

Den udda grannen

Sveriges stickspår i den nordiska bostadspolitiken



Rapporten på minuten

Den här rapporten kartlägger likheter och skillnader mellan de nordiska ländernas bostadspolitik, bostadsmarknader, trösklar till det ägda boendet, stöd till förstagångsköpare och flyttskatter. Kartläggningen visar att även om de nordiska länderna delar likheter inom många andra politiska områden så sticker bostadspolitiken ut i flera avseenden.

Sverige har mycket att lära av våra grannländers lösningar för att fler människor ska kunna ta sig in på bostadsmarknaden och flytta till bostaden de behöver. Danmark, Norge, Finland och Island har alla på något sätt antingen utformat olika undantagsregler eller inrättat stödfunktioner som underlättar för den som ska köpa sin första bostad, tillhör en yngre åldersgrupp eller som saknar förutsättningar att spara ihop till en kontantinsats på egen hand.

	Bospar	Startlån	Undantag från reavinstskatt	Bostadsrättsregister	Ränteavdrag	Skuldkvotstak*
Sverige	Nej	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej
Danmark	Nej	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej
Norge	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej
Finland	Ja	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej
Island	Nej	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej

Nej Ja

* Sverige har inga tvingande eller statliga krav om hur hög skuldkvot en låntagare får ha men bankerna har egenpåtagna regler. I Danmark har Finansinspektionen riktlinjer för banksektorn där ett krav om en sund skuldkvot ska följas.

Den svenska bostadspolitiken bör låta sig inspireras av de andra nordiska länderna och hjälpa fler att uppfylla drömmen om en egen bostad genom att stärka incitamenten för sparande till kontantinsatsen med en bosparmodell, erbjuda ekonomiskt stöd i form av startlån och reformera amorteringskraven så att unga som är i början av sina karriärer inte ska behöva amortera som mest när de tjänar som minst. Alla ska kunna få uppfylla drömmen om att köpa en egen bostad.

»Sverige är ett av få länder som saknar politik för att hjälpa förstagångsköpare och trösklarna in till bostadsmarknaden är alldeles för höga. Det är inte hållbart att unga vuxna tvingas bo kvar hos sina föräldrar eller tacka nej till utbildning eller jobb för att man inte får en rimlig chans att flytta till bostaden man behöver.«

Rapportens delar

Bostadssystem i Norden (s5)

Trösklar till det ägda boendet (s9)

Stöd till förstagångsköpare (s14)

Bostadsskatter (s16)

Vad kan Sverige lära sig av de andra nordiska länderna? (s20)

Källor (s22)

Förord

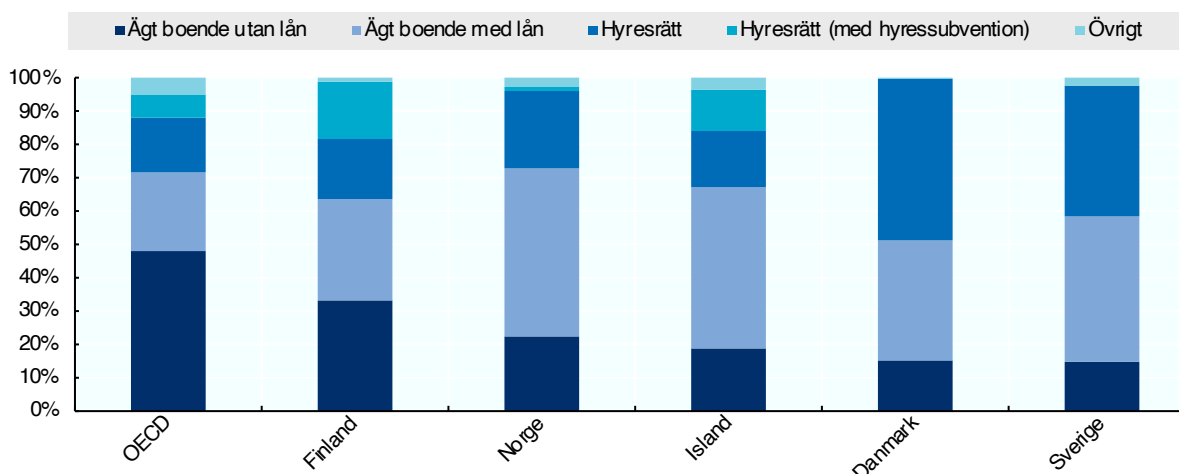
Det finns många problem på bostadsmarknaden och brister i bostadspolitik som gör att människor inte kan flytta till den bostad de behöver. Unga vuxna är en grupp som drabbas särskilt hårt eftersom trösklarna till bostadsmarknaden är höga och försvårar möjligheten att köpa en första bostad, flytta ihop med kärleken eller flytta till en större bostad när livet förändras. För att lösa problemen på bostadsmarknaden behöver vi lära av hur andra länder arbetat med sina bostadssystem, trösklar in till bostadsmarknaden och stöd för att köpa bostad. Genom att studera hur våra grannländer arbetat med bostadsfrågorna kan vi dra lärdom av de bästa lösningarna för att åtgärda de många problem som försvårar för den som behöver flytta idag. Vad kan vi lära av våra grannländer?

Den här rapporten kartlägger likheter och skillnader mellan de nordiska ländernas bostadspolitik, bostadsmarknader, trösklar till det ägda boendet, stöd till förstagångsköpare och flyttskatter. Rapporten avgränsas till den ägda bostadsmarknaden och behandlar inte bostadssociala frågor. Kartläggningen visar att även om de nordiska länderna delar likheter inom många andra politiska områden så sticker bostadspolitik ut i flera avseenden. Strukturen i bostadssystemen och fördelningen av bostadstyper skiljer sig åt mellan länderna i Norden och inriktningen för att stävja problemen på bostadsmarknaden har sett olika ut.

Vi hoppas att rapporten kan inspirera till att lära av våra grannländers olika reformer på bostadsområdet och sprida kunskap om hur vi tillsammans kan underlätta förstagångsköparens inträde på den ägda marknaden genom riktade insatser som sänker trösklarna in till bostadsmarknaden.

Bostadssystem i Norden

Bostädernas upplåtelseformer definierar hushållens besittningsrätt till sina bostäder och lägger grunden för reglerna som gäller för aktörerna på bostadsmarknaden. Bostadspolitiken i de nordiska länderna: Sverige, Danmark, Norge, Finland och Island har både likheter och skillnader.



Källa: OECD (2022)

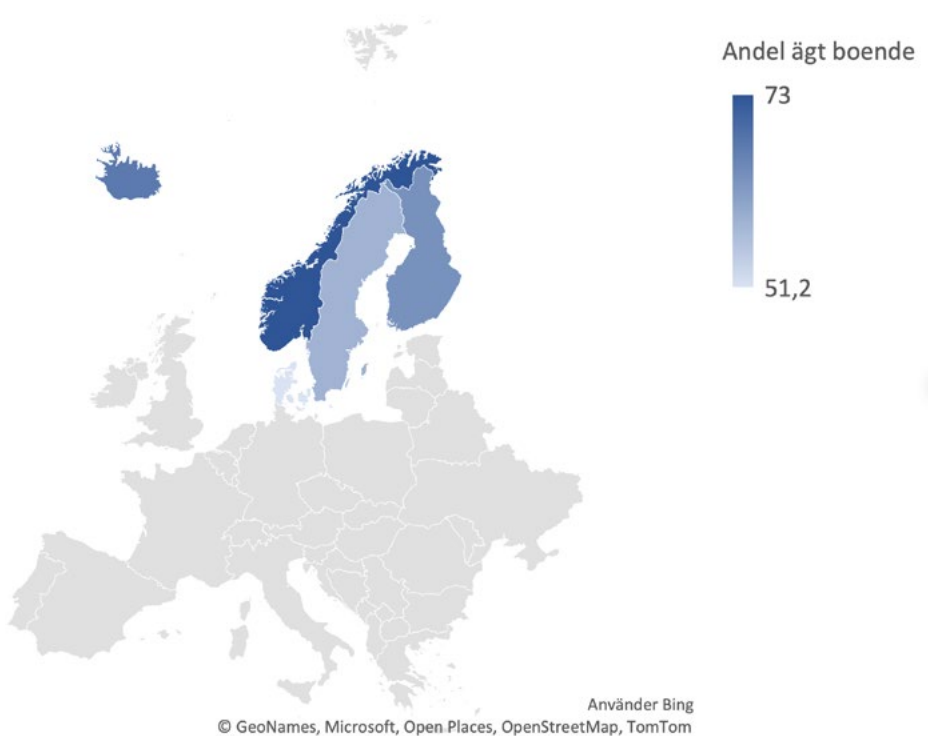
Den svenska bostadspolitiken har en stark inriktning mot det hyrda boendet. Bostadssystemet i Sverige kategoriseras som generellt eftersom det inte tillämpas behovsprövning eller kommunal anvisningsrätt till lediga lägenheter. Både i privata och allmännyttiga hyresbostäder bestäms hyran genom kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägarnas organisationer och hyresgäströrelsen.

