som kombinerar ekonomisk hållbarhet med tydliga sociala eller miljömässiga mål. Sociala investeringsmarknader syftar till att mobilisera kapital för att lösa samhällsutmaningar samtidigt som investeraren kan få ekonomisk avkastning.

Stiftelse
En juridisk person där tillgångar avskiljs för ett bestämt ändamål och förvaltas utan ägare eller medlemmar. Stiftelser kan användas för långsiktigt ägande av mark, fastigheter eller kapital för samhällsnyttiga syften.

Strukturell hemlöshet
Hemlöshet som främst orsakas av brister på bostadsmarknaden, höga boendekostnader eller andra systemfel snarare än individuella sociala problem.

Tomträtt
En svensk upplåtelseform där mark ägs av kommun eller stat men upplåts långsiktigt mot avgift. Tomträtt har i många avseenden en ställning som liknar ägande och kan pantsättas.

Tomträttsavgäld
Den avgift som tomträttshavaren betalar till markägaren för nyttjandet av marken.

Trädgårdsstad
En stadsbyggnadsidé som utvecklades av Ebenezer Howard i början av 1900-talet. Syftet är att förena stadens sociala och ekonomiska möjligheter med landsbygdens miljökvaliteter genom planerade samhällen där bostäder, arbete, service och grönområden integreras. Historiskt har markvärdesåterföring varit en central del av modellen.

Urban sprawl (samhällsförglesning)
Utspridd och gles stadsutbredning som ofta leder till ökat bilberoende, högre infrastrukturkostnader, större klimatpåverkan och ineffektivt markutnyttjande.

Bilaga B: Invändningar och svar om markvärdesskatt – i huvudsak baserat på bloggen “Killer Argument Against Land Value Tax… Not”

1. Vad händer med äldre personer med låg inkomst som bor i värdefulla hus?
Markvärdesskatten kan utformas så att dessa personer inte behöver betala skatten omedelbart. De kan istället skjuta upp betalningen tills bostaden säljs eller ärvs. På så sätt slipper människor med låg inkomst men högt markvärde tvingas lämna sina hem.

Kommentar: Det kan även vara en möjlighet att vid införandet av markvärdeskatten göra undantag för personer med låg inkomst men hög belåning på sina fastigheter. Undantaget gäller då tills lånet är amorterat. Detta undantag gäller då inte för fastighetsbelåning som sker efter markvärdesskattens införande.

Förslag har även lyfts, bland annat av Mason Gaffney, att komplettera markvärdeskatt med beskattning av fastighetslån. Det är möjligt att staten därmed kan ta in skatt via det belopp som betalas till banken, istället för direkt från markägaren. Nackdelen med beskattning av fastighetslån är att den sannolikt inte motverkar att hålla mark utanför produktion, på samma sätt som en direktinbetalning till skatteverket från markägaren gör. Däremot kan den kanske uppmuntra banker att i viss mån låna ut mer till produktiva ändamål, och mindre till spekultativa fastighetsaffärer.

2. Är det rättvist att min granne i ett mindre hus betalar mindre skatt?

Ja – skatten baseras på markens värde, inte bostadens storlek. Om din granne bor på mindre värdefull mark är det rättvist att den totala skatten blir lägre. Det uppmuntrar effektivt utnyttjande av marken.

Kommentar: Låt säga att en utveckling sker lokalt som sänker fastighetsvärdena… då sänks markvärdesskatten. Etablering av vindkraft är ett exempel på investeringar som kan sänka markvärdena i ett område.

3. Men marken ger mig ingen inkomst – hur ska jag betala?
Det spelar ingen roll om du får direkt inkomst från marken, eller inte. Markens värde uppstår tack vare samhällets närvaro och investeringar. Det är därför rimligt att samhället får tillbaka en del genom beskattning, oavsett din inkomst från marken.

Kommentar: De flesta i samhället skaffar idag sin inkomst genom arbete eller företagande på annan mark än där man bor. Men värdet på marken där man bor skapas av andra i samhället än de som äger den fastigheten. Genom skatteväxling uppmuntras till mer arbete och företagande så att markvärdesskatten kan betalas.

4. Räcker det inte med moms och inkomstskatt?
Inkomstskatt och moms beskattar arbete och konsumtion, vilket hämmar produktivitet. Markvärdesskatt däremot beskattar en begränsad resurs som du inte kan producera eller ta med dig. Det snedvrider inte ekonomin och är därför mer effektiv.

