



# CHALMERS

---



## Unga vuxnas möjligheter med kooperativ hyresrätt

Byggherrars utsikter att motverka bostadsbrist för unga vuxna

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

FILIP HAMRETZ  
FILIP ELFSTRÖM



EXAMENSARBETE ACEX20-18-04

Unga vuxnas möjligheter med kooperativ hyresrätt  
Byggherrars utsikter att motverka bostadsbrist för unga vuxna

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

FILIP HAMRETZ

FILIP ELFSTRÖM

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Construction management

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2018

Unga vuxnas möjligheter med kooperativ hyresrätt  
Byggherrars utsikter att motverka bostadsbrist för unga vuxna

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

FILIP HAMRETZ

FILIP ELFSTRÖM

© FILIP HAMRETZ, FILIP ELFSTRÖM, 2018

Examensarbete ACEX20-18-04

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik  
Chalmers tekniska högskola 2018

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik  
Avdelningen för Construction management  
Chalmers tekniska högskola  
412 96 Göteborg  
Telefon: 031-772 10 00

Omslag:  
Illustration SHH

Construction management för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik  
Göteborg 2018

Unga vuxnas möjligheter med kooperativ hyresrätt  
Byggherrars utsikter att motverka bostadsbrist för unga vuxna

*Examensarbete inom kandidatprogrammet  
Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

FILIP HAMRETZ

FILIP ELFSTRÖM

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik  
Avdelningen för Construction management  
Chalmers tekniska högskola

## **SAMMANFATTNING**

Examensarbetet är ett kandidatarbete vid Chalmers Tekniska Högskola på programmet Affärsutveckling och entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik vid institutionen för arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik. Rapporten har genomförts med handledning från Chalmers Tekniska Högskola och en byggherre.

Syfte med examensarbetet är att utreda möjligheter att minska bostadsbrist för unga vuxna med begränsad ekonomi i Storgöteborg genom att producera bostäder med upplåtelseform kooperativ hyresrätt. rapporten jämför det teoretiska ramverk som är aktuellt med insamlad empiri från semi-strukturerade intervjuer för att sedan analysera det utifrån frågeställning och syfte med rapporten.

Bostadsbrist för unga vuxna är idag väldigt utbredd. De unga vuxna är den samhällsgrupp som har störst svårigheter att ta klivet in på bostadsmarknaden. Andel unga vuxna i Storgöteborg som är ofrivilligt hemmaboende växer, därför behöver unga vuxna erbjudas fler alternativ till en egen bostad. Konceptet med kooperativ hyresrätt riktat mot unga vuxna med begränsad ekonomi är ett alternativ som har möjlighet att vara lönsamt för ett flertal parter i både ekonomiska- och sociala värden.

Resultatet av examensarbetet har visat möjligheterna och mervärde att bygga flerbostadshus för unga vuxna med begränsad ekonomi med upplåtelseform kooperativ hyresrätt är mycket goda. För att kunna bedriva lyckosamma produktionsprojekt med detta koncept finns dock vissa utmaningar inom bland annat finansiering och informationsspridning som behöver hanteras.

Nyckelord: Kooperativ hyresrätt, bostadsbrist, unga vuxna, begränsad ekonomi, produktion av bostäder.

Opportunities for young adults by building with cooperative tenancy  
Possibilities for constructors to reduce housing shortage for young adults

*Degree Project in the Bachelor's Programme  
Business Development and Entrepreneurship*

FILIP HAMRETZ

FILIP ELFSTRÖM

Department of Architecture and Civil Engineering  
Division of Construction management  
Chalmers University of Technology

## **ABSTRACT**

This report is a bachelor thesis at Chalmers University of Technology at the program Business Development and Entrepreneurship by the department of Architecture and Civil Engineering. The project has been completed partly with guidance from a constructor.

The purpose with the bachelor thesis is to investigate the possibilities to reduce the housing shortage for young adults with narrow economy in Great-Gothenburg by building constructions with the tenure-model cooperative tenancy. This report compares the theoretical framework with collected empiricism from semi-structured interviews, which then is analyzed from basis of the basic purpose.

The housing shortage for young adults is very apparent today. Young adults have difficulties to enter the housing market. The share of young adults in Great Gothenburg, which involuntary lives in their parent home is increasing. Therefore, there is a need of more options to acquire an own apartment for this group. The concept with cooperative tenancy pointed at young adults with narrow economy is one solution that could be profitable for several actors both in economic- and social terms.

The result of the report has showed that the opportunities and the possibilities by building apartment houses with cooperative tenancy for young adults with narrow economy are good. To be successful with these construction projects, there are still some difficulties that should be handled. For example, to get a profitable project finance and a good distribution of information.

Key words: Cooperative tenancy, housing shortage, young adults, narrow economy, construction.

## Innehåll

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| SAMMANFATTNING .....                                              | I         |
| ABSTRACT .....                                                    | II        |
| INNEHÅLL .....                                                    | III       |
| FÖRORD .....                                                      | V         |
| DEFINITIONER .....                                                | VI        |
| <b>1 INLEDNING .....</b>                                          | <b>1</b>  |
| 1.1 Syfte och Frågeställning .....                                | 2         |
| 1.2 Avgränsning .....                                             | 2         |
| 1.3 Mål .....                                                     | 2         |
| <b>2 METOD .....</b>                                              | <b>3</b>  |
| 2.1 Intervjuer .....                                              | 3         |
| <b>3 TEORI .....</b>                                              | <b>5</b>  |
| 3.1 Bostadsbrist för unga vuxna .....                             | 5         |
| 3.1.1 Statistik över hemmaboende unga vuxna .....                 | 6         |
| 3.1.2 Orsaker till bostadsbrist för unga vuxna .....              | 8         |
| 3.1.3 Följder och påverkan för unga vuxna .....                   | 8         |
| 3.1.4 Unga vuxnas önskemål på bostadens utformning och läge ..... | 9         |
| 3.2 Upplåtelseform kooperativ hyresrätt .....                     | 9         |
| 3.2.1 Juridiska och ekonomiska förutsättningar .....              | 10        |
| 3.2.2 Historiskt och internationellt perspektiv .....             | 13        |
| 3.2.3 Styrkor, svagheter, möjlighet och hot .....                 | 15        |
| 3.3 Upplåtelseformer i Sverige .....                              | 18        |
| <b>4 EMPIRI .....</b>                                             | <b>21</b> |
| 4.1 Bostadsbrist för unga vuxna i Storgöteborg .....              | 21        |
| 4.2 Lärdomar av kooperativ hyresrätt .....                        | 21        |
| 4.3 Drivkrafter att starta ett projekt utifrån konceptet .....    | 22        |
| 4.4 Erfarenhet från samhällsgruppens uppfattningar .....          | 23        |
| 4.5 Värdeskapande för de olika aktörerna .....                    | 24        |
| 4.6 Risker och svårigheter .....                                  | 27        |
| 4.7 Finns det andra modeller för att nå samhällsgruppen? .....    | 29        |
| 4.8 Framtidsutsikter .....                                        | 29        |
| <b>5 ANALYS .....</b>                                             | <b>32</b> |
| 5.1 Bostadsbrist för unga vuxna .....                             | 32        |
| 5.2 Övergripande möjligheter för upplåtelseformen .....           | 32        |
| 5.2.1 Jämförelse med andra upplåtelseformer .....                 | 32        |
| 5.2.2 Lämpar sig bäst mot en äldre samhällsgrupp? .....           | 33        |
| 5.2.3 Möjlighet till tryggare boende? .....                       | 33        |
| 5.2.4 Intresset och marknaden är stor .....                       | 34        |
| 5.2.5 Framtidsutsikter .....                                      | 34        |
| 5.3 Vad är värdeskapande för kooperativ hyresrätt? .....          | 35        |
| 5.4 Vilka risker finns för kooperativ hyresrätt? .....            | 38        |
| <b>6 DISKUSSION OCH SLUTSATS .....</b>                            | <b>43</b> |
| 6.1 Diskussion kring frågeställning .....                         | 43        |
| 6.2 Källkritisk diskussion .....                                  | 44        |
| 6.3 Förslag till vidare forskning .....                           | 45        |
| <b>7 REFERENSER .....</b>                                         | <b>46</b> |
| 7.1 Litteratur .....                                              | 46        |
| 7.2 Elektroniska källor .....                                     | 46        |
| 7.3 Muntliga källor .....                                         | 48        |



## **Förord**

Kandidatarbetet avslutar våra studier på kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik vid institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik på Chalmers tekniska högskola. Rapporten innefattar 15 högskolepoäng och har pågått under våren 2018.

Kandidatarbetet har utförts med hjälp av Bert Luvö, handledare och examinator på Chalmers tekniska högskola och med hjälp av Pierre Strömbäck som guidat oss framåt i arbetet. Ett stort tack ska riktas till dessa handledare som väglett arbetet, gett goda råd och värdefull information.

Författarna vill tacka de personer som ställt upp som respondenter på intervju och gett värdefull information och kvalité till uppsatsen. Vi vill även tacka våra opponenter för deras värdefulla feedback på rapporten.

Göteborg maj 2018.

Filip Hamretz och Filip Elfström.

## Definitioner

|                                |                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unga vuxna                     | Definition unga vuxna är personer mellan 18–30 år om det inte framgår något annat intervall i texten.                                                                                                                  |
| LKH                            | Lagen om kooperativ hyresrätt.                                                                                                                                                                                         |
| Kooperativ hyresrätt           | En egen lagstadgad upplåtelseform som är en hyresrätt i grunden men med många kooperativa inslag, innehåller bland annat upplåtelseinsats och deläggande i den ekonomiska förening som äger eller hyr en fastighet.    |
| Konceptet kooperativ hyresrätt | Ett koncept som bygger på att producera bostäder med upplåtelseform kooperativ hyresrätt som förmedlas till unga vuxna med begränsad ekonomi. I löpande text kommer det att nämnas som konceptet kooperativ hyresrätt. |
| Begränsad ekonomi              | Inkomsttagare under snittlönen något under genomsnittslönen i Storgöteborg samt mindre besparingar och andra tillgångar.                                                                                               |





# 1 Inledning

Bostadsbrist för unga vuxna, det vill säga personer mellan 18–30 år, i Storgöteborg, är mycket utbredd och ger stora konsekvenser både på individnivå och samhället i stort. En tydlig konsekvens för personer som tvingas bo kvar hos föräldrarna i vuxen ålder får sämre möjligheter till att starta sitt vuxenliv. För samhället kan en stor utbredd bostadsbrist för unga vuxna leda till sämre regional ekonomisk utveckling eftersom många arbetstillfällen går förlorade och det blir svårt för arbetsgivare att rekrytera nya medarbetare.

En stor majoritet av unga vuxna i Storgöteborg flyttar till en mindre bostad i ett flerbostadshus som sitt första egna boende. De dominerande upplåtelseformerna för dessa bostäder är bostads- och hyresrätt. Unga vuxna med begränsad ekonomi är idag exkluderade från bostadsrättsmarknaden, om inte föräldrar eller någon annan anhörig kan hjälpa till med borgensåtagande och pengar till kontantinsats. På hyresrättsmarknaden är kötid för mindre, billigare bostäder i Storgöteborg ofta över tio år. De är därför per definition exkluderande för unga vuxna. En mellanform till dessa upplåtelseformer är kooperativ hyresrätt.

Kooperativ hyresrätt är en upplåtelseform för bostäder likt hyresrätt och bostadsrätt. Upplåtelseformen blev möjlig tack vare en ny lag från 2002. Kort sammanfattat så innebär en kooperativ hyresrätt att fastigheter ägs av en ekonomisk förening. Föreningen tilldelar hyresrätten till en intressent precis som vid en hyresrätt, skillnaden är att intressenten betalar en upplåtelseinsats om cirka 100 000 – 1 000 000 kronor till föreningen vid tillträde. Bostaden fungerar sedan likt en vanlig hyresrätt, men när nyttjaren väljer att säga upp sitt hyresavtal, betalar föreningen tillbaka insatsen. Den nya hyresgästen betalar sedan en ny upplåtelseinsats vid tillträde av bostad i samma prisnivå som tidigare.

Kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi är ett koncept som testas av vissa byggherrar för att försöka nå den kundmarknaden. Genom att producera nya bostäder med upplåtelseform så kan en byggherre producera bostäder med en direktavkastning precis som vid bostadsrätt. För kunden blir den insats som sedan fås tillbaka för ett hyresavtal oftast lägre än motsvarande kontantinsats i en bostadsrätt. På så sätt kan ett sådant koncept potentiellt nå samhällsgruppen unga vuxna med begränsad ekonomi.

## **1.1 Syfte och Frågeställning**

Frågeställning är:

Vilka möjligheter har upplåtelseform kooperativ hyresrätt att mildra bostadsbrist för unga vuxna med begränsad ekonomi i Storgöteborg och samtidigt ge lönsamhet för byggherren?

Det övergripande syftet med denna kandidatuppsats och denna frågeställning är att utreda huruvida upplåtelseform kooperativ hyresrätt är ett fungerande tillvägagångssätt för att mildra bostadsbrist för unga vuxna. Syftet är att se till de unga vuxnas behov i Göteborgsområdet.

Examensarbetet utreder frågeställningen i tre steg.

- Vilka möjligheter upplåtelseformen har generellt.
- Vilka möjligheter upplåtelseformen har att nå samhällsgruppen unga vuxna med begränsad ekonomi.
- Analys över möjligheter till ovanstående under förutsättning av lönsamhet för byggherren.

## **1.2 Avgränsning**

Avgränsning enligt frågeställning är tydlig med att rapporten kommer utreda möjligheter för kooperativ hyresrätt att mildra bostadsbrist för unga vuxna i Storgöteborg under förutsättning med lönsamhet för byggherren i konkreta tal. Dock kommer rapporten inte visa på specifika beräkningar eller nivåer på hur mycket bostadsbrist kan minskas eller hur stor lönsamhet byggherrarna kan nå procentuellt. Rapporten kommer generellt att se på möjligheter om bostadsbrist kan mildras och lönsamhet samtidigt kan nås.

## **1.3 Mål**

Detta examensarbets målsättning är att tydliggöra och presentera vilka möjligheter kooperativ hyresrätt har att mildra bostadsbrist för unga vuxna med begränsad ekonomi i Storgöteborg.

## 2 Metod

*Metoden består av en litteraturöversikt, semi-strukturerade intervjuer med ett antal utvalda aktörer och en resultat- och slutsatsdel där resultatet sammanställs utifrån empirin och teorin.*

Litteraturöversikten består av allmänna rapporter från offentliga och privata organisationer som exempelvis Boverket, Hyresgästföreningen och Bolagsverket. Rapporterna från Boverket innefattar information om kooperativ hyresrätt och bakgrunden till upplåtelseformen. Övriga rapporter beskriver situationen på bostadsmarknaden för unga vuxna och växande bostadsbrist för samhällsgruppen. Hyresgästföreningens definition på unga vuxna är 20–27 år. Det skiljer sig mot definitionen i kandidatuppsatsen. Detta beskrivs vidare i kapitel 6.2. Skillnaden i definitionerna kommer tas upp som en anmärkning i en källkritisk diskussion. Anledningen är att de olika definitionerna inte går att jämföra med varandra i sin helhet. Vidare har litteraturöversikten referenser från ett antal böcker inom forskningsområde för bygg- och fastighet. Bland annat boken "Bostadsrätt: Med översikt av kooperativ hyresrätt" av Anders Victorin & Jonny Flodin. Anders Victorin var professor i fastighetsrätt och boken speglar en del av de juridiska förutsättningar som råder för kooperativ hyresrätt.

Analys genomförs genom att jämföra litteraturöversikten över forskningsfältet med rapportens insamlade empiri. Rapporten presenterar sedan vilka generella slutsatser som går att dra utifrån frågeställningen.

### 2.1 Intervjuer

Genomförda intervjuer är semi-strukturerade med fokus på öppna och inledande frågor för att få samtalet mer naturligt och låta respondenten bli bekväm i intervjusituationen (Bryman, 2018). Intervjuerna har varit anpassade beroende på respondentens befattning. Flera frågor har varit återkommande i intervjuerna, i synnerhet frågor kring värdeskapande, svårigheter och möjligheter med kooperativ hyresrätt. Tyngdpunkten för samtliga intervjuer är frågeställningar om upplåtelseformen kooperativ hyresrätt på bostadsmarknaden. Anledningen till det är att frågeställningen i sin grund utgått från att undersöka möjligheter med upplåtelseformen.

Respondenterna är anonyma och benämningarna på dem ser ut enligt nedan:

| Benämning: | Befattning:                   | Representerar:                                                                 |
|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| [11]       | Projektledare                 | Byggherre som producerar bostäder med bland annat kooperativ hyresrätt         |
| [12]       | Processledare inom hållbarhet | Kommunalt Stadsutvecklingsbolag                                                |
| [13]       | Bostadspolitisk expert        | Centralorganisationen för en byggherre                                         |
| [14]       | Förvaltningschef              | Fastighetsägare som förvaltar och producerar bostäder med kooperativ hyresrätt |
| [15]       | Ekonomi och finanschef        | Fastighetsägare som förvaltar och producerar bostäder med kooperativ hyresrätt |

[11] Projektledare. Respondenten är projektledare för ett projekt där de utvecklar konceptet kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi. Fokus i intervjun är frågor kring erfarenheter från ett pågående produktionsprojekt.

[12], Processledare inom hållbarhet. Respondenten arbetar med hållbar utveckling på ett kommunalt stadsutvecklingsbolag. Fokus i intervjun är att undersöka bakgrunden och ambitionsnivån till projekt med kooperativ hyresrätt samt samhällets roll, önskan och påverkan vid potentiell byggnation med kooperativ hyresrätt

[13], Bostadspolitisk expert inom centralorganisationen hos en rikstäckande byggherre. Fokus i intervjun är vilken potential och vilka möjligheter kooperativ hyresrätt har för de möjliga aktörerna som är med i processen.

