

Vem äger marken du går på?

En kartläggning av kvinnors & mäns
hus- och markägande

SPOILER 17 av 290 kommuner får godkänt



Ownershifts tidigare utgivna rapporter

Vem äger Sverige? 2019

Som nollmätning av hur kvinnor och män äger Sverige kartlade Ownershift ägande utifrån kön av företag, aktier, privatägda fastigheter, jordbruksfastigheter, skog och bilar. Vår slutsats var att män äger dubbelt så mycket av Sverige som kvinnor. Det var första gången en sådan kartläggning gjordes.

Varför äger kvinnor och män inte lika mycket än? 2020

Ownershift sammanställde forskning som svarade på frågan: *Varför äger kvinnor och män inte lika mycket än?* Vår slutsats visade att normer, stereotyper, diskriminering, segregering på arbetsmarknaden, löneskillnader, kunskapsskillnader, självförtroende, sociala nätverk och beteende är hinder på vägen till ökat ägande för kvinnor, som alla i hög grad samvarierar.

Ownershift

ownershift.se

hello@ownershift.se

Första upplagan

Första tryckningen

Grafisk form

Andreas Widman

Redaktörer

Dr Emma Heikensten, Dr Evelina Bonnier & Linda Waxin

Pressansvarig

Elin Hammarberg

elin@ownershift.se

Om Ownershift

Ownershift är en partipolitiskt obunden tankesmedja som verkar för kvinnors ökade ägande i syfte att öka kvinnors ekonomiska autonomi och möjligheter att forma vårt samhälle.

Innehåll

Från grundarna — 2-3

Vem äger Sverige?

Ägarinnatabellen 2021 — 4-5

Intervju med Katrine Marçal — 6-7

Vem äger marken du går på?

Översikt och begrepp — 8-9

Forskarna introducerar & reflekterar — 10-13

Så har vi gjort — 14-15

En kartläggning av hus- och markägande

Vem äger alla fastighetstyper? — 16-17

Intervju med Filippo Valguarnera — 18-19

Så bor svenskarna — 20-21

Kapitalvinster från fastighetsförsäljningar — 22-23

Vem äger svenska hus? — 24-25

Ownershifts husrankning av kommuner — 26-27

Intervju med Tor Borg — 28-29

Vem äger svenska hyreshus? — 30-31

Vem äger svenska lantbruk & skogar? — 32-33

Intervju med Björn af Kleen — 34-35

Intervju med Malin Brännström — 36-37

Komplett ranking av Sveriges 290 kommuner — 38-41

Investera i fastigheter — 44-47



**Av Sveriges
privatägda
markyta* äger
män 154% mer än
kvinnor. Män äger
2,5 gånger mer av
marken vi går på
än kvinnor.**

— Ownershifts forskargrupp

Därför fokuserar vi på hus och mark

Vi är hemma i våra hem mer än någonsin. Vi stannar i Sverige mer än någonsin. Vi utforskar och utnyttjar vårt närområde mer än någonsin. Vi jobbar hemifrån mer än någonsin. Vi ser ännu inte slutet på pandemin men vi vet med säkerhet att de beteenden vi tvingats anamma har förändrat oss för alltid. Villapriserna rusar och allt som rör hem, bygg och trädgård med dem.

Ownership bestämde sig därför att det i år var viktigt att djupdyka i hur våra hem faktiskt ägs, och inte minst svara på, den väldigt basala, frågan - Vem äger marken du går på?

Att ha ett hem och inte minst äga sitt hem är ett privilegium. Vi tror inte att ägandet löser den mänskliga rättighet det är att ha en trygg boendesituation. Men, genom att belysa hur ägandet faktiskt fördelar sig mellan män och kvinnor - för de ägandeformer som ligger varje person så nära som svenska hem och svensk mark - hoppas vi väcka tankar, belysa läget, sprida kunskap och väcka debatt.

På detta sätt tror vi att vi kan få fler att reflektera över ägandet. Äganderätten, bredvid de mänskliga rättigheterna och det demokratiska systemet, påverkar i mycket hög grad människors egenmakt och möjligheter till att både forma sitt eget liv och att forma vårt samhälle.

Vi tror att kvinnors ägande, kvinnors ekonomiska autonomi, kvinnors möjligheter att bygga samhället, är avgörande för allas vårt bästa.



Charlotte Sundåker & Linda Waxin

Grundare av tankesmedjan Ownership

Årets ägarinnatabell

Ownershift sammanställer och presenterar statistik avseende skillnader i kvinnors och mäns ägande i Sverige. Ägarinnatabellen du kan se här bredvid är en uppdaterad version av den som Ownershift tidigare presenterat i *Vem äger Sverige?* och *Varför äger kvinnor och män inte lika mycket än?*. Tillgången till årligen uppdaterad och köns-



**Vi kan konstatera att
män fortsatt äger
ungefär dubbelt så
mycket som kvinnor**

uppdelad statistik avseende ägande är fortfarande mycket begränsad, men till den här rapporten har alla kategorier av ägande uppdaterats. De datapunkter som är äldst är från 2019. Nytt för i år är att vi har inkluderat data från Patent- och registreringsverket (PRV). Förutom att det finns stora könsskillnader i ägande av patent är det intressant att den här typen av helhetsbild med hänsyn till nationella patent inte tidigare har presenterats.

Med vår tredje sammanställning av Ägarinnatabellen kan vi konstatera att män fortsatt äger ungefär dubbelt så mycket som kvinnor inom merparten av kategorierna. Ytterst små förändringar har skett. Ett exempel på detta är att andelen kvinnor bland inrapporterade huvudmän endast ökat med 0,26 procentenheter mellan 2019 och 2020. Om denna förändringstakt håller i sig kommer det ta över 91 år innan vi når kvantitativ jämställdhet bland huvudmän.

[1] Huvudman: den eller de personer som ytterst äger eller kontrollerar exempelvis ett företag eller en förening. En verklig huvudman kan även syfta till den eller de personer som tjänar på att någon annan agerar åt dem (Bolagsverket, 2020-12-31). [2] Företagare i aktiebolag (AB): personer som är registrerade som företagare i den registerbaserade arbetsmarknadsstatistiken (RAMS) från Statistiska centralbyrån (SCB). Det är enligt SCB främst små aktiebolag som räknas in. [3] Företagare (andra bolagsformer, exkl. AB): personer som är registrerade som egenföretagare i RAMS från SCB; inkluderar enskilda näringsidkare, ägare av kommandit- och handelsbolag. [4] Euroclear, 2019. [5] Lantmäteriet, 2020. [6] Lantmäteriet, 2020. [7] Skogsstyrelsen, 2019. [8] Trafikanalys, 2019. [9] STIM, 2020. [10] Patent och registreringsverket, 2020.

Vem äger Sverige?

Huvudmannskap i företag ¹ Andel kvinnor av registrerade huvudmän, 2020	26%
Företagare (aktiebolag) ² Andel kvinnor av registrerade företagare i eget AB, 2019	24%
Företagare (andra bolagsformer) ³ Andel kvinnor av registrerade företagare, exkl. AB, 2019	37%
Aktier ⁴ Andel av totalt marknadsvärde som ägs av kvinnor (mäns andel är 8%), 2019	4%
Areal ⁵ Andel av Sveriges markareal som privatägs av kvinnor, 2021	15%
Lantbruksfastigheter ⁶ Andel av privatägda lantbruk utifrån taxeringsvärde som ägs av kvinnor, 2020	19%
Skog ⁷ Andel kvinnor av privatpersoner som äger skogsmark, 2019	38%
Bilar ⁹ Andel kvinnor av fysiska personer som äger bilar, 2019	35%
Musikrättigheter ⁸ Andel av upphovsrättspersoner anslutna till STIM som är kvinnor, 2020	21%

Det är skillnad på registrerade uppfinnare och pateninnehavare. **När det gäller uppfinnare är 6% kvinnor, 91% män**, resten obestämnda eller okända.

Nytt för 2021

Patent ¹⁰
Andel av aktiva patent som ägs av kvinnor (mäns andel är 6%), 2020

1%

Ownership vänder sig till författaren Katrine Marçal för perspektiv på data som visar att 6% av svenska uppfinnare är kvinnor.



Mitt råd till kvinnor som vill uppfinna världen är att försöka göra det på sina egna villkor. Man måste inte anpassa sig till sättet som män har gjort saker på i hundratals år. Det går att bygga sina egna strukturer och göra saker på sitt eget sätt. Jag tror att innovationskraften som kan komma från detta är ofantlig.

- Katrine Marçal

I din bok Att uppfinna världen förklarar du att värdefulla uppfinningar inte har slagit igenom då idéerna, i sin tid, ansetts kvinnliga. Vilket är det mest anmärkningsvärda exemplet på detta enligt dig?

Hjul på resväskor slog inte igenom i hög grad förrän i slutet av 1980-talet, det ansågs omanligt att rulla en resväska. När elbilarna kom i slutet av 1800-talet började de uppfattas som "tantbilar" vilket bidrog till att de försvann... Sedan finns de mer subtila (men på många sätt kanske viktigare) sakerna som att mycket innovation gällande hållbarhet och miljö anses som "mjukare" och mindre "hårt, manligt och viktigt" än andra perspektiv, och därför får stå tillbaka.

Tror du att vi kan anta att detsamma händer idag som hände vid dessa tillfällen? Hur förhindrar Sverige att det händer här idag?

Det händer garanterat idag, inte minst för att 99 procent av allt svenskt riskkapital går till bolag grundade av män. Jag tycker inte minst att de män som har blivit rika på det här systemet har ett ansvar att nu lyfta kvinnor och kvinnors idéer.

Att programmeraryrket från början var "kvinnogöra" förvånar säkerligen många som läser din bok, att kvinnoflykten från yrket senare blev ett faktum borde förfära lika många. Vad tror du att Sverige kan göra för att bli ett föregångsland för kvinnor som innoverar teknik?

Först och främst tror jag att vi bör förstå att vi just nu ligger efter. Vi har



Ny data ur årets ägarinnatabell

Det är skillnad på registrerade uppfinnare och pateninnehavare. **När det gäller uppfinnare är 6% kvinnor, 91% män**, resten obestämde eller okända.

Patent ¹¹

Andel av aktiva patent som ägs av kvinnor (mäns andel är 6%), 2020

1%

[11] Patent och registreringsverket, 2020.



Katrine Marçal, journalist och författare, aktuell med boken Att uppfinna världen

så lätt att bli självgod. Vi har fantastisk jämställdhetspolitik i Sverige på en del områden (hur mycket vi satsar på föräldraförsäkring och förskola osv) men när det gäller kvinnor och entreprenörskap ligger vi efter. Och den svenska startup-scenen har gigantiska jämställdhetsproblem vilket inte minst reflekteras i att män nästan har monopol på riskkapital.

Du är sylvass i din beskrivning av dagens riskkapitalbransch och liknar den vid dåtidens valjakter. Att en oerhört liten andel av riskkapitalet går till kvinnor är ständigt på tapeten i svensk affärspress nuförtiden, men

få kommer med konkreta lösningar. Finns det kunskap du anser borde ge riskkapitalisterna förståelse och incitament att se över hur de investerar?

Jag tror naturligtvis att riskkapitalbranschen behöver fler kvinnor. Då kommer sannolikheten att det investeras mer i kvinnor också öka. Just nu är det en extremt mansdominerad bransch. Men sedan tror jag att man bör hitta andra sätt att investera i bra idéer. Det är mycket i själva riskkapitalets logik som gör att investerare missar kvinnors innovationer, vilket jag pratar om i boken. Jag tror riskkapitalets dominans behöver kompletteras med andra former av finansiering

som är bättre anpassad för kvinnor. Jag är själv med i en organisation som heter SheEO som är ett experiment för att hitta fram till något annat. Och jag tror vi behöver många fler sådana experiment som utgår från en annan typ av logik.

Vilka är dina råd till kvinnor som vill vara med att uppfinna världen?

Att försöka göra det på sina egna villkor. Man måste inte anpassa sig till sättet som män har gjort saker på i hundratals år. Det går att bygga sina egna strukturer och göra saker på sitt eget sätt. Jag tror innovationskraften som kan komma från detta är ofantlig.

Vem äger marken du går på? Vi börjar med en översikt

Liknande könsskillnader i husägande och lön

När vi tittar på hur svenskar bor kan vi först och främst se att det inte är några stora skillnader i hur kvinnor och män bor. De flesta bor i privatägda hus (49 procent eller drygt fem miljoner personer), därefter hyresrätt (27 procent) och bostadsrätt (19 procent). Av Sveriges hus äger män 10 procent mer än kvinnor utifrån det sammanlagda taxerade värdet på husen, det är ungefär samma skillnad som vi ser mellan mäns och kvinnors löneinkomster. Om vi istället tittar på sammanlagd markyta för hus så äger män 128 procent eller 2,3 gånger mer.

Jämställt husägande en klassfråga

När vi sammanställer hur ägande av hus är fördelat mellan kvinnor och män på kommunnivå kan vi konstatera att ägandegapet är mindre i kommuner där den genomsnittliga löneinkomsten är högre.

17 av 290 kommuner får godkänt

Vi rangordnar Sveriges kommuner utifrån hur jämställt husägandet är baserat på husens taxerade värde. Ett ägandegap som ligger inom 5 procent från en ägandefördelning om 50/50 anses "godkänt". Endast 17 av Sveriges 290 kommuner får godkänt. Längst bak i rapporten hittar du även ytterligare rangordning av Sveriges kommuner, då utifrån alla fastighetstyper, alltså all svensk privatägd mark och alla privatägda hus.

Det finns (få) kvinnokommuner

När vi tittar på jämställt husägande utifrån sammanlagt taxerat värde hittar vi fyra kommuner i vilka ägandegapet är ojämnt till kvinnornas fördel. Dessa är "rivierakommunerna" Höganäs, Vellinge, Borgholm och Simrishamn.

Kapitalvinster nära jämställda

Ofta stannar tanken vid lön när en tänker på inkomst, men det som kallas kapitalinkomster (pengar som tjänas genom att äga finansiella produkter som t.ex aktier, eller mer handfasta tillgångar såsom hus eller bostadsrätt) står för en allt större del av svenskars livsinkomster. År 2019 var kvinnors genomsnittliga löner 10 procent lägre än mäns. Den genomsnittliga skillnaden i finansiella nettokapitalvinster var 54 procent. Samma år hade de kvinnor som genomförde en fastighetsförsäljning i genomsnitt fyra procent högre nettovinst än män. Kvinnornas nettokapitalvinster från privata fastighetsförsäljningar var då 58 miljarder kr.

Viktiga begrepp när du läser rapporten

Lagfart är ett bevis på att du äger en fastighet och registreras hos Lantmäteriet. Lagfarten anger vem eller vilka som äger fastigheten.

Areal (ibland använder vi ordet yta) är fastighetens storlek i kvadratmeter och är angiven på lagfarten. Arealen är uppdaterad i landareal och vattenareal. Vanligtvis redovisas inte vattenarealen. För äldre fastigheter kan arealen avvika från faktisk areal och för vissa fastigheter i Fastighetsregistret finns inte areal angiven.¹²

Taxeringsvärdet är det samlade värdet av en fastighet. Är fastigheten bebyggd består det av ett tomtvärde plus ett byggnadsvärde. Är fastigheten obebyggd består det endast av ett tomtvärde. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av det sannolika marknadsvärdet för fastigheter i värdeområdet, två år före taxeringsåret. Skatteverket beräknar utifrån alla försäljningar en prisnivå 2019 för likartade fastigheter i respektive värdeområde. Prisnivån i området tillsammans med fastighetens alla värdefaktorer utgör taxeringsvärdet.¹³

Alla fastighetstyper är hus, hyreshus, lantbruk, industrienhet, elproduktionsenhet, täktmark, specialenhet och ägarlägenheter.¹⁴

Hus (formellt småhus) är fristående villor, radhus, kedjehus och parhus. Det kan även vara en obebyggd tomtmark avsedd att bebyggas med småhus. I SCB:s databas särskiljs småhus utefter fastighetens ägarförhållande. Småhus med bostadsrätt avser hus som ägs av bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar. Småhus

med hyresrätt avser hus som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon, bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar. Småhus med äganderätt avser hus som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Lantmäteriets data innehåller alla former av småhus men när vi kartlägger privatpersoners ägande av småhus är det den senare formen (dvs småhus med äganderätt) som avses.

Hyreshus är byggnader med minst tre bostäder (hyresrätter och/eller bostadsrätter) eller minst en lokal (garage, kontor, butik, restaurang eller hotell). Hyreshusen inkluderar även tomtmark avsedd för sådan byggnad. I SCB:s databas är beteckningen för denna fastighetstyp flerbostadshus. Där avser flerbostadshus med bostadsrätt de lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar, och flerbostadshus med hyresrätt de lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar. I vår kartläggning av privatpersoners ägande är det flerbostadshus med hyresrätter som avses.

Lantbruk är fastigheter som är inrättade för jord- eller skogsbruk, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark och skogligt impediment. Lantbruk inkluderar även småhus och tomtmark till småhus som ligger på lantbruksfastigheten.

Industrienheter är byggnader inrättade för industriverksamhet, och övriga byggnader som inte räknas som industrier i vanlig mening (sjöbod, lager, förråd, hangar, m.m.).

