Boverket

Kooperativa hyresrätter
– Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen

Kooperativ hyresrätt

– Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen

Boverket mars 2005

Titel: Kooperativ hyresrätt – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen
Utgivare: Boverket mars 2005
Upplaga: 1
Antal ex: 750
Tryck: Boverket internt
ISBN: 91-7147-868-X
Sökord: Bostadspolitik, kooperativ hyresrätt, kooperativa hyresrätts-föreningar, upplåtelseformer, lagstiftning, fastighetsförvärv, om-vandling, attityder, kommuner, exempel
Diarienummer: 501-4211/2003

Publikationen kan beställas från:
Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 50
Fax: 0455-819 27
E-post: publikationsservice@boverket.se
Webbplats: www.boverket.se

©Boverket 2005

Förord

Kooperativ hyresrätt – har varit en lagstadgat upplåtelseform sedan 2002. Trots det har denna typ av hyresrätt av olika skäl inte nått den framgång många förväntade sig. Ett skäl kan vara att utredningar kring denna boendeform inte slutfördes innan lagstiftningen vara ett faktum.

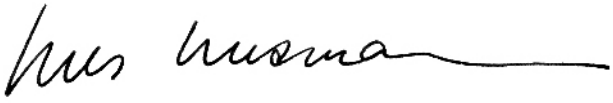
Regeringen gav därför i december 2003 Boverket i uppdrag att utveckla förutsättningarna för kooperativ hyresrätt. Uppdraget redovisades den 1 mars 2005 till regeringen och föreligger här i rapportform.

Den kooperativa hyresrätten, som kan förekomma i ägaremodell och hyresmodell, kan efter ansökan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag och därigenom spela en viktig roll bland annat vid en försäljning av fastigheter tillhörande kommunala bostadsföretag. För att kunna spela denna roll fordras att boendeformen blir ekonomiskt tillgänglig för många hushåll och att den inspirerar till medlemmarnas, i den kooperativa hyresrättsföreningen, engagemang i det egna boendet. Förslag i den riktningen redovisas i denna rapport. Boverket har i uppdraget pekat på en rad regeländringar som kan åstadkommas inom ramen för den stomme som *lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt* utgör. Förslag på hur samverkansformer mellan kooperativa hyresrättsföreningar kan upprättas lämnas också i denna rapport.

Den kooperativa hyresrätten kan komma bli en bostadsform som utgör ett alternativ till andra upplåtelseformer i några olika situationer. Exempel som nämns i rapporten tar upp frågor som seniorboende, ökad integration i utsatta bostadsområden och stärkt boinflytande vid utförsäljning av allmännyttan.

Rapporten har tagits fram med Lars Malmgren, konsultföretaget Vita Novis, som projektledare under ledning av Fredrik von Platen, Boverket, som styrgruppsordförande.

Karlskrona mars 2005



Ines Uusmann
generaldirektör

Innehåll

1. Förkortningar 7

2. Sammanfattning 9

3. Inledning 13

3.1. Uppdraget 13

3.2. Organisation och samverkan 14

3.3. Genomförande av uppdraget 15

4. Kooperativ hyresrätt i Sverige 2004 17

4.1. Historik och nuläge 17

4.2. Initiativ för utveckling av kooperativ hyresrätt 20

4.3. Analys av den kooperativa hyresrättens styrkor, svagheter, möjligheter och hot 41

5. Svensk kooperativ hyresrätt 2010 65

5.1. Strategier för framtiden 65

5.2. Fem vägar att nå målen 70

6. Förslag till att utveckla förutsättningarna för kooperativ hyresrätt ... 89

7. Långsiktigt hållbara insatser för utveckling den kooperativa hyresrätten 105

7.1 Främjande av den kooperativa hyresrättens fortsatta utveckling 105

7.3. Villkor för nyproduktion av kooperativa hyresrätter 116

Referenser 121

Direktiv 121

Utredningar och rapporter 121

Propositioner 122

Författningar 122

Övrig litteratur 122

Bilaga 1 Exempel på stadgar 125

Stadgar för x kooperativ hyresrättsförening 125

Bilaga 2 Regeringsbeslut 25 (Fi 2003:6589) 131

Uppdrag till Boverket att utveckla förutsättningarna för kooperativ hyresrätt 131

1. Förkortningar

Allbolagen	Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag
BOA	Bruksarea för utrymmen helt eller delvis ovan mark inrättade för boenden
BKN	Statens bostadskreditnämnd
Bostadsrättslagen	Bostadsrättslag (1991:614)
Föreningslagen	Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar
Hyresförhandlingslagen	Hyresförhandlingslagen (1978:304)
Hyreslagen	Jordabalken 12 kapitel
IBF	Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet
IL	Inkomstskattelagen
Ombildningslagen	Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt
SKB	Stockholms Kooperativa Bostadsförening
SKH	Sveriges Kooperativa Hyresrättsföreningar
LKH	Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Kooperativa hyresrättsföreningar registrerade före den 1 april 2002, förekom i två modeller, ägarmodellen och arrendemodellen. Den senare nu kallad hyresmodellen. Föreningar vilka inte omregistrerat sin firma och anpassat stadgar, omfattas inte av den nya lagstiftningen. Dessa fungerar idag som ekonomiska föreningar och får sedan 1 januari 2005 inte kallas kooperativa hyresrättsföreningar.

Föreningar förekommande inom SABO:s medlemsföretag, kallas av dessa för boföreningar.

2. Sammanfattning

Regeringens uppdragsdirektiv till Boverket går i korthet ut på att utveckla och ta tillvara den kooperativa hyresrättens fördelar och möjligheter, förbättra dess förutsättningar samt underlätta för kooperativa hyresrättsföreningar och undanröja eventuella hinder. Boverket ska särskilt titta på finansieringsformerna och uppmärksamma och rätta till med förslag i de fall kooperativ hyresrätt negativt särbehandlas. Det innebär att uppdraget är av såväl utredande som utvecklande karaktär. De utredande inslagen skall resultera i hållbara förslag för den kooperativa hyresrättens framtida utveckling, samtidigt som de utvecklande inslagen skall resultera i hållbara regler, redskap och verksamhetsformer vilka även de skall kunna fungera på lång sikt.

Regeringen uppdrag till Boverket har sedan 2000-talets början föregåtts av statliga utredningar. Den 1 april 2003 började Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt att gälla. Regeringen karaktäriserar den kooperativa hyresrätten som en önskvärd boendeform, som befinner sig i en nisch mellan den konventionella hyresrätten och bostadsrätten. Trots det stabila lagstödet för upplåtelseformen fordras enligt Regeringen dessutom vägledningar, informationsinsatser och kunskapsspridning om den kooperativa hyresrätten i praktiken. Goda exempel behöver spridas. Allt i syfte att ta fram övertygande underlag för de hyresrättsboende som vill engagera sig på olika sätt, bl.a. ekonomiskt, i sitt boende.

Genomförda informationsinsatser

Under utredningen har Boverket låtit ta fram grundläggande informationsmaterial i form av broschyrer och annat presentationsmaterial. Allmän information återfinns även på www.kooperativhyresratt.se. Boverkets Byggkostnadsforum har stött framtagandet av en kvalificerad handledning om att bygga och bo i kooperativ hyresrätt, samt en bok om Seniorboende i kooperativ hyresrätt.

Pågående pilotprojekt

Boverket har särskilt studerat villkoren för två byggande kooperativa hyresrättsföreningar, BoAktiv Landgången kooperativ hyresrättsförening i Malmö samt SeniorForum Boo kooperativ hyresrättsförening i Nacka. Vidare har en dialog förts med ett urval SABO-företag vilka planerar att bygga nytt enligt hyresmodell. De närmre villkoren för en ombildning av befintligt bestånd till kooperativ hyresrätt, såväl till hyres- som ägarmodell, i utsatta bostadsområden i Malmö, har även beaktats i detta arbete. Intresset för den kooperativa hyresrätten får här stöd i den hushållsundersökning vilken Institutet för Bostads- och urbanforskning genomförde under hösten 2004. Särskilt viktigt är att den kooperativa hyresrätten uppfattas som en

spekulationsfri upplåtelseform vilken ökar boendedemokratin och ger hyresgäster möjligheter att själv påverka och besluta om sitt boende och sina boendekostnader.

Upplåtelseinsatsen (4.3.2)

Den kooperativa hyresrätten jämförs ofta med bostadsrätten. En vanlig fråga är varför inte upplåtelseinsatsen ska kunna indexregleras eller uppräknas på något annat sätt. Boverket har kommit fram till att upplåtelseformen kooperativ hyresrätt ska vara en spekulationsfri form av boende och att den därigenom alltid ska kunna kallas för allmännyttig och bl.a. kunna komma ifråga för kommunal marktilldelning i likhet med kommunala bostadsföretag. Riktmärket för en upplåtelseinsats bör enligt Boverkets förslag ligga runt 100 000 kr för en normallägenhet. Boverket anser emellertid att det ska vara möjligt att därutöver betala in en högre frivillig upplåtelseinsats och med denna kunna reducera sin årshyra.

Uppskovsavdrag (6.3)

En sådan högre upplåtelseinsats, som nämnts ovan, kan ha sitt ursprung från en vinst från en försäljning av en bostadsrätt eller småhus. I sådana fall anser Boverket att uppskovsavdrag ska kunna få göras enligt 47 kap. Inkomstskattelagen (1999:1229). Därmed undviker man att den kooperativa hyresrätten blir negativt särbehandlad i förhållande till bostadsrätten och äganderätten.

Intresseanmälan vid försäljning av hyresrättsfastighet (6.1)

Om ett lägenhetsbestånd i ett allmännyttigt bostadsföretag blir föremål för försäljning, förordar Boverket att den kooperativa hyresrätten i enlighet med betänkandet Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt (SOU 2003:44), skall gynnas som upplåtelseform genom att hyresgästerna bara kan utnyttja sin företrädesrätt enligt Ombildningslagen. För att detta skall kunna fungera i praktiken ska en kooperativ hyresrättsförening som godkänts som allmännyttig, enligt Boverkets förslag, kunna ha rätt till att göra en intresseanmälan även om hyresgästerna i det aktuella lägenhetsbeståndet ännu inte är medlemmar i föreningen som gör anmälan. En förutsättning är emellertid att två tredjedelar av hyresgästerna i lägenheterna skriftligen samtycker till detta. Detta förslag är till för att bättre utnyttja det, enligt Boverkets uppfattning, alltför korta rådrum om tre månader som lagen stadgar, särskilt om det rör sig om ett stort antal lägenheter som ska försäljas.

Förvärvsräntebidrag (6.4)

En försäljning av en hyresrättsfastighet kan för hyresgästerna komma plötsligt. Förutom ställningstaganden till intresseanmälan för att bilda en kooperativ hyresrättsförening, med allt det innebär, ska även på kort tid kapital anskaffas till upplåtelseinsatsen. Om intresset finns, från fastighetens hyresgäster, att förvärva fastigheten som de är hyresgäster i, och ombilda den till en kooperativ hyresrätts-

fastighet, föreslår Boverket att en statlig bostadsbyggnadssubvention (förvärvsräntebidrag) lämnas till föreningen för förvärv av fastigheten. Ett sådant räntebidrag föreslås få lämnas med en procentuell andel av ett beräknat räntebelopp, som består av ett bidragsunderlag multiplicerat men en räntesats, som kan vara aktuell subventionsränta. Statlig kreditgaranti ska därtill kunna lämnas upp till 100 % av marknadsvärdet (köpeskillingen) under en period av högst fem år. Under denna period bör alla föreningsmedlemmarna kunna ha anskaffat kapital så att statliga kreditgarantin inte behöver uppgå till mer än högst 95 %.

Finansiering av nybyggnad av kooperativ hyresrätt (7.3)

Om en kooperativ hyresrättsförening står i begrepp att planera, projektera, bygga samt förvalta och äga ett bostadshus är det en lång process som hela tiden fordrar kapitalförsörjning. Boverket kan konstatera att det i många fall kommer att uppstå finansieringsproblem för föreningen. Enligt dagens regelverk, kan Bostadskreditnämnden (BKN) ställa ut kreditgaranti på upp till 95 % av fastighetens marknadsvärde. Om nyproduktionskostnaderna motsvarar detta belopp kommer toppfinansieringen inte att utgöra något problem. Överstiger produktionskostnaderna marknadsvärdet, då ökar behovet av toppfinansiering. Så blir ofta fallet på orter utanför de tre storstadsområdena. Den lösning som nu står till buds är att upplåtelseinsatserna i dessa fall inte kan uppgå till endast runt 100 000 kr, utan kanske till minst det dubbla. Består den förenings medlemmar, som tänker bygga nytt, av så kallade seniorer, som nyligen sålt sina egna hem, bör högre insatser av denna storleksordning vara ett överkomligt problem. Enstaka medlemmar kanske därtill kan ställa upp med en högre frivillig upplåtelseinsats. Skall emellertid den kooperativa hyresrätten kunna utgöra ett alternativ för hushåll med små eller medelstora inkomster i den kommunala bostadsförsörjningen framöver, är det Boverkets mening att nuvarande villkor för upplåtelseinsatserna ligger fast. Boverket har under utredningsuppdraget övervägt någon form av positiv särbehandling av den kooperativa hyresrätten (högre kreditgaranti eller speciell bostadssubvention) men har funnit att eventuella subventioner får övervägas av den sittande bostadsfinansieringsutredningen.

Schablonbeskattning (6.2)

En kooperativ hyresrättsförening som äger huset vars lägenheter de hyr ut till sina medlemmar enligt den så kallade ägarmodellen beskattas enligt schablonbeskattningsprincipen (Inkomstskattelagen 39 kap. 25 §). Om föreningen blockhyr lägenheterna från ett bostadsföretag för vidare uthyrning till medlemmarna i föreningen, saknas idag särskilda beskattningsregler. Boverket föreslår att Inkomstskattelagen ändras på sådant sätt att kooperativa hyresrättsföreningar vilka blockhyr minst tre lägenheter, skall beskattas på motsvarande sätt som privatbostadsföretag, så som bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodell,

med den skillnaden att föreningen som intäkt tar upp motsvarande andel av fastighetens taxeringsvärde som blockhyresavtalets omfattning av fastigheten utgör. På detta sätt skulle en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen inte missgynnas i förhållande ägarmodellen eller bostadsrättsföreningen.

Samverkan mellan kooperativa hyresrättsföreningar (7.1)

Regeringen har i direktiven till uppdraget till Boverket – att utveckla den kooperativa hyresrättens förutsättningar – pekat på behovet av organiserad spridning av kunskap och information om upplåtelseformen. En organisation som skulle kunna vara en sådan nationell samordnare har nyligen bildats – Sveriges Kooperativa Hyresrättsföreningar (SKH). Bland instiftarna finns SKB och ett antal mindre föreningar. Boverket föreslår att ett särskilt statligt bidrag kommer till som, på ett nationellt plan, syftar till att utveckla, stödja, främja tillkomsten av kooperativa hyresrättsföreningar. NUTEK handhar stödet till Lokala Kooperativa Utvecklingscentrum (LKU) som har till uppgift att vara rådgivande organ till kooperativ verksamhet. Boverket är berett att förvalta det föreslagna statsbidraget till nationell rådgivning inom det kooperativa hyresrättsområdet.

Den kooperativa hyresrättens möjligheter

Under utredningsarbetet har den kooperativa hyresrätten i vissa fall framstått som särskilt intressant i möjligheten att utveckla boendevillkoren för hyresgästerna. Boverket anser att följande fem vägar kan bidra till en sådan utveckling;

- Seniorboende (5.2.1)
- Ökad integration i utsatta bostadsområden (5.2.2)
- Nyproduktion av kooperativa hyresrätter (5.2.3)
- Ökad social gemenskap och trygghet (5.2.5)
- Stärkt boinflytande vid utförsäljning av allmännyttan (5.2.5)

3. Inledning

3.1. Uppdraget

Regeringen uppdrog den 18/12 2003 åt Boverket/Byggkostnadsforum, (dir 2003/6589) att analysera hur den kooperativa hyresrättens fördelar bäst skulle kunna utvecklas och tas till vara. Analysen skulle omfatta såväl nyproduktion som befintliga bostadsföretag, såväl privata som allmännyttiga. I uppdraget ingick även att utreda hur förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kunde förbättras.

Regeringen fann flera skäl till att ytterligare utreda den kooperativa hyresrättens förutsättningar. Dels avslutade utredningen om Ombildning till kooperativ hyresrätt, (Dir nr 2001/97) sitt uppdrag utan att alla frågor och problem hade blivit belysta. Dels kvarstod behovet av ett antal pilotprojekt som kunde visa hyresgäster, fastighetsägare, kreditgivare och andra att denna nya upplåtelseform vilar på ett stabilt regelverk och kan vara ett seriöst boendealternativ för hyresgäster som vill ha ökade möjligheter att engagera sig i sitt boende.

I arbetet har dialog förts med Boverkets Byggkostnadsforum om lämpliga pilotprojekt, vilka skulle kunna belysa dessa förhållanden. Boverket skall enligt direktiven vidare undersöka om kooperativ hyresrätt särbehandlas negativt i de offentliga regelverken eller av aktörerna på marknaden, inte minst banker och andra kreditmarknadsinstitut. En orsak till sådan särbehandling kan vara okunskap om den kooperativa hyresrättens villkor och framtid. För att öka neutraliteten mellan upplåtelseformerna och stärka den kooperativa hyresrättens ställning kommer Boverket i rapporten att lämna sådana förslag att upplåtelseformen inte skall missgynnas av en sådan negativ särbehandling, och därmed på sikt kunna fungera på egna meriter.

I uppdraget ingår vidare att ta fram nödvändigt underlag för att underlätta för hyresgäster att bilda kooperativa hyresrättsföreningar och för kommuner och fastighetsägare att medverka till ombildning till kooperativ hyresrätt. Förutsättningarna för bildande av kooperativa hyresrätter sett ur de vanligast förekommande situationer då kooperativ hyresrätt kan bli aktuell behandlas närmre i kapitel 5.2.

Den tidigare nämnda utredningen lämnade pga. sjukdom inte en färdig slutrapport. De förslag och det underlagsmaterial som utarbetades av utredningen och som lämnades till regeringen i mars 2002, skall enligt regeringens direktiv beaktas i vårt arbete. Vi återkommer i avsnitt 6.4 med förslag i samband med den kooperativa hyresrättsföreningens initiala ekonomiska ställning vid ett förvärv.

Boverket skall vidare ta fram och sprida information såväl om

upplåtelseformen kooperativ hyresrätt som om pilotprojektverksamheten. Då just bristen på kunskap och information om den kooperativa hyresrätten visat sig vara en av de mer avgörande hindren för en vidare utveckling av upplåtelseformen, har behoven av ett mera långsiktigt informations- och kunskapsutvecklingsarbete framkommit, vilket berörs i avsnitt 7.2.

En viktig fråga som berörts i tidigare utredningar och betänkanden, är hur medlemsinsatser kan hållas på en rimlig nivå, så att upplåtelseformen blir tillgänglig även för hushåll som har låga eller genomsnittliga inkomster. Boverket skall därför se över olika möjligheter till och kombinationer av finansiering och kreditgarantier i syfte att göra boendeformen ekonomiskt tillgänglig för så många hushåll som möjligt. I detta ingår även att ta fram förslag och sådant underlag som visar hur kostnaderna för inblandade parter kan bedömas. I detta arbete har exempel från såväl Byggkostnadsforums pilotprojekt använts, som beräkningar gjorda med utgångspunkt från befintliga kooperativa hyresrättsföreningar.

Boverket skall vidare utveckla vilka fördelar med samverkan mellan kooperativa hyresrättsföreningar som skulle kunna finnas, samt undersöka vilka möjliga samverkansformer som kan vara lämpliga för att den kooperativa hyresrätten skall kunna bli ett intressant alternativ för såväl hyresgäster som kommunerna. Boverket skall redovisa vad ett samarbete kan innebära såväl för de kooperativa hyresrättsföreningarna och deras medlemmar som för upplåtelseformens möjligheter att utvecklas. I avsnitt 7.1 behandlas villkor och förutsättningar för ett sådant samarbete. Förslag till normalstadgar hur en enskild hyresrättsförening i samarbete med kommunen skall kunna bidra till att de bostadspolitiska målen i en kommun uppnås återges i bilaga 1.

3.2. Organisation och samverkan

Uppdraget har letts av en styrgrupp inom Boverket med Fredrik von Platen, ordförande, Sonny Modig, Gunilla Mejegård samt Jan-Erik Gustafsson.

Boverket har vidare uppdragit åt konsulten Lars Malmgren att genomföra uppdraget i enlighet med en av Boverket fastställd arbetsplan (Dnr 501-4211/2003).

Boverket har i genomförandet av uppdraget inrättat en arbetsgrupp med företrädare för Kooperativa institutet, företrädd av VD Håkan Bystedt, lokala kooperativa utvecklingscentra företrädd av rådgivaren Roland Malm, SABO genom utvecklingschefen Jörgen Mark-Nielsen samt projektledaren Ylva Sandström, Bostadskreditnämnden genom handläggaren Rolf Walla, samt från Boverket juristen Yvonne Borgecrona. Arbetsgruppen har letts av konsulten Lars Malmgren. Hyresgästföreningen har avstått från medverkan. SKB har utgjort en särskild referensförening.

Erfarenheterna från de kooperativa hyresrättsföreningar vilka registrerades under försöksverksamheten samt föreningar bildade efter LKH har samtliga erbjudits möjlighet att deltaga genom det enkätunderlag som vi skickat ut.

3.3. Genomförande av uppdraget

Regeringens direktiv i korthet går ut på att utveckla och ta tillvara den kooperativa hyresrättens fördelar, förbättra dess förutsättningar och underlätta för kooperativa hyresrättsföreningar och kommuner, samt undanröja eventuella hinder. Det innebär att uppdraget är av såväl utredande som utvecklande karaktär. De utredande inslagen skall resultera i hållbara förslag för den kooperativa hyresrättens framtida utveckling, samtidigt som de utvecklande inslagen skall resultera i hållbara redskap och verksamhetsformer vilka även de skall kunna fungera på lång sikt.

Uppdraget innehåller således flera olika moment, vilka strukturerats i en arbetsordning för uppdragets genomförande;

- Nulägesbeskrivning.
- Analys av den kooperativa hyresrätten styrkor, svagheter, hot och möjligheter.
- Utveckling av metoder, samverkansformer, finansieringsmodeller.
- Informationsspridning och kunskapsutveckling.
- Utvärdering av pilotprojekt samt annan försöksverksamhet.
- Förslag på åtgärder som krävs för att kooperativa hyresrättsföreningar skall kunna utvecklas och överleva på egna meriter.

Vi har i vårt arbete följt denna arbetsordning. Arbetet med att kartlägga nuläget för den kooperativa hyresrätten bedömdes som en väsentlig del i uppdraget, då det saknas en klar bild av hur den kooperativa hyresrätten faktiskt uppfattas av olika aktörer.

Behandlingen av det omfattande bakgrundsmaterialet innebar att Boverket den 2 juli 2004 av regeringen begärde utsträckt tid. Regeringen beslutade den 16 september 2004 att förlänga uppdraget till den 1 mars 2005.

4. Kooperativ hyresrätt i Sverige 2004

4.1. Historik och nuläge

Kooperativ hyresrätt har funnits i olika former sedan början av 1900-talet. Den mest kända är Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, som sedan 1916 har byggt upp ett bestånd i Stockholm på drygt 6 500 lägenheter. 1987 beslutade riksdagen om en tidsbegränsad lag (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt, vilken innebar att kooperativa hyresrättsföreningar kunde registreras som ekonomiska föreningar. Ett drygt 70-tal föreningar bildades under försöksperioden.

Boverket genomförde 1996 på regeringens uppdrag en utvärdering (Boverket 1996:7), varvid bl.a. konstaterades att hyresrättsföreningarna var missgynnade i förhållande till exempelvis bostadsrättsföreningar. Boverket menade att i synnerhet ägarmodellen, som innebär att föreningen äger och förvaltar fastigheten, visat sig sårbar. Däremot hade arrendemodellen, eller hyresmodellen som den kallas idag, där ett bostadsföretag äger fastigheten som hyrs ut till den kooperativa föreningen genom ett s.k. blockhyresavtal, visat sig mer robust. Trots vissa juridiska brister förordade Boverket att upplåtelseformen borde permanentas, dock under förutsättning att problemen med reglerna, för upplåtelseformen, först blev lösta.

Boverket konstaterade att den kooperativa hyresrättens problem till stor del bottnade i att försöksverksamheten sammanföll med en mycket turbulent period för såväl den svenska ekonomin, som bostadsmarknaden i stort. Försöksverksamhetens tillfälliga natur, med osäkerhet om framtida lagstiftning, bidrog också till svårigheterna.

Boverket fann vidare ett antal problem som mera direkt sammanhängde med den kooperativa hyresrättens förutsättningar som upplåtelseform. Det handlade bl.a. om problem med kreditgivning och hyressättningens koppling till bruksvärdesprincipen.

Antalet föreningar minskade under slutet av försöksperioden till drygt ett 40-tal. Detta sammanhängde dels med regelverket för att starta kooperativa hyresrättsföreningar eller utvidga dess verksamhet, dels med de angivna bristerna i det befintliga regelverket.

I regeringens allmänna strävan att förbättra förutsättningarna för ett ökat boinflytande på hyresrättens område, uppdrogs i november 1999 (dir. 1999:88) till en särskild utredare att föreslå regler för att den kooperativa hyresrätten skulle kunna införas som en bestående upplåtelseform.

De juridiska förutsättningarna för att permanenta den kooperativa hyresrätten behandlades i ett betänkande om kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95). De oklarheter vilka Boverket i sin rapport påpek-

at, undanröjdes i praktiken med de förslag som här fördes fram. Regeringen föreslog i november 2001 en ny lag om kooperativ hyresrätt i propositionen om kooperativ hyresrätt (2001/2002:62). Lagen (SFS 2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft 1 april 2002.

Som tidigare nämnts, fann regeringen flera skäl till att ytterligare utreda den kooperativa hyresrättens förutsättningar. Dels avslutade utredningen om Ombildning till kooperativ hyresrätt, (Dir nr 2001/97) sitt uppdrag utan att alla frågor och problem hade blivit belysta, dels kvarstod behovet av ett antal pilotprojekt, som kunde visa hyresgäster, fastighetsägare, kreditgivare och andra att denna nya upplåtelseform vilar på ett stabilt regelverk. Det fanns även vissa skattemässiga och finansiella frågor som ännu inte till fullo blivit utredda.

Vi kunde inledningsvis konstatera att det dels saknades en klar bild av hur den kooperativa hyresrätten hade utvecklats efter Boverkets tidigare utredning, dels att erfarenheterna från försöksperioden rent allmänt hade fått viss inverkan, varför vi fann det angeläget att genomföra en bredare och mera förutsättningslös nulägesbeskrivning av den kooperativa hyresrätten förutsättningar av idag.

Ett ytterligare skäl var att det fanns förhållandevis få kooperativa hyresrättsföreningar registrerade på Bolagsverket att inhämta erfarenheter från. Dessa föreningars drivkrafter var desto mer angelägna att få en bild av. Vi ville vidare söka svar på hur andra aktörer såg på den kooperativa hyresrätten.

Skälen till att de stora bostadsorganisationerna och byggföretagen inte valt att satsa på den kooperativa hyresrätten behövde också kartläggas. Framför allt var det Boverkets uppdrag att utröna huruvida dessa motiv i dagligt handlande leder till en direkt eller indirekt negativ särbehandling, som behövde klargöras.

Arbetet inleddes därför med att kartlägga den bild av upplåtelseformen som återfinns bland aktörer vilka har ett intresse av eller inflytande över upplåtelseformen. Detta har gjorts genom en kombination av enkätundersökning, personliga intervjuer och samtal utifrån valda frågeområden.

Efter det att LKH trädde i kraft den 1 april 2002 har endast ett 15-tal kooperativa hyresrättsföreningar registrerats på Bolagsverket. Härutöver finns det ytterligare ett 40-tal ekonomiska föreningar vilka registrerades under försöksperioden som har till ändamål att fungera som kooperativa hyresrättsföreningar, men som ännu inte omregistrerats. Dessa föreningar omfattas dock inte av den nya lagstiftningen. Av dessa äldre föreningar återfinns drygt ett 20-tal inom SABO:s medlemsföretag vilka allmänt kallas boföreningar och som verkar enligt hyresmodellen. Även vissa föreningar använder detta begrepp.

Ett drygt 15-tal föreningar har som huvudsakligt ändamål att tillhandahålla bostäder för äldre och fungerar enligt ägarmodell. Dessa föreningar bildades av Riksbyggen under början av 90-talet och förvaltas fortfarande av Riksbyggen. I arbetet har vi vänt sig till

samtliga föreningar, som kunnat identifieras via Bolagsverkets föreningsregister, med en enkät.

Vi har även vänt oss till 19 intresseorganisationer, vilka genom sin verksamhet har beröringspunkter med den kooperativa hyresrätten. Dessa organisationer representerade de etablerade bostadsorganisationerna, den finansiella sektorn, förvaltande privata fastighetsägare, kooperationen samt berörda myndigheter.

Tabell 1. Kontaktade intresseorganisationer

Kooperativa Institutet (KOOPi)	Botrygg Bygg AB	Länsförsäkringar
Folkrörelserådet Hela Sverige skall leva	SABO	JAK medlemsbank
Konsumentverket	BoKlok Sverige	Nordea Hypotek
Glesbygdsverket	Riksbyggen	Statens bostadskreditnämnd
Föreningen kooperativ utveckling	HSB Riksförbund	SBAB
Hyresgästföreningen	Drott	Föreningssparbanken Hedemora sparbank

Från dessa har svar inkommit från SABO, KOOPi, Hyresgästföreningen, SBAB, Nordea, HSB, Botrygg Bygg AB samt Folkrörelserådet. Konsumentverket och Glesbygdsverket har avstått från att svara.

Ytterligare en målgrupp var ett urval grupper, vilka på olika sätt visat intresse för upplåtelseformen, framför allt genom att tillskapa kooperativa hyresrätter via nyproduktion. Dessa var spridda över landet och representerade såväl glesbygd som storstad. Som framgår av tabell 2, varierade svarsfrekvensen något mellan de olika målgrupperna.

Tabell 2. Enkät om kooperativ hyresrätt, antal och svarsfrekvens

Mottagargrupp	Antal	Inkomna svar	Retur/ Avstått	svarsfrekvens
Kooperativa hyresrättsföreningar	15	8	2	53 %
Ekonomiska föreningar	41	16	3	39 %
Intressegrupper	11	8	2	72 %
Intresseorganisationer	19	7	2	36 %

Utöver de beskrivna målgrupperna, har 30 kommuner vilka i någon form skaffat sig erfarenheter av eller visat intresse för den kooperativa hyresrätten, kontaktats. Av dessa har en fördjupad dialog förts med tio kommuner. Vi har i samtalen velat belysa vilka möjligheter den kooperativa hyresrätten kan bidra med i kommunernas bostadsförsörjningsplanering. Dessa frågor återkommer vi till i avsnitt 4.2.5, där vi återredovisar dessa kommuners syn på upplåtelseformen.

Vi har även sett det som angeläget att kartlägga hushållens inställning till de viktigaste kriterierna som kännetecknar den kooperativa hyresrätten, för att härigenom få en tydligare bild av vilken möjlig efterfrågan som skulle finnas om fler bostäder uppläts med kooperativ hyresrätt. Denna undersökning genomfördes, på uppdrag av Boverkets Byggkostnadsforum, under oktober månad 2004 av IBF.

4.2. Initiativ för utveckling av kooperativ hyresrätt

4.2.1. Tidigare utredningar och betänkanden

Rapport Ombildning till kooperativ hyresrätt – förutsättningar för pilotprojekt

Kommittén för ombildning till kooperativ hyresrätt lämnade en delrapport i mars 2002 till regeringen, avseende uppdraget att utreda förutsättningarna för att i ett antal pilotprojekt omvandla vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen.

Kommittén konstaterade att det fanns ett stort intresse för ombildning till kooperativ hyresrätt bland de nio kommuner, vilka under kort tid hade kommit i kontakt med utredningen. I arbetet fanns två kommuner där det bedömdes som möjligt att gå vidare med en ombildningsprocess.

Pilotprojekten skulle enligt förslaget organiseras så att berörda fastigheter inom respektive kommun, överfördes till ett bolag, gemensamt ägt av staten och kommunen. Detta för att sedan kunna genomföra en ombildningsprocess bland de boende så att nödvändig majoritet kunde uppnås för ett nytt förvärv av den då bildade kooperativa hyresrättsföreningen. En sådan ordning skulle emellertid leda till två försäljningar och därmed dubbel stämpelskatt. Vidare att det krävdes en kreditgaranti från Statens bostadskreditnämnd på upp till 95 % av marknadsvärdet vilket i sin tur skulle innebära en avgift som motsvarade statens ekonomiska risk för garantiåtagandet. Kommittén föreslog att dessa kostnader skulle finansieras av staten.

Kommittén pekade vidare på att föreningarna då inte skulle förfoga över några likvida medel vid starten, vilket de skulle behöva för att kunna utöva sin roll som hyresvärd, utan att behöva sätta sig i skuld vid eventuella akuta utgifter. Något slutligt förslag på hur före-

ningarna skulle klara de första årens likviditetsproblem, motsvarande ca 200 kr/kvm BOA, lämnades inte i denna rapport.

De tänkta föreningarna skulle förfoga över ett relativt stort fastighetsbestånd, mellan 800 och 1400 lägenheter. Kommittén förordade att det bildades en kooperativ hyresrättsförening i varje kommun och att det sedan i sin tur bildades mindre ”delföreningar” i varje avgränsat bostadsområde eller kvarter. Motiven för en sådan ordning var att kunna få ett gemensamt kösystem, ett blandat bestånd av bostäder för att kunna erbjuda medlemmar bostäder för olika livssituationer, möjligheten att utjämna kostnader över hela beståndet, exempelvis i samband med ombyggnader, samt i viss grad kunna hindra ombildning av mera attraktivt belägna bostäder till bostadsrätt. Ytterligare ett motiv till en sådan lösning var att en förening för hela beståndet även kunde utgöra en aktör på den lokala bostadsmarknaden då flera mindre föreningar inte var för sig inte skulle kunna bidra med produktion av nya bostäder.

För genomförandet pekade kommittén på att det skulle krävas stora informationsinsatser och att de bildade kooperativa hyresrättsföreningarna skulle ha behov av stöd i form av rådgivning, utbildning, konsultinsatser i frågor om bl.a. ekonomi och juridik. För detta bedömde kommittén att det skulle behövas en sammanhållande funktion för de lokala projekten, vilket under en övergångsperiod skulle fungera med offentligt stöd så att den kooperativa hyresrätten härmed gavs tidsmässiga och andra möjligheter att utvecklas till en kompletterande upplåtelseform på bostadsmarknaden.

Kommittén avsåg återkomma till regeringen med en slutrapport i april 2002, vilket pga. sjukdom inte blev fallet. Pilotprojekten kom därmed heller inte till stånd som planerat.

Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt (SOU 2003:44)

Utredningen om försäljning av allmännyttiga bostäder lämnade i april 2003 sitt betänkande över regeringens uppdrag att utreda förutsättningarna för att förbättra möjligheterna för de boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt. I uppdraget ingick även att beakta Allbokommitténs förslag om en företrädesordning vid försäljning av fastigheter, aktier eller andelar i kommunala bostadsföretag (SOU 2001:27). Utredningen fann emellertid att fördelarna med en företrädesordning för närvarande inte skulle väga upp nackdelarna med en sådan ordning och lade i stället fram följande förslag. Utredningens förslag, vilka ännu inte behandlats av riksdagen, är i sammanfattning;

1. Möjlighet för en kommun eller ett kommunalt bostadsföretag att förvärva allmännyttiga bostäder i andra kommuner

Kommuner och kommunala bostadsföretag bör få möjlighet att förvärva fastigheter, aktier och andelar i allmännyttiga bostadsföretag i andra kommuner. Ett undantag bör därför göras från den kommunala lokaliseringsprincipen.

2. Kungörelseskyldighet vid försäljning av fastigheter, aktier eller andelar i kommunala bostadsföretag

Minst tre månader före en överlåtelse av fastigheter, aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag skall det kungöras att en överlåtelse kan komma att ske. Därigenom får andra kommuner och allmännyttiga bostadsföretag möjlighet att förhandla med säljaren om ett övertagande. När det gäller överlåtelse av en fastighet, får dessutom hyresgästerna, som i samband med kungörelsen särskilt skall informeras och beredas tillfälle att yttra sig, möjlighet att anmäla intresse för att överta fastigheten enligt Ombildningslagen. Den lagen ger redan i dag hyresgäster företräde till att ta över det hus där de bor, om huset skall säljas eller på annat sätt överlåtas.

3. Ombildningslagen bör särskilt gynna kooperativa hyresrättsföreningar

Ombildningslagen bör ändras för de fall där överlåtaren är ett kommunalt bostadsföretag. I de fallen bör de kooperativa hyresrättsföreningarna gynnas som upplåtelseform genom att hyresgästerna bara kan utnyttja sin företrädesrätt enligt lagen om de gör det genom en kooperativ hyresrättsförening. De bör alltså inte, som hittills, kunna göra det genom en bostadsrättsförening i dessa fall. Förslaget påverkar inte hyresgästerna i fastigheter som ägs av privata bostadsföretag.

4. Obligatoriskt system för lägenhetsfördelning samt minimiantal medlemmar i kooperativa hyresrättsföreningar

Kooperativa hyresrättsföreningar bör bli skyldiga att ha system för fördelning av föreningens lägenheter till medlemmar i föreningen. De bör även vara skyldiga att ta emot minst tre gånger så många medlemmar som föreningen har kooperativa hyresrättslägenheter.

Alla i föreningen kommer att ha samma rösträtt när det gäller beslut om att överlåta föreningens hus. De medlemmar som står i kö för att få en lägenhet kommer att ha intresse av att föreningens hus stannar kvar i den kooperativa hyresrättsföreningen och inte överlåts till en bostadsrättsförening.

Genom införandet av ett system för lägenhetsfördelning förhindras, enligt utredningen ombildningar från kooperativ hyresrätt till bostadsrätt, vilket varit en del av uppdraget. Dessutom ger existensen av fördelningssystem enskilda bättre möjligheter att söka bostad. För att systemet inte skall kunna kringgås, föreslås att det kombineras med en bestämmelse om att en förening som förvärvat ett hus inte får överlåta huset under det första året efter förvärvet.

Införandet av ett fördelningssystem påverkar inte de möjligheter till byte och övertagande av en lägenhet som hyreslagen i vissa fall ger hyresgästerna.

Skulle förslagen vid en framtida utvärdering visa sig ha haft otillräckliga effekter, kan det enligt utredningen behöva övervägas om en företrädesordning skall införas. Utredningen har utvecklat två förslag till företrädesordningar. Avslutningsvis pekar utredningen på behovet av ytterligare statliga insatser – inte minst ekonomiska incitament – för att stärka den kooperativa hyresrätten.

Som framgår av sammanfattningen, berörde utredningen förvärvssituationer av såväl kommuner och kommunala bostadsföretag som kooperativa hyresrättsföreningar. I de frågor som direkt berör kooperativa hyresrättsföreningar, har flertalet remissinstanser ställt sig positiva till utredningens grundläggande resonemang.

Förslagen att göra det svårare att ombilda från kooperativ hyresrätt till bostadsrätt, dvs. obligatoriskt system för lägenhetsfördelning samt minimiantal medlemmar i kooperativa hyresrättsföreningar, har godtagits av flera remissinstanser, även om det framförts starka tveksamheter till det realistiska i förslaget. Bl.a. att det kan motverka det övergripande målet att stärka de kooperativa hyresrättsföreningarna och att det finns risk att förslaget blir negativt för upplåtelseformen i stort.

Remissinstanserna

I de frågor som direkt berör kooperativa hyresrättsföreningar, har flertalet remissinstanser ställt sig positiva till utredningens grundläggande resonemang. Svea Hovrätt delar uppfattningen att en företrädesordning inte bör införas. Hyresnämnden i Malmö ser en risk med att förslaget blir negativt för upplåtelseformen i stort och ifrågasätter om de föreslagna reglerna inte bör begränsas till kooperativa hyresrättsföreningar som har förvärvat sin fastighet från allmännyttan.

Statskontoret delar uppfattningen att förslaget inte stämmer överens med utredningens övergripande mål att stärka de kooperativa hyresrättsföreningarna. Länsstyrelserna i Stockholm och Jämtland anser att den föreslagna ettårsfristen är för kort och åtminstone borde utsträckas till två år.