Även den danska bostadspolitiken har en stark inriktning mot det hyrda boendet men med skillnaden att det sker genom juridiskt fristående föreningar med offentligt stöd som kallas för allmänna bostadssällskap. Sällskapen är fristående enheter med lokalt självstyre. Det danska bostadssystemet klassas också som generellt eftersom det inte tillämpas behovsprövning men kommunerna har däremot rätt att fördela en andel av de lediga lägenheterna till social anvisning.

Den norska bostadspolitiken förknippas med både individuellt och kooperativt ägande. Sociala hyresbostäder som ägs av kommunen utgör en mycket liten del av beståndet och kommunerna har haft rätt att anvisa en andel av de lediga kooperativa bostäderna utifrån sociala kriterier. Även det norska bostadssystemet klassas som generellt eftersom det inte tillämpas någon behovsprövning men med skillnaden att det finns finansiella stödformer.

Det finska bostadssystemet klassas däremot som selektivt eftersom det finns en behovsprövning och inriktning på resursfattiga hushåll i den sociala sektorn. I Finland har det inte funnits en tydlig inriktning på bestämda ägande- och upplåtelseformer och systemet har utgått från den statliga bostadslångivningen. Den sociala sektorn som innefattar behovsprövning och kostnadskontroll, omfattar både hyresbostäder och ägda bostäder, varav den sistnämnda ofta förekommer genom bostadsaktiebolag som är en finsk form av ägarlägenheter i flerfamiljshus.

Det isländska bostadssystemet klassas också som selektivt. Inriktningen för Islands bostadspolitik har varit på olika former av ägarboende och självbyggeri. Statens delaktighet i bostadsfinansieringen har fokuserat på äganderätten som upplåtelseform och det omfattar även den del av bostadsbyggandet som riktar sig till hushåll med begränsade inkomster.



Källa: OECD (2022)

Äganderätten är den största upplåtelseformen i samtliga fem nordiska länder räknat i antal bostäder och även räknat i antal boende, eftersom hushållen som äger sin bostad ofta är större än hushållen som bor i hyresbostäder. Att äganderätten dominerar på marknaden är inte bara en likhet för de nordiska länderna utan är en verklighet som delas med många länder. Skillnaderna i fördelningen av upplåtelseformer ger en inblick i hur staten påverkar bostadsförsörjningen på ett sätt som bidrar till att alla hushåll ska kunna få sina bostadsbehov uppfyllda på marknaden. Sverige och Danmark har gjort detta genom hyresboendet medan Norge, Finland och Island utgått från det individuella och kooperativa ägarboendet.

Nordiska upplåtelseformer

Sverige har upplåtelseformerna bostadsrätt, äganderätt, hyresrätt och en mindre del kooperativ hyresrätt. Att äga en bostadsrätt innebär att den boende är medlem i en bostadsrättsförening som äger fastigheten med lägenheter där medlemmarna har nyttjanderätt. Boendeformen innebär att varje medlem har nyttjanderätt till lägenheten och andelsrätt i föreningen. Äganderätt betyder att man själv äger sin bostad och det omfattar både småhus och ägarlägenheter. Småhus är den vanligaste formen av äganderätt men sedan 2009 kan flerbostadshus bestå av ägarlägenheter där skillnaden från bostadsrätt är att man äger sin lägenhet och inte bara rätten att nyttja bostaden. Kooperativ hyresrätt är en blandning av hyresrätt och bostadsrätt, där föreningen äger eller hyr en fastighet och föreningsmedlemmar hyr sina lägenheter av föreningen.

Bostadsrätt/Andelsbostad	Aktielägenhet	Ägarbostad	Hyresbostad	Kooperativ hyresrätt
Sverige	Norge	Sverige	Sverige	Sverige
Danmark		Danmark	Danmark	
Norge		Norge	Norge	
Finland		Finland	Finland	
Island		Island	Island	

I Danmark finns andelsbostäder, ägarbostäder och hyresbostäder. Den som varit bosatt i Danmark i sammanlagt fem år kan köpa en bostad utan att söka tillstånd hos Civilstyrelsen. Andelsbostäder är en del av en fastighet som ägs och drivs av en förening och föreningens medlemmar bor i fastigheten. Personer som bor i andelsbostäder äger inte sina egna bostäder men har ett andelsbevis som är ett intyg på att de äger en andel i föreningen. En ägarbostad är en bostad som man själv äger. En skillnad mellan svenska bostadsrätter och danska andelsbostäder är att säljaren inte bestämmer priset på bostaden utan det fastställs av andelsboliglagen och lägenhetens värde vid besiktningen.*

Norge har upplåtelseformerna ägarbostad, bostadsrättslägenhet/andelslägenhet/aktielägenhet och hyresbostad. Nordiska medborgare kan köpa bostad i Norge enligt bestämmelserna för medborgare inom EES-området. En ägarbostad är en bostad som man själv äger. Boende i andelslägenheter hyr lägenheten av en bostadsrättsförening där man själv är delägare. Det som köps är rätten att hyra en viss lägenhet. En aktielägenhet liknar en andelslägenhet men skillnaden är att en aktie med rätt att hyra en särskild bostad köps i stället för en andel. Det resulterar i ett deläggande i bostadsaktiebolaget och medbestämmanderätt ihop med resterande aktieägare.

I Finland finns upplåtelseformerna ägarbostäder, bostadsrättslägenheter och

hyresbostäder. Ägarbostad är den vanligaste bostadsformen och innebär att man antingen äger sin bostad direkt eller indirekt genom ett bostadsaktiebolag där andelsägarna betalar bolagsvederlag. Boende i bostadsrättslägenheter betalar en bostadsrättsavgift och ett månatligt bruksvederlag. Boende förvaltar sin bostadsrättslägenhet precis som vid en ägarlägenhet men med skillnaden att bostadsrättslägenheten aldrig ägs helt av den boende. Vid utflyttning får den boende tillbaka bostadsrättsavgiften som korrigeras enligt index.

På Island finns upplåtelseformerna ägarbostad, bostadsrätt och hyresrätt.

Medborgare i de nordiska länderna kan köpa bostad på Island enligt bestämmelserna för medborgare inom EES-området. Vissa bostadsrättsföreningar både bygger och säljer bostadsrätter. För att köpa en bostadsrätt krävs ibland ett ingånget medlemskap och månadsavgiften är ofta något lägre än den hyra som betalas på hyresmarknaden.

Upplåtelseformer är ett område där de nordiska länderna uppvisar stora likheter. Även om benämningarna skiljer sig åt finns möjligheten i samtliga länder att antingen hyra en bostad, köpa en bostad där man har nyttjanderätt och andelsrätt i föreningen eller köpa en bostad som man själv äger fullt ut. Sverige sticker däremot ut med att ha kooperativa hyresrätter och Norge är ensamma om att ha aktielägenheter som upplåtelseform.

* Hos Danmarks Statistik räknas andelsmedlemmar som hyresgäster. Om man räknar andelsbostäder som hyresgäster finns det fler hyresbostäder än ägarbostäder i Danmark. Räknar man andelsbostäder som egen kategori finns det fler ägarbostäder.



Bostadsrättsregister

Sverige saknar idag ett offentligt bostadsrättsregister i statlig regi. **Mäklarsamfundet har efterfrågat ett bostadsrättsregister i många år** och frågan har varit föremål för en statlig utredning som kommit fram till att ett bostadsrättsregister behövs och bör inrättas. Utredningens förslag är remitterat, men regeringen har ännu inte signalerat om och i så fall hur de har för avsikt att gå vidare med utredningens förslag.

