
UTREDNING OM ALTERNATIVA UPPLÅTELSEFORMER



Upprättat 2022-09-13





Innehållsförteckning

1.	Inledning och bakgrund till utredningen	3
2.	Analys över fördelningen av upplåtelseformer i Falu kommun	3
3.	Bostadsrättsföreningar – Brf	5
3.1.	Förutsättningar för att en Brf ska kunna bildas	5
3.2.	Omvärldsbevakning	6
3.2.1.	Prisbild	6
3.2.2.	Andra allmännyttor	7
3.2.3.	Drivkraft	7
3.2.4.	Privata aktörer	8
3.3.	Aspekter för Kopparstaden	8
3.3.1.	Kvalitet/tidsperspektiv/ekonomi	8
3.3.2.	Kompetens/organisation	9
3.3.3.	Varumärket	9
3.4	Motiv till att Kopparstaden skulle bygga bostadsrätter	10
4.	Ägarlägenheter – radhus på höjden	10
4.1.	Förutsättningar för att få bilda ägarlägenheter	10
4.2.	Hur fungerar det i praktiken?	12
4.3.	Statistik bakom vem som köper ägarlägenheter	12
4.4.	Att bygga ägarlägenheter	13
4.5.	Motiv till att Kopparstaden skulle bygga ägarlägenheter	13
5.	Kooperativa hyresrätter	14
5.1.	Vad innebär kooperativa hyresrätter	14
5.2.	Varför kooperativ hyresrätt?	15
5.2.1.	Att förverkliga en boendeidé	15
5.2.2.	Att kunna delfinansiera nyproduktion	15
5.2.3.	Att utveckla boendedemokratin	15
5.2.4.	Andra skillnader mellan hyresrätt och kooperativ hyresrätt..	16
5.2.5.	Ombildningar	16
5.3	Motiv till att Kopparstaden ska bygga hyreskooperativ	16
6.	Summering	17



1. Inledning och bakgrund till utredningen

I Kopparstadens ägardirektiv från mars 2021 specificeras fyra uppdrag som ska utföras under en tidsperiod från 2021 till 2023. Ett av dessa uppdrag är att *Genomföra en förstudie kring förutsättningar för nybyggnation eller ombildning av hyresrätter till bostadsrätter (Brf) eller kooperativa hyresrätter i syfte att skapa blandade upplåtelseformer*, vilket har mynnat ut i den här rapporten.

Det finns idag fyra mer eller mindre kända upplåtelseformer för flerbostadshus:

- Hyreslägenheter
- Bostadsrätter (brf)
- Kooperativa hyresrätter
- Ägarlägenheter

Även om ägardirektiven inte nämner samtliga upplåtelseformer berör rapporten dem allihop. Det finns olika ingångar till varför ett allmännyttigt bolag ska arbeta med olika upplåtelseformer, men trenden är tydlig att fler och fler kommunala bolag gör det. Främst handlar det om att man vill uppnå mångfald i ett socioekonomiskt utsatt områden, men det kan också vara ett sätt att ekonomiskt finansiera fler bostäder i sin kommun.

2. Analys över fördelningen av upplåtelseformer i Falu kommun

I Sverige har vi en lång tradition av att bo i små samhällen och i mindre egna bostäder. Vi började flytta in till städerna några årtionden efter flera av våra västerländska grannar. Inflyttningen till städerna ökade i slutet av 1800-talet för att på allvar sätta fart under de första decennierna under 1900-talet. Då uppstod behovet av att producera flerbostadshus i städerna och samtidigt uppkom olika typer av ägarförhållanden.



Idag, Sverige 2022, bor fortfarande en stor del av befolkning i småhus och en nästan lika stor del i flerfamiljsbostäder (med övervikt mot hyresrätter jämfört med Brf). Fördelningen skiljer sig mellan olika orter och län. I tabellerna nedan redovisas olika bostadsförhållanden för jämförelse och förståelse för just situationen i Falun. Det som tydligt kan utläsas är att man oftare bor i småhus i Falun än i Riket. Samt om man bor i Brf så har man relativt många rum på få personer.