Länsstyrelsen i Skåne är inte övertygad om att utredningens förslag förhindrar en vidare ombildning till bostadsrätt och att utredningen inte har förslag om vilka krav som kan ställas på att föreningen aktivt skall söka få tillräckligt många medlemmar eller om de kooperativa hyresrättsföreningarna skall kopplas till de system för bostadsförmedling som finns i kommunerna. För en bostadssökande kan det bli en ekonomisk omöjlighet att utnyttja denna bostadsmarknad om varje förening skall ha en egen kö med egen medlemsavgift. Länsstyrelsen anser vidare att det är tveksamt om de föreslagna åtgärderna får avsedd effekt och kan istället försvåra introduktionen av den kooperativa hyresrätten på bostadsmarknaden.

Även Umeå kommun anser att tvingande regler av detta slag är en ogynnsam förutsättning för fungerande föreningsverksamhet.

SKB motsätter sig också förslaget att i lag reglera de kooperativa hyresrättsföreningarnas avgifter och medlemsinsatser och påpekar att enligt Föreningslagen har föreningen rätt att bestämma storleken på avgifter/insatser som tas ut, och att det därför vore olyckligt om kooperativa hyresrättsföreningar skulle styras av andra lagregler i dessa fall.

Sammanfattningsvis kan sägas att förslagen att göra det svårare att ombilda från kooperativ hyresrätt till bostadsrätt, dvs. obligatoriskt system för lägenhetsfördelning samt minimiantal medlemmar i kooperativa hyresrättsföreningar, har godtagits av flera remissinstanser, även om det framförts starka tveksamheter till det realistiska i förslaget. Det kan motverka det övergripande målet att stärka de kooperativa hyresrättsföreningarna och det finns risk att förslaget blir negativt för upplåtelseformen i stort. Så som det får förstås har remissinstanserna i huvudsak godtagit en ordning där den kooperativa hyresrätten ges företräde genom hembud vid en utförsäljning av allmännyttan, men inte funnit att metoderna varit de mest lämpliga då lagstiftningen skulle komma att omfatta alla kooperativa hyresrättsföreningar.

När det gäller kungörelseskyldigheten framskymtar en intressekonflikt mellan å ena sidan bolagets möjligheter att upprätthålla affärsmässigheten för de allmännyttiga bolagen och å andra sidan hyresgästernas möjligheter att bilda förening och göra en intresseanmälan enligt Ombildningslagen. Hyresgästernas möjligheter att inom rimlig tid kunna genomföra en föreningsbildning och vidta de erforderliga åtgärder som krävs för att mobilisera en majoritet om två tredjedelar för ett förvärv, kan svårligen genomföras inom den tid om tre månader som utredningen föreslår. Samtidigt måste bolagens intressen av att ha så enkla regelverk som möjligt för att kunna hålla ett tempo i avyttringsprocessen beaktas.

Vissa remissinstanser pekar även på att den kooperativa hyresrätten är missgynnad i förhållande till bostadsrätten och hyresrätten vad gäller boendekostnader och att skattesystemet är mer förmånligt utformat för bostadsrätten. Svenska kommunförbundet pekar på att vid en ombildningssituation från hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt enligt ägarmodell, måste i båda fallen fastigheten förvärvas och till marknadspris. Initialt medför detta, i vart fall i attraktivare lägen, att boendekostnaden ofta blir högre jämfört med den hyra som erläggs för hyresrätten. I jämförelse med bostadsrätten gynnas denna boendeform genom att huvuddelen av lånen vid finansieringen läggs ut på andelsägaren varvid denne kan tillgodogöra sig ränteavdragen och minska sin skatt. I den kooperativa hyresrätten läggs ofta, men inte alltid, huvuddelen av finansieringen i föreningen varvid det blir föreningen som ska göra ränteavdragen. Den enda inkomst som föreningen kan tillgodogöra sig ränteavdragen mot är den schablonintäkt som föreningen, i likhet med bostadsrättsföreningen, ska ta upp till beskattning. Ofta över-

stiger räntekostnaden schablonintäkten varvid räntekostnaden inte kan utnyttjas fullt ut.

Äldrepolitik för framtiden. 100 steg till trygghet och utveckling med en åldrande befolkning (SOU 2003:91).

I det följande återges utdrag ur slutbetänkandet där kooperativ hyresrätt berörts.

”En avgörande förutsättning för att människor ska vilja och kunna ta ansvar för boende och livsmiljö under åldrandet är att det finns attraktiva och ekonomiskt överkomliga alternativ. Vårt intryck är att det finns ett växande intresse för detta, både bland enskilda människor och bland kommuner, men att mycket mer behöver hända i praktiken. För att fler alternativ ska bli tillgängliga krävs det insatser av såväl offentliga som privata aktörer. Ett sådant arbete måste givetvis utgå från att människor i högre åldrar har varierande önskemål om boende och livsmiljö. Många sammanboende äldre par vill ha relativt stora utrymmen, till skillnad från vad äldre människor tidigare i regel kunnat efterfråga. Samtidigt kommer det att finnas många ensamstående personer i 60- och 70-årsåldern som söker en mindre bostad som alternativ till exempelvis ett småhus.

En annan utgångspunkt måste vara att de ekonomiska förutsättningarna skiljer sig åt. Förutom skillnader i inkomster spelar tillgången till en bostad som kan användas för att frigöra kapital eller byta bostad stor roll. De regionala skillnaderna här är också betydande. Eftersom förutsättningarna är olika måste lösningarna också bli det. Nybyggen kan sannolikt bara svara för en begränsad del av den mångfald som är nödvändig, i första hand av ekonomiska skäl. En större mängd alternativ behöver antagligen utvecklas i det befintliga bostadsbeståndet. Tidigare studier pekar på att bostadsrätten kan vara en attraktiv upplåtelseform för tidigare småhusägare som frigör kapital vid försäljningen av villan eller radhuset och vill fortsätta att äga sin bostad. Det finns dock skäl att peka på hyresrätten som attraktiv för många andra, både för dem som bor i hyresrätt redan tidigare och inte kan frigöra kapital på detta sätt och för dem som hellre investerar pengar från ett avyttrat småhus i t.ex. ett fritidshus. De nya möjligheter som nu finns att organisera kooperativa hyresrätter innebär att ett eget inflytande över boendet kan förenas med ett boende utan betydande ekonomisk insats. Det är möjligt att ett utvecklingsarbete på detta område kan ge intressanta boendelösningar för just äldre personer på sikt. En första början är att förbättra informationen om den kooperativa hyresrätten som form.”

4.2.2. Pilotprojekt

Boverkets Byggkostnadsforum

BoAktiv Landgången kooperativ hyresrättsförening i Malmö har erhållit bidrag för finansiering av en studie för att utröna om det är möjligt att sänka bygg- och boendekostnaderna vid uppförande av flerbostadshus genom att sammanföra enskilda utrymmen till

gemensamma och om detta kan ske utan att ge avkall på den enskildas bekvämlighet och berättigade krav på självvald avskildhet eller bostadens grundläggande funktionalitet och användbarhet. Föreningen kan konstatera att det planerade huset sannolikt har en lägre total produktionskostnad räknat i kr/kvm BOA än jämförbara kvarter inom det område i Bunkeflostrand, där huset är tänkt att uppföras. Även om produktionskostnaden således skulle kunna bli lägre genom de aktiva insatser som föreningen är beredd att vidta för att uppnå ett ekologiskt och socialt hållbart boende, är det emellertid inte givet att föreningen med hänsyn till gällande lagstiftning kan åtnjuta de finansiella fördelar som skulle kunna vinnas och på så sätt även få ett ekonomiskt hållbart boende.

Genom ett blockhyresavtal skulle hyressättningen utgå från den utvecklade hyresnivå som fastställts i förhandlingar mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen, baserad på de yrkanden som hyresvärden framställt och som i sin tur inte till obetydlig del grundats på de övriga kvarterens självkostnader, samt fördelade på de olika lägenheterna utifrån deras standard, yta och rumsantal. Med vedertagna hyressättningsprinciper kommer härigenom hyresnivån att totalt sett bli högre och dessutom fördelad på ett sådant sätt att mindre lägenheter erhåller ett relativt sett högre kvadratmeterpris. Vid en bruksvärdesjämförelse skulle detta missgynna den kooperativa hyresrättsföreningen BoAktiv Landgången med dess mindre lägenheter. För att hålla nere boendekostnaderna och som ett alternativ till tidigare planerade hyresmodell vill föreningen nu pröva förutsättningarna för att som egen byggherre överta projekteringsansvaret för sin egen fastighet, och genom att överta markanvisningen från Malmö stad även kunna uppföra huset enligt de ritningar och intentioner som utvecklats i det första pilotprojektet.

Föreningen vill genom en fortsättning av projektet pröva vilka ekonomiska fördelar som kan uppnås genom att projekterings- och byggprocessen genomförs i egen regi. Kvarterets disposition, husets planlösning samt villkoren för att bygga för ett socialt och ekologiskt hållbart boende, skulle sammantaget kunna ses i ett helhetsperspektiv där även de ekonomiska villkoren vägdes in. De lägre produktionskostnaderna som följer av en mer yteffektiv planlösning skulle då få genomslag i produktionskostnadskalkylen och de enskilda medlemmarnas boendekostnader.

Vita Novis har erhållit bidrag för att producera en handbok ”Bygga och bo i kooperativ hyresrätt”. Handboken syftar till att ge sådan överblick och vägledning att den enskilda föreningen skall kunna tillägna sig rätt kunskap, framförhållning och extern kompetens så att det är möjligt att både bilda förening och medverka i eller själva bygga ett nytt hus upplåtet med kooperativ hyresrätt.

I handboken behandlas bl.a. föreningens ändamål, arbetssätt och arbetsformer, villkoren för att bygga nytt utifrån den sociala, ekologiska, kulturella och fysiska närmiljön så att boendet kommer att kunna erbjuda hållbara lösningar till rimliga kostnader. Även för-

eningsstyrelsens ansvar för medlemshantering, ekonomi, upphandling, tillsyn och kontroll samt val av entreprenadform berörs. Styrelsens nya ansvarsområden för hyra, underhåll, drift och att det finns en god fastighetsekonomi i föreningen när huset är klart behandlas i handboken, vilken ges ut i digital form.

En kompletterande skrift om ”Seniorboende i kooperativ hyresrätt” har även inom ramen för pilotprojektet producerats av Vita Novis.

Mölndalsbostäder har i samverkan med BIG kooperativ hyresrättsförening erhållit bidrag för att närmre visa hur ett hus kommer att kunna blockhyras av en kooperativ förening där föreningen har som inriktning att leva och verka i kollektiv med de fördelar detta ger på lång sikt. Huset är därför planerat med en mycket aktiv brukarmedverkan.

Entreprenadupphandlingen sker i två steg, där entreprenadformen inte är låst från början. I steg ett har offentlig upphandling skett med syfte att finna den lämpligaste partnern på marknaden. I steg två sker projektering, kalkylarbete och upphandling gemensamt för att nå slutresultatet. Projektet är ett typiskt förtätningsprojekt i en sextiotalsmiljö, som behöver en förbättrad social struktur och ökad status. Individuell mätning av vatten och energi, larm- och bokningsmöjligheter genom IT-stöd samt självbyggen i gemensamma utrymmen kommer att ingå i projektet, liksom stora möjligheter beträffande till- och frånval, bl.a. diskuteras Europamodell beträffande kök och garderober.

Boverkets Byggkostnadsforum har även tagit ställning för ett pilotprojekt under 2005, för framtagande av en kommunikationsplan kring den kooperativa hyresrätten. I flera kommuner har det visats ett växande intresse för den kooperativa hyresrätten. Detta intresse behöver tas tillvara genom en fortsatt dialog. Samtidigt har ett utbrett kunskapsunderskott blivit allt mer tydligt, där såväl hyresgäster som intressenter saknar tillräcklig information om upplåtelseformens möjligheter. Även dessa målgrupper är i behov av ökad information.

Kommuners skiftande behov gör att den kooperativa hyresrätten, med sina unika förutsättningar, kan bidra med lösningar där övriga upplåtelseformer inte skulle vara lika intressanta. Det saknas även tillräcklig kunskap om hur den kooperativa hyresrätten skulle kunna bidra till den lokala bostadsförsörjningen. Genom denna kunskapsbrist, tenderar den kooperativa hyresrätten att missgynnas i förhållande till övriga upplåtelseformer.

I en del kommuner finns vissa initiativ tagna men i de allra flesta fall är det först i en dialog där mer kunskap tillförs som nya, och mer konkreta möjligheter växer fram.

Med en tydlig kommunikationsplan kan information och kommunikativt stöd till kommuner, hyresgäster och andra intressenter utvecklas, vilket i sin tur bidrar till att stärka den kooperativa hyresrättens fortsatta utveckling.

4.2.3. Utvecklingsarbeten

Kooperativ hyresrätt i praktiken

SABO fattade i början av år 2004 beslut om utvecklingsprojektet ”Kooperativ hyresrätt i praktiken”. Projektet startade i februari och drivs tillsammans med åtta medlemsföretag, vilka samtliga saknar tidigare erfarenhet av upplåtelseformen. Arbetet är nätverksinriktat och sker enligt tanken ”från ax till limpa”. Det följer därmed medlemsföretagens egen process från idéer, planer, vidare till projektering, upphandling och genom produktionsfasen. Längs resans gång ska den kooperativa hyresrättsföreningen bildas. Tanken är att projektet ska avslutas när bostadsföretagens avtal med föreningarna är undertecknade och medlemmarna flyttat in. Därmed pågår projektet under flera år och erfarenheterna sprids även till andra medlemsföretag under tiden. Målet med projektet är att kooperativa hyresrättsföreningar ska etableras hos de medverkande bostadsföretagen och därmed kommer det att finnas flera ”de goda exemplens makt” att hämta erfarenheter från.

Bakgrunden till projektet, och arbetssättet, är att upplåtelseformen var ny och oprövad för både SABO-företag och presumtiva föreningsmedlemmar. Det saknades tillräckligt med kunskap. Skattefrågorna i hyresmodellen var inte till fullo utklarade.

SeniorForum

SeniorLiv AB har utvecklat ett koncept för seniorboende i kooperativ hyresrätt. Morgondagens omsorg om äldre människor kräver ett nytänkande när det gäller bostäder, service och vård. En snabbt ökande äldre befolkning med större krav på kommunala insatser måste hanteras. Engagemang från enskilda personer, hjälp till självhjälp i ordinarie bostad och en bättre anpassning av vård för människor med särskilda behov behöver utvecklas.

SeniorLiv AB har drivit ett projekt kallat, SeniorLiving 2000 *att leva och bo som pensionär på 2000-talet* tillsammans med högskolor, kommuner och näringsliv.

Projektets idéer och tankar har nu omsatts i praktisk verklighet genom att SeniorForum Boo kooperativ hyresrättsförening har bildats i Nacka. Bättre trygghet, större gemenskap och välbefinnande är viktiga inslag i föreningens ändamål.

Nyproduktion av seniorbostäder liksom bostäder för människor med stora vårdbehov, ingår i konceptet. SeniorForum anpassas till lokala förhållanden, finansieras lokalt och kan förverkligas helt utan kommersiella ägarintressen. På samma sätt kan service- och vårdverksamheter bedrivas av ett kooperativt vårdföretag, av kommunens egen personal eller i privat regi. Bostadsfastigheterna kan självfallet också ägas och förvaltas av det kommunala bostadsbolaget eller av en privat fastighetsägare. SeniorLiv AB samordnar och bygger nya senioranläggningar i samverkan med kommunen och andra lokala intressenter bl.a. i Karlskrona, Södertälje, Värmdö och Ljusdal.

Utveckla integrationen i utsatta bostadsområden

Kommunstyrelsen i Malmö har beslutat om en fördjupad förstudie i syfte att starta en förändringsprocess genom ombildning till kooperativ hyresrätt inom ett lämpligt urval av kvarter eller bostadsområden. Idéerna har sin utgångspunkt i självförvaltning men projektet innebär att ny mark trampas för att långsiktiga kvalitéer ska uppnås. Det kommer att bli en ombildningsprocess med inslag av;

Bosparande vilket uppnås genom att insparade driftskostnader oavkortat kommer de boende själv till del.

Självförvaltning som stärker gemenskap, kompetens och ökar ansvaret och stoltheten över det egna bostadsområdet.

Partnerskap mellan kommunen, fastighetsägare, lokal bank samt Vita Novis bildas och skapar förutsättningar för att kunna genomföra förändringsprocessen.

Underifrånperspektiv där de boendes engagemang och egna insatser är en förutsättning för förändringar samt där såväl den individuella samt kollektiva nyttan kan kombineras.

Målgruppen för projektet är hyresgäster i svaga och ensidigt sammansatta bostadsområden. Syftet är att:

- Stärka individers tillit, till såväl den egna förmågan som grannars och involverade institutioner.
- Möjliggöra för de boende att själva kunna påverka sin vardag och utöva inflytande över den egna närmiljön och det egna boendet.
- Genom praktiskt föreningsarbete stärka tilltron till demokratiska värden och demokratiska tillvägagångssätt.

Inom 5 år skall minst 2/3 av de boende i det utvalda området aktivt ha valt att överta det bestämmande inflytandet över samt ansvaret för förvaltningen av det egna huset genom ombildning till kooperativ hyresrätt. Bostadsområdets attraktivitet skall genom ombildningsprocessen ha ökat bland Malmöborna. Ombildningsprocessen skall ha skapat hållbara förändringar vilka stärkt de boendes makt och inflytande över sin vardag.

4.2.4. Övriga aktuella initiativ

Intressegrupper

Boverket har kunnat konstatera att det har tagits flera lokala initiativ till bildande av kooperativa hyresrättsföreningar. I flera fall har det varit enskilda hushåll som på olika sätt slutit sig samman kring en idé om ett gemensamt boende, vilket passat väl med den kooperativa hyresrättens grundläggande egenskaper. Av de grupper som vi kunnat identifiera, har ett 15-tal kontaktats för att efterhöra vilka hinder respektive möjligheter som man upplevt i sina ambitioner att

bilda kooperativa hyresrättsföreningar. Gemensamt för dessa är att de saknat egna resurser för att fullt ut kunna genomföra sina planer. I en del fall har grupperna erhållit initialt stöd från lokala kooperativa utvecklingscentra.

Enskilda kooperativa hyresrättsföreningar

Sedan LKH trädde i kraft, är idag 18 kooperativa hyresrättsföreningar registrerade på Bolagsverket, se tabell 3. Här återfinns såväl om- som nyregistrerade föreningar, ägar- som hyresmodeller. Ett par föreningar har ännu inte några bostadslägenheter att upplåta, då de antingen är under produktion eller föreningen bildats för att invänta ett hembudsförfarande.

Tabell 3. Registrerade kooperativa hyresrättsföreningar januari 2005

Kooperativ hyresrättsförening	Län
Boende i Torslanda Kooperativa hyresrättsförening	
BoAktiv Landgången Kooperativ Hyresrättsförening	12
Boföreningen Tungstenen 1 Kooperativ	1
Fylans kooperativa hyresrättsförening	12
Gårdsjö Gård kooperativ hyresrättsförening	14
Hökanäbbets kooperativa hyresrättsförening	14
Kollektivhuset Stacken – kooperativ	14
Kooperativ Hyresrättsförening Bönan	14
Kooperativ hyresrättsförening Matrosen i Västerås	19
Kooperativa hyresrättsföreningen Nuolja	25
Kooperativa Hyresrättsföreningen Trädgårdsföreningen	1
Platsarna Kooperativ hyresrättsförening	13
Renen 25 Kooperativa hyresrättsföreningen	12
SeniorForum Boo kooperativ hyresrättsförening	1
Stockholms Kooperativa Bostadsförening, kooperativ	1
Trappan i Obbola kooperativ hyresrättsförening	24
Vindragaren kooperativa hyresrättsförening	13
Ägenheten kooperativ hyresrättsförening	1

Härutöver finns ytterligare ett drygt 40-tal föreningar, huvudsakligen förvaltade av Riksbyggen och SABO vilka ännu inte omregistrerats enligt den nya lagstiftningen. Enligt övergångsreglerna kommer de föreningar vilka har beteckningen kooperativ hyresrättsförening i sitt firmanamn fr.o.m. 1 januari 2005 inte längre att få använda denna. Föreningarna omfattas inte heller av LKH, utan kommer även fortsättningsvis att vara registrerade som ekonomiska föreningar.

Något samlat initiativ till att omregistrera dessa föreningar har inte tagits. Vissa föreningar har uppgivit att de inte har för avsikt att omregistrera, då de vill bibehålla möjligheten att räkna upp hyresgästers inbetalda upplåtelseinsatser. Andra har inte haft tillräcklig kunskap om vad det skulle innebära, medan åter andra inte sett vilka förbättringar det skulle medföra för den egna föreningen, jämfört med det gällande regelverket.

SKB

Den utan jämförelse mest omfattande förening i landet är SKB. Föreningen har funnits sedan 1916 och har idag drygt 6 700 lägenheter och en kö på ca 70 000 medlemmar. Föreningen har erhållit markanvisningar på flera tomter i storstockholmsområdet och har en planerad årlig produktion av bostäder för de kommande fem åren. För upplåtelse av lägenheter i de nyproducerade husen, tar föreningen ut en upplåtelseinsats på ca 10 % av produktionskostnaden för det aktuella projektet.

Föreningen fick i en jämförande undersökning 2004 avseende nöjd kundindex mellan de större bostadsföretagen i Stockholm högsta betyg. Inom föreningen bedrivs idag ett omfattande kvalitetsutvecklingsarbete, bl.a. i syfte att vidareutveckla den virtuella medlemsdemokratin och engagemanget.

4.2.5. Kommunkontakter

Som ett ytterligare inslag för att analysera den kooperativa hyresrättens förutsättningar, tillskrevs 30 kommuner, vilka samtliga berörts av kooperativ hyresrätt. I arbetet har vi sedan fört en fördjupad dialog med tio kommuner. I det följande redovisas vilka möjligheter dessa kommuner pekat på där den kooperativa hyresrätten kan bidra till den kommunala bostadsförsörjningen.

Haninge

Kommunen ser positivt på möjligheten att kooperativa hyresrätter blir ett alternativ inom kommunen. I första hand är kommunen intresserad av nyproduktion. Kommunen planerar för ett nytt centra, campus Haninge, vilket kommer att bli en förtätning av de centrala delarna av Haninge. Kommunledningen ser gärna blandade upplåtelseformer i detta område. Möjligheten att avsätta tomtmark, med särskilda villkor, till en kooperativ hyresrättsförening skulle vara intressant, om det fanns garantier för att fastigheten inte ändrade ägarform.

Även ombildningsprojekt i utsatta bostadsområden skulle kunna vara intressant.

Sundbyberg

Det finns en politisk ambition att öka bostadsbyggandet i kommunen med ca 4 000 färdigplananlagda bostäder fram till 2006. Kommunen har bl.a. godkänt ett projekt där SKB kommer att bygga 75 lägenheter i kooperativ hyresrätt. I Stora Ursvik är ett nybyggnads-

område planerat med bl.a. förtätning. Här är tänkt blandade upplåtelseformer, och nya lösningar med bl.a. kooperativ hyresrätt skulle vara intressant. Området ligger i anslutning till ett större villaområde. Ett seniorboende i samarbete med kommunen skulle, enligt kommunen kunna vara ett intressant alternativ.

Mölndal

Kommunen pekar på det minskande antalet särskilda boenden i kommunen och anser att många äldre ville bo kvar hemma i sina bostäder och med speciella önskemål om boendet. Det skulle kunna vara ett alternativ för allmännyttan att bygga seniorbostäder med hög tillgänglighet för framtida behov för denna grupp.

Kommunen har skrivit in i sitt bostadsförsörjningsprogram att verka för ett varierat bostadsutbud där nya typer av boendeformer t.ex. kooperativ hyresrätt, seniorbostäder och ungdomsbostäder prövas samt att där det är möjligt prioritera att det tillskapas fler stycketomter även på kommunal mark.

För att uppnå dessa övergripande mål vad gäller kooperativ hyresrätt, krävs mer kunskap, framför allt om goda exempel som kan visa på en positiv mångfald. Detta förutsätter i sin tur ökad långsiktig information till såväl kommuninnevånare som politiker. Kommunen uttryckte ett intresse för att kunna upplåta mark med särskilt förmånliga villkor till kooperativa hyresrättsföreningar, om det gick att garantera att föreningen inte i ett andra skede ombildade vidare till bostadsrätt. Ett resonemang om en sådan form av differentierad prissättning vid marktilldelning förs f.n. i kommunen.

De ständigt ändrade spelreglerna för den kooperativa hyresrätten ser kommunen som ett hot mot långsiktiga satsningar. Samtidigt anser man att det skulle behövas särskilda stimulansåtgärder för att den kooperativa hyresrätten skulle kunna jämställas med de övriga upplåtelseformerna. Sådana insatser måste då vara tillräckligt länge så att kommunerna kan ges en rimlig planeringsperiod för att arbeta fram genomarbetade projekt.

I kommunen har intressegruppen BIG, bo-i-gemenskap, bildats ur ett nätverk av 40-talister, vilka har kommit i kontakt med Mölndalsbostäder och som planerar just ett sådant boende, där allmännyttan kommer att blockuthyra huset enligt hyresmodell. Detta projekt stöds av Boverkets Byggkostnadsforum.

Ale

Kommunen har tidigt stöttat tillkomsten av kooperativa hyresrättsföreningar och även utsett lämpliga områden för nyproduktion. Inom Alebyggen finns en lång tradition av utvecklat boinflytande. Bolaget har lagt ner stor omsorg om att åka runt och informera hyresgäster om den kooperativa hyresrätten. I varje ort har arbetsgrupper bildats. Man har tagit fram ett särskilt nyhetsbrev om kooperativ hyresrätt inom Ale, vilket kommer ut ett par gånger om året. Hitintills har 230 personer anmält intresse för kooperativ hyresrätt. 84 personer har betalat in en insats på 500 kr. Upplåtelseinsatserna är fast-

ställda till ca 4 000 kr/kvm i de förhandskalkyler som upprättats, eller motsvarande 240 000 kr för en 2 rok på 60 kvm. Det finns två tomter avsatta för nyproduktion.

Ägarmodellen är inte intressant för Alebyggen. Man vill inte heller gå in i några ombildningsprocesser av det befintliga beståndet, utan ser den kooperativa hyresrätten som ett instrument för att skapa nyproduktion genom möjligheten att införa en kontaktinsats inom hyresrätten.

Från början hade bolaget två målgrupper, 40-talister och ungdomar. Man anser det är viktigt att inte fastna i ett seniorboendekoncept utan att boendet skall kunna omfatta flera grupper. Det är dock i första hand medelålders intressegrupper eller enskilda hyresgäster som visat intresse. Man anser att det är en viktig poäng ur det boendedemokratiska perspektivet att hyresgästerna involveras redan i planeringsstadiet, och ges möjlighet att vara med redan från start i val av tomt m.m. Det innebär längre processer men ger stora mervärden.

Bolaget har särskilt informerat lokala banker om den kooperativa hyresrätten, i de fall där man uppfattade att det fanns en osäkerhet och okunskap om upplåtelseformen. Sådan information tar tid. Man ville även undanröja problem med att hyresgäster blev avrådda vid bolåneansökningar.

Kommunen pekade även på vissa hinder för utveckling av den kooperativa hyresrätten. Oklara skatteregler för föreningar enligt hyresmodell avseende beskattning och hantering av överskott och fondering. Ingen uppräkning av upplåtelseinsatserna, nödvändiga nivåer är väsentligt högre än vad man ursprungligen räknade med och då krävdes det andra villkor. Föreningslagens regler om återbetalning av medlems- och upplåtelseinsatser är formulerade utifrån andra förutsättningar och inte anpassade till denna speciella bostadsmarknad. Det kan gå upp till 18 månader innan en avflyttad medlem återfår sin insats, vilket blir orimligt om insatsen skall användas till ett nytt boende.

Kommunen pekade vidare på vissa förslag till utveckling av villkoren för den kooperativa hyresrätten. Införandet av en möjlighet till indexuppräknad eller inflationssäkrad upplåtelseinsats, samt möjlighet att återbetala insatser inom tre månader från avflyttning.

Införandet ett statligt bostadslån till ungdomar vilket skulle ge dessa möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden samt även hjälp till svaga hushåll att få lån. Införandet av ett system som ger neutrala villkor mellan upplåtelseformerna vad gäller den 30 procentliga avdragsrätten, vilken missgynnar den kooperativa hyresrätten vid förvärvssituationer och både hyresrätten och den kooperativa hyresrätten vid nyproduktion för kostnader som överstiger det schabloniserade bidragsunderlaget.

Karlskrona

Det finns ett politiskt intresse för upplåtelseformen. Kommunen har blivit uppvaktad av olika intressegrupper, vilka uttryckt viljor att bygga nytt med kooperativ hyresrätt. Kommunen har emellertid inte så här långt stött några grupper med kommunala medel.

Det finns även ett utförsäljningsuppdrag från kommunen till Karlskronahem. Erfarenheterna från tidigare utförsäljning till ett privat bolag, visar att det skulle vara till fördel för hyresgästerna att överta sina hus genom ombildning till kooperativ hyresrätt. Bolaget upplever att man då vill ha en tydlig part att förhandla med, det upplevs som komplicerat att kommunicera med samtliga berörda hyresgäster. Man ser att det finns behov av en organisation som kan åta sig ett sådant uppdrag och som under en övergångsperiod kan stödja tillkomsten av en eller flera kooperativa hyresrättsföreningar.

Uppsala

Kunskapen om den kooperativa hyresrätten är låg och berörs inte direkt i några plandokument inom kommunen. Däremot är kommunens strategiska inriktning sådan, att den kooperativa hyresrätten mycket väl skulle kunna vara ett bostadspolitiskt instrument.

I ett miljonprogramsområde, Gottsunda, har kommunen initierat ett flerårigt projektarbete i syfte att stärka områdets sociala, fysiska och kulturella status. Kommunen såg det som utomordentligt intressant att även föra in den kooperativa hyresrätten som alternativ i Gottsundaprojektet.

Det har funnits ett par olika intressegrupper, vilka utan synbar framgång försökt initiera seniorboenden med kooperativ hyresrätt i kommunen. Just detta förhållande att intressegrupper inte vinner framgång i sina kontakter med kommunen i dessa frågor skulle vara värdefulla att utvärdera. Var i kommunikationen tappar dessa grupper sitt engagemang och helt enkelt ger upp när regelverkstänkande möter visioner och idéer om framtida boende?

Lund

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag förvaltar sedan tidigare tre kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodell, och detta med goda erfarenheter. En kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodell, vilken byggdes i början av 90-talet och förvaltades av Riksbyggen, gick efter ett par år i konkurs och ombildades till bostadsrätt. En erfarenhet som fortfarande är väl känd i regionen.

Kommunen är intresserad av att pröva möjligheten med studentboende i kooperativ hyresrätt. Fördelarna med eget ansvarstagande i kombination med ett klarare regelverk får emellertid vägas mot svårigheterna att finna en lämplig ägarform.

Stockholm

Fullmäktige har i de övergripande målen för stadens tre allmännyttiga bostadsbolag angett att bolagen skall spela en pådrivande roll för att utveckla boendeinflytandet och människors möjligheter

att påverka sitt boende samt arbeta med självförvaltning, kollektivboende och kooperativ hyresrätt. Staden ser även ombildningar till kooperativ hyresrätt i utsatta bostadsområden som en intressant väg att skapa hållbara förändringar i syfte att stärka dessa områden.

Malmö

Kommunen uttrycker ett starkt stöd för den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform. Kommunstyrelsen har beslutat om en fördjupad förstudie om ombildning av ett begränsat antal befintliga bostäder till kooperativ hyresrätt inom projektet ”Välfärd för alla – boende och mötesplatser”. Syftet är att stärka individernas tillit, såväl till den egna förmågan som till grannars och involverade institutioner, möjliggöra för de boende att själva kunna påverka sin vardag och utöva inflytande över den egna närmiljon och det egna boende, samt genom praktiskt föreningsarbete stärka tilltron till demokratiska värden och tillvägagångssätt.

Staden har även visat en aktiv vilja till att BoAktiv Landgången kooperativ hyresrättsförening, vilket är ett av Boverkets Byggkostnadsforums pilotprojekt, som egen byggherre skall kunna uppföra ett eget hus i Annestad.

Luleå

Med anledning av kommunens direktiv att avyttra 476 lägenheter inom Lulebo, har kommunen informerats om möjligheten att erbjuda hyresgästerna förutsättningar för att förvärva de aktuella fastigheterna. Rent allmänt kunde konstateras att svårigheterna att kommunicera med samtliga hyresgäster i en så okänd fråga som kooperativ hyresrätt, bedömdes som stora. Bolaget avsåg att i första hand efterhöra Hyresgästföreningens inställning till grund för sitt yttrande till länsstyrelsen.

4.2.6. Diskussion

De beskrivna pilot- och utvecklingsprojekten, initiativen till bildande av kooperativa hyresrättsföreningar samt förutsättningarna för redan bildade föreningar, visar att initiativ till kooperativ hyresrätt kan komma från flera aktörer och syfta till att lösa olika lokala situationer. Aktörerna kan delas in i enskilda grupper/kooperativa hyresrättsföreningar, kommuner samt fastighetsägare/entreprenörer.

Enskilda grupper eller kooperativa hyresrättsföreningar

De enskilda grupperna har det gemensamt att de har svårt att utan egna, eller endast ringa resurser kunna driva ett projekt ända till slut. Samtidigt finns ett växande samhällsintresse i att kunna fånga upp detta engagemang, och kunna stödja gemensamt formulerade initiativ där enskilda individer vill ta ansvar för sitt framtida boende. I första hand har ändamålen för det framtida boendet varit olika varianter av seniorboenden, vilket vi närmre definierar i avsnitt 5.2.1.

Boverket anser att det finns goda skäl till att samhället aktivt bidrar till att ta hand om sådana initiativ som växer fram underifrån. De boendelösningar som bl.a. BoAktiv Landgången i Malmö, Bo I Gemenskap i Mölndal och SeniorForum Boo i Nacka erbjuder, skulle mycket väl kunna tillgodose flera av de nämnda gruppernas intressen och behov.

Till detta kommer andra grupper som tagit initiativ till kooperativ hyresrätt, och som har gjort det utifrån andra lokala eller geografiska hänsyn. Det kan röra sig om att vilja värna andelen åretruntboende i attraktiva skärgårdsmiljöer, eller tillskapa boende i glesbygd där det inte finns byggherrar eller fastighetsägare som vill uppföra och förvalta hyresrätter.

Glesbygdsverket har i rapporten ”Bolån på landet” 2003 s. 46, lämnat förslag till regeringen att återuppta det tidigare bidraget om 500 000 kr till stöd för byggande av lokala äldrebostäder, vilket upphörde 1997. I hela landet tillkom enligt Glesbygdsverket, 30 000 lägenheter tack vare bidraget, vilket till exempel kunde täcka initiala omkostnader och hyresförluster.

Men det finns även andra situationer i glesbygd eller skärgård, där kooperativ hyresrätt kan var den upplåtelseform som bäst tillgodoser de lokala behoven. Även här har Glesbygdsverket i rapporten ”Planering för åretruntboende i kust och skärgård” (2001), pekat på den allt större omvandlingen av åretruntbostäder till fritidshus som sker i glesbygdens attraktiva kust- och skärgårdssamhällen. Vidare har länsstyrelsen i Stockolms län i en rapport ”Hyresbostäder i skärgården?” (2001), pekat på dessa problem och här visat på möjligheterna att värna åretruntboendet genom byggande av kooperativa hyresrättsföreningar.

Ett nytt stöd motsvarande det tidigare bidraget för byggande av lokala äldrebostäder, skulle utan tvivel gynna utvecklingen av nya mindre äldreboenden i glesbygd. Dessa äldreboenden skulle idag karakteriseras som ordinärt boende för äldre, eller, som seniorboende. Det skulle således inte vara fråga om några särskilda boenden. Skarpare gränsdragningar inom det ordinära boendet för äldre skulle innebära en allt för snäv kategorisering av de preferenser som reglerade boendet. I en svag bostadsmarknad skulle det i sin tur leda till att underlaget blev allt för begränsat. Erfarenheter från de senior- eller äldreboenden som byggdes under 90-talet visar även på att en allt för homogen åldersgruppering kan leda till problem efter ett antal år.

Det växande antal grupper med intresse av seniorboende återfinns emellertid inte bara i glesbygd. Även intressegrupper i städer eller mindre orter i de perifera delarna av en kommun, har motsvarande behov och problem. Ett stöd till byggande av seniorboende skulle därför vara av lika stort värde i dessa delar av landet, som i glesbygden. Härtill kommer de intressegrupper som av andra geografiska skäl behöver stimuleras för byggande av mindre kooperativa hyresrättsföreningar.

Det som är gemensamt för det största antalet intressegrupper som vi varit i kontakt med, är viljan att tillsammans tillskapa ett boende för gemensamma ändamål, med i första hand de villkor som den kooperativa hyresrätten i övrigt kan erbjuda.

Grupperna saknar emellertid information och kunskap om vilka lösningar som finns, och vem som skulle kunna bistå dem i en utvecklingsprocess, vilket vi återkommer till i avsnitt 8.2. Med ökad kunskap om hur olika lösningar faktiskt skulle kunna se ut, och med realistiska förväntningar kommer dessa grupper att ha betydligt större framgång i sina kontakter med kommuner och kreditgivare än idag.

Vissa grupper kommer dock sannolikt aldrig att förverkliga sina idéer. Till detta krävs en uthållighet, planering, ekonomi och gemensam vilja, vilket inte alltid går att mobilisera. Det får dock inte hindra samhället från att ge stöd till grupper som inte kunnat visa fullt färdiga planer och finansieringslösningar. Det kan t.ex. vara fråga om att kommunens handläggare medverkar vid planeringsmöten, eller bistår med förslag och underlag på lämpliga tomter. Vår bild är att kommunernas förutsättningar att hantera medborgarinitiativ av detta slag är väldigt skiftande. Då vi kunnat se en ökad förväntan på just en sådan samhällsutveckling, kommer även kraven på samhällets engagemang och stöd till medborgarinitiativ att öka. En fortsatt dialog med kommuner hur grupper med vilja att tillskapa framtida boenden skall bemötas och stödjas, synes angeläget.

Grupper som bildat en kooperativ hyresrättförening och därmed visat en klar vilja att gemensamt ta på sig skyldigheter och förvärva rättigheter, kommer att vara i behov av ett annat slags stöd för sina åtaganden. Det kan då handla om en mer kvalificerad rådgivning eller bistånd med beräkningar av kalkyler.

Boverket anser att det stöd som dessa grupper bäst skulle kunna ha nytta av, på sikt kan tillskapas genom en organiserad samverkan mellan kooperativa hyresrättsföreningar, där samlad erfarenhet och kompetens i kombination med professionellt stöd i frågor om kooperativ hyresrätt tillhandahålles.

Genom att först ha bildat en kooperativ hyresrättsförening har intressegrupperna visat att de är beredda att arbeta vidare. Det blir då naturligt att som förening vända sig till en sammanslutning av andra föreningar för vidare stöd och hjälp. Fördelen är att här kunna få ta del av andras erfarenheter och kunskaper. Redan genomförda projekt kan ge vägledning och råd.

Det kommer samtidigt att behövas professionellt stöd för att den nyblivna föreningen skall kunna förverkliga sitt projekt. Sådana konsultativa insatser kan ges på olika sätt och till flera föreningar samtidigt. Dessa konsultativa insatser kommer föreningarna inte av egen kraft att kunna ersätta, samtidigt som stödet är helt nödvändigt för att föreningen skall kunna ta på sig skyldigheter, t.ex. i form av ett byggkreditiv. Föreningen kan härefter börja arbeta med en egen ekonomi.

En organisation eller sammanslutning av kooperativa hyresrättsföreningar kommer därför att behöva offentliga resurser för att initialt kunna ge ett kvalificerat konsultativt stöd. Då det i likhet med annan kooperativ rådgivning kan ses som en angelägen samhällsnyttig uppgift, skulle ett sådant stöd utgå i form av ett statsbidrag. I jämförelse med kostnaderna för ett engångsbidrag till enskilda grupper, torde ett sådant stöd bli avsevärt billigare, varför vi återkommer till förslag om detta i avsnitt 7.2.1.

Redan befintliga kooperativa hyresrättsföreningar, såväl som föreningar vilka ännu inte omregistrerats, har även uttryckt behov av mer information och kunskap. Just bristen på samlad information om regelverk, ändrade villkor etc., försvårar emellertid för den enskilde föreningen att kunna anpassa sin verksamhet till, eller se fördelarna med det aktuella regelverket. Boverket anser att den stadga som LKH ger föreningen i kombination med de ytterligare regeländringar som föreslås i rapporten, ger tillräckliga motiv till en omregistrering av de föreningar som ännu inte valt att genomföra en sådan.

Endast ett fåtal föreningar har omregistrerats sedan den nya lagstiftningen trädde i kraft. De juridiska och skattemässiga villkoren för de föreningar som kvarstår är oklara. Det skulle dessutom vara olyckligt om ett växande antal ekonomiska föreningar såväl blockhyr som äger fastigheter med ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt. Framför allt är det hyresgästernas ställning som här inte blir lika tydlig som i den kooperativa hyresrätten. Några ytterligare inskränkningar utöver vad som anges i övergångsreglerna för dessa föreningar ser Boverket emellertid inte skäl till att införa. Istället bör dessa föreningar ges ökad information om vilka fördelar som en omregistrering för med sig. Ytterligare motiv till en omregistrering, skulle framöver kunna vara att tillhöra en organisation för kooperativa hyresrättsföreningar.