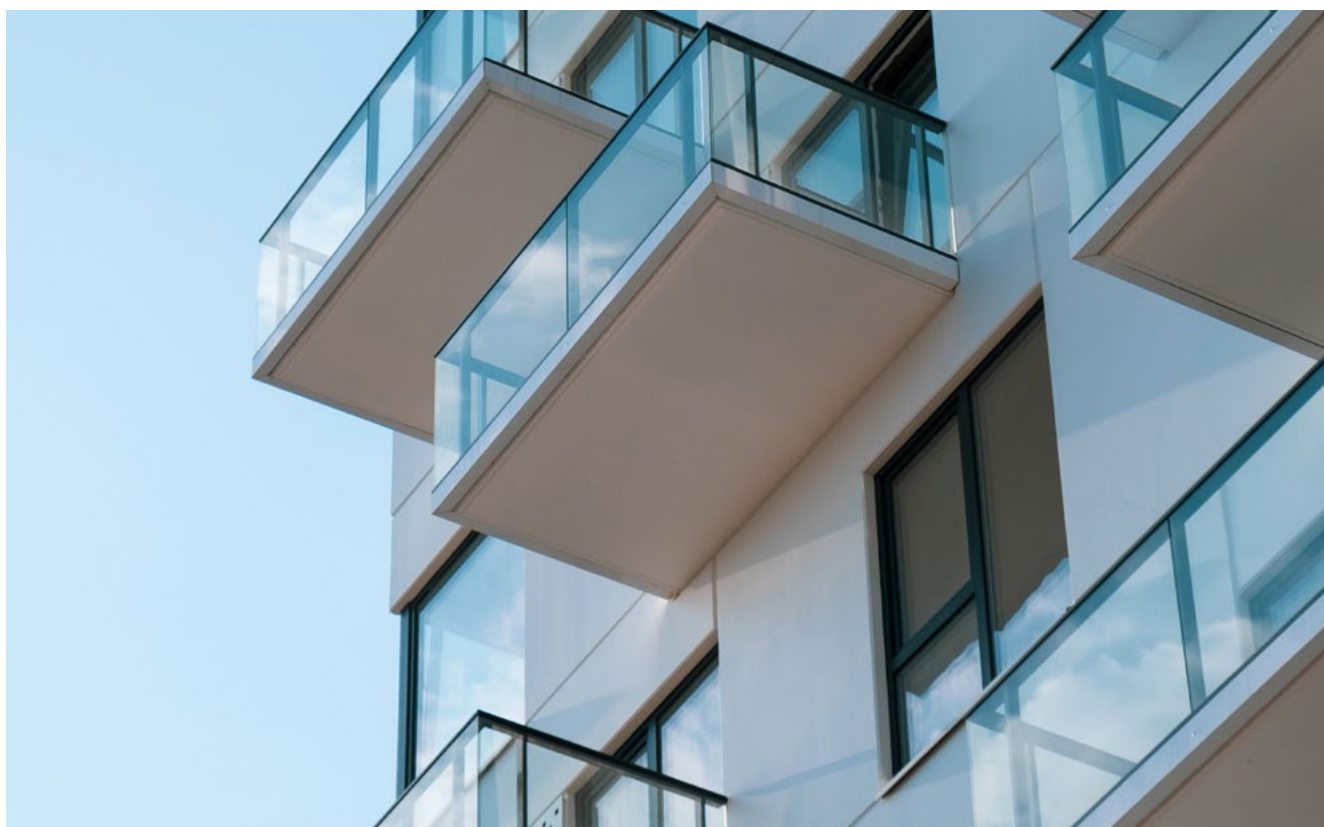
I Norge finns Grunnboken, ett offentligt register som visar registrerade rättigheter och skyldigheter i en fastighet som förvaltas av Kartverket. Alla fastigheter och bostadsrättsandelar har ett eget fastighetsregisterblad som anger typ av handling, belastningar och skyldigheter som registrerats samt datum då handlingen registrerades och dess dokumentnummer.

Bostadsdatasystemet är ett register som infördes i Finland 2019. Registret samlar uppgifter om ägande, pantsättning och begränsningar för

aktielägenheter, däribland bostäder och bilplatser. På sikt kommer 90 000 husbolag och 1,5 miljoner aktielägenheter i Finland att ingå i systemet. Elektroniska ägardeckningar i bostadssystemet ersätter det fysiska aktiebrevet vid byte av aktielägenheter och som säkerhet för lån. Systemet förvaltas av Lantmäteriverket.

I Danmark finns Bostadsrättsboken där uppgifter om registrerade skulder eller andra anteckningar om andelsbostaden finns. Genom systemet går det att hämta allmän information om bostadsrätten och få reda på huruvida det finns pant eller anslag på bostaden. Systemet förvaltas av Tinglysningstretten.

Fastighetsregistret på Island är ett data- och informationssystem som förvaltas av bostads- och byggmyndigheten. Det är ett samlat register för flera myndigheter och olika parter är involverade i att registrera uppgifter. Registret innehåller bland annat uppgifter om registrerade rättigheter, däribland ägare, inteckningar och belastningar.



Trösklar till det ägda boendet

Bolånetak

Sverige har sedan 2010 ett bolånetak, vilket innebär att låntagaren maximalt kan låna upp till 85 procent av bostadens marknadsvärde. Kvarstående 15 procent betalas med en kontantinsats som består av låntagarens egna kapital.

I Danmark kan man låna upp till 80 procent av bostadens värde från bolåneinstitut. Det är också möjligt att ta ett banklån, vilket vanligtvis är något dyrare än bolånet. Ett banklån kan tas upp till 95 procent av bostadens värde. Reglerna kräver att handpenningen är åtminstone 5 procent av köpeskillingen men banken kan kräva en högre betalning. **Bolånetaket är 95 procent av bostadens värde i Danmark** för samtliga bostadsköpare men gränsen för ett bolån går vid 80 procent av bostadens värde.

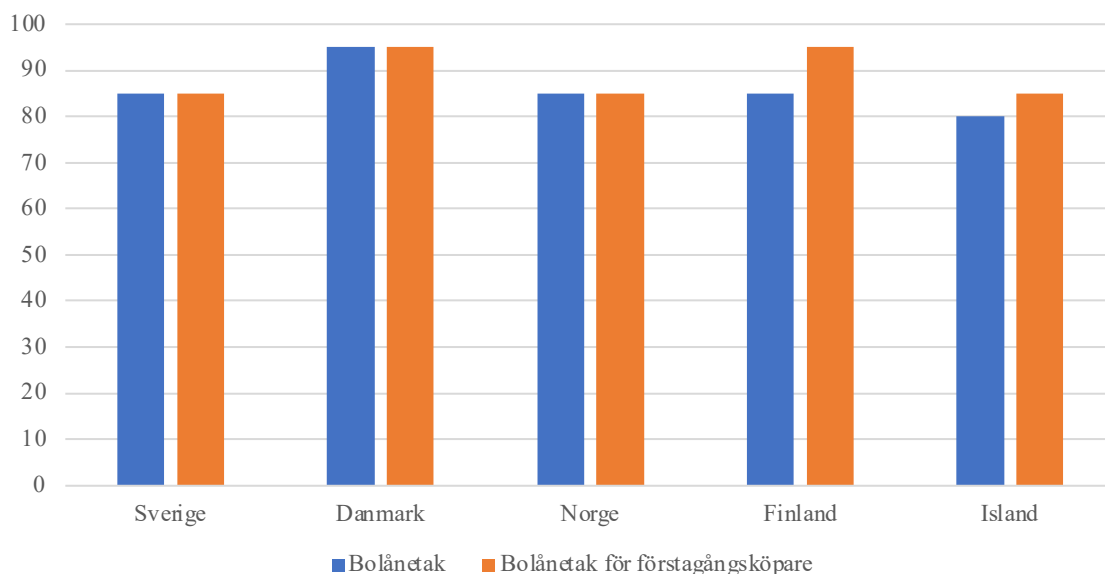
I Norge krävs det att bostadsköparen har 15 procent i eget kapital, vilket innebär att det finns ett bolånetak på 85 procent. Vid köp av en stuga eller flera bostäder krävs det ett högre kapital på 40 procent. Om inkomsten bedöms som osäker kan en borgensman krävas av banken.

I Finland finns det ett högre bolånetak för

förstagångsköpare jämfört med övriga bostadsköpare. Vid köp av en första bostad kan banken bevilja bolån upp till 95 procent av bostadens pris. För alla övriga bostadsköpare är den maximala belåningsgraden upp till 85 procent. Den kvarstående summan kallas för självfinansieringsandel och består av 5 till 15 procent av bostadens pris, beroende på om det handlar om en förstagångsköpare eller övrig bostadsköpare.

Islands regler är att låntagaren kan låna upp till 80 procent av bostadens värde. Förstagångsköpare får däremot låna upp till 85 procent av bostadens värde. Förstagångsköpare på Island har också möjlighet att ta ett ytterligare lån på upp till värdet av 3 miljoner ISK.

Nivån för bolånetak ligger på en förhållandevis jämn nivå med enbart några få procentenheters skillnad mellan de nordiska länderna. Finland och Island är exempel på där bolånetaket är högre för förstagångsköpare jämfört med bostadsköpare som redan tagit sig in på marknaden, vilket betyder att kontantinsatsen blir mindre för förstagångsköpare och att fler får möjlighet att ta sig in på den ägda marknaden.