5. Straffar inte markvärdesskatt ambition och företagande?
Nej – markvärdesskatt belönar arbete och innovation eftersom det inte beskattar dessa saker. Den riktar sig istället mot passivt ägande och spekulation, vilket frigör resurser till produktiv verksamhet.

6. Vad händer med familjer som bor i villa med stor trädgård?
Skatten beror på markvärdet, inte på hur stor tomten är. En stor tomt på en svagare bostadsmarknad betalar lite, medan en liten tomt i ett attraktivt område kan betala mer. Det handlar om platsens värde, inte livsstilen.

7. Skadar inte detta låginkomsttagare mer än rika?
Nej – markvärdesskatt träffar dem som äger dyr mark, inte dem med låga inkomster. Rika med stora markinnehav i centrala lägen betalar mer. Fattigare hushåll i lågprisområden betalar mindre eller kan till och med vinna på skattereformen.

Kommentar: Detta gäller ett skatteskifte där markvärdesskatt används för att kvitta ned snedvridande skatter, såsom exempelvis inkomstskatt, bolagsskatt och moms.

8. Kommer staten bara höja markvärdesskatten konstant?
Alla skattesystem måste vara förutsägbara. Skattenivåer kan låsas eller regleras genom lagstiftning. Fördelen är att markvärden generellt och över landets totalyta sett ändras långsamt, vilket gör framtida skatteintäkter stabila och lättare att planera för.

Kommentar: En markvärdesskatt kan aldrig läggas på högre nivå än 100% av markens arrendevärde. En teoretisk tumregel brukar vara att lägga sig mellan 85%-90% som mest, för att undvika att eventuella värderingsfel drabbar skattebetalaren. Exakt vilken nivå den bör läggas på är en politisk avvägning. Det viktiga är att den inte används för att öka offentlighetens totala budget, utan kvittar ned skatter på arbete, konsumtion och företagande, eller andra snedvridande skatter. Därmed blir skattereformen kostnadsneutral för skattebetalarkollektivet som helhet. Inget land har i praktiken infört några högre markvärdesskattenivåer, skall sägas. Däremot finns exempel där offentligheten äger och arrenderar ut all mark, såsom i Hong Kong.

9. Räcker intäkterna från markvärdesskatt för att ersätta andra skatter?
Ja – markvärdesskatt kan generera stora intäkter eftersom markvärdet i samhällen är högt. Det kan delvis eller helt ersätta andra skadliga skatter och samtidigt minska spekulation. Detta förutstätter dock en långsiktig skatteväxling eftersom markvärden manifesteras fullt ut först när andra snedvdridande skatter, som håller tillbaka tillbaka produktionen i marknadsekonomin, växlas ned.

Kommentar: Det finns även andra skatter som är liknande markvärdesskatt såtillvida att de har låga eller inga snedvridande effekter på marknadsekonomin, som kan användas på samma sätt för att växla ned snedvridande skatter. Se avsnittet som redovisar forskning från Nicolaus Tideman och Mason Gaffney.

10. Kommer detta inte leda till för mycket byggnation?
Nej – plan- och bygglagar sätter fortfarande gränser. Skatten gör det dock mer lönsamt att använda redan planerad eller bebyggd mark effektivt snarare än att låta den stå tom eller underutnyttjad.

11. Blir det för lite byggande i osäkra områden?
Markvärdesskatt motverkar spekulation och gör det billigare att få tillgång till mark. Det ger fler incitament att bygga där efterfrågan finns – även i nya områden där priserna annars hade trissats upp.

Kommentar: Om markvärdesskatten används för att kvitta ned skatter på arbete och företagande i hela landet kan arbete och företagande även på svaga lokala marknader, där markpriserna är lägre, sannolikt stimuleras positivt. Detta ger då troligen bättre inkomstmöjligheter för fler, vilket borde kunna minska antalet människor i utsatt ekonomisk situation samtidigt som boendekostnaderna hålls på en mer överkomlig nivå.

12. Kommer inte människor tvingas flytta till ställen de inte vill bo på?
För flertalet blir det sannolikt tvärtom – fler bostäder blir tillgängliga, vilket ger fler valmöjligheter. När mark utnyttjas bättre minskar trycket på boendekostnader, vilket ger människor större frihet att välja var de vill bo.

13. Hotar markvärdesskatt den fria marknaden?
Nej – skatten korrigerar en snedvridning i marknaden där markägare kan hålla resurser passiva och ändå vinna på prisuppgångar. Den främjar en mer rättvis och dynamisk marknadsekonomi.