Andel personer (%) som bor i respektive bostadstyp, 2021

Tabell A ¹	Småhus			Flerfamiljshus		Special-bost.	Uppg. saknas
Typ	Äganderätt	Hyresrätt	Brf	Hyresrätt	Brf	Ålderb., Student, övrigt	Div
Sverige	48,0	1,6	2,2	25,4	17,2	3,2	2,5
Dalarna	63,6	1,5	1,3	20,7	8,0	2,3	2,6
Falun	56,9	1,0	1,2	26,1	8,5	2,1	4,0
Borlänge	50,1	0,7	2,2	30,7	13,1	1,7	1,4

Andel boendetyper (%), 2021

Tabell B ²	Småhus			Flerfamiljshus		Special-bost.	Uppg. saknas
Typ	Äganderätt	Hyresrätt	Brf	Hyresrätt	Brf	Ålderb., Student, övrigt	Div
Sverige	39,3	1,5	1,9	28,6	20,8	4,7	2,9
Dalarna	55,6	1,6	1,3	23,8	11,3	3,4	2,9
Falun	46,9	1,1	1,1	31,6	11,7	3,7	3,9
Borlänge	42,9	0,6	2,0	31,6	18,8	2,7	1,5

Antal boende i respektive flerfamiljs-bostadstyp

Tabell C ³	Hyresrätt					Bostadsätt				
Typ	1:a	2:a	3:a	4:a	5:a	1:a	2:a	3:a	4:a	5:a
Sverige	1,2	1,5	2,3	3,3	3,6	1,2	1,5	2,0	2,5	2,8
Dalarna	1,2	1,4	2,3	3,3	4,1	1,2	1,3	1,6	2,0	2,2
Falun	1,1	1,4	2,2	3,0	3,9	1,2	1,3	1,6	2,0	2,2
Borlänge	1,4	1,5	2,7	3,8	4,5	1,1	1,3	1,7	2,1	2,7

¹ statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0111/HushallT21B/table/tableViewLayout1/

² statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0111/HushallT22/table/tableViewLayout1/

³ statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0111/HushallT30/table/tableViewLayout1/



Tolkningen av relativt få Brf i Falun kan göras på två sätt:

1. Marknaden efterfrågar inte fler Brf.
2. Det saknas Brf i Falun jämfört med andra upplåtelseformer.

Det är svårt att framtidsspana vilka boenden som kommer vara mest eftertraktade framöver i Falun. Möjligen har marknaden stabiliserats till ovan givna förhållanden, vilket skulle göra att man ska bygga med samma fördelning i framtiden som historien visar, dvs 3 hyresrätter för varje bostadsrätt. Eventuellt kan politiska och ekonomiska beslut få stor påverkan på framtida beslut, tex investeringsbidrag på hyresrätter, ökade räntor på lån och andra skatter eller avgifter.

3. Bostadsrättsföreningar – Brf

3.1. Förutsättningar för att en Brf ska kunna bildas

En bostadsrättsförening kan bildas både för en befintlig byggnad och vid nyproduktion.

Ombildadande av bostadsrätter från hyreslägenheter sker i 6 steg ⁴:

1. **En bostadsrättsförening bildas.** Krav på föreningen är att *"En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar, antagit stadgar, utsett styrelse och revisor. Stadgarna måste därtill ha det innehåll som anges i bostadsrättslagen för att Bolagsverket ska kunna registrera föreningen, se 9 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:615), BRL."*⁴.
2. **Intresseanmälan.** När föreningen är registrerad lämnas intresseanmälan till Inskrivningsmyndigheten in. För att intresseanmälan ska godkännas krävs att minst två tredjedelar (2/3) av hyresgästerna vill att föreningen ska köpa fastigheten. Bostadshyresgästerna måste vara folkbokförda på adressen och ha ett förstahandsavtal.
3. **Ekonomisk plan.** När fastigheten har besiktigats och man är överens om ett pris ska en ekonomisk plan göras. Planen ska visa insatsens storlek och månadsavgiften. Och den ska ge de eventuellt blivande bostadsrättshavarna information om vad det kommer att kosta.
4. **Information.** Inför ett köp brukar det kallas till informationsmöten.
5. **Beslut om husköp.** Vid en särskild stämma ska hyresgästerna, som också måste vara medlemmar i

⁴ Hyresgästföreningens hemsida



bostadsrättsföreningen, besluta om att köpa eller ej. Minst två tredjedelar (2/3) måste rösta ja för att köpet ska genomföras. Om köpet går igenom äger föreningen hela fastigheten, det inkluderar alla lägenheter, lokaler och garage. Och även de lägenheter som hyresgästerna väljer att bo kvar i med hyresrätt.

