



Göteborgs Stadshus AB
Org nr 556537-0888

Bilaga C
Styrelsen 2015-01-12

Utfärdat 2014-12-16
Diarienummer 0036/14

Handläggare

Carl Bartler
Telefon 031-3680564
E-post: carl.bartler@gshab.goteborg.se

Rapport rörande ökade möjligheter att erbjuda kooperativa hyresrätter

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Godkänna rapporten och förklara uppdraget fullgjort.
2. Översända rapporten till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för eget ställningstagande.

Sammanfattning

Det finns i dagsläget ingen kooperativ hyresrättsförening som hyr något hus av Förvaltnings AB Framtidens dotterbolag. Samtidigt finns enstaka exempel på andra typer av alternativboenden med koppling till Göteborgs Stads allmännyttiga bostadsföretag.

Intresset för att bilda föreningar eller att bo i kooperativ hyresrätt har enligt uppgift från Förvaltnings AB Framtiden varit lågt. Enligt Göteborgs Stadshus AB's bedömning skulle intresset möjligen kunna öka genom mer information om hur föreningar bildas och hur boendeformen fungerar samt genom att stöd kan erbjudas vid bildandet av föreningar. Kostnaderna för att öka tillgången till information om boendeformen bedöms som små och bör kunna inrymmas i bolagens kommande budgetarbeten.

På andra håll i landet finns exempel på att hus byggs av allmännyttiga företag i syfte att i nästa steg överlåta husen till en kooperativ förening genom uthyrning eller försäljning. I de fall de kommunala bolagen erbjuder stöd vid bildande av föreningar eller bygger hus i syfte att överlåta dessa till en förening måste bland annat statsstödsregler och eventuell marknadspåverkan beaktas.

En bedömning av de ekonomiska konsekvenserna av att fastigheter blockförhyrs eller förvärvas av föreningar har inte gjorts i dagsläget. En sådan bedömning bör göras av berörda bolag i varje enskilt fall då frågan blir aktuell.

Olika perspektiv

Boende och upplåtelseformen, kooperativ hyresrätt, har i sig själv ingen tydlig påverkan på perspektiven avseende barns boende och levnadssituation, jämställdhet, ökad mångfald eller miljöpåverkan.



Boendeformen kräver att det finns en förening som upplåter bostäder som kooperativ hyresrätt. Föreningens eventuella profilering, inriktning eller utveckling kan antas påverka perspektiven i olika grad eller i olika riktningar. En förening med inriktning att strikt fokusera på skötsel och upplåtelse av fastigheten kommer förmodligen att medföra ringa påverkan på perspektiven. En annan inriktning och profilering kan däremot få stor betydelse för hur perspektivens olika områden utvecklas. Föreningen kan till exempel välja att i första hand erbjuda boende för barnfamiljer och med den inriktningen också engagera sig i så väl den fysiska miljön som aktiviteter för barn och familjer. Alternativt kan föreningen välja att inrikta sig mot seniorboende, vilket i sin tur kan påverka barnens förutsättningar i annan riktning.

På motsvarande vis kan föreningen välja att arbeta med en tydlig miljöprofil för sin fastighet och sina boende, eller omvänt att inte prioritera detta utan lämna den frågan till varje enskild medlem. Om föreningen väljer att utveckla en särskild profil på fysisk utveckling och social gemenskap kommer det med stor sannolikhet att påverka både jämställdhets- och mångfaldsperspektiven.

Omvärldsperspektivet

Kooperativa hyresrätter finns som boendeform på flera håll i landet. Det är svårt att exakt säga hur vanlig och utbredd boendeformen är. Någon tillförlitlig och färsk kartläggning är svår att finna.

Boverket gjorde på regeringens uppdrag en kartläggning av frågan under 2004 - 2005 och lämnade då en rapport med namnet: Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) gjorde också en kartläggning över hur denna boendeform har utvecklats och presenterade i en rapport 2009 med namnet:

kooperativ hyresrätt – Hur går det?

Båda dessa rapporters slutsatser kan, med risk för viss förenkling, sammanfattas med att denna typ av hyresrätt av olika skäl inte nått den framgång som många förväntade sig då boendeformen fick lagstadgat stöd 2002. Slutsatserna visar att kooperativ hyresrätt generellt som upplåtelseform har en liten omfattning, även om bilden är att den långsamt ökar. Tillväxten tycks ske enligt devisen ”sakta men säkert”. Kooperativ hyresrätt ger en bra ram för att stärka intressegemenskapen i boendet, även om intresset för självbestämmande i form av mer omfattande självförvaltning har visat sig vara ganska litet. Hyresmodellen bidrar vidare till att möjliggöra en viss nyproduktion även utanför storstadsmarknader.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att uppdra åt Stadshus AB att utreda hur möjligheten att erbjuda kooperativ hyresrätt inom stadens samtliga bostadsförvaltande enheter kan öka.



Ärendet

En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt. Antalet bostadslägenheter som föreningen avser att upplåta skall enligt lag vara minst tre.