14. Är det inte svårt att värdera mark separat från byggnader?
Nej – det görs redan i många länder. Med modern teknik och transparens kan markvärdet fastställas noggrant, särskilt eftersom det rör sig om områdespriser snarare än unika byggnadsdetaljer.

15. Men är inte mark också en slags förmögenhet?
Mark är inte skapat av människor och har inget produktionsvärde. Den är en naturresurs. Att beskatta i form av elastiska tillgångar är komplext, men att beskatta icke-elastiska tillgångar som mark är enkelt och rättvist.

16. Är inte detta bara ännu en förmögenhetsskatt?
Nej – den riktas inte mot sparande eller kapital, utan mot användningen av mark. Markvärdesskatt påverkar inte det du producerar, bara det värde du sitter på utan att skapa något.

Kommentar: Med detta sagt är det ändå så att det vanligtvis är förmögna människor och företag som äger de mest värdefulla fastigheterna.

17. Kommer företag med stora tomter gå i konkurs?
Endast om de slösar med mark. Effektiva företag som utnyttjar sin mark väl kommer klara sig bättre – särskilt eftersom de samtidigt får lägre skatter på arbete och produktion, vid skatteväxling.

18. Drabbar detta jordbrukare?
Jordbruksmark har ofta lågt markvärde. Om det behövs kan jordbruk få lägre skattesatser. Markvärdesskatt riktar sig främst mot högt värderad, underutnyttjad mark.

Kommentar: Jordbrukare som redan är belånade vid skattereformens införande skulle kunna undantas från beskattning, till dess att lånen amorterats av till lämplig nivå. Genom att inkomstskatter och andra snedvridande skatter kvittas ned nationellt ökar dock sannolikt jordbrukarnas inkomster och därmed möjligheter att betala markvärdesskatten.

19. Vad händer om jag blir arbetslös?

Precis som med andra skatter kan systemet ha anstånd eller uppskovsmöjligheter i undantagsfall. Dessutom får du lägre skatt om du bor i ett lågvärderat område.

20. Kommer alla flytta till billigaste marken?
Människor väljer bostad av många skäl – arbete, skola, familj. Markvärdesskatt gör sannolikt attraktiva områden mer tillgängliga och minskar bostadsbrist där det behövs som mest.

21. Är detta bara ett problem i storstadsområden?
Nej – bostadsbrist och ineffektiv markanvändning förekommer över hela landet. Även mindre orter påverkas när mark spekuleras i eller hålls oanvänd.

22. Kommer inte hyrorna höjas av detta?
Fastighetsägare kan inte skjuta över hela skatten på hyresgäster, särskilt när konkurrensen ökar. Skatteväxlingen gör att skatter som motverkar arbete och reallöneökningar minskar samtidigt som markvärdesskatten motverkar passiv markhamstring. Fler bostäder och bättre ekonomisk utveckling förbättrar därmed sannolikt balansen mellan befolkningens intäkter och hyresnivåerna. Därför skapas fler alternativ till missnöjda hyesgäster att flytta till.

23. Vad händer om jag är skuldsatt – betalar jag ändå mycket?

Ja – skatten baseras på markvärdet, inte dina lån. Att vara skuldsatt är ett frivilligt ekonomiskt val. Skatten reflekterar resursinnehav, inte personlig ekonomi.

24. Riskerar banker att förlora pengar när markpriser sjunker?
En stabil bostadsmarknad utan spekulationsbubblor gynnar långsiktig bankverksamhet. Markvärdesskatt minskar sannolikt risken för krascher och systemkriser.

25. Kommer inte multinationella företag undvika denna skatt?
Nej – mark kan inte flyttas. Alla som äger mark inom landets gränser måste betala, oavsett var de är registrerade.

26. Vad händer med kyrkor, parker och kulturarv?
Dessa kan undantas eller få lägre skattesats eftersom de bidrar till allmän nytta snarare än privat vinst. Systemet är flexibelt för att bevara viktiga samhällsfunktioner. Detsamma gäller Community Land Trust och andra markgemenskaper samt offentlig mark, som kan undantas från beskattning.

Referens
https://kaalvtn.blogspot.com/

IDÉBUREN OCH GEMENSAM
BOSTADSFÖRSÖRJNING

FORMAS

Läs mer om IGB-projektet: www.codesign.nu/ideabasedhousing