6. **Varje medlem tar beslut.** När fastigheten köpts av föreningen har du 12 månader på dig att bestämma om du vill köpa din lägenhet. Sker köpet inom sex månader gäller det priset som sattes vid husköpet plus ränta. Därefter gäller marknadspris.

3.2. Omvärldsbevakning

3.2.1. Prisbild

Att uppföra en Brf innebär att man behöver förhålla sig till den lokala marknaden för att vinna framgång. I Falun ligger priset för en Brf på c:a 32 kkr/BOA⁵ (2022, både vid nyproduktion och i befintligt bestånd). Vid nyproduktion har man 32 kkr/BOA plus ett utrymme som skapas via lån i föreningen på 12-15 kkr/BOA att bygga för. Det innebär att byggherrekostnaden (byggkostnaden, moms och vinst) ska inrymmas inom 44-47 kkr/BOA (2022).

Idag bygger Kopparstaden sina hyresrätter för c:a 50 kkr/BOA. Snittet för samtliga nyproduktioner för Kopparstaden från 2002 fram till 2022 (uppräknat till dagens prisnivå) ligger på c:a 47 kkr/BOA.

Bostäderna som Kopparstaden bygger är i normal standard exklusive t.ex. tvättmaskin, mikro och diskmaskin. Dock är det relativt hög standard på de allmänna installationerna som t.ex. ventilationsaggregaten, värmeinstallationen osv. Kopparstaden har som mål att bygga hållbara, energieffektiva bostäder till rimliga priser.

Som man kan utläsa av dessa siffror och förväntansbilden för en Brf-köpare behöver man omprioritera från dagens byggsätt (långsiktigt hållbart med förvaltningsvänliga installationer) till mer attraktiva ytskikt och påkostade vitvaror för att klara den förväntade köpstyrkan och vad som efterfrågas i Falun.

⁵ BOA = Boende area



3.2.2. Andra allmännyttor

Det finns flera allmännyttor som producerar Brf och även ombildar hyresrätter till Brf. I en artikel i DN 2022-04-23⁶, framgår det att var tredje hyresrätt i Stockholms allmännytta har ombildats sedan 1992. Det händer även att någon Brf blir återköpt av Allmännyttan, såsom skedde i Malmö 2021⁷, men det är mindre vanligt. De allmännyttor som arbetat med Brf har byggt upp en organisation som kan hantera uppdraget och jobbar oftast över längre tid med Brf som en produkt. I Stockholm finns till exempel väldigt tydlig information⁸ om hur man går till väga och var det eventuellt kan gå att ombilda lägenheter från Allmännyttan till Brf på Stockholms Stads hemsida.

3.2.3. Drivkraft

Den tydliga drivkraften för en producent av Brf är vinsten i det enskilda projektet, både vid nyproduktion och vid ombildandet. För en Allmännytta kan det också finnas sociala intressen som att minska segregationen och att erbjuda flera typer av boendeformer inom samma område.