Kommuner

De samtal som vi fört med kommunerna har varit värdefulla. Flera möjligheter till att tillskapa kooperativa hyresrätter har diskuterats och vuxit fram i dialogen. Kommunernas erfarenheter har även visat sig tämligen samstämmiga, även om de lokala förhållandena har varit olika. I tabell 4 visas schematiskt vilka situationer som kommunerna antingen visat intresse för, eller haft aktuella där kooperativ hyresrätt skulle kunna vara ett alternativ.

Tabell 4. Aktuella situationer för kooperativ hyresrätt i besökta kommuner.

Kommun	Nyprod.	Integration	Seniorboende	Ombildning	Utförsäljning
Ale	X				
Haninge	X	X			
Karlskrona					X
Lund	X				
Malmö	X	X	X		
Mölndal	X		X		
Stockholm	X	X			
Sundbyberg			X		
Uppsala		X			
Luleå					X

I första hand har det varit nyproduktion som väckt kommunernas egna intressen. I Ale, Malmö, Mölndal och Stockholm pågår projekteringsarbeten för nyproduktion av kooperativa hyresrätter. Initiativtagare till de olika projekten har varit såväl allmännyttan som enskilda kooperativa hyresrättsföreningar. Det finns exempel på såväl hyres- som ägarmodell. En slutsats så här långt, är att upplåtelseinsatserna tenderar att bli högre när det är fråga om hyresmodellen. Förutom de planerade projekten i Mölndal och Ale, finns exempel på hyresmodell även i Varberg och Västerås. Upplåtelseinsatserna i Varberg, där Varbergsbostäder är hyresvärd, ligger mellan 350 000 och 500 000 kr, medan de i Västerås, där HSB är hyresvärd, ligger på ca 800 000 kr.

I Stockholm, där SKB bygger bl.a. i Hammarby Sjöstad, kommer upplåtelseinsatserna att motsvara ca 10 % av produktionskostnaden, eller motsvarande ca 200 000 kr. I Nacka projekterar den egna föreningen för seniorboende med insatser på ca 200 000 kr. I Malmö, där den kooperativa hyresrättsföreningen är sin egen byggherre, kommer insatserna att understiga 100 000 kr. Det synes finnas starkare drivkrafter att hålla nere upplåtelseinsatserna om föreningen själv kommer att äga fastigheten, än om en hyresvärd blockuthyr fastigheten genom hyresmodellen.

En annan slutsats vi har kunnat dra är att kommunerna saknar en part att föra diskussioner med hur den kooperativa hyresrätten skulle kunna öka valfriheten och mångfalden i nyplanerade bostadsområden. Det finns även ett intresse att kunna tilldela mark till kooperativa hyresrättsföreningar med särskilt gynnsamma villkor, om det gick att garantera att fastigheten kvarstod som kooperativ hyresrättsförening.

De ambitioner som kommunstyrelsen i Malmö visat för att öka integrationen i utsatta bostadsområden genom ombildning till kooperativ hyresrätt, väckte intresse i ytterligare tre kommuner. Processarbetet i Malmö kommer att följas och dokumenteras av Boverkets Byggkostnadsforum.

Ett tredje område som väckt intresse, är seniorboende i kooperativ hyresrätt. För kommunerna handlar det om att få till stånd en ökad nyproduktion till vilken villaägare kan finna intresse av att flytta in. På detta sätt kommer önskvärda flyttkedjor till stånd. Framtida samordningsvinster inom hemtjänsten är ytterligare en drivkraft. Dessa intressen lämnar utrymme för många olika initiativ från såväl grupper av hyresgäster, som till allmännyttan och privata aktörer. Svårigheten att hantera ett lokalt engagemang underifrån, har gjort att vissa projekt har avstannat. Behovet av stöd till dessa grupper synes därför som angeläget. Det handledningsmaterial som tagits fram med stöd av Boverkets Byggkostnadsforum är samtidigt ett utmärkt redskap för dessa grupper att själva starta och driva sin process. Stödet blir därmed mer konsultativt är operativt.

Frågorna om utförsäljning tas upp särskilt i avsnitt 5.2.5. Avsaknaden av initiativ till ombildningar i befintligt bestånd, förklaras av att de lokala allmännyttor som deltog i samtalen saknade intresse för sådana insatser och de kommunala tjänstemännen ansåg inte att det var en fråga för dem att hantera.

Fastighetsägare/entreprenörer

Det är mycket angeläget att allt fler entreprenörer, byggherrar och andra företagare engageras i utvecklingen av den kooperativa hyresrätten. Vi har kunnat notera sådana initiativ från i första hand enskilda konsulter, såsom arkitekter, entreprenörer eller byggledare. Med den nyorientering som idag sker inom byggsektorn mot ett mera kvalitativt byggande med ökad valfrihet och, för kunden, lägre boendekostnader, framstår den kooperativa hyresrätten som ett allt mer lämpligt alternativ. Framför allt kommer byggandet av hyresrätter att bli intressant då det, med den kooperativa hyresrätten, går att kombinera dessa förutsättningar med en rimlig upplåtelseinsats.

Även andra näringsverksamheter kan komma att utvecklas i takt med att hyresgäster väljer att ombilda befintliga hus till kooperativ hyresrätt. I England började den kooperativa hyresrätten utvecklas i början av 90-talet, då regeringen införde en reform som kallas Right-to-management, vilket gav hyresgäster boende i kommunalt ägda hus rätt att överta förvaltningen av huset när fler än 50 % röstat för detta, något som kan jämföras med vår hyresmodell. Denna förvaltningsform, kallad Tenant Management Organisations (TMO), har haft en mycket positiv utveckling under de senare åren och idag fått en sådan omfattning att särskilda förvaltningsorganisationer fått ett särskilt regelverk, kallat ALMO, Arms Length Management Organisations. En sådan organisation, Kensington & Chelsea TMO, förvaltar idag nära 10 000 kommunalt ägda lägenheter genom ett större antal TMO. Styrelsen består till fullo av valda hyresgäster samtidigt som verksamheten drivs på affärsmässiga grunder. Genom att låta hyresgäster inte enbart svara för den egna skötseln i huset, utan även få ökat inflytande över förvaltningen, har kostnader kunnat hållas nere.

Liknande tillväxtskapande tjänster skulle kunna utvecklas även i Sverige, om ombildningar skulle komma till stånd i större skala. Till detta kan även läggas de småföretag eller kooperativ, vilka hyresgäster kan komma att bilda för att i egen regi svara för viss förvaltning. Positiva erfarenheter från MKB och Gårdstensbostäder har visat att lokalt arbete inte bara gynnar de som berörs. I en utvärdering[1] från MKB:s jobbsatsning i Rosengård, där satsningar gjordes på ett företagshus, en jobbakut och en uppdragsförmedling, konstaterades att jobbinitiativets effekt kunde urskiljas på tre nivåer. För det första gav det positiva effekter för den enskilda individen som var involverad, vilket i sin tur hade en positiv påverkan på området. För det andra kom områdets rykte att förbättras, vilket även det ledde till positiva effekter för området. Slutligen, för det tredje, gav resultaten av initiativet påverkan utanför Rosengård.

Samhället tjänade på det, eftersom kostnaderna för socialbidrag och andra bidrag och åtgärder blev mindre samtidigt som att ett ökat antal arbetande ledde till högre skatteintäkter. Nyttan av jobbinitiativet blev, enligt utvärderingen, påtagligt positiv för alla inblandade.

4.3. Analys av den kooperativa hyresrättens styrkor, svagheter, möjligheter och hot

Utifrån de svar som framkommit såväl i vår enkätundersökning som i den hushållsundersökning vilken IBF utfört på uppdrag av Vita Novis och Boverkets Byggkostnadsforum, och med stöd av den kunskap om den kooperativa hyresrätten som finns inom projektet, har en SWOT-analys genomförts.[2]

Denna har gett indikativa svar på vilka insatser som kan bli aktuella för att:

- Förstärka den kooperativa hyresrättens styrkor.
- Minimera dess svagheter.
- Utveckla dess möjligheter.
- Undvika eller eliminera hoten.

Av de svar som avgetts har det funnit en relativt stor samstämmighet mellan föreningar och intressegrupper. Svaren återspeglar framför allt vad brukarna av den kooperativa hyresrätten har för bild av upplåtelseformen. Intressegrupperna, vilka ännu inte bildat eller

---

[1] Örtagården – en fallstudie om MKB:s jobbsatsningar, Göran Cars & Lina Martinson Kungliga Tekniska Högskolan avdelningen för Samhällsbyggnad november, 2001.

[2] SWOT-analys, strengths, weaknesses, opportunities, threats (styrka, svagheter, möjligheter, hot), term som används inom företagsekonomi i samband med strategisk planering och marknadsplanering.

tillträtt en förening, har i större utsträckning än övriga angett att de behöver mer information och kunskap om lagar, regler och föreningsarbete. Det finns även en tydligare uppfattning att det är avgörande för nya kooperativa hyresrättsföreningar att själva kunna besluta om kösystem och lägenhetstilldelning.

Befintliga ekonomiska föreningar, vilka bildades under försöksperioden, har i de flesta fall flera års erfarenhet av att verka som kooperativa hyresrättsföreningar, såväl enligt hyres- som ägarmodell. I bland dessa föreningar finns det ett betydligt starkare engagemang bland medlemmarna för föreningens ändamål, än vad som uttryckts av de övriga målgrupperna. Det finns även här en övervikt av föreningar vilka anser att de får allt stöd de behöver för att driva sin förening.

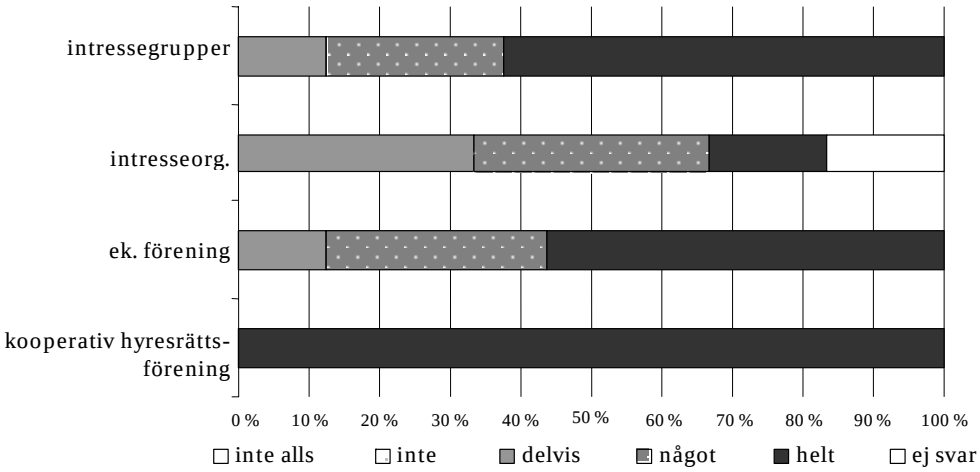
De ny- eller omregistrerade kooperativa hyresrättsföreningarna omfattar såväl hyres- som ägarmodell. Ett par av dem är så nybildade att de ännu inte har något eget hus att kunna upplåta lägenheter från. Det kan antingen bero på att huset är under produktion eller att föreningen har registrerat föreningen för ett framtida hembudsförfarande enligt Ombildningslagen. Denna grupp föreningar har en mer positiv inställning till att inflytande och boendedemokrati ökar genom ombildning av befintliga bostäder än övriga målgrupper.

4.3.1. Den kooperativa hyresrättens styrkor

Det spekulationsfria boendet

Av samtliga svarande i vår enkätundersökning, var det 81,6 % som ansåg att den kooperativa hyresrätten utgör ett intressant spekulationsfritt boende, se diagram 1. Det spekulationsfria inslaget är det som tydligast utmärker den kooperativ hyresrätten enligt våra enkätsvar.

Diagram 1. Svar på frågan "Instämmer du i att den kooperativa hyresrätten upplevs som ett intressant spekulationsfritt boendealternativ", Boverket 2004.

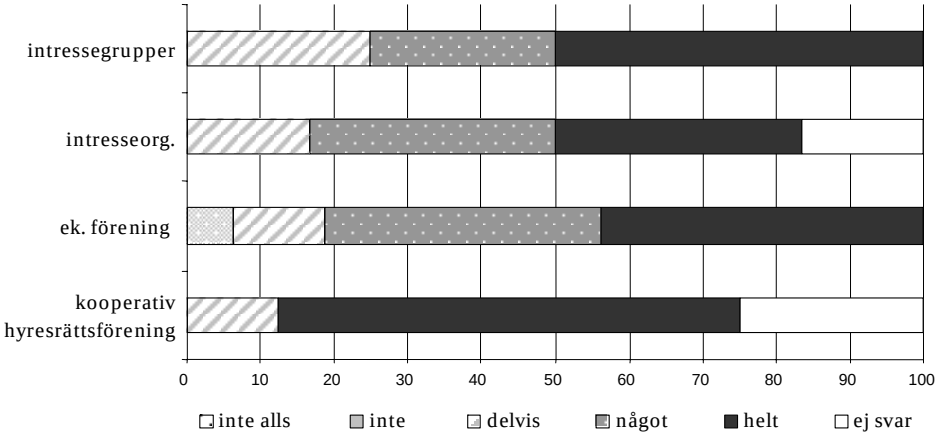


På frågan om man är positiv till att bo spekulationsfritt blev balansvärdet +58 i IBF:s undersökning, när den ställdes till samtliga hushållsgrupper. Detta balansvärde visar ett viktat medelvärde från en sjugradig skala. Det är således en utbredd inställning att det är positivt med spekulationsfria boendealternativ.

Ökad boendedemokrati och påverkansmöjlighet

Den andra tydligaste styrkan med den kooperativa hyresrätten, är att den bidrar till att öka boendedemokratin och ger hyresgäster större påverkansmöjlighet över boendet och boendekostnaderna. Att den kooperativa hyresrätten ökar boendedemokratin för hyresgästerna instämmer en stor majoritet (73,7 %), av samtliga svarande i, se diagram 2. Just kombinationen av det spekulationsfria inslaget, vilket idag mest förknippas med allmännyttan, tillsammans med den ökande boendedemokratin, vilket mest förknippas med bostadsrättens föreningsform, gör upplåtelseformen unik.

Diagram 2.Svar på frågan "Instämmer du i att den kooperativa hyresrätten har ökat boendedemokratin för hyresgästerna", Boverket 2004.



Att den kooperativa hyresrätten även stärker hyresgästers inflytande, instämmer 63 % av samtliga svarande i. Vidare att inflytande och boendedemokrati skulle öka genom ombildning av befintliga bostäder, instämmer helt eller delvis drygt hälften, 52,6 % i. Just ombildning av befintligt bestånd, menar SABO att hyresgäster inom allmännyttan i mycket begränsad utsträckning är intresserade av. Skulle en ombildning trots allt ske, så är det SABO:s uppfattning att det givetvis stärker hyresgästernas inflytande. Hyresgästföreningen anser däremot inte att inflytande och boendedemokrati skulle utvecklas genom ombildning till kooperativ hyresrätt.

För att närmre kunna utreda i vilken utsträckning hyresgäster i befintligt bestånd skulle ha intresse av att öka sitt inflytande och stärka boendedemokratin genom ombildning till kooperativ hyresrätt, har frågor även kring detta ställts i den andra undersökning vi

refererar till, vilken genomfördes av IBF hösten 2004. I denna undersökning har frågor ställts om hur hushåll inom ägande-, bostads- och hyresrätt upplever att det är i sitt bostadsområde när det gäller bl.a. inflytande och möjligheter att kunna påverka sitt boende. Vissa frågor har ställts till hushåll inom bostads- och hyresrätten och en del endast till hyresgäster boende i hyresrätt.

För att kunna utöva ett inflytande i sitt bostadsområde, krävs ett visst mått av engagemang. Inledningsvis kan konstateras att de boende inom bostads- och hyresrätten är klart negativt inställda till såväl sitt eget som andras engagemang i sitt bostadsområde.

I tabell 5 framgår att den sociala gemenskapen har bedömts som varken bra eller dålig, medan känslan av ansvar för området har ett negativt balansvärde (-6). De två frågorna om engagemang, övriga boendes respektive eget, uppvisar dock de mest negativa värdena (-16 respektive -31)

Varför det egna engagemanget i boendet är så svagt, kan bero på flera orsaker. Det kan helt enkelt vara så att det saknas vilja till att engagera sig. Det kan även vara bristen på frågor som engagerar, som gör att det saknas engagemang. Det kan även vara brist på reella förutsättningar för att kunna engagera sig.

Tabell 5. Hyresgästers inställning till hur man tycker att det är i sitt bostadsområde. IBF 2004.

	Balans	Mycket dåligt					Mycket bra	
Dina kontakter med andra boende i området?	16	9	8	15	21	21	12	14
Den allmänna trivseln utomhus i närområdet?	42	2	6	12	18	20	23	19
Den sociala gemenskapen	0	5	14	18	25	18	11	9
De boendes engagemang för bostadsområdet	-16	11	16	19	23	17	9	5
Ditt engagemang i boendet?	-31	19	18	19	20	14	5	6
Din känsla av ansvar för bostadsområdet?	-6	13	14	16	21	17	11	9
Din trygghetskänsla i bostadsområdet?	48	5	6	8	15	18	31	18
Din kontroll över dina boendeförhållanden?	16	9	11	13	20	20	15	12

Viljan samt motiv till engagemang

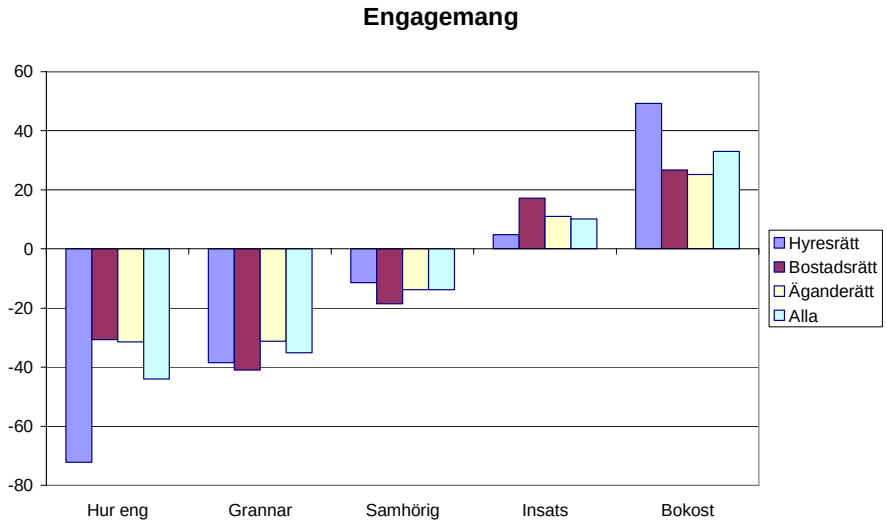
Skulle det saknas vilja till att engagera sig i frågor som berör det egna bostadsområdet? I diagram 3 anges fyra olika motiv till ett ökat engagemang, ställt i jämförelse med det egna engagemanget idag, sett utifrån vilken boendeform man bor i.

Bristen på engagemang är klart störst inom hyresrätten. Det är ett sedan tidigare känt faktum att det förhåller sig på det sättet.

Grannar/socialt tryck är inte en orsak till att man är beredd att engagera sig. Totalt sett och även för de enskilda upplåtelseformerna uppvisas tydligt negativa balansvärden (-35). Det är inte heller en drivkraft för engagemang att man ska känna samhörighet i området. Däremot finns det ett positivt balansvärde i ett engagemang som har betydelse i sig för området. Tydligast gäller detta för de boende i bostadsrätt, men även de andra upplåtelseformerna har positiva balansvärden. Den drivkraft som ger ett tydligt positivt

balansvärde är om man kan påverka boendekostnaderna. Särskilt tydligt är det i hyresrätt, som ligger betydligt högre än de andra två upplåtelseformerna.

Diagram 3. Det egna engagemanget samt viljan till att vilja engagera sig i sitt bostadsområde om antingen grannarna gjorde det, samhörigheten förbättrades, insatsen skulle bidra till ett bättre område samt om det skulle sänka boendekostnaderna, fördelat på upplåtelseform, IBF 2004.



Det är hyresgästerna som uppger att de har det minsta engagemanget i sitt bostadsområde idag. Att det skulle vara ett självvalt förhållningssätt, eller att det inte skulle finnas grund för ett bredare engagemang inom hyresrätten än idag, stämmer knappast. Viljan till engagemang, om det skulle påverka boendekostnaderna, ger ett högt balansvärde, vilket är högst bland just hyresgäster.

Det finns emellertid även andra frågor som väcker engagemang och som hyresgäster skulle kunna tänka sig att delta i. Viljan att delta i olika aktiviteter, ökar generellt om det ger något tillbaks.

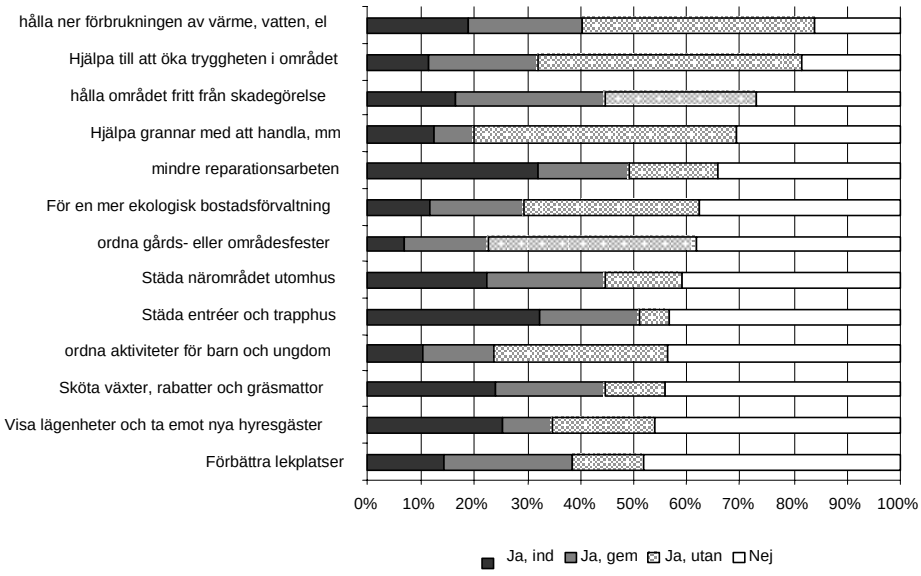
Hyresgäster och bostadsrättsinnehavare, eller bostadshushåll, är i första hand beredda att utföra ideella insatser utan krav på motprestation, om det förbättrar tryggheten i området. Man är även beredd att hjälpa till att ordna gårdsfester för andra, eller hjälpa grannar med att handla, vattna blommor e.dyl. utan någon ersättning.

Bostadshushållen synes i första hand vara beredda att utan ersättning göra insatser i frågor som ökar den sociala gemenskapen och tryggheten. Så sker även i dag. I många lokala hyresgästföreningar och bostadsrättsföreningar bedrivs ett ambitiöst arbete oftast helt på ideell grund. Detta gräsrotsarbete är särskilt viktigt i områden med hög andel ensamstående kvinnor och invandrare.

Samtidigt skulle detta ideella engagemang, kunna kompletteras med ett vidare engagemang, i framför allt frågor bostadsområdets skötsel och drift, om hyresgäster erhöll viss ersättning för detta. Ersättningen behöver inte nödvändigtvis vara individuell. Att hjälpa till att hålla området fritt från skadegörelse utförs hellre mot en gemensam ersättning, medan trappstädning och mindre reparationsarbeten hellre utförs mot en mer individuell ersättning.

Inom bostadsrätten och i kooperativa hyresrättsföreningar ges förutsättningar till detta. Här bidrar de egna insatserna till att kunna hålla nere boendekostnaderna, vilket är det mest överlägsna sättet att kombinera utfallet av den individuella och gemensamma ersättningen.

Diagram 4. Inställning till att göra insatser i boendet med eller utan ersättning, IBF 2004



Som framgår av diagram 4, ökar förutsättningarna för att bredda engagemanget, när det även ges möjlighet till någon form av ersättning. Framförallt är det frågor om mindre förvaltnings-, skötsel- och reparationsarbeten som då kan engagera.

Sammantaget visar diagrammet att det finns en rad frågor, som med rätt förutsättningar skulle öka engagemanget inom hyresrätten. Det saknas således vare sig vilja till att engagera sig eller brist på frågor som engagerar.

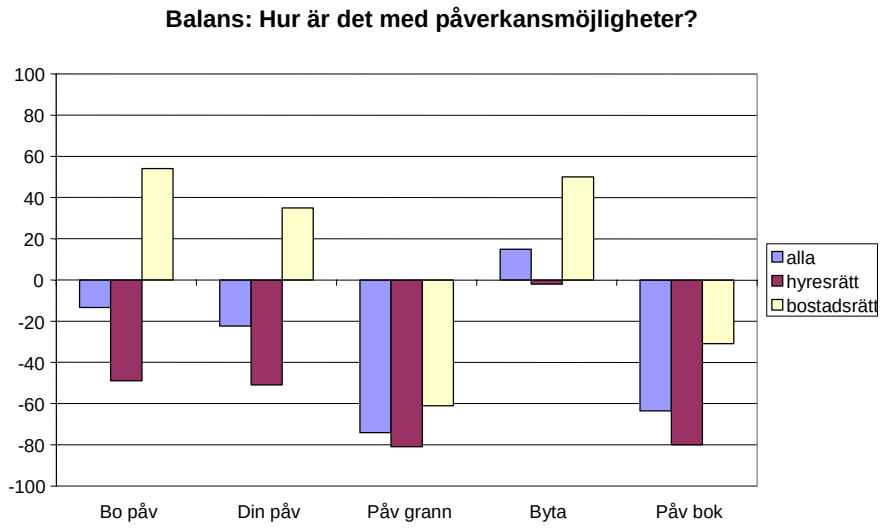
Kvar står då frågan om det finns reella förutsättningar för att kunna engagera sig.

Strukturella förutsättningar för engagemang och inflytande

För att hyresgäster fullt ut skall kunna engagera sig i och kunna utöva inflytande över de frågor som berör den i sitt boende, måste de ha makt att kunna påverka och fatta egna beslut.

I IBF:s undersökning framgår att hyresgäster anser sig ha generellt sämre möjligheter att påverka sitt boende är bostadsrättsinnehavare. I diagram 5 framgår att skillnaderna i påverkansmöjligheter är stora i flera frågor som berör boendet.

Diagram 5. Påverkansmöjligheter i jämförelse mellan hyresrätt och bostadsrätt, IBF 2004



Den första stapelserien visar skillnaderna i de boendes möjligheter att själva kunna bestämma i frågor som berör bostadsområdet, där bostadsrätten har positiva och hyresrätten negativa balansvärden.

Nästa serie visar den boendes egna möjligheter att kunna påverka sitt boende. För hyresrätten är de negativa balansvärdena ungefär desamma, medan bostadsrätten uppvisar något sämre balansvärden för det individuella inflytandet i jämförelse med det gemensamma inflytandet.

De kraftigt negativa balansvärdena över möjligheten att kunna påverka vilka grannar man har, är visserligen störst inom hyresrätten, men även inom bostadsrätten är denna påverkansmöjlighet starkt begränsad. Sammantaget är det ett negativt balansvärde på -74.

Samtidigt framstår det som en viktig fråga att kunna utöva ett visst inflytande över valet av sina grannar (+34). Till skillnad från såväl hyresrätten som bostadsrätten, är möjligheterna att påverka kösystem och tilldelning av lägenheter betydligt större inom den kooperativa hyresrätten. Det har uttryckts farhågor över att detta skulle missbrukas av föreningar som vill utestänga vissa grupper

eller enskilda hyresgäster. Erfarenheterna från de befintliga föreningarna talar istället om motsatsen. Föreningarna för ofta en dialog med intresserade hyresgäster, hämtade ur ett upprättat kösystem. Till skillnad från hyresrätten, lägger föreningarna ofta större vikt vid att medlemmen är beredd att ställa upp på föreningens ändamål, än vilken ekonomisk bakgrund den sökande medlemmen har.

Något förvånande får hyresrätten ett negativt balansvärde på möjligheten att enkelt kunna flytta eller byta lägenhet, medan bostadsrätten får ett positivt balansvärde. Detta trots att reglerna om överlåtelser av hyresrätter är väl reglerade i hyreslagen. Avgörande är att det är hyresgäster med invandrarbakgrund inom hyresrätten som anser sig sakna denna möjlighet.

Det framkommer ett negativt balansvärde gällande möjligheten att påverka boendekostnaderna såväl inom hyres- som bostadsrätten. Skillnaderna i påverkansmöjlighet vad gäller boendekostnaderna kan till viss del förklaras med att yttre omständigheter, som taxe- eller avgiftshöjningar, ger negativt balansvärde för bostadsrätten, medan de strukturella förutsättningarna ytterligare försämrar balansvärdet för hyresrätten.

Även i andra undersökningar[3] bekräftas den bild som vi själva fått fram, att hyresgäster boende inom allmännyttan anser sig ha sämre möjligheter att påverka. I jämförelse med villaägare och bostadsrättsinnehavare är missnöjet tydligast just i denna boendekategori, se tabell 6.

Tabell 6. Missnöje med sitt boende utifrån möjligheter att påverka boendet, olika boendekategorier, Torleif Petersson 1997

Missnöje / boende-kategori	Äger bostad	Bostads-rätt	Hyr privat	Hyr kommunalt
Små möjligheter att påverka	24 %	35 %	79 %	85 %
Stora möjligheter att påverka	76 %	65 %	21 %	15 %
Försökt påverka men misslyckats	8 %	18 %	20 %	20 %

Det jämförelsevis låga engagemanget inom hyresrätten får ses som ett resultat av att hyresgäster inte anser sig kunna påverka i de frågor som berör dem.

Möjligheterna att inom hyresrätten öka engagemanget genom att ersätta hyresgäster för enskilda eller gemensamma insatser,

[3] Bostadsmarknaden på 2000-talet, SABO, Torleif Petersson 1997.

begränsas idag av regelverken i hyres- och hyresförhandlingslagen samt hur de lokala parterna, Hyresgästföreningen och det allmännyttiga bostadsföretaget, har agerat. Merparten av bostadsföretagen har idag tecknat boinflytandeavtal med Hyresgästföreningen om hur formerna för hyresgästers boinflytande skall regleras. Inom flera bostadsföretag sker även ett ambitiöst boinflytandearbete, medan det i andra inte finns något boinflytande att tala om. Inom det privata bostadsbeståndet är det endast i undantagsfall som det finns ett reglerat boinflytande mellan Hyresgästföreningen och den privata fastighetsägaren. Avtalen reglerar i första hand formerna för information och samråd. De ger ökade möjligheter att påverka beslut som rör hyresvärdens skötsel och drift av det egna bostadsområdet. Endast i ett mycket begränsat antal fördjupade boinflytandeavtal, har former för hyresgästers eget ansvar för och deltagande i förvaltningen av det egna området reglerats. Det kan då ha handlat om att en lokal Hyresgästförening getts möjlighet att med stöd av gällande förhandlingsordning, kunna förhandla med bostadsföretaget om delar av bostadsområdets påverkbara förvaltningskostnader.

Just boendekostnaden framstår som den viktigaste faktorn när hyresgäster skall bedöma sitt engagemang. Hyran fastställs i förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och bostadsföretaget med stöd av en tecknad förhandlingsordning och i enlighet med de regler om kollektiva förhandlingar som anges i hyresförhandlingslagen. Sådana förhandlingar kan, för hyresgästsidan, endast föras av en organisation av hyresgäster. Varken enskilda hyresgäster eller något annat kollektiv av hyresgäster kan vara part. Organisationen skall ha rättskapacitet och vara en juridisk person[4]. Enskilda hyresgäster binds sedan via förhandlingsklausuler till de bestämmelser om hyra varom de förhandlande parterna träffar förhandlingsöverenskommelse om. Förhandlingsklausulen är i princip ett hyresvillkor, vilket hyresgästen kan avtala bort eller, vid prövning av hyresnämnd, få slopad. I en sådan situation är hyresvärden skyldig att tillsända hyresgästen ett skriftligt meddelande om hyresändring. Om hyresgästen inte inom två månader gett hyresvärden besked på att han motsätter sig den begärda hyresändringen, binds han till den hyra som värden begärt.

I IBF:s undersökning, är gapet mellan bristen på möjligheten att påverka boendekostnaderna, (-63,2) och hur viktigt det är att kunna påverka boendekostnaderna (+82) den enskilt störst jämförbara. För många hyresgäster ger synbarligen inte dagens förhandlingssystem tillräckligt utrymme för att kunna engagera sig i frågor som berör den egna hyran eller möjligheter att kunna påverka de faktorer som styr deras boendekostnader.

Med LKH ges hyresgäster möjlighet att ombilda sitt hus till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodell, genom att blockhyra samtliga

---

[4] Hyresförhandlingslagen, en kommentar. Billquist & Olsson, Norstedts juridik 2001.

lägenheter. Ett sådant beslut skall fattas på en föreningsstämma där minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna i huset skall stå bakom beslutet. Dessa hyresgäster skall även vara medlemmar i föreningen. Det innebär att hyresgästerna först måste bilda förening och rekrytera medlemmar, innan beslut om ombildning kan tas. Först efter detta beslut, och efter en framställan från föreningen, kan hyresvärden fälla sitt avgörande om denne är beredd att blockuthyra fastigheten och träffa ett förvaltningsavtal med föreningen. Svårigheterna att påbörja en rekrytering av medlemmar till en förening, innan sådana besked har getts, är uppenbara.

Samtidigt ger den kooperativa hyresrätten hyresgästerna de formella förutsättningarna att själva kunna besluta i de frågor, som de idag inte kan, men önskar påverka. Den kooperativa hyresrättsföreningen beslutar själv över den hyra som skall tas ut av hyresgästerna. I förvaltningsavtalen regleras de förvaltningsområden, över vilka de boende erhåller beslutanderätt.

I stort sammanfaller möjligheterna till inflytande och boendedemokrati inom bostadsrätten, med de möjligheter som ges i den kooperativa hyresrätten.

Kombinationen av ett spekulationsfritt boende med ökad boendedemokrati och påverkansmöjlighet, framstår således som den kooperativa hyresrättens absoluta styrka.

4.3.2. Strukturella och upplevda svagheter och hot

Hot mot den kooperativa hyresrättens utvecklingsmöjligheter

Osäkerheten om den kooperativa hyresrättens spelregler är en starkt hämmande faktor för tillskapande av nya kooperativa hyresrättsföreningar, och ett grundläggande hot mot dess framtida utvecklingsmöjligheter. Det är emellertid svårt att avgöra om denna osäkerhet grundar sig på bristande kunskap, eller är en osäkerhet uttryckt över upplåtelseformens förutsättningar att fungera på längre sikt.

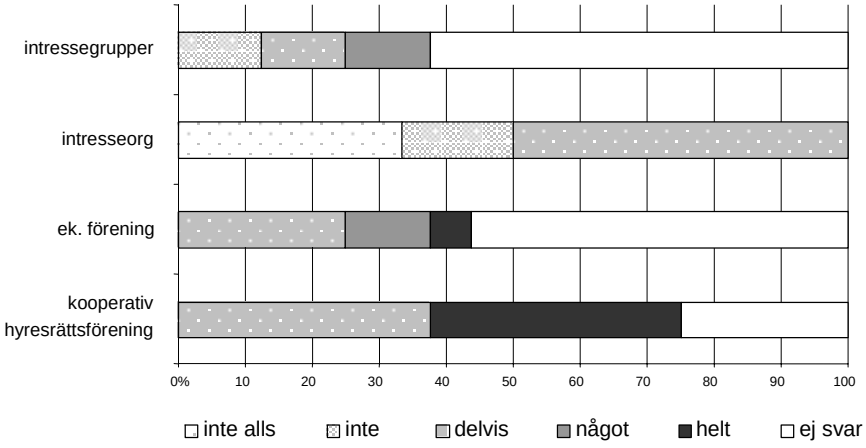
Brister i regelverken

Utredningens undersökning visar att 50 % av de kooperativa hyresrättsföreningarnas samt intressegruppernas uppfattning är att det helt eller delvis finns stora brister i pariteten mellan kooperativ hyresrätt och övriga upplåtelseformer. Samtidigt är osäkerheten tämligen stor, 28,5 %.

Även uppfattningen att lagar och regler hindrar en satsning på kooperativ hyresrätt, instämmer flertalet svarande av samtliga målgrupper i, samtidigt som osäkerheten även här är stor, se diagram 6. Framför allt är det de kooperativa hyresrättsföreningarna som ser lagbundna hinder, medan intresseorganisationerna i mindre utsträckning anser att lagar och regler är en svaghet för upplåtelseformen. Genom uppföljande dialoger, har vissa svagheter i det gällande regelverket kunnat påvisas. Framför allt inom sådana områden som inte tidigare utretts eller slutligt blivit reglerade i

lagstiftningen. Det måste även göras vissa följdändringar i närliggande regelverk, vilket inte tidigare uppmärksammats, något som vi återkommer till i avsnitt 6.7.

Diagram 6. "Lagar och regler hindrar idag aktörer och hyresgäster att satsa på kooperativ hyresrätt", samtliga svarande.



Bristande kunskap

Det andra och kanske mest avgörande hotet mot den kooperativa hyresrättens utvecklingsmöjligheter ligger i den utbredda okunskap om upplåtelseformen som återfinns såväl bland hyresgäster som bland olika intressenter. I utredningens undersökning var det 47,8 % som helt eller delvis instämde i att brist på kunskap hindrar utveckling av nya kooperativa hyresrättsföreningar.

Tabell 7. Samtliga grupper, brist på kunskap hindrar utveckling, Boverket 2004.

	1	2	3	4	5	Vet ej	Ej svar
Brist på kunskap hindrar utvecklingen av nya kooperativa hyresrättsföreningar	10,5	5,3	21,1	26,3	21,1	13,2	2,6

Av dem som inte alls ansåg att kunskapsbristen var en hämmande faktor var 75 % intresseorganisationer medan befintliga och ej omregistrerade kooperativa hyresrättsföreningar tillsammans å andra sidan utgjorde 75 % av dem som helt ansåg att bristande kunskap hindrade utvecklingen.

Det är framförallt den sammantagna erfarenheten inom utredningen som talar för att den bristande kunskapen om upplåtelseformen är ett avgörande hot. Hyresgästers okunskap leder till att upplåtelseformen inte efterfrågas i den omfattning som skulle vara fallet om fler ägde kunskap om dess styrkor och möjligheter. Utan efterfrågan, tas inte nya initiativ till att tillskapa kooperativa hyresrätter av fastighetsägare, byggherrar eller entreprenörer. Med bris-

tande kunskap inom kommuner uppmärksammas inte den kooperativa hyresrätten på likvärdiga villkor när bostadsförsörjningsplaner skall upprättas, vid marktilldelningar, arkitekttävlingar eller andra upphandlingar av de kommunala bostadsföretagen. Med allt för få konkreta exempel, ökar tveksamheten inför den kooperativa hyresrätten bland kreditgivare.

Den kooperativa hyresrättens svagheter

Svagheter med en viss upplåtelseform, bedöms i jämförelse med andra upplåtelseformers skilda villkor. Det som är styrkan i en upplåtelseform, blir då ganska naturligt en svaghet i den andra. Den kooperativa hyresrätten skall kunna överleva på sina egna meriter och utifrån den särart som skall prägla denna upplåtelseform. Den kommer därför inte att passa alla. Vissa kommer att uppfatta låga upplåtelseinsatser som inte kan räknas upp, som en svaghet, i jämförelse med den värdetillväxt som skett inom bostadsrätten. Andra kan uppfatta förväntningarna på ett mer aktivt deltagande i självförvaltning som betungande i jämförelse med den frihet från eget arbete som hyresrätten erbjuder. Samtidigt är det kombinationen av just låga insatser och möjligheten till lägre boendekostnader som är den kooperativa hyresrättens styrka. Den kooperativa hyresrättens särart skall därför inte uppfattas som en svaghet, utan som en styrka, vilken bidrar till att öka mångfalden och valfriheten inom boendet. Värre är det om dessa villkor blir ett hinder för att kunna etablera nya kooperativa hyresrättsföreningar.