Det finns två typer av kooperativa hyresrättsföreningar:

- Ägarmodellen, som innebär att föreningen äger det eller de hus där lägenheterna finns.
- Hyresmodellen, som innebär att föreningen hyr lägenheter som den i sin tur upplåter med kooperativ hyresrätt.

Den kooperativa hyresrätten är en lagreglerad boendeform, vars egenskaper kan sägas ligga mitt emellan bostadsrätt och hyresrätt. Idén är gammal och bars under 1900-talet upp av Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB).

Boendeformen fick stöd i en försökslagstiftning 1986 enligt Lag (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Försökslagstiftningen permanentades och utvidgades något 2002 enligt Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

En upplåtelse med kooperativ hyresrätt skall avse en bostadslägenhet. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till huset, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller en del av huset.

Kooperativa hyresrätter skiljer sig från bostadsrätter i huvudsak genom att den insats som betalas till den kooperativa hyresrättsföreningen betalas tillbaka vid en avflyttning. Ingen marknadsprissättning tillåts. Insatsen indexregleras inte och insatsen behåller därför över tid sitt nominella värde. Insatsen reella värde kan dock påverkas av t ex inflation eller förändringar på bostadsmarknaden.

Föreningen har rätt att inskränka medlemmens rätt till återbetalning av hela eller delar av insatsen om något av följande två skäl föreligger. Det första skälet kan vara att behålla medlemmar och förhindra en alltför stor avgång ur föreningen. En sådan begränsning kan samtidigt medföra svårigheter för föreningen att få nya medlemmar. Det andra skälet är att föreningen kan riskera att förlora ett för stort kapital. Det återbetalade beloppet får inte överstiga vad som enligt senaste balansräkningen belöper på medlemmen i förhållande till övriga medlemmar av föreningens egna kapital.

Det kan också finnas svårigheter för avflyttande hyresgäst att få kostnadsersättning om lägenheten har rustats upp med egna/privata medel.

I de fall föreningen hyr huset av en hyresvärd tar föreningen ofta på sig en del av förvaltningen. Villkoren mellan hyresvärden och föreningen regleras i ett blockhyresavtal och ett förvaltningsavtal. Föreningen fördelar sedan hyran mellan lägenheterna på det sätt man önskar, och kan konstruera sina stadgar med stor frihet.

Hyresnivåerna kan påverkas genom dels inbetalda insatser, dels genom att föreningen internt fördelar ansvar för skötsel och underhåll av fastigheten. Eventuell vinst får inte delas ut till andra än föreningens medlemmar. Om inget annat bestämts i stadgarna fördelas vinsten



mellan medlemmarna efter storleken på inbetalda insatser. Föreningen kan också ha medlemmar som inte bor i huset utan i stället står i kö för att flytta in.

Kooperativ hyresrättsförenings uthyrning av lägenheter

Beslut av en förening att hyra samtliga lägenheter i ett hus för ombildning till kooperativ hyresrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna i huset röstar för beslutet. Ett villkor är att hyresgästerna är medlemmar i föreningen. Innan beslut om förvärv av fastigheter skall föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan och hålla denna tillgänglig för hyresgästerna. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Samma principer gäller också vid förenings beslut om att bygga ett nytt hus.

Om föreningen har träffat hyresavtal med husets ägare om att hyra samtliga lägenheter i huset, inträder föreningen som hyresvärd i förhållande till hyresgästerna. Föreningen kan vara hyresvärd även för andra hyresgäster än medlemmar i föreningen.

En kooperativ hyresgäst har samma möjlighet att byta sin hyresrätt som en vanlig hyresgäst. Om den kooperativa hyresrättsföreningen inte samtycker till lägenhetsbytet, kan den kooperativa hyresgästen alltså låta hyresnämnden pröva tillståndsfrågan. Även när den kooperativa hyresrättsföreningen inte äger fastigheten, utan i stället hyr de lägenheter som den i sin tur upplåter till sina medlemmar, räknas den kooperativa hyresgästen som förstahandshyresgäst. Detta gäller även när någon som inte är medlem hyr en lägenhet av föreningen. Den kooperativa hyresrättsföreningen kan inte inskränka bytesrätten genom stadgeföreskrifter.

En bostadshyresgäst har i regel besittningsskydd för sin bostad. Det innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av sitt hyresavtal när hyresvärden säger upp avtalet. Detta besittningsskydd kvarstår för de hyresgäster som bor i ett hus som genom blockförhyrning eller försäljning överläts till en kooperativ hyresrättsförening, även i de fall hyresgästen inte är medlem i föreningen.

Pågående aktiviteter för att underlätta bildandet av kooperativa hyresrättsföreningar

Bland annat via internet finns relativt lättillgänglig information om hur kooperativa hyresrättsföreningar fungerar och hur sådana kan startas. Information och goda exempel finns att ta del av på bland annat följande organisationers webbplatser:

Organisation	Webbplatsens innehåll
Bolagsverket	Sidan innehåller bland annat kort information om vad en kooperativ hyresrättsförening är, en checklista vad som skall göras vid start av en förening samt ett urval av blanketter
Boverket	Sidan innehåller bland annat information om vad en kooperativ hyresrättsförening är, hur den fungerar samt publiceringar och handböcker kring start och drift av en förening.



Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)	Sidan innehåller bland annat information om vad en kooperativ hyresrättsförening är, hur den fungerar samt publiceringar i ämnet. Här finns också erbjudanden om utbildningar i ämnet.
Stockholms Kooperativa hyresrättsförening	Sidan innehåller bland annat information om vad en kooperativ hyresrättsförening är, föreningens stadgar, gällande lagar och riktlinjer. För medlemmar erbjuds också bland annat utbildningar, utredningar och rapporter.

Utöver ovanstående finns gott om exempel på marknadsaktörer som tillhandahåller information om hur föreningar kan bildas eller hur enskilda personer kan bli medlemmar i en förening. Som exempel kan nämnas HSB, Riksbyggen, Alebyggen, Förbo, Alingsåshem och Mölndals Bostäder.

Inom Förvaltnings AB Framtidens dotterbolags fastighetsbestånd finns i dagsläget inga kooperativa hyresgästföreningar som hyr något hus. Det är heller inte enkelt att hitta information om boendeformen på dotterbolagens eller moderbolagets hemsidor. Dock förekommer andra typer av alternativboenden där föreningar blockförhyr hus från allmännyttan i Göteborg. Exempel på detta är Föreningen Majbackens bogemenskap beläget i Majorna, som hyr en fastighet från Familjebostäder. Kollektivhusföreningen Trädet finns i Kortedala och hyr huset från Poseidon. Kollektivhuset Stacken som finns i Bergsjön köpte sitt hus från Poseidon 2002.

På Boplats hemsida finns artiklar om kooperativa hyresgästföreningar och det har tidigare också förekommit annonsering av lägenheter ingående i kooperativa hyresgästföreningar. Boplats har ingen egen information om boendeformen eller förutsättningarna för att bilda denna typ av förening.

Orsaken till att det i Göteborg inte finns något större utbud av kollektiva hyresrätter i Göteborg förklaras av Förvaltnings AB Framtidens tjänstemän vara att efterfrågan inte funnits eller varit låg.

Möjliga aktiviteter för att öka möjligheterna att erbjuda kooperativa hyresrätter

Intresset för att bli medlem i en förening och bo i en kooperativ hyresrätt kan enligt Göteborgs Stadshus AB's bedömning påverkas av tillgången till föreningar och lediga lägenheter.

Intresset av att bilda en ny förening kan i sin tur påverkas av tillgången till information om boendeformen samt kunskaper om hur man bildar en förening. Självklart kan intresset också påverkas av en rad andra faktorer så som till exempel bostadsmarknadens utveckling, villkor och lagar som styr föreningarna samt förändringar på finansmarknaden. Tillgången till information och kunskapsstöd bedöms möjliga att påverka av de bolag som ägs av Göteborgs Stad.

Information om hur föreningar bildas och hur boendeformen fungerar kan enkelt göras tillgängligt via bolagens hemsidor och andra informationskanaler. Bolagen kan även stödja föreningars bildande samt föreningarnas styrelser i deras arbete. Bolagen kan också göra det enklare för föreningar och intresserade bostadssökande att hitta lämpliga kontaktpersoner i



bolagen. I de fall de kommunala bolagen erbjuder stöd måste självklart bland annat stadsstödsregler och eventuell marknadspåverkan beaktas.

Information om och stödet till boendeformen ser olika ut runt om i landet. Det finns exempel på fastighetsägare, allmännyttiga eller privata, vilka bygger nya eller upprustar befintliga hus med planen att upplåta dessa som kooperativa hyresrätter. Syftet med detta anges ofta vara att öka de boendes inflytande över sitt boende och att genom inbetalda insatser och eventuellt eget arbete hålla nere hyrorna.

Om en ekonomisk förening, som tillhandhåller kooperativa hyresrätter, av någon anledning frånträder sitt avtal om blockförhyring återgår hyresvärdskapet till fastighetsägaren som tidigare. Även i detta fall behåller hyresgästen sitt besittningsskydd. Eventuella oreglerade ekonomiska mellanhavanden mellan föreningen och hyresgästen tas dock inte över av fastighetsägaren.

Ekonomiska konsekvenser

Någon bedömning av de ekonomiska konsekvenserna av om fler av allmännyttans hus blockförhyrs eller säljs till föreningar har inte gjorts inom Göteborgs Stadshus AB i dagsläget. Sådana bedömningar bör göras av berörda bolag i varje enskilt fall då frågan blir aktuell.

Kostnader för att öka tillgången till information rörande hur kooperativa hyresrättsföreningar fungerar, hur sådana kan startas och var det idag finns alternativa boendeformer bedöms som små och bör kunna inrymmas i bolagens kommande budgetarbeten.

Finansiering av stöd till föreningar behöver värderas dels relativt de regelverk som finns för offentligt ägda bolag, dels i syfte att bevaka så att påverkan på bolagens ekonomi blir rimlig.