Huruvida ett område med blandat antal brf och hyreslägenheter faktiskt minskar segregation debatteras mycket. En av Sveriges ledande forskare inom området, Roger Andersson från Uppsala universitet, säger så här:

*”Rent teoretiskt kan det på sikt öka den sociala blandningen i ett område som berörs men även här blir en relevant fråga vad som händer med kvarvarande hyresrätter i staden. Så kallade ”dispersal effects” är vanliga när man försöker lösa problem i ett visst område, dvs man löser inte något grundläggande segregationsproblem utan man flyttar hushåll eller gentrifierar ett enskilt område med konsekvenser för andra områden.”*⁹

För den enskilde hyrestagaren och blivande ägaren varierar drivkraften något. Det som framför allt framhålls till bostadsrättens fördel är större möjlighet att påverka och att ”man betalar till sig själv”. Vilket förhoppningsvis ger

⁶ dn.se/sverige/ygeman-ombildningar-driver-pa-segregationen/

⁷ dagensps.se/privatekonomi/bostad/allmannnyttan-tar-over-skandalforening-i-malmo/

⁸ boende.stockholm/ombilda-till-bostadsratt/

⁹ Citat från Roger Andersson, Senior Professor in Human Geography, Institute for Housing and Urban Research, Uppsala University



möjlighet till vinst vid en eventuell försäljning, dvs vinsten är viktig även för den enskilda individen. Från de som förordar hyresrätt är det ofta friheten att inte binda sig ekonomiskt eller långsiktigt, slippa ta hand om renoveringar och övriga problem samt tryggheten att ha någon att vända sig till om t.ex. olyckor inträffar, som framhålls.

3.2.4. Privata aktörer

I princip i hela Sverige, däribland Falun, finns många aktörer som specialiserat sig på att bygga kostnadseffektiva Brf. De har oftast en organisation som kan erbjuda allt från rådgivning om lån till olika stödprogram för visning av val man behöver göra som kommande Brf-ägare. De har ofta lång erfarenhet och har trimmat sin organisation med både personal och kompetens för just denna affärsidé. Oavsett om de är en del i en större organisation eller enbart håller på med Brf så verkar de oftast arbeta med det på heltid. För att få affären att fungera för bolaget så måste man helst ha ett jämnt flöde. En Brf påbörjas oftast inte förrän c:a 60-70% av bostäderna är sålda, detta för att få beviljade lån. Därför har byggherren ofta flera projekt i gång för att få en jämn belastning då några projekt inte kommer i gång alls.

3.3. Aspekter för Kopparstaden

3.3.1. Kvalitet/tidsperspektiv/ekonomi

Som beskrivits ovan jobbar Kopparstaden utifrån tesen att bygga hållbart. I det har tolkats att byggnaderna ska vara hållbara över tid, dvs förvaltningsvänliga, enkla att byta hyresgäster på, energieffektiva, minimerat klimatavtryck samt generera en vinst i varje projekt.

En nyproducerad Brf byggs upp så att lånen i föreningen maximeras och man attraherar köpare med ytskikt av olika slag och mer intressanta vitvaror. Man ser till att bygga bort alla gemensamma ytor och minimerar förråd samt maximerar boytan (för att öka försäljningspriset). Det innebär bland annat att man alltid har egna tvättmaskiner. Man ser också till att alla har tillgång till minst en parkeringsplats. Totalt sätt blir alltid en Brf mindre bra ur ett klimatperspektiv, över tid, vid nyproduktion.



Vid ett ombildande får den kommande Brf-köparen en produkt som är lätt att förvalta och som oftast har låga lån då priset ofta hamnar lägre än det borde göra utifrån vad som köps. Ofta finns dolda värden i hyreshus som kommer fram efter ombildande och det är inte sällan som priset ökar väldigt mycket redan första året på Brf i en ombildad byggnad. Incitamentet verkar behövas och som Hans Lind, professor i fastighetsekonomi säger: *"Det blir ingen ombildning om hyresgästerna ska betala samma pris som på den externa marknaden. De går inte in i det här om de inte kan tjäna något på det. Precis som fastighetsägarna inte säljer om de inte kan göra någon vinst."*¹⁰

3.3.2. Kompetens/organisation

Att börja jobba med en ny produkt, som Brf, kräver ny kompetens. Kopparstaden skulle behöva köpa in tjänsten externt eller bygga upp en organisation som kan hantera Brf inom bland annat:

- Marknadsföring, försäljning och hantering av olika val under produktionen.
- Någon form av nätkatalog för hanteringen.
- Ny ekonomisk kompetens inom Brf för att hantera de föreningar som behöver skapas
- Ny juridisk kompetens för att hantera ny form av avtal.
- Ny byggkompetens för att ändra sättet vid nyproduktion av Brf.