En fråga som uppmärksammats i tidigare utredningar, är om det är för svaga finansiella villkor för att bygga nytt i form av kooperativ hyresrätt. Frågan upplevs som svår att ta ställning till, nära hälften (47,4 %) avstår från att svara, medan 21,1 % helt instämmer i att det är för svaga villkor. En närliggande fråga ställdes till de kooperativa hyresrättsföreningarna samt intressegrupperna, om det finns för många externa hinder som hindrar hållbara nyproduktionsprojekt. Här ansåg 50 % av intressegrupperna att det inte fanns några hinder, medan av de bildade kooperativa hyresrättsföreningarna var det 37 % som helt eller delvis ansåg att det fanns sådana hinder. Av detta kan man möjligen dra den slutsatsen att intressegrupperna, som ännu inte kommit så långt i processen som de kooperativa hyresrättsföreningarna har gjort, har en mer positiv syn på möjligheterna att realisera sina projekt.

I arbetet har två enskilda nyproduktionsprojekt studerats särskilt, dels BoAktiv Landgången kooperativ hyresrättsförening i Malmö, dels SeniorForum Boo kooperativ hyresrättsförening i Nacka. Båda är nybildade och byggande föreningar utan eget kapital. Vidare har vi i samverkan med SABO fört dialog med ett dussintal SABO-företag, vilka samtliga har byggt, eller avser bygga med kooperativ hyresrätt. Även erfarenheter från SKB:s nyproduktion har tagits in. Den svaghet som framstår som tydligast med den kooperativa hyresrättens nuvarande regelverk, är bristen på eget kapital för

byggande kooperativa hyresrättsföreningar, vilka saknar bakomliggande finansiärer. Vi har kunnat konstatera att vissa aktörer har avstått från att medverka till att finansiera eller gå i borgen för en byggande kooperativ hyresrättsförening. Om dessa ställningstaganden grundas på okunskap eller på att den kooperativa hyresrätten, utifrån de villkor som lagstiftningen ger, inte fullt ut accepteras som kredit- eller försäkringsobjekt, behöver utredas ytterligare. Vi återkommer till dessa frågor i avsnitt 7.3.

4.3.3. Den kooperativa hyresrättens möjligheter.

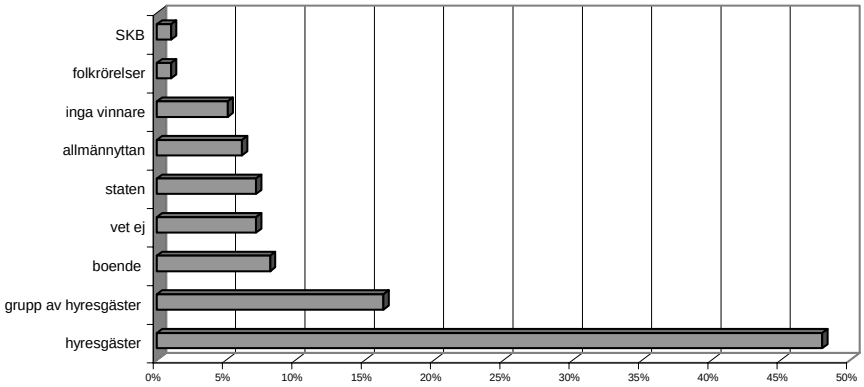
Den avgjort största möjligheten för den kooperativa hyresrätten att utvecklas som ett seriöst komplement till de övriga tre upplåtelseformerna, är att det visas en tydlig efterfrågan på detta boende. Under utredningen har det framkommit vitt skilda uppfattningar om vilken den faktiska efterfrågan på kooperativ hyresrätt egentligen är. Att endast titta på det ringa antal kooperativa hyresrätter som finns idag, ger emellertid inte hela bilden. Bara den omständigheten att upplåtelseformen i stort är helt okänd bland hyresgäster gör att det inte går att dra några riktiga slutsatser om den faktiska efterfrågan på upplåtelseformen utifrån det tillstånd som råder idag.

Inte heller det fåtal nyproducerade lägenheter med kooperativ hyresrätt kan förklaras med en bristande efterfrågan. Tvärt om har vi kunnat konstatera att de nyproducerade lägenheter som upplåtits med kooperativ hyresrätt under senare år, har varit starkt efterfrågade.

Det ringa antalet byggherrar som så här långt valt att satsa på kooperativ hyresrätt, kan sannolikt dels förklaras med att oklarheter i regelverken eller de finansiella villkoren hindrar byggherrar att agera, dels att upplåtelseformen främst uppfattas gynna hyresgästerna. På uppdrag av SABO genomfördes 2001 en studie om den kooperativa hyresrätten, där det bland annat tydligt framgick att medlemsföretagens inställning var att det var hyresgästerna som var vinnare på att den kooperativa hyresrätten permanentades som ny upplåtelseform, se diagram 7[5].

[5] Studie av den kooperativa hyresrätten som ny upplåtelseform, Vita Novis 2001

Diagram 7. Vem anser du är vinnare av att den kooperativa hyresrätten permanentas som ny upplåtelseform?, Vita Novis 2001.



Det finns därför skäl att lägga stor vikt vid vad hyresgäster och andra hushåll har för inställning till den kooperativa hyresrättens särart, när den potentiella efterfrågan skall bedömas. I IBF:s hushållsundersökning ställdes därför en fråga där den svarande fritt fick välja mellan fyra angivna alternativ, vilka vart och ett kortfattat beskrev hyresrätten, kooperativ hyresrätt enligt hyresmodell och ägarmodell, samt bostadsrätten. Svarsalternativen var;

- ett boende utan kapitalinsats, och med en hyra som fastställs utifrån lägenhetens bruksvärde,
- ett boende utan kapitalinsats, och med en hyra som fastställs utifrån kostnaderna, samt möjlighet att själv påverka hyran genom eget arbete,
- ett boende med en kapitalinsats, som bidrar till att hålla hyran nere och där jag vet att jag får tillbaka insatsen när jag flyttar, samt möjlighet att påverka hyran genom eget arbete,
- ett boende med en kapitalinsats, som beroende på marknadsutvecklingen kan öka eller minska i värde, samt möjlighet att påverka hyran genom eget arbete.

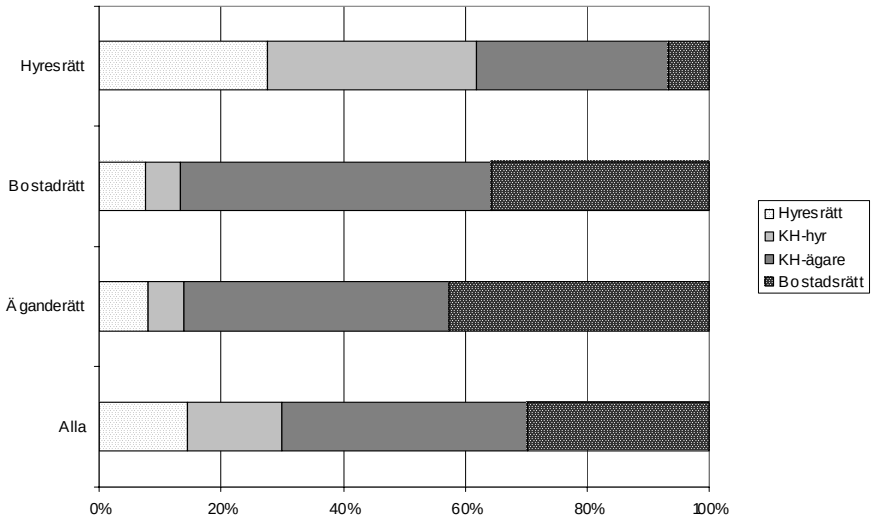
I diagram 8 framgår att 14 % av samtliga svarande föredrog alternativet som beskrev hyresrätten, 15 % kooperativ hyresrätt enligt hyresmodell, 40 % kooperativ hyresrätt enligt ägarmodell samt 29 % bostadsrätten. Kooperativ hyresrätt i någon av formerna föredrog således fler än hälften av samtliga tillfrågade, enbart detta en anmärkningsvärt hög siffra. Än mer intressant är att hela 65 % av de svarande som bor i hyresrätt, föredrar den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform. Av dessa är dessutom 60 % beredda att betala en insats, om det skulle leda till lägre boendekostnader.

34 % av hyresgästerna skulle föredra hyresmodellen, framför den sedvanliga hyresmodellen, vilket ger anledning till att diskutera hur hyresgästers möjligheter att ombilda sitt hus bör stärkas eller stimuleras.

Även bostadsrättsinnehavarnas positiva inställning till ägarmodellens karaktärsdrag, där varannan föredragit denna boendeform, ger anledning till diskussion om vad som framstått som mer fördelaktigt i ägarmodellen än bostadsrätten i sig.

Av bostadsrättsinnehavarna var det 35 % som föredrog den egna upplåtelseformen, medan det av hyresgästerna endast var 27 % som föredrog den egna upplåtelseformen.

Diagram 8. Fritt val av upplåtelseform fördelat på den egna boendeformen, IBF 2004.



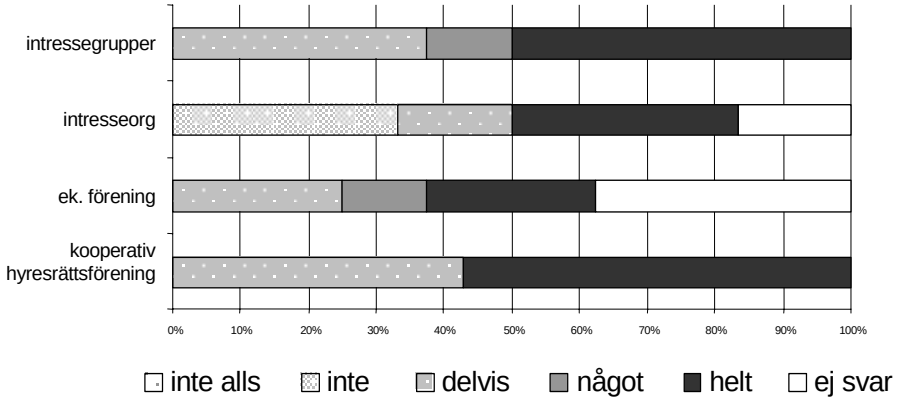
Då det inte i första hand är privata intressen som gynnas av den kooperativa hyresrätten, blir andra intressenters inställning till den kooperativa hyresrättens möjligheter av mer avgörande betydelse. I vart fall under ett inledningsskede. De möjligheter som kommunerna gett uttryck för kan då vara av stor betydelse, på samma sätt som hyresgästers intressen på lokal nivå måste tillmätas stor betydelse. Av de dialoger och samtal som genomförts, framstår fem situationer som mer intressanta när det gäller att utnyttja den kooperativa hyresrättens möjligheter. I tabell 8 ges en schematisk sammanställning i vilka former de prioriterade situationerna har bäst förutsättningar att kunna utvecklas. I avsnitt 5.2 utvecklar vi på vilket sätt dessa situationer kan bidra till en önskvärd utveckling av boendet i Sverige.

Tabell 8. Schematisk sammanställning över de situationer där den kooperativa hyresrätten ökar möjligheterna för hyresgäster, allmännyttan eller kommunen.

Situation	Ägar-modell	Hyres-modell	Nypro-duktion	Om-bildning	Privat	Allmän-nyttig	Kommentar
Seniorboende	*X*	*X*	*X*		*X*	*X*	Enligt definitionen senior-boende, eller som ett livs-stilsboende för vuxna, där de egna behoven bättre kan komma till uttryck
Ökad integration i utsatta bostads-områden	*X*	*X*		*X*	*X*	*X*	Skapar strukturella förändringar i boendet på de boendes villkor, ökar hyresgästernas makt över sin vardag, stärker självtillit och demokratiska processer
Förbättrad bostadsförsörjning	*X*	*X*	*X*		*X*	*X*	Ökar mångfalden och valfriheten i nya bostads-områden, stimulerar flyttkedjor,
Social gemenskap och ökad trygghet	*X*	*X*		*X*		*X*	Stärker befintliga hyres-gästers möjligheter till ett tryggare boende, ökar kvinnors möjligheter att påverka boendet
Utförsäljning av allmännyttan	*X*			*X*	*X*	*X*	Ger hyresgäster möjligheter att bibehålla ett spekulat-ionsfritt boende med ökad beslutanderätt och påverkansmöjlighet

För att underlätta tillkomsten av ytterligare kooperativa hyresrätts-föreningar, framstår ett organiserat samarbete som den största möjligheten. I diagram 9 framgår det att 50 % av såväl intresse-grupper som kooperativa hyresrättsföreningar helt instämmer i att samarbete skulle gynna utvecklingen av den kooperativa hyres-rätten.

Diagram 9. "Samarbete mellan kooperativa hyresrättsföreningar skulle underlätta tillkomsten av ytterligare kooperativa hyresrättsföreningar.



Även intresseorganisationerna och de ekonomiska föreningarna ser fördelar med samarbete. Vi återkommer därför med förslag vad ett sådant samarbete skulle kunna innebära i avsnitt 7.1.1.

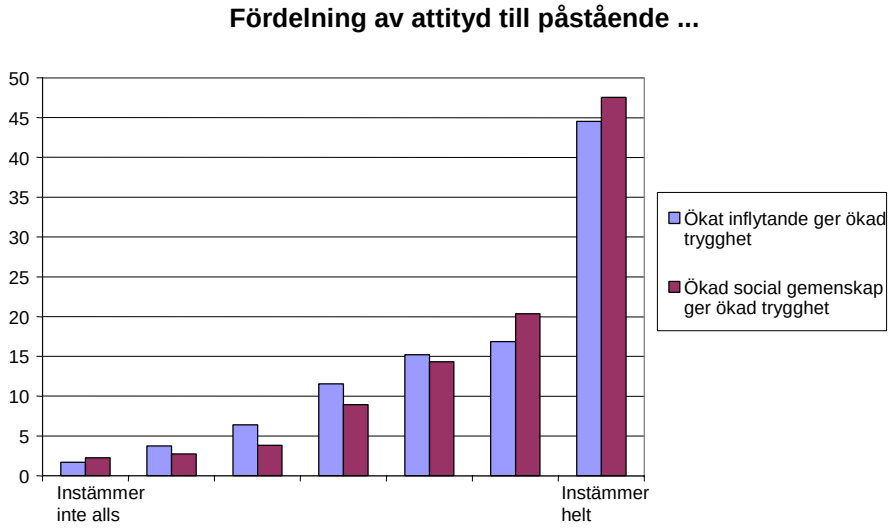
4.3.4. Diskussion

Utveckla styrkorna med den kooperativa hyresrätten

Den genomförda SWOT-analysen visar att hyresgäster i större utsträckning uttrycker en vanmakt över deras brist på möjligheter att påverka sitt boende och sina boendekostnader. För hyresgäster som i synnerhet önskar påverka sina boendekostnader, saknas idag reella förutsättningar inom hyresrätten. Samtidigt visar de redovisade resultaten att det inflytande som erbjuds inom bostadsrätten ökar de boendes möjligheter att påverka, vilket även ökar graden av hur nöjd man är med sitt boende.

Den kooperativa hyresrätten erbjuder idag sådana strukturella möjligheter till påverkan över boende och boendekostnader som återfinns inom bostadsrätten. Utvecklad självförvaltning och möjlighet att i föreningsform påverka såväl den egna lägenheten som de gemensamma utrymmena, förbrukning, skötsel, underhåll och övrig drift, skulle öka engagemanget, trivseln och tryggheten för många hyresgäster. Regeringens antagande att förbättrad boendedemokrati och större social gemenskap också ökar tryggheten i boendet, prop. 2001/02:62 s. 40, bekräftas i hushållsundersökningen, se diagram 10.

Diagram 10. Inflytande och social gemenskap ger ökad trygghet, IBF 2004.



En klar majoritet av de tillfrågade anser att ökat inflytande och ökad social gemenskap leder till ökad trygghet i boendet. Den kooperativa hyresrätten erbjuder de former inom vilket detta kan ske. Svaren från de befintliga kooperativa hyresrättsföreningarna, bekräftar att boendeformen bidragit till att stärka inflytandet ökat boendedemokratin för hyresgästerna.

Formerna för inflytande och deltagande i demokratiska former bör således stärkas inom den kooperativa hyresrätten.

Villkoren för självförvaltning samt beskattningen av föreningar vilka verkar enligt hyresmodellen, är ännu till vissa delar outredda, då skattefrågorna inte tidigare har varit föremål för någon översyn utifrån den kooperativa hyresrätten. Förutsättningarna för självförvaltning behöver därför förbättras ytterligare. Oklarheter i beskattningen av den kooperativa hyresrättsföreningen behöver undanröjas.

Hyresgäster som tillsammans vill påverka sitt boende genom ombildning till kooperativ hyresrätt måste ges ökat stöd. Även hyresgästers vilja till att engagera sig i frågor om boende och boendekostnader bör stimuleras ytterligare, dels genom mer information och därmed större valmöjligheter, dels genom hjälp med ombildningsprocess och föreningsbildning.

Tabell 9. Kooperativa hyresrättsföreningars inställning till den kooperativa hyresrätten, Boverket 2004

Den kooperativa hyresrätten… (%)	Inte alls	Inte	Delvis	Något	helt
Har stärkt hyresgästers inflytande	0	0	37,5	43,8	18,8
Har ökat boendedemokratin för hyresgästerna	0	6,3	12,5	37,5	43,8

Hyresgäster som tillsammans vill påverka sitt boende genom ombildning till kooperativ hyresrätt måste ges ökat stöd. Även hyresgästers vilja till att engagera sig i frågor om boende och boendekostnader bör stimuleras ytterligare, dels genom mer information och därmed större valmöjligheter, dels genom hjälp med ombildningsprocess och föreningsbildning. Emellertid är svårigheterna att genomföra en ombildningsprocess av sådant slag, att detta i sig kan utgöra ett avgörande hinder, vilket vi återkommer till i avsnitt 5.2.4.

Den spekulationsfria inslaget i boendeformen är en annan bärande framgångsfaktor. Det positiva balansvärdet på 58 i IBF:s undersökning, vittnar om att det finns en allmänt positiv inställning till spekulationsfria boendeformer.

För den kooperativa hyresrätten innebär det i första hand att inbetalda medlemsinsatser återbetalas till samma belopp samt att upplåtelseinsatserna skall kunna hållas på rimliga nivåer, så att den enskilde inte skall tvingas till lika stora ekonomiska satsningar som bostadsrätten vanligen kräver (prop. 2001/02:62 s. 40). Villkoren för att föreningen skall kunna hålla jämförelsevis låga upplåtelseinsatser även i nyproduktion, måste därför göras tydliga och hållbara.

Den unika kombinationen av ett spekulationsfritt boende som erbjuder ökad boendedemokrati och påverkansmöjligheter över boende och boendekostnader, är den kooperativa hyresrätten sammantagna styrka. De mervärden i form av ökat engagemang och ökad delaktighet som medlemmar kan uppnå i en förening, bidrar till att stärka den sociala gemenskapen och därmed även tryggheten i boendet. Även dessa mervärden är en styrka i den kooperativa hyresrätten.

Av de befintliga kooperativa hyresrättsföreningarna är det 65 % som anser att de helt eller delvis behöver mer information och kunskap om hur föreningsarbetet skall skötas. Föreningsstödet måste därför utvecklas och förstärkas. Genom att stimulera ett nationellt samarbete mellan föreningar, kan kvaliteten i föreningsarbetet utvecklas.

Undanröj hoten mot den kooperativa hyresrättens utveckling

Som hinder för en fortsatt utveckling av den kooperativa hyresrätten, står först och främst okunskapen bland hyresgästerna om den kooperativa hyresrättens möjligheter. Ett mera långsiktigt

informationsarbete måste därför till, för att ett skäligt antal hyresgäster skall kunna få kännedom om den kooperativa hyresrätten. Rimliga förutsättningar måste ges för att aktiva val vid ombildningssituationer skall kunna göras.

Okunskapen om upplåtelseformen bland kreditgivare och andra intressenter är även det ett allvarligt hinder. Vi har konstaterat att ett mera långsiktigt informationsarbete även här behöver komma till stånd, för att upplåtelseformen inte skall bli negativt särbehandlad. I vad mån det härefter kvarstår ett principiellt motstånd mot upplåtelseformens mera grundläggande villkor, behöver utvärderas. En fortsatt dialog med banker och andra intressenter behöver samordnas med mera utvecklingsinriktade insatser, för att enskilda överväganden kan bli prövade i praktiken.

Utveckla den kommunala bostadsförsörjningen

Sammanfattningsvis kan konstateras att de berörda kommunerna har en positiv grundinställning till den kooperativa hyresrätten. Kommunernas lokala förutsättningar leder till att upplåtelseformen på olika sätt kan bidra till bostadsförsörjningen genom nyproduktion, ombildning av befintligt bestånd eller för att tillgodose olika gruppers behov av bostäder, på ett sådant sätt där andra upplåtelseformer inte skulle vara lika intressanta.

Samtidigt saknas tillräcklig kunskap om upplåtelseformen och hur den kooperativa hyresrätten skulle kunna bidra till den lokala bostadsförsörjningen. Kommunernas redan vunna erfarenheter spelar naturligtvis stor roll. I en del fall finns redan konkreta planer och strategier utarbetade, Men i de flesta fall det är först i en dialog som nya möjligheter växer fram.

Av samtliga till Boverket inrapporterade bostadsförsörjningsplaner för 2004 och 2005, är det endast nio kommuner vilka uppgivit en bostadsproduktion med kooperativ hyresrätt för 2004. För 2005 är det ytterligare sex kommuner vilka uppgett en bostadsproduktion med kooperativ hyresrätt. Det totala antalet lägenheter som angetts var för 2004 344 lägenheter samt för 2005 494 lägenheter. Boverket beräknar att 26 500 bostäder kommer att påbörjas under 2004. Det är en ökning med 15 procent jämfört med förra året då 23 100 bostäder påbörjades. Boverket räknar vidare med att bostadsbyggandet under 2005 ökar till 28 500 bostäder. Prognos för antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus är enligt tabell 9, 15 500 för 2004 samt 17 000 för 2005. Av de planerade flerbostadshusen för 2004 är det således endast 2,5 % som är planerade med kooperativ hyresrätt, för 2004 är siffran 3,1 %.

Tabell 9. Prognos för antalet påbörjade bostäder, Boverket 2004

År	Småhus	Flerbostadshus	Totalt
2003	9 600	13 500	23 100
2004	11 000	15 500	26 500
2005	11 500	17 000	28 500

Den förhållandevis ringa bostadsproduktionen av kooperativa hyresrätter under denna period, skulle enligt Boverkets mening, kunna vara större, om kommunerna haft ökad kunskap om den kooperativa hyresrätten. Boverket anser därför att det finns ett behov av en fortsatt dialog med kommunerna, vilket vi återkommer till i avsnitt 8.2, för att sprida information, öka kunskapen och härmed tillförsäkra att den kooperativa hyresrätten inte missgynnas genom just bristen på kunskap.

Rimliga ekonomiska villkor

De ekonomiska villkoren är som nämnts, ett återkommande problem som skapar osäkerhet kring den kooperativa hyresrätten. Dels har finansieringsfrågorna berörts i såväl utredningen *Kooperativ hyresrätt* (SOU 2000:95), som i utredningen *Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt* (2003:44) samt i den inte fullbordade utredningen om ombildning till kooperativ hyresrätt. Det har emellertid varit utanför dessa uppdrag att lämna några förslag i dessa delar, varför vissa brister i finansierings- och skattesystemen kvarstår.

Motsvarande problem har även lyfts fram i svaren från de kooperativa hyresrättsföreningar som vi tagit del av, och i dialog med olika intressegrupper. I vissa fall uppstår svårigheter när den kooperativa hyresrätten skall bedömas i jämförelse med någon av de övriga upplåtelseformerna. I andra fall är det brister i neutraliteten som gör sig gällande.

I uppdraget ingår att ta fram förslag i syfte att göra boendeformen ekonomiskt tillgänglig för så många hushåll som möjligt, oberoende av inkomst och förmögenhet. Det ingår också att undersöka vilka regeländringar eller nya regler som kan behövas för att den kooperativa hyresrättens möjligheter och förutsättningar skall kunna utvecklas och tas till vara. Framför allt bör säkerställas att de offentliga regelverken och finansieringsförutsättningarna inte missgynnar kooperativ hyresrätt i jämförelse med övriga upplåtelseformer och ägarkategorier. Förslag skall dock inte lämnas som innebär avsteg från de grundläggande skatterättsliga principerna.

För att den kooperativa hyresrätten skall kunna bli ett seriöst komplement till hyres- och bostadsrätten, är det nödvändigt att den kan få utvecklas utifrån de villkor och förutsättningar som gör att upplåtelseformen tydligt skiljer sig åt från hyres- respektive bostadsrätten. Den identitet som den kooperativa hyresrätten allt eftersom kommer att kännetecknas av, skall, enligt Boverkets uppfattning, därför ha sin utgångspunkt från de ändamål som beskrivits i propositionen (2001/02:62) om kooperativ hyresrätt och vad som i berörda delar anförts i direktiven (Fi 2003/6589).

Boverkets förslag till kompletterande ändringar i regelverken har således utgått från att den kooperativa hyresrätten skall verka utifrån följande förutsättningar;

1. att den kooperativa hyresrätten skall kunna utgöra ett alternativ till såväl vinstdrivande som allmännyttig hyresförvaltning
2. att den kooperativa hyresrätten skall ge förutsättningar för större inslag av självförvaltning än vanlig hyresrätt
3. att den kooperativa hyresrätten inte skall tvinga den enskilde till lika stora ekonomiska satsningar som bostadsrätt vanligen kräver
4. att den kooperativa hyresrätten inte skall ge utrymme för sådana spekulativa inslag som ibland kan prägla bostadsrätten
5. att bostadsrättshavarens chans till vinst ersätts med en chans till en på längre sikt lägre boendekostnad
6. att hyresgästen får tillbaka det kapitaltillskott som ha eller hon betalade till föreningen vid tillträdet (prop. 2001/02:62 kooperativ hyresrätt s. 40)
7. att de offentliga regelverken och finansieringsförutsättningarna inte missgynnar kooperativ hyresrätt i jämförelse med övriga upplåtelseformer och ägarkategorier
8. att medlemsinsatserna skall hållas på en så rimlig nivå, att upplåtelseformen blir tillgänglig även för hushåll som har låga eller genomsnittliga inkomster (Fi 2003/6589 s. 4).

För att detta skall kunna fungera i praktiken, måste det finnas en tydlig och klar neutralitet mellan upplåtelseformerna grundad på upplåtelseformernas skilda särarter, och en stabilitet i föreningens ekonomi redan från start. I synnerhet om den kooperativa hyresrätten skall kunna utgöra ett seriöst alternativ till såväl vinstdrivande som allmännyttig hyresförvaltning.

Upplåtelseinsatsernas storlek

De särskilda villkoren, låga insatser och ökad självförvaltning, måste bli synliga i de ekonomiska kalkylerna och kunna accepteras av kreditgivare och andra intressenter. Utgångspunkten att upplåtelseinsatserna skall hållas på en så låg nivå att även hushåll med låga eller genomsnittliga inkomster skall kunna efterfråga även nyproducerade lägenheter, har emellertid mött viss kritik.

I utredningen om kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95), gjordes en försiktig skattning av en övre gräns för av folk i allmänhet skulle vara beredda att betala i insats för en kooperativ hyresrätt. Utredningen bedömde att en grovt dragen gräns gick runt tio procent av en fastighets marknadsvärde. Då det generellt inte är möjligt att få ett lån över 100 000 kr, utan att pantsätta sin andel i huset, så som inom bostadsrätten, delar Boverket utredningens bedömning.

Den kreditgaranti vilken BKN, enligt förordning (2004:105) om statlig kreditgaranti för bostäder, idag kan utfärda till en kreditgivare, får vid ombildning till eller nyproduktion av kooperativ hyresrätt vid garantitidens början avse högst ett belopp som motsvarar 95 procent av husets marknadsvärde.

I avsnitt 6 belyses de ekonomiska förutsättningarna för att hyresgäster skall kunna ombilda sitt hus. För hyresgäster i det privata beståndet, kommer ibland marknadspriset på fastigheter i attraktiva lägen att överstiga vad som är möjligt att finansiera med en insats under 100 000 kr per hyresgäst. Det står naturligtvis hyresgästerna fritt att i en sådan situation öka sin insats. För en del hyresgäster kommer detta inte att vara möjligt. Detta faktum, att hyresgästerna kan nödgas avstå från ett förvärv därför den egna ekonomin inte tillåter det, kan inte undanröjas med val av den kooperativa hyresrätten, utan att denna särskilt skulle gynnas framför andra privata köpare, eller valet av att hyresgästerna förvärvar fastigheten i form av en bostadsrätt. Boverket har inte funnit skäl till att föreslå några sådana särregler.

Däremot är situationen annorlunda när kommunalt ägda bostäder säljs ut. Hyresgästerna har här valt ett boende med delvis andra förutsättningar. Möjligheten till boinflytande är betydlig större än inom privat ägda bostäder. En oönskad försäljning kan i många fall innebära en stor förändring och skapa en känsla av otrygghet och oro för den enskilde hyresgästen. Det är då särskilt viktigt att ge hyresgästerna en valfrihet och en möjlighet att göra sin röst hörd. Ofta sker sådana försäljningar med relativt kort varsel. Villkoren för ett förvärv i en sådan situation blir då annorlunda. Hyresgästerna kommer i en sådan situation att behöva särskilda villkor för att ha en reell chans att bibehålla huset som ett spekulationsfritt boendealternativ med fortsatta möjligheter till boinflytande och där hyresgästernas insatser måste utgå från de hushållsekonomiska förutsättningar som normalt råder inom allmännyttan. Vi återkommer till vissa förslag i avsnitt 6 vilka skulle ge den kooperativa hyresrättföreningen ekonomiskt hållbara förutsättningar utifrån upplåtelseformens givna förutsättningar.

Vid nyproduktion är situationen annorlunda. Som framgått tenderar upplåtelseinsatsen att bli högre i hyresmodellen, när hyresvärden blockuthyr fastigheten, än i ägarmodellen, där föreningen själv kommer att äga fastigheten. Endast i ett fall, är kalkylerna gjorda med utgångspunkt i att hålla upplåtelseinsatserna under 100 000 kr. Ett skäl till att insatserna tvingas upp, är att produktionskostnaderna överstiger marknadsvärdet. Även då nettoproduktionskostnaden ger en rimlig totalkostnad som innebär en genomsnittlig årshyra på ca 1 000 kr/kvm BOA, kan gapet mellan marknadsvärde och produktionskostnad vara så pass stor, att insatsernas andel av produktionskostnaderna blir väsentligt större än 10 %.

Lokala förhållanden kan bidra till att det inte är möjligt att hålla en så låg nivå på insatsen som runt 100 000 kr, även om Boverket anser det som angeläget att göra även nyproducerade kooperativa

hyresrätter tillgängliga för hyresgäster med normala inkomster och utan eget större sparkapital. Regelverken måste därför utgå från att det skall vara möjligt att med rimliga produktionskostnader och sunda flerårskalkyler kunna hålla nere upplåtelseinsatsernas andel till en nivå runt 10 % av produktionskostnaden.

Samtidigt måste det vara upp till den enskilde föreningen att själv välja nivå på insatserna. En högre upplåtelseinsats, som inte uteslutande används som medfinansiering till bygget av huset, gynnar föreningen, som därmed kan uppvisa ett större eget kapital från start. I avsnitt 7.3 återkommer vi till de framtida villkoren för nyproduktionen av kooperativa hyresrätter.

5. Svensk kooperativ hyresrätt 2010

Den genomförda analysen visar att kooperativ hyresrätt kan vara ett hållbart och värdefullt komplement på den svenska bostadsmarknaden. Samtidigt måste upplåtelseformen synliggöras och kunskapsbrister undanröjas för att upplåtelseformen inte skall missgynnas eller bli negativt särbehandlad. Boverket anser därför att det behövs en långsiktig strategi till stöd för att utveckla den kooperativa hyresrättens förutsättningar

5.1. Strategier för framtiden

Syftet med den kooperativa hyresrätten

Den kooperativa hyresrättens förtjänster i jämförelse med övriga tre upplåtelseformerna kan bidra till att på sikt öka nyproduktionen av bostäder i landet. Vidare att skapa förutsättningar till ökat inflytande, social gemenskap och trygget i boendet, vilket framför allt skulle gynna ensamhushåll och invandrargrupper som är överrepresenterade i allmännyttans miljonprogramsområden, eller hyresgäster som ställs inför en situation där allmännyttan avser avyttra hela eller delar av sitt fastighetsbestånd. Ytterligare motiv till den kooperativa hyresrätten är att framtida behov av nya lösningar av ordinärt boende för den kraftigt växande äldregenerationen, väl kan väl tillgodoses med de unika förutsättningar som den nya upplåtelseformen erbjuder.

Genom att kooperativ hyresrätt är ett spekulationsfritt boende är det rimligt att sådana föreningar kan få kommunal markanvisning på samma villkor som allmännyttiga bostadsföretag.

Den kooperativa hyresrätten är konstruerad för att gynna de boendes intressen. Således skall villkoren vara formade så att hyresgästerna i större grad skall kunna påverka sitt boende och sina boendekostnader, känna samhörighet och social gemenskap, uppleva sig mer trygg och nöjd med sin boendesituation.

Villkoren för den kooperativa hyresrätten har beskrivits i propositionen (2001/02:62) om Kooperativ hyresrätt, och kan sammanfattas i följande tio punkter;

Långsiktigt hållbara förutsättningar för den kooperativa hyresrätten

1. den skall förekomma enligt både hyres- och ägarmodell
2. den skall bli ekonomiskt fördelaktig på längre sikt
3. initiala finansieringsproblem vid förvärv motverkas med vissa kreditgarantier

drivkrafter för hyresgäster att välja kooperativ hyresrätt

4. genom förbättrad boendedemokrati och större social gemenskap ökar tryggheten i boendet

villkor för ombildning till kooperativ hyresrätt

5. den skall ge bättre förutsättningar för en bättre boendemiljö med större inslag av boendedemokrati och självförvaltning än vanlig hyresrätt
6. hyresmodellen kan vara intressant för kommuner som vill gynna ett större inslag av boinflytande utan att sälja fastigheter

villkor för nyproduktion av kooperativa hyresrätter

7. 7. den skall inte tvinga den enskilde till lika stora ekonomiska satsningar som bostadsrätt eller äganderätt vanligen kräver

ekonomiska villkor för kooperativa hyresrättsföreningar

8. den skall inte ge utrymme för sådana spekulativa inslag som ibland kan prägla bostadsrätten och äganderätten.
9. hyresgästen skall få tillbaka det kapitaltillskott som betalades till föreningen vid tillträdet

villkor för självförvaltningen

10. den ger bättre möjligheter att anpassa boendet till hyresgästernas särskilda önskemål så att kostnaderna, genom ökad självförvaltning och omsorg, kan hållas nere

Syftet med den fjärde upplåtelseformen i Sverige kan sammanfattas i att den kooperativa hyresrätten skall kunna kännetecknas av vara;

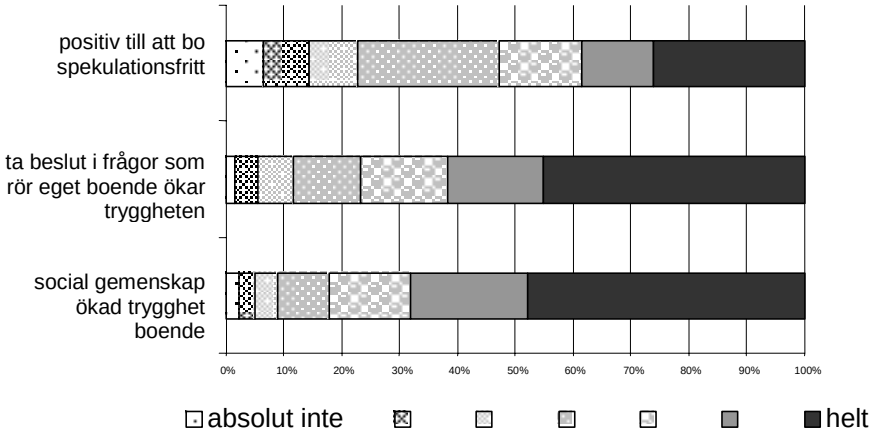
Ett spekulationsfritt boende som ger hyresgäster

- Boendedemokrati – för inflytande och påverkansmöjlighet
- Föreningstillhörighet – för ökad trygghet och social gemenskap
- Beslutanderätt – för ökad valfrihet och lägre boendekostnader

5.1.1. Behov och efterfrågan

I vår SWOT-analys har vi sammanfattningsvis kunnat konstatera att det finns en klart positiv inställning bland boende i Sverige till de kriterier som kännetecknar den kooperativa hyresrätten. Det är samtidigt kombinationen av de viktigaste drivkrafterna och kännetecknen som gör upplåtelseformen så unik, vilket härigenom öppnar nya möjligheter.

Diagram 11. Viktiga drivkrafter i boendet, hushållsundersökning IBF 2004.



Framför allt gäller detta utvecklingen inom fem områden, seniorboende i kooperativ hyresrätt, integrationsarbete bland hyresgäster i utsatta bostadsområden, nyproduktion samt ombildning till kooperativ hyresrätt av allmännyttiga bostäder, dels i befintligt bestånd och dels i samband med utförsäljning.

5.1.2. Strategier

Med de identifierade behoven och syftena med den kooperativa hyresrätten, kan samhällets insatser för att utveckla dess förutsättningar sägas utgå från följande grundläggande beskrivning av upplåtelseformen;

Kooperativ hyresrätt är en spekulationsfri boendeform vilken ökar boendedemokratin och ger hyresgäster möjligheter att själv påverka och besluta om sitt boende och sina boendekostnader.

Boverket föreslår i det följande en strategi, vilken skall vara vägledande för de stödjande insatser som samhället bör ta initiativ till för att upplåtelseformen skall kunna etableras och dess fördelar till fullo komma boende till del. I avsnitt 8 kommer vi att lämna förslag på insatser vilka Boverket anser nödvändiga för en sådan utveckling.

Strategin för en långsiktigt hållbar utveckling av den kooperativa hyresrätten är

att hyresgäster som så önskar, skall ges rimliga förutsättningar för att genom ombildningar kunna bo med kooperativ hyresrätt,

att kunskapen och förståelsen för den kooperativa hyresrättens särart ökar bland kommuner och berörda intressenter, så att nyproduktionen med kooperativ hyresrätt på bred front kan sätta fart och att upplåtelseformen beaktas i den kommunala bostadsförsörjninsgplaneringen, vid markanvisning och planering för befintliga bostadsområden,

att hållbara förutsättningar för kunskapsinhämtning och kunskapsöverföring skapas, samt att olika kvalitets- och utvecklingsarbeten kan komma till stånd så att upplåtelseformen kan göras intressant ur såväl producent- som ägar- och brukarperspektiv,

att kommunala och andra berörda intressenter stimuleras till att skapa nya former av seniorboenden i kooperativ hyresrätt,

att stimulera till och skapa förutsättningar för ett nationellt samarbete mellan kooperativa hyresrättsföreningar.

För att hyresgäster överhuvudtaget skall kunna ta ställning till, och efterfråga kooperativ hyresrätt, måste kunskapen och kännedomen om den kooperativa hyresrätten öka. Dels skall hyresgäster i det befintliga hyresrättsbeståndet kunna göra aktiva val mellan det nuvarande boendet och ett boende i kooperativ hyresrätt, genom ombildning av huset där man bor. Dels skall hyresgäster kunna göra aktiva val mellan en ny hyresvärd, eller att själva ta över fastigheter vid en utförsäljningssituation av allmännyttigt bestånd.

Hyresgäster skall även i ökad utsträckning kunna välja mellan alla upplåtelseformer i valet av en ny bostad. Även här krävs en ökad kunskap om den kooperativa hyresrättens möjligheter, så att fler grupper av hyresgäster själva kan tillskapa sitt eget framtida gemensamma boende. Det krävs även kunskap bland kommunala företrädare, för att den kooperativa hyresrätten på likvärdiga villkor skall beaktas i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen. Det krävs ökad kunskap bland intressenter som banker, försäkringsbolag och arkitekter och andra konsultbolag, för att nya projekt skall komma till stånd. Det krävs slutligen att neutraliteten mellan upplåtelseformerna ökar och att regelverken stödjer den kooperativa hyresrättens särart.

Vi har kunnat visa att det tas flera lovvärda initiativ till att erbjuda hyresgäster nya kooperativ hyresrätter. Utöver att intressegrupper arbetar för att bilda egna kooperativa hyresrättsföreningar och skapa sina egna hus, planerar allmännyttor för att bygga nya hus upplåtna enligt hyresmodell. Enskilda entreprenörer engagerar sig i att stödja tillkomsten av kooperativa hyresrättsföreningar. Det är bra, men långt ifrån tillräckligt för att upplåtelseformen skall kunna få ett bredare genomslag i Sverige. De erfarenheter som allt eftersom kan fångas upp i dessa projekt, kommer emellertid att ha stor betydelse för utvecklingen av andra projekt. Professionella aktörer från producent- till förvaltningsled måste kunna se affärsmässig nytta av att engagera sin verksamhet i den kooperativa hyresrätten

Utvecklingsarbeten skall emellertid inte bara ta sikte på att tillskapa fler kooperativa hyresrätter. Minst lika viktigt är att innehållet i det boende som skall formas, utvecklas på rätt sätt och tillgodoser framtida hyresgästers krav, genom att berika innehållet i föreningsarbetet, öka välbefinnandet och tryggheten bland medlemmarna. Framför allt berör detta den växande gruppen äldres behov av nya lösningar på det ordinära boendet. Kommunernas engagemang behöver stimuleras och gemensamma lösningar utvecklas där lång-

siktiga vinster för alla berörda tydliggörs. Även andra intressenter kan se nyttan av sådana boendelösningar. Hemtjänst och hemsjukvård drivet utan enskilt vinstsyfte skulle kunna komplettera de ideella insatser som bättre kunde komma att utvecklas i en kooperativt seniorboende.