Elproduktionsenheter innefattar vatten-, vind-, och kärnkraftverk. Till denna fastighetstyp räknas även mark där någon annan än fastighetsägaren har byggt ett vindkraftverk.

Täktmark är mark där tillstånd har givits av Länsstyrelsen att bryta eller skörda material ur naturen (t.ex. grus, sand, berg och kalksten).

Speciellenhet är en byggnad som används för samhällsnyttiga ändamål, exempelvis en förskola eller ett sjukhus. Dessa byggnader är skattefria och får därmed inget taxeringsvärde.

Ägarlägenheter är lägenheter i ett flerbostadshus som ägs direkt; till skillnad från en bostadsrättslägenhet där ägarskapet enbart omfattar rätten att bo i lägenheten. Ägarlägenheter innehåller även tomtmark för sådan byggnad. I SCB:s databas ingår ägarlägenheter tillsammans med lägenheter i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål, men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion i kategorin övrigt boende. I övrigt boende ingår även lägenheter där uppgift om lägenhetens upplåtelseform saknas.

Specialbostad är en bostad som är avsedd för studerande vid universitet eller högskola, för äldre eller funktionshindrade eller för vissa väl avgränsade grupper.

[12] lantmateriet.se [13] skatteverket.se. [14] Definitionerna för de olika fastighetstyperna är hämtade från skatteverket.se. Definitionerna för de olika ägarförhållandena är hämtade från scb.se.

Vem äger marken du går på?

Forskarna introducerar & reflekterar

I den här rapporten har vi sökt svar på frågan *Vem äger marken du går på?* och specifikt om det finns könsskillnader i ägande av Sveriges fastigheter. Med fastigheter menar vi i denna rapport den juridiska definitionen av en fastighet, dvs. ett avgränsat markområde där alla fasta byggnader och växter som finns på marken ingår. I folkmun kallar vi detta mark, skog, hus och natur. Kartläggningen har en täckning på nära 95 procent av Sveriges alla registrerade fastigheter. Ägande av fastigheter kartläggs utifrån tre olika mått: vem eller vilka är registrerade som ägare på fastighetens lagfart; hur stor areal äger de och vad är taxeringsvärdet för den andel de äger. Notera att taxeringsvärde inte är det samma som marknadsvärde; enligt Skatteverket motsvarar taxeringsvärdet i regel omkring 75 procent av det sannolika marknadsvärdet.

Det är relevant att kartlägga ägande av Sveriges fastigheter, och viktigt att belysa nuvarande könsskillnader, av flera anledningar. Ekonomisk ojämlikhet i breda termer är relaterat till frågor som makt, demokrati och autonomi. Det gäller inte minst ägandet. Ägande och tillgång till kapital kan påverka allt från möjligheterna att lämna en dålig relation till möjligheten att byta bana eller starta ett bolag.

Enligt Finansdepartementets långtidsutredning som kom ut hösten 2019 har inkomstskillnaderna i Sverige ökat de senaste 20-30 åren, främst till följd av ökade kapitalinkomster. Ökningen i kapitalinkomster har huvudsakligen berott på tre saker: (i) att värdet på finansiella tillgångar har ökat, (ii) att skattesystemets utformning bland annat har gynnat ägare av fåmansbolag, och (iii) att bostäder har ökat i värde. Avseende den tredje punkten kan konstateras att ägande av fastigheter **generellt har varit en bra investering**. Det har varit ett sätt att tjäna pengar som sedan kan användas till att t.ex. vidareutbilda sig **eller utöka sin pension**. Bostadsägande har också öppnat möjligheter till att ta lån (som på senare år haft väldigt fördelaktiga villkor)

och på så vis ha **råd eller möjlighet att starta ett bolag**. På samma sätt har ett första bostadsköp kunnat leda vidare till en s.k. **bostadskarriär**, att flytta till större fastigheter eller nya områden, eller att köpa sig sitt drömtorp.

I en analys av privatpersoners nettokapitalvinster vid fastighetsförsäljningar ser vi att vinsterna under 2019 var nära jämställda och att könsskillnaderna i nettokapitalvinster har minskat över tid. En intressant jämförelse som stärker bilden av att genomsnittliga vinster från fastighetsaffärer är mer jämställda än andra inkomster är att könsskillnaderna i dessa (4 procent till kvinnors fördel) är mindre än könsskillnaderna i medellöner (10 procent till männens fördel) och genomsnittliga finansiella nettokapitalvinster (54 procent till männens fördel).

Förutom att bostäder och fastighetsköp generellt har varit säkra investeringar över tid, och ett bra komplement till exempelvis aktieinnehav i termer av riskspridning, så finns det ytterligare fördelar med att äga sin bostad. Personer som äger sin bostad har bestämmanderätt över den, till skillnad från människor som bor i andra hand eller i hyresrätt som är mer eller mindre utlämnade till andras beslut och riktlinjer kring deras boende. Många människor har inte möjlighet att tänka på hem i termer av investeringar, utan fokuserar främst på att hitta ett tak över huvudet som de har råd med. Bestämmanderätten som ägande innebär kan, utöver möjligheten att bygga kapital genom sitt boende, ge möjlighet att nyttja friheter andra inte kan. Ägande ger exempelvis möjlighet att anpassa och renovera bostaden så att den passar ens egna och familjens behov. En möjlighet vars värde inte kan mätas till fullo i ekonomiska termer men som kan påverka livskvaliteten.



Evelina Bonnier har en doktorexamen i nationalekonomi från Handelshögskolan i Stockholm. Hennes forskningsintressen ligger inom beteendekonomi, politisk ekonomi och utvecklingsekonomi. Evelina arbetar idag som forskare på Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI).

Emma Heikensten har en doktorexamen i nationalekonomi från Handelshögskolan i Stockholm och har forskat om könsskillnader i ekonomiskt beteende vid the Women and Public Policy Program på Harvard Kennedy School. Emma arbetar idag som strategisk forskare och analytiker på SEB.

Stor spridning i graden av jämställdhet när det gäller hus- och markägande

Vår kartläggning visar att privatpersoner äger större delen av Sveriges fastigheter: 84 procent av alla lagfarter (där areal är känd); 54 procent av den sammanlagda arealen för dessa lagfarter; och 50 procent av det sammanlagda taxeringsvärdet. När det gäller enskilda fastighetstyper är privatpersoners ägande störst inom hus om vi ser till lagfartsandelar (93 procent) och taxeringsvärde (94 procent), men lantbruk om vi utgår från areal (55 procent).

Hur det står till med jämställdheten inom det privata fastighetsägandet beror på vilket mått vi använder. Ägande av Sveriges fastigheter utifrån sammanlagd areal ger generellt en betydligt mer dystert bild än ägande utifrån lagfartsandelar och sammanlagt taxeringsvärde. Oavsett vilket mått vi använder, och oavsett om vi tittar på alla fastigheter eller en enskild fastighetstyp, är resultatet på nationell nivå dock detsamma; män äger mer än kvinnor. Den samlade bilden för alla typer av fastigheter visar att män äger 1,3 gånger mer än kvinnor utifrån lagfartsandelar och taxeringsvärde, samt 2,5 gånger mer utifrån sammanlagd areal.¹⁵

Det finns även stora skillnader i hur jämställt fastighetsägandet är mellan Sveriges kommuner och det finns en tydlig positiv korrelation mellan kommuners jämställdhet i ägande och genomsnittlig inkomst: I kommuner med högre medelinkomst är ägandet av fastigheter generellt mer jämställt. Genomsnittlig skillnad mellan kvinnors och mäns ägande över de tre måtten sträcker sig från att män endast äger 6 procent mer, vilket är fallet i Danderyd i Stockholms län, till att män äger 241 procent mer än kvinnor, vilket är fallet i Bromölla i Skånes län. Sett till alla fastigheter hör Öckerö i Västra Götalands län och Danderyd, Järfälla och Lidingö i Stockholms län till de mest jämställda. Bland de minst jämställda kommunerna återfinns Bromölla och Svalöv i Skånes län, Hallsberg i Örebros län, och Övertor-

neå i Norrbottens län.¹⁶ Endast i två kommuner (Järfälla i Stockholms län och Ljusnarsberg i Örebros län) äger kvinnor mer än män, men det är endast utifrån ett av måtten, sammanlagd areal. I övriga kommuner äger män mer fastigheter än kvinnor oavsett mätmetod.

Avseende hus äger män 17 procent mer än kvinnor utifrån lagfartsandelar, 10 procent mer utifrån det sammanlagda taxeringsvärdet och 128 procent mer utifrån areal. Även om skillnaderna ser relativt små ut totalt sett avseende vissa mått är det tydligt att skillnaderna är strukturella om man går ner på kommunnivå. Ownershift har rangordnat kommuner efter deras grad av jämställdhet utifrån sammanlagt taxeringsvärde. Rangordningen ger avstånd från "perfekt jämställdhet" (50/50) oavsett om det är kvinnorna eller männen som äger mer. För att en kommun ska bli godkänd i Ownershifts husranking måste skillnaden mellan kvinnors och mäns husägande vara mindre än fem procent. Det innebär att Ownershift endast ger godkänt till 17 av Sveriges 290 kommuner. Dessa är:

- | | | |
|-------------|----------------|----------------|
| 1. Båstad | 7. Partille | 13. Simrishamn |
| 2. Höganäs | 8. Lidingö | 14. Kungsbacka |
| 3. Vellinge | 9. Göteborg | 15. Stockholm |
| 4. Malmö | 10. Täby | 16. Lomma |
| 5. Borgholm | 11. Mörbylånga | 17. Gotland |
| 6. Lund | 12. Sotenäs | |

Vi kan se att kommunerna i topp bekräftar klassanalysen, det är kommuner där många tjänstemän och tjänstekvinnor bor eller har fritidshus.

Det finns totalt fyra kommuner där kvinnor äger mer hus än män utifrån sammanlagt taxeringsvärde. Ett spännande medskick är att kvinnorna dominerar i de svenska "riviera-kommunerna" Höganäs, Vellinge, Borgholm och Simrishamn.

[15] Generellt ser vi att fördelningen av ägande skiljer sig åt beroende på vilket mått som används, men att det finns ett starkare samband mellan ägande utifrån lagfartsandelar och taxeringsvärde, än vad det gör mellan någon av dessa och areal. Det kan förklaras av att där det finns fler fastigheter (och därmed lagfarter) tenderar fastigheterna ha en mindre areal, och där många människor vill bo tenderar priset (och därmed taxeringsvärdet) att vara högre. [16] Rangordningen av kommuner är baserad på genomsnittlig grad av jämställdhet i kommunen utifrån lagfartsandelar, sammanlagd areal och sammanlagt taxeringsvärde för alla typer av fastigheter.



**Oavsett vilket
mått vi använder,
är resultatet på
nationell nivå
detsamma; män
äger mer än
kvinnor.**

Så har vi gjort

Datainsamling

Vår kartläggning av vem som äger marken du går på är baserad på information från Lantmäteriet och det nationella Fastighetsregistret. Totalt finns 3 460 073 fastigheter registrerade. För att kunna kartlägga ägande utifrån kön och areal behöver fastigheterna ha en registrerad lagfart där storlek på fastigheten (areal) är angiven. Enligt Lantmäteriet finns denna information tillgänglig för 3 300 333 fastigheter. Vår sammanställning av ägande gäller därmed för 95 procent av Sveriges registrerade fastigheter, vilka motsvarar 83 procent av Sveriges totala yta. Utöver fördelningen av lagfartsandelar och den sammanlagda arealen, har vi även analyserat hur fastighetsägandet är fördelat mellan kvinnor, män och övriga ägare utifrån det sammanlagda taxeringsvärdet för respektive fastighetstyp och kommun.

I Fastighetsregistret särskiljs åtta övergripande typer av fastigheter: småhus (hädanefter kallat hus); hyreshus; lantbruk; ägarlägenhet; industrifastighet; täktmark; elproduktionsenhet; och specialenhet. I rapporten redovisas hur ägandet av alla fastigheter är fördelat, samt hur ägandet är fördelat inom respektive fastighetstyp: hus, hyreshus, och lantbruk. Följande fastighetstyper - industrienhet, täktmark, elproduktionsenhet, specialenhet och ägarlägenhet - har vi valt att inte redovisa separat i rapporten, men ingår i vår sammanställning av alla fastigheter.

För att sammanställa hur kvinnor och män i Sverige bor har vi hämtat information om antal personer efter boendeform, kön och kommun från Statistiska centralbyråns (SCB) statistikdatabas.¹⁷ Informationen utgår från uppgifter om folkbokföring per 2019-12-31. Uppdelningen i boendeform följer Fastighetsregistrets indelning av fastighetstyper med undantaget att hyreshusenhet i SCB:s databas

benämns flerbostadshus. I statistiken från SCB redovisas även boendeform utifrån tre typer av ägarförhållande: äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Denna information utgår från fastighetens ägarförhållande och inte hur de boende förfogar över lägenheterna. Bostadsrätt innehåller även personer som hyr sin lägenhet av bostadsrättsförening eller hyr av bostadsrättsinnehavaren.

Notera att vår kartläggning av privat ägande endast gäller fastigheter med äganderätt och att det inte finns samlad statistik över vem som besitter rätten att bo i en bostadsrätt eller hyresrätt. Det innebär att vi inte kan kartlägga ägande av bostadsrättslägenheter och att vi endast kan se hur stor andel av flerbostadshus med hyresrättslägenheter som ägs av privatpersoner. För flerbostadshus med bostadsrättslägenheter är bostadsrättsföreningen registrerad ägare på lagfarten.

Statistiken över nettokapitalvinster från fastighetsförsäljning är hämtad från SCB. Informationen gäller för personer folkbokförda i Sverige både 2019-01-01 och 2019-12-31. Det inkluderar summan av samtliga kapitalvinster minus summan av samtliga kapitalförluster. Nettot blir alltså negativt om förlusterna är större än vinsterna. Nettokapitalvinsterna från fastighetsförsäljning inkluderar summan av vinster minus förluster vid försäljning av småhus, bostadsrätt eller näringsfastighet. Återföring av uppskovsavdrag inkluderas.

Statistiken över antal jaktkort som hämtats ut av kvinnor respektive män under åren 2009-2020 har vi erhållit från Naturvårdsverket.

[17] <http://www.statistikdatabasen.scb.se>, senast uppdaterad 2020-04-23.

Metod

Vem som äger en fastighet finns registrerat i fastighetens lagfart. Äganderätten kan innehas av en eller flera privatpersoner, verksamheter, företag eller organisationer. När en fastighet samägs (dvs. har fler än en ägare) anges hur stor andel av fastigheten som ägs av respektive ägare (lagfartsandel).

I denna rapport analyseras hur kvinnors ägande av olika typer av fastigheter förhåller sig till mäns ägande utifrån tre olika mått:

1. Mäns lagfartsandelar i förhållande till kvinnors lagfartsandelar;
2. Den sammanlagda arealen för mäns fastighetsinnehav i förhållande till kvinnors; och
3. Det sammanlagda taxeringsvärdet på mäns fastighetsinnehav i förhållande till kvinnors.

Hur mycket mer män äger än kvinnor utifrån dessa tre mått har beräknats för riket i sin helhet, för respektive kommun, för alla fastigheter samt för hus (småhus), hyreshus (flerbo-stadshus) och lantbruk.

I rapporten presenteras även kartor som visar grad av jämställdhet i privatpersoners ägande av alla fastigheter, hus, hyreshus och lantbruk utifrån lagfartsandelar, taxeringsvärde och areal på kommunnivå. I slutet av rapporten redovisas även en rangordning av Sveriges alla kommuner från mest jämställda till minst jämställda utifrån grad av jämställdhet i privatpersoners ägande av alla fastigheter.

En kommuns grad av jämställdhet beräknas enligt följande formel:

$$GJ = \left| \frac{M}{K} - 1 \right|$$

där GJ står för grad av jämställdhet och tar värdet 0 vid perfekt jämställdhet, M är mäns sammanlagda lagfartsandelar, areal eller taxeringsvärde, och K är kvinnors sammanlagda lagfartsandelar, areal eller taxeringsvärde.

För kommuner där t.ex. det sammanlagda taxeringsvärdet för kvinnors och mäns fastighetsinnehav är lika stort antar GJ värdet noll. Om mäns (kvinnors) sammanlagda taxeringsvärde istället överstiger kvinnors (mäns) antar GJ ett värde större än noll. Med andra ord, graden av jämställdhet (GJ) anger det absoluta avståndet från noll. Kommunerna rangordnas sedan inom respektive mått från mest jämställda till minst jämställda. Om två eller fler kommuner har samma grad av jämställdhet får de samma placering men är listade i bokstavsordning. Ownershift anser att kommuner där skillnaden i ägande understiger fem procent får godkänt när det gäller jämställt privatägande.

Vad säger vår kartläggning på nationell nivå?

Män äger mer än dubbelt så mycket som kvinnor sett till yta

Av Sveriges alla fastigheter (där lagfart och areal finns registrerade i det nationella Fastighetsregistret hos Lantmäteriet) ägs 84 procent av privatpersoner och 16 procent av juridiska personer (varav staten, kommuner och regioner äger fem procent, företag åtta procent och bostadsrättsföreningar en procent). För två procent av fastigheterna saknas information om ägarförhållandet. Bland dessa ingår samägda fastigheter mellan flera bolag, stat, kommun eller regioner och utländska ägare.