Sammantaget skulle detta innebära en utökning på några tjänster på Kopparstaden eller ökade kostnader.

3.3.3. Varumärket

Vilken risk finns att man som köpare av en nyproducerad Brf från Kopparstaden tänker att det ska vara samma kvalité som Kopparstadens hyresrätter?

Frågan är viktig då det påtalats ovan att det är olika produkter och ganska stor skillnad i kvalitén.

¹⁰mitti.se/nyheter/har-ar-priserna-for-hyresratterna-som-staden-vill-salja/reptjn!D@4idBkYExPR1nOQsAxZDw/



3.4 Motiv till att Kopparstaden skulle bygga/bilda bostadsrätter

Motivet till att Kopparstaden ska börja bygga/bilda bostadsrätter är:

- Erbjudna befintliga hyresgäster en möjlighet att göra en bostadskarriär, ev. i det område som man redan bor och trivs i.
- Skapa mångfald i de områden som är segregerade idag.
- Tjäna pengar på försäljningen av bostadsrätter och använda vinsten till att finansiera investeringar i nyproduktion/ROT av hyresrätter.

Motiv till att Kopparstaden inte ska börja bygga/bilda bostadsrätter:

- Dyrare omkostnader (köpa in tjänst/anställa personal för att sälja bostadsrätter)
- Kan på sikt skada varumärket då byggkvaliteten ekonomiskt inte tillåts vara lika hög som i hyreslägenheterna som Kopparstaden bygger.
- Vid ombildning av bostadsrätter kan enskilda hyresgäster hamna i kläm och få sina grannar som hyresvärd, vilket ofta upplevs som exkluderande. Många hyresgäster känner tvånget att antingen flytta eller köpa sin lägenhet.¹¹

4. Ägarlägenheter – radhus på höjden

4.1. Förutsättningar för att få bilda ägarlägenheter

2009 ändrades lagstiftningen i Sverige, vilket möjliggjorde en ny upplåtelseform av boende, de ska ägarlägenheter. Formen är vanlig i andra länder i Europa och på kartbilden nedan, från Svefa, ser man att länder som Finland, Island, Turkiet och Spanien ligger i topp när det kommer till antal ägarlägenheter. I Sverige finns idag, 3 359 ägarlägenheter, enligt registrerade fastigheter i fastighetsregistret februari 2022. Upplåtelseformen finns ännu inte i Falun.

¹¹. Kandidatuppsats, Hur är det att vara kvar som hyresgäst efter en ombildning till bostadsrätt? av Pierre Blomqvist Skog

Ägarlägenheter i övriga Europa

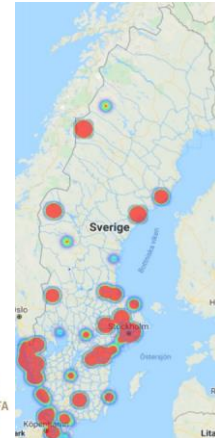


Bild på ägarlägenheters frekvens i Sverige och Europa, Svefa

Följande förutsättningar måste vara uppfyllda för att få kallas för ägarlägenhet:

- Tredimensionell fastighet som inrymmer en enda lägenhet (definition av ägarlägenhet i Jordabalkens 1 kap. 1 a §)
- Får inte ha använts som bostad de senaste 8 åren
- Ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter
- Bildas genom lantmäteriförrättning
- Detaljerat underlag krävs
- Uthyrning möjlig

Punkt två, att lägenheten inte får ha varit bostad de senaste 8 åren gör att det i princip endast är nyproduktion som är aktuell för ägarbildning, men ombyggnad av lokal till lägenheter kan också förekomma.

Ofta benämns ägarlägenheter som radhus på höjden!

Det gjordes en utredning 2014 där man tittade över möjligheten att ändra lagstiftningen så att man skulle kunna skapa ägarlägenheter direkt från befintliga hyreslägenheter, men utredningen ledde aldrig till något lagförslag. Fler politiska röster finns i dagsläget som tycker att det är dags att titta över lagstiftningen igen. De menar bland annat att det kan vara ett viktigt instrument för allmännyttan för att skapa mångfald i bostadsområdena.