Kooperativa hyresrättsföreningar är i behov av mer kunskap, stöd och service för att kunna utveckla den egna föreningen och dess ändamål. Brist på samordning och samarbete gör att vunna erfarenheter inte kommer andra föreningar till del, service fördyras, utveckling hämmas och engagemang bland medlemmar avtar. Med ökat samarbete skulle skalfördelar uppstå och genom ett samfällt agerande skulle den kooperativa hyresrätten lättare kunna kommuniceras och göras tillgänglig.

Ökat ansvarstagande och deltagande i den egna förvaltningen leder till lägre boendekostnader och en ökad hushållning av ändliga resurser i form av vatten och energi. Ökad social gemenskap leder till större grad av trygghet samt till ett längre kvarboende vilket i sin tur bidrar till minskade kostnader inom socialtjänsten.

Fler kooperativa hyresrätter ökar rörligheten på bostadsmarknaden, äldre får nya alternativ till villaboendet, unga får ökad valfrihet. En gynnsam utveckling av den kooperativa hyresrätten kommer att ge fördelar för såväl den enskilde som samhället i stort. Boverket anser att det finns goda skäl att närmre studera den vunna samhällsnyttan av att stödja utvecklingen av den kooperativ hyresrätt. En form av cost-benefit analys över samhälleliga vinster bör vara en del av utvärderingen av de satsningar som vi föreslår i avsnitt 8.

5.1.3. Långsiktiga mål

För att den kooperativa hyresrätten skall uppfattas som ett seriöst komplement, och tillsammans med de övriga tre upplåtelseformerna, tillgodose samhällets framtida bostadsbehov, kommer i första hand inställningen till den kooperativa hyresrätten att behöva tydliggöras. I första hand handlar detta om att den kooperativa hyresrätten uppfattas på det sätt som var tänkt, nämligen att utgöra en spekulationsfri boendeform vilken ökar boendedemokratin och ger hyresgäster möjligheter att själv påverka och besluta om sitt boende och sina boendekostnader. Det är också viktigt att de tveksamheter om den kooperativa hyresrättens förmågor som kommit till uttryck kan omprövas. I många stycken grundas dessa på förhållanden som inte längre gäller. Med de kompletterande förslag som Boverket för fram i rapporten, kommer upplåtelseformen att ha än bättre förutsättningar att utgöra ett attraktivt alternativ.

Att på bred front etablera en helt ny upplåtelseform i Sverige, är en omfattande och långsiktig process. Helt avgörande för att det skall lyckas, är att hyresgäster i väsentligt större utsträckning än idag känner till och efterfrågar kooperativ hyresrätt. Vidare att intressenter som fastighetsägare, byggherrar och andra entreprenörer väljer att satsa på den kooperativa hyresrätten. Bredden, kvaliteten och omfattningen blir nyckelbegrepp för en hållbar etablering. Den ko-

operativa hyresrätten kommer att uppfattas som ett seriöst komplement, när tillräckligt många hyresgäster bor i upplåtelseformen, de kooperativa hyresrättsföreningarnas verksamhet sköts på ett effektivt och förtroendeingivande sätt och boendeformen är efterfrågad på bostadsmarkanden. För att nå målen krävs således en uthållighet, där samhällets stöd initialt kommer att vara nödvändigt men upplagt på sådant sätt att stödet successivt kan minska i takt med att upplåtelseformen får egen bärkraft. Målen beskriver ett tillstånd där den kooperativa hyresrätten fungerar på egna meriter. Boverket bedömer att detta fullt ut kan gälla från 2015.

För att konkretisera strategin och tydliggöra vad en ökad satsning på den kooperativa hyresrätten skall leda till, föreslår Boverket att satsningarna i avsnitt 8 skall leda till att följande målsättningar uppnås till utgången av 2015;

att fler än hälften av alla svenskar som känner till upplåtelseformerna bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt, även känner till kooperativ hyresrätt

att fler än 80 % av alla hyresgäster helt eller delvis instämmer i att den kooperativa hyresrätten är en spekulationsfri boendeform vilken ökar boendedemokratin och ger hyresgäster bättre möjligheter att själv påverka och besluta om sitt boende och sina boendekostnader.

att fler än 80 % av berörda företrädare från kommuner och näringsliv anser att långsiktigt ekonomiska, sociala och ekologiska målsättningar framgångsrikt kan kombineras i den kooperativa hyresrätten

att fler än 100 olika projekt för ombildning till, eller nyproduktion av kooperativa hyresrätter har påbörjats i minst tio län där såväl hyres- som ägarmodeller är representerade

att åtta av tio tillväxtkommuner aktivt erbjuder kooperativa hyresrättsföreningar en marktilldelning på motsvarande villkor som för sitt allmännyttiga bostadsföretag

att ett etablerat samarbete på nationell nivå har förbättrat villkoren för de anslutna kooperativa hyresrättsföreningarna och utgör en självständig och bärande resurs för den kooperativa hyresrättens framtida utveckling.

5.2. Fem vägar att nå målen

Boverket anser att den kooperativa hyresrätten kan utgöra ett konkurrenskraftigt komplement på bostadsmarknaden. Det finns ett starkt egenvärde i att den kooperativa hyresrätten inte enbart förknippas med en viss form av boenden. Upplåtelseformen skall vara öppen för alla. Villkoren skall vara så generella att olika boendeformer kan utvecklas inom den kooperativa hyresrätten. Vi har

kunnat se att det är främst i fem situationer som den kooperativa hyresrätten inledningsvis kommer att fylla en viktig funktion. Dessa vägar för att etablera den kooperativa hyresrätten är genom;

- utvecklingen av nya seniorboenden,
- ökad integration i utsatta bostadsområden,
- ökad nyproduktion av hyresrätter för hushåll med vanliga inkomster,
- ökad social gemenskap och trygghet samt beslutanderätt över boendekostnader i befintliga bostadsområden samt
- utvecklingen av ett spekulationsfritt boende med ökad boendedemokrati i samband med att allmännyttiga bostadsföretag avyttrar hela eller delar av sitt bostadsbestånd.

Härigenom kommer den kooperativa hyresrätten att kunna etableras var som helst i landet och vända sig till alla slags hushållsgrupper. Förutsättningarna för att etablera den kooperativa hyresrätten på generella grunder kommer då att uppfyllas.

För att den kooperativa hyresrätten skall kunna få ett bredare genomslag kommer det att behövas flera goda exempel att hämta erfarenheter utifrån. Dessa behöver spridas över landet, till stöd för nya initiativ. Nya aktörer kan då komma att se möjligheter att ombilda eller bygga nytt.

5.2.1 Seniorboenden

I Äldrepolitik för framtiden (SOU 2003:91) har begreppet seniorboende getts en egen definition, och kommit att beskrivas som ett ordinärt boende för hyresgäster över en viss ålder och som utmärkes av följande kriterier;

- Vanliga bostäder med höga krav på tillgänglighet, äldre/handikappanpassning i utformning och inredning,
- Gemensamhetsutrymmen för matlagning/fika/måltider, samvaro, hobby, motion, eventuella gästrum eller andra bostadskomplement,
- Idé- och intressegemenskap genom föreningstillhörighet och med gemensam vilja till att bo efter de grunder som föreningen bygger på, avseende tillhörighet, trygghet och gemenskap.

Dessa kriterier följer i princip vad Jan Paulsson/Sylvia Sundberg[6], har beskrivit i sitt arbete för Senior 2005.

Kommunförbundet har i sin årliga rapport, Aktuellt om äldreomsorgen (2004), redovisat att det enligt samstämmiga uppgifter skall finnas 10 000–13 000 seniorbostäder i landet idag. På senare tid har

---

[6] Seniorboende i Sverige, idéer, erfarenheter och framtidsperspektiv – en kunskapsöversikt 2001 02 15

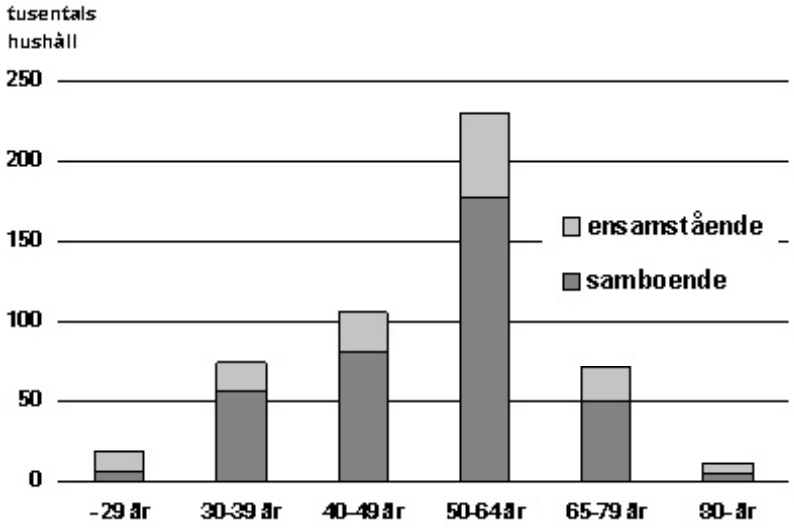
främst kommunala bostadsföretag i samarbete med kommunen satsat på att omvandla lämpliga bostäder till seniorbostäder med hyresrätt. I vissa fall kan det vara ett särskilt hus, i andra fall lägenheter i trappuppgångar eller insprängda lägenheter i bostadsområdet. Sett till det totala antalet bostäder i landet, är det ett mycket begränsat antal äldre som har en bostad med dessa förbättrade förutsättningar till ett längre kvarboende.

I de utredningar och undersökningar som vi hänvisat till[7], framstår det som allt tydligare att vi har ett växande behov av nya ordinära boenden för äldre, framför allt då hälften av alla som idag är mellan 50–75 år bor i villa, och att vi får en allt åldrande befolkning. Fram till 2035 kommer andelen 65 år eller äldre att enligt SCB:s befolkningsframskrivningar att ha ökat till en fjärdedel av befolkningen, en ökning med 41 % räknat från 2002.

En betydande del av morgondagens äldre bor istället idag i småhus byggda under den så kallade villaboomen kring 1970-talet, vilket Boverket beskrivit i rapporten Hur bor morgondagens äldre? (2002). Boverket konstaterade här att det finns en risk för inlåsningsproblem till följd av vikande efterfrågan på vissa marknader i kombination med eftersatt underhåll. Brister i tillgängligheten var ett annat problem som vi här pekade på. Av dem som bor i flerbostadshus är det en hel del som bor i hus byggda på 1940, 50- och 60-talen, där det ofta saknas hiss. Boverket menar att medvetandet om dessa förutsättningar behöver öka såväl i samhällsplaneringen som hos enskilda individer på väg in i pensionsåldern.

[7] Senior 2005 bl.a. SOU 2002:29, Hur bor morgondagens äldre? Boverket dec 2002, statistik kommunförbundet

Diagram 12. Hushåll i småhus byggda 1969–81 efter den äldsta hushållsmedlemmens ålder år 2000. Källa: SCB, av Boverket beställd bearbetning av fastighetstaxeringsregistret och registret över totalbefolkningen.



Kommunförbundet anser i sin årsrapport att det är av stor vikt ur både ett mänskligt och ett samhällsekonomiskt perspektiv att bostadsförsörjningen för en åldrande befolkning tas på största allvar. Kommunförbundet anser vidare att man i dialog med medborgarna måste kunna förklara den pågående och nödvändiga utvecklingen och planera för en framtid med ett mer varierat utbud av tillgängliga bostäder i ordinärt boende och ett särskilt boende som tillgodoser behovet av vård och omsorg för de personer som har störst vårdbehov. Kommun- och landstingsförbundens ordföranden har under hösten 2004 utvecklat sin gemensamma syn på vad denna samhällsutveckling bör innebära för bostadsmarknaden.

”Många efterfrågar ett boende där man kan känna trygghet, finna gemenskap samt ha tillgång till service och olika slags aktiviteter. // Därför efterlyser vi en bostadsmarknad som erbjuder lämpliga bostäder för äldre: fler kollektiva boendeformer, anpassade och flexibla bostäder med tillgång till olika former av service. // Om kommuner och landsting har ansvar för samhällsplanering samt vård och omsorg, måste vi vänja oss vid att den enskilde – även den som är äldre – har ansvaret att planera för sitt eget liv. Det handlar till exempel om att ställa sig i bostadskö i tid, att vara beredd att flytta från sin tvåplansvilla till en mer praktisk bostad för att kunna bo tryggt och praktiskt även när krämporna sätter in. En bra ålderdom är ett gemensamt ansvar - först då kommer individen i centrum på allvar.” (okt 2004)

I betänkandet Riv ålderstrappan (SOU 2002:29) pekar utredningen på att de nya möjligheter som nu finns att organisera kooperativa hyresrätter innebär att ett eget inflytande över boendet kan

förenas med ett boende utan betydande ekonomisk insats. Det är möjligt att ett utvecklingsarbete på detta område kan ge intressanta boendelösningar för just äldre personer på sikt. En första början är att förbättra informationen om den kooperativa hyresrätten som form.

Boverket har så här långt kunnat konstatera att det växande behovet av seniorboenden i landet på ett överlägset sätt kan upplåtas med kooperativ hyresrätt. Behovet av nya bostäder där människor kan åldras och umgås tillsammans under värdiga former, är stort.

De seniorboenden som finns idag upplåts både med hyres- och bostadsrätt. HSB har ett 25-tal och JM:s Seniorgården har byggt ett 50-tal projekt. Inom SABO finns ca 3400 lägenheter i seniorboenden.

De seniorboenden som idag finns i kooperativ hyresrätt fungerar mycket bra. Intresset för SeniorForum Boo har varit stort, redan innan det börjat byggas. SeniorLiv AB har även fått ett flertal förfrågningar från andra kommuner om etablering av liknande projekt. Flera av de intressegrupper som utredningen varit i kontakt med har ett sådant boende som mål. En fortsatt utveckling av seniorboenden i kooperativ hyresrätt bör därför stödjas. Vi återkommer i avsnitt 7.1.2 med förslag på ett särskilt programarbete till stöd för en sådan utveckling.

5.2.2. Ökad integration i utsatta bostadsområden

Boverket har inlett arbetet med att utveckla lämpliga indikatorer för att följa upp integrationen/segregationen i boendet i olika delar av landet genom en första lägesrapport[8]. I denna har begreppen integration och segregation tydliggjorts för att kunna se hur de kan kopplas till boendet. Boverket anser att den kooperativa hyresrätten kan bidra till en ökad samhällelig integration via boendet och boendemiljön, genom de möjligheter till delaktighet och påverkansmöjligheter inom ramen för en social gemenskap, vilket berörs i lägesrapporten.

I ett vidare perspektiv står den ekonomiska, sociala och politiska integrationen för kulturella och etniska minoriteters möjligheter till integration, utifrån sin kulturella särprägel, i samhället i stort. Det rör sig om tillgång till arbetsmarknaden och den offentliga sektorns transfereringar, möten över kulturella, etniska och språkliga gränser i en informell samvaro samt möjlighet att påverka politiska beslut.

Så som Boverket tidigare har påpekat i remissvar till storstadsdelegationen, utgör bostaden och boendemiljön i hög grad den plattform utifrån vilken vi går ut och möter världen. Då verksamheten i de kooperativa hyresrättsföreningarna kommer att vara knuten till de bostadsområden där föreningarna växer fram, är det inte i första hand en ökad rumslig integration som det här är fråga om. Den kooperativa hyresrätten erbjuder istället ökade möjligheter till en social integration för de hyresgäster och medlemmar som

---

[8] Indikatorer för att följa upp integration och segregation i boendet, Boverket lägesrapport 2004.

berörs. Föreningstillhörigheten ger ökade möjligheter att påverka den egna ekonomin i föreningen, ökad social gemenskap och trygghet samt ökad boendedemokrati. Den ökade självkänsla och självtillit som härigenom kan växa fram, ger en grund för att tilliten kan öka även till de intressenter och institutioner som den kooperativa hyresrättsföreningen kommer i kontakt med.

De förstudier som gjorts i Malmö inför ombildning till kooperativ hyresrätt i segregerade bostadsområden, visar att den kooperativa hyresrätten erbjuder sådana strukturella förändringsmöjligheter av makt och inflytande som även Storstadsdelegationen efterlyst. Vid en utvärdering av de lokala utvecklingsavtalen med kommunerna, konstaterades[9] att just strukturella förändringar, som i form av en annan typ av bostäder eller allt som kan förändra den hierarki som upprätthåller segregationen, är viktiga insatser.

I en utvärdering av självförvaltning i Bostads AB Poseidon[10] pekar man på att det är av avgörande betydelse vilken inställning bostadsföretaget, och framför allt den lokalt placerade områdespersonalen har, för att ett reellt inflytande skall ske. Vi har tidigare pekat på att det finns ett klart samband mellan vilka möjligheter man anser sig ha att påverka sin bostad och hur nöjd man är med den. De som har försökt påverka sin boendesituation inom allmännyttan men som inte har lyckats, är mest missnöjda. Först när de boende ges full rådighet över besluten som de berörs av och kan känna tillit till att de faktiskt kan påverka sitt boende, kan långsiktigt hållbara förändringsprocesser byggas upp.

Samtidigt kan konstateras att segregationen är ett växande samhällsproblem, där boendefrågan är central. I en rapport från Integrationsverket[11] konstateras att av västerländska invandrare som 1999 bodde i storstäderna bodde nästan var tredje person i grannskap där andelen utrikes födda översteg 50 procent. Samtidigt måste inflytandet och makten över boendet ses i ett vidare sammanhang, där såväl den fysiska som kulturella och sociala närmiljön samspelar. Internationella erfarenheter visar att medvetna förändringsprocesser där de boende involveras i att förändra och förbättra utsatta bostadsområden, och sedan själva får ta ansvar för sitt område, har varit framgångsrika. I ett exempel från Skottland[12] har ett äldre bostadsområde, ursprungligen från slutet av 30-talet, som gradvis hade förfallit, utvecklats genom en medveten strategi, där bildandet av en kooperativ hyresrättsförening varit ett bärande inslag. Ett utvecklingsprogram för området, som idag kallas Fairfield, tog fasta på ekonomiskt, socialt och ekologisk hållbara förändringsprocesser. Det rörde sig bl.a. om fler arbetstillfällen för de boende genom att arbeta med underhåll och förvaltning i området. Hög kostnadskontroll för att

---

[9] Andreas Sandberg i juni 2002.
[10] Lokal kontroll och kollektivt handlande, forskningsrapport 2003:1 Institutet för bostads- och urbanforskning.
[11] Rapport integration 2003, Integrationsverket.
[12] Howard Liddell, projektledare Fairfield Estate feb 2003

kunna hålla hyrorna låga. Skapandet av Housing Cooperative (kooperativa hyresrättsföreningar) vilket gav medbestämmande hos de boende – från allra första början. Information om energianvändning och underhållskostnader, ombyggnad av gatunät för att skapa överblickbara, trygga stadsrum samt anläggande av nya förgårdsmarker och grönytor. Utfallet av projektet uppvisade vid en jämförelse mellan 1987 och 2000 mycket positiva resultat, se tabell 10.

Tabell 10. Jämförelse mellan Fairfield 1987 och 2000, (H Liddell Fairfield Estate 2004).

Fairfield 1987	Fairfield 2000
Invånare: 936	Invånare: 1200
450 hus och 200 pers väntar på att flytta därifrån	353 hus och 144 pers väntar på att flytta dit
Arbetslöshet 80 procent	Arbetslöshet 19 procent
Kriminalitet 2 procent	Kriminalitet 0 procent
Tomma lägenheter 33 procent	Tomma lägenheter 0 procent
Begäran om flytt 75 procent	Begäran om flytt 1 procent
Försenad hyresbet. 30 procent	Försenad hyresbet. 2 procent
Utbildad arbetskraft 3 procent	Utbildad arbetskraft okänt
Övrigt:	De boende var nöjda med:
Högsta kriminaliteten i regionen	Frånvaro av vandalism 88 procent
Högsta sjuktalen i regionen	Sophantering 97 procent
Hög andel analfabetism	Bostäderna 92 procent
Missnöje med:	Fairfield som bostadsort 74 procent
Allmän vantrivsel	Trygghet 79 procent
Illa underhållna gator och trottoarer	Kollektivtrafiken 97 procent
Ingen sanering av klotter	Skolorna 89 procent
Dålig renhållning	Daghemmen 93 procent
	Information från de styrande 92 procent
	Kooperativet som hyresvärd 86 procent

Intresset för liknande insatser har visats från tre av de kontaktade kommunerna under utredningen. Möjligheterna att på detta sätt involvera de boende i förändringsprocesser där inflytandet och påverkansmöjligheterna växer fram underifrån, torde vara större genom val av den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform än genom ombildningar till bostadsrätt. I en forskningsrapport[13] från IBF, visas hur ombildningar till bostadsrätter av drygt 10 000 allmännyttiga lägenheter föll ut i åtta kommuner från slutet av 70-talet till i början av 90-talet. Samtliga ombildningar skedde innan aktuell lagstiftning trätt i kraft, vilket möjliggjorde s.k. kontorsskiften. Det innebar att ombildningen gjordes utan att de boende via kvalificerat majoritetsbeslut godkände ombildningen.

[13] Från allmännytta till bostadsrätt i miljonprogramsområden, forskningsrapport 1998:1, Bo Bengtson m.fl. Institutet för bostadsforskning Uppsala Universitet

Ombildningarna har inneburit att det är övertagande bolag, exempelvis HSB, som övertagit fastigheten och i sin tur erbjudit hyresgästerna medlemskap i en bostadsrättsförening. IBF noterade två olika ombildningsstrategier, varav den ena grovt sett riktade sig till de befintliga hyresgästerna och den andra på en inflyttning av boende från andra områden. Den senare strategin var ofta förknippad med en mera omfattande ombyggnad, inklusive evakuering av hyresgäster. Denna strategi torde idag vara väsentligt svårare att arbeta utifrån, då beslutet om ombildningen förutsätter ett godkännande av en kvalificerad majoritet av hyresgästerna.

Enligt IBF finns det en tendens att andelen invandrare i de ombildade områdena minskar över tiden. Sannolikt beroende på det faktum att särskilt utomnordiska invandrargrupper har svårigheter att komma över de ekonomiska och andra barriärer som följer med denna upplåtelseform. Omsättningen av boende har minskat i stort sett i samtliga områden, liksom vandalisering, skadegörelse och onödig förslitning. IBF konstaterade dock skillnader mellan de olika områdena och särskilt då mellan de områden där ombyggnation skett och övriga områden, varför de inte såg övergång till bostadsrätt som någon patentlösning på miljonprogramområdenas problem.

Boverket anser att de internationella erfarenheterna i kombination med de nya möjligheter som den kooperativa hyresrätten medger, är värdefulla utgångspunkter för att öka integrationen i idag segregerade bostadsområden.

5.2.3. Nyproduktion av kooperativa hyresrätter

I Boverkets sammanställning av kommunernas bostadsförsörjningsplaner, framgår att det finns 366 planerade bostäder i kooperativ hyresrätt 2004 samt ytterligare 494 2005. Härutöver finns exempel från Linköping, Karlshamn m.fl. kommuner där bostäder planeras att upplåtas med kooperativ hyresrätt. De åtta SABO-företagen vilka ingår i utvecklingsprojektet ”kooperativ hyresrätt i praktiken”, har alla inriktningen att bygga nytt med kooperativ hyresrätt som upplåtelseform. Inom SABO:s medlemsföretag är det således enbart kooperativa hyresrätter enligt hyresmodell som planeras.

Möjligheten att kombinera låga insatser och rimliga boendekostnader i nyproduktion, har varit utgångspunkten i BoAktiv Landgången kooperativ hyresrättförening i Malmö. Projektet omfattar 47 lägenheter med en sammanlagd BOA på 2 500 kvm samt gemensamma utrymmen för friskvård, hobby och matlagning m.m. på sammanlagt 350 kvm. Föreningen driver bygget som egen byggherre med stöd av externa konsulter för projektering, upphandling och föreningsansvar. Huset är byggt kompakt för att minska såväl produktionskostnader som energiförbrukning. Individuell mätning av värme, vatten och el bidrar till ökad hushållning av energi och vatten. Föreningen planerar för bilpool, kompletterande solvärme och en utökad källsortering. Den beräknade bruttoproduktionskostnaden är 42 Mnkr. En ekonomiskt tillförlitlig kalkyl visar på ett överskott redan år ett.

För den enskilde medlemmen blir hyran ca 4 800 kr i månaden. Upplåtelseinsatsen kommer att bli ca 80 000 kr. Medlemmarna har då fri tillgång till de gemensamma ytorna vika föreningen ansvarar för. Detta pilotprojekt, vilket följs av Boverkets Byggkostnadsforum, visar att en byggande kooperativ hyresrättförening kan ge medlemmarna fullvärdiga och attraktiva bostäder i hus där såväl de ekonomiska som sociala och ekologiska värdena framgångsrikt kan kombineras.

För att till fullo utveckla den kooperativa hyresrättens alla möjligheter, kommer således även nyproduktion enligt ägarmodell att behöva utvecklas. Sådana kooperativa hyresrättsföreningar kan dels tillskapas av egen kraft, dels om det finns enskilda entreprenörer som är beredda att ta sådana initiativ. En viktig uppgift i uppdraget till SKH bör vara att följa sådana initiativ och utvecklingsarbeten och stimulera till erfarenhetsutbyten. En samverkan med den nationella byggsamordnaren bör i dessa sammanhang etableras.

5.2.4. Social gemenskap och ökad trygghet

Som framgått av analysarbetet finns det en bred samstämmighet i att ökad social gemenskap leder till ökad trygghet. I många miljonprogramsområden är ensamhushållen överrepresenterade. Bland dessa är i sig ensamstående kvinnor en överrepresenterad grupp. Enligt SCB:s Bostads- och hyresundersökning framgår att det 2002 fanns 480 000 ensamhushåll boende inom hyresrätt. Andelen ensamstående med barn uppgick till 98 200.

Det framstår som särskilt viktigt att kunna erbjuda dessa grupper ökade möjligheter till inflytande, trygghet och social gemenskap. Även om ensamhushållen är överrepresenterade, så är det emellertid inte givet att ensamheten är större. Personliga nätverk och kontakter med grannar kan vara lika väl utvecklade bland ensamhushållen. Samtidigt blir det viktigt att ta stor hänsyn till vad ensamstående och kvinnor anser om sitt boende och att bostadsområden kan få utvecklas på deras villkor.

En bakgrundsfaktor som i IBF:s hushållsundersökning visar sig vara betydelsefull, är just kön. För många av frågorna om vad som är viktigt i bostadsområdet, är det så att kvinnor tycker att dessa frågor är viktigare än vad männen gör. Det är särskilt tydligt för frågor av förvaltningskaraktär. I alla utom en av dessa har kvinnorna tyckt att frågorna är viktigare än vad männen tycker. Även i en del andra frågor, som rörande det egna engagemanget, tycker kvinnorna att dessa är viktigare än vad männen tycker.

Två ytterligare bakgrundsfaktorer har visat sig ha betydelse i bedömningen av hur viktigt olika frågor är, och det är om man har barn och inkomst. Resultaten för barnhushållen visar att dessa tycker att området är viktigare än vad övriga boende anser. Av förvaltningsfrågorna är det städningen av området och skötseln av växter och rabatter som de avviker signifikant positivt. De avviker också i frågor om engagemang och ansvar.

Inkomst påverkar negativt, dvs. ju högre inkomst desto mindre viktigt anser man att det är. De frågor detta gäller är städningen av området och skötseln av växter och rabatter, den allmänna trivseln utomhus, den sociala gemenskapen, möjligheterna att enkelt kunna flytta eller byta lägenhet, känslan av ansvar, trygghetskänslan och kontrollen över boendeförhållandena.

Tabell 11. Vad är viktigt, olika bakgrundsfaktorers betydelse, IBF 2004.

	Ålder	Kön	Inv.	Barn	Par	Ink.	Borätt
Dina kontakter med andra boende i området?							
Städningen av entré och trapphus?	+	+					
Den allmänna trivseln i entré och trapphus?	+						
Skötsel och underhåll av maskiner i tvättstuga?	+	+					
Lägenhetsunderhåll?	+	+					
Fastighetsunderhåll?	+	+					
Städning av tvättstugan?	+	+					
Städningen av närområdet utomhus?	+	+		+		-	
Skötseln av växter, rabatter och gräsmatta?	+	+		+		-	
Den allmänna trivseln utomhus i närområdet?	+	+		+		-	
Den sociala gemenskapen i området?	+					-	
Dina möjligheter att kunna påverka ditt boende?	+			+			+
De boendes engagemang för bostadsområdet?	+			+			+
De boendes möjligheter att själva kunna bestämma i frågor som berör bostadsområdet?		+		+			+
Dina möjligheter att enkelt kunna flytta eller byta lägenhet?						-	
Ditt engagemang i boendet?		+		+			+
Din känsla av ansvar för bostadsområdet	+			+		-	+
Din trygghetskänsla i bostadsområdet?		+			+	-	
Din kontroll över dina boendeförhållanden?		+				-	

Hyresgästföreningens insatser för att öka den sociala gemenskapen och tryggheten är betydande i många av dessa områden. Samtidigt är det angeläget att hyresgästerna ges ökad kunskap om vad den kooperativa hyresrätten kan ge för ytterligare möjligheter till påverkan och boendedemokrati. Som framgår av tabell 11 är det i de frågor som kvinnorna värderar högre, som den kooperativa hyresrätten erbjuder större möjligheter att själv råda över.

Ombildning av allmännyttiga bostäder till kooperativ hyresrätt har, vare sig till hyres- eller ägarmodell, hitintills skett i landet. Trots hyresgästernas intresse av att bättre kunna påverka sina boendekostnader, så har inga sådana initiativ kommit till konkreta uttryck. En hämmande faktor för att hyresgästerna skall ta initiativ till sådana ombildningar är sannolikt den okunskap som råder bland hyresgäster om den kooperativa hyresrättens möjligheter. Det är samtidigt inte helt okomplicerat att genomdriva en sådan process.

Hyresgästerna kommer att behöva stöd för att kunna bilda förening och vägledas genom ombildningsprocessen. Denna kan så småningom leda fram till att hyresgästerna vill ombilda enligt hyresmodell och därefter få teckna ett blockhyresavtal och påföljande förvaltningsavtal. Det kan även leda fram till att hyresgästerna önskar registrera en intresseanmälan för ett framtida hembudsförfarande.

Så länge det saknas erforderligt stöd till hyresgästerna, i kombination med en utbredd okunskap, kommer det sannolikt inte att genomföras några ombildningar att räkna med framöver. Ombildningar till hyresmodell skulle samtidigt otvivelaktigt ge hyresgästerna ett väsentligt större inflytande över sitt boende. I prop. 2001/02:62 Kooperativ hyresrätt, framhåller regeringen särskilt att boendeformen kooperativ hyresrätt är ägnad att ge förutsättningar för en bättre boendemiljö med större inslag av boendedemokrati och självförvaltning än vanlig hyresrätt. Det finns därför enligt Boverket starka motiv till att särskilt stödja intresserade hyresgäster i en sådan strävan.

I allbolagen 3 § framgår att ett allmännyttigt bostadsföretag skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i företaget. Initiativ från hyresgäster torde därför mottas positivt av det allmännyttiga bolaget. SABO menar i sitt yttrande att även om hyresgäster endast i mycket begränsad utsträckning skulle vara positiva till att ombilda till kooperativ hyresrätt, så stärker det givetvis hyresgästernas inflytande. Det finns också ett aktivt intresse från SABO att stödja tillkomsten av kooperativa hyresrättsföreningar. Hyresgästföreningen har å sin sida uttryckt att det inte finns något sådant intresse från föreningen. Föreningen anser inte heller att det finns något intresse från hyresgäster att ombilda till kooperativ hyresrätt. Det stöd som intresserade hyresgäster kan erhålla, kommer då i första hand att kunna ges från SKH.

Så som vi redovisat i avsnitt 4.3.3, har 65 % av hyresgästerna i IBF:s undersökning, valt att föredra den kooperativa hyresrätten som boendeform. Hur väl denna siffra överensstämmer med en lokal verklighet, kan bara avgöras efter det att berörda hyresgäster informerats och erbjudits en valmöjlighet.

Boverket anser mot denna bakgrund att det finns skäl till att ge intresserade hyresgäster stöd för information och konsultativ hjälp, i syfte att kunna utveckla en bättre boendemiljö med större inslag av boendedemokrati och självförvaltning genom bildande av kooperativa hyresrättsföreningar. Behovet av information och samordning av sådana insatser, kommer därför att bli nödvändiga under en period framöver. Boverket föreslår därför i avsnitt 7.2.1 att särskilt stöd skall ges till SKH för att stödja utvecklingen av kooperativa hyresrättsföreningar inom allmännyttan.

Ett konsultativt stöd till hyresgäster skulle bidra till att öka kunskapen om, och underlätta ombildningar till, kooperativ hyresrätt. Det förutsätter samtidigt att det finns ett tillräckligt intresse bland hyresgästerna för att själva engagera sig i att bilda en sådan fören-

ing, då intresset måste komma underifrån. I IBF:s undersökning ställdes frågan;
”Skulle du vilja engagera dig i att bilda en förening med beslutanderätt i ditt område?;

- om du visste att föreningen skulle få bestämma över frågor som hyra, drift och förvaltning?”

På den sjugradiga skalan utföll svaren enligt följande;

Nej, absolut Inte						Ja, absolut
25,6 %	7,5 %	10,4 %	15,9 %	13,6 %	7,5 %	19,4 %

40 % tar helt eller delvis ställning för att vilja engagera sig i att bilda en förening vilken skulle fungera enligt den kooperativa hyresrättens hyresmodell. Det överensstämmer ganska väl med de svar om vilka boendealternativ hyresgäster fritt skulle välja.

Den tveksamhet som en del hyresgäster ger uttryck inför att engagera sig i en föreningsbildning, kan belysas ur två perspektiv. Dels kan tveksamheten bestå i att viljan till engagemang i en förening är begränsad, dels kan den grundas på om engagemanget verkligen leder till en föreningsbildning och om det därför är värt insatsen.

Även ett föreningsengagemang kan ses ur två perspektiv. Dels kan det röra sig om de rena förtroendeuppdragen som styrelseledamot eller liknande, dels i vilka aktiviteter man som aktiv medlem deltar i föreningen.

Den allmänna uppfattningen i dag är att det inom föreningslivet är allt svårare att rekrytera nya förtroendevalda till styrelseuppdrag eller liknande. Såväl mötesformer som den tid det tar att fullgöra sitt uppdrag avskräcker allt fler att åta sig sådana uppdrag. Ett styrelseuppdrag i en kooperativ hyresrättsförening kommer troligtvis att upplevas på samma sätt, såvitt inte de traditionella mötesformerna ersätts eller kompletteras med andra demokratiska forum. I en del bostadsrättsföreningar knutna till Riksbyggen har virtuella mötesformer bidragit till ett väsentligt ökat engagemang bland såväl medlemmar som styrelseledamöter.

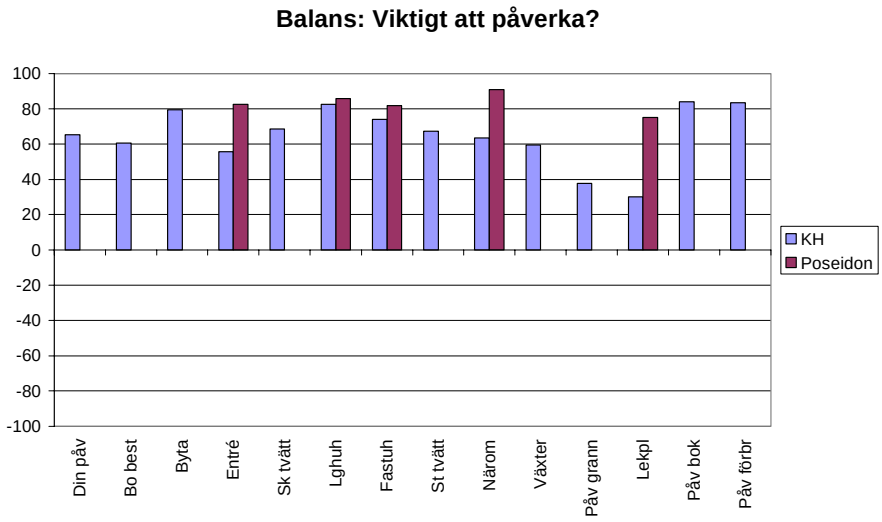
Avgörande är om medlemmarna känner ett engagemang för ändamålet och därmed kan väga detta mot den insats som ett förtroendeuppdrag leder till. Av svaren från de kooperativa hyresrättsföreningarna, framkom att 62 % instämde helt i att ”medlemmarna i föreningen känner ett engagemang för föreningens ändamål”. Vikten av att kunna tydliggöra och kommunicera den kooperativa hyresrättens särart bör därför understrykas.

De erfarenheter som bostadsrättsinnehavare har vunnit genom sitt föreningsarbete, visar att det gemensamma ansvaret att besluta om boendefrågor lämpar sig väl i föreningsform. Till påståendet ”Jag är positiv till att i föreningsform besluta om gemensamma boendefrågor”, instämde bostadsrättsinnehavare i högre grad (balans 5,7)

än hyresgäster (balans 4,3). De erfarenheter som bostadsrättsinnehavaren har av lokalt föreningsarbete med boendefrågor, skiljer sig således från de erfarenheter som hyresgäster har av lokalt föreningsarbete med boendefrågor. Möjligheterna att själva besluta om gemensamma boendefrågor är begränsade i en lokal Hyresgästförening, vilket kan förklara skillnaden. Med tydligt ändamål och ökad beslutanderätt, skulle förutsättningarna öka för att stärka även hyresgästernas inflytande och engagemang.

Frågan om vilka aktiviteter som då skulle kunna väcka ett engagemang som medlem, har studerats bl.a. i Poseidon, där IBF i en rapport[14] redovisar en treårig utvärdering av ett program för lokal demokrati och självförvaltning. I en direkt jämförelse med IBF:s hushållsundersökning, kan vi se vad hyresgäster anser är viktigt att påverka i sitt boende, se diagram 13.

Diagram 13 Balanserat resultat över hur viktigt det är att påverka i sitt bostadsområde, jämförelse mellan Poseidon och hushållsundersökning, IBF 2004



I Poseidon ansåg hyresgästerna att det var viktigast att påverka närområdet och lägenhetsunderhållet. I jämförelse med hushållsundersökningen var dessa hyresgäster betydligt mindre intresserade av lekplatserna, än hyresgäster i Poseidon. Den möjlighet att kunna påverka boendekostnader och förbrukning av värme, vatten och el som togs upp i hushållsundersökningen, gavs emellertid inte i Poseidon. Det större intresse för att påverka dessa frågor som hyresgäster i hushållsundersökningen visat, indikerar på att engagemanget torde öka om fokus förflyttades från att rent allmänt påverka

[14] Lokal kontroll och kollektivt handlande, IBF forskningsrapport 2003:1

närmiljön till att påverka sina boendekostnader. Vi kan även konstatera i undersökningen att intresset för att boende själva skall göra en insats i sitt bostadsområde är generellt större inom bostadsrätten än inom hyresrätten.

Vår slutsats är att viljan till engagemang i en boendeförening i hög grad har att göra med vilket ändamål föreningen har fastställt, förmågan att kommunicera detta samt vilken beslutanderätt och påverkansmöjlighet föreningen har över boendekostnader och förvaltning.

Möjligheten att fatta beslut på en föreningsstämma med 2/3 majoritet av hyresgästerna i de hus som berörs för en ombildning, bygger därför på dessa förutsättningar. Samtidigt skall dessa hyresgäster vara medlemmar i föreningen. Vi kan också dra slutsatsen att för det andra perspektivet på föreningsengagemanget, om det finns boendeaktiviteter som kan engagera hyresgästerna i en kooperativ hyresrättsförening, så tillför den kooperativa hyresrätten sådana aktiviteter och sådant ansvar, som normalt inte förekommer inom hyresrätten.