Mäter vi istället privatpersoners ägande utifrån taxeringsvärde och areal är andelen betydligt lägre; närmare bestämt 54 procent av den sammanlagda arealen och 50 procent av det sammanlagda taxeringsvärdet.

Män äger mer än kvinnor oavsett om vi ser till lagfartsandelar, areal eller taxeringsvärde. Tabellen nedan presenterar kvinnors och mäns andelar av totalt antal lagfarter, sammanlagd areal och sammanlagt taxeringsvärde, samt hur många gånger mer män äger än kvinnor inom respektive mått. Den största könsskillnaden finns inom areal, där män äger 2,5 gånger så mycket som kvinnor (154 procent). Därefter kommer taxeringsvärde där mäns ägande har 30 procent högre taxeringsvärde än kvinnors. Minst könsskillnad får vi om vi ser till lagfartsandelar där män äger 29 pro-

cent mer än kvinnor. När vi läser dessa siffror är det viktigt att påminna sig om att vi idag inte vet kön på ägarna av de bolag som äger åtta procent av Sveriges fastighetsbestånd.

En jämförelse av ägande över olika åldersgrupper och kön visar att skillnaden mellan kvinnor och män sett till lagfartsandelar är som störst (minst jämställd) inom ålders-



Det finns inga kommuner i Sverige där kvinnor äger mer eller lika mycket som män i termer av lagfartsandelar eller sammanlagt taxeringsvärde.

gruppen 51-70 år och som minst (mest jämställd) inom åldersgruppen 18-30 år. Med hänsyn till areal är den mest jämställda åldersgruppen istället 70+ och den minst jämställda gruppen 31-50 år.

Det finns inga kommuner i Sverige där kvinnor äger mer eller lika mycket som män i termer av lagfartsandelar eller sammanlagt taxeringsvärde. Utifrån sammanlagd areal för alla typer av fastigheter äger kvinnor mer än män i enbart två av Sveriges 290 kommuner. Dessa två kommuner är Järfälla och Ljusnarsberg.

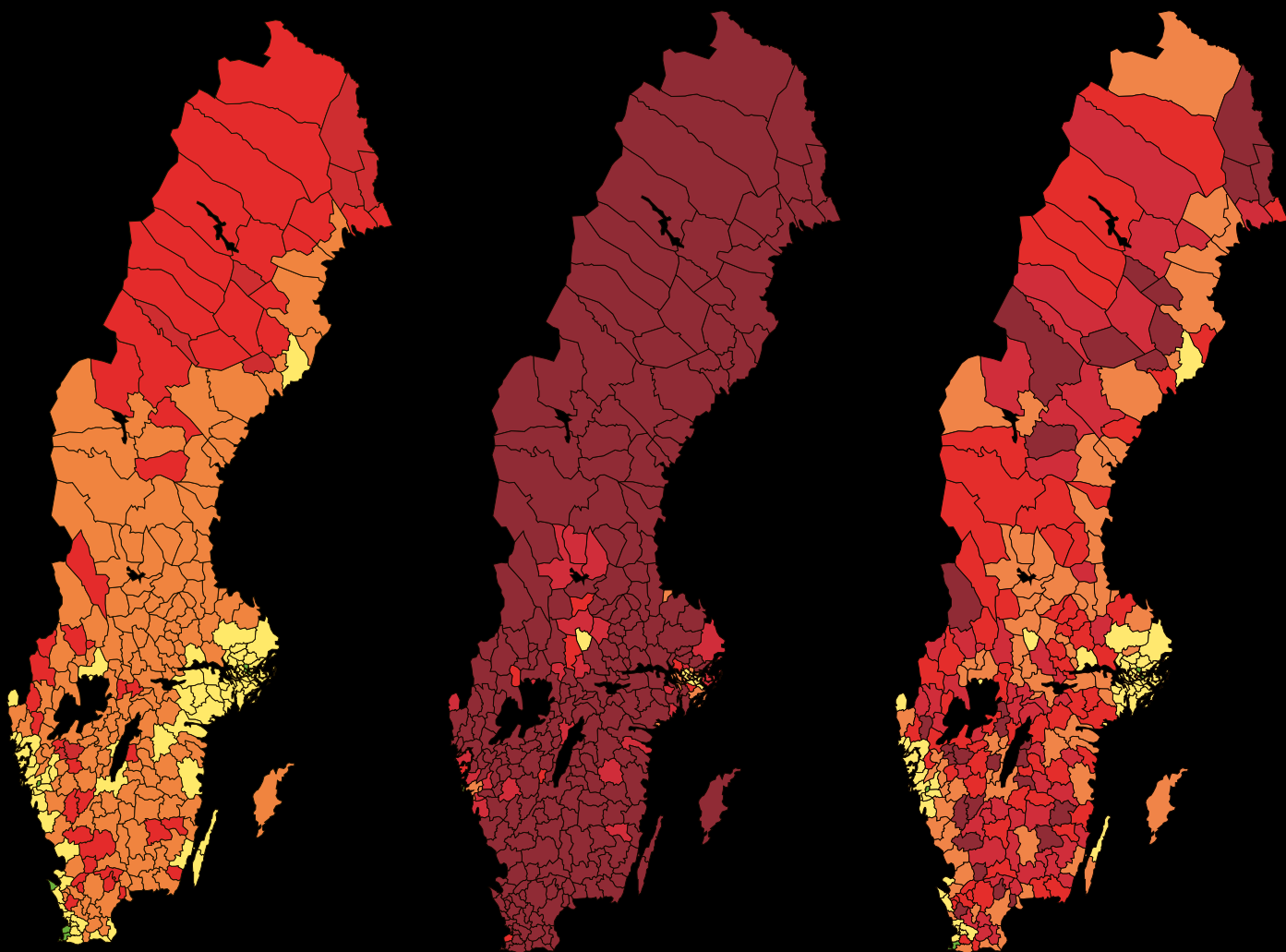
Kartorna till höger visar grad av jämställdhet i Sveriges kommuner utifrån andel av totalt antal lagfarter (lagfartsandelar), sammanlagd areal och sammanlagt taxeringsvärde för privatägda fastigheter (alla fastighetstyper).

Fördelning av fastighetsinnehav

Alla typer	Kvinnor	Män	
Lagfarter	37%	47%	Män äger 1,3 ggr mer
Areal	15%	39%	Män äger 2,5 ggr mer
Taxeringsvärde	22%	28%	Män äger 1,3 ggr mer

Jämställdhetsindex – alla fastighetstyper

Ownershift *godkänner* kommuner där könsskillnaden i privatägande understiger fem procent, grönt på kartan.



Lagfarter

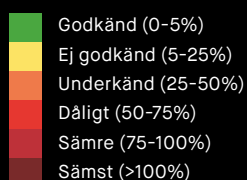
Sju kommuner får godkänt utifrån hur privatägda lagfartsandelar för alla fastighetstyper är fördelade mellan kvinnor och män.

Areal

Endast en kommun får godkänt utifrån hur den sammanlagda arealen för privatägda fastigheter är fördelad mellan kvinnor och män.

Taxeringsvärde

Fyra kommuner får godkänt utifrån hur det sammanlagda taxeringsvärdet för privatägda fastigheter är fördelad mellan kvinnor och män.



Jämställdhetsindex

Indexet anger hur långt ifrån perfekt jämställdhet privatägt fastighetsinnehav i en kommun är. Ownershift ger godkänt om skillnaden mellan kvinnors och mäns ägande understiger fem procent. Allt över det anses vara ojämnt ägande och klassificeras från ej godkänd (könsskillnad på 5-25 procent) till sämst (könsskillnad på mer än 100 procent).

Ownership vänder sig till lektor Filippo Valguarnera för att få en överblick av utvecklingen av kvinnors äganderätt och en inblick i allemansrätten



Frågan om kvinnors äganderätt är historiskt sett en av de första jämställdhetsfrågorna som debatterades i västvärlden. Den hänger givetvis samman med familjerättsliga frågor såsom jämställdheten mellan manliga och kvinnliga arvingar och den gifta kvinnans rättsliga handlingsförmåga.

- Filippo Valguarnera



Filippo Valguarnera, lektor i juridik vid Stockholms universitet och expert på äganderätten

Du är expert på äganderätten, hur kommer det sig att du har valt att fokusera på det?

Jag började intressera mig för äganderätten redan under juristutbildningen i Florens, Italien. Jag hade turen att ha den välkända rättshistorikern Paolo Grossi som lärare. Genom hans kurser och böcker började jag utveckla ett intresse för äganderättens historia. Särskilt intressant fann jag kopplingen mellan juridik och ideologi. Senare utvecklade jag dessa perspektiv i en komparativ doktorsavhandling om allemansrätten.

När du fick höra om att det finns en tankesmedja som driver frågan om kvinnors ägande, hur reagerade du då och vilka tankar väcktes ur ett historiskt och rättsligt perspektiv? Finns det några juridiska hinder kvar när det gäller jämställt ägande / lika tillgång till möjligheter att äga som du ser det? Vilka normer har den historiska utvecklingen av juridiken befäst i samhället tror du?

Frågan om kvinnors äganderätt, i syn-

Vem äger marken du går på?

nerhet om de var gifta, är historiskt sett en av de första jämställdhetsfrågorna som debatterades i västvärlden. Den hänger givetvis samman med familjerättsliga frågor såsom jämställdheten mellan manliga och kvinnliga arvingar, kvinnans ställning i äktenskapet och den gifta kvinnans rättsliga handlingsförmåga. Det handlar med andra ord om en mycket intressant fråga som berör flera rättsliga kärnområden.

Några rättsliga hinder mot kvinnors äganderätt föreligger inte längre i Sverige (och mer allmänt i västvärlden). Kvinnor kan förvärva egendom på samma formella villkor som män. Om vi istället pratar om informella normer är bilden givetvis svårare att reda ut. De relevanta faktorerna är många. Om det exempelvis föreligger informella normer som påverkar kvinnors inkomst, kan dessa givetvis även påverka kvinnors konkreta förmåga att förvärva egendom.

När det gäller markägande har kvinnors rätt att äga mark förändrats rejält över tid, hur har den svenska lagstiftningen förändrats för kvinnor i grova drag utifrån en tidslinje? Har det funnits viktiga personer som drivit på denna förändring för kvinnors äganderätt?

Historiskt sett har ett av de största hindren för en jämställd äganderätt varit arvsrätten. Redan på 1300-talet började viktiga skillnader att etablera sig i lagstiftningen mellan landsbygd och städer. På landsbygden ansågs det primära intresset vara att låta ätten bevara kontrollen över godset, vilket innebar att kvinnor fick arva en tredjedel och män två tredjedelar. Samma regel gällde dock inte i städerna, där markegendom hade en mindre ekonomisk betydelse än på landsbygden. Där delades arvet lika oberoende av kön. 1734 års lag innehöll liknande skillnader beroende

på ståndet: vad gällde adeln och bönderna ärvde män 2/3 av godset, medan arvingar till borgare och präster ärvde lika oavsett kön.

Rättsområdet reformerades under 1800-talet i takt med liberalismens framfart i den politiska debatten. I förslaget till Allmän Civillag (1826) ville man avskaffa könsskillnader vad gäller arvsrätten. Reformen gick dock på grund. Nya liberala reformer fick fart i mitten på seklet, delvis på grund av Oscar I:s liberala världsåskådning. Den jämställda arvsrätten infördes således år 1845.

Viktiga reformer på näringsfrihetens område infördes under seklets senare hälft. Näringsfrihetsförordningen år 1864 möjliggjorde för både män och kvinnor att "idka handels- eller fabriksrörelse, hantverk eller annan hantering". 1874 fick gifta kvinnor rätten att råda över sin egen inkomst.

En parallell fråga gällde kvinnors myndighet, vilket var en förutsättning för att få delta i näringslivet och förvalta egendom. Den allmänna regeln var under lång tid att enbart ogifta kvinnor kunde vara myndiga (exempelvis änkor). Även här kommer bollen i rullning under 1800-talets senare hälft. År 1863 blev ogifta kvinnor automatiskt myndiga vid 25 års ålder (åldern sänktes till 21 år 1884). Samma regel infördes för gifta kvinnor först år 1921.

En viktig förening som drev några av dessa frågor var Föreningen för gift kvinnas äganderätt, som bildades på 1870-talet.

Hur har utvecklingen sett ut i övriga Europa / världen? Finns det något land som gått i bräschen och varför just det landet? Finns det exempel på länder där kvinnor ännu inte har rätt att äga mark och hem?

I västvärlden har reformerna följt

ungefär Sveriges takt vad gäller både innehåll och tidslinjen. Utanför västvärlden kan läget vara mycket annorlunda, särskilt vad gäller kvinnors arvsrätt.

Utöver din expertis på äganderätt är du särskilt insatt i allemansrätten, hur kommer det sig att vi i Sverige har allemansrätten? Hur gick det till och vad tror du att det har betytt för Sverige och svenskar?

Allemansrätten beskrivs ofta som ett gammalt rättsinstitut som hade samband med viljan att förenkla färden över långa sträckor. Denna nationalromantiska bild är bara delvis korrekt. Den sanna kärnan i berättelsen är att äganderätten i Sverige alltid har behandlats mer eller mindre pragmatiskt och har allmänt sett saknat det politiska symbolvärde som den fick i övriga Europa mellan 1600- och 1800-talet. Det innebar att det fanns ett ringa intresse i att förbjuda vistelse på annans mark om vistelsen inte riskerade att orsaka påtagliga skador. Det var således tillåtet att plocka rimliga mängder svamp (som inte hade ett stort ekonomiskt värde) men inte att fälla ett träd eller promenera på en sådd åker. Det som vi idag kallar för allemansrätten var alltså egentligen en rest, ett grått rättsområde som orsakade få eller inga konflikter. Det är först under 1900-talet som man börjar prata om allemansrätten som ett rättsinstitut, i samband med att svenska arbetstagare fick avlönad semester. Allemansrätten blev på sätt och vis en del av Sveriges omfördelningspolitik.

Allemansrätten är ett av landets mest kända rättsinstitut och nämns sedan 1994 i Regeringsformen. Den har med tiden blivit en del av den svenska identiteten.

Hur bor vi?

Småhus med äganderätt är den vanligaste boendeformen i Sverige. Nära hälften av Sveriges befolkning (48,5 procent eller strax över fem miljoner människor) bor i småhus med äganderätt. Statistik från SCB för 2019 visar även att det är den vanligaste boendeformen i 97 procent av Sveriges kommuner. Endast i åtta kommuner (Göteborg, Landskrona, Malmö, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje och Örebro) är en annan boendeform vanligare. I dessa kommuner intar hyresrätts- eller bostadsrättslägenhet förstaplatsen och i Helsingborg delar småhus med äganderätt och hyresrättslägenheter första platsen som den vanligaste boendeformen.

Tabellen visar andel av Sveriges befolkning som bodde i respektive boendeform 2019, samt hur kvinnor och män fördelar sig över dessa boendeformer. Det finns ingen statistiskt säkerställd skillnad i vilken som är den vanligaste boendeformen för kvinnor respektive män. Småhus med äganderätt utgör den vanligaste boendeformen för såväl män (49,6 procent) som kvinnor (47,3 procent).

Endast i två kommuner (Helsingborg och Uppsala) skiljer sig den vanligaste boendeformen åt mellan kvinnor och män. I båda dessa två kommuner är småhus med äganderätt den vanligaste boendeformen för män. För kvinnor däremot är den vanligaste boendeformen hyresrättslägenheter i Helsingborg och bostadsrättslägenheter i Uppsala.

På nästa uppslag visar vi hur stor skillnaden i ägande av småhus är mellan kvinnor och män. Den kartläggningen handlar då om småhus med äganderätt. Däremot kan vi inte kartlägga hur stora skillnaderna i ägande av bostadsrättslägenheter mellan kvinnor och män är, eller om det finns könsskillnader i innehav av förstahandskontrakt på hyresrättslägenheter. Det beror på att det inte finns något samlat register över detta. Det vi däremot kan kartlägga är könsskillnader i ägande av flerbostadshus, hyresrätt. Ägare av flerbostadshus, bostadsrätt är bostadsrättsföreningen.

Andel personer efter boendeform och kön, 2019

Boendeform	Andel av Sveriges befolkning	Andel av Sveriges Män	Andel av Sveriges Kvinnor
Småhus, äganderätt ¹⁸	48,5%	49,6%	47,3%
Småhus, bostadsrätt	2,1%	2,0%	2,2%
Småhus, hyresrätt	1,6%	1,6%	1,7%
Flerbostadshus, bostadsrätt	17,0%	16,4%	17,6%
Flerbostadshus, hyresrätt ¹⁹	25,4%	24,9%	25,9%
Specialbostad	1,9%	1,8%	2,0%
Övrigt boende	1,2%	1,2%	1,2%
Uppgift saknas ²⁰	2,4%	2,6%	2,2%
TOTALT	100,0%	100,0%	100,0%

[18] Vår kartläggning av privatägda hus gäller endast denna boendeform och inte småhus, bostadsrätt eller småhus, hyresrätt. Se begrepp och definitioner på sidan 9 för ytterligare information. [19] Vår kartläggning av privatägda hyreshus gäller hela fastigheter med denna boendeform (dvs. Flerbostadshus med hyresrättslägenheter). Se begrepp och definitioner på sidan 9 för ytterligare information. [20] Uppgift saknas gäller de ungefär tre procent av befolkningen som var folkbokförda i Sverige den 31/12/2019 men som inte var folkbokförda på någon av ovan boendeformer.