4.2. Hur fungerar det i praktiken?

Köparen investerar i sin egen lägenhet som blir en egen fastighet. I samband med fastighetsbildningen klargörs på en mycket detaljerad nivå vad som ingår i fastigheten och vad som ligger under samfälligheten. Detta för att det ska vara tydligt vems ansvar det är om något t ex går sönder. Vid investeringen står köparen för alla kostnader, dvs köpeskilling, pantbrev, stämpelskatt och fastighetsavgift.

Gemensamma ytor som inte ägs av någon i byggnaden så som trapphus, mm hanteras av samfällighetsföreningen. Rent juridiskt är det majoritetsbeslut som råder i föreningen. Till skillnad från en bostadsrättsförening har en samfällighetsförening aldrig några skulder så den ekonomiska belastningen för föreningen blir lägre än för en bostadsrättsförening. Den summa som betalas in till samfälligheten ska täcka; drift-, administrations- och skötselkostnaderna samt framtida underhållskostnader.

Lantmäteriförrättningen ställer krav på belopp som regelbundet ska avsättas av var och en till underhållsfonden. Typiska värden är ca 70 – 90 SEK/m² och år

Då du fullt ut äger din lägenhet (radiatorer, avlopp, fönster, mm) är det upp till dig vem du ev. hyr ut den till, om du belånar den och hur du sköter om den,

De största fördelarna som framhålls med att bo i en ägarlägenhet jämfört med andra upplåtelseformer är friheten att göra vad du vill i kombination med låg avgift till samfällighetsföreningen. Den största nackdelen är avgifter kopplat till lagfarten och ev. pantbrev.

4.3. Statistik bakom vem som köper ägarlägenheter

Det är främst två kategorier som köper ägarlägenheter:

- De som vill göra en investering och säkra boenden i framtiden till t ex sina barn
- De som faktiskt avser att bo i den

Statistik från 2021 visar att endast 37 % av de som äger ägarlägenheter också är folkbokförda på samma adress, dvs bor i dem. Siffrorna från samma år visar också att 51 % av lägenheterna ägs av privatpersoner, 47 % av juridisk person och 3 % av internationella investerare och då främst från Norge.

Trenden är att ägarlägenheter ökar mest i storstäderna och i fjällvärlden (längs gränsen till Norge), samt att lägenhetsstorlekarna minskar. Antal ettor och tvåor har ökat



markant under sista året. Snittytan för ägarlägenheter ligger 2021 på 68 m2.

4.4. Att bygga ägarlägenheter

De tre största byggaktörerna på ägarlägenheter i Sverige idag är:

- JM (stört marknadsandelar)
- BESQAB
- Svenska nyttobostäder

När man designar lägenheter behövs ett annat tänk jämfört med när man bygger annan typ a flerfamiljshus. Viktiga aspekter att tänka på är bl a:

- Enkel geometri med tydliga gränser
- Minimera de gemensamma ytorna
- Tänka underhållsfritt
- Säkra låga driftskostnader
- Anpassade installationer i varje lägenhet (IMD, fiber, porttelefon, mm)

Det är också viktigt att prisa in sig rätt då det än så länge finns få jämförelseobjekt och svårt att veta vad en marknad klarar av.

Det finns allmännyttor i Sverige som bygger ägarlägenheter, bl a Växjöbostäder, som har byggt ägarlägenheter sedan 2012 och nu är inne på sitt fjärde nyproduktionsprojekt.

4.5. Motiv till att Kopparstaden ska bygga ägarlägenheter

Generellt anses ägarlägenheter vara till målgruppen av köpstarka personer/företag och än så länge finns ägarformen bara i större städer eller attraktiva fjällområden.

Motivet till att Kopparstaden ska börja bygga ägarlägenheter är:

- Skapa mer variation i upplåtelseformer i områden som domineras av en upplåtelseform
- Bana mark för privata aktörer i Falun och gå först med att visa att det går. Den ekonomiska risken är låg, då lägenheter som inte blir sålda i ett projekt istället kan hyras ut som "vanliga" hyreslägenheter och på så vis generera täckning för drift och ev. lånekostnader.
- Ekonomisk finansiering för att tillskapa fler boenden i Falun.