Skuldkvotstak

Sverige har inga tvingande eller statliga krav om hur hög skuldkvot en låntagare får ha men bankerna brukar ha egenpåtagna regler och hålla sig till en nivå mellan 4,5 och 6 gånger årsinkomsten. Det skärpta amorteringskravet

innebär att den som tar ett lån som överstiger 4,5 gånger årsinkomsten måste amortera ytterligare en procent utöver det första amorteringskravet som avgörs av belåningsgraden.

Danmark har ett liknande förhållningssätt när det gäller skuldkvotstak. Det är upp till banken eller bolåneinstitutet att bestämma hur hög skuldkvoten får vara. Finansinspektionen har riktlinjer för banksektorn där ett krav om en sund skuldkvot ska följas.

Tumregeln i Danmark är att en skuldfaktor på 3,5 gånger årsinkomsten anses som normal.

Siffran skiftar dock mellan banker och delar av landet eftersom bostadspriserna och tillgångarna varierar.

Skuldkvotstak har varit en aktuell fråga i

Finland de senaste åren. En arbetsgrupp under ledning av finansministeriet lämnade en rapport om makrotillsynsinstrument för begränsning av hushållens skuldsättning. Skuldkvotstak och en maximal återbetalningstid föreslogs bland annat som verktyg eftersom det i dagsläget bara finns en maximal belåningsgrad. Skuldkvotstaket föreslogs

bli 4,5 gånger hushållets årliga bruttoinkomst.

Under sommaren 2023 trädde en ny lag i kraft som begränsar återbetalningstiden för nya bostadslån till högst 30 år men lagstiftningen innehöll inte någon inkomstrelaterad maximal skuldkvot.

I Norge får inte långivare bevilja lån om låntagarens totala skuld överstiger fem gånger årsinkomsten.

Skattebefriad inkomst som är dokumenterad och stabil över tiden kan inkluderas i beräkningen. Skattegynnade medel för unga, såsom boligsparig för ungdom (BSU) kan dras av från lånebeloppet vid beräkning av skuldkvoten.

Isländska myndigheter har vidtagit flera åtgärder för att hantera hushållens sårbarheter. Ett skuldkvotstak som reglerar det totala beloppet för lånet i förhållande till låntagarens årliga disponibla inkomst har ännu inte införts på Island.

Skuldkvotstaken varierar i ganska stor utsträckning mellan de nordiska länderna. Finland och Island har ännu inte infört skuldkvotstak som reglerande verktyg. Sverige, Danmark och Norge befinner sig däremot på en skala som varierar från 3,5 till 6 gånger årsinkomsten. Av grannländerna är det Danmark som har den mest återhållsamma inställningen till skuldkvoten.



Kreditgivningsprocessen

I Sverige görs en kreditprövning vid alla typer av lån för att kontrollera låntagarens förutsättningar att betala av lånet. Finansinspektionen har tillsyn över bankerna som ska följa god kreditgivningssed och utgå från den enskilda konsumentens behov och förutsättningar. Låntagaren lämnar in uppgifter om inkomster, tillgångar, utgifter, skulder, andra lån, borgensåtaganden och sysselsättning som ger ett underlag för bedömning av återbetalningsförmågan.

Uppgifterna kontrolleras genom en kreditupplysning på låntagaren för att upptäcka eventuella anmärkningar. Långivaren gör också en kalkyl för att bedöma låntagarens återbetalningsförmåga, en så kallad kvar att leva på-kalkyl (KALP). Det som bedöms är inkomster, kostnader för lån, andra skulder, driftskostnader och levnadskostnader. Långivaren räknar i kalkylen med att låntagaren ska klara av en högre ränta än den nuvarande räntenivån, för att säkerställa att låntagaren klarar stigande räntor och högre utgifter. **Lån beviljas enbart om det finns ekonomiska förutsättningar att hantera bolånets kostnader.**

Danmark har en motsvarande vägledning gällande bedömning av kreditvärdighet. Vägledningen hjälper långivare att uppfylla skyldigheten i kreditavtalslagen och lagen om konsumentlån.

Kreditvärdighetsbedömningen ska utgå från den enskilde konsumentens ekonomiska situation. Långivaren bedömer konsumentens inkomster, utgifter och skulder men även personliga förhållanden för att få en helhet. Kreditgivaren bedömer om konsumenten klarar av att betala tjänsterna på krediten i tid. Om en rörlig ränta väljs ska konsumentens ekonomi kunna hantera en viss ökning av ränta och kostnader.

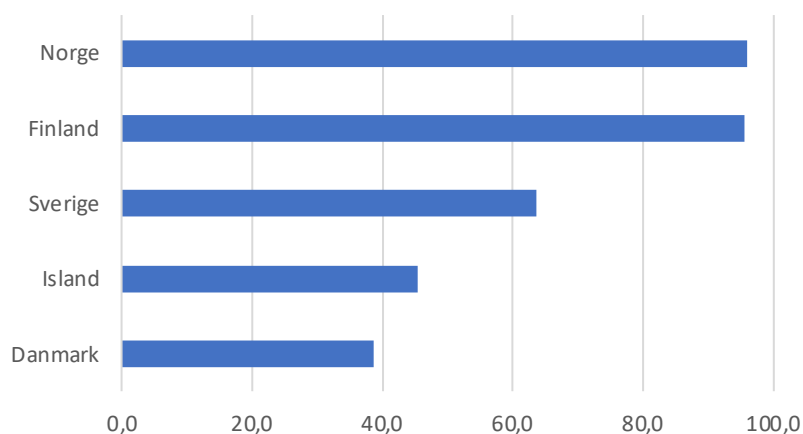
I Norge finns det krav på bankers och andra finansinstituts kreditstandarder. Nuvarande bestämmelse består av restriktioner för bankernas utlåningspraxis och innehåller krav på kundens betalningsförmåga, kundens skuldkvot, bolånestorlek i förhållande till fastighetsvärde samt kapitalbetalningar för alla konsumentlån och bolån med hög belåningsgrad. För att bankerna ska kunna göra individuella bedömningar kan viss andel av bankernas lån överstiga regleringskraven. Bolånen har en flexibilitetskvot på 8 procent av utlåningsvolymen varje kvartal i Oslo och 10 procent utanför Oslo, vilket innebär att en viss andel av bankernas lån kan överstiga regleringskraven.

Reglerna för ingående av kreditavtal i Finland regleras i konsumentskyddslagen. Kreditgivare ska alltid bedöma kreditsökande kreditvärdighet. **Bedömningen ser till inkomster och andra ekonomiska förhållanden.** Kreditgivaren kan också utöver inkomsten undersöka kreditsökande skulder och förmögenhet men också be om intyg på lön, pension eller skatt.

Även på Island finns det en process för personer som söker bolån. Den sökandes ekonomiska status och fastighetspriset ska beaktas. Vidare ska också den sökande klara en kreditprövning.

Processen för kreditgivning följer samma mönster i de nordiska länderna. Bedömningen utgår från den enskilde konsumentens ekonomiska situation och den sökande ska genomgå någon form av kreditprövning för att upptäcka eventuella skulder. Norge är ensamma om att ha en flexibilitetskvot där en viss andel av bankernas lån kan överstiga regleringskraven.

Lån med rörlig ränta (bindningstid upp till 1 år)
2022



Källa: European Mortgage Federation (2023)

Amorteringskrav

I Sverige beräknas amorteringskrav utifrån hur stort lånet är i förhållande till bostadens värde och bruttoinkomsten.

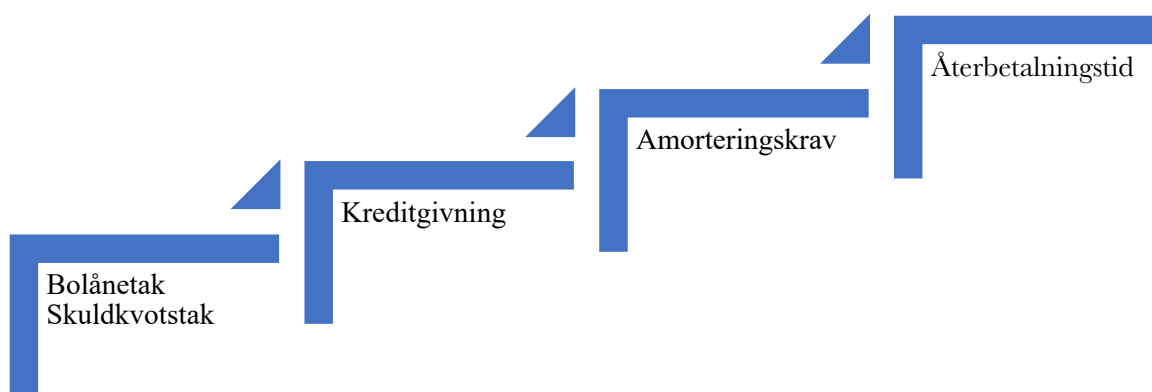
Belåningsgrad över 70 procent kräver en amortering på 2 procent, belåningsgrad mellan 50–70 procent kräver amortering på 1 procent, belåningsgrad under 50 procent har inget krav på amortering. För den som lånar mer än 4,5 gånger av hushållets inkomst före skatt tillkommer ett krav på amortering med ytterligare 1 procent av den totala skulden utöver det krav som avgörs av belåningsgraden.