**Svenskarnas vanligaste
boendeform är hus.**

49% bor i

privatägda hus.

27% bor i hyresrätt.

19% bor i bostadsrätt.

**Kvinnor och män
bor lika.**

Kvinnors kapitalvinster större än mäns

Statistik över nettokapitalvinster från försäljning av fastigheter och bostadsrätter i Sverige under 2019 visar att totalsumman för män som grupp var två procent större än för kvinnor som grupp.²⁰ Den här skillnaden har minskat med 0,7 procentenheter i genomsnitt per år sedan 2007. Tittar vi däremot på data per person bland de som genomgått en fastighetsaffär, gör kvinnor högre vinster på fastigheter än män. Kvinnors genomsnittliga nettovinster är fyra procent högre än männens och medianen för kvinnorna är sju procent högre än för männen. Att jämföra med löneskillnader mellan män och kvinnor som fortfarande är ca 10 procent.²¹

På nästa sida ser ni två grafer som visar könsskillnader nettokapitalvinster över tid, från 2007 till 2019. I den ena grafen ser ni hur mycket mindre (eller mer om negativt) kvinnor tjänar i genomsnittliga nettokapitalvinster, bland de personer som antingen har genomfört en fastighetsaffär eller haft finansiella kapitalvinster eller förluster under 2019. Som jämförelse har vi även lagt in en linje som representerar hur mycket mindre kvinnors löner är än mäns. I den nedre grafen ser ni könsskillnader över tid när vi jämför kvinnor med män som grupp, dels i totala finansiella nettokapitalvinster och dels i totala nettokapitalvinster för fastighetsaffärer. Det vi kan se i båda graferna är att kvinnor tjänar väsentligen mindre i förhållande till män i termer av finansiella nettokapitalvinster än om vi ser till nettokapitalvinster från fastighetsaffärer. Könsskillnader i löner placerar sig däremellan. Vi har också en tydlig trend över tid när det gäller nettokapitalvinster från fastighetsaffärer: könsskillnaderna mellan kvinnor och män som grupp och i medelvärde har minskat över tid och sedan 2011 har kvinnors medelnettovinster passerat männens.

Att fler män har gjort fastighetsaffärer är antagligen anledningen till att mäns vinst på totalen är större än kvinnors men att kvinnor som gjort vinster gör större vinster, både i genomsnitt och per median. Statistiken visar nämligen att 2,4 procent av kvinnorna i Sverige och 2,5 procent av männen 2019 genomgick en fastighetsförsäljning.



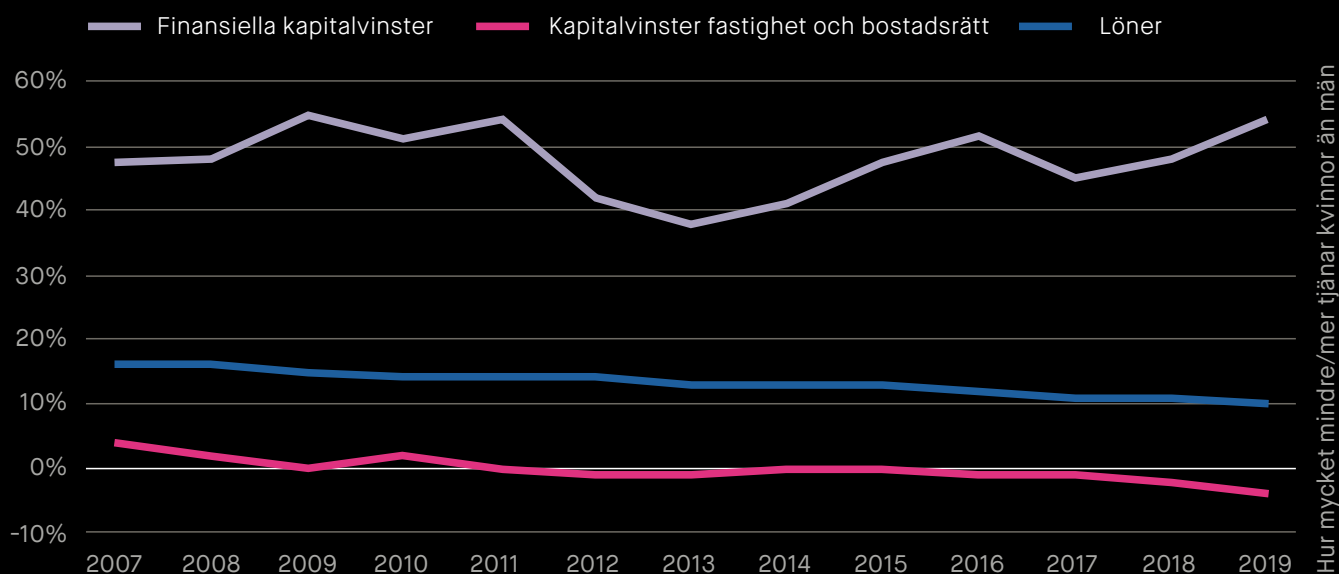
Kvinnors genomsnittliga nettovinster är fyra procent större än männens

Med hänsyn till nettovinster från fastighetsförsäljning bland män respektive kvinnor som grupp uppdelat på ålder finns det också intressanta skillnader. Inom åldersgruppen 18-24 år är kvinnors nettovinster från försäljning av fastigheter cirka 30 procent lägre än män i samma ålder. Inom åldersgruppen 25-44 år är skillnaden något mindre, ca 20 procent, och i gruppen 45-54 år är skillnaden drygt 10 procent. Bland de som är mellan 55-74 år är skillnaderna mindre - ca 2-3 procent. I den yngsta åldersgruppen 0-17 år var kvinnors totala nettovinster ungefär två gånger större än männens. Relativt övriga åldersgrupper är dock antalet fastighetsägare inom denna åldersgrupp få och kvinnors vinster i förhållande till mäns varierar mycket över tid.

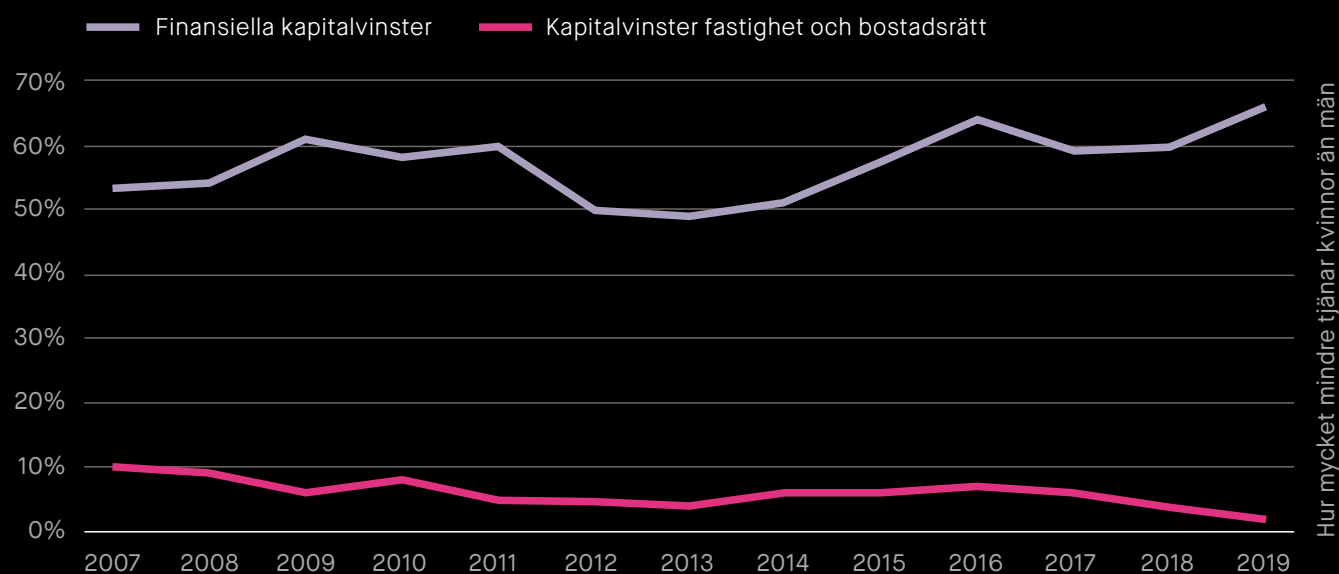
En åldersgrupp där kvinnors kapitalvinster från fastighetsförsäljningar sedan 2005 har varit konstant större än männens är 75+. Det beror antagligen på att det finns fler kvinnor än män inom denna åldersgrupp.

[21] Dataunderlaget på den här sidan kommer från SCB, 2019. [21] Medlingsinstitutet, 2020

Könsskillnad i medelkapitalvinster och löner



Könsskillnad i totala kapitalvinster



I grafen högst upp ser ni könsskillnader i medelvärden, med hänsyn till kvinnors nettokapitalvinster i förhållande till mäns, bland de personer som antingen har genomfört en fastighetsaffär eller haft finansiella kapitalvinster eller förluster under 2019. Den procentuella skillnaden är beräknad genom att ta $1 - (\text{kvinnors medelkapitalvinster} / \text{mäns medelkapitalvinster})$ inom respektive område. Ni kan också följa trender i löneskillnader som även de utgår från kvinnors medellön i förhållande till männens. I den nedre grafen ser ni könsskillnader över tid när vi jämför kvinnor med män som grupp, dels i totala finansiella nettokapitalvinster och dels i totala nettokapitalvinster för fastighetsaffärer. Den procentuella skillnaden är beräknad genom att ta $1 - (\text{kvinnors kapitalvinster} / \text{mäns kapitalvinster})$ inom respektive område.

Vem äger svenska hus?

Män privatäger mer än kvinnor oavsett om vi ser till lagfartsandelar, yta eller värde

Privatpersoner äger 93 procent av Sveriges hus²² (där lagfart och areal finns registrerade i det nationella Fastighetsregistret hos Lantmäteriet). Fem procent ägs av juridiska personer (varav staten, kommuner och regioner äger två procent, företag två procent och bostadsrättsföreningar 0,5 procent). För två procent av husen saknas information om ägarförhållandet. Bland dessa ingår samägda fastigheter mellan flera bolag, stat, kommun eller regioner och utländska ägare. Utifrån det sammanlagda taxeringsvärdet och arealen äger privatpersoner 94 procent respektive 28 procent.

Bland privatpersoner äger män mer än kvinnor oavsett om vi ser till lagfartsandelar, areal eller taxeringsvärde. Tabellen presenterar kvinnors och mäns andelar av totalt antal lagfarter, sammanlagd areal och sammanlagt taxeringsvärde, samt hur många gånger mer män äger än kvinnor inom respektive mått. Den största könsskillnaden finns inom areal, där män äger 2,3 gånger så mycket som kvinnor (128 procent). Därefter kommer lagfartsandelar utifrån vilket män äger 1,2 gånger mer än kvinnor (17 procent). Minst är könsskillnaden utifrån sammanlagt taxeringsvärde där män äger 10 procent mer än kvinnor.

En jämförelse av ägande över olika åldersgrupper och kön visar att skillnaden mellan kvinnor och män sett till lag-

fartsandelar såväl som areal är som störst (dvs minst jämställd) inom åldersgruppen 51-70 år och som minst (dvs mest jämställd) inom åldersgruppen 18-30 år.

Av Sveriges 290 kommuner finns det fem kommuner där kvinnor äger mer än män utifrån lagfartsandelar (Simrishamn, Borgholm, Vellinge, Höganäs och Båstad), elva kommuner där kvinnor äger mer än män utifrån den sammanlagda arealen (Ljusnarsberg, Hässleholm, Höganäs, Ekerö, Karlsborg, Söderköping, Burlöv, Nykvarn, Ludvika, Gagnef och Haninge) och fyra kommuner där kvinnor äger mer än män utifrån det sammanlagda taxeringsvärdet (Sim-



Endast i en procent av Sveriges kommuner har kvinnors husägande ett högre sammanlagt taxeringsvärde än mäns.

rishamn, Borgholm, Vellinge och Höganäs). Med andra ord, endast i en procent av Sveriges kommuner har kvinnors husägande ett högre sammanlagt taxeringsvärde än mäns. Dessutom finns ingen kommun där kvinnor och män äger exakt lika mycket, vare sig utifrån lagfartsandelar, areal eller taxeringsvärde. Med andra ord - i resterande kommuner äger män mer hus än kvinnor.

Kartorna visar grad av jämställdhet i Sveriges kommuner utifrån andel av totalt antal lagfarter (lagfartsandelar), sammanlagd areal och sammanlagt taxeringsvärde för privatägda hus.

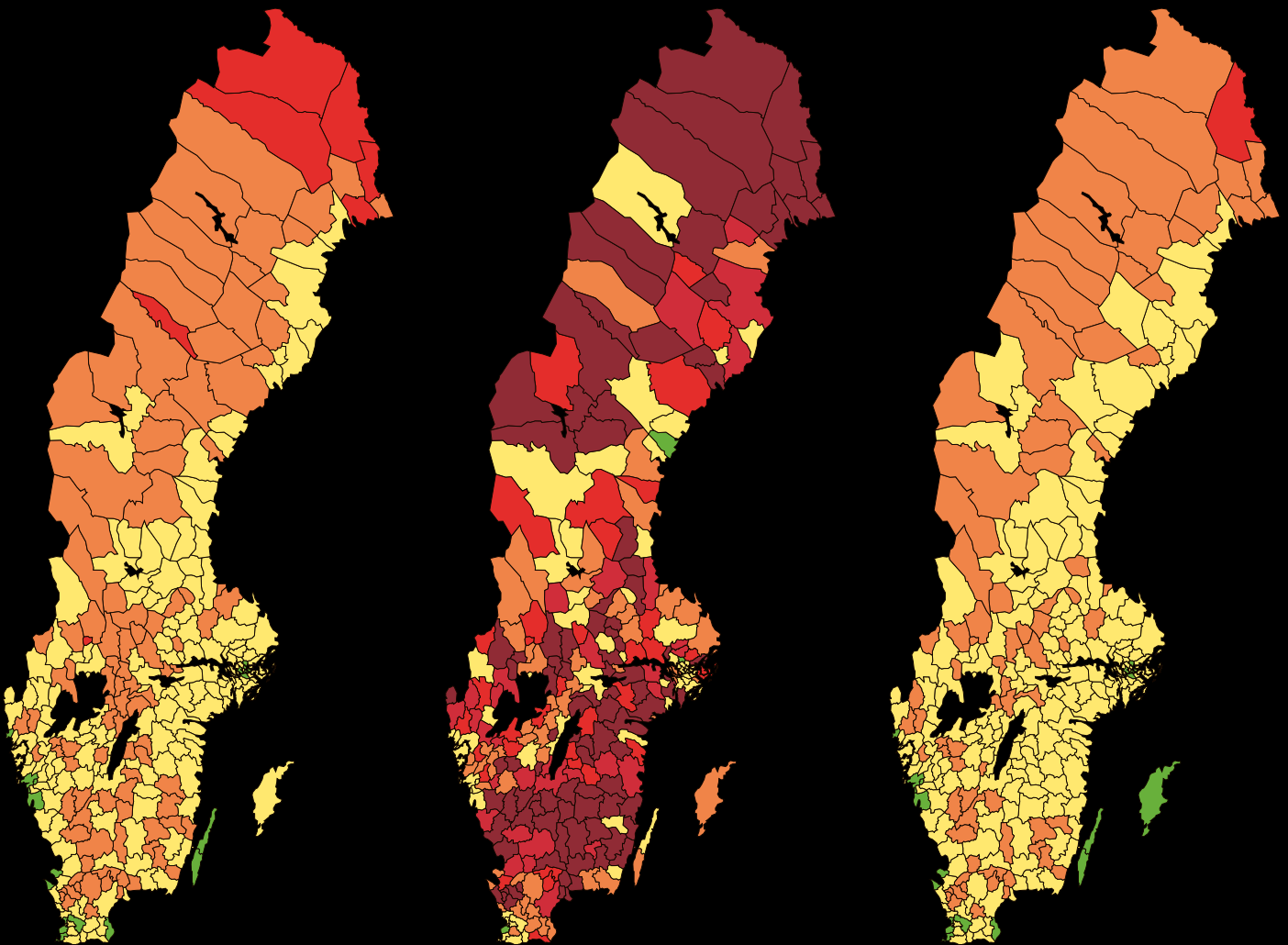
Fördelning av ägande av hus

Hus	Kvinnor	Män	
Lagfarter	43%	50%	Män äger 1,2 ggr mer
Areal	8%	19%	Män äger 2,3 ggr mer
Taxeringsvärde	45%	49%	Män äger 1,1 ggr mer

[22] Den officiella benämningen är småhus och inkluderar bostadshus, parhus, radhus, fritidshus, samt obebyggda tomtmarker avsedda för sådana.