Motivet till att Kopparstaden inte ska börja bygga ägarlägenheter



- Kräver en organisation och kompetens som Kopparstaden inte har och antingen behöver bygga upp eller köpa in.
- Svårt att sätta marknadspris på ägarlägenheter i Falun, då det är nytt och risk att prisbilden landar fel (lärdom från Växjö).
- Fler och fler köper ägarlägenheter som penga-investeringar utan att hyra ut vilket innebär att många lägenheter står tomma, vilket inte gynnar social hållbarhet.

5. Kooperativa hyresrätter

5.1. Vad innebär kooperativa hyresrätter

Den kooperativa hyresrätten är sedan 2002 en permanentad upplåtelseform i Sverige. Kooperativ hyresrätt kan beskrivas som en mellanform mellan vanlig hyres- och bostadsrätt. Boendeformen är ägnad att ge förutsättningar för en bättre boendemiljö med större inslag av boendedemokrati och självförvaltning än vanlig hyresrätt. Ökad självförvaltning ger bättre möjligheter att anpassa boendet till hyresgästernas särskilda önskemål.

I den kooperativa hyresrätten hyr hyresgästen sin lägenhet på ungefär samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Skillnaden är att hyresgästen hyr av en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening. Hyresgästen måste dessutom vara medlem i föreningen. Kooperativ hyresrätt är ett särskilt slag av ekonomisk förening. Medlemmarna i föreningen betalar dels medlemsinsatser, dels upplåtelseinsatser. Medlemsinsatserna uppgår vanligtvis till symboliska belopp medan upplåtelseinsatserna varierar betydligt, från noll till flera tusen kronor per kvadratmeter. Om man lämnar föreningen får man tillbaka upplåtelseinsatsen. Hyresgästen kan inte sälja sin hyresrätt.

Både bostadsrätten och den kooperativa hyresrätten är ekonomiska föreningar. Det finns dock en avgörande skillnad mellan bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. I bostadsrätten finns en fast koppling mellan medlemmens andel i föreningen och nyttjanderätten. Detta möjliggör att man kan köpa och sälja nyttjanderätten i föreningen (man köper och säljer inte själva lägenheten). På vissa marknader kan priserna för bostadsrätter trissas upp rejält. I den kooperativa hyresrätten finns ingen fast koppling mellan medlemmens andel i förening och nyttjanderätten. Detta medför att nyttjanderätten då inte heller kan köpas och säljas. Den kooperativa hyresrätten är därmed spekulationsfri. Det



medför också att föreningarna kan ha en kö. Den kooperativa hyresrättsföreningen kan i varierande grad ansvara för teknisk och ekonomisk förvaltning. Medlemmarna bestämmer själva vad och hur mycket av förvaltningen de ska utföra. Arbetsfördelningen mellan bostadsföretaget och föreningen regleras genom ett förvaltningsavtal.

Det finns två modeller för kooperativ hyresrätt, ägarmodellen och hyresmodellen. Hyresmodellen innebär att den kooperativa hyresrättsföreningen hyr huset/lägenheterna av ett bostadsföretag och sedan i sin tur hyr ut lägenheterna till medlemmarna. Villkoren för uthyrningen av fastigheten regleras med ett blockhyresavtal mellan bostadsföretaget och KHR-föreningen. I ägarmodellen äger föreningen huset och då har inte bostadsföretaget någon självklar uppgift.

5.2. Varför kooperativ hyresrätt?

Följande motiv har blivit de vanligaste.

5.2.1. Att förverkliga en boendeidé

Kooperativ hyresrätt kan passa när man vill förverkliga en speciell boendeidé, exempelvis seniorboende eller kollektivhusboende. Lagstiftningen medger att föreningen kan ha en särskild boendekategori. Hittills har få föreningar tillkommit med t.ex. miljöprofil eller för golfentusiaster, men detta är fullt möjligt.