[14], Förvaltningschef hos en privat fastighetsägare som ägs av en ekonomisk förening som förvaltar och producerar bostäder med kooperativ hyresrätt. Fokus i intervjun är förvaltnings- och ekonomifrågor.

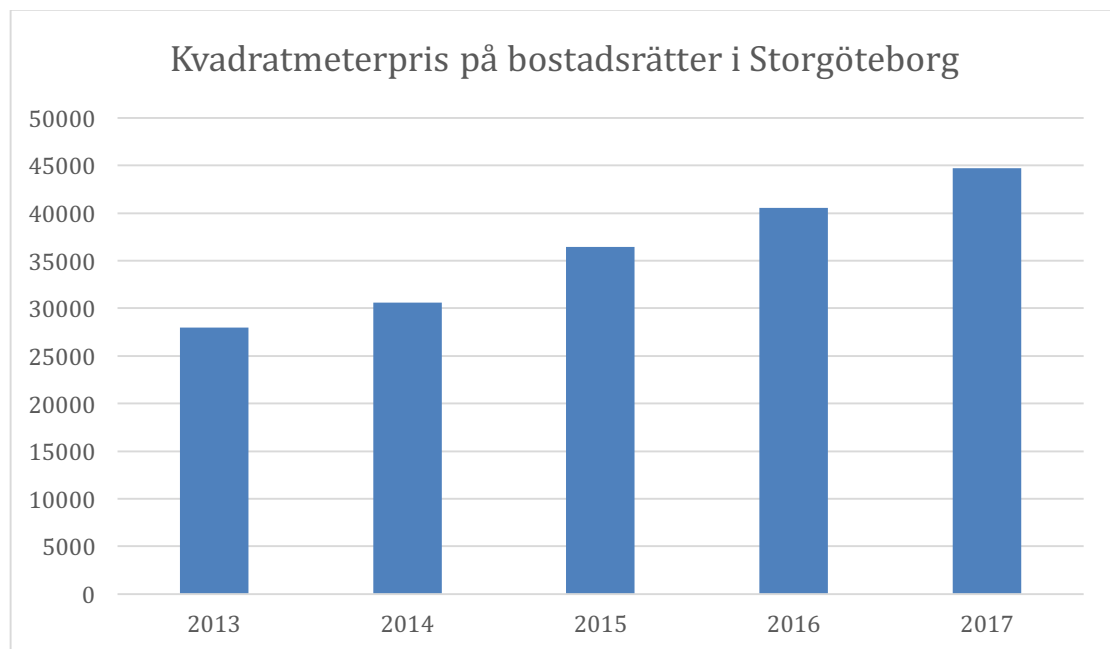
[15], Ekonomi och finanschef hos en privat fastighetsägare som ägs av en ekonomisk förening som förvaltar och producerar bostäder med kooperativ hyresrätt. Fokus i intervjun är förvaltnings- och ekonomifrågor.

### 3 Teori

*I teoretiskt ramverk berör rapporten tre områden. Under kapitel 3.1 diskuteras bostadsbrist generellt för unga vuxna i Storgöteborg. Möjliga orsaker och följder på grund av bostadsbrist samt vilken kravbild unga vuxna har på sitt boende. I kapitel 3.2 diskuteras och beskrivs upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, upplåtelseformens olika modeller samt förutsättningar för upplåtelseformen. Under kapitel 3.3 redogörs övriga upplåtelseformer i Sverige för att bättre förstå innebörden av kooperativ hyresrätt och att kunna relatera olika upplåtelseformer till varandra.*

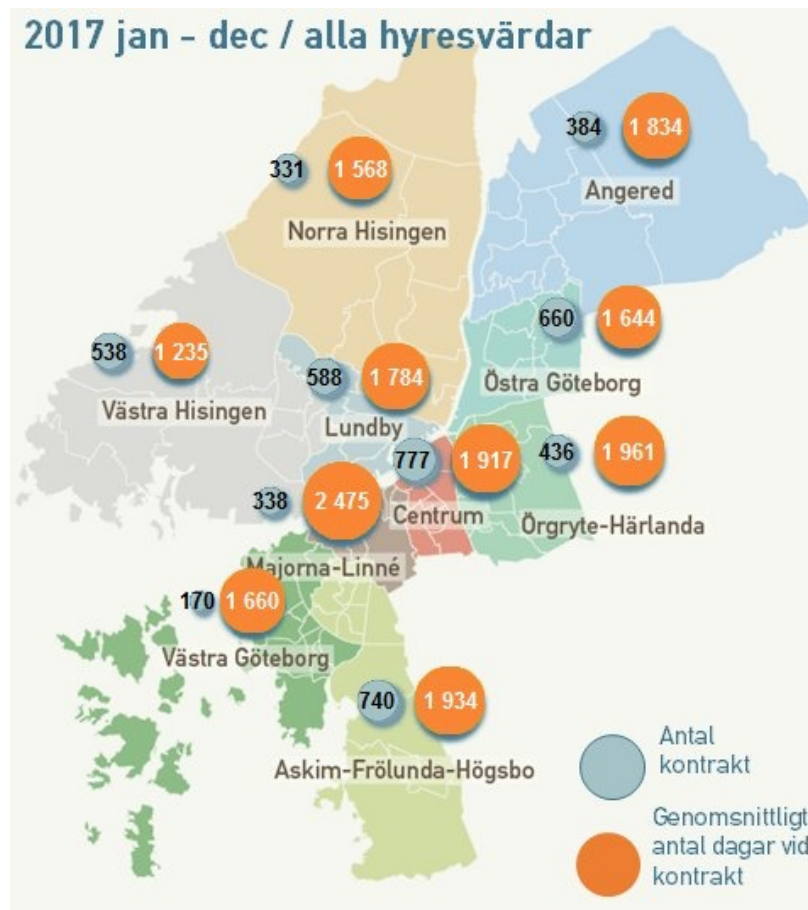
#### 3.1 Bostadsbrist för unga vuxna

Det råder bostadsbrist i Sverige, framförallt är bostadsbristen mest påtaglig i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö (Boverket, 2012). En effekt av rådande bostadsbrist är att unga vuxna drabbas hårt. Det är generellt den gruppen av människor som har svårt att träda in på bostadsmarknaden. Dessutom har samhällsgruppen i grunden, jämförelsevis med äldre grupper, en begränsad ekonomi. Insatser till bostadsrätter är höga i Storgöteborg och köerna till ett hyreskontrakt är långa. Allt fler unga vuxna tvingas därmed att allt oftare bo kvar i föräldrahemmet. Det andra alternativet är att bo under osäkra och tidsbestämda kontrakt längre än vad de önskar (Hyresgästföreningen, 2017).



*Figur 1. Statistik över kvadratmeterpris på bostadsrätter i Storgöteborg (Svensk mäklarstatistik, 2018).*

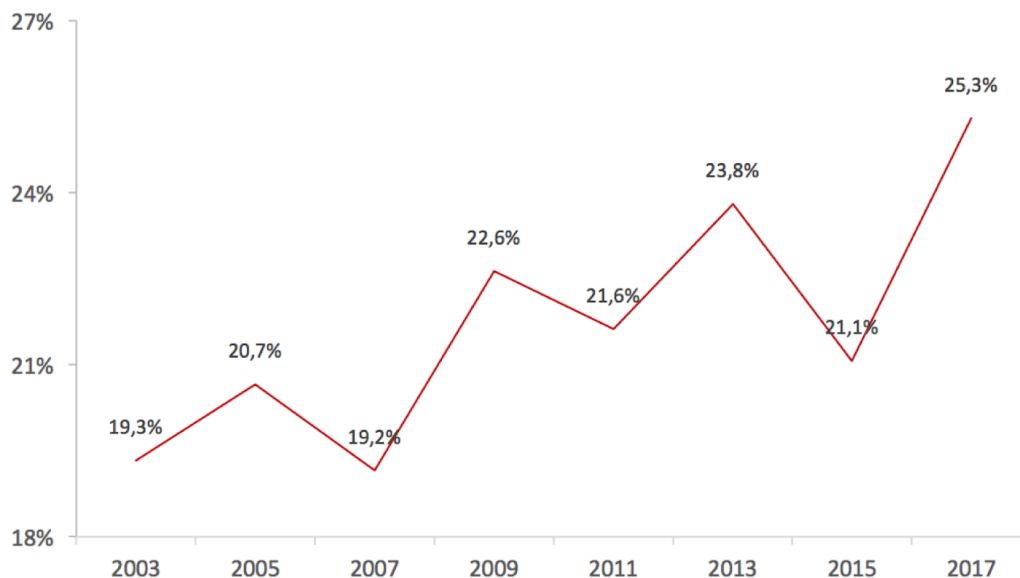
Ovanstående diagram visar en påtaglig ökning av kvadratmeterpriserna på bostadsrätter. Detta leder till att det blir svårare att köpa en bostadsrätt (Svensk mäklarstatistik, 2018). Nedan följer även en figur som påvisar genomsnittligt antal köddagar som krävs för ett hyresavtal i Göteborg.



Figur 2. Statistik över genomsnittligt antal köddagar vid hyresavtal (Boplats, 2018).

### 3.1.1 Statistik över hemmaboende unga vuxna

Enligt statistiken är unga vuxna en utsatt grupp som ovan nämnts. Med unga vuxna syftar Hyresgästföreningen till den samhällsgrupp som befinner sig mellan 20–27 år. Totalt sett tillhör cirka 114 000 personer gruppen unga vuxna i Göteborgsregionen. Cirka 25% av samhällsgruppen är fortfarande hemmaboende och drygt 24 000 av dem är ofrivilligt hemmaboende. Av de som är hemmaboende i denna samhällsgrupp vill alltså cirka 83% flytta men har inte möjlighet på grund av utvecklingen på bostadsmarknaden. Att bostadsbrist är stor för denna samhällsgrupp visar sig uppenbart. Nedan följer ett linjediagram över andelen hemmaboende i Storgöteborg. Genom att utläsa diagrammet går en generell ökning sedan 2003 att urskilja (Hyresgästföreningen, 2017).



*Figur 3. Andel hemmaboende bland unga vuxna i åldrarna 20–27 år i Storgöteborg (Hyresgästföreningen, 2017).*

I antalet personer så innebär detta att antalet hemmaboende har mellan 2003 och 2017 ökat med cirka 60%. Samtidigt har befolkningen i denna grupp i Storgöteborg ökat endast cirka 21 %.

*Tabell 1. Befolkning och antalet hemmaboende i Storgöteborg i åldersgruppen 20-27år (SCB, 2018).*

| År   | Befolkning i Storgöteborg i åldersgruppen 20–27 år | Antal hemmaboende i Storgöteborg i åldersgruppen 20–27 år. |
|------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 2003 | 92040                                              | 17 764                                                     |
| 2005 | 94 539                                             | 19 570                                                     |
| 2007 | 98 433                                             | 18 899                                                     |
| 2009 | 103 934                                            | 23 489                                                     |
| 2011 | 109 655                                            | 23 685                                                     |
| 2013 | 112 838                                            | 26 855                                                     |
| 2015 | 115 208                                            | 24 309                                                     |
| 2017 | 114 517                                            | 28 973                                                     |

Enligt Boplats (2013) saknar cirka 47 000 registrerade i samhällsgruppen unga vuxna mellan 17–30 år ett stadigvarande bostadskontrakt i Storgöteborg. Det Boplats rapport syftar till är de personer som bor kvar i föräldrahemmet, i en studentbostad som måste lämnas, är inneboende eller bor i en andrahandslägenhet. Vidare inriktas rapporten på de personer som aktivt sökt minst tio hyreslägenheter vilket motsvarar 60% av de 57 000 personer i denna grupp. Utifrån förutsättningarna att en bostad får kosta 3500 kronor i månaden uppfyller ungefär 22 800 personer de inkomstkrav som medföljer, alltså att hushållets inkomst behöver överstiga minst tre årshyror för bostaden. I detta fall skulle det innebära att hushållet behöver en årsinkomst på 126 000 kronor. För de 9500 personerna som inte har en årsinkomst i paritet med ovanstående är förutom bostadsbrist även deras inkomst, eller snarare bristfälliga inkomst, ett hinder för att erhålla ett hyreskontrakt. Sammanfattningsvis visar bristen på stadigvarande inkomst kombinerat med utbudet av för få billiga hyresrätter en betydande barriär för många. För de som uppfyller inkomstkraven är orsaken rådande bostadsbrist som sätter stopp för att erhålla ett hyreskontrakt.

### **3.1.2 Orsaker till bostadsbrist för unga vuxna**

Det finns ett flertal orsaker till bostadsbrist för unga vuxna. Som tidigare beskrivet är cirka 24 000 personer ofrivilligt hemmaboende i Storgöteborg. De två grundorsakerna till utbredd bostadsbrist för unga vuxna är dels en generell bostadsbrist i alla former, men även en tydlig brist på små bostäder, det vill säga de med ett respektive två rum- och kök. Ett stort utbudsunderskott av bostäder med hyror betydligt lägre än produktionshyra uppfattas även som en tydlig orsak (Hyresgästföreningen, 2017).

För att vidare förklara orsakerna till ett generellt lågt byggande, brist på små bostäder samt utbudsunderskott av bostäder med låga hyror följer en rad olika orsaker. På grund av avgränsningen i examensarbete kommer det inte diskuteras djupare.

### **3.1.3 Följder och påverkan för unga vuxna**

Effekten av den stora gruppen unga vuxna som är ofrivilligt hemmaboende blir framförallt att den enskilde individen inte får ett fullständigt och självständigt ansvar över sin ekonomi. Unga vuxna som bor kvar hemma har ofta en väldigt liten ekonomi med låga kostnader och låga intäkter. Det leder till att den enskilde individen inte får möjlighet att ansvara för en egen självständig ekonomi och i förlängningen till att det blir svårare att forma och ta ansvar för sitt eget liv (Hyresgästföreningen, 2017).

Det finns ett flertal utsatthetsindikatorer som har en tydlig korrelation med ofrivilligt hemmaboende. Dessa indikationer är en överrepresentation av arbetslöshet, osäker anställningsform och små möjligheter att få hjälp från familj med ett bostadsköp (Hyresgästföreningen, 2017).

Enligt Västsvenska handelskammaren (2014) leder en bostadsbrist i förlängningen till en sämre regional ekonomisk utveckling. En låg produktion av bostäder medför ett försämrat inrikes nettoinflyttande vilket följs av

minskad befolkning, lägre produktion, minskat arbetskraftsutbud, lägre löneinkomster och slutligen lägre skatteintäkter. Det beräknas att om bostadsproduktionen i snitt per år kvarstår på samma nivå som under 1990–2010 leder det till förlorade kommunala och regionala skatteintäkter om cirka 3,5 miljarder kronor år 2030. Samtidigt som kommunala och regionala offentliga kostnader beräknas öka till följd av en åldrande befolkning.

### **3.1.4 Unga vuxnas önskemål på bostadens utformning och läge**

Bostadens utformning, framförallt hur stor bostadens boendeyta är, har stor effekt i hur bostadsbehovet påverkas. Av de unga vuxna som flyttar hemifrån flyttar cirka 57% till en säker boendeform, det vill säga ett boende med besittningsrätt. Ungefär 15% flyttar till ett studentboende vilket inte ger besittningsrätt men ändå kan anses vara en säker boendeform eftersom personen är förstahandshyresgäst. Övriga 28% tvingas flytta till osäkrare bostadsförhållanden som inneboende eller ett andra- eller tredjehandskontrakt (Hyresgästföreningen, 2016).

I ett samhälle med bostadsbrist och ökade priser för bostäder behöver människor göra avkall på vissa delar av bostadens utformning, läget eller bådadera. Enligt Fastighetsägarna (2014) prioriterar unga vuxna i första hand närhet till arbetsplats eller skola, i andra hand närhet till kollektivtrafik och i tredje hand storleken på bostaden. Emellertid är önskemålet om storlek på bostaden relativt liten. 58% av unga vuxna kan tänka sig att bo i en bostad som är 30 kvm eller mindre, i jämförelse med de som är mellan 26–35 år där endast 27% kan tänka sig det. Över hälften av unga vuxna kan även tänka sig att avstå matsal, tvättmaskin och uteplats eller balkong om funktionen finns på annat vis i fastigheten i exempelvis gemensamhetsutrymmen. Siffrorna gäller för åldersgrupperna i Stockholms län men paralleller kan ändå dras med Storgöteborg.

Det finns också tydliga drag att unga vuxna idag vill bo mer kollektivt och dela funktioner med sina grannar. Att kunna umgås mer med sina grannar är ytterligare en önskan bland flertalet unga vuxna. Vidare finns det även en stor efterfrågan att kunna påverka saker i sitt boende vad gäller exempelvis bostadens utseende. Dessutom är viljan att vara med i en gemenskap stor (Fastighetsägarna, 2014).

## **3.2 Upplåtelseform kooperativ hyresrätt**

Kooperativ hyresrätt har i vissa former funnits i Sverige sedan början av 1900-talet. Sedan 1987, under en tidsbestämd lag på prov, och som en permanent lag sedan 2002 har upplåtelseform kooperativ hyresrätt funnits reglerat i ett eget lagrum (Boverket, 2005b).

Kortfattat är kooperativ hyresrätt en blandning av upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt. En ekonomisk förening, som antingen äger eller hyr fastigheten beroende på modell, är hyresvärd gentemot hyresgäster. Den ekonomiska föreningen ägs samtidigt av de hyresgäster som bor i fastigheten. Bostäder debiteras med en vanlig månadshyra, men också med en upplåtelseinsats vid ingående av avtal på bostad. Upplåtelseinsats betalas

tillbaka vid avflytt. På så sätt blir månadshyran lägre än vad en motsvarande hyresrätt hade kostat, samtidigt som den ekonomiska engångsinsatsen blir lägre än för en motsvarande bostadsrätt (Boverket, 2005b).