Finland har två olika typer av amorteringssätt. Ett lån med rak amortering har en lika stor amorteringsdel i varje amorteringspost och ränteandelen minskar med varje amortering. Utgifterna är då som störst i början och minskar mot slutet av lånetiden. Det andra alternativet är ett annuitetslån där beloppet av amortering och ränta är detsamma varje gång under hela återbetalningstiden. Inledningsvis är amorteringen en mindre del och räntan en större del av beloppet och i takt med att lånekapitalet minskar blir det tvärtom. **Det finns inget amorteringskrav i Finland men det finns däremot en stark kultur av att amortera av sina lån.**

Danska bolån består vanligtvis av ett lån med fast ränta på 30 år. Amorteringsfria lån infördes 2003 och den nya låneformen innebar att det inte krävdes en amortering av lånet under de första 10 åren. Reformens syfte var att öka flexibiliteten i bostadsfinansieringen för hushåll som var temporärt kreditbegränsade. Genomslaget blev snabbt stort och utgjorde en stor andel av de danska bostadslånen. **Danmark har inget amorteringskrav om inte räntan är rörlig och belåningsgraden ej överstiger 60 procent.**

Norge har likt Danmark ett amorteringskrav om belåningsgraden överstiger 60 procent och då behöver låntagaren amortera 2,5 procent.

På Island är det vanligare med fasta betalningar än fasta avbetalningar. Populariteten för indexerade respektive oindexerade bolån varierar utifrån rådande räntenivå och inflation. En del banker erbjuder också stöd vid betalningsproblem. Den som inte kan betala med anledning av temporära svårigheter såsom arbetslöshet, sjukdom, olycka eller andra oförutsedda omständigheter kan ha rätt att skjuta upp sina betalningar under en period.



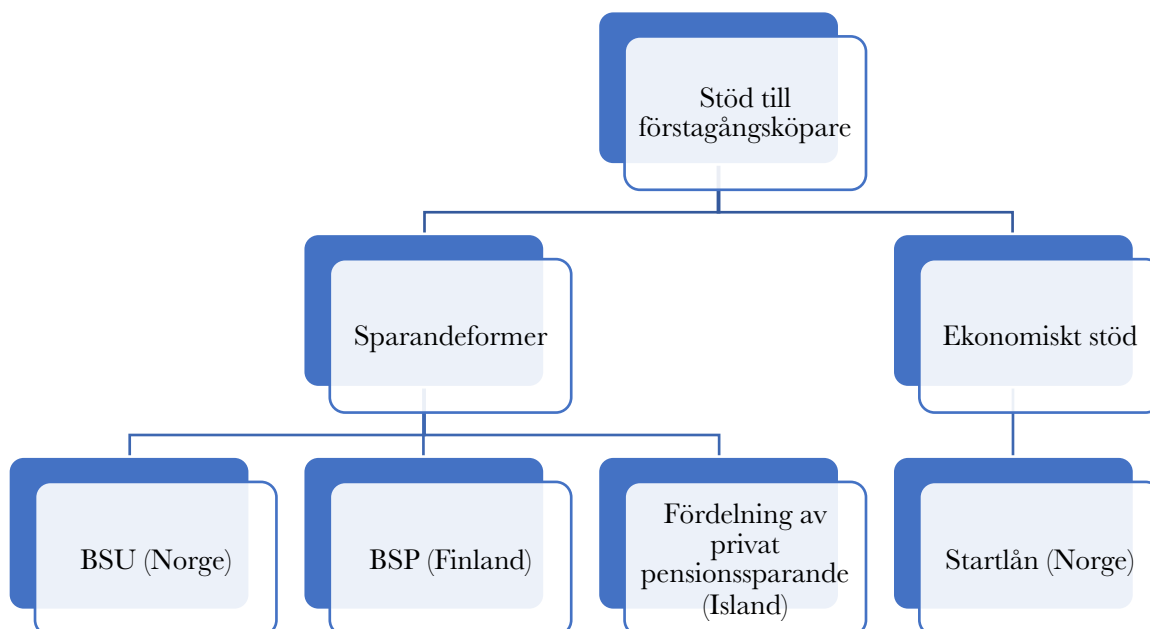
Trösklarna till det ägda boendet som bostadskonsumenter påverkas av.

Återbetalningstid

Sverige sticker ut bland de nordiska länderna med våra långa avtalslängder på bolån. Bolån i Sverige kan ha en löptid som normalt varierar mellan 30 och 50 år. Löptiden för nya bolån i Danmark är vanligtvis runt 30 år. Den genomsnittliga löptiden för bolån i Norge är runt 25 år. Även i Finland är den typiska löptiden för ett bolån runt 25 år. Island har likt Sverige långa och varierande löptider för sina bolån där genomsnittslängden är mellan 25 och 40 år.



Stöd till förstagångsköpare



Startlån

Startlånet i Norge er eit opplegg som hanteras gjennom den statliga Husbanken. Personer som saknar eit tilrøckleggt stort eget kapital for å kunna erhålla eit lån på den vanlige vegen frå en bank for å finansiera sitt bostadskjøp kan søka om eit startlån. Tidigare fanns eit system der startlånet kunde søkjas av vem som helst.



Boligsparing for ungdom (BSU)

I Norge finns sparandeformen boligsparing for ungdom (BSU) for personer som er under 34 år. Formen möjliggör eit sparinge på opp till 27 500 NOK per år att få skatteavdrag. Det maximala sparbeloppet er 300 000 NOK. Bara den som inte redan äger en bostad kan få skatteavdrag gjennom sitt sparinge i BSU. For inkomståret 2023 er avdraget 10 prosent av det belopp som betalats in, vilket er en halvering jämfört med året innan.



Bostadssparpremielån (BSP-lån)

I Finland erbjuds bostadssparpremielån (BSP-lån). Systemet bygger på lagen om bostadssparpremie. Låntagaren kan få statligt räntestöd och avgiftsfri statsborgen. Räntestödet kan erhållas i högst tio års tid och om räntan på lånet överstiger 3,8 procent under perioden betalar staten 70 procent av den överstigande räntan. Statsborgen kan fås for högst 60 000 euro per bostad. Maxbeloppet for BSP-lånet avgörs av vilken ort bostaden ligger i och hur många personer som er sökande. Systemet bygger på att låntagaren öppnar ett BSP-konto och sparar minst 10 procent av köpesumman for bostaden, så lånar banken ut resterande summa.



Fördelning av privat pensionsparande

På Island finns lagen om assistans till första bostadsköpare. Lagen innebär att man tillåter skattefri betalning av en privat pension för att köpa en bostad eller betala för ett bolån. Alternativet kan nyttjas av vem som helst under en period på tio år. Lagen är tänkt att särskilt hjälpa förstagångsköpare.



Saknar stöd till förstagångsköpare

Sverige sticker ut i Norden eftersom vi varken har startlån eller bosparsmodell. Ett gynnsamt system för bosparande skulle skapa starka incitament för att spara till en kontantinsats från tidig ålder och ett startlån skulle öppna dörren för fler unga att äga sin egen bostad.



Fördjupningsexempel: Långsiktigt bundna bolån

Danmark har en komplex bolånemarknad där bolånet liknas vid en obligation som det handlas med på en marknad. Låntagare kan få en fast ränta på 30 år och kan sedan få lånet omförhandlat genom att sälja obligationen och ta ett nytt lån. Bankerna tar ut en avgift och en säkerhets- och kreditrisk men räntan bestäms på en öppen marknad och inte av bankerna, till skillnad från i Sverige. Ett långsiktigt perspektiv på bolånemarknaden kan vara till fördel för den som ska köpa sin första bostad.

Danmark uppmärksammas också internationellt för sitt bolånesystem med 30-åriga fasta räntor och bolån som är förskottsbetalbara. Till skillnad från andra länder har Danmark inte samma problem med inlåsnings effekter eftersom säljare kan avsluta ett bolån genom att köpa tillbaka det till dess marknadsvärde, som faller i takt med att räntorna stiger. Ett annat alternativ är att överlåta sitt bolån till bostadens nya ägare. Resultatet av detta är en mer dynamisk bostadsmarknad som underlättar bostadstransaktioner och människors möjlighet att flytta.