Jämställdhetsindex - Hus

Ownershift *godkänner* kommuner där könsskillnaden i privatägande understiger fem procent, grönt på kartan.



Lagfarter

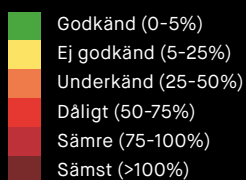
17 kommuner får godkänt utifrån hur privatägda lagfartsandelar för hus är fördelade mellan kvinnor och män.

Areal

Tre kommuner får godkänt utifrån hur den sammanlagda arealen för privatägda hus är fördelad mellan kvinnor och män.

Taxeringsvärde

17 kommuner får godkänt utifrån hur det sammanlagda taxeringsvärdet för privatägda hus är fördelat mellan kvinnor och män.



Jämställdhetsindex

Indexet anger hur långt ifrån perfekt jämställdhet privatägt fastighetsinnehav i en kommun är. Ownershift ger godkänt om skillnaden mellan kvinnors och mäns ägande understiger fem procent. Allt över det anses vara ojämnt ägande och klassificeras från ej godkänd (könsskillnad på 5-25 procent) till sämst (könsskillnad på mer än 100 procent).

Ownerships husranking

Baserat på taxeringsvärde har vi tittat närmare på hur jämställt husägandet är i Sveriges kommuner. För att anses godkänd måste kommunen ha ett ägandegap som ligger inom 5 procent från en ägandefördelning om 50/50, män och kvinnor emellan.

Endast 17 av Sveriges 290 kommuner får godkänt.

Godkända kommuner

1. Båstad, Skåne
2. Höganäs, Skåne
3. Vellinge, Skåne
4. Malmö, Skåne
5. Borgholm, Kalmar
6. Lund, Skåne
7. Partille, Västra Götaland
8. Lidingö, Stockholm
9. Göteborg, Västra Götaland
10. Täby, Stockholm
11. Mörbylånga, Kalmar
12. Sotenäs, Västra Götaland
13. Simrishamn, Skåne
14. Kungsbacka, Halland
15. Stockholm, Stockholm
16. Lomma, Skåne
17. Gotland, Gotland

Sämst på jämställt husägande

274. Överkalix, Norrbotten
275. Degerfors, Örebro
276. Perstorp, Skåne
277. Malå, Västerbotten
278. Malung-Sälen, Dalarna
279. Uppvidinge, Kronoberg
280. Arjeplog, Norrbotten
281. Dorotea, Västerbotten
282. Åsele, Västerbotten
283. Markaryd, Kronoberg
284. Munkfors, Värmland
285. Kalix, Norrbotten
286. Älvsbyn, Norrbotten
287. Övertorneå, Norrbotten
288. Vilhelmina, Västerbotten
289. Essunga, Västra Götaland
290. Pajala, Norrbotten



Ownership vänder sig till nationalekonom Tor Borg för att förstå bostadsmarknaden bättre



De senaste 25-30 åren har fastigheter av alla sorter ökat i värde. Till stor del ligger den utdragna räntenedgången bakom denna uppgång. När det gäller bostäder så har drygt 80 procent av de privatpersoner som äger en bostad också ett bolån.

- Tor Borg

Berätta om din bakgrund?

Efter doktorandstudier i nationalekonomi vid Lunds universitet, som jag inte avslutade, har jag arbetat med makroekonomiskt baserad analys i olika former på bl.a. Riksbanken, kapitalförvaltning, bank, som fastighetsrådgivare, i eget bolag och hos Boverket. De senaste 10-15 åren har jag allt mer "halkat" in på frågor som rör fastighets- och bostadsmarknad, finansiering och bolån.

Hur finansieras bostads- och fastighetsköp idag?

Oavsett om köparen är privatperson, företag eller någon annan institution så finansieras fastighetsköp i de flesta fall med en kombination av eget och lånat kapital. En liten del, vissa fonder, pensionsbolag och förmögna privatpersoner, väljer ibland att finansiera fastighetsköp helt med eget kapital. Det är inte heller ovanligt att fastigheter som ärvs är obelånade. Men när det gäller exempelvis bostäder så har drygt 80 procent av de privatpersoner som äger en bostad också ett bolån.

Tyvärr finns det inga uppgifter som visar hur andelen lån fördelar sig på kvinnor och män, men givet att två tredjedelar av bolånen har mer än en låntagare så kan det antas att skillnaden inte är dramatiskt stor. En uppgift som faktiskt finns gäller singelhushåll, utan barn, där 28 procent av kvinnorna har ett bolån mot 33 procent av männen. Uppgifter kring lånebelopp, skuldkvoter, belåningsgrader och amorteringar fördelade på kvinnor och män finns inte heller att hitta i den offentliga statistiken.

Fastigheter har generellt sett varit en bra investering över tid. Hur kan man tänka kring det framöver samt i relation till belåningsgraden i Sverige?

De senaste 25-30 åren har fastigheter av alla sorter ökat i värde. Till stor del ligger den utdragna räntenedgången bakom denna uppgång. Exempelvis är den löpande räntekostnaden för att lånefinansiera en bostad i dag är lägre än någonsin, trots att priserna



Tor Borg, nationalekonom på Boverket, tillträdande analyschef på Citymark Analys

rusat iväg. Andra strukturella faktorer som urbanisering, befolkningstillväxt, ökande realinkomster, ett fungerande lånesystem och begränsat byggande har också bidragit men till största delen handlar det om de lägre räntorna.

En effekt av utvecklingen sedan början av 1990-talet har varit att hushållens tillgångar och skulder ökat i förhållande till inkomsterna, för företagen har balansräkningarna vuxit snabbare än resultaträkningarna. Sammantaget innebär detta att ekonomin som helhet blivit mer känslig för förändringar i tillgångspriser, exempelvis fastigheter, och räntenivåer. Å andra sidan har vi fått mycket bättre kontroll över statsfinanserna och inflationen, som var de stora oroshärdarna på 1970- och 80-talet.

Eftersom de senaste årtiondenas räntenedgång knappast kan fortsätta, då skulle vi snart ha kraftigt negativa räntor, så finns det anledning att tro att prisstegringarna inte kommer

att fortsätta i samma höga takt. Å andra sidan så kommer bostäder och fastigheter fortfarande att efterfrågas och sannolikt vara en långsiktigt, attraktiv investering även i framtiden. Så för den som är långsiktig med sitt ägande, har marginaler att klara tillfälliga prisnedgångar och en oförändrad eller svagt stigande räntenivå bör fastigheter fortsatt vara en god investering. Sedan kommer det alltid att finnas vissa marknader och vissa geografiska lägen som utvecklas sämre än andra.

I vår analys ser vi att kommuner med högre medelinkomst i befolkningen även visar på högre jämställdhet i termer av fastighetsägande. Vad tror du det beror på?

En gissning är att områden med högre inkomster också har högre priser och att det då krävs två inkomster för att få ihop den ekonomiska kalkylen, bli beviljade lån osv. Sannolikt är detta också områden där det finns högre andel kärnfamiljer och färre ensamstående. Man samäger alltså bostäder

i högre grad. Möjligen är det också mer dynamiska områden, med mer omflyttningar, fler yngre hushåll och mindre traditionella ägarförhållanden.

Lantmäteriet menar att jämställdheten i ägandeskap av fastigheter har ökat efter införandet av ROT-avdraget. Känner du till fler ekonomiska policys som kan ha haft liknande effekt?

Givet att kvinnor ofta har lägre inkomst än män, i högre grad är ensamstående och

i större utsträckning har hemmabonde barn så är politiska åtgärder som riktar sig mot låginkomsttagare, ensamstående och föräldrar i någon mån gynnsamt för ägandejämställdheten. Amorteringskraven och bolånetaket är till exempel sannolikt inte något som gynnat kvinnors fastighetsägande. Borttagandet av fastighets-skatten på bostäder kan däremot ha gynnat en del äldre kvinnors ägande i och med att kostnaden för att bo kvar i ett småhus minskat markant.

Vem äger svenska hyreshus?

Av Sveriges hyreshus (där lagfart och areal finns registrerade i det nationella Fastighetsregistret hos Lantmäteriet) ägs 18 procent av privatpersoner och 81 procent av juridiska personer (varav staten, kommuner och regioner äger 6 procent, företag 57 procent och bostadsrättsföreningar 18 procent). För en procent av fastigheterna saknas information om ägarförhållandet. Bland dessa ingår samägda fastigheter mellan flera bolag, stat, kommun eller regioner och utländska ägare.

Mäter vi istället ägande utifrån taxeringsvärde och areal är andelen som privatpersoner äger 13 procent av den sammanlagda arealen och fyra procent av det sammanlagda taxeringsvärdet.

Män äger mer än kvinnor oavsett om vi ser till lagfartsandelar, areal eller taxeringsvärde. Tabellen presenterar kvinnors och mäns andelar av totalt antal lagfarter, sammanlagd areal och sammanlagt taxeringsvärde, samt hur många gånger mer män äger än kvinnor inom respektive mått. Den största könsskillnaden finns inom areal, där män äger ungefär 2,9 gånger så mycket som kvinnor (193 procent). Därefter kommer lagfartsandelar där män äger 2,4 gånger mer än kvinnor (136 procent). Minst könsskillnad får vi om vi ser till sammanlagt taxeringsvärde - där män äger 108 procent mer än kvinnor, dvs omkring 2,1 gånger mer.

Fördelning av ägande av hyreshus

Hyreshus	Kvinnor	Män	
Lagfarter	5%	13%	Män äger 2,4 ggr mer
Areal	3%	9%	Män äger 2,9 ggr mer
Taxeringsvärde	1%	3%	Män äger 2,1 ggr mer

En jämförelse av ägande över olika åldersgrupper och kön visar att skillnaden mellan kvinnor och män sett till lagfartsandelar är som störst (minst jämställt) inom åldersgruppen 18-30 år och som minst (mest jämställt) inom åldersgruppen 70+ år. Med hänsyn till areal är den mest jämställda åldersgruppen istället 31-50 år och den minst jämställda åldersgruppen precis som för lagfarter 18-30 åringar.



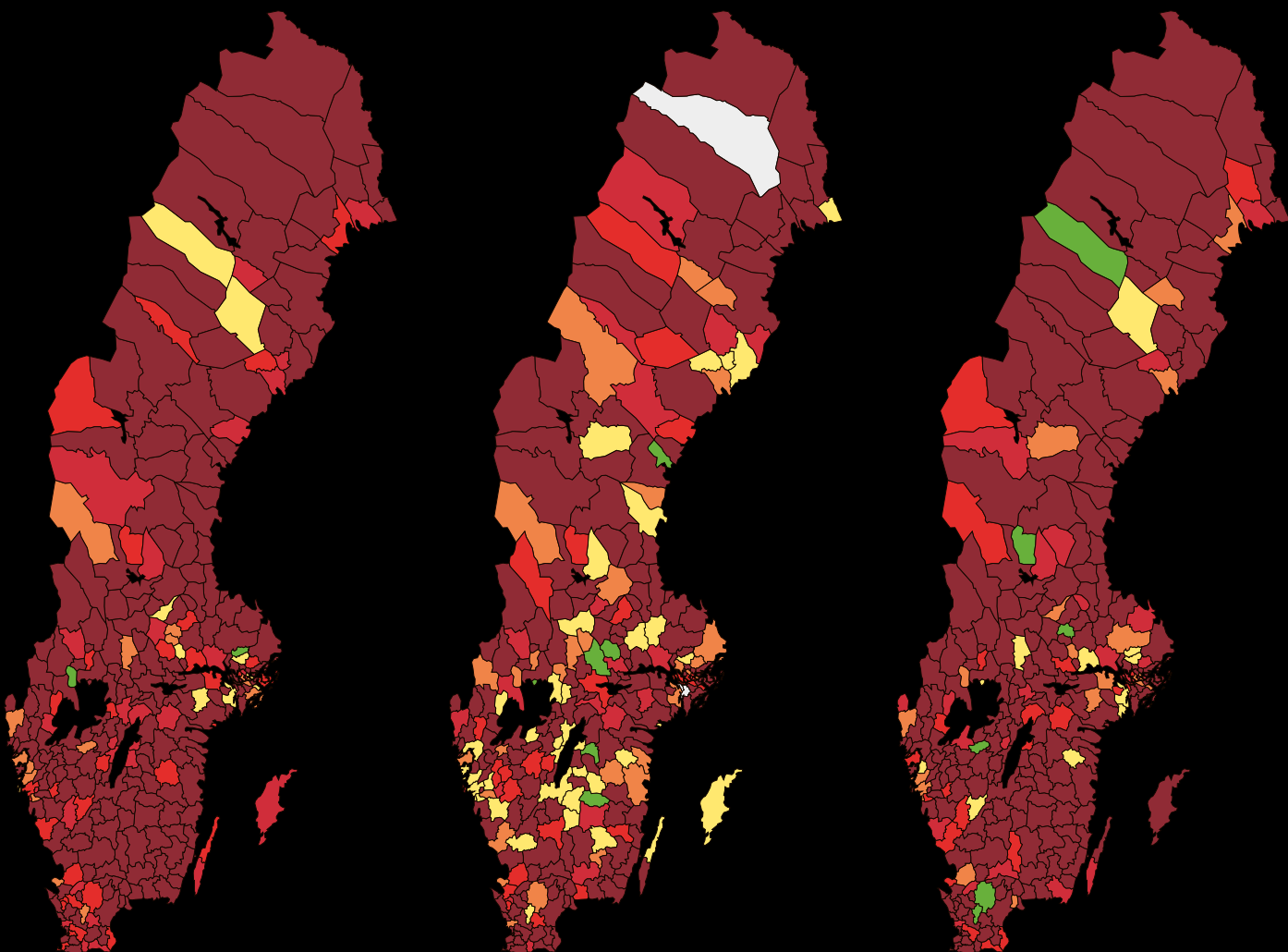
Minst könsskillnad får vi om vi ser till sammanlagt taxeringsvärde - där män äger 108 procent mer än kvinnor

Det finns två kommuner i Sverige där kvinnor äger fler lagfartsandelar än män (Surahammar och Sigtuna) och en kommun där kvinnor äger lika många lagfartsandelar som män (Knivsta). I 12 kommuner äger kvinnor hyreshus med ett högre sammanlagt taxeringsvärde än män (Tyresö, Surahammar, Flen, Norsjö, Södertälje, Knivsta, Åtvidaberg, Trosa, Hammarö, Sigtuna, Skara och Orsa). Det finns ingen kommun där kvinnor och män äger lika mycket utifrån sammanlagt taxeringsvärde. Utifrån sammanlagd areal finns det en kommun där kvinnor äger lika mycket som män (Hammarö) och 42 kommuner där kvinnor äger mer än män. Bland dessa 42 återfinns Bollebygd, Köping, Dorotea och Vindeln i topp.

Kartorna till höger visar grad av jämställdhet i Sveriges kommuner utifrån andel av totalt antal lagfarter (lagfartsandelar), sammanlagd areal och sammanlagt taxeringsvärde för privatägda hyreshus.

Jämställdhetsindex - Hyreshus

Ownershift *godkänner* kommuner där könsskillnaden i privatägande understiger fem procent, grönt på kartan.



Lagfarter

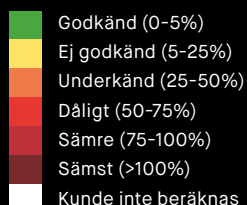
Två kommuner får godkänt utifrån hur privatägda lagfartsandelar för hyreshus är fördelade mellan kvinnor och män.

Areal

Sex kommuner får godkänt utifrån hur den sammanlagda arealen för privatägda hyreshus är fördelad mellan kvinnor och män.

Taxeringsvärde

Sex kommuner får godkänt utifrån hur det sammanlagda taxeringsvärdet för privatägda hyreshus är fördelat mellan kvinnor och män.



Jämställdhetsindex

Indexet anger hur långt ifrån perfekt jämställdhet privatägt fastighetsinnehav i en kommun är. Ownershift ger godkänt om skillnaden mellan kvinnors och mäns ägande understiger fem procent. Allt över det anses vara ojämnt ägande och klassificeras från ej godkänd (könsskillnad på 5-25 procent) till sämst (könsskillnad på mer än 100 procent).

Vem äger svenska lantbruk & skogar?

I kategorin lantbruk ingår t.ex. åkermark, betesmark och skog. Av Sveriges lantbruk (där lagfart och areal finns registrerade i det nationella Fastighetsregistret hos Lantmäteriet) ägs 86 procent av privatpersoner och 12 procent av juridiska personer (varav staten, kommuner och regioner äger fem procent, företag äger sju procent och bostadsrättsföreningar äger 0,01 procent). För tre procent av fastigheterna saknas information om ägarförhållandet. Bland dessa ingår samägda fastigheter mellan flera bolag, stat, kommun eller regioner och utländska ägare.

Mäter vi istället ägande utifrån taxeringsvärde och areal är andelen som ägs av privatpersoner betydligt lägre; närmare bestämt 55 procent av den sammanlagda arealen och 65 procent av det sammanlagda taxeringsvärdet.