Syftena från offentligt håll, vid bildandet av lagen om kooperativ hyresrätt, har varit flera. Boverket har bland annat identifierat att det möjliggör att bo i produktion för grupper med lägre inkomster. Det är även en möjlig lösning för ungdomar som saknar kapital att finansiera en kapitalinsats samt inte uppfyller kreditvärdigheten för ett bostadslån för en bostadsrätt. Boverket har även en hypotes om att ett ökat byggande av kooperativ hyresrätt kan leda till en större omsättning av hyresgäster på studentbostäder, vilket också kan förkorta kötiden för dessa (Boverket, 2005b).

Det finns två modeller för upplåtelseformen kooperativ hyresrätt och de är hyresmodellen och ägarmodellen. Det som särskiljer de olika modellerna är framförallt ägarformen.

**Ägarmodellen** innebär att den ekonomiska föreningen äger fastigheten i sin helhet och har det ekonomiska ansvaret till 100%. Det innebär att föreningen står med kapitalkostnader för fastigheten och bär sin egen kreditvärdighet för att få banklån. Föreningen kan vid produktion av ett flerbostadshus fritt disponera hur stor andel av produktionen som ska finansieras vid upplåtelseinsatser respektive lån. Hyressättningen är sedan helt oreglerad och fri för föreningen att bestämma på vilken nivå som helst. Förvaltning och underhåll av fastigheten ansvarar föreningen för. De kan antingen sköta det själva genom att personer i föreningen utför arbetet, eller genom att externt köpa in ekonomisk- eller teknisk förvaltning eller bådaddera från ett externt bolag (Malmgren, 2004).

**Hyresmodellen** innebär istället att den ekonomiska föreningen blockhyr en fastighet av en fastighetsägare som äger ett aktuellt flerbostadshus. Nivån på denna blockhyra är inte helt oreglerad utan regleras av samtliga bostäders bruksvärde enligt hyreslagen. Föreningens hyresnivå som hyresvärd gentemot de kooperativa hyresrättstagarna är däremot precis som i ägarmodellen helt oreglerad och råder under fri prissättning. Underhåll och förvaltning är helt fritt att avtala om hur det ska fördela sig mellan ägaren av fastigheten eller den ekonomiska föreningen (Malmgren, 2004).

### 3.2.1 Juridiska och ekonomiska förutsättningar

#### Juridiska förutsättningar

En kooperativ hyresrättsförening är i grunden en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta bostäder i form av hyresrätter. För att en kooperativ hyresrättsförening ska kunna existera krävs att det åtminstone finns tre medlemmar i föreningen enligt 2 kap. 1 § LKH. Dessutom är en kooperativ hyresrättsförening en juridisk person enligt 2 kap. 2 § LKH och kan således ha tillgångar och skulder. I 2 kap 3 § LKH framgår det att medlemmarna inte har något personligt ansvar för de eventuella skulder föreningen drar på sig. Det är endast föreningens tillgångar som kan finansiera de skulder som uppkommer. Eftersom en kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk

förening kan inte en person förvägras att gå med som medlem. (Victorin & Flodin, 2016). Varje medlem ska betala en medlemsinsats samt en upplåtelseinsats. Mer information om det följer i ekonomiska förutsättningar.

Det finns tre lagar som utgör lagrummet för hur kooperativa hyresrättsföreningar juridiskt sett fungerar. LKH, lagen om kooperativ hyresrätt ska i första hand användas i de fall det går. LKH kan även hänvisa till lagen om ekonomiska föreningar eller till Jordabalken 12. kap vilket utgör de övriga lagar som är tillämpbara (Boverket, 2004).

Det finns ingen lag som hindrar en kooperativ hyresrättsförening att lösas upp, sälja sin fastighet eller att ombilda föreningen till en bostadsrättsförening. Det anses vara tillräckligt att en kvalificerad majoritet krävs för att göra något av de ovan nämnda förändringarna. Det gäller oavsett om det är en kooperativ förening i ägarform eller enligt hyresmodellen. Med kvalificerad majoritet krävs att minst två tredjedels majoritet röstar för ett beslut på årsstämman. Hyreslagstiftningen gäller till stora delar även en kooperativ hyresrättsförening. Några undantag är att bruksvärdesreglerna vid hyressättning inte ska gälla, hur bostadens skick bestäms och regler om inre underhåll. Dessa undantag från hyreslagstiftningen gör att en hyresvärd inte kan använda sig av den kooperativa hyresrättsformen. Vidare får en kooperativ hyresrätt endast avse bostadslägenheter och inte upplåtas för en lokal (Victorin & Flodin, 2016).

Det finns inget krav på att upprätta en ekonomisk plan vid upplåtelse av kooperativ hyresrätt, däremot krävs det när det är fråga om ombildning till ägarformen enligt 4 kap. LKH. Den ekonomiska planens syfte är främst att ge medlemmar som skjuter in en upplåtelseinsats skydd och trygghet med att genomföra förvärvet av bostaden. Därför krävs det inte, när det är fråga om hyresmodellen, eftersom en upplåtelseinsats inte är aktuell. Vid ett produktionsprojekt anses det vara tillräckligt säkert att gå med i föreningen och därför krävs inte heller en ekonomisk plan. Endast vid ombildning till ägandeform krävs den ekonomiska planen för att ge ekonomisk trygghet till den person som betalar upplåtelseinsatsen. Vidare beskriver Victorin och Flodin att risken att gå miste om sin upplåtelseinsats vid utträde från föreningen finns i de fall den kooperativa föreningens ekonomi inte kan betala ut insatsen. Detta beskrivs som problematiskt eftersom det är först när en ny medlem betalar in en upplåtelseinsats, den avgående medlemmen kan tillgodoräkna sig sin insats. Problemet i detta ligger i vem som vill riskera att betala in en upplåtelseinsats fullt ut utifrån förutsättningarna att en förening har dålig ekonomi? Vid konkurs av föreningen ingår fastigheten i ett konkursbo. Hyrestagarna blir vanliga hyresgäster gentemot konkursboet och får därmed bo kvar i bostaden (Victorin & Flodin, 2016).

## **Ekonomiska förutsättningar**

De kooperativa hyresrätterna ägs av en ekonomisk förening. De ekonomiska förutsättningarna beror på vilken av de två modellerna den ekonomiska föreningen använder sig av.

Några förutsättningar är dock lika oavsett vilken av modellerna som de kooperativa hyresrätterna upplåts inom. Vid tilldelning av hyreskontrakt betalar den blivande hyresgästen en upplåtelseinsats till föreningen, och ges då nyttjanderätt till en specifik bostad. Vid uppsägning av hyresavtal har hyresgästen rätt att få tillbaka sin upplåtelseinsats. Vissa föreningar har i sina stadgar även inskrivet en indexuppräknings på insatsen som också betalas ut vid en uppsägning. Föreningen kan sedan tilldela bostad till en ny hyresgäst som då betalar en upplåtelseinsats enligt den aktuella dagens prisindex, om föreningen i sina stadgar föreskriver en prisindexjustering. På så sätt har föreningen alltid ekonomisk täckning för att betala tillbaka en medlem dess upplåtelseinsats, under förutsättning att föreningen hittar en ny hyresgäst för bostaden (Boverket, 2005b). Föreningen är fri att sätta vilken upplåtelseinsats de vill vid bildandet av den ekonomiska föreningen. (Boverket, 2005).

Förutom en upplåtelseinsats från varje hyresgäst vid inledande av hyresavtal betalar hyresgästen en månatlig hyra precis på samma sätt som vid en vanlig hyresrätt. Eftersom föreningen får ett större kapital vid ett inledande skede blir därför hyran lägre än om samma bostad hade varit en hyresrätt (Victorin & Flodin, 2016). Nivån på hyressättningen är dock inte kopplat till bruksvärdessystemet som en vanlig hyresrätt. Föreningen är därför fri att sätta vilken månadshyra som de vill (Boverket, 2005b).

Förutom upplåtelseinsats i samband med tilldelning av hyreskontrakt måste den nya hyresgästen betala en medlemsavgift för att bli medlem i den ekonomiska föreningen. Summan brukar hållas låg för att ge möjlighet så att många ska kunna vara del av den ekonomiska föreningen. Anledningen är att det krävs att vara medlem i föreningen för att kunna bli tilldelad en bostad. Medlemsavgiften betalas sedan vanligtvis årligen (Victorin & Flodin, 2016).

De ekonomiska förutsättningar som särskiljer sig mellan ägarmodellen och hyresmodellen är det som berör det ekonomiska ansvaret. I ägarmodellen sitter föreningen med hela det ekonomiska ansvaret och eftersom en kooperativ hyresrättsförening vanligtvis kommer att finansiera en mycket stor del fastigheten med hjälp av lån så kommer kapitalkostnaderna att bli höga. Det finns heller ingen säkerhet mer än själva fastigheten. Kreditvärdigheten för den kooperativa hyresrättsföreningen blir också låg i jämförelse med en bostadsrättsförening där insatserna finansierar en mycket större del av investeringskostnaden för fastigheten, än vad den gör vid kooperativ hyresrätt (Malmgren, 2004).

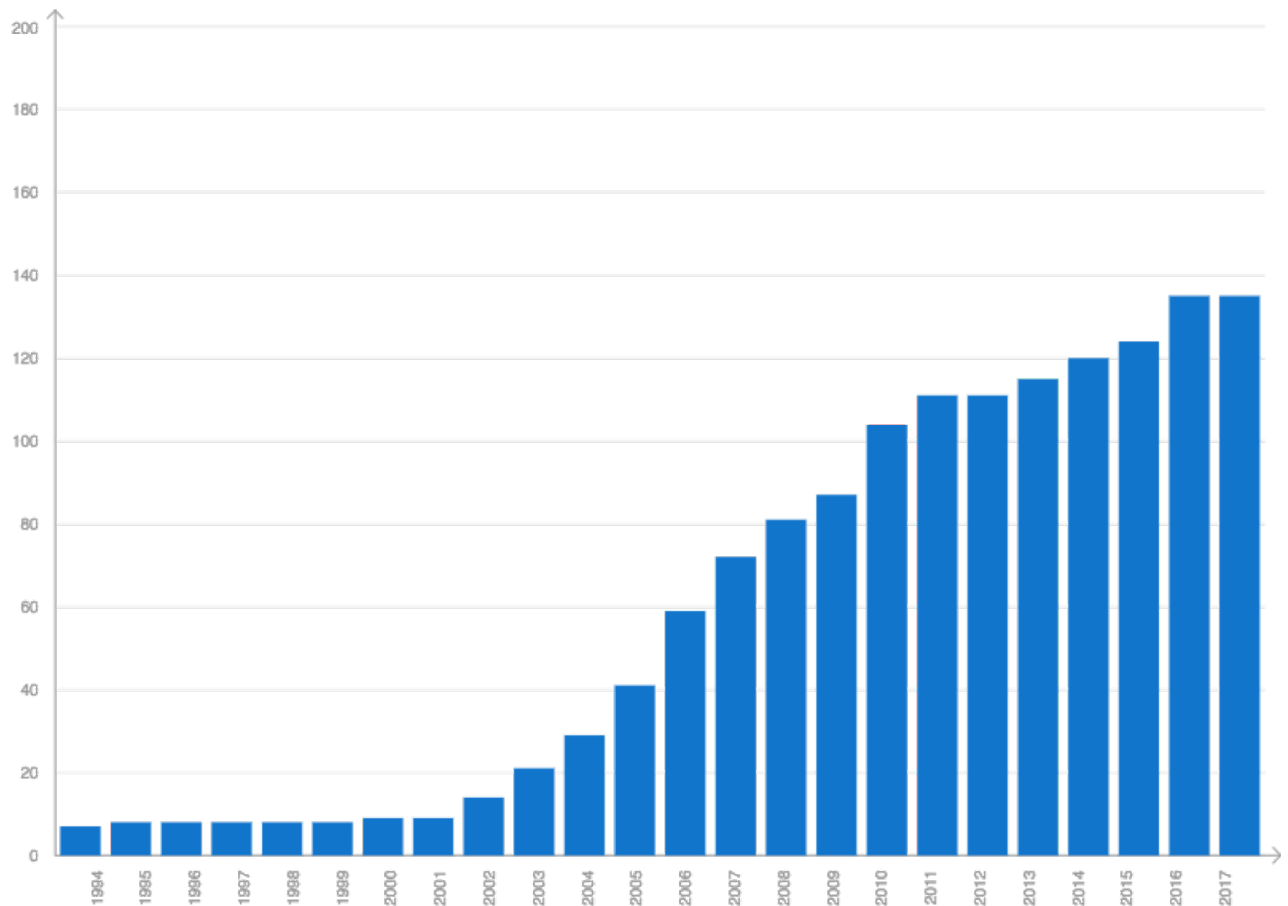
I hyresmodellen äger en annan aktör fastigheten. Om aktören har en god kreditvärdighet och låga kapitalkostnader kan den kostnad föreningen har för att blockhyra bli lägre. I jämförelse med om föreningen ägt huset och därmed haft höga kapitalkostnader. Kostnaden för den enskilde hyresgästen kan därmed bli lägre (Malmgren, 2004).

Enligt Boverket (2012) finns det en kreditgaranti som kan utfärdas av Boverket. Vid byggnation av kooperativ hyresrätt kan kreditgarantin uppgå till maximalt 95% av fastighetens marknadsvärde. För att erhålla garantin krävs en avgift till Boverket. Nivån på avgiften bestäms individuellt i varje fall och speglar hur stor risk det är i projektet. Boverket gör en bedömning över projektets betalningsförmåga, kassaflöde, säkerheter och långsiktig marknadsbedömning över objektets förväntade värde. Avgiften ska i sin helhet motsvara den förväntade förlust och övriga kostnader som garantiåtagandet innebär för staten. Garantin kommer att träda i kraft i de fall där kredittagaren inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot kreditgivaren. Boverket ersätter då kreditgivarens kapitalförluster samt ränteförluster upp till ett visst maxbelopp. Boverket kan även köpa in fastigheten för att skydda sin fordran. I ett fall där garantin träder i kraft övergår även fordran från den ursprungliga kreditgivaren till Boverket. Därmed står låntagaren med en fordran gentemot Boverket i ett sådant fall istället.

### **3.2.2 Historiskt och internationellt perspektiv**

En form av kooperativ hyresrätt har funnits sedan i början på 1900-talet. Det tydligaste exemplet är Stockholms kooperativa bostadsförening som sedan starten 1916 byggt upp ett bostadsbestånd på cirka 6500 bostäder fram till 2005 (Boverket, 2005). I dagsläget uppgår det totala bostadsbeståndet till cirka 8000 bostäder [14]. 1987 kom ett beslut från riksdagen att införa en tidsbestämd lag där kooperativa hyresrättsföreningar kunde ombildas till ekonomiska föreningar. Det medförde att ett 70-tal föreningar bildades under denna tid. 2002 lagstodgades upplåtelseformen. Lagen om kooperativ hyresrätt kom till. När lagen permanent trädde i kraft fanns endast femton föreningar registrerade på bolagsverket. Dessutom fanns ett 40-tal ekonomiska föreningar, där syfte var att fungera som en kooperativ hyresrättsförening, som ännu inte omregistrerats (Boverket, 2005).

Diagrammet nedan innehåller statistik över antalet registrerade kooperativa hyresrättsföreningar på Bolagsverket sedan 1993. Totalt finns idag 135 registrerade föreningar. Sedan de första registrerade kooperativa hyresrättsföreningarna har 26 föreningar avvecklats. Orsaken till varför kommer inte att beröras i examensarbetet på grund av rapportens avgränsning. Enligt statistiken tyder det emellertid att det finns vissa risker med att en kooperativ hyresrättsförening antingen upphör att existera eller ombildas till bostads- respektive hyresrättsförening (Bolagsverket, 2018).



*Figur 4. Registrerade kooperativa hyresrättsföreningar (Bolagsverket, 2018).*

En upplåtelseform påminner om kooperativ hyresrätt är andelsbostad i Danmark. Priset på dessa bostäder är inte marknadsreglerat utan baseras istället på fastighetens värde, föreningens ekonomi och bostadens skick. I föreningens stadgar framgår det vilken form av metod prissättningen ska använda sig av. För att erhålla en andelsbostad krävs det ofta, på samma sätt som vid svensk hyresrätt, att stå i en bostadskö. Om det emellertid finns ett stort utbud med andelsbostäder på marknaden går det i vissa fall att komma över en andelsbostad utan att stå i bostadskö (Öresunddirekt, 2018).

Priset på en andelsbostad är relativt högt, men betydligt lägre än vid köp av en ägarlägenhet. I Danmark är andelsbostäder och ägarlägenheter de dominerande upplåtelseformerna i flerbostadshus. På samma sätt som för en bostadsrätt i Sverige betalas en engångsavgift vid förvärvet av bostaden. Dessutom betalas en avgift månadsvis till föreningen vilket ur den synvinkeln är likt en bostadsrätt i Sverige (Öresunddirekt, 2018).

Det som skiljer andelsbostad mot kooperativ hyresrätt, är att det går att finansiera en andelsbostad med hjälp av ett andelsbostadslån, i samband med köp. Ett sådant lån innebär att det går att pantsätta bostaden och därmed beviljas lån från banken med låg ränta. Det är inte möjligt att

finansiera en kooperativ hyresrätt med ett bostadslån, utan det krävs att upplåtelseinsats finansieras på egen hand (Nordiska Rådet, 2018).

### **3.2.3 Styrkor, svagheter, möjlighet och hot**

I följande avsnitt berörs teoretisk bakgrund kring styrkor, svagheter, möjligheter och hot enligt Boverket. Kooperativ hyresrätt har ett flertal olika styrkor och svagheter som alla påverkar dess möjlighet att bli framgångsrikt.

#### **Styrkor**

De styrkor som identifierats för kooperativ hyresrätt är att den är spekulationsfri, ger ett ökat inflytande för de boende samt ger möjlighet till billigare boende på sikt.