Källa: The Economist (2023)



Bostadsskatter

Transaktionsskatter



I Finland betalar köparen en överlåtelseskatt på två procent för aktielägenheter och fyra procent för småhus och andra fastigheter. Förstagångsköpare är befriade från överlåtelseskatt under förutsättning att följande villkor uppnås: personen är 18–39 år vid tidpunkten för köpet, äger minst hälften av bostaden vid köpet, använder bostaden som egen bostad och flyttar in i bostaden inom sex månader från köpet samt har vid köpet eller före det inte ägt 50 procent av en bostadsaktie eller bostadshus.



I Sverige betalas stämpelskatt vid köp av en fastighet eller tomträtt samt när en in-teckning tas ut i en fastighet. Kostnaden beror på hur fastigheten förvärvats. Det är inte säkert att stämpelskatt behöver betalas i samtliga fall men en expeditionsavgift på 825 kronor betalas alltid. Stämpelskatten beräknas genom att köpeskillingen jämförs mot taxeringsvärdet från föregående år och beloppet beräknas därefter på det högre beloppet. För privatpersoner är stämpelskatten 1,5 procent av köpeskillingen.



Norge har en registreringsavgift för registrering i fastigheter på cirka 550 NOK beroende på om det görs elektroniskt eller pappersbaserat. Dokumentavgiften i Norge är en skatt som betalas vid registrering av handlingar som överlåter rättigheter till fast egendom. Skattesatsen är 2,5 procent av fastighetens försäljningsvärde vid registreringsdagen. Det finns dock undantag från skatten, exempelvis vid överlåtelse mellan makar, överlåtelse vid bodelning, överlåtelse mellan sambos vid upplösning av förhållande eller vid arv.



På Island tas stämpelskatt ut på handlingar vid ägarbyte av fastigheter och mark. Vid utfärdande av handlingar och köpeavtal av fastighet eller mark tas en stämpelskatt ut på 0,8 procent av fastighetens officiellt registrerade värde. Stämpelskattesatsen för personer som köper sin första fastighet är däremot halverad och har således en skattesats på 0,4 procent.



Danmark har en tingslysningsavgift och en pantbrevsavgift på 0,6 procent respektive 1,5 procent. I båda fallen tillkommer också en kostnad på 1 850 DKK.

Transaktionsskatter är ett område där de nordiska länderna skiljer sig åt, både när det gäller vilka bostäder som omfattas av beskattningen och beräkningen som ligger till grund för skattesatsen. Finland och Island tillämpar särskilda regler för förstagångsköpare. Förstagångsköpare i Finland är undantagna från överlåtelseskatten och på Island halveras stämpelskatten för personer som köper sin första fastighet.

Fastighetsskatter



Den som äger ett småhus i Sverige betalar en kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften beräknas med hjälp av taxeringsvärdet men blir aldrig högre än ett förbestämt takbelopp på cirka 10 000 kronor.



Danmark har en fastighetsvärdesskatt som fastighetsägare är skyldiga att betala. Skatten uppgår varje år till 0,92 procent av värdet på en fastighet upp till 3 040 000 DK och 3 procent av värdet som överstiger denna summa. Fastigheter som köptes innan den 1 juli 1998 medges avdrag. Den som äger en fastighet betalar också en fastighets- och markskatt till kommunen som beräknas utifrån markvärdet. Från och med 1 januari 2024 kommer Danmark få nya regler för bostadsskatter.



I Finland tar kommunerna ut en fastighetsskatt från fastighetsägare. Undantag från skattskyldigheten görs för skogs- och jordbruksmark. Skatten beräknas på fastighetens taxeringsvärde och skattesatsen varierar mellan 0,41 och 2,0 av beskattningsvärdet. Kommuner får också ta ut en särskild fastighetsskatt på en ledig tomt om den ligger i ett stadsplaneområde och inte är i bostadsbruk eller under uppförande. Skattesatsen för en ledig tomt varierar mellan 2 och 6 procent.



I Norge är fastighetsskatten en kommunal skatt som kommunerna själva väljer om de vill införa. Oftast betalas fastighetsskatten tillsammans med andra kommunala skatter. Antingen används den norska skattemyndighetens beräknade marknadsvärde för bostadsfastigheter eller en egen beräkningsmetod som underlag för beräkning av fastighetsskatt.



Alla husägare betalar fastighetsskatt på Island. Fastighetsskatten är indelad i fem kategorier av skatter: fastighetsskatt, tomträttsavgäld, avloppsavgift, vattenavgift och avfallshanteringsavgift. Skatten går till kommunen som bestämmer över taxeringen och sköter indrivningen.

Fastighetsskatter är ett område där grannländerna skiljer sig åt. Skatten är i regel kommunal men inflytandet som kommunerna har på huruvida det ska tas ut en skatt och nivån för skattesatsen varierar. Norges kommuner bestämmer exempelvis själva om det ska tillämpas en fastighetsskatt och har möjlighet att använda egna beräkningsmetoder för skatteunderlaget.

Fastighetsskatt (totalt, % av BNP, 2021)



Källa: OECD (2023)

Ränteavdrag



I Sverige har man rätt till att få tillbaka upp till 30 procent av räntan som betalas på ett bolån varje månad. Ränteavdraget är en skattereduktion på bolånet och innebär att skatten reduceras, vilket förutsätter att det finns en betalad skatt som ränteavdraget kan dras av från. Ränta måste ha betalats under taxeringsåret som ränteavdraget ansöks för. Den som gör ränteavdrag behöver vara betalningsansvarig för hela eller delar av bolånet och i fall där det är två betalningsansvariga tilldelas hälften vardera av ränteavdraget. Ränteavdraget sker automatiskt om kraven uppfylls.



Även i Danmark finns ränteavdrag som kan användas för att dra av en del av räntekostnaderna. Ränteavdrag sker automatiskt för räntan som betalas för bostadslån. Ett förslag från regeringen som syftade till att minska ränteavdraget med 1 procentenhet årligen i Danmark fram till 2025 blev aldrig verklighet.



I Norge kan skatteavdrag begäras för räntan som betalas på ett konsumentlån. Regeln gäller för alla skuldräntor som betalats under föregående år. För år 2023 är avdraget satt till 22 procent. Lånets avgifter är enbart avdragsgilla vid omfinansiering av skuld. Det går inte heller att begära avdrag för ränta som inte har betalats ännu. För att fördela avdraget mellan medlåntagare måste en manuell justering göras i skattedeklarationen.



I Finland kunde tidigare den som tagit ett lån för att köpa eller renovera sin permanenta bostad delvis dra av lånets räntor i beskattningen. Ränteavdraget för bostadslån har minskat gradvis i Finland de senaste åren och från och med 2023 kan räntorna på bostadslån inte längre dras av i beskattningen. Detta gäller även räntor på skuld för den första bostaden, där det tidigare var möjligt att få ett större avdrag i beskattningen än normalt för räntor på lån.




På Island beviljas köpare av bostäder skattelättnader för att få tillbaka del av räntekostnaderna för bolån. Den maximala skatterelaterade ränteavdraget varierar men för 2022 är summan mellan 420 000–630 000 ISK. Ränteavdraget får inte överstiga 7 procent av det återstående skuldbeloppet. Det maximala beloppet för räntebetalningar som berättigar ränteavdrag har olika nivåer beroende på hushållstyp på Island.


Sverige har högst ränteavdrag av de nordiska länderna och trenden i Norden går mot att fasa ut ränteavdraget. Finland har gradvis fasat ut ränteavdraget och 2023 är det första året som räntorna på bostadslån inte kan dras av i beskattningen. Även Danmark fasar ut ränteavdraget gradvis med en procentenhet årligen i linje med regeringens 2025-plan.


”Sverige har högst ränteavdrag av de nordiska länderna och trenden i Norden går mot att fasa ut ränteavdraget.”


Reavinstskatt

 Sverige sticker inte bara ut i Norden utan i hela EU som det enda landet där reavinstskatt betalas fullt ut även för permanentbostäder, oavsett om bostaden fungerar som primärbostad eller hur länge bostadsinnehavaren har ägt bostaden.

 I Danmark är regeln att vinst som görs vid försäljning av en primärbostad inte reavinstbeskattas under förutsättning att fastigheten är belägen på en tomt mindre än 1 400 kvadratmeter, vilket kallas för "parcelhusregel". Om tomten är större än 1 400 kvadratmeter kan vinsten ändå undantas från beskattning beroende på omständigheter. Det är också krav på att ägaren ska ha bott i bostaden för att slippa reavinstskatt.

 Vinsterna är i princip skattepliktiga i Finland med en skattesats på 30 procent upp till en kapitalinkomst på 30 000 euro och därefter 34 procent på överskottet. Vinst vid försäljning av en bostad är däremot skattefri om bostaden använts som den enskilda eller dennes familjs primärbostad under en sammanhängande period av minst två år under ägandetiden. Reavinsterna är också skattebefriade om det totala beloppet av försäljningspriserna för skattepliktiga tillgångsoverföringar under ett beskattningsår inte överstiger 1 000 euro.