Även om intresset för rena styrelseuppdrag har minskat, så ligger föreningsengagemanget sett som ett frivilligt eller ideellt arbete som medlem i en förening fortfarande på en väldigt hög nivå i Sverige, jämfört med andra länder. I en studie av svenskt organisationsliv[15], framgår att 86 % av de personer som arbetar frivilligt i Sverige också är medlem i den organisation de arbetar för. Motsvarande siffror för t.ex. Storbritannien är 47 %, Holland 57 % och Tyskland 68 %. Det finns därför inget som talar för att det skulle finnas något allmänt motstånd till att gå med som medlem i en kooperativ hyresrättsförening.

Huruvida hyresgästerna skulle finna det värt att engagera sig i att bilda en kooperativ hyresrättsförening, påverkas av att fastighetsägaren har en vetorätt. På den tidigare redovisade frågan, om hyresgästerna var beredda att engagera sig i att bilda förening om man visste att föreningen skulle få bestämma över frågor som hyra, drift och förvaltning, var 40 % positivt inställda. När villkoret att det slutligen är hyresvärden som bestämmer vägs in, sjunker intresset.

”Skulle du vilja engagera dig i att bilda en förening med beslutanderätt i ditt område;

- om det var hyresvärden som bestämde om föreningen skulle få överta ansvaret?”

---

[15] Svenskt organisationsliv – framväxten av en ideell sektor, Filip Wijkström EFI Handelshögskolan 1999.

På den sjugradiga skalan utföll svaren enligt följande, med de tidigare svaren inom parentes;

Nej, absolut inte						Ja, absolut
38,8 %	13,6 %	11,9 %	17,2 %	8,3 %	4,3 %	5,6 %
(25,6 %)	(7,5 %)	(10,4 %)	(15,9 %)	(13,6 %)	(7,5 %)	(19,4 %)

Utöver okunskap och brist på vägledning vid en ombildningsprocess, kan således även hyresvärdens inställning vara en starkt hämmande faktor.

Frågan om ett allmännyttigt bolag skulle vägra teckna ett blockhyresavtal med en bildad kooperativ hyresrättsförening har, som framgått, aldrig prövats. Erfarenheter från England har visat att utvecklingen efter 1993, då en lag om hyresgästers rätt att sluta förvaltningsavtal med den kommunala hyresvärden antogs, har varit gynnsam. Huruvida just den omständigheten, att beslutet att teckna ett blockhyresavtal och ingå ett förvaltningsavtal enligt hyresmodell ytterst ligger på hyresvärden, kan bidra till att hämma utvecklingen i Sverige, kommer till stor del att bero på de allmännyttiga bostadsföretagens inställning.

5.2.5. Stärkt boinflytande vid utförsäljning av allmännyttan

En särskild situation där den kooperativa hyresrätten beaktats, är vid utförsäljning av allmännyttiga bostäder. I betänkandet Kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95) anges att de förslag som i dag trätt i kraft för ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ombildningslagen, är generella och att vid ett fortsatt reformarbete där det visats särskilda skäl till att gynna ombildning av allmännyttans lägenheter till kooperativa hyresrätter framför ombildning till bostadsrätter, så borde detta lösas genom särskilda regler som träffar allmännyttans fastighetsbestånd. I Allbokommitténs slutbetänkande, Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendeplanering (SOU 2001:27) lämnades förslag om en företrädesordning vid försäljning av kommunalt fastighetsbestånd, där kommunen i första hand skulle sälja till annat allmänyttigt bostadsföretag och i andra hand en kooperativ hyresrättsförening som hyresgästerna bildat. Skälet till detta var att det var av största betydelse att det finns en tillräckligt stor sektor av bostadsmarknaden där verksamheten bedrivs utan vinstsyfte.

I direktiven, 2002:21, till utredningen om försäljning av allmännyttiga bostäder framhålles att en försäljning av den fastighet i viken man som boende hyr sin lägenhet kan i många fall innebära en stor förändring och skapa en känsla av otrygghet och oro. Om man som hyresgäst tvingas acceptera en sådan ägarförändring utan att få möjlighet att göra sin röst hörd uppstår lätt en känsla av maktlöshet. Enligt regeringens uppfattning i direktiven var det därför mycket som talade för att hyresgästerna i allmännyttiga bostadsföretag borde ges ytterligare möjlighet att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt.

Utredningen om försäljning av allmännyttiga bostäder lämnade i april 2003 sitt betänkande, Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt (SOU 2003:44). Utredningen, som hade att beakta Allbokommitténs förslag om en företrädesordning, fann emellertid att fördelarna med en sådan ordning för närvarande inte skulle väga upp nackdelarna och lade i stället fram förslag om bl.a. kungörelseskyldighet vid försäljning och att Ombildningslagen särskilt skulle gynna kooperativa hyresrättsföreningar. Skulle förslagen vid en framtida utvärdering visa sig ha haft otillräckliga effekter, ansåg utredningen att det kan behöva övervägas om en företrädesordning skall införas.

Boverket har kunnat konstatera att det ännu inte skett några ombildningar till kooperativ hyresrätt vid situationer då allmännyttiga bostäder har sålts, trots det stora antalet utsålda lägenheter under senare år. Frågan om behovet av – och förutsättningarna för – att förbättra möjligheterna för de boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt vid en utförsäljningssituation, har därför ökat i aktualitet.

Under senare år har ett flertal utförsäljningar av allmännyttiga bostäder skett. I framförallt Stockholm har detta skett via ombildningar till bostadsrätter. I andra fall har det skett till privata fastighetsbolag. Sammanlagt har ca 58 000 lägenheter mellan åren 1999 och 2003 sålts av kommunalt ägda bostadsföretag. Fler kommuner har härefter beslutat om utförsäljning av delar av bostadsföretagets bestånd.

Boverket har i rapporten Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, 2002, redovisat omfattningen av ombildningar till bostadsrätter, från såväl privat som allmännyttigt ägda hyresrätter.

Det är således inte bara allmännyttigt ägda hyresrätter som tenderar att minska i omfattning. Även hyresrätten som upplåtelseform tenderar i vart fall i storstadsregionernas centrala delar att minska i omfattning. Vi anser därför att det finns ett kvarvarande behov av att förbättra möjligheterna för de boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt vid en utförsäljningssituation. Förutsättningarna för ett sådant övertagande är emellertid tämligen komplicerade för de boende som berörs.

Boverket delar utredningens bedömning, att den kooperativa hyresrätten skall ges företräde vid en utförsäljningssituation och att detta, så som det motiverats i betänkandet ”Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt”, bör ske via en ändring i Ombildningslagen, så att endast en kooperativ hyresrättsförening ges rätt att göra intresseanmälan när överlåtaren är ett sådant kommunalt bostadsföretag som avses i allbolagen

En avgörande fråga för hyresgästerna blir då hur realistiskt det är att inom den föreslagna tremånadersperioden klara av att genomföra ett beslut om förvärv.

Inledningsvis måste en kooperativ hyresrättsförening vara registrerad. För registrering krävs att föreningen har minst tre medlemmar,

att den har antagit stadgar och att den har utsett en styrelse och minst en revisor. Endast procedurerna kring föreningsbildningen och registreringen, kan ta upp till tre månader. Helt beroende på hur stort bestånd det är fråga om, kan sedan medlemsrekryteringen ta olika lång tid. Det är ett stort steg från att rent allmänt sympatisera med en kooperativ hyresrättsförenings ändamål, till att bli medlem och dessutom ta ställning för personliga ekonomiska åtaganden. En medlemsrekrytering i ett bestånd med ett par hundra lägenheter torde ta minst ett år. Rör det sig dessutom om områden där det finns många ekonomiskt svaga hushåll, kommer de ekonomiska övervägandena att vara än mer grannlaga. För en föreningsbildning med ett så komplicerat ändamål som att förvärva ett större bestånd av allmännyttiga bostäder, krävs särskild kompetens. Detta kan naturligtvis föreningen skaffa sig, men i ett så tidigt skede måste man räkna med att de inte har några direkta resurser att tala om, vilket i sig utgör ett omedelbart hinder. Föreningen måste även snabbt kunna visa på hur de enskilda och gemensamma ekonomiska åtagandena kommer att se ut.

Härefter skall föreningen göra en intresseanmälan för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Föreningen skall för att få en sådan anteckning registrerad visa ett intyg på att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, samt att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen. Även om det är en grupp av engagerade hyresgäster som bildar föreningen, så måste således minst två tredjedelar av övriga hyresgäster ha fått så mycket information och blivit så övertygade att de inom tre månader är beredda att vid en försäljningssituation ta ställning för ett förvärv som kommer att innebära ett personligt ekonomiskt åtagande.

Hembudet innebär sedan i korthet att fastighetsägaren skriftligen anmäler hembudet till hyresnämnden med ett skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet. Hyresnämnden skall se till att förslaget till köpeavtal delges den förening som har gjort intresseanmälan. Efter delgivningen får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras. Efter hembudet är fastighetsägaren skyldig att ge föreningen tillfälle att besikta egendomen. Även sådan åtgärd kräver särskild kompetens och initiala resurser.

Föreningen har sedan att fatta beslut om själva förvärvet. Utöver att inhämta ett besiktningsunderlag, kommer föreningen att behöva bedöma skäligheten i de avtalsvillkor som fastighetsägaren ställt upp. Förutom att föreningen rimligen behöver göra en egen bedömning av marknadsvärdet, så är föreningen skyldig att upprätta en ekonomisk plan. Planen skall hållas tillgänglig för hyresgästerna och vara godkänd av två intygsgivare. Upprättandet av den ekonomiska planen kommer föreningen med all säkerhet att behöva kvalificerad hjälp med.

Härefter skall beslutet om förvärv tas på en stämma. Även här är beslutet giltigt först om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet och att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen. Dessa åtaganden, att planera för, finansiera och genomföra besiktningar, marknadsvärderingar, upprättande av ekonomisk plan samt den beslutande stämman, torde även det ta mer än tre månader i anspråk. I synnerhet om det är en nybildad förening utan stadga och etablerad organisation.

Hembudet antas härefter genom att föreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal.

Om föreningen inom dessa tre månader anmäler ett intresse för förvärv till hyresnämnden förlängs tiden föreningen har på sig till totalt sex månader från det att hembudet inlämnats till hyresnämnden. Om föreningen inte inom denna tid återkommit med sitt ställningstagande, upphör hembudet att gälla.

Av det sagda kan konstateras att det är den initiala tidspressen, att inom tre månader bilda förening och mobilisera två tredjedels majoritet för ett ekonomiskt åtagande, som är det stora hindret för att hyresgästerna skall kunna utöva det inflytande vilket regeringen avsåg i sina direktiv (dir. 2002:21). Mot denna bakgrund bedömer Boverket att ombildningsprocesser för i vart fall ett större bestånd, på sannolika skäl inte kommer att kunna genomföras på det sätt som föreslagits i betänkandet ”Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt”. Vi återkommer därför i nästa avsnitt med kompletterande förslag, vilka syftar till att ge hyresgäster större möjligheter att utöva inflytande över en uppkommen utförsäljningssituation.

6. Förslag till att utveckla förutsättningarna för kooperativ hyresrätt

6.1 Intresseanmälan

En kooperativ hyresrättsförening som godkänts som allmännyttigt bostadsföretag skall för hyresgästernas räkning ha rätt att göra en intresseanmälan även om hyresgästerna ännu inte är medlemmar i föreningen.

I betänkandet Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt (SOU 2003:44) föreslog utredningen att Ombildningslagen särskilt bör gynna kooperativa hyresrättsföreningar och att en kungörelseskyldighet införs vid försäljning av fastigheter, aktier eller andelar i kommunala bostadsföretag.

Boverket finner att nämnda förslag gynnar bildandet av kooperativa hyresrättsföreningar och vårt fortsatta resonemang bygger på utredningens förslag med följande tillägg.

Endast procedurerna kring föreningsbildning och registrering kan, så som vi har visat i förra avsnittet, ta upp till tre månader. Medlemsrekrytering kan sedan ta olika lång tid beroende på hur stort bestånd det är fråga om. Det är ett stort steg från att rent allmänt sympatisera med en kooperativ hyresrättsförenings ändamål till att bli medlem och dessutom ta ställning till personliga ekonomiska åtaganden. En medlemsrekrytering i ett bestånd med ett par hundra lägenheter kan ta minst ett år. Rör det sig dessutom om områden där det finns många ekonomiskt svaga hushåll kommer de ekonomiska övervägandena att vara än mer grannlaga. För en föreningsbildning med ett så komplicerat ändamål som att förvärva ett större bestånd av allmännyttiga bostäder krävs särskild kompetens. Detta kan naturligtvis föreningen skaffa sig men i ett så tidigt skede måste man räkna med att den inte har några direkta resurser att tala om. Föreningen måste även snabbt kunna visa på hur de enskilda och gemensamma ekonomiska åtagandena kommer att se ut.

Av det sagda kan konstateras att det är den initiala tidspressen, att inom tre månader bilda förening och mobilisera medlemmar för två tredjedels majoritet, som är det stora hindret för hyresgästerna.

Vårt förslag innebär att en kooperativ hyresrättsförening som godkänts som allmännyttigt bostadsföretag ges möjlighet till att göra en intresseanmälan om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen samtycker till detta. Förslaget innebär således att hyresgästernas samtycke lämnas utan krav på att hyresgästerna vid denna tidpunkt är medlemmar i föreningen.

Utgångspunkten för ett sådant samtycke bland hyresgästerna torde vara att de anser att ett förvärv av en kooperativ hyresrättsförening skulle ge dem möjligheter till boendedemokrati, inflytande och chans till lägre boendekostnader genom ökad självförvaltning och att detta alternativ är att föredra framför andra ägaralternativ. Enligt vår uppfattning är det rimligt att tänka sig att hyresgästerna kan ta ställning till ett sådant alternativ inom tre månader.

Ett hembud antas genom att föreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Om föreningen inom dessa tre månader anmäler ett intresse för förvärv till hyresnämnden förlängs den tid som föreningen har på sig till totalt sex månader från det att hembudet inlämnats till hyresnämnden.

Inom de totalt sex månader som sålunda står till förfogande ges hyresgästerna, enligt vår uppfattning, tillräckligt rådrum för att kunna utveckla det lokala föreningsarbetet, finna former för självförvaltning, bosparande, socialt engagemang och att göra en bedömning av den ekonomiska planen.

Den kooperativa hyresrättsföreningen, vilken godkänts som allmännyttigt bostadsföretag, kan naturligtvis ha bildats av hyresgästerna. Vårt förslag innebär emellertid att också en redan bildad förening kan göra en intresseanmälan.

Vad menar vi då med ”en redan bildad förening”? Tanken är att denna har bildats just för att underlätta en ombildning. En intresseanmälan från en sådan förening skulle således likställas med en intresseanmälan från en förening som hyresgästerna själva bildat. Vi utgår från att det inte finns något egenintresse bland dem som ursprungligen bildat föreningen att stanna kvar i denna. De ursprungliga medlemmarna skulle kunna vara en riksorganisation för kooperativa hyresrättsföreningar. Andra intressenter kan vara kommuner eller andra lokala parter som vill gynna de boendes möjligheter till boinflytande.

Vårt förslag innebär inte någon ändring av själva beslutet om förvärv för ombildning. När ett tillräckligt antal hyresgäster blivit medlemmar i föreningen har de rätt att själva besluta om fastigheten skall förvärvas eller ej. Ett sådant beslut skall liksom nu vara giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet och dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen.

Bör några särskilda villkor gälla för den ”redan bildade föreningen”? Detta får bedömas utifrån hyresgästernas intresse av boinflytande och att det inte sker några oskäliga utdelningar från den kooperativa hyresrättsföreningen.

Enligt allbolagen avses med allmännyttigt bostadsföretag ett företag som drivs utan vinstsyfte och som huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostäder upplåts med hyresrätt och är godkänt som allmännyttigt bostadsföretag. Skälig utdelning kan lämnas på

den del av aktiekapitalet eller inbetalda medlemsinsatser som ägaren skjutit till kontant. Kooperativa hyresrättsföreningar svarar väl mot denna definition och även en ekonomisk förening kan efter ansökan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag om den i övrigt uppfyller de förutsättningar som anges i allbolagen. Enligt lagen skall ett allmännyttigt bostadsföretag även sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget. Vi anser därför att skäl talar för att den redan bildade föreningen också ska vara godkänd som allmännyttigt bostadsföretag.

I ovan nämnda betänkande förs också fram förslaget att i lagen om kooperativ hyresrätt reglera kösystem och avgifter för köande medlemmar. Syftet med dessa spärregler är att förhindra vidare ombildning till bostadsrätt.

Att lägga spärregler på alla former av kooperativ hyresrätt är enligt vår uppfattning ingen bra lösning

Vi har därför övervägt om spärreglerna istället för att föras in i lagen om kooperativ hyresrätt bör föras in i Ombildningslagen. På så sätt skulle de endast beröra ombildning där överlåtaren är ett kommunalt bostadsföretag men inte övriga kooperativa hyresrättsföreningar.

Mot detta talar att det skulle finnas olika regler för kooperativa hyresrättsföreningar. Men om målet är att stärka den kooperativa hyresrätten, och samtidigt ha spärregler för att förhindra vidare ombildning till bostadsrätt, är detta dock en lösning som bör övervägas.

6.2. Schablonbeskattning

Inkomstskattelagen ändras på sådant sätt att kooperativa hyresrättsföreningar vilka blockhyr tre eller flera lägenheter, skall beskattas på motsvarande sätt som privatbostadsföretag, med den skillnaden att föreningen som intäkt tar upp motsvarande andel av fastighetens taxeringsvärde som blockhyresavtalets omfattning av fastigheten, samt som kostnad, föreningens blockhyra till fastighetsägaren.

Genom 2002 års LKH har upplåtelseformen kooperativ hyresrätt fått sin civilrättsliga reglering. De två modellerna av den kooperativa hyresrättsföreningen leder idag till skilda beskattningsvillkor. Ägarmodellen, där föreningen äger fastigheten och hyr ut lägenheterna till medlemmarna i föreningen, schablonbeskattas enligt närmare bestämmelser i 39 kap. 25 § Inkomstskattelagen (IL). Beskattningen är således densamma som för en äkta bostadsrättsförening. Hyresmodellen, där föreningen hyr lägenheter från ett bostadsföretag för vidare uthyrning till medlemmarna i föreningen, saknar idag särskilda beskattningsregler.

Ägarmodellen

De skattemässiga reglerna för den kooperativa hyresrättsföreningen enligt ägarmodell är de som gäller för privata bostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses enligt 2 kap. l7 § IL en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet;

1. till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget eller
2. uteslutande eller så gott som uteslutande består i att åt sina medlemmar eller deltagare tillhandahålla garage eller någon annan för deras personliga räkning avsedd anordning i byggnader som ägs av förening eller bolaget.

Bedömningen av omfattningen av tillhandahållandet av bostäder görs utifrån taxeringsvärdet (RSV S 1999:43). Med klart övervägande del avses ca 60 % och uppåt (prop. 1999/2000:2, del I s. 505). Det innebär att föreningen måste tillhandahålla bostäder till medlemmar i byggnader som ägs av föreningen till minst 60 % av hela taxeringsvärdet för fastigheten. Utrymmen som har naturlig anknytning till bostäderna såsom förrådsutrymmen, tvättstuga etc. för hyresgästerna räknas till bostadsdelen enligt ett förhandsbesked hos skatterättsnämnden från den 2l februari 2001.

Ett privatbostadsföretag beskattas för sina fastigheter på följande sätt (39 kap. 25–27 § § IL):

Som intäkt tas upp:

1. tre procent av fastighetens taxeringsvärde året före taxeringsåret. Jämkning sker om räkenskapsåret har annan längd än 12 månader, och
2. erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål.

Avdrag får göras för:

1. ränta på lånat kapital som har lagts ned i fastigheten,
2. återbetalning av statliga räntebidrag för bostadsändamål, och
3. tomträttsavgäld.

För andra inkomster gäller vanliga regler för ekonomiska föreningar.

Hyresmodellen

Den kooperativa hyresrättsföreningen enligt hyresmodell, är en ekonomisk förening av särskilt slag. Då föreningen inte äger fastigheten som den hyr, omfattas den inte av de särskilda bestämmelserna om privatbostadsföretag. Det framgår inte av förarbetena på vilket sätt beskattning av hyresmodellen skall ske. Med hänsyn till föreningens speciella karaktär av ekonomisk förening, kan två regelsystem komma ifråga. Dels beskattningsregler för ekonomiska

föreningar, och då som oäkta bostadsföretag. Dels beskattningsregler för kooperativ förening enligt 39 kap. 21–24 § § IL.

Såsom oäkta bostadsföretag, skall den kooperativa hyresrättsföreningen som skattepliktig intäkt ta upp hyror från medlemmarna och eventuella hyresgäster i föreningens hus. I den mån medlemmarna inte betalar normal bruksvärdeshyra för sina lägenheter, skall föreningen uttagsbeskattas. Härvid skall, förutom den faktiska hyran, som intäkt även tas upp ett belopp motsvarande skillnaden mellan normalhyror och de erlagda hyrorna. Normalhyran beräknas med ledning av i orten gällande hyrespris inklusive värmetillägg. Enligt LKH skall den kooperativa hyresgästen betala den hyra som föreningen bestämmer. Hyreslagens regler om hyran gäller inte enligt 3 kap 6 §, i detta fall. I prop. 2001/02:62 om kooperativ hyresrätt, diskuteras hyressättningen i en kooperativ hyresrättsförening. Enligt regeringens bedömning ”fanns det övervägande skäl för att hyreslagens regler om skälig hyra inte bör gälla i förhållandet mellan en kooperativ hyresrättsförening och dess kooperativa hyresgäster. En kooperativ hyresrättsförening bör alltså inte vara bunden vare sig av bruksvärdesprincipen eller av några andra i lag angivna principer” s. 85. Föreningar som under längre tid sänkt sina boendekostnader och därmed kunnat erhålla en hyresnivå som påtagligt understiger den som vid en bedömning av normalhyran på orten skulle vara jämförbar, skulle hamna i konflikt mellan regelverken för den kooperativa hyresrätten och beskattningssystemet för oäkta bostadsföretag. Ett av de grundläggande villkoren med den kooperativa hyresrätten, att den skall ge förutsättningar för större inslag av självförvaltning än vanlig hyresrätt, skulle därmed stå i strid med villkoren för beskattningssystemet för oäkta bostadsföretag.

Den medlemsinsats vilken medlemmen i en kooperativ hyresrättsförening deltar med i föreningen är sannolikt även väsentligt lägre än motsvarande andel i ett oäkta bostadsföretag. Den lättnad i beskattningen som finns för de boende i oäkta bostadsföretag, kommer därför inte till fullo att kunna utnyttjas av den kooperative hyresgästen. Även på denna punkt skulle den kooperativa hyresrätten missgynnas av detta regelverk.

Det andra alternativet till beskattningssystem, som skulle kunna tillämpas på en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodell, gäller för kooperativa föreningar enligt 39 kap. 21–24 § § IL.

Även vid bedömningen av detta system, skall den kooperativa hyresrättsföreningens särart, att vara en ekonomisk förening av särskilt slag, hållas i minnet. Med kooperativ förening avses i dessa sammanhang en ekonomisk förening som är öppen på det sätt som anges i 3 kap. 1 § Föreningslagen, och som tillämpar lika rösträtt. Om en ekonomisk förening bedriver försäljning till personer som inte uppfyller kraven for inträde i föreningen, skall föreningen for att anses som öppen ge dem samma rätt till återbäring på köpta varor som medlemmarna får (39 kap. 21 § IL).

Av avgörande betydelse för att en kooperativ förening skall ha rätt till avdrag för kooperativ utdelning är sålunda:

- att den är öppen,
- att lika rösträtt tillämpas,
- att utdelning sker i förhållande till inköp eller försäljning eller liknande grunder samt
- att även de som inte är medlemmar skall ha samma rätt till återbäring som en medlem.

Någon skillnad i öppenhet mellan en kooperativ hyresrättsförening och en ekonomisk förening, är inte tänkt. Föreningslagens regler om öppenhet gäller även för kooperativa hyresrättsföreningar (2 kap. 5 § LKH). Förutsättningarna för lika rösträtt är emellertid annorlunda. En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt (1 kap. 3 § LKH). Samma ändamål gäller för en bostadsrättsförening med skillnaden att upplåtelsen skall vara bostadsrätt (1 kap. 1 § bostadsrättslagen). Inom bostadsrätten gäller principen en röst per hushåll, det vill säga att om flera bostadsrättsmedlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst vid föreningsstämma tillsammans om inget annat bestäms i stadgarna (9 kap. 14 §). Samma principer kommer sannolikt att utvecklas även inom de kooperativa hyresrättsföreningarna. Motsvarande regler gällande föreningsstämman återfinns emellertid inte i LKH. Reglerna i Föreningslagen blir här direkt tillämpliga. Den innebär att principer som är lämpade för producent- och konsumentkooperativa föreningar även kommer att tillämpas på den kooperativa hyresrättsföreningen. I förhållande till bostadsrätten skulle föreningen missgynnas med ett sådant regelverk. Inget hindrar i och för sig föreningen att ta i en bestämmelse om röstbegränsning i stadgarna, men den skattemässiga statusen som kooperativ förening, skulle gå förlorad. Det finns ingen fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten i den kooperativa hyresrättsföreningen. Detta öppnar för att föreningarna skall kunna upprätta en bostadskö i vilken även medlemmar skall kunna ansluta sig. Så har även skett i flera föreningar. Inom SKB består bostadskön av drygt 70 000 medlemmar. Dessa har emellertid inte samma rösträtt på stämman av förklarliga skäl. På samma sätt kommer här beskattningsreglerna i konflikt med reglerna för kooperativa hyresrättsföreningar när det gäller lika rösträtt.

Vad vidare gäller utdelningsprinciperna, skall dessa i en kooperativ förening ske sker i förhållande till inköp eller försäljning eller liknande grunder. Omsatt till en kooperativ hyresrättsförening innebär detta att återbäring sannolikt skulle lämnas i förhållande till inbetalda hyror istället för inbetalda medlemsinsatser. Med ett rättvisande hyressättningssystem inom föreningen, skulle en sådan utdelning bli orättvis i förhållande till de insatser som medlemmen

deltar med i föreningen.

Avslutningsvis skulle även de som inte är medlemmar ha samma rätt till återbäring som en medlem. Om föreningen skulle behöva uppfylla detta kriterium för att kunna ha status som kooperativ förening, skulle hyresgäst som inte är medlem i föreningen men som bor i huset, vara berättigad till återbäring i förhållande till inbetald hyra. En sådan ordning strider emellertid mot villkoren för utdelning enligt LKH. Utdelning av vinst får nämligen inte ske till andra än medlemmar i en kooperativ hyresrättsförening (2 kap. 21 §).

Föreningar, som trots dessa betänkligheter skulle beskattas som kooperativ förening, kommer även att missgynnas om de gör avsättningar till framtida underhåll. Dessa medel kommer då att beskattas som en del av föreningens resultat efter det att avdrag för sedvanliga driftskostnader har gjorts. Föreningarna kan då genom att avstå från sådana avsättningar, skjuta fram nödvändigt underhåll för att istället välja att sänka hyresuttagen och därmed minska resultatet. Föreningen kommer då inte att få något beskattningsbart resultat.

En sådan strategi skulle långsiktigt komma i konflikt med fastighetsägarens intressen av att fastigheten och lägenheterna hålles i fullgott skick. Då blockhyresavtal oftast löper på flera år, kan det uppstå svårigheter att hantera sådana problem.

Även hyresgäster kan långsiktigt hamna i sämre läge än vad som skulle vara fallet om föreningen löpande skötte underhållet. Till skillnad från upplåtelse av hyresrätter, står det helt fritt för en kooperativ hyresrättsförening att avtala om lägenhetens skick vid tillträdesdagen. För den enskilde hyresgästen skulle avsaknaden av underhållsmedel således kunna innebära att lägenheten vid tillträdet var i sämre skick än vad som normalt uppfattas som fullt brukbar.

Anpassa schablonbeskattningen för hyresmodellen

Mot denna bakgrund ser Boverket inte att något av de två beskrivna beskattningssystemen är tillräckligt tillämpliga på kooperativa hyresrättsföreningar vilka verkar enligt hyresmodellen. Det är angeläget att även hyresmodellen har ett hållbart och enkelt utformat beskattningssystem som är avpassat för föreningens grundläggande ändamål, att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt. Alternativa beskattningssystem får då i första hand sökas för ekonomiska föreningar med liknande villkor. Såväl kooperativ hyresrätt enligt ägarmodell som bostadsrätt beskattas på samma sätt, såsom ett privatbostadsföretag. Det finns därför mycket goda skäl att beskatta kooperativ hyresrätt enligt hyresmodell på motsvarande sätt. Fördelarna är uppenbara. Neutraliteten mellan upplåtelseformerna blir skattemässigt likvärdiga. Samma gäller mellan den kooperativa hyresrättens båda modeller. Självförvaltningen kan utvecklas utan hinder av beskattningssystemet och medlemskapet kan hanteras utifrån den kooperativa hyresrättens särart.

Redan i rapporten 1996:7 om Utvärdering av försöksverksamheten med Kooperativ hyresrätt, s. 39, diskuterades möjligheten av en

schablonbeskattning av hyresmodellen. Detta föll emellertid på att föreningens ränteutgifter betalas av fastighetsägaren och därför är avdragsgilla hos honom och inte i föreningen.

En kooperativ hyresrättsförening vilken på föreningsstämma beslutat att hyra samtliga lägenheter, träder in som hyresvärd efter det att ett blockhyresavtal träffats med husets ägare. Utöver blockhyresavtalet sluter parterna även ett förvaltningsavtal, vilket reglerar de förvaltningsåtaganden som föreningen övertar från ägaren. Blockhyran skall, till skillnad från lägenheternas hyror som föreningen beslutar om, fastställas utifrån fastighetens bruksvärde till skäligt belopp med ledning av hyran för jämförbara lägenheter. Vid en skälighetsprövning skall hänsyn tas till i vilken utsträckning föreningen har övertagit hela eller delar av fastighetsförvaltningen, vilket då bör återspeglas i en motsvarande lägre hyresnivå (prop. 2001/02:62 s. 86). Kvarvarande kostnader för fastighetsägaren blir då i huvudsak dennes kapitalkostnader.

Skulle en mer nogräknad förening, vilken inte uteslutande höll nere hyrorna för att undvika beskattning, göra normala avsättningar för underhåll kommer det att uppstå en vinst, som idag beskattas med 28 %. I ett exempel hämtat från en befintlig förening, har skatten årligen under en femårsperiod uppgått till ca 20 kr/kvm BOA. Skulle föreningen emellertid ha ägt fastigheten enligt ägarmodell, eller som en bostadsrätt, hade det inte uppstått någon skatt, då avdragen för föreningens kapitalkostnader hade varit större än den schabloniserade intäkten på tre procent av taxeringsvärdet. Även denna omständighet talar för att hyresmodellen är missgynnad. Men frågan nu är vilket utfall en kooperativ hyresrättsförening skulle få om den rakt av skulle beskattas som ett privatbostadsföretag.

Som intäkt tar föreningen upp den andel av fastighetens taxeringsvärde som motsvarar den andel av fastigheten som föreningen blockhyr. Oftast kommer detta att röra sig om hela huset, eller husen som föreningen blockhyr av fastighetsägaren. Då blir intäkten 3 % av fastighetens hela taxeringsvärde, så som i tabell 12.

Som vi nyss nämnt, har föreningen inga ränteutgifter att tala om, då dessa betalas av fastighetsägaren. I vårt exempel skulle tvärt om skatten fördubblas, upp till drygt 40 kr/kvm BOA, för föreningen med en schablonbeskattning enligt nuvarande regler.

Tabell 12. Jämförelse mellan skatteuttag vid konventionell kontra schablonbeskattning, exempel på kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodell.

Nuvarande schablonbeskattning	1999	2000	2001	2002	2003
3 % av taxeringsvärde	153	116	146	160	159
Kapitalintäkter	1	5	7	9	8
Avdrag för kapitalkostnader	0	0	-1	0	0
Överskott	155	122	153	169	167
28 % inkomstskatt vid överskott	43	34	43	47	47
Taxeringsvärde	5116	3880	4882	5322	5307
Skatteskillnad schablon kontra konventionell beskattning	30	15	23	26	32

Från den blockhyra som föreningen erlägger till fastighetsägaren, har avdrag gjorts för de förvaltningskostnader som är hänförbara till fastigheten. Kvar är då en hyra som i jämförelse med en bostadsrättsförening och en förening enligt ägarmodell, skulle vara föreningens räntekostnader.

Översatt i vårt exempel, skulle föreningen som avdrag kunna ta upp denna del av blockhyran på motsvarande sätt som privatbostadsföretagen gör avdrag för ränta på lånat kapital som lagts ned i fastigheten, återbetalning av statliga räntebidrag samt tomträttsavgäld. Konsekvensen blir att föreningen, i likhet med bostadsrättsföreningen och den ägande kooperativa hyresrättsföreningen, får ett underskott och därför inte kommer att erlägga skatt. Full neutralitet kommer att gälla.

Skulle en äldre bostadsrätt ha minskat sina kapitalutgifter i sådan omfattning att det uppstår ett överskott, skall detta beskattas. En äldre förening av sådant slag, kommer även att kunna ta ut förhållandevis låga månadsavgifter, även då avsättningar till underhållsfonder har skett. På motsvarande sätt skulle en kooperativ hyresrättsförening i ett äldre hus, ha en jämförelsevis låg blockhyra med hänsyn till bruksvärdet för fastigheten och därmed lägre avdragskostnader. Även i detta fall skulle således den kooperativa hyresrättsföreningen få ett beskattningsbart överskott. Följsamheten mellan upplåtelseformerna skulle bli god och neutraliteten bibehållas även utifrån skilda värdeår.

Boverket föreslår att Inkomstskattelagen ändras på sådant sätt att kooperativa hyresrättsföreningar vilka blockhyr tre eller flera lägenheter, skall beskattas på motsvarande sätt som privatbostadsföretag, med den skillnaden att förenings som intäkt tar upp motsvarande

andel av fastighetens taxeringsvärde som blockhyresavtalets omfattning av fastigheten, samt som kostnad, föreningens blockhyra till fastighetsägaren

6.3. Uppskovsavdrag

En kooperativ hyresgäst får göra uppskovsavdrag enligt 47 kap. Inkomstskattelagen (1999:1229) för den upplåtelseinsats som föreningen tar ut när den upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt.

När skattereformen genomfördes vid årsskiftet 1990/91 infördes för fastigheter och bostadsrätter särskilda schablonregler för vinstberäkning. Reformen innebar samtidigt att uppskovsreglerna avskaffades. De nya bestämmelserna mötte dock stark kritik. Regeringen lade därför i prop. 1993/94:45 Uppskovsregler vid bostadsbyten m.m. fram ett förslag till ett nytt uppskovssystem vid bostadsbyten.

I propositionen instämde regeringen väsentligen i den kritik som framförts. I allmänna överväganden sade man att det på goda grunder kunde göras gällande att vinster som uppkommer när man säljer sin bostad och samtidigt köper en ny inte är jämförbara med andra vinster. Ett bostadsbyte bör inte uppfattas som en vinstrealisation i vanlig mening. I stället handlar det om att egna tillgångar i form av bostad flyttas till en annan bostad. Dessutom får en del av medel från försäljningen användas för att betala skatt och inte vara kontantinsats. Högre del av förvärvskostnaden får betalas med lånade medel. Reglerna innebär således en hämmande faktor när det gäller försäljning av villor och bostadsrätter. Detta innebar att välmotiverade bostadsbyten inte genomfördes. Reglerna hindrade en från arbetsmarknadspolitiska utgångspunkter önskvärd rörlighet på bostadsmarknaden och medför ett ineffektivt utnyttjande av bostadsresurser.

De nya regler som infördes innebär att den som säljer en villa eller bostadsrätt (ursprungsbostaden) kan skjuta upp beskattningen av reavinsten om han förvärvar en minst lika dyr bostad (ersättningsbostad) senast året efter försäljningen och bosätter sig där.

Ersättningsbostaden ska vara en villa, en mangårdsbyggnad på ett lantbruk eller en bostadsrätt. Som ersättningsbostad räknas också tomt under förutsättning att där uppförs en villa.

I prop. 2003/04:19 lämnade regeringen förslag till utvidgade möjligheter för uppskovsavdrag. Reglerna innebär att också en nybyggd bostadsrättslägenhet i ett s.k. oäkta bostadsföretag kan vara en ersättningsbostad. Vidare anpassades tidpunkten för bosättningskravet till tidpunkten för att lämna allmän självdeklaration.

Boverket anser att ett uppskovsavdrag bör införas också för kooperativ hyresrätt. Om någon flyttar från en fastighet eller en bostadsrätt till en kooperativ hyresrätt har frågan om uppskov med reavinstbeskattning en nära koppling till de motiv som ligger bakom att det

infördes uppskovsregler. Även här kan man göra gällande att den vinst som uppkommer när man säljer sin bostad och övergår till att inneha en kooperativ hyresrätt inte är jämförbar med andra vinster. Egna tillgångar i form av bostad kan då flyttas till en annan bostad. Rörligheten på bostadsmarknaden underlättas och inte minst så stärks härigenom intresset för den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform. Utifrån dessa synpunkter bör därför ett uppskovsavdrag införas också vad gäller upplåtelseinsatsen för kooperativ hyresrätt.

6.4. Förvärvsräntebidrag

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt enligt Ombildningslagen, får statlig bostadsbyggnadssubvention (s.k. förvärvsräntebidrag) lämnas till föreningen för förvärv av fastigheten.

Förvärvsräntebidrag får lämnas med en procentuell andel av ett beräknat räntebelopp. Räntebeloppet utgörs av ett bidragsunderlag multiplicerat med en räntesats (subventionsränta)

Statlig kreditgaranti får härtill lämnas upp till 100 % av marknadsvärdet för en period om högst fem år.

I betänkandet *Kooperativ hyresrätt* (SOU 2000:95) pekade utredningen på problem med föreningens initiala kapitalbrist. Grundproblemet för den kooperativa hyresrättsföreningen är att spekulanter inte kommer att vara beredda att betala lika mycket i insats för en kooperativ hyresrätt som för en bostadsrätt. Vid en försiktig skattning av en övre gräns har utredningen kommit fram till att den går vid tio procent av marknadsvärdet.

När det gäller skillnad i finansiering kom utredningen fram till bl.a. följande. ”Bostadsrättsföreningen kan täcka en del av finansieringen som bottenlånet och det eventuella lånet mot BKN-garanti inte täcker med insatser, alltså de 25–30 återstående procenten. I den kooperativa hyresrättsföreningen uppstår ett gap på 15–20 procent, om man räknar med 10 procent i insatser. Det som då återstår för den kooperativa hyresrättsföreningen är att fylla ut detta gap med ett topplån. Nackdelen med att ersätta insatser med ett topplån är att detta generellt sett är en dyrare lösning.”

Utredningen hade emellertid inte något uppdrag att lägga fram några lösningar. Utan att närmare värdera förslagen angav utredningen att det initiala problemet leder till att någon form av ekonomisk stimulans torde krävas om man vill att kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen ska förekomma i stor omfattning. Sådana lösningar förutsätter enligt utredningen också att man gör en prioritering av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt jämfört med andra upplåtelseformer.

I *Ombildning till kooperativ hyresrätt – förutsättningar för pilotprojekt*, pekade utredaren på att föreningarna inte skulle komma att förfoga över några likvida medel vid starten. Något slutligt förslag på hur föreningarna skulle klara de första årens likviditetsproblem lämnades emellertid inte i denna rapport.

I betänkandet *Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt* (SOU 2003:44) framhöll utredaren behovet av ytterligare statliga insatser – inte minst ekonomiska incitament – för att stärka den kooperativa hyresrätten.

Såsom vi har visat i avsnitt 6.2.5 är tidsaspekten vid en försäljning av allmännyttigt bestånd av avgörande betydelse. Om hyresgästerna vill åta sig ett allmännyttigt uppdrag att äga och förvalta kooperativa hyresrätter, är det skäligt att detta kan realiseras på rimliga villkor. Det går då inte att räkna med att hyresgäster i allmänhet har förmåga att omgående betala den insats som skulle behövas, för att kunna slutföra ett förvärv på nuvarande villkor. Även om en kommun väljer att avyttra del av sitt allmännyttiga bostadsbestånd, så kan kommunen ha ett intresse av att beståndet kvarstår som ett spekulationsfritt boendealternativ på orten. I våra direktiv har frågan ställts om och hur ett närmare samarbete skulle kunna utvecklas mellan kommunerna och allmännyttiga kooperativa hyresrättsföreningar. Här finns olika sätt som kommunen skulle kunna bistå föreningen med det kvarvarande kapitalet. Ett sätt är att utfärda ett lån till föreningen. Ett annat sätt är att det säljande bolaget svarar för lånet genom att upprätta ett avtal med föreningen om en avbetalningsplan på det belopp som inte betalas i samband med förvärvet. Det kan emellertid uppkomma situationer när kommunen inte har förmåga att ge föreningen erforderligt lån, utan att även detta topplån kommer att behöva tas på den öppna kreditmarknaden. För detta kommer föreningen att behöva en ytterligare kreditgaranti. De regelverk som gäller för lån upp till 95 % av marknadsvärdet, skulle i denna situation även gälla på samma villkor, men utsträckas till att gälla upp till 100 %. En sådan garanti skulle emellertid behöva tidsbegränsas. En skälig garantitid skulle för denna särskilda garanti kunna sättas till fem år.