Upplåtelseinsatsen som en ny boende betalar vid tillträde är en fast summa som är bestämd enligt föreningens stadgar. Summan betalas sedan tillbaka när den boende avflyttar från bostaden. Det är samma summa plus eventuellt en indexuppräkning för inflation, som den boende betalade vid inflyttning, som den får tillbaka vid avflyttning. Det gör att boendet blir spekulationsfritt, och därmed kommer ingen att investera i ett boende endast för att tjäna pengar utan syftet kan med stor säkerhet anses vara att personen vill bo i bostaden (Boverket, 2005).

Effekterna blir att det kan anses vara mer tryggt för de boende. Dels genom en ekonomisk trygghet att det satsade kapitalet aldrig riskeras, förutsatt att inte hela den ekonomiska föreningen går i konkurs, samt genom att endast få grannar som ämnar bo i bostaden, vilket kan bidra till en bättre gemenskap och tryggare boendemiljö mellan grannar (Boverket, 2005).

Genom en kooperativ hyresrättsförening kommer de boende ha stort inflytande och påverkan på fastigheten, framförallt när ägarmodellen tillämpas. Det gör att de boende själva kan påverka sin boendemiljö och sin egen vardag. Så länge ekonomiska förutsättningar finns i föreningen och medlemmarna är överens genom majoritetsbeslut, kan de i princip göra vad som helst med fastigheten (Boverket, 2005).

I jämförelse med en vanlig hyresrätt finns det inget krav på ekonomisk avkastning som tillfaller en utomstående aktör som exempelvis aktieägare. Det vill säga, en eventuell vinst i den kooperativa hyresrättsföreningen är fri för medlemmarna att välja hur den ska disponeras. Exempelvis genom att finansiera framtida underhåll eller amortera på sina lån. På så sätt kan boendet bli betydligt billigare på sikt i jämförelse med motsvarande hyresrätt (Boverket, 2005).

#### **Svagheter**

De svagheter som finns för kooperativ hyresrätt är att det finns en osäkerhet kring behovet och svårigheter kring de finansiella villkoren för upplåtelseformen.

Den största svagheten som Boverket har identifierat är att upplåtelseformen passar långt ifrån alla människor. Det ekonomiska kapital som krävs att en person satsar kommer inte att kunna ge en avkastning på samma sätt som ett kapital som placeras i en bostadsrätt kan ge. Även för byggherrar vid produktion med kooperativ hyresrätt finns en osäkerhet om det finns tillräckligt starka finansiella villkor generellt för att kunna genomföra ett projekt med lönsamhet. Samtidigt uppger över hälften av de tillfrågade i Boverkets undersökning att frågan är för svår att ta ställning till.

Den svaghet som fastighetsutvecklarna identifierar mest bland de finansiella villkoren är osäkerheten kring att den ekonomiska föreningen får brist på eget kapital. Det finns därför en ovilja till att gå i borgen eller medfinansiera sådana projekt, orsaken behöver enligt Boverket utredas vidare (Boverket, 2005).

### **Möjligheter**

Den största möjligheten som finns med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt är att det kan finnas en stor marknad som är villig att efterfråga bostäder med kooperativ hyresrätt. Enligt Boverket (2005) har 81% av en tillfrågad referensgrupp, representativ för hela befolkningen, ett intresse av kooperativ hyresrätt. Kännedomen om upplåtelseformen är låg varför det är svårt att mäta efterfrågan. Emellertid har samma referensgrupp fått ta ställning till fyra olika boendelösningar, där personerna fått förutsättningarna beskrivna för sig i text, men namnet på boendeformen har inte avslöjats.

Följande beskrivningar har givits:

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

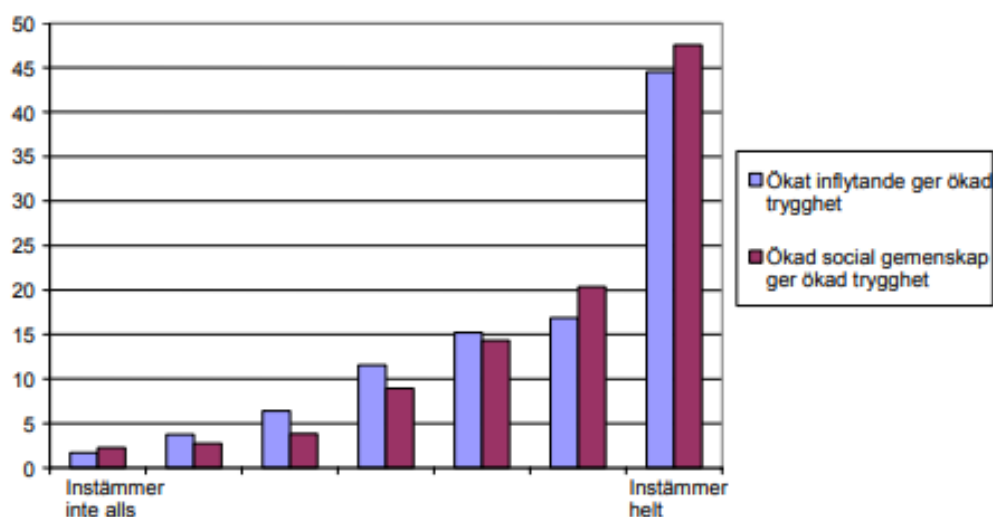
De fyra alternativen beskriver hyresrätt, kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen, kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen samt bostadsrätt. Resultatet av vad referensgruppen föredrog för boendeform i första hand var följande:

Tabell 2. Resultat av önskad boendeform (Boverket, 2005).

|    |                                           |     |
|----|-------------------------------------------|-----|
| 1. | Hysesrätt                                 | 14% |
| 2. | Kooperativ hysesrätt enligt hysesmodellen | 15% |
| 3. | Bostadsrätt                               | 29% |
| 4. | Kooperativ hysesrätt enligt ägarmodellen  | 40% |

Tabellen visar att det finns stora möjligheter för boendeformen utifrån den grundliga beskrivningen, men att kunskaperna och kännedomen kring den är fortsatt låg.

Kooperativ hysesrätt har också möjlighet att skapa ett tryggare boende för människor. En stor majoritet av den tillfrågade referensgruppen, enligt Boverkets utredning, instämmer i påståendet att ökat inflytande över sitt boende och en ökad social gemenskap ökar tryggheten.



Figur 5. Fördelning av attityder till påstående om ökat inflytande och ökad social gemenskap ger ökad trygghet (Boverket, 2005).

Med en kooperativ hysesrätt där både ökat inflytande och ökad social gemenskap är centrala delar finns det alltså möjlighet att kooperativ hysesrätt kan öka tryggheten.

## Hot

De hot som identifierats mot en vidareutveckling och en bredare etablering av kooperativ hyresrätt är ett flertal. Boverket (2005) har identifierat några av de mest övergripande hoten. Det största hotet berör den stora osäkerhet som finns kring potentialen för utveckling av kooperativ hyresrätt. Osäkerheten kan grunda sig i för dålig kunskap kring upplåtelseformen men också kring ekonomiska och juridiska förutsättningar för boendeformens fortlevnad på lång sikt.

Många kooperativa hyresrättsföreningar upplever idag brister med upplåtelseformen, både ekonomiska och juridiska, i jämförelse med andra upplåtelseformer. Det utgör också ett hot mot möjligheten att den blir mer utbredd.

Ett ytterligare centralt hot mot upplåtelseformens utveckling är en stor brist på kännedom och brist på kunskap om upplåtelseformen. Denna brist finns både hos kunder, det vill säga potentiella hyresgäster, och bland andra intressenter som exempelvis banker och andra kreditgivare. Enligt Boverkets undersökning instämmer 48% av tillfrågade kooperativa hyresrättsföreningar och andra intressentföreningar i påståendet om att bristande kunskap hämmar utvecklingen av kooperativ hyresrätt (Boverket, 2005).

### 3.3 Upplåtelseformer i Sverige

I Sverige finns fem olika upplåtelseformer. De tre vanligaste är hyresrätt, bostadsrätt och egnahem. De övriga två är ägarlägenhet samt kooperativ hyresrätt. För flerbostadshus är hyresrätt och bostadsrätt dominerande. Unga vuxna flyttar oftast till en hyresrätt som sitt första boende (Hyresgästföreningen, 2017).

#### Hyresrätt

En hyresrätt är en upplåtelseform där en person ges nyttjanderätt till en bostad genom ett hyresavtal mellan en nyttjare och en fastighetsägare, i de flesta fall ett fastighetsbolag. En hyresrätt har generellt en högre direkt månadskostnad jämfört med motsvarande bostadsrätt eftersom ett fastighetsbolag bland annat står för drift och underhåll. Vid produktion av hyresrätt krävs ett mycket långsiktigt ägande från fastighetsägare och avkastning på en projektinvestering sker under mycket lång tid. Samtidigt kan en hyresrätt anses vara en säker investering för ett fastighetsbolag eftersom marknaden och efterfrågan på hyresrätter är mycket stor (Victorin & Flodin, 2016).

Fördelen med hyresrätt är utifrån bostadsnyttjarens perspektiv, en väldigt låg ekonomisk risk då drift och underhåll sköts av hyresvärden. Det innebär en flexibilitet för den enskilde då bostaden ofta kan sägas upp med ett par månaders uppsägningstid. Nackdelen, för den enskilde, är att en relativt stor del av bostadsinnehavarens inkomst, som spenderas på boende, aldrig kommer kunna generera någon vinst i framtiden. Hyresgästen får även ett minskat inflytande över sitt eget boende och kan inte genomföra större

förändringar av bostaden utan tillåtelse från en hyresvärd (Hyresgästföreningen, 2016).

### **Bostadsrätt**

En bostadsrätt ingår i en ekonomisk förening som kallas bostadsrättsförening. För att en bostadsrättsförening ska kunna existera krävs att minst tre bostäder upplåts i föreningen samt att det åtminstone förekommer tre medlemmar i densamma (Lundén, 2015). Att en bostadsinnehavare är medlem i föreningen faller i de allra flesta fall naturligt, det är emellertid även möjligt att vara medlem utan att inneha någon bostad i föreningen (Victorin & Flodin 2016). Vidare ska föreningens namn framgå, de ska ha en revisor, det ska innehålla vilka stadgar föreningen har och en styrelse ska utses som sköter den dagliga verksamheten. Styrelsen utses av föreningsstämman som är föreningens högst beslutande organ (Lundén, 2015).

Det finns två olika sätt att förvärva en bostadsrätt. Det ena alternativet är upplåtelse, vilket innebär att en person förvärvar bostaden direkt från en bostadsrättsförening. Det sker vanligast i en nyproducerad bostad eller vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Det andra alternativet är överlåtelse, vilket oftast sker mellan en köpare och en befintlig bostadsrättsinnehavare. Det kan även överlåtas bland annat via testamente, byte, eller som gåva (Lundén, 2015).

I förhållande till hyresrätt är det en större risk att köpa en bostadsrätt än att besitta en hyresrätt. För det första krävs ett kapital för att kunna finansiera en bostadsrätt vilket medför risker för det egna kapitalet vid en bostadsrättsaffär. Hur stor insats som krävs skiljer sig enormt beroende på vilket område bostaden befinner sig i, storleken på bostaden etcetera. Att köpa en bostadsrätt kan vara en god investering, om den säljs med vinst, men det finns även orosmoment med att äga en bostadsrätt. Om priserna faller kan bostadsrättsinnehavaren vara tvungen att sälja med förlust (Hyresgästföreningen, 2016). Minskar priserna kraftigt kan säljaren hamna i skuld till långgivaren vilket kan innebära flera år med skulder.

Att bo i bostadsrätt innebär även att innehavaren är ansvarig för allt i bostaden. Det innebär att bostadsrättsinnehavaren, om exempelvis spisen eller toaletten skulle gå sönder, måste anlita hantverkare eller på annat sätt laga föremålet. Vidare är det upp till ägaren av bostadsrätten att renovera efter egen betalningsförmåga, vilket ger valmöjligheter vad gäller standard och utformning av bostaden. I en hyresrätt finns möjligheter att göra små förändringar om det sker hantverksmannamässigt och hyresgästen inte använder exempelvis utstickande färger (Hyresgästföreningen, 2016).

### **Egnahem**

Att bo i egnahem innebär i de allra flesta fall att bo i en villa eller i ett radhus. Att äga sin bostad innebär en större frihet för brukaren, det finns emellertid vissa begränsningar för vad en villaägare får göra (JM, 2018). Att äga sin bostad innebär att ägaren kan sälja, pantsätta eller hyra ut bostaden utan tillåtelse av en förening. Det är ägaren till bostaden som själv styr över hur bostaden används (Boverket, 2016).

## **Ägarlägenhet**

I en ägarlägenhet har den enskilde ägaren full äganderätt till bostaden. Varje enskild bostad har en egen fastighetsbeteckning och är en fristående fastighet även om den befinner sig på tionde våningen i ett flerbostadshus. För att en ägarlägenhet ska kunna bildas krävs det att minst tre ägarlägenheter bildar en samfällighetsförening. Föreningen förvaltar gemensamma utrymmen som exempelvis trapphus (Lantmäteriet, 2018). Fördelar med upplåtelseformen är bland annat att det är fritt att överlåta eller hyra ut bostaden, det finns heller ingen begränsning i hur många ägarlägenheter en enskild får äga. En ägare i upplåtelseformen för ägarlägenheter får aldrig nekas inträde i den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsutrymmena. Ambitionen är att ägarlägenheter kan bidra till ett ökat byggande eftersom privat kapital kan satsas på bostadsbyggande (Lantmäteriet, 2018).

Ägarlägenheter har sedan upplåtelseformen instiftades 2009 inte varit någon succé och väldigt få bostäder har uppförts i upplåtelseformen. De negativa aspekterna är framförallt de skattemässiga nackdelar som föreligger i jämförelse med en bostadsrätt. Gällande ägarlägenhet är stämpelskatten betydligt högre än för bostadsrätt. Vidare är den kommunala fastighetsavgiften dessutom lägre för bostadsrätt (Motion 2018/18:3169).

## 4 Empiri

*I följande kapitel berörs insamlad empiri från fem personer. För att se vilken befattning respondenterna har, vem texten refererar till samt vad de representerar se kapitel 2.1. Empirin kommer att presenteras utifrån olika underrubriker för att ge läsaren en tydligare struktur över insamlat material.*

### 4.1 Bostadsbrist för unga vuxna i Storgöteborg

Roten till bostadsbrist är att det byggs för få bostäder. Om bostadsbyggandet ökar kommer personer med mindre kötid och lägre kapital att ha möjlighet att lättare skaffa sig ett bostadskontrakt eller förvärva en bostad. De långa köerna och de höga insatserna till bostadsrätter gör det oerhört svårt för unga att träda in på marknaden. Det är ett problem att de flesta byggherrar bygger för en homogen grupp. De planerar och bygger för samma samhällsgrupp [11]. Om det krävs exempelvis tolv år att tillträda en viss hyresrätt i ett visst läge kommer personen att vara minst 30 år när personen tillträder. Ett koncept riktat mot unga vuxna med lottning av bostäderna gör att den önskade målgruppen kan ges möjlighet att efterfråga bostäderna. Då kommer de som är runt 20 år kunna erhålla en bostad i det området och slippa vänta tills de fyllt 30 år [13].

För att mildra bostadsbrist arbetar byggherren hårt med inträde till bostadsmarknaden. Anledningen till det är att det är en stor andel unga vuxna som bor i en studentbostad som snart måste lämnas, innehar en dyr andrahandsbostad eller bor hemma i föräldrahemmet. Samhällsgruppen unga vuxna som önskar träda in på bostadsmarknaden är stor. Att unga vuxna kan betala för sig syns på andrahandsmarknaden, där bostäderna i de flesta fall har väldigt höga månadskostnader. Det handlar därför om att erbjuda de unga vuxna andra alternativ, därför är ett koncept med kooperativ hyresrätt inriktat mot unga vuxna en god idé [13].

Det är oerhört svårt att komma in på bostadsmarknaden som ung. Att det behövs byggas till en viss samhällsgrupp kan vara nödvändigt i vissa fall [12].

### 4.2 Lärdomar av kooperativ hyresrätt

Insamling av erfarenheter har framförallt varit från ett fastighetsbolag som förvaltar kooperativa hyresrätter. Det har handlat om hur den ekonomiska föreningen ska få ihop sin ekonomi men också hur byggherren, vid produktion, ska kunna få ihop sin ekonomiska kalkyl. Frågor kring affärsmodellen har utvärderats för att kunna dra lärdomar inför framtiden. Det finns en erfarenhetsbank centralt för byggherren, där alla projektledare och övriga anställda kan samla erfarenheter. Exempelvis olika metoder för att kunna sänka kostnader, förhandlingar med entreprenörer och liknande frågor. Från dessa erfarenheter använder byggherren informationen i samband med planering och projektering [11].

Byggherren har tidigare arbetat med kooperativ hyresrätt, men de projekten har inriktat sig mot äldre målgrupper. Det är projekt som bygger på samarbete med kommuner och riktar sig mot äldre med vård- och omsorgsbehov och

bygger på att kommunen går in med kommunal borgen. I projektet kooperativ hyresrätt, nischat mot unga vuxna med begränsad ekonomi, är tanken att den ekonomiska föreningen helt ska klara sig på egen hand ekonomiskt. Byggherren kommer dock att garantera ekonomin till viss del. På grund av detta går det därför inte att använda stora delar av tidigare erfarenheter från de tidigare projekten med kooperativ hyresrätt. Anledningen till det är att affärsmodellen fungerar helt annorlunda mellan ett projekt med kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen med hjälp av kommunal borgen. Det kan jämföras med ett projekt enligt ägarmodell med 100% ekonomiskt ansvar för föreningen [I3].

Eftersom konceptet kooperativ hyresrätt är ett pilotprojekt, det vill säga ett test för att skaffa sig erfarenhet finns det inte mycket kunskaper inom området sedan tidigare. Det är första gången i Sveriges historia någon bygger ett projekt med kooperativ hyresrätt för en grupp som består av unga vuxna med begränsad ekonomi [I1].