När det gäller lantbruk äger män mer än kvinnor oavsett om vi ser till lagfartsandelar, areal eller taxeringsvärde. Tabellen presenterar kvinnors och mäns andelar av totalt antal lagfarter, sammanlagd areal och sammanlagt taxeringsvärde, samt hur många gånger mer män äger än kvinnor inom respektive mått. Den största könsskillnaden finns inom areal, där män äger 2,6 gånger mer än kvinnor (155 procent). Därefter kommer taxeringsvärde, utifrån vilket mäns ägande är 2,4 gånger större än kvinnors (143 procent). Minst könsskillnad återfinns utifrån lagfartsandelar där män äger nästan dubbelt så mycket som kvinnor (98 procent).

Fördelning av ägande av lantbruk

Lantbruk	Kvinnor	Män	
Lagfarter	29%	57%	Män äger 2,0 ggr mer
Areal	16%	39%	Män äger 2,6 ggr mer
Taxeringsvärde	19%	46%	Män äger 2,4 ggr mer

En jämförelse av ägande över olika åldersgrupper och kön visar att skillnaden mellan kvinnor och män sett till lagfartsandelar är som störst (minst jämställt) inom åldersgruppen 51-70 år och som minst (mest jämställt) inom åldersgruppen 18-30 år. Utifrån sammanlagd areal är den mest jämställda åldersgruppen istället 70+ och den minst jämställda åldersgruppen är 31-50 år.



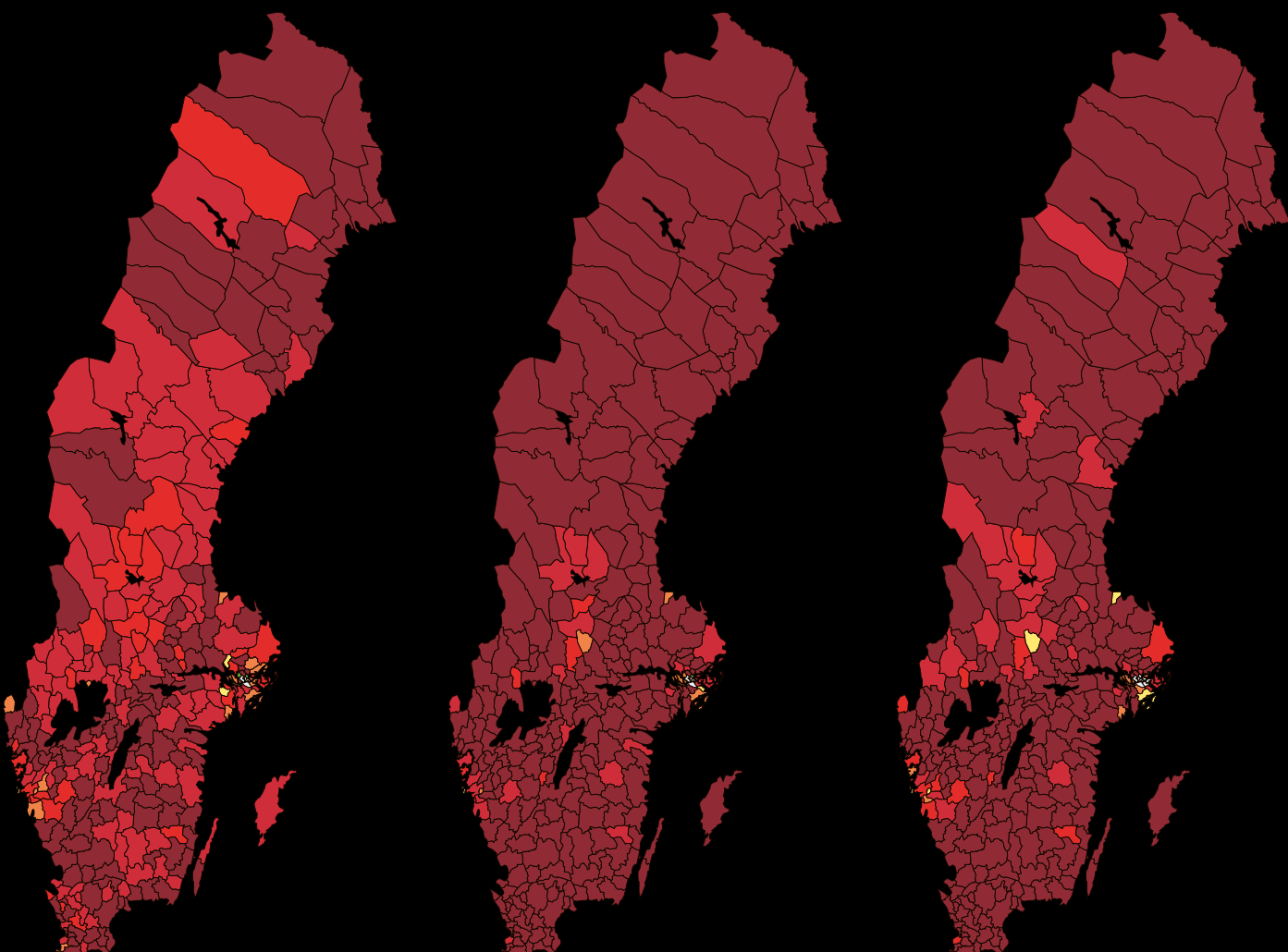
Den största könsskillnaden finns inom areal, där män äger 2,6 gånger mer än kvinnor (155 procent).

Utifrån lagfartsandelar finns det en kommun i Sverige där kvinnor äger mer lantbruk än män (Lidingö) och två kommuner där kvinnor äger lika mycket som män (Danderyd och Järfälla). Med hänsyn till areal finns det tre kommuner där kvinnor äger mer än män (Järfälla, Ljusnarsberg och Tyresö) och en kommun där kvinnor och män äger lika mycket (Danderyd). Utifrån sammanlagt taxeringsvärde på lantbruksfastigheter finns det ingen kommun där kvinnor äger mer än män eller där kvinnor och män äger lika mycket.

Kartorna till höger visar grad av jämställdhet i Sveriges kommuner utifrån andel av totalt antal lagfarter (lagfartsandelar), sammanlagd areal och sammanlagt taxeringsvärde för privatägda lantbruksfastigheter.

Jämställdhetsindex - Lantbruksfastigheter

Ownershift *godkänner* kommuner där könsskillnaden i privatägande understiger fem procent, grönt på kartan.



Lagfarter

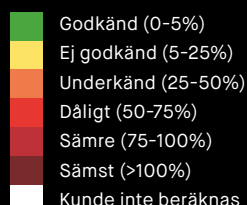
Två kommuner får godkänt utifrån hur privatägda lagfartsandelar för lantbruksfastigheter är fördelade mellan kvinnor och män.

Areal

Endast en kommun får godkänt utifrån hur den sammanlagda arealen för privatägda lantbruk är fördelad mellan kvinnor och män.

Taxeringsvärde

Ingen kommun får godkänt utifrån hur det sammanlagda taxeringsvärdet för privatägda lantbruk är fördelat mellan kvinnor och män.



Jämställdhetsindex

Indexet anger hur långt ifrån perfekt jämställdhet privatägt fastighetsinnehav i en kommun är. Ownershift ger godkänt om skillnaden mellan kvinnors och mäns ägande understiger fem procent. Allt över det anses vara ojämnt ägande och klassificeras från ej godkänd (könsskillnad på 5-25 procent) till sämst (könsskillnad på mer än 100 procent).

Ownership vänder sig, genom reporter Karolina Modig, till författaren Björn af Kleen för att förstå fideikommisset



Fideikommisen – ett förordnande som bestämmer att en egendom odelad ska gå i arv till den äldsta sonen i familjen. Ofta försvann den sortens aristokratiska undantagsregler vid revolutioner eller krig, men i Sveriges relativt fredliga historia har det inte skett sådana stora skiften. Principer och förordningar har i stället sakta reformerats. Fascinerande nog har just fideikommisen hängt kvar – tvärt emot, eller vid sidan av andra politiska mål, som jämställdhets- och jämlikhetsmål.

- Björn Af Kleen

En "seg, slug, rik och politisk potent grupp av framgångsrika lantbruksföretagare och politiska lobbyister" var vad Björn af Kleen fann när han valde att fördjupa sig i den svenska adelns gods- och markägande för tolv år sedan. Den inte helt smickrande beskrivningen av adeln är Björn af Kleens egen och kommer från boken *Jorden de ärvde*, som tar sig an det märkliga svenska upprätthållandet av fideikommisen – ett förordnande som bestämmer att en egendom odelad ska gå i arv till den äldsta sonen i familjen.

– Ofta försvann den sortens aristokratiska undantagsregler vid revolutioner eller krig, men i Sveriges relativt fredliga historia har det inte skett sådana stora skiften. Principer och förordningar har i stället sakta reformerats.

Fascinerande nog har just fideikommisen hängt kvar – tvärt emot, eller vid sidan av andra politiska mål, som jämställdhets- och jämlikhetsmål. Det har bidragit till att väldigt reaktionära och konservativa strukturer har vidhållits, säger Björn af Kleen.

Fideikommisen avskaffades egentligen i Sverige 1964, men av olika anledningar har staten beviljat undantag efter undantag som har bevarat den. Adeln, som utgör 2,5 promille av Sveriges befolkning, ägde därför så sent som 2009 fortfarande relativt stora markarealer: 400 000 hektar jord söder om Dalarna och cirka 13 procent av jorden i Skåne och Sörmland.

– Det ligger en väldigt patriarkalisk idé i grunden för hur fideikommiss-

godsen ska styras. Det viktigaste är att man inte ska behöva dela upp godset i olika delar, utan att ett barn ska ära det odelat. Det är därför som äldsta sonen ska ära, och inte döttrarna. När kvinnan har gift sig har hon historiskt sett ofta bytt namn, vilket utgör en risk för att själva länken mellan familjenamnet och godset går förlorad.

Hur fördelningen av marken som ägs av adeln idag ser ut ur ett könsperspektiv vet Björn af Kleen inte, men han säger att ytterst få av de stora adliga godsen har företräts av kvinnor.

– De som jag hade kontakt med visade upp en utpräglad manlig och patriarkalisk värld. Endast i undantagsfall ärvde en dotter godset. Sådana undantagsfall handlade nog

Vem äger marken du går på?

mest om att det saknades manliga bröstarvingar. I allmänhet var det lättare att exkludera döttrar från ägande tidigare under historien, då de var livegna på ett helt annat sätt idag. De gick inte på universitet i samma utsträckning som söner eller hade en egen ekonomi. Döttrarna som föddes på 1970- och 1980-talet däremot, är del av en modern värld med jämlikhetsvillkor. Då blir det såklart svårare att motivera varför de inte ska få arva.

Tror du att fideikommissens förordningar har haft någon påverkan utanför adelskretsar, om hur fastigheter och mark "bör" fördelas?

– Ja, säkert. Jag tror definitivt att principen har uppfattats som något autentiskt. Hela idén med undantagsreglerna på 1990-talet, som gjorde att fideikommissreglerna började förlängas, var en slags föreställning om att själva marken får ett värde bara av att ursprungsfamiljen bor kvar. Det är i sig en aristokratisk och patriarkalisk idé om att äran, makten, konsten och pengarna har gått i en manlig tronföljd under hundratals år. Man heter sin farfars namn och har i princip på sig sin farfars kläder. Det bidrar till en idé om äkthet. Hela idén om namnet och blodet är något extremt traditionellt och konservativt.

Enligt Lantmäteriet äger män mer än dubbelt så mycket av andelen areal i Sverige som kvinnor. Vad tänker du kring det?

– Det speglar en historisk verklighet där det har varit vanligare med manliga lantbrukare och män som har ansvar för den världen. Frågan är hur lång tid det kommer att ta innan det förändras. I USA kan man se att hela idén om köttjordbruket till exempel, håller på att förändras. På grund av klimatförändringarna kommer köttjordbruket troligtvis att minska oerhört mycket eftersom det inte är hållbart. Då kan man fråga sig om omvandlingen av

den näringen – till exempel i form av småskaliga bruk och vegoköttproduktion – kommer att vara intressant för män på samma sätt som tidigare. Det finns en enorm potential för att det ska kunna förändras.

Vad har hänt med fideikommissförordningen sedan du skrev boken?

– Jag vet att det finns åtminstone ett pågående fall där en godsägare ansökt om att få förlängd fideikommiss. Men det har inte skett i någon

stor utsträckning sedan jag skrev boken. Vissa av de gods som jag skrev om har omvandlats till fideikommissaktiebolag, vilket är något slags mellanting mellan ursprungsform och bolag, och vissa har övergått i normal bolagsform. Samtidigt finns stora, viktiga gods där godsherren fortfarande lever och där förordningen kommer att leva kvar tills vidare. Det är inget som har dött ut än, även om det minskar i total areal. Men det betyder inte att det adliga innehavet minskar.

Björn Af Kleen, författare till boken *Jorden de ärvde*, USA-korrespondent hos Dagens Nyheter



Ownership vänder sig till Malin Brännström, forskare inom markrättigheter, för att förstå renskötselrätten som parallellt äganderättssystem



På ungefär 50 procent av Sveriges yta finns det både privat äganderätt och renskötselrätt. Det är frågan om två parallella rättigheter som har många liknande inslag juridiskt. Båda rättighetshavarna får använda marken (men på lite olika sätt), bestämma över skogen som resurs och tillgodogöra sig skogens ekonomiska värden. Men i lagstiftningen är det främst äganderätten som skyddas. Renskötselrätten har ett väldigt svagt skydd.

- Malin Brännström

Du forskar inom juridik och samiska markrättigheter, kan du beskriva din expertis kort?

I min avhandling har jag jämfört äganderätten och de rättigheter som samer har upparbetat genom sitt långvariga bruk av marken. Jag granskade fastighetsägarens skogsbruk och samebyarnas rätt att bedriva renskötsel på samma mark för att se vem som egentligen har rätt att bestämma över hur skogen ska användas. Det finns en konfliktyta mellan skogsbruket och renskötseln då storskaliga avverkningar påverkar renskötseln negativt när mängden renbete minskar. Det är ett komplext rättsområde. Staten har genom olika beslut ända sedan 1500-talet styrt över hur olika grupper fått använda marken och det påverkar dagens rättsläge. Jag har

konstaterat att äganderätten och renskötselrätten utgör parallella rättigheter till marken som kan beskrivas som en form av delad äganderätt.

Utifrån att denna rapport kartlägger fastighetsägande är det relevant att läsaren får förståelse till de parallella äganderättssystem som påverkar halva Sverige, kan du förklara kort hur det fungerar?

På ungefär 50 procent av Sveriges yta finns det både privat äganderätt och renskötselrätt. Det är frågan om två parallella rättigheter som har många liknande inslag juridiskt. Båda rättighetshavarna får använda marken (men på lite olika sätt), bestämma över skogen som resurs och tillgodogöra sig skogens ekonomiska värden. Men i lagstiftningen är det främst ägande-

rätten som skyddas. Renskötselrätten har ett väldigt svagt skydd. Enskilda fastighetsägare som vill ta hänsyn till samernas markanvändning och deras rättigheter bör föra gemensamma diskussioner med de samebyar som berörs om hur marken används så att det gynnar alla.

Var står samerna i frågan just nu?

Idag protesterar många samer mot hur lagstiftningen ser ut och kräver att lagen ska ändras så att de får ett tydligare inflytande över hur marken och resurserna används. Dessutom är en stor andel av samerna inte medlemmar i samebyarna och deras rättigheter erkänns inte alls i lagstiftningen, vilket också är ett stort problem. Sverige har fått upprepade internationell kritik för att man inte



Malin Brännström, forskare vid den juridiska institutionen på Umeå universitet och expert på markrättigheter

förändrar lagstiftningen så att de samiska markrättigheterna skyddas på ett tydligare sätt, både mot exploatering och mot hur fastighetsägaren brukar samma mark. Politikerna är inte beredda att ändra lagstiftningen då det kan försvåra för gruvbrytningen och skogsbruket i norra Sverige.

Hur märker du i din samverkan med samerna att kvinnor inom gruppen påverkas av de olika äganderätterna?

Man kan säga att de samiska kvinnorna inom renskötelsen är dubbelt drabbade. De tillhör en grupp vars rättigheter inte ger samma inflytande

över marken som andra. De har dessutom mindre inflytande än männen över sin situation inom samebyarna genom rennäringslagstiftningens utformning. Samebyn är en juridisk person som företräder sina medlemmar i frågor som rör markrättigheter. När en sameby ska fatta beslut är det ett röstningssystem som gynnar den som har flest renar i familjen, vilket oftast är mannen. På det sättet har de renskötande kvinnornas rättigheter en mycket svagare ställning än männens. Det är ett stort problem för kvinnor inom den samiska renskötelsen.



När en sameby ska fatta beslut är det ett röstningssystem som gynnar den som har flest renar i familjen, vilket oftast är mannen.

Rangordning av kommuner utifrån grad av jämställdhet

Nedan presenteras Ownershifts rangordning av Sveriges 290 kommuner från mest jämställda till minst jämställda. Rangordningen baseras på kommunernas grad av jämställdhet i privatpersoners ägande av alla fastighetsty-

per och har beräknats för respektive mått, dvs utifrån lagfartsandelar, taxeringsvärde och areal enligt beskrivningen på sidan 9. Om flera kommuner har samma grad av jämställdhet får de samma placering i rangordningen.