Boverket har övervägt om ett riktat statligt stöd bör införas för att hålla medlemsinsatserna på en rimlig nivå. Under senare år har riktade stöd införts som tillsammans med det befintliga generella stödet skall gynna viss produktion av bostäder. Exempel på stöd som syftar till att öka produktionen av bostäder upplåtna med hyresrätt är investeringsbidrag enligt förordningen (2001:531) om statligt stöd för byggande av bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist och förordningen (2003:506) om investeringsstimulans för byggande av mindre hyresbostäder och studentbostäder.

Om regeringen finner att någon form av statligt stöd bör införas för att stärka också den kooperativa hyresrätten, bör enligt Boverkets mening ett sådant stöd begränsas till de fall som omfattas av Ombildningslagen. Situationen är enligt vår uppfattning inte den-

samma när hyresgästernas förvärv grundar sig på en frivillig överenskommelse. Stödet torde i första hand bli aktuellt vid utförsäljning från kommunala bostadsföretag, men är således även tillämpligt om en privat fastighetsägare har för avsikt att överlåta en fastighet. Vid nyproduktion blir stödet inte heller aktuellt eftersom stöd i dessa fall redan kan lämnas genom räntebidrag.

En för hyresgästerna oönskad försäljning kan i många fall innebära en stor förändring och skapa en känsla av otrygghet och oro. Ofta sker en försäljning också med relativt kort varsel. Det är därför viktigt att just i dessa fall ge hyresgästerna möjlighet till valfrihet i boendet och en möjlighet att göra sina röster hörda. Möjligheterna att ta in erforderliga upplåtelseinsatser från alla berörda hyresgäster är även begränsad, varför föreningen i praktiken kommer att stå för hela låneskulden. Om upplåtelseinsatserna i den kooperativa hyresrätten skall kunna hållas på en rimlig nivå kommer föreningen i praktiken att initialt få stå för hela lånet. Att ersätta insatser med topplån är generellt sett en dyrare lösning. Den enda inkomst som föreningen kan tillgodogöra sig ränteavdrag mot är den schablonintäkt som föreningen, liksom bostadsrättsföreningen, skall ta upp till beskattning. Ofta överstiger räntekostnaden schablonintäkten varvid räntekostnaden inte kan utnyttjas fullt ut.

Sammanfattningsvis innebär detta att ett riktat statligt stöd införs när hyresgäster vill förvärva fast egendom för ombildning till kooperativ hyresrätt enligt Ombildningslagen

Förutom motivet att stärka den kooperativa hyresrätten kan ett sådant stöd också leda till att det blir mer varierade upplåtelseformer i befintliga bostadsområden.

Vid utformningen av reglerna för stödet kan man bygga på det system för periodiskt bidrag som finns i förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention och som gäller för ny- eller ombyggnad av bostäder. I denna förordning lämnas bidrag med en procentuell andel av ett beräknat räntebelopp. Räntebeloppet utgörs av ett bidragsunderlag multiplicerat med en räntesats (subventionsränta). Till skillnad från det nuvarande stödets utformning bör emellertid stödet för den kooperativa hyresrättsföreningen successivt minska för att upphöra vid en given tidpunkt då föreningen själv kan antas klara finansieringen. Det finns inget som hindrar att stödet därutöver förenas med särskilda villkor. Den föreslagna modellen har vidare den fördelen att den kan administreras genom Boverkets redan befintliga datasystem för bostadssubventioner. En särskild fråga är hur bidragsunderlaget ska fastställas när det som i detta fall är fråga om förvärv av fastighet. Enligt vår uppfattning bör målet vara att bidragsunderlaget blir neutralt i förhållande till köpeskillingen. Detta kan uppnås exempelvis genom att ett förenklat avkastningsvärde beräknas för fastigheten. Ett förslag är att avkastningsvärdet bestäms med ledning av den bruksvärdeshyra som gäller före försäljningen av fastigheten minskat med driftskostnader och avskrivning. Räntan kan beräknas efter subventionsräntan vid en given tidpunkt med ett bestämt tillägg.

Avkastningsvärdet kan sålunda beräknas med följande formel

$$\frac{\text{(Bruksvärdeshyra) – (Driftskostnader och avskrivning)}}{\text{subventionsränta + tillägg x procentenheter}}$$

6.6. Ekonomisk plan vid nyproduktion enligt ägarmodellen

En kooperativ hyresrättsförening enligt den s.k. ägarmodellen skall vara skyldig att upprätta en ekonomisk plan också vid nyproduktion.

I betänkandet Kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95) bedömde utredningen att ett regelverk med ekonomiska planer m.m. inte kunde inverka positivt på kooperativa hyresrättsföreningars möjlighet att få kredit.

I prop. 2001/02:62 berörde regeringen inte behovet av ekonomisk plan mot bakgrund av möjligheten att få kredit. Regeringens överväganden grundade sig i stället på i vad mån regelverket behövdes som en form av konsumentskydd, dvs. för att skydda blivande kooperativa hyresgäster mot ekonomiskt ohållbara projekt. Regeringen bedömde att regelverket inte behövdes för hyresmodellen. För ägarmodellen föreslog regeringen att ett sådant regelverk skulle finnas vid förvärv av fastighet, men däremot inte vid nyproduktion.

Boverket har som remissinstans ansett att ett sådant regelverk bör finnas även vid nyproduktion. I det här avsnittet är det emellertid inte Boverkets avsikt att diskutera regelverket som en form av skydd för konsumenterna. Vi vill i stället återknyta till frågan om regelverket kan inverka positivt på kooperativa hyresrättsföreningars möjlighet att få kredit.

En ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Intygsgivarna skall bedöma att den ekonomiska planen framstår som hållbar. De skall också bedöma att föreningen har bärkraft på sikt. Det är numera författningsreglerat att den ekonomiska planen skall innehålla en ekonomisk prognos och känslighetsanalys. I den ekonomiska prognosen visar föreningen en beräkning av hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens kostnader och intäkter på längre sikt. Prognosen sträcker sig över föreningens första 11 år. Den ekonomiska prognosen bygger på ett huvudalternativ angående ränta och inflation. Den skall därför kompletteras med en känslighetsanalys över hur årsavgifterna påverkas om föreningen gör andra antaganden om ränte- och inflationsnivån än de som används i den ekonomiska prognosen.

För bostadsrättsföreningar är regelverket med ekonomiska planer och intygsgivare etablerat. Regelverket är väl känt hos de kreditgivare som svarar för bostadsfinansiering. Som framgår av Bostadsrättsutredningen (SOU 2000:2 s. 62) används den ekonomiska planen på så sätt att man jämför den med en kalkyl som kreditgivaren själv har upprättat.

Den kooperativa hyresrätten är en ny upplåtelseform. Den är inte särskilt känd hos kreditgivare och vi har erfarit att den har svårt att få kredit. För en kreditgivare är det av stor vikt att kunna bedöma ett projekts hållbarhet på längre sikt. En ekonomisk plan kan bidra till en sådan bedömning. Och intygsgivarnas oberoende granskning bidrar till uppgifternas vederhäftighet. Den finansieringsplan som ingår i den ekonomiska planen klargör därutöver medlems- och upplåtelseinsatsernas fördelning, och visar också upplåtelseinsatser utöver vad medlemmen är skyldig att betala. En ekonomisk plan torde inte innebära något merarbete för föreningen, eftersom föreningen ändå måste sammanställa uppgifter inför bankernas kreditprövning. Vi bedömer därför att ett regelverk med ekonomiska planer numera kan inverka positivt även på kooperativa hyresrättsföreningars möjlighet att få kredit och föreslår sålunda att en kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodellen skall vara skyldig att upprätta en ekonomisk plan vid nyproduktion.

6.7. Konsekvensändringar

Boverket har i samband med uppdraget erfarit att osäkerheten om upplåtelseformen bör undanröjas även i andra författningar än de som vi har berört, exempelvis lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter och lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m. Vi har inte funnit skäl att inventera samtliga nu gällande författningar men vill på detta sätt fästa regeringens uppmärksamhet på förhållandet. Särskilt bör påpekas att i fråga om stämpelskatt anser Boverket att den skall vara densamma som för bostadsrätter.

Boverket vill även att alla offentliga myndigheter och verk i sina råd och direktiv, beaktar den kooperativa hyresrätten som en egen upplåtelseform som inte enbart kan beskrivas som hyresrätt eller andra liknande boendeformer.

7. Långsiktigt hållbara insatser för utveckling den kooperativa hyresrätten

7.1 Främjande av den kooperativa hyresrättens fortsatta utveckling

Ett särskilt statsbidrag införs för fortsatt främjande av den kooperativa hyresrättens utveckling genom samverkan mellan kooperativa hyresrättsföreningar, samordning av utvecklingsinsatser samt allmän information och rådgivning.

Boverket har i tidigare avsnitt beskrivit den kunskapsbrist som omger den kooperativa hyresrätten och som, enligt Boverkets uppfattning, är den enskilt största orsaken till att upplåtelseformen ännu inte kan jämföras med de övriga upplåtelseformerna på ett likvärdigt och rättvisande sätt.

Kvardröjande osäkerhet om upplåtelseformens brister eller förtjänster, grundade på förhållanden som rådde under försöksperioden 1987–2001, är ytterligare en bidragande orsak. Avsaknaden av tillräckligt många konkreta exempel på kooperativa hyresrättsföreningar, vilka kan redovisa olika lokala lösningar, leder också till att upplåtelseformen osynliggörs och inte behandlas på samma sätt som de övriga upplåtelseformerna.

Dessa omständigheter bidrar sammantaget till att den kooperativa hyresrätten ännu inte på likvärdiga villkor kan mäta sig med de övriga upplåtelseformerna. Det tar naturligtvis tid att etablera en helt ny företeelse, så som en nyligen lagreglerad upplåtelseform. Det är då särskilt viktigt, att upplåtelseformen från början inte missgynnas av skillnader i regelverk eller genom negativ särbehandling av olika aktörer på bostadsmarknaden. Den kooperativa hyresrätten måste istället få utveckla sin särart, och utifrån den, kunna fungera på jämbördiga villkor.

Vi har då först berört frågan om det finns skäl att rikta särskild uppmärksamhet åt en ny upplåtelseform och att avsätta särskilda resurser för att stödja utvecklingen av dess förutsättningar. Med stöd av vad som framkommit under utredningsarbetet, anser vi att det finns ett tillräckligt stort intresse för den kooperativa hyresrätten bland kommuner, fastighetsägare och hyresgäster, för att upplåtelseformen långsiktigt skall kunna fungera som ett naturligt komplement på bostadsmarknaden.

Vi har även funnit att den kooperativa hyresrättens förutsättningar att utveckla goda boendevillkor och boendemiljöer är av så

stort intresse, att de långsiktiga vinsterna av att stödja etableringen av upplåtelseformen väl motiverar en sådan satsning.

För att den kooperativa hyresrätten på sikt skall kunna mäta sig med de övriga upplåtelseformerna kommer det således att krävas särskilda insatser för att öka kunskapen om upplåtelseformen och undanröja hinder grundade på osäkerhet eller okunskap. Det kommer även att krävas insatser för att ge den kooperativa hyresrätten en sådan stadga att den på egna meriter kan utgöra en konkurrenskraftig och efterfrågad upplåtelseform. När den kooperativa hyresrätten har fått sådan spridning och vunnit sådan kännedom som vi beskriver i de långsiktiga målen i avsnitt 5.1.3, kan den erforderliga stadgan ansetts ha uppnåtts.

Det kommer att krävas såväl erfarenhet som professionell kunskap för att driva den utvecklingsstrategi som Boverket beskrivit i avsnitt 5.1.2. Boverket har funnit att en effektiv form för att driva en sådan utveckling, är den som drivs av dem som berörs. Det är framförallt de befintliga föreningarna som besitter erfarenheten av den kooperativa hyresrättens villkor. Till detta finns den professionella kompetens om byggande och ombildning, som flera av de entreprenörer som vi beskrivit besitter. Dessa resurser bör därför samordnas. Den nyligen bildade organisationen för kooperativa hyresrättsföreningar (SKH), kan här utgöra en sådan samlande kraft.

7.1.1. Utveckla fördelarna med nationell samverkan

Fram till 2004 hade inget organiserat samarbete etablerats mellan landets kooperativa hyresrättsföreningar. Det växande intresse för en gemensam organisation från såväl befintliga som tillkommande föreningar, vilket även visat sig i vårt utredningsarbete, har idag lett fram till att en förening för kooperativa hyresrättsföreningar har bildats. Denna förening, som har tagit sig namnet Sveriges kooperativa hyresrättsföreningar, SKH, har till ändamål att dels stödja utvecklingen av den kooperativa hyresrätten, dels nya kooperativa hyresrättsföreningar, samt ge befintliga föreningar erforderligt stöd för sin verksamhet. Initialt är föreningen bildad av ett mindre antal kooperativa hyresrättsföreningar, där bl.a. SKB är en av initiativtagarna.

I regeringens uppdrag ingick att utveckla fördelarna med samverkan mellan kooperativa hyresrättsföreningar samt undersöka vilka möjliga samverkansformer som kan vara lämpliga för att den kooperativa hyresrätten skall kunna bli ett intressant alternativ för såväl hyresgäster som kommunerna. Modeller för samarbetsformer på lokal, regional och riksnivå mellan kooperativa hyresrättsföreningar, samt mellan kooperativa hyresrättsföreningar och kommuner skall tas fram. Vidare skall en redovisning av vad ett samarbete kan innebära såväl för de kooperativa hyresrättsföreningarna och deras medlemmar som för upplåtelseformens möjligheter att utvecklas göras.

Den mest efterfrågade samarbetsformen, har visat sig vara på nationell nivå, mellan kooperativa hyresrättsföreningar. Lokala samarbeten mellan kommuner och kooperativa hyresrättsföreningar har visat sig behöva mer stöd och fler goda exempel för att kunna utvecklas. Lokalt samarbete mellan föreningar förekommer i vissa fall, men har i andra varit beroende av externt stöd för att komma till stånd. Behovet av att få in professionella kompetenser i utvecklingsarbetet är således stort, samtidigt som samarbetet i grunden måste få växa fram underifrån.

Vi har därför konstaterat att en samverkansmodell mellan å ena sidan entreprenörer och bostadsföretag, vilka driver tillskapandet av kooperativa hyresrätter och å andra sidan SKH, som å andra sidan organiserar och utvecklar de bildade föreningarna, är eftersträvansvärd. De närmre villkoren och förutsättningarna för ett sådant samarbete bör emellertid få utvecklas i dialog mellan de som berörs. Det framstår dock som angeläget att en sådan modell bygger på jämbördiga villkor.

Ett samarbete på nationell nivå skulle gynna utvecklingen av kooperativ hyresrätt för såväl de enskilda kooperativa hyresrättsföreningarna och dess medlemmar, som för kommuner vilka lokalt skulle vilja utveckla sin bostadsförsörjning. För att kunna svara upp med den kompetens, erfarenhet och rådgivning som här förväntas av de lokala aktörerna kommer SKH att vara i behov av initialt stöd.

Boverket anser att det nationella samarbetet mellan kooperativa hyresrättsföreningar och lokalt med kommuner, är av en sådan betydelse för den kooperativa hyresrättens fortsatta utveckling, att ett särskilt statsbidrag lämnas till SKH. De närmre villkoren kring statsbidraget återkommer vi till i avsnitt 7.2.1.

Utgångspunkten för stödet är att kunna genomföra en etablering av upplåtelseformen i enlighet med den beskrivna strategin, samtidigt som det påbörjade samarbetet föreningarna emellan, måste få växa fram på frivillig grund. Föreningen har idag de förutsättningar, och en sådan långsiktig inriktning, som krävs för att utveckla de samverkansfördelar som vi i det följande kommer att peka på.

Föreningsbildning och föreningsutveckling

Även om flera föreningar idag anser att de får det stöd de behöver av sin förvaltningsorganisation, så efterfrågas ett samarbete mellan föreningar. Flera föreningar menar att de saknar rätt kompetens för sina uppdrag. Bland ej omregistrerade föreningar uttrycks behov av att utveckla ett föreningsarbete som har stagnerat. I takt med att den kooperativa hyresrätten hittar sina former och upplåtelseformens möjligheter utvecklas i praktiken, kommer dessa nya erfarenheter att ha stort värde även för de befintliga föreningarna. Fördelarna med att kunna samla dessa erfarenheter i en sammanhållen organisation är flera. Om föreningarna hade tillhört flera olika organisationer, hade tillgången till information naturligt blivit begränsad. Viljan till att öppet dela med sig av erfarenheter och vunna kunskaper, minskar om dessa kan uppfattas ge konkurrensfördelar. En

alltför ensidig utveckling av hyres- eller ägarmodellen skulle heller inte gynna utvecklingen av upplåtelseformens alla fördelar, varför alla erfarenheter bör vara samlade för att föreningarna skall få ett så allsidigt kunskaps- och kompetensstöd som möjligt.

Att organisationen även aktivt kan stödja nytillkommande föreningar, underlättar dels för hyresgästerna som vill bilda sin förening, då det finns en tydlig part att vända sig till där information och vunna erfarenheter finns samlad. Det innebär samtidigt att intresset för att på frivillig grund bli medlem och delta i den gemensamma organisationen ökar. Det underlättar således även för organisationen att kunna finna sina former och en stabil grund för sin verksamhet.

Juridiskt stöd

En kooperativ hyresrättsförening är, enligt LKH, en ekonomisk förening av särskilt slag. Utöver de föreningsrättsliga villkoren som anges i Föreningslagen, har de kooperativa hyresrättsföreningarna att beakta de villkor som berör hyresgästerna enligt hyreslagen, i sin dagliga verksamhet. Frågor om medlemmars rättigheter och skyldigheter som hyresgäster, kan vara svåra att hantera på ett professionellt sätt, i synnerhet då föreningen även är hyresvärd och saknar tillgång till kvalificerad kompetens.

Oavsett om det är fråga om hyres- eller ägarmodell, har föreningens styrelse ett ansvar att fastställa hyran för föreningens lägenheter, vilket i sin tur för med sig krav på bl.a. ekonomiska kunskaper. En samlad kompetens om dessa frågor kan därför vara av stort värde att bygga upp. En sådan samlad kompetens skulle även vara till nytta i kontakter med t.ex. hyresnämnder eller tingsrätter, Bolagsverket eller länsstyrelser. SABO har för sina medlemsföretag möjlighet att ge kvalificerat juridiskt stöd, medan föreningarna idag endast kan vända sig till konsultföretag eller advokatbyråer.

Kameralt stöd

Samverkande kooperativa hyresrättsföreningar skulle vidare kunna ha nytta av visst förvaltningsstöd. I synnerhet om föreningarna inte är startade av organisationer vilka själva erbjuder förvaltningstjänster. Det bör under alla omständigheter vara upp till den enskilda föreningen att välja vilka förvaltningstjänster man vill handla upp och fritt välja leverantör. Så sker redan idag i t.ex. Varberg, där de kooperativa hyresrättsföreningarna sluter de avtal man önskar, antingen med Varbergsbostäder som hyresvärd eller med utomstående entreprenörer.

I första hand skulle föreningar som är spridda över landet, vinna på att samordna kameralt stöd. Löpande bokföring, ekonomisk rapportering, betalningar, stöd vid upprättande av budgetar, förvaltningsberättelser, årsredovisningar, skattefrågor, betalningsbevakningar och betalningspåminnelser, inkasseringar och kontrolluppgifter är exempel på kameralt stöd som kan skötas på distans.

Nationell bostadskö

Även ett samarbete med en gemensam kö skulle ge såväl enskilda hyresgäster som föreningarna ett starkt mervärde. De närmre villkoren för en sådan kö får emellertid utvecklas i dialog med de föreningar som vill ansluta sig till ett sådant system.

Processtöd och lokala partnerskap

Kommuner som vill initiera kooperativa hyresrättsföreningar, kan också ha nytta av den kompetens som återfinns i en sådan organisation som vi här har skisserat. Det kan vara frågor om processtöd såväl vid ombildningar som vid utförsäljningar och nyproduktion. En modell för samarbete på lokal nivå håller för närvarande på att utvecklas i Malmö, där en organisation för kooperativa hyresrättsföreningar hade varit en naturlig samarbetspart.

Fördelarna med att ha med en kompetent organisation i ett lokal partnerskap är flera. Rätt kompetens och erfarenhet ger stadga och trovärdighet åt den satsning kommunen eller det lokala bostadsföretaget står inför. Beprövade metoder och exempel kan lätt anpassas till de lokala behoven. Berörda hyresgäster och medlemmar kan uppleva en större tillit till de insatser som planeras, om en organisation för kooperativa hyresrättsföreningar är involverad.

Om det är fråga om större ombildningsprocesser i samband med att hela eller delar av det allmännyttiga beståndet skall avyttras, skulle en etablerad organisation för kooperativa hyresrättsföreningar kunna förvärva det aktuella beståndet och härigenom ge hyresgästerna dels det rådrum de behöver för att successivt kunna överta det inflytande som de själva önskar, dels de juridiska förutsättningarna för ett sådant övertagande. Formerna för ett sådant övertagande har behandlats i kapitel 5.2.5.

Säkerhet och medfinansiering

Syftet med en nationell organisation är att den på sikt inte bara skall kunna leva på egna meriter, utan även långsiktigt kunna bidra till den kooperativa hyresrättens fortsatta utveckling. Vi har i flera avsnitt pekat på de initiala ekonomiska problem som enskilda kooperativa hyresrättsföreningar står inför när de skall bygga nytt. Samtidigt finns en tydlig efterfrågan på den kooperativa hyresrättens ägarmodell. I det långa loppet skulle en samlad organisation för kooperativa hyresrättsföreningar kunna ge ekonomisk stadga även till nya föreningar. För detta krävs det emellertid att den gemensamma föreningen kan bygga upp ett kapital. Det för med sig ökade finansiella risker samtidigt som möjligheten att bygga nya kooperativa hyresrätter skulle öka. En sådan utökad verksamhet måste de anslutna föreningarna själva ta ställning till. Alternativen att med statliga medel gynna tillkomsten av nya kooperativa hyresrätter enligt ägarmodell, skulle vara sämre.

Framtida information och kunskapsspridning om upplåtelseformen

De kooperativa hyresrättsföreningarna kommer lokalt att vara goda ambassadörer och behjälpliga med allmän informationsspridning. De är dock idag allt för få och söker dessutom själva mer kunskap och information om den kooperativa hyresrätten. Det gör att SKH i första hand kommer att behöva inrikta de resurser som kommer från de egna medlemsföreningarna på att informera och sprida kunskap till sina befintliga medlemmar. Föreningen kommer att administrera en gemensam hemsida, tillhandahålla information till sina medlemmar, samt ge rådgivning och konsultativt stöd.

Först efterhand kommer föreningen med egna medel att kunna ge information och rådgivning till andra grupper eller intressenter. Samtidigt kvarstår det initiala behovet av bred informations- och kunskapsspridning. Denna stödfunktion kommer därför under en period att behöva finansieras av offentliga medel, varför vi återkommer till detta i nästa avsnitt. De framtida samordningsvinsterna med att initialt samla såväl informationsinsatser som mera operativa insatser under ett tak, kommer att göra det möjligt för föreningen att långsiktigt arbeta med extern information och rådgivning, men då till väsentligt lägre kostnader för staten.

En virtuell förening

SKH kommer enligt den beskrivna modellen dels att samverka med externa bostadsföretag, kommuner och entreprenörer dels med anslutna kooperativa hyresrättsföreningar. Då en viktig grund för verksamheten initialt blir att tillhandahålla information och ge viss rådgivning, skulle detta i första hand ske via en mer utvecklad hemsida. De kooperativa hyresrättsföreningarna som efterhand kommer att ansluta sig till organisationen, har härigenom hemsidan som sin naturliga mötesplats. Denna byggs därför för att inbjuda till dialog och interaktiv kommunikation, där olika frågor kan diskuteras och beslutas i demokratiska former. En virtuell förening kan på ett enkelt sätt lösa merparten av de frågor som en ny och modern organisation med en effektiv och lättrörlig stödfunktion kan komma att ställas inför. Erfarenheterna från liknande föreningsinriktade virtuella hemsidor, till exempel inom KOOPi, OK samt bostadsrättsföreningar inom Riksbyggen, är överlag positiva med ett ökat medlemsengagemang till följd. Medlemsföreningarna kommer samtidigt att rent fysiskt behöva mötas någon gång under året, för att bygga upp personliga kontakter och för att gemensamt diskutera framtidsfrågor eller andra spörsmål som bäst lämpar sig att göras tillsammans.

7.1.2. Samordning av utvecklingsinsatser

Boverket föreslår att det i uppdraget till SKH skall ingå att genomföra insatser för en långsiktigt hållbar utveckling av den kooperativa hyresrätten enligt den strategi som vi tidigare föreslagit. Föreningen skall i detta arbete samordna insatser med fler aktörer, vilka aktivt visar sig villiga i att utveckla fler kooperativa hyresrättsföreningar

enligt de fem vägar som vi tidigare pekat ut. I dag saknas en sådan sammanhållen kompetens om den kooperativa hyresrätten. SKB har över tid utvecklat en god kunskap om ägarmodellens särskilda villkor och har även under senare tid utvidgat sin verksamhet med nya bostäder. Ett omfattande kvalitetsarbete har även påbörjats inom föreningen. SABO har fokuserat på hyresmodellens villkor ur ett ägarperspektiv och även startat ett utvecklingsarbete för att lära mer om nyproduktionsvillkoren i praktiken. Vita Novis har som konsultbolag tillhandahållande juridiskt stöd, handböcker och annat material för den kooperativa hyresrätten samt genom medverkan i flertalet av Boverkets Byggkostnadsforums pilotprojekt för den kooperativa hyresrätten, samlat en generell kompetens om upplåtelseformen. SeniorLiv AB har utvecklat ett eget koncept för seniorboende i kooperativ hyresrätt. Dessa kunskaper är värdefulla och bör tas tillvara.

Det finns enligt Boverket starka skäl att särskilt stimulera utvecklingen av fler exempel med seniorboenden i kooperativ hyresrätt, samt ombildning av befintliga hyresrätter där hyresgäster uttalat sådant intresse. För sådana insatser skall det i statsbidraget inrymmas särskilda medel.

Programarbete för utveckling av seniorboende i kooperativ hyresrätt

Boverket vill peka på behovet av ett särkilt programarbete för en vidare etablering av seniorboenden upplåtna med kooperativ hyresrätt. Detta bör ske i bredare samverkan mellan SKH och till exempel SABO, kommunförbundet och erfarna entreprenörer. Programmet skall finna lösningar på morgondagens behov av ordinära boenden för äldre, där ansvarsfördelningen mellan individ och samhälle på ett ansvarsfullt sätt kan tydliggöras.

Det moderna konsumtionssamhället har inneburit en ökad individualisering av livsloppet. Att hålla olika möjligheter öppna och undvika fastlåsningar vid en viss identitet blir allt viktigare för människor. Programmet skall ge exempel på aktiviteter där äldre inom ramen för ett föreningsengagemang dels kan välja att aktivt utföra sysslor för det egna välbefinnandet, dels åtnjuta större möjligheter till avkoppling och reflektion genom de övrigas insatser.

En åldrande befolkning innebär nya utmaningar för samhällsplaneringen. Planering för ett aktivt åldrande förutsätter tidiga och återkommande samråd mellan aktörer inom olika områden. Programmet skall visa hur äldre organiserade i kooperativa hyresrättsföreningar skall kunna utöva inflytande och känna delaktighet i olika beslutandeprocesser. Enskildas såväl aktiva som konsultativa insatser till stöd för andra skall värderas lika. Medlemsinsatserna skall kunna kvantifieras och vägas mot de insatser som samhället å sin sida skall bidra med.

Det är angeläget att olika aktörer inom den sociala ekonomin, dvs. organisationer utan enskilt vinstintresse vilka har samhälleliga ändamål och som bygger på demokratiska värderingar, prövar nya vägar för att vidga deltagandet bland äldre personer i föreningsliv

och frivilligt arbete. Programmet skall betona samverkan mellan å ena sidan kommunens socialtjänst och bostadsförsörjningsplanering, samt å andra sidan det frivilliga föreningsarbetet. Gränsdragningsproblematik, ansvarsfördelning och nya samarbetsformer skall särskilt belysas.

Anhörigas situation har uppmärksammats mer än tidigare. Samverkan har utvecklats med en mängd frivillig- och intresseorganisationer, vilket innebär att de gemensamma resurserna kan användas effektivare. De former av väntjänster och annat stöd som många intresse- och frivilligorganisationer bedriver visar också betydelsen av medmänskligt stöd i vardagen, vid sidan av de organiserade formerna av uppsökande arbete och stöd till äldre personer i olika situationer. Formerna för föreningens erbjudande om medmänskligt stöd till enskilda och anhöriga skall utvecklas och underlättas. Villkoren för föreningsdriven hemtjänst skall preciseras. Ideella och professionella insatser skall förenas. Olika samarbetsformer med aktörer som kan erbjuda föreningen stöd i sitt arbete skall sökas.

Erfarenheter av utvecklingsarbeten från olika former av seniorboenden bör analyseras och tas till vara. Programmet skall fånga upp vunna erfarenheter av seniorboenden i såväl kooperativ hyresrätt som bostadsrätt. Såväl befintligt boende som nyproducerade bostäder skall kunna organiseras i kooperativ hyresrättsform. Möjligheter till ökat kvarboende skall befrämjas genom föreningens insatser.

Aktivt åldrande förutsätter en väl fungerande närmiljö. Den fysiska tillgängligheten till närmiljön är viktig, liksom tryggheten när man rör sig i miljön. Tillgång till grönområden och motionsanläggningar har stor betydelse för möjligheterna till ett aktivt åldrande. Lokaler för gemensamma aktiviteter eller särskilda arrangemang i ett kvarter eller bostadsområde kan bidra till att upprätthålla nätverk högt upp i åren. Programmet skall ha sin utgångspunkt i de lokala förhållanden som råder i skilda kommuner och kommundelar. Lokala erfarenheter skall fångas upp och former för kunskapsöverföring till mer nationella nätverk och organisationer skall sökas. Exempel på sådana kan vara SABO, HSB, Riksbyggen och en nationell organisation för kooperativa hyresrättsföreningar. Erfarenheter från danska Aeldre Sagen skall vägas in i denna del av programmet.

Särskilt stöd för ombildningsprocesser till kooperativ hyresrätt

Vi har i flera avsnitt berört förutsättningarna för grupper av hyresgäster vilka önskar ombilda befintliga hus till kooperativ hyresrätt enligt hyresmodell. Då det inte har genomförts några ombildningsprocesser till kooperativ hyresrätt i landet tillkomna på initiativ av hyresgäster, finns det skäl att initialt särskilt stödja sådana exempel. Den bredaste erfarenheten av kooperativ hyresrätt finns idag i SKH. Det är även dit som flertalet hyresgäster kommer att vända sig för stöd och råd. Då det är på initiativ från hyresgäster sådana pilotprojekt kommer att starta, saknas initialt resurser för ett mera genomgripande utvecklingsarbete i metod- och processfrågor.

7.1.3. Rådgivning, information och opinionsbildning

I uppdraget ingick att ta fram och sprida information såväl om upplåtelseformen som om pilotprojektverksamheten. Det låg även i uppdraget att informera och föra en dialog med olika aktörer på bostadsmarknaden, inte minst banker och andra kreditmarknadsinstitut. Härigenom skulle en negativ särbehandling grundad på okunskap om den kooperativa hyresrättens villkor och framtid kunna undanröjas.

Det initiala informationsbehovet tillsammans med rådgivning kompetensutveckling och viss opinionsbildning för den kooperativa hyresrätten är stort och av särskild vikt för att den upplåtelseformen inte skall missgynnas i förhållande till de övriga upplåtelseformerna. Det krävs således både bredd och djup på den information som efterfrågas. Inte minst handlar det senare om så komplicerade frågor som exempelvis äldres boende med anknytning till den kooperativa hyresrätten, där Senior 2005 pekar på behovet av att sammanställa och föra ut erfarenheter av utvecklingsarbeten till kommuner, bostadsföretag och andra aktörer.

Upplåtelseformen har endast i ett fåtal kommuner beaktats i beslut om bostadsförsörjningsplaner, markanvisningar, arkitekttävlingar eller andra initiativ till nyproduktion. Officiell statistik som inrapporteras till SCB omfattar inte idag kooperativ hyresrätt, vilket gör att nyproduktion inte redovisas särskilt i kommunerna.

Kunskapen bland kreditgivare om den kooperativa hyresrättens villkor, är inte särskilt utbredd. Dels saknas oftast erfarenheter av konkreta fall, där kreditgivaren prövat lån till en kooperativ hyresrättsförening. I dialog med vissa kreditgivare, har även ett skiftande intresse visats för att medverka med finansiering av nyproduktion.

Vi har således kunnat konstatera att ökad information inte alltid har bidragit till att vända en i grunden negativ inställning till upplåtelseformen. I första hand riktar sig sådan kritik mot ägarmodellens föreningar vilka inledningsvis saknar eget kapital. En mer fortlöpande och fördjupande dialog bör emellertid föras med fler kreditmarknadsinstitut och banker, för att kunna avgöra huruvida det förekommer en så negativ särbehandling att det skulle finnas behov av ytterligare åtgärder utöver de som Boverket i övrigt föreslår i rapporten.

Just de finansiella villkoren krävs det enligt Boverket särskild uppmärksamhet och ökad informationsspridning kring. Varje projekt bygger dock på i sig unika förutsättningar. Det kommer därför att krävas ett antal goda exempel som med olika förtecken kan visa på en hållbar ekonomisk utveckling, grundat på de villkor som skall gälla för den kooperativa hyresrätten.

För organisationer vilka ser nya möjligheter med den kooperativa hyresrätten, finns det ett växande intresse av mer fördjupad information allt eftersom man involveras i ämnet.

Under utredningen har Boverket vid flera tillfällen informerat om den kooperativa hyresrätten. Samtidigt har denna information endast nått ett fåtal. Vid de tillfällen som ändå givits, har det visats

ett stort intresse för de möjligheter som den kooperativa hyresrätten kan föra med sig. Som vi tidigare nämnt, har Boverkets Byggkostnadsforum gett stöd till framtagande av en kommunikationsplan för den kooperativa hyresrätten och härmed lagt grunden för en mera långsiktig informationsstrategi. Det har även kunnat bidra till att ta hand om det växande intresse för den kooperativa hyresrätten som framkommit under utredningens gång.

För att kunskapen om den kooperativa hyresrätten skall nå ut i den omfattning som krävs för att upplåtelseformen skall behandlas på likvärdiga villkor, och fungera som ett seriöst komplement till bostads- och hyresrätten, krävs det emellertid en mera långsiktig informations- och kommunikationsinsats med fördjupade dialoger, än vad som legat inom ramen för utredningen och det initierade pilotprojektet.

Fortsatt information och rådgivning kommer att behövas till byggande kooperativa hyresrättsföreningar, till kommuner, bostadsföretag och hyresgäster för ombildning av utsatta bostadsområden, vid utförsäljningar eller då hyresgäster önskar ta initiativ till att förbättra sin boendemiljö genom större inslag av boendedemokrati och självförvaltning i form av en kooperativ hyresrättsförening.

Vi har inom utredningsuppdraget tagit fram ett grundmaterial som enkelt presenterar den kooperativa hyresrätten. Materialet finns i två editioner, varav en särskilt berör seniorboende i kooperativ hyresrätt. Detta informationsmaterial har spridits till intresserade hyresgäster eller andra med intresse för den kooperativa hyresrätten. För att nå ett större antal, har även allmän information om den kooperativa hyresrätten presenterats f.n. på www.kooperativhyresratt.se.

Inom ramen för pilotprojektet Bygga och bo i kooperativ hyresrätt, har dels en digital handbok producerats, dels en bok om Seniorboende i kooperativ hyresrätt. Kontakter har tagits med Konsumentverket och Föreningen kooperativ utveckling i syfte att ge dessa material en allmän spridning och även kunna vara till stöd för lokala rådgivare.

Såväl den mera allmännyttiga informationen som den fördjupade kunskapsspridningen om den kooperativa hyresrätten, bygger i praktiken på samma grundläggande kunskap och kompetens. Den information och kunskap som kommer att efterfrågas, kommer att beröra såväl ägar- som hyresmodeller, nyproduktion som ombildning, privata som allmännyttiga bostäder, som bildande av kooperativa hyresrättsföreningar och stöd till befintliga föreningar.

Ett fortsatt uppdrag att informera sprida kunskap och bedriva viss opinionsbildning om den kooperativa hyresrätten måste utöver att ta sin utgångspunkt i den grundläggande kunskap och kompetens som beskrivits, dessutom kunna tillhandahållas över hela landet. SKH kommer som vi nämnt att ha till uppgift att samarbeta med de aktörer vilka på olika sätt engagerat sig i den kooperativa hyresrätten. Som vi tidigare berört, finns det uppenbara samordningsvinster

med att koordinera erfarenheter från såväl befintliga föreningar som pågående utvecklingsarbeten, med den utåtriktade informationsverksamheten. Detta talar sammantaget för att denna samlade informations- och kunskapsspridningsverksamhet skall samordnas med de andra nödvändiga strategiska insatserna för den kooperativa hyresrättens utveckling.

7.2.1. Statsbidragets utformning och omfattning

I delrapporten *Ombildning till kooperativ hyresrätt – förutsättningar för pilotprojekt* (dir. 2001/97), konstaterades att det för de föreslagna pilotprojekten skulle behövas en sammanhållande funktion, vilken under en övergångsperiod skulle finansieras med offentligt stöd. Några närmre villkor för det ekonomiska stödet lämnades inte i rapporten.

För att bedöma skäligheten i ett offentligt stöd till information och samverkan, kan vissa jämförelser göras med närliggande verksamheter till vilka det redan idag ges offentligt stöd. Nutek fördelar årligen ca 35 Mnkr i stöd till främjande av kooperativt företagande i enlighet med förordningen (2001:1194) om statsbidrag till kooperativ utveckling m.m. Bidraget ges i form av ett grundbidrag och ett särskilt bidrag. Grundbidragets storlek bestäms med hänsyn till folkmängden och de lokala förutsättningarna i övrigt i det län eller de kommuner som verksamheten omfattar.

Det särskilda bidraget bestäms efter de riktlinjer för stödet som Verket för näringslivsutveckling särskilt beslutar om.

Stödet fördelas till de lokala kooperativa utvecklingscentren (LKU) i landet vilka har till huvudsaklig uppgift att ge råd till kooperativ verksamhet och annat liknande företagande inom den sociala ekonomin. Vidare för att sprida information och bilda opinion om kooperativt och annat liknande företagande inom den sociala ekonomin samt arbeta med att utveckla nya kooperativa verksamheter.

Villkoren för detta stöd är att det finns en lokal medfinansiering. Flertalet utvecklingscentra arbetar därför i huvudsak med EU-finansierade verksamheter, vilka även de kräver annan medfinansiering. Detta har bidragit till att verksamheten skiljer sig åt mellan olika lokala kooperativa utvecklingscentra.

Det är naturligt att det är Verket för Näringslivsutveckling (NUTEK) som är huvudman för stödet till LKU:s arbete med kooperativt företagande. Boverket ser stora likheter med det uppdrag som LKU har fått och det uppdrag vilket vi beskrivit skulle vara lämpligt för SKH. Då skillnaderna i uppdragens politikområden är påtagliga, är inte Boverket främmande för att administrera det här föreslagna stödet till SKH om Regeringen skulle finna det lämpligt.

Förutsättningar för bidraget skall vara att SKH på nationell basis skall verka för att säkerställa en fortsatt hållbar utveckling av den kooperativa hyresrätten så att de långsiktiga mål vilka vi föreslagit i avsnitt 5.1.3 kan uppnås.

Bidrag bör lämnas för ett år i sänder till att ge kostnadsfri information och rådgivning om kooperativ hyresrätt, för samordning av vissa utvecklingsinsatser samt för att främja samverkan mellan kooperativa hyresrättsföreningar. Ytterligare föreskrifter som behövs för verkställigheten av en förordning för det föreslagna statsbidraget, föreslås att Boverket ges i uppdrag att meddela.

7.3. Villkor för nyproduktion av kooperativa hyresrätter

Ett framtida bostadsfinansieringssystem utformas så att nyproduktion av kooperativa hyresrätter enligt ägarmodell kan upplåtas med sådana insatser att även hushåll med vanliga inkomster kan komma att efterfråga dessa.