De erfarenheter byggherren tagit lärdom av är framförallt hur en kooperativ hyresrättsförening med förvaltning hyresvärd har arbetat med finansieringsfrågor och förvaltningsfrågor under deras historia med kooperativ hyresrätt. Syftet är att kunna applicera och använda sig av dessa lärdomar när de projekterar ett projekt nischat för samhällsgruppen unga vuxna [I3].

Enligt erfarenheterna från en kooperativ hyresrättsförening med förvaltning, så är en av de positiva aspekterna med upplåtelseformen möjligheten till självförvaltning, och därmed möjligheten att kunna reducera månadshyran genom att föreningen driver en del av förvaltningen själv. Samtidigt finns ett väldigt stort frågetecken kring om unga vuxna kommer vara villiga att sköta en del av förvaltningen själva eller om det kommer behöva anlitas en entreprenör. En tydlig lärdom som finns från hyresvärderna, som förvaltar kooperativa hyresrätter, är att det är mycket viktigt att ha kontroll över underhållet i föreningen. Fastigheten och huset riskerar annars som helhet att ta mycket skada, eftersom det kan vara väldigt varierande mellan människor i föreningen hur stora möjligheter de har att delta med tid och pengar till underhåll i fastigheten. En viktig lärdom är därför att föreningen bör ta höjd för underhållet och ta ut en tillräckligt hög hyra att föreningen kan fondera pengar för underhåll på sikt [I3].

#### **4.3 Drivkrafter att starta ett projekt utifrån konceptet**

Göteborgs stad arbetar för att skapa en jämlik stad och har som en del i detta arbete fokus på barnens livskvalitet. Inom detta fokus återfinns också gruppen unga vuxna. Det finns en vilja i staden att skapa rum för den målgrupp som byggherre utvecklar ett koncept med kooperativ hyresrätt [I1].

Från första början var det meningen att det skulle byggas hyresrätter på den mark som sedan såldes till en byggherre, där det ska bli kooperativa hyresrätter. Byggbranschen kan uppfattas konservativ och därför uppmuntras innovativa projekt av stadsutvecklingsbolag snarare än att de sätter stopp [I2].

Idén om ett projekt med kooperativ hyresrätt riktat mot unga vuxna har funnits hos byggherren under en lång tid. Det har funnits en dialog med kommunen under en tid där de sagt att dem vill fortsätta nischa in sig mot unga vuxna och fortsätta att satsa på samhällsgruppen. Efter diskussioner har idéerna vuxit fram om att utveckla ett koncept med kooperativ hyresrätt för unga vuxna. Eftersom det inte finns ett liknande projekt bestod stora delar av arbetet, i tidiga skeden, av konceptutveckling. Sedan lämnades projektet vidare till en projektledare som med stöd från bland annat respondenten fortsätter att arbeta med konceptet [13].

Byggherren har valt att inrikta sig mot unga vuxna med begränsad ekonomi i projektet eftersom det bygger på företagets strategimodell. Byggherren har en strategi om att skapa attraktiva och hållbara bostäder för alla. För att möjliggöra boende för alla grupper har företaget arbetat fram ett antal koncept för att nå olika samhällsgrupper, ett av dessa är kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi. Varför byggherren valt att använda strategin är förutom att det finns med i företagets strategimodell även att det finns i byggherrens DNA. Byggherren är en ekonomisk förening som bygger på Kooperation. Företaget startades för att skapa arbetstillfällen för byggare, därför finns det i grunden ett ursprung för byggherren att ta ett samhällsansvar. Det finns ett solidariskt tänkande i företaget, därför har de velat utveckla ett koncept för unga vuxna med begränsad ekonomi [11].

Det finns en övergripande ambition om att bygga för alla. För att skapa ett byggande för alla krävs det ibland att en specifik grupp pekas ut, som drabbas hårt av bostadsbrist, och skapar ett specifikt utifrån den gruppen. Angreppssättet används för att lindra bostadsbrist i stort och det finns god potential att lyckas med konceptet [12].

Enligt [13] är byggherren en kooperativ aktör som har ett samhällsutvecklingsengagemang i grunden. Företaget har en övergripande strategi i att jobba med boendelösningar som möjliggör inträde på bostadsmarknaden. De har identifierat behovet på marknaden, att det finns väldigt många unga vuxna som befinner sig i en övergående boendesituation, som inte är långsiktig och utan besittningsrätt. Exempel på sådana lösningar är studentbostäder, inneboende, boende hos föräldrar eller boende på en andrahandsmarknad. Företaget ser både ett behovsperspektiv men också ett målgruppsperspektiv. Det finns en stor marknad och efterfrågan är stor. Där företagets erfarenheter, från andrahandsmarknaden, är att betalningsviljan och betalningsförmågan trots allt är relativt stor i gruppen, det ger också underlag för att det går att bygga för samhällsgruppen [13].

#### **4.4 Erfarenhet från samhällsgruppens uppfattningar**

[11] och [13] beskriver några generella erfarenheter och slutsatser utav ett dialogarbete, med gruppen unga vuxna, i samband med planering av byggnation med kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi.

[11] beskriver att de i sitt dialogarbete arbetat med att ta reda på vilka boendekvalitéer, olika funktioner och övriga synpunkter på vad som är viktigast, för samhällsgrupp unga vuxna, att ha i sin bostad. Vidare har de sedan satt en prislapp på olika kvalitéer och funktioner i sitt boende, samt på olika planlösningar och bostadstyper. Den största generella erfarenheten är att många i samhällsgruppen kan tänka sig att bo på en liten bostadsyta och prioriterar istället en billigare bostad. Vidare är även en avskild plats för sängen en viktig del. När det gäller åsikter och attityder kring upplåtelseformen kooperativ hyresrätt så ser många det som intressant. Delen att kunna påverka och förvalta sitt eget boende anses väldigt positivt. Det finns delade meningar hur stor andel av föreningens förvärv av fastigheten som ska finansieras via lån och hur stor andel som ska finansieras via insatser. Vissa anser att insatserna bör vara högre än mellan 100–200 000 kronor.

Rent generellt ser såväl [11] och [13] spridda åsikter i hur tilldelningen av färdigproducerade bostäder ska gå till. Det finns två grupper, vars andel är ungefär hälften var, som tycker olika angående om byggherren ska tilldela bostäder enligt lottning eller via köpoäng.

[13] beskriver att de ser några ytterligare erfarenheter från dialogarbetet gentemot samhällsgrupp unga vuxna. Det finns en generell vilja bland vissa unga vuxna om att leva mer utifrån en delningsekonomi och inte binda upp sig för starkt. Ur det avseendet bör intresset för kooperativ hyresrätt vara stort, då det i jämförelse med ett bostadsrättssköp kan anses vara mindre av ett uppbindande. En tydlig erfarenhet är också att unga vuxna gärna vill ha stor möjlighet att förändra interiör och utseende i sitt eget boende. Samtidigt är inte alla bekväma med att helt stå själva med ansvaret för saker som kyl, frys eller spis. Om något skulle gå sönder kanske inte alla har ekonomisk möjlighet att lösa ett sådant problem direkt. Därför kommer föreningen kanske att behöva ta ett lite större ansvar och fondera pengar till underhåll från hyrorna, precis som vid en vanlig hyresrätt.

Slutligen finns det också en generell erfarenhet att det finns ett informationsbehov gentemot de unga vuxna. Kännedom om upplåtelseform kooperativ hyresrätt är låg och därför behöver de förtydliga hur det fungerar med exempelvis upplåtelseinsats och medlemsavgift. Rent generellt så finns det brister bland unga vuxna i förståelsen kring upplåtelseformer, där en del inte heller vet skillnaden på hyresrätt och bostadsrätt [13].

#### **4.5 Värdeskapande för de olika aktörerna**

Värdeskapandet för de olika aktörerna berör värdet för byggherren, värdet för den enskilde hyresgästen och värdet för samhället i stort. Frågorna utifrån värdeskapandet utgår dels från de generella värdena som finns för upplåtelseform kooperativ hyresrätt men också utifrån värdena som finns för konceptet kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi.

### **Värde för byggherre**

Det främsta värdet för byggherren är att dem, om projektet blir lyckosamt, kan nå samhällsgruppen och därmed skapa lönsamhet. Detta för att trösklarna in på bostadsmarknaden sänks för en grupp som annars inte riktigt har tillgång till en hyres- eller bostadsrätt. Samhällsgruppen har varken kötid för en hyresrätt, som kan kräva över tio års kötid, eller ekonomiska möjligheter till en bostadsrätt. Men de kan ha ekonomiska möjligheter till en kooperativ hyresrätt där insatsen kan begränsas till runt 200 000 kronor [11].

Byggherren kan också nå lönsamhet genom att projekten ger en direktavkastning på samma sätt som vid produktion av bostadsrätt. Eftersom föreningen köper fastigheten i sin helhet av byggherren, kan de då räkna hem projektet. Detta bygger dock på att alla bostäder blir uthyrda. Annars kan en byggherre ta ett ekonomiskt garantiansvar för de eventuellt outhyrda bostäderna, genom att täcka de uteblivna upplåtelseinsatserna gentemot föreningen. Risken för outhyrda bostäder är dock liten om fastigheten befinner sig i A-läge i centrala Göteborg. Det ekonomiska ansvaret att garantera upplåtelseinsatser och hyresinbetalningar kvarstår dock i tio år för vissa byggherrar som bygger utifrån konceptet, varefter det är först efter denna tid avkastningen för projektet slutligen kan beräknas [11].

[15] menar att ett värde för byggherren, är att finansieringsmodellen är gynnsam. Om 10% av produktionskostnaderna finansieras med upplåtelseinsatser så gynnar det byggherren. Antingen kan byggherren spara in på det egna kapitalet och använda det till andra investeringar. De kan annars slippa betala 10% av produktionskostnaden i räntor till banker, vilket blir ett annat värde, om byggherren väljer den vägen.

I de fall när hyresmodellen används för upplåtande av kooperativ hyresrätt så finns det ett värde med en lägre förvaltningskostnad, på grund av bland annat mindre skadegörelse [14, 15].

Vidare så finns det även flera olika värden för en byggherre i stort. För en byggherre som blir pionjär i byggnation enligt konceptet så finns det ett värde i att uppnå en övergripande strategi om att uppnå social hållbarhet. Detta gör dem genom att skapa en marknad av bostäder som unga vuxna kan efterfråga, eftersom de ser en hög efterfrågan och också en väldigt god betalningsvilja. För en byggherre kan det ge väldigt positivt anseende att vara en aktör som gör nya satsningar i utforskade områden och att på ett sätt bygga för en annan grupp än de traditionella. Det finns också ett väldigt stort värde i att tillförskaffa sig erfarenheter från ett pilotprojekt med konceptet, eftersom de kan användas i andra projekt [13].

### **Värde för hyresgäst**

Ett av värdena för den enskilde hyresgästen är att de får en väldigt stark delaktighet i sitt boende i jämförelse med en vanlig hyresrätt. Den ekonomiska föreningen skulle exempelvis kunna handla upp matleveranser centralt och få bättre förhandlingsläge. Hyresgästen får möjlighet att påverka sitt boende och får fler kvalitéer i sitt boende när det är flera som bidrar till kassan. Den enskilde får också möjlighet på ett personligt plan att bli mer vuxen och mer

självständig, tack vare att individen flyttar hemifrån tidigare. Det är den mjuka delen av värdeskapandet [11]. Sedan är det rent ekonomiska värdeskapandet, för den enskilde hyresgästen, att individen får tillgång till ett boende som den annars inte hade fått. Genom att den tänkta samhällsgruppen är exkluderade från såväl hyres- som bostadsrättsmarknaden av olika anledningar [13, 11].

Eftersom föreningen amorterar på sina lån så kommer det i det långsiktiga perspektivet finnas möjlighet till en något billigare boendekostnad. Föreningens räntekostnader minskar precis på samma sätt som de minskar i en bostadsrättsförening [11].

Det är ett stort värde för den enskilde hyresgästen att den får möjlighet att bo i centrala Göteborg. Något som den annars inte hade haft möjlighet till, som tidigare beskrivet. Vidare så kan det finnas ett värde för den enskilde genom möjlighet till mer personligt ansvar och möjlighet till gemenskap i ett kooperativ [13].

Enligt [14] och [15] så leder ett kooperativt hyresrättsboende till ett billigare boende, för den enskilde hyresgästen, jämfört med en motsvarande hyresrätt. Detta beror dels på att föreningen via upplåtelseinsatser får tillgång till räntefritt kapital som kan täcka en del av produktionskostnader i samband med produktion. Det gör att kapitalkostnaderna minskar och i sin tur därmed även månadshyran för hyresgästen. En annan orsak till att ett kooperativt hyresrättsboende kan ha lägre månadshyror är att en kooperativ förening ofta har lägre driftskostnader för underhåll. Detta bottnar i att föreningen ofta har mindre problem med skadegörelse. Med en kooperativ hyresrättsförening så finns det en helt annan förståelse för att skadegörelse i slutändan bara drabbar hyresgästerna själva som får betala för det. Hyresgästerna är ofta mer skötsamma och därmed minimeras skadegörelse.

Ett ytterligare värde är, som flera tidigare respondenter instämde i, att den enskilde hyresgästen får möjligheten till inflytande och påverkan. Det finns självklart scenarion där hyresgäster i en vanlig hyresrätt kan få stort inflytande. Men det kräver i så fall en aktiv, lokal hyresgästförening i området och framförallt att en sådan hyresvärd är väldigt lyhörd och ambitiös gentemot hyresgäster. Det finns inget lagstadgat krav för en hyresvärd att tillmötesgå önskemål om exempelvis förändringar i trapphus och på gården. I en kooperativ hyresrättsförening så får de boende, beroende på ägarstruktur i föreningen, ett indirekt inflytande. Om en majoritet av medlemmarna i föreningen är missnöjda med en inriktning av styrningen av bolaget så har de också makten att via en föreningsstämma i så fall välja en ny styrelse som driver bolaget i annan inriktning [14].

### **Värde för samhälle**

Faktorn att kooperativ hyresrätt är ett spekulationsfritt boende, det vill säga att en enskild person aldrig kommer investera i boendet endast för att tjäna pengar, är värdeskapande för samhället. Samhället kan även i stort tjäna på att unga vuxna i större grad blir mer självständiga och får möjlighet att starta vuxenlivet. [11].

Det finns en jättepotential med kooperativ hyresrätt avseende att om upplåtelseformen blir mer utbredd och fler projekt nischas mot unga vuxna, så kan unga "tvingas" till ett sparande som de annars inte hade gjort. Det hade gett väldigt positiva värden både för individen och unga vuxna som grupp i samhället. För många unga vuxna så kan det vara svårt att under överskådlig tid se möjligheten till ett eget boende, men med en expansion av bostäder upplåtna med kooperativ hyresrätt så kan det vara en väldigt tydlig målbild med ett personligt sparande för att kunna få en egen bostad. Värdet för samhället är också att det, i en aktuell stadsdel, bidrar till liv och rörelse kvällstid vilket generellt blir effekten av att många unga bor i en stadsdel. Detta är en del i att uppnå kommunala statsutvecklingsbolags visioner om en blandstad i stort [12].

[13] beskriver att det största värdet för samhället är att kommunerna får ökade möjligheter att tillgodose de bostadsbehov olika grupper i samhället har. Unga vuxna är en grupp där bostadsbrist är utbredd och hyresmarknaden är, på grund av långa kötider, exkluderande mot unga vuxna i sig självt. Eftersom det krävs 10–15 års kötid för en bostad så är en person inte längre ung vuxen när den har kunnat uppnå denna tid. Konceptet kan också bidra till att skapa en starkare social hållbarhet i samhället.

#### **4.6 Risker och svårigheter**

Det finns alltid stora svårigheter med att starta upp ett projekt av detta slag. Att kooperativ hyresrätt inte är ett alltför känt begrepp är ett problem när det kommer till kunskapen om upplåtelseformen hos den breda massan. Det krävs mycket tid och energi att informera och utbilda folk i vad det är för koncept, framförallt när det gäller i hur hyresgästen ska betala respektive få tillbaka insatsen, bland annat för att den enskilde ska förstå vad det är den köper och hur det fungerar. En annan svårighet med projektet är att bygga tillräckligt kostnadseffektivt för att nå den önskade samhällsgruppen. [11].

Den enskilt största svårigheten med att upplåta kooperativ hyresrätt är finansieringsfrågan [13, 14, 15]. Orsaken till detta är bland annat att Boverkets kreditgarantier och den schablon som de räknar på, inte följer tiden och därmed värderas underlaget för garantin betydligt lägre än hur fastigheter värderas på marknaden. Det är en utmaning när det kommer till att hålla nere insatserna på dessa bostäder. Tillsammans med miljökrav, hållbarhetsfokus och energieffektivisering som många byggherrar arbetar hårt med, så blir det dyrt att hålla nere insatserna till bostäderna på en rimlig nivå. Den andra delen av finansieringsfrågan är kopplat till insatserna, för den enskilde, till bostäderna. Det går inte att pantsätta bostäderna, vilket medför en högre ränta än önskvärd för att finansiera en kooperativ hyresrätt [13]. [11] instämmer i denna risk och menar även att det kan vara svårt att låna till insatsen om inte exempelvis en förälder kan gå i borgen för ett blacolån. Andra risker med projektet menar [13] är hur de säkerställer att en förening har en stabil ekonomi. I vissa testprojekt så kan byggherren ta ett långsiktigt ansvar och är med och täcker utbetalning av upplåtelseinsatser som föreningen eventuellt inte kan betala ut. En annan insats som byggherren i sitt projekt kommer genomföra, är att de kommer att erbjuda föreningen ett tioårigt

hyresgarantiavtal för att undanröja risken för outhyrda bostäder under denna period. Förutom detta så får de inte redovisa minus i sin årsredovisning, enligt lagen om ekonomiska föreningar. Med hjälp av hyresgarantin minimeras denna risk för föreningen de första tio åren.