5.2.2. Att kunna delfinansiera nyproduktion

Upplåtelseinsatsen kan sättas relativt högt och bidra till finansieringen av projektet. Detta har visat sig vara viktigt, inte minst på marknader där banker och andra finansieringsinstitut vill gardera sig och ha en "riskpremie" för sin finansiering. Att bygga och upplåta med KHR kan på vissa orter vara det enda sättet att kunna bygga något alls. I flera fall vill inte heller de som säljer sina egna hem inte satsa för mycket av pengarna i ett nytt boende.

5.2.3. Att utveckla boendedemokratien

Den enskildes inflytande utgår från medlemskapet i den kooperativa hyresrättsföreningen. Föreningen träffar avtal med



bostadsföretaget om hur mycket av skötsel och övrig förvaltning man vill ta hand om.

Kooperativ hyresrätt kan också passa bra i vissa förvaltningssituationer. Exempelvis vid avsides liggande hus eller vid radhusbebyggelse kan det vara praktiskt med ett ökat ansvar för de boende, men detta motiv har hittills inte visat sig vara särskilt viktigt.

5.2.4. Andra skillnader mellan hyresrätt och kooperativ hyresrätt

Den kooperativa hyresrätten innebär ett direkt boinflytande och för att göra detta möjligt har vissa avsteg gjorts från hyreslagstiftningen. Föreningen bestämmer hyran utan krav på förhandlingar med hyresgästorganisation. Den enskilde hyresgästen kan inte heller begära prövning av hyran i hyresnämnden. Däremot gäller bruksvärdesprincipen för den hyra som föreningen betalar till bostadsföretaget.

Bytesrätt, besittningsskydd med flera rättigheter liksom flertalet skyldigheter enligt hyreslagstiftningen gäller vid kooperativ hyresrätt däremot inte bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och förändringsarbete.

5.2.5. Ombildningar

Om ett befintligt hus ska ombildas till kooperativ hyresrätt måste minst två tredjedelar av hyresgästerna i huset stödja beslutet. Om så sker, blir samtliga hyresgäster i huset hyresgäster hos föreningen, även de som motsatt sig beslutet. Deras hyresavtal kommer att följa hyreslagstiftningen fullt ut.

5.3 Motiv till att Kopparstaden ska tillskapa hyreskooperativ

Motivet till att Kopparstaden ska börja bygga hyreskooperativ är:

- Skapa mer variation i upplåtelseformer i områden som domineras av en upplåtelseform
- Delvis ekonomisk finansiering för att tillskapa fler boenden i Falun, framför allt i områden där Kopparstadens förvaltningsorganisation saknas
- Möjliggöra en ny nivå av bo- inflytande för en viss grupp intressenter i Falun



Motivet till att Kopparstaden inte ska börja bygga hyreskooperativ är:

- Svårt att hitta intressenter som är beredda att betala depositionsavgift som täcker de höga byggkostnaderna. Risk att det blir många tomma lägenheter och en ekonomisk förlustaffär (Kan dock kompenseras genom att föreningen hyr ut de tomma lägenheterna.)
- Vi arbetar idag mycket fokuserat med bo-inflytande och områdesstrategier inom Kopparstaden och tänker att många av de ideologiska tankarna kan rymmas i den befintliga hyresrätten, t ex hyresrätter där samtliga hyresgäster delar ett visst intresse, t ex ekologisk hållbarhet.

6. Summering

Samtliga tre upplåtelseformer som beskrivits i den här utredningen har både för och nackdelar på den ekologiska-, social- och ekonomiska hållbarheten samt på Kopparstadens varumärke. Utredningen tycker inte det finns någon av de tre upplåtelseformer som är självklar att förorda framåt för Kopparstaden.

Rekommendationen är att Kopparstaden fortsätter att fokusera på hyresrätter, men kontinuerligt bevakar utvecklingen av de olika upplåtelseformernas utveckling i Sverige generellt och Falun specifikt.

2022-09-13

Susanna Karlevill
Vd

Johan Appelberg
Bygg- och Utvecklingschef

Just. Sign. _____