Kommun, Län	Lagfartsandelar	Areal	Taxeringsvärde	Kommun, Län	Lagfartsandelar	Areal	Taxeringsvärde
Ale, Västra Götaland	119	254	80	Borlänge, Dalarna	113	97	72
Alingsås, Västra Götaland	83	164	69	Botkyrka, Stockholm	23	225	19
Älmhult, Kronoberg	219	160	199	Boxholm, Östergötland	141	241	198
Älvdalen, Dalarna	203	125	142	Bräcke, Jämtland	227	140	271
Alvesta, Kronoberg	208	151	224	Bromölla, Skåne	241	290	268
Älvkarleby, Uppsala	158	19	79	Burlöv, Skåne	42	152	35
Älvsbyn, Norrbotten	259	105	213	Dals-Ed, Västra Götaland	262	79	252
Åmål, Västra Götaland	99	147	144	Danderyd, Stockholm	4	3	7
Aneby, Jönköping	205	138	261	Degerfors, Örebro	242	132	218
Ånge, Västernorrland	260	101	253	Dorotea, Västerbotten	284	156	221
Ängelholm, Skåne	75	200	91	Eda, Värmland	274	74	210
Arboga, Västmanland	167	283	230	Ekerö, Stockholm	33	13	22
Åre, Jämtland	161	76	137	Eksjö, Jönköping	108	92	178
Ärjäng, Värmland	269	61	166	Emmaboda, Kalmar	220	107	250
Arjeplog, Norrbotten	254	77	200	Enköping, Uppsala	104	179	139
Arvidsjaur, Norrbotten	273	180	234	Eskilstuna, Södermanland	79	197	83
Arvika, Värmland	202	93	146	Eslöv, Skåne	125	260	211
Åsele, Västerbotten	270	121	275	Essunga, Västra Götaland	287	234	279
Askersund, Örebro	171	273	225	Fagersta, Västmanland	100	272	107
Åstorp, Skåne	211	256	143	Falkenberg, Halland	109	216	109
Åtvidaberg, Östergötland	96	238	231	Falköping, Västra Götaland	174	139	185
Avesta, Dalarna	135	178	150	Falun, Dalarna	117	141	71
Båstad, Skåne	15	53	25	Färgelanda, Västra Götaland	276	250	282
Bengtstors, Västra Götaland	196	129	232	Filipstad, Värmland	177	266	233
Berg, Jämtland	190	165	184	Finspång, Östergötland	111	222	201
Bjurholm, Västerbotten	285	226	287	Flen, Södermanland	70	205	168
Bjuv, Skåne	181	168	194	Forshaga, Värmland	122	112	104
Boden, Norrbotten	249	221	135	Gagnef, Dalarna	132	23	101
Bollebygd, Västra Götaland	160	104	115	Gällivare, Norrbotten	280	217	149
Bollnäs, Gävleborg	173	71	164	Gävle, Gävleborg	107	257	64
Borås, Västra Götaland	87	46	66	Gislaved, Jönköping	232	191	222
Borgholm, Kalmar	18	195	48	Gnesta, Södermanland	41	75	111

Vem äger marken du går på?

Kommun, Län	Lagfarts- andelar	Areal	Taxerings- värde	Kommun, Län	Lagfarts- andelar	Areal	Taxerings- värde
Gnosjö, Jönköping	187	175	220	Hudiksvall, Gävleborg	127	88	112
Göteborg, Västra Götaland	10	20	5	Hultsfred, Kalmar	224	185	267
Götene, Västra Götaland	168	280	223	Hylte, Halland	282	170	283
Gotland, Gotland	86	148	76	Järfälla, Stockholm	14	2	8
Grästorps, Västra Götaland	278	262	276	Jokkmokk, Norrbotten	247	136	247
Grums, Värmland	134	27	117	Jönköping, Jönköping	63	122	62
Gullspång, Västra Götaland	235	198	272	Kalix, Norrbotten	281	235	242
Habo, Jönköping	90	163	99	Kalmar, Kalmar	82	277	124
Håbo, Uppsala	52	269	46	Karlsborg, Västra Götaland	180	51	179
Hagfors, Värmland	231	69	183	Karlshamn, Blekinge	154	115	131
Hällefors, Örebro	197	25	122	Karlskoga, Örebro	142	135	103
Hallsberg, Örebro	233	289	217	Karlskrona, Blekinge	146	233	140
Hallstahammar, Västmanland	103	220	92	Karlstad, Värmland	76	253	68
Halmstad, Halland	72	246	70	Katrineholm, Södermanland	62	158	153
Hammarö, Värmland	40	43	18	Kävlinge, Skåne	56	127	59
Haninge, Stockholm	27	17	23	Kil, Värmland	149	72	96
Haparanda, Norrbotten	246	252	190	Kinda, Östergötland	152	38	176
Härjedalen, Jämtland	195	171	158	Kiruna, Norrbotten	271	94	133
Härnösand, Västernorrland	89	59	84	Klippan, Skåne	217	89	181
Härryda, Västra Götaland	58	83	34	Knivsta, Uppsala	66	232	60
Hässleholm, Skåne	228	137	177	Köping, Västmanland	136	267	174
Heby, Uppsala	209	202	208	Kramfors, Västernorrland	124	123	161
Hedemora, Dalarna	212	194	182	Kristianstad, Skåne	97	219	110
Helsingborg, Skåne	44	282	56	Kristinehamn, Värmland	157	146	162
Herrljunga, Västra Götaland	245	118	256	Krokom, Jämtland	239	186	216
Hjo, Västra Götaland	80	68	138	Kumla, Örebro	123	270	125
Hofors, Gävleborg	145	85	127	Kungälv, Västra Götaland	78	31	47
Höganäs, Skåne	6	108	13	Kungsbacka, Halland	22	37	14
Högsby, Kalmar	251	52	187	Kungsör, Västmanland	137	265	172
Höör, Skåne	115	66	108	Laholm, Halland	159	95	118
Hörby, Skåne	234	153	207	Landskrona, Skåne	65	244	67
Huddinge, Stockholm	36	21	27	Laxå, Örebro	201	190	238

Kommun, Län	Lagfarts- andelar	Areal	Taxerings- värde	Kommun, Län	Lagfarts- andelar	Areal	Taxerings- värde
Lekeberg, Örebro	266	245	246	Norrtälje, Stockholm	43	41	44
Leksand, Dalarna	130	86	74	Norsjö, Västerbotten	275	134	273
Lerum, Västra Götaland	35	49	16	Nybro, Kalmar	164	155	249
Lessebo, Kronoberg	192	204	219	Nyköping, Södermanland	74	236	159
Lidingö, Stockholm	1	9	2	Nykvärn, Stockholm	17	30	33
Lidköping, Västra Götaland	112	278	151	Nynäshamn, Stockholm	54	113	52
Lilla Edet, Västra Götaland	236	149	170	Ockelbo, Gävleborg	204	211	243
Lindesberg, Örebro	210	227	240	Öckerö, Västra Götaland	12	1	12
Linköping, Östergötland	69	218	98	Ödeshög, Östergötland	248	201	286
Ljungby, Kronoberg	257	169	214	Olofström, Blekinge	221	161	260
Ljusdal, Gävleborg	169	55	171	Örebro, Örebro	95	230	136
Ljusnarsberg, Örebro	215	10	53	Örkelljunga, Skåne	244	84	180
Lomma, Skåne	11	259	15	Örnsköldsvik, Västernorrland	194	73	128
Ludvika, Dalarna	162	40	88	Orsa, Dalarna	143	29	82
Luleå, Norrbotten	144	207	65	Orust, Västra Götaland	60	36	41
Lund, Skåne	31	285	58	Osby, Skåne	243	150	235
Lycksele, Västerbotten	252	183	212	Oskarshamn, Kalmar	128	187	157
Lysekil, Västra Götaland	51	56	39	Österåker, Stockholm	26	99	31
Malå, Västerbotten	286	224	278	Östersund, Jämtland	93	109	86
Malmö, Skåne	7	26	37	Östhammar, Uppsala	133	78	90
Malung-Sälen, Dalarna	240	67	154	Östra Göinge, Skåne	238	229	270
Mariestad, Västra Götaland	155	209	175	Ovanåker, Gävleborg	185	64	195
Mark, Västra Götaland	156	57	129	Överkalix, Norrbotten	288	279	289
Markaryd, Kronoberg	277	177	266	Övertorneå, Norrbotten	290	281	290
Mellerud, Västra Götaland	170	162	237	Oxelösund, Södermanland	49	16	32
Mjölby, Östergötland	163	249	254	Pajala, Norrbotten	289	248	285
Mölnadal, Västra Götaland	19	32	6	Partille, Västra Götaland	5	14	1
Mönsterås, Kalmar	182	242	215	Perstorp, Skåne	264	60	191
Mora, Dalarna	121	47	85	Piteå, Norrbotten	153	98	102
Mörbylånga, Kalmar	33	275	95	Ragunda, Jämtland	261	63	257
Motala, Östergötland	94	159	152	Rättvik, Dalarna	147	39	87
Mullsjö, Jönköping	129	24	100	Robertsfors, Västerbotten	200	128	202
Munkedal, Västra Götaland	226	182	196	Ronneby, Blekinge	114	237	165
Munkfors, Värmland	279	271	258	Säffle, Värmland	223	130	229
Nacka, Stockholm	13	7	11	Sala, Västmanland	179	212	186
Nässjö, Jönköping	176	203	206	Salem, Stockholm	45	15	29
Nora, Örebro	101	50	119	Sandviken, Gävleborg	150	193	114
Norberg, Västmanland	131	106	192	Säter, Dalarna	166	114	160
Nordanstig, Gävleborg	199	145	189	Sävsjö, Jönköping	222	90	239
Nordmaling, Västerbotten	214	111	204	Sigtuna, Stockholm	39	223	42
Norrköping, Östergötland	68	239	93	Simrishamn, Skåne	24	206	78

Vem äger marken du går på?

Kommun, Län	Lagfarts- andelar	Areal	Taxerings- värde	Kommun, Län	Lagfarts- andelar	Areal	Taxerings- värde
Sjöbo, Skåne	188	276	259	Torsås, Kalmar	218	196	262
Skara, Västra Götaland	126	228	167	Torsby, Värmland	255	82	227
Skellefteå, Västerbotten	191	154	120	Tranås, Jönköping	118	240	173
Skinnskatteberg, Västmanland	120	102	163	Tranemo, Västra Götaland	253	199	274
Skövde, Västra Götaland	88	210	89	Trelleborg, Skåne	57	192	97
Skurup, Skåne	92	189	156	Trollhättan, Västra Götaland	106	264	63
Smedjebacken, Dalarna	138	48	126	Trosa, Södermanland	32	45	26
Söderhamn, Gävleborg	148	173	113	Tyresö, Stockholm	29	4	20
Söderköping, Östergötland	91	34	121	Uddevalle, Västra Götaland	71	96	54
Södertälje, Stockholm	46	215	45	Ulricehamn, Västra Götaland	189	213	205
Sollefteå, Västernorrland	229	110	251	Umeå, Västerbotten	77	87	49
Sollentuna, Stockholm	9	6	9	Upplands Väsby, Stockholm	20	35	24
Solna, Stockholm	30	12	123	Upplands-Bro, Stockholm	37	28	40
Sölvesborg, Blekinge	105	284	106	Uppsala, Uppsala	55	62	36
Sorsele, Västerbotten	256	54	203	Uppvidinge, Kronoberg	268	174	277
Sotenäs, Västra Götaland	21	247	10	Vadstena, Östergötland	140	286	281
Staffanstorps, Skåne	38	231	55	Vaggeryd, Jönköping	207	214	236
Stenungsund, Västra Götaland	67	80	50	Valdemarsvik, Östergötland	102	117	169
Stockholm, Stockholm	8	5	17	Vallentuna, Stockholm	28	70	38
Storfors, Värmland	186	44	148	Vänernborg, Västra Götaland	178	263	145
Storuman, Västerbotten	237	188	188	Vännäs, Västerbotten	193	65	130
Strängnäs, Södermanland	53	166	94	Vansbro, Dalarna	183	100	197
Strömstad, Västra Götaland	64	42	57	Vara, Västra Götaland	283	268	288
Strömsund, Jämtland	272	172	265	Varberg, Halland	81	126	61
Sundbyberg, Stockholm	48	8	51	Vårgårda, Västra Götaland	216	167	193
Sundsvall, Västernorrland	139	58	75	Värmdö, Stockholm	25	33	28
Sunne, Värmland	250	143	228	Värnamo, Jönköping	151	116	141
Surahammar, Västmanland	110	258	81	Västerås, Västmanland	47	184	43
Svalöv, Skåne	258	287	284	Västervik, Kalmar	73	176	132
Svedala, Skåne	61	288	155	Vaxholm, Stockholm	16	11	21
Svenljunga, Västra Götaland	265	157	269	Växjö, Kronoberg	85	133	73
Täby, Stockholm	3	18	3	Vellinge, Skåne	2	91	4
Tanum, Västra Götaland	116	251	77	Vetlanda, Jönköping	172	103	209
Tibro, Västra Götaland	98	144	134	Vilhelmina, Västerbotten	267	120	241
Tidaholm, Västra Götaland	213	274	264	Vimmerby, Kalmar	225	119	226
Tierp, Uppsala	165	124	147	Vindeln, Västerbotten	263	131	263
Timrå, Västernorrland	184	142	116	Vingåker, Södermanland	84	255	255
Tingsryd, Kronoberg	206	81	248	Ydre, Östergötland	175	181	244
Tjörn, Västra Götaland	50	22	30	Ystad, Skåne	59	208	105
Tomelilla, Skåne	198	243	245				
Töreboda, Västra Götaland	230	261	280				

Vi riktar ett stort tack till våra sponsorer som alla är genuint engagerade i frågan om kvinnors ägande för ökad ekonomisk autonomi och ökade möjligheter att forma vårt samhälle.

S|E|B

MAGNOLIA

SLÄTTÖ

LANTMÄTERIET



Lantmäteriet har ordet

Lantmäteriet, som möjliggjort denna rapport genom att dela sin data, värnar kvinnors ägande

Kvinnors rätt till ägande av mark är inte självklar i världen. Genom Agenda 2030 har stats- och regeringschefer åtagit sig att leda världen mot en rättvis och hållbar framtid. Ett av de globala målen handlar om jämställdhet, om att genomföra reformer som ger kvinnor lika rätt till ekonomiska resurser, möjlighet att äga och kontrollera mark och andra former av egendom.

En väg ut ur fattigdom

Ett stabilt system för trygg och rättssäker markindelning och ägande av mark är en stor och viktig fråga för alla länder. Det är en grundförutsättning för en fungerande marknadsekonomi och en viktig fråga för utvecklingsländer i strävan att komma ur fattigdom. Marken används ofta som en pant för att låna pengar och starta ett företag. I Sverige är det ett säkert system för fastighetsindelning och ägande något som vi idag tar för givet. I andra länder så ser det inte likadant ut.

Lantmäteriet stöttar initiativ i Liberia

Ett talande exempel om hur olika det kan vara är hämtat från ett av Lantmäteriets Sida-finansierade tjänsteexportsprojekt. Tidigare så behövde kvinnor i Liberia tillstånd från en man om de ville äga mark. Det här har förändrats efter en lagändring 2018 som kom till stånd efter påtryckningar från flera organisationer. Reformen tar tid och informationen har svårt att nå ut.

Nu stöttar Lantmäteriet arbetet med att informera Liberias befolkning, främst kvinnor och människor på landsbygden, om deras rättigheter att äga mark. Det görs bland annat genom initiativet "Talking books" – små radioenheter med förinspelade budskap som sprids till människor på landsbygden.

Med expertis från Lantmäteriet drivs frågan inom FN

I Sverige är det Lantmäteriet som ser till att vi har ett rättssäkert system för ägande. Det är med vår expertis som vi stöttar andra länder i världen i deras arbete för ett jämställt och rättssäkert ägande, som exempelvis i Liberia. Sverige är genom Lantmäteriet också aktiv i en arbetsgrupp, inom ett FN-initiativ, som har tagit fram riktlinjer för att bygga administrativa system för indelning, ägande och nyttjande av mark som skapar ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara samhällen. Det är stora frågor som kräver uthållighet och mod för att en förändring ska komma till stånd. Men liksom i Liberia ser vi framsteg i världen, mot ett mer jämställt ägande av mark.

Ownership vänder sig till Jenny Wärmé och Helena Elonsson, två av delägarna i Slättö Förvaltning, för en inblick i branschen och hur kvinnor kan bygga kapital genom att satsa på fastigheter



Mitt främsta råd är att våga! Det är i grund och botten en trygg investering med stora möjligheter och man ska inte vara rädd att ge den tid.

- Jenny Wärmé

Jenny Wärmé och Helena Elonsson är två kvinnliga delägare och investerare hos Slättö Förvaltning, vars verksamhetsområde är att förvalta alternativa investeringsfonder med fastighetsfokus. Både Jenny Wärmé och Helena Elonsson har gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen och från en rad olika ledande verkställande positioner men även styrelseuppdrag i noterade fastighetsbolag. Båda brinner för att fler kvinnor ska upptäcka fastigheter som investeringsform. Vi har träffat dem för intervju om deras eget ägande samt hur man kan bygga kapital genom fastighetsinvesteringar.