[I4] och [I5] ser svårigheter med att starta upp projekt med kooperativ hyresrätt och att komma igång med de första fastigheterna. [I5] tycker att det är svårt för en liten förening att utan uppbackning klara av denna typen av projekt. Det krävs att det finns en ekonomisk trygghet som kan backa upp ett sådant projekt. Därför är det viktigt att nå över den kritiska volymen av fastigheter för att få till ett driftöverskott som kan finansiera ytterligare projekt. [I4] och [I5] tycker att denna svårighet är den absolut största med att upplåta kooperativ hyresrätt. Lyckas byggherren att lösa finansieringen i tidigt skede så är det dock en svårslagen upplåtelseform.

För en byggherre så är den största risken att det blir en väldigt stor förlust rent ekonomiskt [I3]. Förutom risker rent ekonomiskt så kan byggherrens varumärke skadas om det blir ett område med bostäder där unga vuxna inte trivs. På samma sätt skulle det drabba andra byggherrar i liknande projekt [I1]. En generell risk är att produktionskostnaden blir allt för hög, vilket leder till en hög upplåtelseinsats, som gör det svårt att få ihop ekonomin. För den ekonomiska föreningen så finns risken att föreningen bestämmer sig för att konvertera till en bostadsrättsförening eller till ägarlägenheter. Den senare nämns vara mindre trolig [I3]. Det finns ett samband mellan föreningen och den enskilde i en kooperativ hyresrättsförening gällande risker. Stigande räntor är en av de största riskerna för en kooperativ hyresrättsförening, vilket kan leda till att avgifterna höjs kraftigt. Det medför att de boende får betydligt högre boendekostnader vilket inte alla klarar av. Det kan leda till att en del tvingas flytta ifrån bostaden och att föreningen i de fallen riskerar att gå i konkurs. Denna korrelation mellan föreningen och den enskilde medför att stigande ränta identifieras som kritiskt i ett sådant projekt [I1].

Risken att återbetalning av upplåtelseinsatsen uteblir är den största risken för den enskilde. För att minimera risken med försenad eller utebliven återbetalning av insatsen så arbetar vissa aktörer med att få till särskilda lösningar och påverka för att en statlig återbetalningsgaranti ska införas [I3].

Flera instämmer i risken att det blir en prisbild som folk inte har möjlighet att efterfråga, bostäderna blir allt för dyra helt enkelt. En högre prisbild kan bidra till att bostäderna går till de som har det bättre ställt och inte till den tilltänkta samhällsgruppen. En annan risk är att det blir för många små bostäder, alltså ettor där endast en person bor. Ur stadens perspektiv, där det på de allra flesta platser byggs blandstad, kommer området riskera att få en markant överrepresentation av ettor och i det avseendet inte klassas som blandstad. En annan risk som respondenten ser är att det kan vara svårt att hitta engagerade personer till att sitta med i styrelsen och i andra uppdrag. Att direktanvisa byggrätt för konceptet kooperativ hyresrätt som statsutvecklingsbolaget gjort i ett fall medför också en risk för de inblandade aktörerna om succén skulle utebli [I2].

#### 4.7 Finns det andra modeller för att nå samhällsgruppen?

Det finns byggherrar som förutom projekt med kooperativ hyresrätt även arbetar nationellt med ett antal olika projekt för att nå den övergripande strategin att bygga för unga vuxna som samhällsgrupp. Dels finns projekt som bygger på att använda sig av bostadsrätt som upplåtelseform. Några av bostäderna i föreningen kommer endast tillåtas att köpas av unga vuxna, då till en låg insats på 95 000 kr, vid försäljning tillåts säljaren endast få tillbaka sin insats, plus en indexuppräknings samt försäljningskostnader. Förutom detta så finns det koncept som kallas hyrköp. Detta går ut på att bostäder upplåts med bostadsrätt som upplåtelseform, men att en ung vuxen hyr bostaden. Personen får sedan köpa bostadsrätten när möjligheten finns till det, dock förbinder sig personen att göra det inom tio år [11].

Det finns även vissa byggföretag som producerar bostäder och sedan förvaltar på lång sikt. De företagen har en annan möjlighet att kunna bygga något billigare. De kan exempelvis välja en dyrare fasad i investering men som ger en lägre underhållskostnad. Dessutom kan det möjliggöra förmånligare banklån. De stora byggherrarna och entreprenörerna på marknaden har dock ett högre avkastningskrav vilket gör det betydligt lättare att bygga bostadsrätter som ger en direktavkastning för byggherren [12].

#### 4.8 Framtidsutsikter

Generellt sett så menar [13] att kooperativ hyresrätt lämpar sig bäst för en äldre samhällsgrupp som har en stabilare och tryggare ekonomi och har ambitionen att flytta från något större till något mindre bostad. Målet är att upplåtelseinsatsen ska vara lägre än vad det kostar att belåna sig för att köpa en bostadsrätt. [12] tycker att detta innovativa projekt är intressant. Projektet kan vara med och bidra till att de själva uppnår sina mål med hållbart byggande, blandstad och bostäder för alla. Samtidigt är det en risk om projektet inte skulle bli lyckat. Det positiva är framförallt att det är ett nytänkande och innovativt koncept. [11] tycker att konceptet är bra. Det ges ytterligare en möjlighet på bostadsmarknaden för de som inte har råd att köpa en bostadsrätt eller har tillräckligt med ködagar till en hyresrätt.

[13] beskriver att det finns ett antal faktorer som behöver utvecklas i framtiden för att upplåtelseformen kooperativ hyresrätt ska kunna bli mer utbredd, för att dessutom lyckas med konceptet kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi så krävs ytterligare faktorer. Den största utmaningen för att lyckas är enkom finansieringsfrågan. I framtiden behövs finansieringsformer som tillåter lägre upplåtelseinsatser för medlemmarna i föreningen. Vidare så finns det även en problematik med att regelverket idag gör att det kan dröja mellan tre till sex månader för en hyresgäst att få tillbaka sin upplåtelseinsats i samband med uppsägning. Det behövs någon form av lösning på den problematiken i framtiden. Slutligen är en förhöjd stämpelskatt i jämförelse med bostadsrätt (4,25 % mot 1,5 %) ett problem för upplåtelseformen som i framtiden behöver ses över.

För att nå förändringar i dessa tre delarna så krävs det statliga förändringar. Kreditgarantin från Boverket tillåter idag en garanti med belåning i föreningen

upp till 95% och det skulle kunna möjliggöra lägre insatser. Boverkets tillämpning av modellen för statliga kreditgarantier tillämpas likt bankernas värderingar av fastigheter. Det geografiska läget har stor betydelse för ett projekt, och här noteras en diskrepans mellan byggherrars verkliga förutsättningar för att bygga projekt. Värderingen behöver förändras i framtiden för att uppnå en utveckling för såväl upplåtelseformen generellt som för konceptet med unga vuxna med begränsad ekonomi [I3].

Vidare behövs en ekonomisk garanti som överbryggar dessa eventuella tre till sex månader som en hyresgäst som sagt upp sin bostad riskerar att behöva vänta på att få tillbaka insatsen. Den kan antingen erbjudas av byggherreaktören, men för att fler byggherrar ska våga producera bostäder så bör denna garanti ges av staten [I3].

Förändringar av dessa tre delarna har tagits upp i statliga utredningar. Statusen för förslaget om förändrad stämpelskatt, som kom i en statlig utredning för några år sedan, ligger bordlagt på regeringskansliet. De andra två delarna har föreslagits i en statlig utredning, vilken lämnades in i december 2017, ligger också vilande hos regeringen [I3].

[I1] menar att de själva kommer att skala upp och skapa nya projekt av samma karaktär om projektet blir lyckat. Att det ska fungera på landsbygd är mindre trovärdigt. Att det kan fungera i Göteborg är svårt att förutspå men efter projektets avslut kommer det vara lättare att svara på. Upplåtelseformen lämpar sig bäst för äldre och det beror på att de ofta har inga, eller väldigt små, befintliga lån på sina bostäder. Om då upplåtelseinsatsen är betydligt högre kan de trots det finansiera en kooperativ hyresrätt genom försäljning av tidigare bostad och sedan bo relativt billigt i föreningen. Att de största möjligheterna finns för de äldre i samhället beror också på att det blir fler pensionärer i framtiden. Den sociala samhörighet som finns i en kooperativ hyresrättsförening kan vara nyttig för den samhällsgruppen. Samtidigt som det finns stora möjligheter för en äldre samhällsgrupp är intresset från de unga vuxna enormt i detta projekt.

[I4] och [I5] ser mycket ljust på framtiden för upplåtelseform kooperativ hyresrätt generellt. Upplåtelseformen i sig är svårslagen i jämförelse med vanlig hyresrätt eftersom den ger stora mervärden vad det gäller boinflytande, omhändertagande och skötsel som de har möjlighet att antingen göra i egen regi eller köpa tjänster för. Det blir en större ansvarskänsla över det. Dock, så är möjligheten till att få ihop finansieringen det som är helt avgörande för att fler aktörer ska kunna producera bostäder med kooperativ hyresrätt. Mer beskrivet tidigare. Dock är förutsättningarna idag väldigt goda för att kunna hitta former för att ta itu med de finansieringsproblem som finns.

Något som inte är totalt nödvändigt för att produktionen av kooperativ hyresrätt ska öka, men som vore önskvärt för att bidra till att göra det lättare att producera bostäder är en mer skattemässig likvärdighet. Stämpelskatten är, som tidigare beskrivet, olika beroende på om det är produktion av bostadsrätt eller produktion av kooperativ hyresrätt. En hyresgäst kan heller inte nyttja exempelvis ROT-avdraget (skatteavdrag vid renovering,

ombyggnad och tillbyggnad) för förändringar i sin kooperativa hyresrätt, något som en boende i en bostadsrättsförening kan göra [14, 15]

## 5 Analys

*I kapitlet redogörs författarnas analys och egna tankar. Analysen är uppdelad i olika områden för att vara lätt för läsaren att följa strukturen.*

### 5.1 Bostadsbrist för unga vuxna

Bostadsbrist är ett problem i dagens samhälle. Att erbjuda den yngre samhällsgruppen bostäder till en rimlig kostnad är av stor vikt. Unga vuxna kan i många fall betala för sig det syns inte minst på andra- och tredjehandsmarknaden där det inte är ovanligt med orimligt höga hyror. Svårigheten är dock att erhålla ett bostadslån samt ha ett startkapital till en kontantinsats för en bostadsrätt. Att de unga vuxna i många fall har höga boendekostnader begränsar deras möjlighet att spara pengar för att ha möjlighet att senare köpa en bostad. Fler bostäder endast unga vuxna kan efterfråga är ett tillvägagångssätt. Konceptet kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi är ett sådant projekt för att nå den samhällsgruppen. På marknaden finns idag fler innovativa projekt som på samma sätt försöker gynna gruppen unga vuxna. Ett problem har varit att de flesta byggherrar riktar in sig mot en samhällsgrupp som har en starkare ekonomi där de kan göra en större vinst. De senaste åren har flera aktörer satsat på att bygga bostadsrätter för att få en direktavkastning. Det behövs alltså ett större utbud bostäder, framförallt bostäder som endast unga vuxna får efterfråga.

### 5.2 Övergripande möjligheter för upplåtelseformen

Detta avsnitt analyserar de möjligheter en kooperativ upplåtelseform skapar. Upplåtelseformen jämförs med andra upplåtelseformer i Sverige och Danmark, vilka positiva aspekter som finns med att bo i en kooperativ hyresrättsförening, framtidsutsikter för upplåtelseformen samt vilka brister som kan behöva åtgärdas för att kooperativ hyresrätt på sikt ska kunna växa. Analysen riktar sig delvis generellt för upplåtelseformen men även mer specifikt för möjligheter att nå samhällsgrupp unga vuxna med begränsad ekonomi.

#### 5.2.1 Jämförelse med andra upplåtelseformer

I jämförelse med bostadsrätt så kommer de personer som inte har en tillsvidareanställning, studerar eller på annat sätt inte uppfyller det som bankerna kräver att ha möjlighet att erhålla en bostad. Eftersom bankerna ofta kräver en tillsvidareanställning för att erhålla bostadslån är kooperativ hyresrätt en bra komplettering till bostadsrätt. Det som krävs är en besparing till en upplåtelseinsats som kan jämföras med den kontantinsats som behövs vid en bostadsrätt. En fördel med kooperativ hyresrätt är att risken att förlora sin upplåtelseinsats är betydligt lägre än att förlora kontantinsatsen till en bostadsrätt om marknaden börjar svikta. Det som krävs för att förvärva en kooperativ hyresrätt är en besparing till en upplåtelseinsats, eller en annan finansieringslösning, som kan jämföras med kontantinsatsen vid en bostadsrättsaffär. Om möjligheten finns att betala en lägre månadshyra i kooperativ hyresrätt jämfört med en hyresrätt är ett värde för den enskilde

som talar för kooperativ hyresrätt. Finns möjligheten att lägga en högre upplåtelseinsats för att få en lägre hyra och vice versa finns det stora fördelar med upplåtelseformen.

I jämförelse med andelsbostäder i Danmark finns en väsentlig skillnad mot kooperativ hyresrätt vilket gör att andelsbostäderna är betydligt mer utbredd i Danmark. Anledningen är att det går att pantsätta andelsbostäderna i Danmark vilket inte är möjligt med kooperativ hyresrätt. Möjligheten att pantsätta sin bostad för att finansiera upplåtelseinsatsen ger bostadsköparen en betydligt lägre ränta. För en person i Sverige, som vill förvärva en kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen, så krävs att personen tar ett blancolån vilket ger en betydligt högre ränta. I slutändan ger detta boendekostnader som är högre i jämförelse med andelsbostadsägare i Danmark. Det finns därför en anledning att tro att det är en av orsakerna till att kooperativ hyresrätt inte varit en succé.

Om pantsättning av upplåtelseinsatsen vore möjlig så skulle en individ lättare kunna låna till insatsen, dessutom till en lägre ränta. Den övergripande nackdelen med kooperativ hyresrätt och andelsbostäder i Danmark är dock att möjlighet till en stark värdeutveckling på det satsade kapitalet inte är möjligt.

### **5.2.2 Lämpar sig bäst mot en äldre samhällsgrupp?**

I respondenternas svar framgår åsikter om att kooperativ hyresrätt lämpar sig bäst mot en äldre samhällsgrupp. Eftersom en äldre samhällsgrupp i de flesta fall har en tryggare och starkare ekonomi kommer de ofta inte ha några problem med att betala en upplåtelseinsats. Flertalet äldre äger bostäder till höga värden och har små- eller obefintliga lån. Reavinstskatten vid en sådan försäljning kommer bli hög vilket medför att säljaren inte kommer kunna finansiera en bostad till samma marknadsvärde. Dessutom kan en person som är pensionär ha begränsad möjlighet att låna ytterligare från banken för att köpa en bostad på grund av deras sämre betalningsförmåga. Väljer en person i denna samhällsgrupp att sälja sin fastighet eller bostadsrätt och istället förvärva en kooperativ hyresrätt så finns det flertalet fördelar.

Det ena fördelen är att hyran kommer bli väldigt låg om personen väljer att betala en högre upplåtelseinsats, vilket personen inte kommer ha några problem att göra. En annan fördel är att personen, som i många fall kan ha en relativ dålig pension, helt plötsligt har likvida medel att använda för att göra aktiviteter eller åka på resor med istället för att ha allt i bundet kapital i en fastighet. En annan tydlig fördel är den gemenskap som en kooperativ hyresrättsförening erbjuder.

### **5.2.3 Möjlighet till tryggare boende?**

Gemenskapen som en kooperativ hyresrättsförening innebär är en av de allra största fördelarna med boendeformen. Möjligheten till att vara med och bidra på olika sätt i föreningen kan knyta starka relationsband men också innebära lägre månadshyror för de boende. Är individen en person som vill söka gemenskap och inte räds att hjälpa till med aktiviteter i föreningen så passar

denna upplåtelseform bra. För de personer som flyttar in i ett koncept där endast unga vuxna bor så finns det stora möjligheter för socialt umgänge. Är personen nyinflyttad är det ett utmärkt sätt att träffa nya människor att umgås med. Kan starka band knytas och relationer byggas inom en förening så kommer trygghetskänslan att infinna sig, vilket kommer bidra till en god livskvalité. Ett tryggt boende, finns stor anledning att tro, är en av de viktigaste aspekterna med avseende på en persons boende. Om gemenskapen kan bidra till att sänka månadshyran tillsammans med att skapa ett tryggt boende så är det ett utmärkt koncept.

#### 5.2.4 Intresset och marknaden är stor

Att det är lång väg att vandra när det kommer till den allmänna vetskapen om upplåtelseformen och informationsspridandet fastslås av en respondents åsikt. Efter ett resultat från en studie från Boverket som beskriver upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen och kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen utan att benämna vad det är för upplåtelseform så gav det följande svar:

|    |                                                 |            |
|----|-------------------------------------------------|------------|
| 1. | Hyresrätt                                       | 14%        |
| 2. | Kooperativ hyresrätt enligt hyresmodellen       | 15%        |
| 3. | Bostadsrätt                                     | 29%        |
| 4. | <b>Kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen</b> | <b>40%</b> |

Referensgruppen föredrog i första hand kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. Det tyder på att intresset för upplåtelseformen finns men att kunskapen om den är bristfällig. Finns det byggherrar som satsar på denna boendeform så finns det anledning att tro att efterfrågan kommer att öka om kunskapen om upplåtelseformen stärks. Därför kan informationsspridning vara viktigt för att skapa en bredare medvetenhet, vilket rapporten till viss del bidrar med.

#### 5.2.5 Framtidsutsikter

Konceptet med att bygga kooperativ hyresrätt för unga vuxna är som tidigare nämnts, ett nytt och innovativt koncept. Ska det bli fler projekt av liknande slag så krävs det i första hand att projektet blir lyckat och att byggherrens finansiella kalkyl går ihop. Blir det ett framgångsrikt projekt så kommer fler att inledas vilket är väldigt positivt. Uppstår det komplikationer som är svåra att lösa eller att projektet inte ger en vinst så kommer det vara svårt för aktören att motivera ett ytterligare projekt av samma slag.