Avgörande för att även på lång sikt kunna bygga nya kooperativa hyresrätter, är att upplåtelseinsatserna kan hållas på en för hushåll med vanliga inkomster, rimlig nivå. Så som vi har kunnat visa i avsnitt 4.3.2 är det spekulationsfria inslaget i upplåtelseformen i form av låga insatser och möjligheter till på sikt lägre boendekostnader, en grundläggande styrka. Den kooperativa hyresrätten skall heller inte kunna användas som säkerhet för privata lån. Upplåtelseinsatser för att toppfinansiera nyproduktion måste då kunna hållas på en sådan nivå, att enskilda medlemmar på egna meriter skall kunna låna till sin insats. I det framtida bostadsfinansieringssystem vilket planeras att träda i kraft fr.o.m. 2007, anser Boverket att det är av särskild vikt att dessa grundläggande förutsättningar för den kooperativa hyresrätten på lämpligt sätt vägs in och att reella villkor för nyproduktionen härvid kan utformas.

Upplåtelseinsatsernas storlek och betydelse

Boverket anförde i rapporten (1996:7) Utvärdering av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt, att kooperativa hyresrättsföreningar skulle ha en skattefri rätt att indexuppräkna upplåtelseinsatser vid medlems avgång ur föreningen. SABO har för sin del fört fram motsvarande krav på frivillighet för föreningar till indexuppräkning. Frågan behandlades utförligt i betänkandet kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95). Utredningen konstaterade att det handlade om motstridiga intressen, där uppräkningen är en fördyring för föreningen men fördelaktig för den enskilde. Uppräkningen är en av flera möjliga former för att värdesäkra kapitalet, på samma sätt som vinstutdelning eller att hålla nere hyreskostnaderna. Det senare ansåg utredningen mer låg i linje med de grundläggande idéerna med kooperativ hyresrätt. Slutligen gjordes bedömningen att insatsernas belopp regelmässigt skulle komma att ligga lägre för kooperativa hyresrätter än för bostadsrätter. I 9 § LKH anges uttryckligen att en avgående medlem inte har rätt att få tillbaka ett högre belopp än det han eller hon har betala in till föreningen som insatser.

Kraven på uppräkning blir naturligt allt tydligare ju högre upplåtelseinsatserna blir. Om upplåtelseinsatserna hamnar på nivåer runt 500 000 kr eller högre, kommer det alternativa avkastningsvärdet att närma sig 15 000 till 20 000 kr. Utredningens bedömning var att upplåtelseinsatserna skulle hamna runt 10 % av marknadsvärdet, eller omräknat runt 100 000–150 000 kr. Boverket har tagit ställning för att det är av större värde att regelverket anpassas så att upplåtelseinsatserna kan hållas på en, för vanliga hushåll, skälig nivå, till förmån för att förorda en anpassning av regelverket till de högre insatsnivåerna.

Frivilliga upplåtelseinsatser

I Föreningslagen 2 kap. § 2 p. 4, regleras att det i föreningens stadgar skall anges i vad mån en medlem får delta i föreningen med en insats utöver vad han är skyldig att delta med. Det skall även framgå med vilken insats han eller hon deltar med. Den ersättning som föreningen tar ut i samband med upplåtelse till medlem, utgör en särskild form av insats. Någon skyldighet att ange ett bestämt belopp för dessa insatser i stadgarna, finns därmed inte.

Om en medlem vill delta i föreningen med en större insats, än den beslutade medlemsinsatsen och fastställda upplåtelseinsatsen, kan han göra det på två sätt. Dels genom att betala fler medlemsinsatser än en, eller betala en högre upplåtelseinsats. I 2 kap. 8 § LKH anges en tydlig åtskillnad mellan medlemsinsatsen och upplåtelseinsatsen. Ett skäl till detta sammanhänger med de andelar som i princip följer med medlemskapet enligt Föreningslagen är fritt överlåtbara. Dessa andelar kan i princip säljas till vilket pris som helst. Då det inte skall finnas något utrymme för spekulation inom den kooperativa hyresrätten, har insatserna i samband med upplåtelse av lägenheter således behandlats särskilt i lagstiftningen.

Det skulle således strida mot de grundläggande principerna för den kooperativa hyresrätten att betala flera medlemsinsatser för upplåtelse av en lägenhet. Istället får en sådan frivillig insats ske som ett tillskott på upplåtelseinsatsen. Föreningen har då en möjlighet att fixera ett individuellt belopp som medlemmen skall betala i samband med lägenhetsupplåtelsen, vilken medlemmen skall få tillbaka i samband med avflyttningen. Frågan är om detta skulle utnyttjas av mindre nogräknade föreningar till att köpslå med olika intressenter, och välja den som var beredd att betala in den högsta upplåtelseinsatsen. Först får konstateras att det i första hand ligger i den kooperativa hyresrättsföreningens intresse att få uthyrt sina lägenheter. Låga insatser förbättrar möjligheterna till detta. Det har även visat sig att det är de enskilda kooperativa hyresrättsföreningarna som så här långt tar ut de lägsta insatserna. Då föreningarna oftast räknar med att ha köande medlemmar, blir villkoren för turordning särskild viktiga att reda ut redan från början.

För den förening som av något skäl vill ta ut höga upplåtelseinsatser står det dem fritt redan idag att göra så. Att föreningar då först skulle fastställa låga upplåtelseinsatser för att sedan låta den med-

lem som är beredd att betala den högsta insatsen, är därför föga sannolikt. Det finns å andra sidan ett intresse för medlemmarna att veta vilka upplåtelseinsatser som är tänkta att nyttjas för själva bygget och att dessa är fastställda på en sådan nivå att de tillsammans med övrig finansiering gör att projektet vilar på ekonomiskt tillförlitliga grunder. Genom att införa regler om att en kooperativ hyresrättförening skall vara skyldig att upprätta en ekonomisk plan även vid nyproduktion, kommer det att göras tydligt vilken nivå på upplåtelseinsatsen som är nödvändig för att finansiera bygget. Härutöver kan sedan överenskommelser om frivilliga insatser avtalas med föreningen, vilket skulle gynna föreningens initiala kapitalbildning.

Förutsättningar för rimliga upplåtelseinsatser

Inom den nyproduktion som SKB i Stockholm uppför, har föreningen fastställt just tio procent som gräns för upplåtelseinsatsernas storlek. Även i Malmö har föreningen BoAktiv Landgången använt sig av motsvarande gräns. Samtidigt har vi konstaterat att insatserna i de nyproduktionsprojekt vilka upplåtes med hyresmodell tenderar att bli väsentligt högre.

Enligt dagens regelverk, kan BKN ställa ut en kreditgaranti på upp till 95 % av fastighetens marknadsvärde. Enligt den tidigare utredningens resonemang, skulle medlemmarnas upplåtelseinsatser kunna täcka den mellanskillnad som uppstår mellan bankens bottenlån och värdet på fastigheten. Om produktionskostnaderna motsvarar detta värde, kommer toppfinansieringen inte att utgöra något problem. Överstiger produktionskostnaden marknadsvärdet, så ökar behovet av toppfinansiering. Om detta gap blir allt för stort, minskar skillnaden gentemot bostadsrättens finansieringsprinciper. Den kooperativa hyresrättens särart undergrävs. Alternativet till att medlemmarna via upplåtelseinsatser står för toppfinansieringen, kan vara flera. I första hand kan en bakomliggande finansiär kunna skjuta till den erforderliga mellanskillnaden. För många nya kooperativa hyresrättsföreningar kommer det sannolikt inte att finnas någon bakomliggande finansiär, i vart fall inte initialt, som skulle kunna täcka ett sådant gap. Ett annat alternativ prövas i Nacka, där den kooperativa hyresrättsföreningen ökar sitt grundkapital genom att rekrytera väsentligt fler medlemmar, som via sina medlemsinsatser täcker en del av mellanskillnaden.

Det kommer trots allt att kvarstå ett strukturellt problem för enskilda kooperativa hyresrättsföreningar, där gapet mellan marknadsvärde och produktionskostnad blir för stort. Frågan är då om det finns anledning att stödja projekt där produktionskostnaderna överstiger marknadsvärdet, eller om sådana projekt kommer att vila på allt för ekonomiskt osunda grunder.

Kooperativa hyresrätter enligt ägarmodell planeras och produceras för närvarande i bl.a. Stockholm, Nacka, Malmö. I dessa tillväxtregioner är produktionskostnaderna jämförelsevis högre än i andra delar av landet. Så är även marknadsvärdena. Den kooperativa hyresrätten kommer sannolikt även att kunna utgöra ett angeläget

alternativ även på orter som ligger utanför de stora tillväxtområdena, där produktionskostnaderna kan var något mer gynnsamma, emedan marknadspriserna jämförelsevis är något lägre. Förhållandet mellan marknadspris och produktionskostnader säger således inte hela sanningen om ett projekt långsiktigt kommer att vila på ekonomiskt tillförlitliga grunder. En lägre produktionskostnad vilken ger gynnsamma hyror och vinst i föreningen redan från start, kan bli svårfinansierad om marknadsvärdet sätts på en nivå som ger allt för hög egenfinansiering. Som den tidigare utredningen påpekade, var dessa problem i initialskedet särskilt olyckliga, då det finns anledning att se betydligt ljusare på föreningens utveckling på sikt. Utredningen ansåg att någon form av ekonomisk stimulans torde krävas om den kooperativa hyresrätten enligt ägarmodell skulle förekomma i stor omfattning.

Vad som talar för att särskilt beakta den kooperativa hyresrättens särart i dessa sammanhang är dels det intresse för ägarmodellen som vi kunnat visa i rapporten, dels det förhållandet att allt fler hyresgäster önskar finna gemensamma lösningar på sitt framtida boende inom ramen för det som kooperativ hyresrätt erbjuder. Det har emellertid legat utanför denna utredning att väga in konsekvenser av ett framtida bostadsfinansieringssystem. Boverket vill emellertid särskilt framhålla vikten av hållbara finansieringsvillkor för kooperativa hyresrättsföreningar vilka i framtiden genom nyproduktion, aktivt kan bidra till kommuners bostadsförsörjning.

Förskott på upplåtelseinsatserna

En annan problematik i samband med nyproduktion, är att lämnade offerter har innehållit krav på tecknade förhandsavtal och att föreningen härmed tar in förskott på upplåtelseinsatserna. Föreningen får enligt 2 kap. 12 § LKH ta emot förskott på en upplåtelseinsats endast om Bolagsverket lämnat föreningen tillstånd till det. Enligt 2 kap. 13 § skall bolagsverket lämna tillstånd om föreningen har ställt betryggande säkerhet hos bolagsverket för återbetalning av förskottet. Säkerheten skall enligt 10 § förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt, bestå av en bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet. Som säkerhet får även godtas en garantiförbindelse av Aktiebolaget Bostadsgaranti, HSB:s Riksförbund ek. för., Riksbyggen ekonomisk förening samt GAR-BO Aktiebolag.

För kooperativa hyresrättsföreningar står närmast AB Bostadsgaranti till buds. På nuvarande villkor lämnar emellertid inte AB Bostadsgaranti sådan säkerhet till kooperativa hyresrättsföreningar. Bolagsverket accepterar inte säkerheter för förskott i kooperativa hyresrättsföreningar som till sin utformning på något sätt är tidsbegränsade. Detta gör det i praktiken omöjligt att få ett avslut på en lämnad säkerhet då en kooperativ hyresrättsförening inte har något incitament på att avsluta densamma, särskilt inte om det har erlagts en engångspremie för säkerheten. Ett ytterligare problem är att någon rimlig motsäkerhet för sådana säkerheter inte är lätt att skapa, särskilt inte då något engagemang från en totalentreprenör

sannolikt inte finns i den kooperativa hyresrättsföreningen i likhet med vad entreprenören har i ett byggmästarinitierat bostadsrättsprojekt.

Det är angeläget att även kooperativa hyresrättsföreningar skall kunna ta ut förskott på upplåtelseinsatser, även om dessa inte kommer att vara lika stora som inom bostadsrätten. I bostadsrättslagen uppställs särskilda formkrav för förhandsavtal. Några motsvarande formkrav finns inte i vare sig Föreningslagen eller Hyreslagen. Med hänsyn till att upplåtelseinsatserna sannolikt kom att vara lägre för kooperativ hyresrätter än för bostadsrätter, föreslog regeringen (prop. 2001/02:62 s. 91) inte några bestämmelser om att förhandsavtal skulle upprättas på visst sätt.

Kravet på säkerhet motsvarande det som gäller enligt bostadsrättslagen infördes emellertid, vilket var ägnat att minska riskerna för den enskilde. Frågan uppkommer om det finns skäl att bibehålla gällande ordning, eller om det även på denna punkt, inte skall finnas några formkrav. Boverket gör den bedömningen att det kvarstår ett behov av skydd för den enskilde. Kvar står då på vilket sätt detta lämpligast skall göras utan att föreningen skall hamna i betydande svårigheter. Ett projekt är oftast ganska långt gånget då det blir aktuellt att ansöka om förskott. Den intressekonflikt som AB Bostadsgaranti beskriver, behöver finna en lösning. Det är oklart huruvida övriga i förordningen angivna organisationer skulle komma till en annan slutsats än den AB Bostadsgaranti har gett uttryck för. Boverket vill därför inte i nuläget lämna förslag på hur frågan bäst bör lösas. Det är emellertid angeläget att finansieringsvillkoren för kooperativa hyresrätter utformas på ett sådant sätt att det även för kooperativa hyresrättsföreningar skall kunna ta emot förskott på upplåtelseinsatser. I förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt 3 § p. 3, framgår att medlems och upplåtelseinsatser samt upplåtelseinsatsernas fördelning i stort på de olika kooperativa hyresrätterna skall anges i den finansieringsplan som skall ingå i den ekonomiska plan, vilken skall upprättas när en kooperativ hyresrättsförening skall besluta förvärva en fastighet genom ombildning till kooperativ hyresrätt.

Den osäkerhet om en enskild kooperativ hyresrättsförenings tillförlitlighet som kredittagare, skulle i någon mån kunna undanröjas, om projekten först blev godkända av två intygsgivare. Genom att kooperativa hyresrättsföreningar enligt vårt förslag även skall upprätta en ekonomisk plan inför kreditprövning och beslut om förskott på upplåtelseinsatser, skulle en ökad trygghet inför projektet kunna uppnås.

Referenser

Direktiv

Företrädesordning vid försäljning av bostäder eller aktier i allmännyttiga bostadsföretag (dir. 2002:21)

Kooperativ hyresrätt (dir. 1999:88)

Ombildning till kooperativ hyresrätt (dir. nr 2001/97)

Utredningar och rapporter

Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendeplanering (SOU 2001:27)

Aktuellt om äldreomsorgen, Svenska kommunförbundet 2004

Bolån på landet, Glesbygdsverket 2003

Housing and Housing Policy in the Nordic Countries, M Lujanen (ed.) Nord 2004:7

Hur bor morgondagens äldre? Boverket rapport 2002

Hyresbostäder i skärgården?, Länsstyrelsen i Stockolms län 2001

Indikatorer för att följa upp integration och segregation i boendet, Boverket 2004

Kommittén för ombildning till kooperativ hyresrätt, delrapport mars 2002

Kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95)

Lokal kontroll och kollektivt handlande, Bo Bengtsson m.fl. IBF forskningsrapport 2003:1

Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt (SOU 2003:44)

Planering för åretruntboende i kust och skärgård, Glesbygdsverket 2001

Rapport Integration, Integrationsverket 2003

Riv ålderstrappan! Livslopp i förändring (SOU 2002:29)

Social ekonomi, rapport, Kulturdepartementet 1999

Studie av den kooperativa hyresrätten som ny upplåtelseform, Vita Novis 2001

Utvärdering av kooperativ hyresrätt (Boverket 1996:7)

Äldreboende Ett försök till helhetssyn, Svenska kommunförbundet 2002

Äldrepolitik för framtiden. 100 steg till trygghet och utveckling med en åldrande befolkning (SOU 2003:91)

Örtagården – en fallstudie om MKB:s jobbsatsningar, Göran Cars & Lina Martinson KTH avdelningen för Samhällsbyggnad 2001

Propositioner

Allmännyttiga bostadsföretag (2001/02:58)

Kooperativ hyresrätt (2001/2002:62)

Makt att bestämma – rätt till välfärd (2004/05:02)

Ny sambolag (2002/03:80)

Författningar

Bostadsrättslag (1991:614)

Förordning (2002:106) om kooperativ hyresrätt

Förordning (2004:105) om statlig kreditgaranti för lån för bostadsbyggande m.m.

Hyresförhandlingslagen (1978:304)

Jordabalk (1970:994) 12 kap. (Hyreslagen)

Lag (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Lag (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag

Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar

Övrig litteratur

Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt, Anders Victorin Iustus förlag, 2003

Bostadsmarknaden på 2000-talet, SABO, Torleif Petersson 1997

Föregångare eller hotbild? Reflektioner kring 100 års brittisk bostadspolitik, L J Waldén Meyers 1996

Hyresgästens dilemma Om hållbart samarbete i bostadsområden,

Bo Bengtsson m.fl. Meyers 2000

Hyresförhandlingslagen. Billquist & Olsson, Norstedts juridik 2001

Hyreslagen, Leif Holmqvist, Norstedts juridik sjätte upplagan 2000

Lagen om ekonomiska föreningar, Anders Mallmén, Norstedts juridik tredje upplagan 2002

Seniorboende i kooperativ hyresrätt, Lars Malmgren
ISBN 91-974402-0-5, 2004

Bilaga 1 Exempel på stadgar

Exempel på stadgar, där kommun tillsammans med valda intressenter initialt samarbetar för att starta en kooperativ hyresrättsförening i syfte att stärka integrationen i visst bostadsområde.

Stadgar för x kooperativ hyresrättsförening

§ 1 Firma

Föreningens firma är x kooperativ hyresrättsförening.

§ 2 Föreningens ändamål

x kooperativ hyresrättsförening har till ändamål

- att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att äga och förvalta fastigheten nn och härigenom till medlemmarna upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyresrätt samt att genom eget förvaltningsarbete verka för ett ekonomiskt hållbart boende
- att genom medlemmars egna insatser tillhandahålla lokaler, service och tjänster för främjande av medlemmarnas aktiva boendegemenskap, trygghet, hälsa och välbefinnande samt härigenom verka för ett socialt hållbart boende
- att med miljöbefrämjande insatser stödja lokala kretslopp, hushålla med ändliga resurser och verka för ett ekologiskt hållbart boende
- att på politiskt, religiös samt etnisk neutral grund, stärka medlemmarnas såväl individuella som gemensamma inflytande och beslutanderätt, samt genom öppet och aktivt föreningsarbete, verka för ett demokratiskt hållbart boende.

§ 3 Säte

Föreningen har sitt säte i xx kommun.

§ 4 Medlemskap

Till medlem kan antas sökande som kan förväntas följa föreningens stadgar, samt efterfråga de tjänster och service som föreningen tillhandahåller.

Ansökan om medlemskap skall, efter skriftlig framställan, prövas av styrelsen.

§ 5 Medlemsinsats

Varje medlem skall delta i föreningen med en insats om högst 1 000 kr, eller till det lägre belopp som årsstämman fastställer. Återbetalning av erlagd medlemsinsats skall ske i enlighet med 2 kapitlet lagen om kooperativ hyresrätt. En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det som denne betalat in till föreningen som insatser.

§ 6 Upplåtelseinsats

I samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt, kan medlemmen åläggas att erlägga en upplåtelseinsats med det belopp som stämman fastställt.

§ 7 Årsavgift

För administrativa omkostnader skall varje medlem erlägga en årsavgift, vilken stämman årligen beslutar om, dock högst 10 procent av prisbasbeloppet enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring. Avgiften skall betalas på det sätt som styrelsen fattar beslut om.

§ 8 Medlemmens åliggande

Medlemmar boende i bostad som föreningen upplåter, skall på egen bekostnad hålla denna i fullgott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Till bostaden räknas;

- Rummets väggar, golv och tak.
- Inredning i kök, badrum, och övriga utrymmen tillhörande lägenheten.
- Glas i fönster och dörrar.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Föreningens medlemmar skall själva svara för underhåll samt skötsel av gemensamma utrymmen i sådan omfattning och i sådana former som föreningsstämman fattar beslut om. Skador i bostadslägenhet som uppkommit på grund av brand eller vattenskada, skall den kooperativa hyresgästen själv svara för, om inget annat följer av lagen om kooperativ hyresrätt.

Medlemmar svarar endast själv för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen inte försett bostaden med dessa och de enbart tjänar medlemmens egen bostad.

Medlemmarna skall efter förmåga, delta i sådana aktiviteter som föreningen med stöd av § § 2 samt 18 beslutar om.

I den mån medlemmar väljer att överlåta visst underhålls- eller tjänsteansvar enligt dessa stadgar till andra medlemmar, skall detta meddelas styrelsen och regleras i den ordning som styrelsen beslutar om.

§ 9 Lägenhetsunderhåll

För varje bostadslägenhet skall finnas en fond för lägenhetsunderhåll. Den kooperativa hyresgästen skall själv svara för målning och tapetsering av lägenheten i enlighet med av styrelsen fastställda regler för lägenhetsfonden. Hyresgästen erhåller återbetalning ur fonden, enligt de regler som styrelsen fastställer, när för lägenheten disponibla fondmedel täcker kostnaderna för målning och tapetsering av hela lägenheten.

Då hyresförhållande upphör, har föreningen rätt att kvitta fordran som föreningen har på medlemmen och som härrör från hyresförhållandet, mot de medel som medlemmen har innestående hos föreningen.

§ 10 Fastighetsunderhåll

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om hyrans storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 11 Hyran

Den kooperativa hyresgästen skall betala den hyra som föreningen årligen bestämmer. Hyressättningen skall grundas på föreningens självkostnader, vilka skall fördelas på de av föreningens uthyrda lokaler och bostadslägenheter.
Hyrorna för de enskilda bostadslägenheterna skall fastställas av styrelsen utifrån dess inbördes bruksvärde samt med hänsyn till den enskilda kooperativa hyresgästens insats, enligt sådana hyressättningsprinciper som föreningsstämman fastställt.

§ 12 Upphörande av medlemskap

Medlem som avser utträda ur föreningen, skall skriftligen anmäla detta till styrelsen. I samband med att den kooperative hyresgästen sagt upp sitt medlemskap, har även hyresavtalet sagts upp, även om detta inte framgår av handlingen.

Avgång ur föreningen sker vid utgången av det räkenskapsår som slutar senast sex månader från det att medlemskapet, eller hyresavtalet sagts upp.

Bryter medlem mot stadgarna, skadar föreningen, eller motverkar dess intressen eller i övrigt förverkat sin hyresrätt enligt 3 kapitlet 11 § lagen om kooperativ hyresrätt, och inte rättar sig efter erhållen skriftlig varning från styrelsen, kan han uteslutas från föreningen. Beslut om varning eller uteslutning skall fattas av styrelsen och skriftligen tillställas medlemmen.

§ 13 Styrelse och firmateckning

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter, varav xx kommun samt nn eller till dessa närstående organisationer, äger rätt att utse högst tre

ledamöter vilka inte behöver vara medlemmar i föreningen. Suppleanter inträder i den ordning som de blivit valda. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ett år i taget.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av denna två i förening, utsedda personer.

Utöver verksamhetsplan samt årsbudget, skall styrelsen hänskjuta frågor av principiell art eller av större ekonomisk betydelse till föreningsstämman för beslut.

§ 14 Revisorer

Föreningsstämman skall årligen vid ordinarie stämma välja två revisorer och två suppleanter för granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper. Av dessa skall en revisor och en suppleant vara auktoriserad.

Redovisningshandlingarna skall följa lagen om ekonomiska föreningar och tillställas revisorerna senast den 1 mars. Revisorerna skall senast 31 mars skriftligen avge sin revisionsberättelse.

§ 15 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§ 16 Årsredovisning

Styrelsen skall lämna årsredovisningshandlingarna till revisorerna senast en månad före ordinarie föreningsstämma.

§ 17 Valberedning

Föreningsstämman skall årligen vid ordinarie stämma utse en valberedning, bestående av tre ledamöter, varav en skall utses till sammankallande, samt två suppleanter. Valberedningen har att till nästkommande ordinarie stämma föreslå kandidater till de uppdrag, till vilka innehavare skall väljas. Medlemmar kan fram till 1 mars lämna nomineringar till uppdrag inom föreningen, vilka skall väljas vid stämman.

§ 18 Medlemsmöten och medlemsverksamhet

Det ankommer på styrelsen att, i sådana former som medlemmarna finner lämpligast, tillhandahålla sådan service och sådana tjänster som befrämjar föreningens ändamål. För sådan verksamhet skall styrelsen årligen upprätta en verksamhetsplan.

Styrelsen skall aktivt verka för att stärka medlemmarnas sociala nätverk samt engagemang i föreningens verksamhet. Styrelsen kan besluta delegera ansvar och ekonomiska befogenheter till utskott eller arbetsgrupper som verkar i enlighet med den fastställda verksamhetsplanen.

För löpande medlemskontakter, skall styrelsen hålla minst två medlemsmöten per år.

§ 19 Ordinarie årsstämma

Ordinarie årsstämma hålles senast den 30 juni. Om styrelsen, en revisor eller minst en tiondel av samtliga medlemmar skriftligen så påfordrar, skall extra föreningsstämma avhållas, vilken styrelsen skall utlysa.

§ 20 Dagordning till föreningsstämman

Vid ordinarie föreningsstämma skall följande ärenden förekomma;

1. val av ordförande för stämman
2. anmälan om protokollförare
3. godkännande av röstlängd
4. val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
6. fråga om stämman är beslutsmässig
7. styrelsens redovisningshandlingar för det senaste räkenskapsåret
8. revisorernas berättelse
9. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. beslut om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
11. om ansvarsfrihet för styrelsen
12. bestämmande av arvode för styrelsen, revisorer samt övriga förtroendeuppdrag med arvode
13. val av ordförande i styrelsen
14. val av övriga ledamöter samt suppleanter i styrelsen
15. val av revisorer samt revisorssuppleanter
16. val av övriga av styrelsen föreslagna förtroendeuppdrag
17. val av valberedning samt sammankallande
18. fastställande av årsavgift
19. fastställande av verksamhetsplan för nästkommande år
20. fastställande av budget för nästkommande år
21. behandling av motioner
22. behandling av ärenden väckta av styrelsen eller vilka enligt lag äger rätt att behandlas vid stämman
23. Dagordning vid extra föreningsstämma skall uppta ärendena under 1–6 samt det eller de ärenden för vilkas avgörande stämman hålls.

§ 21 Motioner till föreningsstämman

Samtliga medlemmar äger rätt att motionera till ordinarie föreningsstämma. Motioner skall vara tillställda styrelsen senast den 1 mars. Styrelsen skall skriftligen yttra sig över inkomna motioner.

§ 22 Kallelse och andra meddelanden

Kallelse till föreningsstämma skall till varje medlem ske per post till den adress medlemmen angivit till föreningen, tidigast fyra veckor och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Andra kallelser eller meddelanden kan anslås i husen eller skickas via automatisk databehandling, eller vad som i övrigt följer för meddelanden som avses i 5 kapitlet 6 § lagen om kooperativ hyresrätt.

§ 23 Vinstfördelning

Fritt eget kapital enligt fastställd balansräkning ska, sedan i lag föreskriven avsättning till reservfond har skett, föras i ny räkning, fonderas, eller efter beslut på föreningsstämma, delas ut medlemmarna. Sådan utdelning skall fördelas proportionerligt efter medlemmens inbetalda medlems- samt upplåtelseinsatser.

§ 24 Ändringar av stadgar

Ändring av dessa stadgar beslutas av föreningsstämman. Förslaget skall biträdas med minst två tredjedels majoritet av delegaterna och fattas på två på varandra följande stämmor, eller vad som i övrigt följer av Föreningslagen 7 kap. 15 §. I kallelsen till sådant möte skall tydligt anges ändringsförslaget. Beslut om ändring av 11 § är giltigt endast om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman har biträtts av minst tre fjärdedelar av del röstande.

§ 25 Överlåtelse

Utöver vad som anges i andra kapitlet 19 § lagen om kooperativ hyresrätt, är ett beslut om överlåtelse av ett hus som föreningen äger giltigt först om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de lägenheter i huset som upplåts med kooperativ hyresrätt har fattat sådant beslut på två på varandra följande möten med en ordinarie årsstämma emellan.

§ 26 Bostadskö

För medlemmar som är sökande till föreningens bostadslägenheter, skall styrelsen upprätta en kö enligt sådana regler som föreningsstämman fastställt.

§ 27 Likvidation

Träder föreningen i likvidation, skall sedan denna avslutats, de behållna tillgångarna disponeras för återbetalning till medlemmarna i proportion av deras insatser.

Bilaga 2 Regeringsbeslut 25 (Fi 2003:6589)

Uppdrag till Boverket att utveckla förutsättningarna för kooperativ hyresrätt

(Regeringsbeslut 25, 2003-12-18 Fi 2003/6589)

Ärendet

I november 2001 beslutade regeringen att tillsätta en särskild utredare med uppdrag att utreda förutsättningarna för att i ett antal pilotprojekt genomföra ombildning av vanlig hyresrätt till sådan kooperativ hyresrätt där den kooperativa hyresrättsföreningen äger fastigheten, den s.k. ägarmodellen (Dir. 2001:97). Avsikten var att skapa kooperativa hyresrättsföreningar som skulle kunna bidra till bostadsförsörjningen på orten och därmed även ha ett allmännyttigt syfte. Utredaren skulle i en dialog med intresserade kommuner ta fram nödvändigt underlag för att göra det möjligt att ta ställning till ett genomförande av pilotprojekt med kooperativ hyresrätt. I uppdraget ingick att ta fram lämpliga bostadsbestånd samt sådant underlag att kostnaderna för inblandade parter kulle kunna bedömas. Olika möjligheter till och kombinationer av finansiering och kreditgarantier skulle analyseras. Utredaren skulle också lämna förslag till hur genomförandet av pilotprojekten skulle organiseras. En rapport avlämnades i mars 2002 (Ombildning till kooperativ hyresrätt – förutsättningar för pilotprojekt).

Behovet av ytterligare utredning

Det finns flera skäl till att ytterligare utreda den kooperativa hyresrättens förutsättningar. Dels avslutade utredningen om pilotprojekt med kooperativ hyresrätt sitt uppdrag utan att alla frågor och problem hade blivit belysta. Dels kvarstår behovet av ett antal pilotprojekt som kan visa hyresgäster, fastighetsägare, kreditgivare och andra att denna nya upplåtelseform vilar på ett stabilt regelverk och kan vara ett seriöst boendealternativ för hyresgäster som vill ha ökade möjligheter att engagera sig i sitt boende. Ökad information om upplåtelseformen samt stöd till information, utbildning, kalkyler m.m. till hyresgäster som vill bilda kooperativa hyresrättsföreningar framstår som den lämpligaste vägen att främja den nya upplåtelseformens utveckling.

Kooperativ hyresrätt ökar valfriheten

Den kooperativa hyresrätten kommer sannolikt att utgöra ett litet inslag på den svenska bostadsmarknaden under överskådlig tid. Likväl kommer den att innebära ett värdefullt tillskott, som en nisch mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt som ökar valfriheten på bostadsmarknaden.

Kooperativ hyresrätt – en kostnadseffektiv boendeform

En kooperativ hyresrättsförening bestämmer själv hyran för föreningens lägenheter. Hyran baseras på föreningens egna kostnader. De besparingar som föreningen gör genom att hålla nere förvaltningskostnaderna, genom t.ex. varsamhet, effektiv upphandling eller medlemmarnas eget arbete, kommer medlemmarna tillgodo genom lägre hyra eller i form av en förening med stabilare ekonomi. En kooperativ hyresrättsförening har därför stora möjligheter att mobilisera hyresgästerna för att väl vårda fastigheten och skapa en kostnadseffektiv förvaltning. Den kooperativa hyresgästen kan inte sälja lägenheten, men har rätt att få tillbaka den erlagda insatsen.

Hyresgästernas engagemang

Utan intresse och engagemang från hyresgästernas sida kommer inga kooperativa hyresrättsföreningar att bildas. En kvalificerad hyresgästmajoritet är nödvändig för att ombildning från traditionell hyresrätt till kooperativ hyresrätt skall kunna ske. För att hyresgästerna skall kunna fatta informerade och välavvägda beslut krävs goda kunskaper om vad kooperativ hyresrätt innebär. Det är därför viktigt att det finns bra och tydlig information om denna upplåtelseform.

Modeller och former för kooperativ hyresrätt med allmännyttig roll.

Ett allmännyttigt bostadsföretag definieras som ett företag som drivs utan vinstsyfte och som huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostäder upplåts med hyresrätt. Skälig utdelning kan lämnas på den del av aktiekapitalet eller inbetalda medlemsinsatser som ägaren skjutit till kontant (lagen [2002:102] om allmännyttiga bostadsföretag, prop. 2001/02:58, Allmännyttiga bostadsföretag; jfr även Allbokommitténs slutbetänkande, Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendeplanering, SOU 2001:27, s.17). Kooperativ hyresrätt svarar väl mot denna definition och även en ekonomisk förening kan efter ansökan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag om det i övrigt uppfyller de förutsättningar som anges i lagen (1 kap. 5 § lagen [2002:102] om allmännyttiga bostadsföretag).

En kooperativ hyresrättsförenings möjligheter att spela en allmännyttig roll beror dels på föreningens storlek, dels på hur föreningen organiseras och vilka mål och syften som utgör föreningens ändamål. En kooperativ hyresrättsförening är dock beroende av medlemmarnas intresse och engagemang. Det är därför viktigt att finna en lämplig balanspunkt, som gör att eget engagemang stimuleras samtidigt som föreningen kan bidra till den lokala bostadsförsörjningen. Utredningen om försäljning av allmännyttiga bostäder har med Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) som före-

bild föreslagit att kooperativa hyresrättsföreningar skall åläggas att ha ett system för lägenhetsfördelning, liksom också att anta fler medlemmar än det finns lägenheter (”Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt”, SOU 2003:44). Med ett sådant arrangemang skulle även små föreningar kunna spela en roll för den allmänna bostadsförsörjningen. En fråga är om och hur ett närmare samarbete skulle kunna utvecklas mellan kommunerna och kooperativa hyresrättsföreningar.

Utveckla den kooperativa hyresrättens fördelar

Den nya upplåtelseformen kooperativ hyresrätt delar många egenskaper med dels bostadsrätten, dels traditionell hyresrätt. Dessa dubbla egenskaper gör att man kan skönja goda möjligheter för kooperativ hyresrätt att fylla en särskild nisch på bostadsmarknaden. För att upplåtelseformen skall kunna spela denna roll fordras dock att dess fördelar och möjligheter utvecklas, samtidigt som modeller och förslag tas fram i syfte att göra boendeformen ekonomiskt tillgänglig för så många hushåll som möjligt, oberoende av inkomst och förmögenhet.

Samarbetsformer

En fastighetsägare kan lättare bidra till att uppfylla allmännyttiga mål om det egna bostadsbeståndet är stort. För en kooperativ hyresrättsförening är det däremot lättare att utnyttja de egna medlemmarnas engagemang om föreningen är liten. En stor förening kan å andra sidan förfoga över ett bredare fastighetsbestånd och genom en intern kö göra det möjligt för de egna medlemmarna att anpassa sitt boende till förändrade behov eller önskemål inom föreningen, t.ex. flytta till en större/mindre lägenhet, närmare arbetsplatsen eller närmare friluftsområden. Den kooperativa hyresrättens betydelse för den lokala och regionala bostadsmarknaden blir således större om många små föreningar kan samverka på olika sätt, t.ex. när det gäller någon form av bosparande och gemensamma kösystem till lediga lägenheter. Om ett samarbete på riksnivå kan komma till stånd mellan kooperativa hyresrättsföreningar i olika delar av landet skulle mervärdet för medlemmarna öka betydligt. Samarbete kan dock bara ske på frivillig basis.

Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Boverket/Byggkostnadsforum att analysera hur den kooperativa hyresrättens fördelar bäst kan utvecklas och tas till vara. Häri ingår att utreda hur förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan förbättras. Boverket skall undersöka om kooperativ hyresrätt särbehandlas negativt i de offentliga regelverken eller av aktörerna på marknaden. Boverket skall också ta fram nödvändigt underlag för att underlätta för hyresgäster att bilda kooperativa hyresrättsföreningar och för kommuner och fastighetsägare att medverka till ombildning till kooperativ hyresrätt.

Uppdraget får belasta det inom utgiftsområde 18 uppförda an-

slaget 31:10 Bidrag till bostadsinvesteringar som främjar ekologisk hållbarhet, anslagspost 2, med högst 800 000 kronor.

Uppdraget

Boverket skall utveckla förutsättningarna för kooperativ hyresrätt i såväl nyproduktion som befintliga bostadsföretag, såväl privata som allmännyttiga. Boverket skall härvid beakta de förslag och det underlagsmaterial som utarbetades av utredningen om pilotprojekt med kooperativ hyresrätt (Dir. 2001:97). Boverket skall också ta fram och sprida information såväl om upplåtelseformen kooperativ hyresrätt som om pilotprojektverksamheten. Boverket skall också undersöka vilka regeländringar eller nya regler som kan behövas för att den kooperativa hyresrättens möjligheter och förutsättningar skall kunna utvecklas och tas till vara. Framför allt bör säkerställas att de offentliga regelverken och finansieringsförutsättningarna inte missgynnar kooperativ hyresrätt i jämförelse med övriga upplåtelseformer och ägarkategorier. Förslag skall dock inte lämnas som innebär avsteg från de grundläggande skatterättsliga principerna.

En viktig fråga är hur behovet av medlemsinsatser kan hållas på en rimlig nivå, så att upplåtelseformen blir tillgänglig även för hushåll som har låga eller genomsnittliga inkomster. Boverket skall därför se över olika möjligheter till och kombinationer av finansiering och kreditgarantier i syfte att göra boendeformen ekonomiskt tillgänglig för så många hushåll som möjligt. I detta ingår också att ta fram förslag och sådant underlag, t.ex. beräkningsmallar, som visar hur kostnaderna för inblandade parter – hyresgästerna respektive fastighetsägaren – kan bedömas.

Boverket skall utveckla fördelarna med samverkan mellan kooperativa hyresrättsföreningar samt undersöka vilka möjliga samverkansformer som kan vara lämpliga för att den kooperativa hyresrätten skall kunna bli ett intressant alternativ för såväl hyresgäster som kommunerna. Modeller för samarbetsformer på lokal, regional och riksnivå mellan kooperativa hyresrättsföreningar, samt mellan kooperativa hyresrättsföreningar och kommuner skall tas fram. Boverket skall redovisa vad ett samarbete kan innebära såväl för de kooperativa hyresrättsföreningarna och deras medlemmar som för upplåtelseformens möjligheter att utvecklas.

Förslag till normalstadgar skall utarbetas med utgångspunkt i en analys av hur en enskild hyresrättsförening skall kunna bidra till att de bostadspolitiska målen i en kommun uppnås. Stadgarna bör kunna anpassas till olika lokala förutsättningar och eventuella samarbetsformer med kommunen och mellan flera kooperativa hyresrättsföreningar.

I genomförandet av uppdraget skall Boverket samverka med andra intressenter för att maximera spridningen av kunskap och information. Tänkbara sådana intressenter är Kooperativa institutet och de lokala kooperativa utvecklingscentra som bedriver sin verksamhet med stöd från NUTEK, men också den enda större kooperativa hyresrättsförening som funnits under ansenlig tid,

nämligen SKB. Andra aktörer kan vara fastighetsägarna och deras organisationer. Erfarenheterna från de kooperativa hyresrättsföreningar som bildats skall tas till vara, t.ex. genom uppföljningar, utvärderingar och seminarier. En uppföljning till utvärderingen av försöksverksamheten av kooperativ hyresrätt (Boverket, 1996:7) bör göras. Även erfarenheterna från andra bostadsföreningar än SKB bör tas tillvara, i den mån som dessa skiljer sig från bostadsrättsföreningar (t.ex. vad gäller upplåtelseform eller tillämpande av speciella regler för överlåtelse av bostad). Avgörande för upplåtelseformens framtid är att kooperativa hyresrättsföreningar och deras medlemmar inte särbehandlas negativt av olika aktörer på marknaden, inte minst banker och andra kreditmarknadsinstitut. Skäl till sådan särbehandling kan vara okunskap om den kooperativa hyresrättens villkor och framtid. Förekomsten och omfattningen av sådan skillnad i behandling skall kartläggas och redovisas, men också motverkas genom information och dialog med aktörerna på marknaden. Om behov finns skall Boverket också lämna förslag till ytterligare åtgärder.

Tidsramar och avslutning

Det är angeläget att den kooperativa hyresrättens fördelar utvecklas snarast och att informations- och utbildningsmaterial tas fram och sprids, liksom att eventuell negativ särbehandling kan upphöra. Uppdraget skall därför genomföras under 2004. Uppdraget skall slutredovisas senast vid utgången av 2004.

På regeringens vägnar

Lars-Erik Lövdén

K A Stefan Svensson

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00
Webbplats: www.boverket.se