 Huvudregeln i Norge är att vinst vid försäljning av en fastighet är skattepliktig men det finns många undantag från regeln när det gäller den primära bostaden. Vinsten från försäljningen av den egna bostaden blir skattefri om vissa villkor inom användning och ägande uppfylls: om försäljningen äger rum mer än ett år efter förvärvet eller om ägaren använt fastigheten som bostad i minst ett år under de senaste två åren.

 Vid försäljning av en privatägd fastighet på Island tillämpas en reavinstskatt på 22 procent. Precis som Norge har Island undantag från regeln. Vinsten som görs vid en försäljning av en privatbostad är skattebefriad under förutsättning att bostadsinnehavaren har ägt den i mer än två år.

Som Mäklarsamfundet tidigare uppmärksammat i rapporten "Sverige – flyttskatternas land: Svenska bostadsskatter i en europeisk kontext" är Sverige det enda landet i både Norden och EU som tillämpar reavinstbeskattning utan några undantag för permanentbostäder eller hur länge bostaden har ägts. Merparten av våra grannländer följer samma regel: vinsten vid försäljning av en bostad är skattefri om bostaden använts som primärbostad i två år.

"Sverige är det enda landet i både Norden och EU som tillämpar reavinstbeskattning utan några undantag för permanentbostäder."

Vad kan Sverige lära av de andra nordiska länderna?

OECD har tidigare rapporterat att **omkring en tredjedel av tillfrågade ungdomar i åldersgruppen 20 till 34 år uppger att ett av deras tre främsta kortsiktiga problem är att säkra eller underhålla en lämplig bostad**. Bostadsägande blir också alltmer utom räckhåll för unga i flertalet länder. Många unga hushåll tvingas dessutom att förlita sig alltmer på ekonomiskt stöd från sina familjer för att kunna köpa en bostad. **Höga bostadspriser, höga transaktionskostnader och minskad möjlighet till bolån benämns också som en bidragande orsak till nedgången i bostadsägande bland unga**.

För att komma till rätta med dessa problem har OECD varit tydliga med att det bör undersökas hur man bäst ger bostadsstöd till unga vuxna och förstagångsköpare. Stigande bostadspriser och ökad instabilitet på arbetsmarknaden har gjort det svårare för unga vuxna i många OECD-länder att ta sig in på den ägda marknaden och som en konsekvens behöver många unga bo längre med sina föräldrar. Det finns också ett behov av att reformera befintliga insatser för att underlätta ungas möjlighet att köpa en bostad.

Utförningen av och samverkan mellan insatserna som underlättar det första bostadsköpet är av stor vikt. Erfarenheter från vissa länder tyder på att subventioner till förstagångsköpare ibland ger stöd till dem som faktiskt hade kunnat köpa bostad utan subventionen och snarare möjliggör större eller mer högkvalitativa bostäder. Den typen av subventioner bör tydligare riktas mot de som verkligen behöver för att kunna köpa en bostad. Andra insatser, såsom engångsskatteavdrag för förstagångsköpare, bedöms inte heller som oproblematiska eftersom det riskerar att driva upp bostadspriserna.

Att kunna flytta till sin egen första bostad är en dröm för många och ett stort steg i livet för unga vuxna. **Sverige är ett av få länder som saknar politik för att hjälpa förstagångsköpare och trösklarna in till bostadsmarknaden är alldeles för höga**. Det är inte hållbart att unga vuxna tvingas bo kvar hos sina föräldrar eller tacka nej till utbildning eller jobb för att man inte får en rimlig chans att flytta till bostaden man behöver. Bostadspolitik för förstagångsköpare behöver förändras i grunden med insatser för ekonomiskt stöd, starkare incitament för sparande och amorteringskrav:

1. Inrätta startlån för förstagångsköpare

Sveriges nuvarande bostadspolitik med både hårda kreditregler och höga flyttskatter hindrar många unga från att göra sitt inträde på bostadsmarknaden. Startlån är ett viktigt verktyg för att alla unga, oavsett ekonomisk bakgrund hemifrån, ska få en riktig chans att flytta till en egen bostad. Det är hög tid att Sverige följer Norges exempel och inför startlån så att trösklarna till bostadsmarknaden sänks och fler unga får förverkliga drömmen om att äga en egen bostad.

2. Utforma ett skattebefriat bospar

Det ska löna sig att vara ekonomiskt ansvarsfull. Sverige bör låta sig inspireras av Norge och Finland som har modeller för bospar som skapar incitament för att spara ihop en kontantinsats till bostadsköpet. En svensk bosparmodell bör utformas som en egen kontokategori som också är skattebefriad. På så sätt hjälper vi fler att köpa sin första bostad utan att låta skattemedel finansiera subventioner till de som har bättre förutsättningar att spara från början.

3. Reformera amorteringskraven

Amorteringskraven fungerar tvärt emot hur de borde. Unga amorterar som mest när de är i början av sina karriärer och tjänar som minst medan äldre amorterar mindre trots att lönen hunnit utvecklas med åren. Genom att förändra amorteringskraven får unga förstagångsköpare en rimlig chans att köpa en bostad och ges en bättre möjlighet att få sin privatekonomi att hålla över tid efter att ha gjort en av de största affärerna i livet.



Källor

Bankly Denmark. Rentefradrag: Fradrag for dine renteudgifter. <https://bankly.dk/blog/rentefradrag> (hämtad 2023-09-07)

Bengtsson, Bo (ed.), Annaniassen, Erling, Jensen, Lotte, Ruonavaara; Hannu & Sveinsson, Jón Rúnar 2006: Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Egalite: Malmö.

Bäckman, Claes. Slopät amorteringskrav - så gick det i Danmark. Dagens arena. 2019-04-19. <https://www.dagensarena.se/essa/slopät-amorteringskrav-sa-gick-det-danmark/> (hämtad 2023-08-16)

Boverket. Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/upplåtelseformer/> (2023-08-31)

Dagens Industri. Lista: Här är bankerna där du får låna mest. <https://www.di.se/nyheter/lista-har-far-du-lana-mest-till-bostadskopet/> (hämtad 2023-09-01)

Danske Bank. Guide to home loans. <https://danskebank.dk/en/personal/life-events/life-events/housing/guide-to-home-loans> (hämtad 2023-08-15)

Danske Bank. 2021. Research Nordic. Housing boom coming to an end. <https://danskebank.com/-/media/files/se/pdf/press/housing-update-nordic-18-juni-2021.pdf?rev=d6a40f0bd37b49c69518621f30e67102&hash=7DACF7F779DCE-F9AB21529ACBA835988> (hämtad 2023-09-08)

Digital Iceland. Property tax and property insurance. <https://island.is/en/property-tax-and-property-insurance> (hämtad 2023-09-28)

European Mortgage Federation. 2023. Hypostat 2023 A Review of Europe's Mortgage And Housing Markets. <https://hypostat.org/app/uploads/sites/2/2023/09/HYPOSTAT-2023-FOR-DISTRIBUTION.pdf> (hämtad 2023-09-21)

Fasteignaskra. About the property register. <https://fasteignaskra.is/english/properties/about-the-property-register/> (hämtad 2023-10-10)

Finansinspektionen. Utredning över sätten att förebygga hushållens överskuldssättning. <https://www.finanssivalvonta.fi/sv/press--publicerat/verksamhetsberattelser/toke/teman/utredning-over-satten-att-forebygga-hushallens-overskuld-sattning/> (hämtad 2023-09-01)

Finanstilsynet. Regulation on financial institutions' lending practices (Lending Regulations). <https://www.finanstilsynet.no/globalassets/laws-and-regulations/regulations/regulations-on-financial-institutions-lending-practices.pdf> (hämtad 2023-09-01)

Finanstilsynet og Forbrugerombudsmanden. Vejledning om kreditværdighedsvurdering. 2021. https://www.finanstilsynet.dk/-/media/Nyhedscenter/2021/Finanstilsynets_og_Forbrugerombudsmandens_vejledning_kreditvrdighedsvurdering.pdf (2023-09-01)

Findbank. Gældsfaktor. <https://www.findbank.dk/gaeldsfaktor/> (hämtad 2023-09-01)

Forbrukslån.no. Skattefradrag på forbrukslån og gjeldsrenter. <https://www.forbrukslån.no/skattefradrag/> (hämtad 2023-09-21)

Forbrukerrådet. Sjekkliste før du kjøper bolig. <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/sjekkliste-for-du-kjoper-bolig/#sjekk-beste-boliglan> (hämtad 2023-08-15)

Government.no. The lending regulation. <https://www.regjeringen.no/en/topics/the-economy/finansmarkedene/the-lending-regulation/id2950571/> (hämtad 2023-08-21)