För att underlätta för byggherrar att komma igång med denna typen av projekt så krävs det framförallt att tre delar förbättras eller skapas.

Dessa är:

1. Förändrad kreditgaranti
2. Förändrad stämpelskatt
3. Överbrygningsgaranti av upplåtelseinsats

För det första krävs det att den statliga kreditgaranti, där byggherrar kan lånefinansiera en byggnation med kooperativ hyresrätt med en garanterad ränta på upp till 95% värderas annorlunda. Boverkets brister utifrån deras värderingsmetod är något som behöver förbättras för att byggherrar ska ha möjlighet att använda sig utav denna garanti.

En annan, inte lika nödvändig men ändå viktig del, är att det skulle underlätta för byggherrar om stämpelskatten för kooperativ hyresrätt sänks. I dagens läge är stämpelskatten för hyresrätt och kooperativ hyresrätt 4,25%. Jämfört med bostadsrätt där motsvarande skatt idag är 1,5% är det en enorm skillnad. Skulle stämpelskatten jämnas ut så skulle det underlätta och tydligare motivera en byggherre att starta upp projekt av denna form.

Slutligen, för att skapa goda förutsättningar för fler projekt utifrån konceptet, behöver det finnas en överbrygning av upplåtelseinsatsen. Om den som flyttar ifrån en förening garanteras att återfå sin upplåtelseinsats vid avflytten kan den som flyttar in i en kooperativ hyresrätt känna sig trygg och slippa vänta tre till sex månader för att återfå insatsen. Detta är något som behöver regleras och det behöver beslutas om vilken aktör som ska stå för den garantin.

I det långsiktiga perspektivet kan de boende i en kooperativ hyresrättsförening enligt ägarmodellen få möjlighet till en lägre hyra. Anledningen till detta är att räntorna för föreningen kommer att minska över tid vilket gör att föreningen kan använda sitt överskott till att renovera, underhålla byggnaden, sänka avgiften eller på annat sätt skapa värde för den boende i föreningen. Möjligheten till detta finns i en kooperativ förening där all vinst går tillbaka till föreningen och de slipper att betala en andel till en fastighetsägare som är vinstdrivande.

### **5.3 Vad är värdeskapande för kooperativ hyresrätt?**

Analysen av de värdeskapande faktorerna är till stor del gemensamma men på vissa områden särskiljer sig värdeskapandet något beroende på vilken av modellerna för kooperativ hyresrätt som avses. Framförallt så blir den ekonomiska stabiliteten oftast bättre med hyresmodellen som innefattar kommunal borgen och därmed god ekonomisk säkerhet. Samtidigt är möjligheter för egen påverkan och full beslutanderätt för föreningen större i de fall dem upplåter bostäder med ägarmodellen. Beslutanderätten vid hyresmodellen beror helt på villkoren i blockuthyrningsavtalet mellan fastighetsägaren och den ekonomiska föreningen. Det ska dock nämnas att

det även vid upplåtelse med ägarmodellen kan finnas vissa villkor, som föreningen måste acceptera i samband med förvärvet av fastigheten, mellan byggherren och föreningen. Exempelvis så kan en byggherre ha kravet i avtalsförhandlingarna med föreningen i samband med köpet att ombildning till bostadsrätt kommer åläggas med ett vite om föreningen genomför det.

Det mest generella värdeskapandet för alla aktörer är möjligheten att nå en ny kundmarknad som idag är exkluderad från såväl hyresrättsmarknaden som bostadsrättsmarknaden.

### **Värde för samhälle**

Värdet för samhället berör dels direkta samhällsekonomiska värden men också social hållbarhet. Generellt värdeskapande för upplåtelseformen är att det är ett spekulationsfritt boende. Den upplåtelseinsats som betalas vid tillträde, återfås i samma summa till hyresgästen vid avflytt. De personer som väljer att satsa kapital i en kooperativ hyresrättsförening, kommer därför aldrig göra det i spekulations syfte för att enbart tjäna pengar. En följd effekt av det blir att den samhällsekonomiska risken minskar och att det finns fler alternativ till bostadsrätt. Den kan under vissa förutsättningar skapa risker för bostadsbubblor som kan påverka samhällsekonomin mycket stort.

Värdeskapandet i konceptet med att bygga kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi ligger i både en bättre potentiell social hållbarhet och dessutom en bättre samhällsekonomisk utveckling. Bostadsbrist för unga vuxna idag leder till att det regionala näringslivet har svårare att rekrytera och att vissa arbetstillfällen inte kan besättas på grund av att tänkt personal inte får tag i någon bostad. Konceptet kan potentiellt nå en kundgrupp som inte har möjlighet till varken hyres- eller bostadsrätt. Möjliggörs en boendeform för dessa så blir utbudet av arbetskraft större och därmed så ökar också möjligheter för tillväxt i näringslivet.

Unga vuxna är idag på många sätt exkluderade från bostadsmarknaden idag på grund av tidigare nämnda anledningar. Ett koncept med en boendeform där fler bostäder möjliggörs för gruppen så ökar den sociala hållbarheten inom staden och skapar bättre förutsättningar för att skapa blandstad, som i Göteborg är ett övergripande mål från politikens sida. Vidare så kan den kooperativa hyresrättsformen potentiellt ha en fostrande roll för unga vuxna och bidra till en bättre sparkultur i unga år. I ett läge där konceptet blir mer utbrett så kan det finnas en tydlig målbild för unga vuxna att spara mer pengar i unga år om det finns möjlighet till en bostad med förstahandskontrakt, om de bara klarar att finansiera en upplåtelseinsats om 100–300 000 kronor.

### **Värde för hyresgäst**

För hyresgästen är det tydligaste värdet just att få en bostad. För en potentiell hyresgäst som är exkluderad från såväl hyres- som bostadsrättsmarknaden så är alternativen som boendelösning dyra, osäkra andrahandskontrakt, att bo som inneboende eller att bo kvar hemma hos sina föräldrar. Kooperativ hyresrätt möjliggör ett utbud för denna kundgrupp, under förutsättning att de klarar finansiering av upplåtelseinsats, samt har någon form av inkomst.

Därför blir också värdet som störst för hyresgäster som just faller inom denna kategori.

Delaktigheten, gemensamheten och inflytandet i sitt boende är också ett tydligt värde för hyresgästen. Trygghet och säkerhet i sin hemmiljö beskrivs ofta som en av de viktigaste faktorerna för sitt hem. En större delaktighet och gemenskap med sina grannar kan skapa en ökad upplevd trygghet.

Vidare så är även möjligheter till ett billigare boende på sikt något som är starkt värdeskapande för individen. I ett upplägg enligt ägarmodellen så kommer föreningen själv kunna styra sina beslut och förvaltning i dess helhet. Då finns möjligheten genom att sköta en del av förvaltningen själva och därmed sänka föreningens löpande månadskostnader. Dessutom så kommer det inte finnas något avkastningskrav på intäkterna av månadsavgifter, så som ett fastighetsbolag i en traditionell hyresrätt har. Föreningen kommer själva ha friheten att exempelvis använda eventuellt överskott i årsredovisningen till att amortera på lån för att sänka kapitalkostnader, eller att använda överskott till att finansiera gemensamhetslokaler enligt medlemmarnas önskemål.

### **Värde för byggherre**

Det potentiella värdet som finns för byggherren är, som tidigare beskrivet, att det finns en stor efterfrågan och ett stort utbud av kunder som är exkluderade från hyres- som bostadsrättsmarknaden av olika anledningar. Betalningsviljan i dessa grupper är oftast god då deras alternativ är exempelvis dyra andrahandskontrakt. För en byggherre som producerar bostäder med kooperativ hyresrätt och lyckas få ihop den ekonomiska kalkylen för projektet så att samhällsgruppen kan efterfråga dem, så finns det en mycket stor potential att nå god lönsamhet.

En byggherre får vid byggnation av kooperativ hyresrätt också en direktavkastning i sitt projekt, i samband med att fastigheten förvärvas av den kooperativa hyresrättsföreningen. Detta är precis på samma sätt som vid produktion av bostadsrätter men skiljer sig i jämförelse med produktion av traditionell hyresrätt, där avkastningen och payback på investeringen sker under lång tid. Det finns därför en stor möjlighet för en byggherre som i sin affärsidé vill ha direktavkastning på sina byggprojekt, men som ser ett marknadsläge där efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter börjar bli mättad. Detta eftersom det delvis är andra kundgrupper som efterfrågar kooperativ hyresrätt i jämförelse med bostadsrätt. Det ska sägas att båda dessa värden gäller under ägarmodellen. För hyresmodellen så behöver byggherren i så fall sälja fastigheten till en extern part för att få en direktavkastning, de får i sin tur hyra ut fastigheten till den ekonomiska föreningen. Det finns också ett potentiellt värde för byggherren att vara en pionjär inom produktion av kooperativ hyresrätt. Vid lyckade projekt, kan det ge goda erfarenheter och bra publicitet för varumärket. På så sätt kan det ge en fördel gentemot konkurrenter.

### **Värde för ekonomisk förening**

I ett fall där ägarmodellen används så kan föreningen få en ekonomisk trygghet för eventuell skadegörelse eller hyresskulder av hyresgäster, genom

att skriva in i föreningens stadgar att föreningen har rätt att räkna av pengar från hyresgästens upplåtelseinsats. Exempelvis om en hyresgäst har betalat en upplåtelseinsats om 150 000 kronor vid inflytt. Fem år senare, när hyresgästen ska avflytta, så visar det sig att hyresgästen har haft ett onormalt högt slitage och dessutom ett antal månadshyror i skuld. Då kan föreningen räkna av kostnaden för detta i samband med att föreningen betalar tillbaka upplåtelseinsatsen och då exempelvis endast betala tillbaka 100 000 kronor. En ny hyresgäst betalar sedan den ordinarie upplåtelseinsatsen om 150 000 kronor och därmed har föreningen löst skulden. I förlängningen leder detta till att den ekonomiska föreningen får en stark ekonomisk trygghet och det bör i förlängningen även leda till att skadegörelse och annan problematik minimeras för föreningen.

#### **5.4 Vilka risker finns för kooperativ hyresrätt?**

Det finns ett flertal risker för alla de olika aktörerna i samband med produktion av kooperativ hyresrätt, såväl som för föreningen, som för byggherren och för de tilltänkta hyresgästerna. Den största övergripande risken är att kostnaderna blir för höga och att finansieringen för projektet inte blir ekonomiskt hållbar genom att byggherren inte får tillräckligt hög efterfrågan på den prisnivån som skapas.

Den största svårigheten och också det största hindret till att produktionen av kooperativ hyresrätt inte blir mer utbredd är svårigheten med finansieringen i ett inledande skede. Detta gäller oavsett om byggnation sker generellt med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt eller genom konceptet kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi. Vid byggnation om cirka 200 bostäder enligt ägarmodellen, så kommer förvärvskostnaden av fastigheten finansieras av mellan 80–95% med lån. En högre lånefinansiering leder till lägre upplåtelseinsatser och därmed ökar möjligheten att nå samhällsgruppen. Vid produktion av bostadsrätt så är lånefinansiering ofta annorlunda. Vid produktion av hyresrätt är aktören ofta en stor, stabil finansiell aktör som kan finansiera en del av produktionen med eget kapital, varefter belåningsgraden också blir lägre. De får också bättre kreditvillkor.

Svårigheten för kooperativ hyresrätt är att få en tillräckligt god kreditvärdighet att banker är beredda att låna ut till den belåningsgrad som krävs. I de fall där föreningen funnits under lång tid med befintliga fastigheter och hunnit bygga upp en stabil finansiell situation så kan den här kreditvärdigheten finnas internt och då kan föreningen med egna medel finansiera en del av produktion och därmed sänka belåningsgraden i produktionen. I de fall där en nystartad förening ska nyproducera eller förvärva en nyproducerad fastighet så krävs det någon form av kreditsäkerhet från en större aktör. Denna kan antingen ske exempelvis genom att stora byggherrar som producerar fastigheten och sedan säljer den till föreningen, fortsätter att axla ett ekonomiskt ansvar genom att ge olika ekonomiska garantier. Ett annat alternativ är att staten genom Boverket utarbetar olika former av statliga garantier. Bland annat genom att förändra den nuvarande statliga kreditgarantin och att skapa en garanti för utbetalningar av upplåtelseinsatser i samband med in- och utflytt i föreningen.

Identifierade svårigheter berör både mer generella risker för upplåtelseform kooperativ hyresrätt men också konceptet kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi. Hur stora riskerna är beror helt på vilka förutsättningar specifika nybyggnadsprojekt har. Riskerna är nödvändigtvis inte beroende av varandra.

### **Ränteläge**

Eftersom föreningen kommer att ha en hög belåningsgrad, teoretiskt sett så är nivåer upp emot 95% belåning av fastighetens värde möjligt, så kommer föreningen vara väldigt känslig för stigande räntor. Höjda räntor skulle slå väldigt hårt på månadsavgifterna för hyresgästerna vilket i sin tur skulle ge stora konsekvenser för individerna som får minskade möjligheter till konsumtion. Framförallt skulle det riskera drabba föreningens ekonomi då det i värsta fall skulle innebära att hyresgästerna inte kan betala sina hyror och att det blir svårt att hitta nya hyresgäster. Visserligen är ränteläget också en risk för de som bor i bostadsrätt eller hyresrätt. Men en bostadsrättsförening har generellt sett inte alls samma belåningsgrad, utan risken finns i personliga lån hos varje bostadsrättshavare. För en hyresrätt så är ägandet ofta i större fastighetsbolag med en annan kreditvärdighet.

### **Byggekostnader**

I ett fall med produktion av bostäder så blir slutkostnaden för kund alltid beroende på vilka byggekostnader byggherren får vid upphandling av entreprenör eller entreprenörerna. Detta gäller oavsett upplåtelseform, då byggekostnaderna är i stort sett likvärdiga oavsett om de upplåter bostäder med hyresrätt, bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Det finns en maxgräns i vad en potentiell hyresgäst skulle kunna klara av som månadskostnad och framförallt i nivå på upplåtelseinsats. Om byggekostnaderna blir höga så riskerar det leda till, för att få ihop ekonomin med upplåtelse av nyproducerad kooperativ hyresrätt, att upplåtelseinsatserna blir på en högre nivå. Då värdet i affären med kooperativ hyresrätt i stor del finns i att nå de som inte kan finansiera en bostadsrätt, så riskerar byggherren att få en prisnivå på upplåtelseinsatserna som marknadsgruppen ändå inte kan nå. En annan aspekt utifrån byggekostnaderna är de olika miljöcertifieringarna som finns. Byggherren kan ställas inför dilemmat att bygga billigt eller att bygga miljömässigt. I ett projekt där upplåtelseinsatserna nå rimliga nivåer är det en utmaning och en balansgång vad gäller val av miljömässiga material. Samtidigt så finns det en ökad medvetenhet och inställsamhet till hållbarhet i dagens samhälle vilket sätter krav på byggherrar.

### **Bibehålla stabilitet för föreningens ekonomi**

Att det inte blir stabilitet i föreningens ekonomi är en stor risk vid produktion av kooperativ hyresrätt. Förutom nivån på ränteläget, som beskrivet i 5.4. så påverkas föreningens ekonomiska stabilitet om den minimerar obetalda hyresskulder, eventuella outhyrda bostäder och följer en god underhållsplan för fastigheten.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar så får kooperativa hyresrättsföreningar inte redovisa minus, för att i så fall kan föreningen inte

garantera utbetalningar av medlemmarnas upplåtelseinsats vid eventuell avflytt. Därför är det helt nödvändigt att bibehålla en stabilitet i föreningens ekonomi. Detta är därför en helt avgörande del för att lyckas med ett projekt med bostäder upplåtna med kooperativ hyresrätt.

### **Risk för ombildning**

Konceptet är en möjlig lösning för att motverka bostadsbrist för unga vuxna med begränsad ekonomi. Det finns exempel där kommunala aktörer har direktanvisat byggrätter till en specifik byggherre med villkoret att de framtida bostäderna ska vara reserverade för unga vuxna med begränsad ekonomi. Då kan kooperativ hyresrätt vara en god lösning, med tanke på tidigare resonemang om att det finns en särskild kundgrupp som kan efterfråga dessa.

I de juridiska förutsättningarna, för att upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt, så finns det inga hinder för den ekonomiska föreningen att i något skede ombilda föreningen till en bostadsrättsförening. Eftersom en hyresrättstagare har förtur av köp av bostäder i samband med ombildning till bostadsrättsförening, så finns det anledning att tro att det skulle kunna ske stora ekonomiska vinster. Framförallt i lägen som idag har utvecklingspotential och på sikt har möjlighet att bli ansedda som mycket starka A-lägen i centrummiljö i takt med att statsutvecklingen i Göteborg fortgår.

Vid en ombildning så kommer ett nybyggnadsprojekt byggt enligt denna modell tappa sitt syfte då bostadsrätt blir exkluderande för den önskade samhällsgruppen unga vuxna med begränsad ekonomi.

### **Prisbild som överskrider vad folk förväntar sig**

För att nå samhällsgrupp unga vuxna med begränsad ekonomi så finns det en prisbild som denna grupp klarar av. Erfarenheterna är att gruppen har relativt god betalningsförmåga, sett till vad de klarar av att betala på andrahandsmarknaden. Det som är den avgörande delen är nivån på upplåtelseinsatsen. De generella risker som finns, är som tidigare beskrivet, framförallt ränteläget och byggkostnaderna. Om dessa risker blir en realitet så riskerar ett produktionsprojekt få så pass höga upplåtelseinsatser att den önskade samhällsgruppen inte kan efterfråga.