Vad var det som gjorde att ni lockades till att arbeta med just fastigheter? Vad gjorde att ni började intressera er för fastighetsinvesteringar?

Jenny Wärmé: Jag började min karriär en gång i tiden på Mannheimer Swartling Advokatbyrå och arbetade då i deras fastighetsgrupp. Förutom att det var en otroligt rolig och inspirerande tid fick jag även lära mig från de allra bästa. Jag arbetade i många år som advokat och specialiserade

mig inom fastighetsrätten som jag alltid upplevde som väldigt bred. Jag fick chans att arbeta med allt från transaktioner, finansiering och strukturfrågor till fastighetsutveckling, hyra, aktiemarknadsfrågor mm. Egentligen är det kanske ännu enklare än så, då jag alltid har älskat vackra hus och byggnader. Det var nog så det började. Jag gillade tanken om att man faktiskt kan besöka investeringsobjektet, se det i verkligheten. Arbeta med objektet och skapa värden du kan se!

Helena Elonsson: Efter mina studier på KTH började jag på det då nystartade fastighetsbolaget Diligentia som uppstod ur SEB efter fastighetskrisen i början av 90-talet. Jag fick möjligheten till ett unikt skräddarsytt traineeprogram som gav mig en bred inblick i både bygg- och fastighetsverksamhet, och mycket tidigt fick jag upp intresset för att utveckla och förädla fastigheter.

Vilka är era bästa råd till kvinnor när det gäller att investera i fastigheten, utöver köp och sälj av privata bostäder?

Jenny Wärmé: Mitt främsta råd är att våga! Det är i grund och botten en trygg investering med stora möjligheter. Och man ska inte vara rädd att ge den tid. Dessutom har vi, till skillnad från många andra länder, en otroligt transparent marknad i Sverige genom vårt fastighetsregister vad gäller lagfaren ägare, tidigare ägare, inskrivna rättigheter och belastningar mm. Vidare garanterar staten att uppgifterna i detta inskrivningsregister är korrekta. Det finns en trygghet att informationen är så tillgänglig och det är lätt att få tag i information som är central för en fastighetsaffär. Det är klart att det finns olika risknivåer på typer av fastigheter men t.ex. bostadsfastigheter som ligger i Stockholmsområdet eller andra tillväxtområden, där risken för vakans är ytterst begränsad kan närmast vara att jämföra med en obligation.

Helena Elonsson: Det är precis som Jenny säger en trygg investering och en långsiktigt bra investering. Det är bara att se tillbaka historiskt på den värdeutveckling fastigheter har gett. Trots fastighetskris och finanskriser

har fastighetsinvesteringar varit lönsamma över tid. Man kan själv välja sin risknivå genom att välja vilken typ av fastigheter man vill investera i.

Vilka är uppsidorna med just fastigheter som investeringsform?

Jenny Wärmé: Som jurist älskar jag att man i jordabalken definierar att "fast egendom är jord". Det finns helt enkelt begränsat med fast egendom och om en tillgång enbart finns i begränsad upplaga tenderar priset att stiga över tid, framför allt i storstäder och andra attraktiva tillväxtregioner där människor vill leva och bo. Det finns ofta begränsad mark eller yta att bygga mer på så priserna går upp därefter. Om man investerar i rätt lägen och i rätt objekt kan man skapa en stabil och trygg investering med återkommande kassaflöden och det är en reelltillgång som skyddar mot inflation. Till detta kan tilläggas att du kan låna pengar av bankerna för att investera i fastigheter och därmed få möjligheten till en finansiell hävstång.

Helena Elonsson: Beroende på objekt finns det även ofta betydande dolda värden som kan skapas i en fastighetsinvestering. Kanske finns det möjlighet att driva detaljplan och stycka av? Kanske finns oanvända ytor som med en begränsad investering blir uthyrbara? Möjligheterna är många.

Många tänker säkert att det krävs ett väldigt stort kapital för att ens närma sig fastighetsinvesteringar, vad vill ni säga till dem som tänker så?

Jenny Wärmé: Jag tror att många tänker sig att man måste köpa en hel fastighet själv för att "investera i fastigheter" och det kräver såklart en insats av viss volym samt pengar till underhåll. Men du behöver inte vara



miljonär för att investera i fastigheter. Det går alldeles utmärkt att börja smått. Om du inte vill eller kan direktinvestera i fastigheter, men ändå är lockad av fördelarna, kan du istället investera i fastigheter via köp av andelar i fastighetsbolag exempelvis via fonder eller aktier. Man kan även till en början göra investeringar genom olika typer av "klubbar" som inte kräver så stor insats. Det finns investeringsbolag som samlar ihop investerare som sedan tillsammans gör en investering i exempelvis en fastighetsfond, eller för direktinvesteringar i fastigheter.

Helena Elonsson: Du kan även välja att köpa en mindre aktiepost i större fastighetsbolag och på så vis få exponering mot marknaden – dock handlas många noterade fastighetsbolag till

en premie jämfört med det underliggande värdet på fastighetsportföljen.

Har ni själva byggt kapital på detta sätt? Hur kom ni igång? Vilka är era bästa affärer och har ni några missar ni vill dela med er av?

Jenny Wärmé: Jag har haft turen att tidigt i karriären fått råd och uppmuntran om att investera i de bolag där jag också varit anställd. Tack vare kollegors stöd och råd om att våga köpte jag tidigt in mig i dessa bolag, både med aktier och när jag fick chansen genom teckningsoptioner. Med lite tur gick det väldigt bra för dessa fastighetsbolag och jag har sedan dess även fått tillfälle att fortsätta investera kapitalet i nya möjligheter, exempelvis i Slättös Fonder. I tillägg till det är nog en av mina bättre fastighetsaffärer faktiskt också min egen villa/bostad.

Vad är viktigast att tänka på när man utvärderar riskerna och potentialen inför en investering inom fastigheter?

Jenny Wärmé: Vilken typ av fastighet är viktigt att analysera. Bostäder i storstadsregionen eller orter med stark tillväxt är överlag låg risk, men prissättningen är också därefter. Andra favoritsegment är lager och logistik men även samhällsfastigheter. Ålder och skicket på fastigheterna är andra viktiga delar att beakta – investeringar i eftersatt underhåll kan bli kostsamma. Hur är det geografiska läget. Är det stabila hyresintäkter eller risker för vakans. Om investeringsobjektet är ett fastighetsbolag eller en fond tycker jag att det är väldigt viktigt att förstå vilka personer som står bakom bolagen jag investerar i, vilka är de och vad har de skapat innan. Kom ihåg att bolagens mål kan skilja väldigt mycket och värdeskapandet är tänkt att ske genom personerna i företagsledningen.

Till kvinnor som funderar på att arbeta i branschen, vilka erfarenheter och råd vill ni dela med er av till dem?

Jenny Wärmé: Fastighetsbranschen är en väldigt rolig och givande bransch att verka inom. Jag upplever absolut inte att det är någon nackdel att komma in som kvinna. Snarare tvärtom. Det finns väldigt goda möjligheter att bygga nätverk. Mitt råd är också att våga ta tillvara de tillfällen som ges under vägen.

Helena Elonsson: Fastighetsbranschen har blivit en av de mest jämställda branscherna i Sverige och du hittar många kvinnor i ledande ställning och på VD poster i dag. Sedan jag startade min karriär har det hänt otroligt mycket. Villkoren för att göra karriär i vår bransch är mycket goda för kvinnor idag.

Ownership vänder sig till Magnolia Bostads största kvinnliga investerare, Jennie Sinclair, för att få tips kring att utveckla sin riskförmåga



Investeringen i sig betyder att jag idag har möjlighet att satsa på eget företagande utan att riskera att bli av med hela tryggheten.

- Jennie Sinclair

Du kommer från Åmål! Hur trött är du på fucking-Åmål-skämt och hur hade din version av tonårstje reagerat om någon sagt till henne att hon en dag skulle bli investerare?

Jag har förlikat mig med Fucking Åmål och är numera en stolt ambasadör för min hemstad. Det var en trygg plats där jag fick utrymme att växa. Det finns en teori i boken David och Goliat: Konsten att slåss mot jättar, som hävdar att det är enklare att växa i ett sammanhang där konkurrensen inte är för stor. Det har stämt för mig och även definierat min syn på att allt är möjligt. Något som också skapar förväntningar. Så på frågan om hur mitt tonårsjag skulle reagerat...hon står fortfarande truligt och muttrar "varför har inte Harrods-skylden ersatts med Sinclair än". Hon är inte nöjd och blir det nog inte än på ett tag.

Vilken var din allra första investering? Hur samlade du kapital och mod till att göra den?

Min första större investering var i min egna lägenhet, en bostadsrätt

i Stockholm. Den finansierade jag genom lån och sparade pengar från lön. Det är en investering jag borde gjort betydligt tidigare i livet. Att hyra är bara en kostnad medan en investering i boende för det mesta ökar i värde.

Hur har dina tankar kring risk och pengar utvecklats under livets gång?

Jag är uppvuxen i en entreprenörsfamilj där pengar kommit och gått. Ibland åkte vi nedcabbat på Rivieran och ibland duschade jag iskallt när elen stängts av. Under en lång tid försökte jag undvika kallduscharna genom att inte ta risk överhuvudtaget. Detta blev extremt kontraproduktivt och skapade egentligen bara ett stadigt cashflow genom lön men ingen möjlighet för att pengarna skulle växa. Trots att jag är uppvuxen i en entreprenöriell miljö, har studerat entreprenörskap på universitetet och drivit upp hela bolag i egenskap av intraprenör, var jag livrädd för att ta risk genom att jobba för andelar eller starta

Vem äger marken du går på?

något själv. Men med tiden och genom egna erfarenheter insåg jag att göra sig beroende av lön kan skapa ekonomisk sårbarhet vid till exempel sjukdom eller familjebildning. En lärdom är därför att satsa på tillgångar som går att omvandla till kapital vid behov. Idag har jag en betydligt lägre lön men desto fler investeringar.

Vilken är din bästa investering hittills och vad har den möjliggjort?

Min bästa investering än så länge är i fastighetsbolaget Magnolia Bostad. För ganska exakt 10 år sedan, mitt i pågående finanskris, startades bolaget som ett sätt att finansiera bostadsutveckling genom fondstruktur och delat risktagande. Idag är Magnolia Bostads aktier noterade på Nasdaqs huvudlista. Jag är idag stolt över att jag då som nybliven småbarnsmamma stod på mig tills jag fick möjlighet att investera i bolaget. Jag kände grundarna och började med att presentera investeringscasen för två andra investerare, under pitchprocessen blev jag själv övertygad om att bolaget skulle bli en stor framgång. Att våga tro på ett bolag handlar mest om team och i det här fallet visste jag att grundarna var två professionella vinnarskallar med både branscherfarenhet och nätverk på plats. Att för mig kliva in i ett tidigt skede med min riskaversion i bagaget anser jag än idag vara väldigt modigt. Investeringen i sig betyder att jag idag har möjlighet att satsa på eget företagande utan att riskera att bli av med hela tryggheten.

Vad har du lärt dig genom att investera just i fastighetsbranschen som du vill dela med dig av?

Fastighetsbranschen är en av de mest kapitalintensiva branscherna som finns. Det är en stor maktfaktor

i samhället då bostadsbyggande påverkar allt från infrastruktur till integration och vår gemensamma framtida stadsbild. Jag tycker att det är viktigt att det finns både kvinnor och män på ägarsidan så att vi skapar framtiden, och bygger vårt samhälle, tillsammans.

Nu investerar du i kvinnoägda bolag! Vad är viktigast för dig när du investerar?

Teamet är avgörande. Att ha energi och passion är oftast viktigare än idén i sig. Jag tror också att det är viktigt för mig att satsa på case som jag greppar snabbt, en idé som är

svårt att förstå riskerar att också vara svårt att förstå för dem vars problem idén ska lösa. Att ge sig in i bolagsinvesteringar har gett mig större lust i livet, det ger mig känslan av att vara delaktig istället för att stå utanför att titta på. Jag tar fortfarande inte ut svängarna rejält när det kommer till risk, men jag övar och blir allt modigare.

Not: Jennie Sinclair är en del av tankesmedjan Ownershift samt investerar i Magnolia. Magnolia Bostad sponsrar Ownershifts arbete då ett jämställt samhälle är en prioriterad hållbarhetsfråga för bolaget.



Jennie Sinclair, entreprenör och investerar

Ownershift vänder sig till SEB:s privatekonom Jens Magnusson för att förstå hur taxeringsvärde relaterar till marknadsvärde



Eftersom avvikelserna från 75-procentsregeln beror på att marknadspriserna stiger och taxeringsvärdena inte "hinner med" så blir skillnaderna mellan taxeringsvärde och marknadspris som störst i de områden som har de snabbaste prisuppgångarna.

- Jens Magnusson

Enligt Skatteverket ska taxeringsvärdet motsvara ca 75 procent av marknadsvärdet. Utifrån din erfarenhet av värdering av fastigheter ur ett bankperspektiv, ser du några avvikelser?

Eftersom avvikelserna från 75-procentsregeln beror på att marknadspriserna stiger och taxeringsvärdena inte "hinner med" så blir skillnaderna mellan taxeringsvärde och marknadspris som störst i de områden som har de snabbaste prisuppgångarna. Det kan i vissa fall vara småhus och fritidshus i de mest attraktiva regionerna, men det måste inte vara det. Det kan också vara regioner som har ansetts mindre attraktiva men som klättrat och haft snabba värdeste-gringar i förhållande till sin tidigare position. Det är alltså inte så att höga marknadspriser nödvändigtvis gör så att taxeringsvärdet är lågt som andel av marknadsvärdet.

Tittar vi på marknadspriser för villor och fritidshus vet vi ju att de är högst i t.ex. Stockholms län, Västra Götaland och Jämtland (framförallt Åre). Men tittar vi på marknadspriserna i förhållande till taxeringsvärdet så är det många av Stockholmskommunerna som faktiskt hamnar långt ner på listan och i stället är det t.ex. Norrbotten och Dalarna som har högst marknadsvärde i förhållandet till taxeringsvärdena. Det beror alltså på att dessa regioner haft snabba prisuppgångar och att taxeringsvärdena inte "hunnit med" medan priserna i t.ex. Stockholm har varit höga länge och därmed också hunnit få högre taxeringsvärden.



Jens Magnusson, Privatekonom på SEB

Ownership's manifest

The Ownership purpose is to enable a measurable increase of women's ownership within the span of a lifetime. We firmly believe that we would have a better society for all if power through ownership were more equally distributed between men and women.

We push for shifts in all kinds of ownership, such as; land, real estate, patents, capital and companies. The purpose is to give women more power over their life decisions, as well as making women integral in forming our societies on all levels.

We shape our practical methods based on relevant research about behavior around risk and motivation. We use the power of knowledge, money and a revolutionary spirit to make rapid changes. We are not making women adjust to the current system, we aim to create a new system on top of the current one.

Årets ägarinnatabell

Huvudmannskap i företag ¹ Andel kvinnor av registrerade huvudmän, 2020	26%
Företagare (aktiebolag) ² Andel kvinnor av registrerade företagare i eget AB, 2019	24%
Företagare (andra bolagsformer) ³ Andel kvinnor av registrerade företagare, exkl. AB, 2019	37%
Aktier ⁴ Andel av totalt marknadsvärde som ägs av kvinnor (mäns andel är 8%), 2019	4%
Areal ⁵ Andel av Sveriges markareal som privatägs av kvinnor, 2021	15%
Lantbruksfastigheter ⁶ Andel av privatägda lantbruk utifrån taxeringsvärde som ägs av kvinnor, 2020	19%
Skog ⁷ Andel kvinnor av privatpersoner som äger skogsmark, 2019	38%
Musikrättigheter ⁸ Andel av upphovsrättspersoner anslutna till STIM som är kvinnor, 2020	21%
Bilar ⁹ Andel kvinnor av fysiska personer som äger bilar, 2019	35%
Patent ¹⁰ Andel av aktiva patent som ägs av kvinnor (mäns andel är 6%), 2020	1%

[1] Huvudman: den eller de personer som ytterst äger eller kontrollerar exempelvis ett företag eller en förening. En verklig huvudman kan även syfta till den eller de personer som tjänar på att någon annan agerar åt dem (Bolagsverket, 2020-12-31). [2] Företagare i aktiebolag (AB): personer som är registrerade som företagare i den registerbaserade arbetsmarknadsstatistiken (RAMS) från Statistiska centralbyrån (SCB). Det är enligt SCB främst små aktiebolag som räknas in. [3] Företagare (andra bolagsformer, exkl. AB): personer som är registrerade som egenföretagare i RAMS från SCB; inkluderar enskilda näringsidkare, ägare av kommandit- och handelsbolag. [4] Euroclear, 2019. [5] Lantmäteriet, 2020. [6] Lantmäteriet, 2020. [7] Skogsstyrelsen, 2019. [8] STIM, 2020 [8] Trafikanalys, 2019. [10] Patent och registreringsverket, 2020