Husbanken. Kan jeg få startlån og tilskudd? <https://husbanken.no/person/startlaan/soke-startlaan-og-tilskudd/> (hämtad 2023-08-14)

International Monetary Fund. Iceland: Financial Sector Assessment Program-Technical Note on Macroprudential Policy. Volume 2023: Issue 279. <https://www.elibrary.imf.org/view/journals/002/2023/279/article-A001-en.xml> (hämtad 2023-09-28)

Íslandsbanki. First buy. <https://www.islandsbanki.is/en/product/savings/pension-towards-first-home> (hämtad 2023-08-21)

Íslandsbanki. Mortgages. <https://www.islandsbanki.is/en/landing/loans/housing-loans> (hämtad 2023-09-29)

Íslandsbanki. Q & A on your mortgage. <https://www.islandsbanki.is/en/article/mortgages-asked-and-answered> (hämtad 2023-08-15)

Kartverket. Hva er grunnboken? <https://kartverket.no/eiendom/bestille-fra-grunnboken/hva-er-grunnboken> (hämtad 2023-10-10)

Kartverket. Tinglysingsgebyr. <https://www.kartverket.no/eiendom/dokumentavgift-og-gebyr/tinglysingsgebyr> (hämtad 2023-09-05)

Konkurrens- og konsumentverket. Bostadslån. <https://www.kkv.fi/sv/konsumentarenden/boende/bostadslan/> (hämtad 2023-08-16)

Konkurrens- och konsumentverket. Ingående av kreditavtal. <https://www.kkv.fi/sv/konsumentarenden/krediter-och-betalning/krediter/ingaende-av-kreditavtal/> (hämtad 2023-09-01)

Konsumenternas.se. Kreditprovning och kreditupplysning. <https://www.konsumenternas.se/lan--betalningar/lan/sa-fungerar-ett-land/kreditprovning-och-kreditupplysning/> (hämtad 2023-08-23)

Lantmäteriet. Stämpelskatt och avgifter. <https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/kopa-aga-salja-eller-ge-bort/stampelskatt-och-avgifter/> (hämtad 2023-09-01)

Lantmäteriverket. Bostadsdatasystemet samlar ihop uppgifter om husbolag och aktielägenheter. <https://www.maanmitauslaitos.fi/sv/bostadsdatasystemet> (hämtad 2023-10-10)

Länsförsäkringar. Amortering och amorteringskrav. <https://www.lansforsakringar.se/stockholm/privat/bank/lana/bolan/amortering/> (hämtad 2023-08-15)

Länsförsäkringar. Bolån. <https://www.lansforsakringar.se/stockholm/privat/bank/lana/bolan/> (hämtad 2023-08-15)

Mäklarsamfundet. Ett offentligt register för alla bostadsrätter? Läs Mäklarsamfundets remissvar. <https://www.maklarsamfundet.se/nyheter/ett-offentligt-register-alla-bostadsratter-las-maklarsamfundets-remissvar> (hämtad 2023-10-10)

Mäklarsamfundet. Reformprogram för en hållbar bostadsmarknad. 2022. <https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Reformprogram%20för%20en%20hållbar%20bostadsmarknad.pdf> (hämtad 2023-09-21)

Mäklarsamfundet. Sverige – flyttskatternas land. 2023. <https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/EU-rapport.pdf> (hämtad 2023-09-21)

Nordea. Ränteavdrag för bolån - så fungerar det. <https://www.nordea.se/privat/liv/bostad/ranteavdrag.html> (hämtad 2023-09-06)

Nordiska ministerrådet. Bostad i Danmark. <https://www.norden.org/sv/info-norden/bostad-i-danmark> (hämtad 2023-08-14)

Nordiska ministerrådet. Boende i Finland. <https://www.norden.org/sv/info-norden/boende-i-finland> (hämtad 2023-08-14)

Nordiska ministerrådet. Bostad på Island. <https://www.norden.org/sv/info-norden/bostad-pa-island> (hämtad 2023-08-14)

Nordiska ministerrådet. Bostad i Norge. <https://www.norden.org/sv/info-norden/bostad-i-norge> (hämtad 2023-08-14)

OECD. Affordable Housing Database. Housing Market. HM1.1 Housing tenures. <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-market.htm> (hämtad 2023-09-22)

OECD. 2021. Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs. Paris. <http://oe.cd/affordable-housing-2021> (hämtad 2023-09-11)

OECD. 2022. Housing Taxation in OECD Countries. OECD Tax Policy Studies, No. 29, OECD Publishing Paris. <https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>

OECD (2023), Tax on property (indicator). doi: 10.1787/213673fa-en (Accessed on 27 September 2023)

OP Gruppen. BSP-lån. <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/bsp-lan> (hämtad 2023-08-21)

OP Gruppen. Ordbok för köp av första bostad. <https://www.op.fi/privatkunder/teman/boende/overlatelseskatt-for-forsta-bostad> (hämtad 2023-08-15)

PWC. Denmark – Individual – Income determination. <https://taxsummaries.pwc.com/denmark/individual/income-determination> (hämtad 2023-09-04)

PWC. Denmark – Individual – Other taxes. <https://taxsummaries.pwc.com/denmark/individual/other-taxes> (hämtad 2023-09-05)

PWC. Finland - Individual – Income determination. <https://taxsummaries.pwc.com/finland/individual/income-determination> (hämtad 2023-09-04)

PWC. Finland – Individual – Other taxes. <https://taxsummaries.pwc.com/finland/individual/other-taxes> (hämtad 2023-09-05)

PWC. Iceland – Individual – Income determination. <https://taxsummaries.pwc.com/iceland/individual/income-determination> (hämtad 2023-09-04)

PWC. Iceland – Individual – Other taxes. <https://taxsummaries.pwc.com/iceland/individual/other-taxes> (hämtad 2023-09-05)

PWC. Norway – Individual – Other taxes. <https://taxsummaries.pwc.com/norway/individual/other-taxes> (hämtad 2023-09-05)

PWC. Sweden – Individual – Other taxes. <https://taxsummaries.pwc.com/sweden/individual/other-taxes> (hämtad 2023-09-05)

Ramnewall, Alexandra. Danska boräntor är mycket lägre än svenska. Dagens industri. 2023-04-23. <https://www.di.se/nyheter/danskar-mer-skyddade-har-rekordlag-ranta-i-30-ar/> (hämtad 2023-09-01)

Skatteetaten. Boligsparing for ungdom (BSU). <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bank-og-lan/bsu/> (hämtad 2023-08-21)

Skatteverket. Fastighetsavgift och fastighetsskatt. <https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html> (hämtad 2023-09-05)

Statsrådet. Begränsningar i hushållens och husbolagens lån från och med början av juli. <https://valtioneuvosto.fi/sv//10623/begransningar-i-hushallens-och-husbolagens-lan-fran-och-med-borjan-av-juli> (hämtad 2023-09-01)

The Central Bank of Iceland. Restrictions on mortgage lending. <https://www.cb.is/financial-stability/macprudential-policy/restrictions-on-mortgage-lending/> (hämtad 2023-09-01)

The Economist. To fix broken mortgage markets, look to Denmark. 2023-08-31. <https://www.economist.com/leaders/2023/08/31/to-fix-broken-mortgage-markets-look-to-denmark> (hämtad 2023-09-19)

The Norwegian Tax Administration. Document Tax. <https://www.skatteetaten.no/en/business-and-organisation/vat-and-duties/excise-duties/about-the-excise-duties/document-tax/> (hämtad 2023-09-01)

The Norwegian Tax Administration. Tax rules – selling your own home. <https://www.skatteetaten.no/en/person/taxes/get-the-taxes-right/property-and-belongings/houses-property-and-plots-of-land/sale/sale-of-your-own-home/tax-rules/> (2023-09-01)

The Norwegian Tax Administration. What is property tax? <https://www.skatteetaten.no/en/person/taxes/get-the-taxes-right/property-and-belongings/houses-property-and-plots-of-land/property-tax/what-is-property-tax/> (hämtad 2023-08-21)

Tinglysningsretten. Forespørg Andelsboligbogen (andelsboligbogsattest). <https://domstol.dk/media/mjuazqtx/fore-spoerg-andelsboligbogen-andelsboligbogsattest.pdf> (hämtad 2023-10-10)

Vero skatt. Rän-teavdrag för första bostad. https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/skattekort-och-skattedeklaration/avdrag/avdrag_for_rantor_pa_bolan/ranteavdrag_for_forsta_bosta/ (hämtad 2023-09-06)

Øresunddirekt. Andelslægenhet i Danmark. <https://www.oresunddirekt.se/se/jag-vill-flytta-till-danmark/bostad/andelsla-genhet-i-danmark> (hämtad 2023-09-18)