### **Risk att skapa segregation?**

Genom ett produktionsprojekt med konceptet så kommer det i förlängningen leda till många små bostäder med en homogen befolkning i området. Att utforma nybyggnadsprojekt enligt denna modell riskerar att skapa en viss segregation eftersom området fylls av många människor i en liknande befolkningsstruktur. En kooperativ hyresrättsförening med så många små bostäder med endast unga vuxna kan leda till att det är svårt att driva föreningen. Anledningen till det är att det är många medlemmar, det kan finnas tids- eller erfarenhetsbrist hos medlemmarna samt att en mycket förekommande in- och utflyttning kan leda till svårigheter att få folk att engagera sig.

### **Risk till följd av besittningsrätt**

För att bygga bostäder med en säker boendeform så krävs det att den boende i sitt hyresavtal har besittningsrätt. Samtidigt innebär besittningsrätten att föreningen aldrig kan tvinga människor att säga upp sitt hyresavtal. Byggherren i ett nybyggnadsprojekt kan välja vid tilldelningen av hyreskontrakt att endast göra det till en önskad samhällsgrupp, exempelvis unga vuxna med begränsad ekonomi. Besittningsrätten innebär dock att om dessa personer bor kvar i takt med att de blir äldre och ens ekonomi förbättras, så kommer fastigheten ha många hyresgäster som inte tillhör samhällsgruppen. Ett nybyggnadsprojekt kan då visserligen uppnått sitt syfte i ett inledande skede, men om området blir väldigt attraktivt så finns det anledning att tro att in- och utflyttning minskar och att tilldelning av bostäder till önskad samhällsgrupp blir mindre förekommande.

### **Tilldelningsproblematik**

Om det övergripande målet med ett produktionsprojekt med kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi ska minska bostadsbrist, så är utformningen av tilldelningen av hyresavtal mycket central. Som rapporten tidigare beskrivet, så har konceptet kooperativ hyresrätt störst potential just för den kundgruppen som är exkluderade från hyresrätts- och bostadsrättsmarknaden.

Tilldelningen av hyreskontrakten kan antingen ske strikt genom kötid eller genom strikt lottning i en grupp som har intresseanmält sig. I tilldelningen kan byggherren sedan ställa ett antal villkor. För att nå samhällsgruppen så behöver den som tilldelar ställa villkor om viss ålder och inkomst. Även om dessa villkor ställs så är det fortfarande osäkert om projektet på ett avgörande sätt minskar bostadsbrist. I attraktiva lägen så finns det anledning att tro att intresset kommer vara väldigt stort och att de flesta som gör en intresseanmälan kan redan idag ha en säker boendeform.

Det kan därför finnas anledning till att ställa ytterligare villkor, att exempelvis den sökande ska sakna varaktig bostad eller att personen på något sätt har en extra utsatthet.

I valet mellan att tilldela bostäder utifrån kötid eller lottning så är åsikterna bland unga vuxna väldigt spridda om vad som är mest rättvist. Kötiden kan uppfattas som mer likabehandlande men det riskerar att ge samma exkluderande effekt för samhällsgruppen som hyresrätt har. Lottning uppfattas av vissa som mer rättvist men att låta slumpen avgöra kan också uppfattas som orättvist mot de individer inom samhällsgruppen som faktiskt ändå tagit ansvar och ställt sig i kö och väntat under en lång tid.

Det finns dessutom vissa villkorsstadgade regler som exempelvis Boplats Göteborg har. Om en bostad ska tilldelas via dem så får bostaden endast tilldelas utifrån kötid. För att nå samhällsgruppen behöver den som tilldelar i så fall ställa ett antal villkor för att då nå gruppen på bästa sätt.

Förutom dessa grundläggande metoder kan hyresvärden använda sig av ett tillvägagångssätt där "först till kvarn" får bostad. Det innebär att den första som

intresseanmäler sig, när en bostad gjorts tillgänglig på förmedlingstjänsten, erhåller bostaden. Fördelen med detta är att aktiva bostadssökare får möjlighet till att erhålla ett hyresavtal. Nackdelen är däremot att det precis som vid lottning kan anses vara orättvist.

## 6 Diskussion och slutsats

*I följande kapitel redogörs för slutsatsen utifrån den grundläggande frågeställningen. Vidare presenteras en källkritisk diskussion samt förslag till vidare forskning.*

### 6.1 Diskussion kring frågeställning

Det finns en mycket god potential för att nå en samhällsgrupp bestående av unga vuxna med begränsad ekonomi med hjälp av kooperativ hyresrätt. Som tidigare beskrivet i delen om värdeskapande så är förutsättningarna goda eftersom det finns en stor möjlig kundgrupp inom den önskade samhällsgruppen. Gruppen har en begränsad, men ändå relativt genomsnittlig, ekonomi med hög betalningsvilja i relation till de bostäder de efterfrågar. De är idag exkluderade från marknaden med hyresrätter eftersom kötiden i Göteborg generellt sett är väldigt lång. De är även exkluderade från bostadsrättsmarknaden eftersom de inte har ekonomi till att finansiera kontantinsatsen på minst 15% som krävs i samband med köp av bostadsrätt. De har även mycket svårt att erhålla bostadslån på grund av bankernas regler och bedömning. Alternativet för samhällsgruppen är att bo kvar hos föräldrar, bo inneboende eller att bo i dyra andrahandskontrakt. Alla dessa alternativ upplevs som betydligt sämre än en boendeform med kooperativ hyresrätt.

Bostadsbrist för samhällsgruppen unga vuxna är i Göteborg generellt sett mycket hög och i synnerhet för gruppen unga vuxna med begränsad ekonomi. Viljan och intresset, för en trygg bostad med besittningsrätt, är hög och därför är förutsättningarna goda för att lyckas med produktion av kooperativ hyresrätt. För byggherrar så ger kooperativ hyresrätt en direktavkastning, på samma sätt som vid produktion av bostadsrätt. Många byggherrar vill kunna räkna hem ett projekt på kort sikt för att nå lönsamhet. Konceptet kooperativ hyresrätt vänder sig till en annan kundgrupp än de som köper bostadsrätt. Det finns alltså, ur byggherrens perspektiv, en möjlig marknad att kunna mätta. Potentialen finns därför för byggherren att nå nya marknader och därmed stor lönsamhet om de blir ledande och tidiga på marknaden.

Förutsättningar att hantera de risker och problem som kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi bör också finnas i samhället. Från samhällets sida så finns det en stor ambition att vilja mildra bostadsbrist, i synnerhet för utsatta grupper som exempelvis unga vuxna med begränsad ekonomi. Det bör därför finnas förutsättningar för samhället att vilja medverka till att skapa mekanismer som hanterar de risker som finns.

För att ge möjlighet till att minska bostadsbrist för samhällsgruppen och samtidigt ge lönsamhet för byggherrar krävs det emellertid att vissa delar behöver förbättras, hanteras eller åtgärdas.

Finansieringsfrågan är helt avgörande för att produktion av fler projekt ska möjliggöras. Konceptets mervärden och styrkor bygger på förutsättningen att finansieringen går ihop vid produktion av bostadsprojekt. Eftersom belåningsgraden måste vara hög för att resultera i rimliga upplåtelseinsatser så behöver någon utomstående aktör ekonomiskt garantera dessa lån. En

annan del av finansieringsproblematiken är utmaningen att bibehålla stabilitet i föreningens ekonomi. Detta med tanke på att en enskild förening utan ekonomisk garanti från någon annan aktör, har ganska dålig kreditvärdighet.

Författarnas slutsats är att om mindre, självständiga föreningar i ägarmodellen ska finansiellt kunna stå på egna ben så krävs det en betydligt starkare statlig garanti än i dagsläget. Om inte den statliga garantin förändras så kommer konceptet till stor sannolikhet inte kunna bli lyckosamt. Det finns byggherrar idag som själva tar ett ekonomiskt ansvar och garanterar ekonomin. Det är dock inte troligt att det finns så pass många aktörer som kan agera på det sättet att konceptet blir utbrett i någon större omfattning. I hyresmodellen så är utsikterna bättre i dagens läge genom att finansieringen kan tryggas via kommunal borgen, det är dock endast med ägarmodellen som upplåtelseformens alla fördelar kommer till del.

Det staten behöver genomföra för att skapa de förutsättningar som krävs är dels de tre delar om förändrad kreditgaranti, garanti för utbetalningar vid in- och utflytt samt en förändrad stämpelskatt som statliga utredningar föreslagit. Mer beskrivet i kapitel 5.2 Det finns även det utrymme för bland annat en ny, mer uppdaterad utredning från Boverket. Den bör utvärdera erfarenheter från de snart femton år som den permanenta lagen om kooperativ hyresrätt funnits.

Vidare, så är en ytterligare slutsats att det krävs mer informationsspridande om upplåtelseformen för att kunna sprida kunskapen till allmänheten i högre grad. Rapporten visar att intresset för upplåtelseformen och konceptet är stort, men att kunskapen och kännedomen är låg. Om det allmänna intresset blir större så bör också förutsättningen vara bättre för att få Boverket, men också andra privata aktörer att ta ett större omtag med att jobba med frågan.

Något som också är en förutsättning för att upplåtelseformen och konceptet ska bli mer utbrett är att det finns stora aktörer som vågar och vill vara en pionjär i området och ser den potentiella marknaden som finns. Om ett antal större aktörer genomför projekt där de själva tar en del av det ekonomiska ansvaret, så kan detta ge erfarenheter som blir mycket värdefulla för att andra aktörer ska välja att producera bostäder med konceptet. Byggherrar med stort fokus på social hållbarhet bör ha förutsättningar och vilja att kunna genomföra detta.

Den övergripande slutsatsen är därför att konceptet kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi har god möjlighet att bli lyckosamt. Det är dock helt centralt att lösa finansieringsfrågan genom att möjliggöra en hög belåningsgrad i föreningen, för att på så sätt nå en nivå på upplåtelseinsatsen som medför att samhällsgruppen kan efterfråga bostäderna.

## **6.2 Källkritisk diskussion**

De brister som referenserna i rapporten har är bland annat att urvalet kan vara något ensidigt och att det är mycket fokus på källor från Boverket och Hyresgästföreningen. Boverkets mer omfattande rapporter om kooperativ

hyresrätt är ålderstigna och det kan leda till att vissa delar i analysen kan träffa något fel då det möjligtvis inte är lika aktuellt. Rent generellt så är urvalet av källor något begränsat eftersom det inte finns så mycket information om ämnet. Den information som finns är i första hand från Boverket och sedan från ett antal intresseorganisationer som bland annat Hyresgästföreningen samt ett fåtal böcker av författare inom forskningsfältet. Det finns även ett flertal mer företagsinterna källor om upplåtelseformen och konceptet. Dessa kommer dock inte att tas i beaktning på grund av risken för en alltför subjektiv beskrivning.

Det saknas i princip helt vetenskapliga publikationer från universiteten om upplåtelseformen vilket också kan påverka värdet av objektiviteten i källorna. Det finns ett fåtal tidigare examensarbeten om ämnet men dessa har använts med försiktighet på grund av risken för alltför subjektiv information.

Det finns i rapportens referenser även olika definitioner av unga vuxna, och definitionen i källorna överensstämmer inte alltid med definitionen på 18–30 år som detta examensarbete har. Detta kan leda till att de slutsatser som det teoretiska ramverket påvisar om unga vuxna ska tolkas med viss försiktighet då definitionen inte helt överensstämmer.

### **6.3 Förslag till vidare forskning**

Författarna har ett antal förslag till vidare forskning inom forskningsfältet där det finns ett större informationsbehov. En uppdaterad version från Boverket om statusen i dagsläget för upplåtelseformen vore önskvärt. Eftersom upplåtelseformen är så pass okänd så krävs det att en grundläggande utredning från Boverket är mer uppdaterad för att dra bättre slutsatser vid utredning av upplåtelseformen och konceptet. I övrigt så finns det även utrymme för andra aktörer än Boverket att fortsätta bedriva forskning om varför inte upplåtelseformen blivit mer utbredd och för vilka samhällsgrupper den kan vara som mest lyckosam för.

Vidare så saknas väsentlig information om varför 26 kooperativa hyresrättsföreningar sedan den permanenta lagen infördes 2002 har avvecklats eller ombildats. Detta är en tydlig del av forskningsfältet som det finns ett tydligt behov av att utreda mer för att kunna visa på orsaker och förklaringar till detta.

Slutligen så skulle forskning och utredning om möjliga effekter och risker det finns för att förändra Boverkets statliga kreditgaranti ha ett stort värde och komplettera detta examensarbete. Slutsatsen i detta examensarbete bygger på att en förändring av denna kreditgaranti är nödvändig för att få en mer utbredd produktion av kooperativ hyresrätt för unga vuxna med begränsad ekonomi. Rapporten behandlar dock inte vilka effekter en sådan förändring skulle kunna ge.

## 7 Referenser

*Rapportens referenser utgår i litteratur, elektroniska källor samt muntliga källor från de semi-strukturerade intervjuer som författarna har genomfört.*

### 7.1 Litteratur

Lundén, B. (2015). *Min bostadsrätt, 1: a upplagan*. Mölnlycke: Elanders AB

Malmgren, L. (2004). *Seniorboende i kooperativ hyresrätt: 1: a upplagan*. Sturkö: Vita Novis.

SFS 2002:93. *Lag om kooperativ hyresrätt*. Stockholm: Justitiedepartementet.

Victorin, A. & Flodin, A. (2016). *Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt, 4:e upplagan*. Uppsala: lustus Förlag AB.

### 7.2 Elektroniska källor

Bolagsverket. (2018). *Statistik om företag och föreningar*. Hämtad från <http://www.bolagsverket.se/pb/etjanster/statistik/statistik-1.3538>

Boplats. (2013). *Utan varaktigt boende i Göteborg*. Hämtad från [https://nya.boplats.se/webbresurser/info/Utan\\_varaktigt\\_boende\\_i\\_goteborg.pdf](https://nya.boplats.se/webbresurser/info/Utan_varaktigt_boende_i_goteborg.pdf)

Boplats. (2018). *Boplats i siffror*. Hämtad från <https://nya.boplats.se/om/statistik>

Boverket. (2004). *Renässans för självbyggeri?* Karlskrona: Boverket. Hämtad från [https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2004/renassans\\_for\\_sjalvbyggeri.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2004/renassans_for_sjalvbyggeri.pdf)

Boverket. (2005). *Kooperativa hyresrätter: Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen*. Karlskrona: Boverket. Hämtad från [https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/kooperativa\\_hyresratter.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/kooperativa_hyresratter.pdf)

Boverket. (2005b). *Bygga och bo i kooperativ hyresrätt: En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar*. Karlskrona: Boverket. [https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/bygga\\_och\\_bo\\_i\\_kooperativ\\_hyresratt.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/bygga_och_bo_i_kooperativ_hyresratt.pdf)

Boverket. (2012). *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*. Karlskrona: Boverket. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/bostadsbristen-ur-ett-marknadsperspektiv.pdf>

Boverket. (2012). *Kreditgaranti: Så fungerar det*. Hämtad från <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/boverket-kreditgarantifolder-2012.pdf>

Boverket. (2016). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*. Hämtad från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplattelseformer/>

Fastighetsägarna. (2014). *Hur vill unga i Stockholm bo i framtiden?* Hämtad från <http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/rapporter/ovriga-rapporter/hurvill-unga-i-stockholm-bo-i-framtiden>

Hyresgästföreningen. (2016). *Bo i hyresrätt eller bostadsrätt*. Hämtad från <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/ombildning2/hyresratt-eller-bostadsratt/>

Hyresgästföreningen. (2017). *Hur påverkar situationen på bostadsmarknaden unga vuxnas möjligheter att skapa sin egen framtid?* Hyresgästföreningen: Göteborg. Hämtad från [http://hurvibor.se/wp-content/uploads/Unga-vuxnas-boende-2017\\_Storgoteborg.pdf](http://hurvibor.se/wp-content/uploads/Unga-vuxnas-boende-2017_Storgoteborg.pdf)

JM. (2018). *Bo med äganderätt*. Hämtad från <https://www.jm.se/bostader/att-kopa-nytt/att-kopa-smahus/bo-med-aganderatt/>

Lantmäteriet. (2018). *Ägarlägenheter*. Hämtad från <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tredimensionell-fastighetsindelning/Agarlagenheter/>

Motion 2017/18:3169. *Ägarlägenheter och bostadsmarknaden*. Tillgänglig [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/motion/agarlagenheter-och-bostadsmarknaden\\_H5023169](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/motion/agarlagenheter-och-bostadsmarknaden_H5023169)

SCB. (2018). *Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968–2017*. Hämtad från [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BE\\_BE0101\\_BE0101A/BefolkningNy/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/BefolkningNy/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299)

Nordiska Rådet. (2018). *Bostad i Danmark*. Hämtad från <http://www.norden.org/sv/hallaa-norden/danmark/flytta-till-danmark/bostad-i-danmark>

Svensk mäklarstatistik. (2018). *Prisutveckling i Storgöteborg*. Hämtad från <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/storgoteborg/#/bostadsratter/arshistorik>

Västsvenska handelskammaren. (2014). *Bostadsbristens pris: En konsekvensanalys för Stor-Göteborg*. Hämtad från <https://www.vastsvenskahandelskammaren.se/globalassets/formular/stadsutveckling/rapporter/bostadsbristens-pris.pdf>

Öresunddirekt. (2018). *Köpa eller sälja dansk andelsbostad*. Hämtad från <https://www.oresunddirekt.se/bil-bostad/hyra,-koepa,-saelja/koepa-eller-saelja-andelsbostad>

### **7.3 Muntliga källor**

[I1], Projektledare, byggherre som producerar bostäder. Intervju 23 mars.

[I2], Processledare, kommunalt stadsutvecklingsbolag. Intervju 26 mars.

[I3], Bostadspolitisk expert, centralorganisationen för en byggherre som producerar kooperativ hyresrätt. Intervju 9 april.

[I4], Förvaltningschef, fastighetsägare som förvaltar och producerar kooperativ hyresrätt. Intervju 9 maj.

[I5], Ekonomi och finanschef, fastighetsägare som förvaltar och producerar kooperativ hyresrätt. Intervju 9 maj.