

Byggemenskaper i tidiga skeden

Margareta Bergmark och Klara Nordell

Byggemenskaper i tidiga skeden

Copyright © Margareta Bergmark och Klara Nordell

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
SE-221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 20/5449 SE

Printed in Sweden
Lund 2020

Byggemenskaper i tidiga skeden

Private building groups in early stages

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Margareta Bergmark, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH
Klara Nordell, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Klas Ernald Borges, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds
Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Karin Lindberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Sofia Lundblad, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Byggemenskaper, markexploatering, tidiga skeden, markanvisning, kommun,
byggherre

Keywords:

Private building groups, land development, early stages, land allocation, municipality,
land developer

Byggemenskaper i tidiga skeden

Abstract

The housing market in Sweden is characterized by a relatively low production of housing even though there is a great demand for it. The housing market is dominated by a few large commercial building companies and their products are quite homogeneous. The Swedish National Board of Housing (Boverket) has confirmed that new strategies are needed to address the increasing public demand for variation in the housing market.

In recent years a new method of developing housing, known as *Private Building Groups*, has emerged within the Swedish housing market. A private building group consists of a group of people who, together form an ambition, to plan, build and use a building. Private building groups are well established in the German housing market. In Sweden private building groups have only been established in a few places in the country.

The purpose of this thesis is to identify and propose solutions to the difficulties that private building groups face in Sweden during the early stages of the building process. In order to answer the question at issue a qualitative method has been used which includes a literature study, a survey study and interviews. The scope of this thesis is limited to the early stages of the implementation process with a focus on initiation, land access, and financing.

The survey was sent to all of Sweden's municipalities with the outcome that the majority of the municipalities are familiar with the concept of private building groups. However, there are only a few that actively work to establish private building groups as part of their housing strategy.

The interviews led to the understanding that the process for each private building group is quite different. Nevertheless, it was possible to identify common challenges such as long processes, financial struggles, the limitation of knowledge regarding the exploiting process, and that members of the group change during the process. It has become clear that the interest and support from the municipality is an important factor for a successful implementation.

Finally, it is possible to conclude that being a part of a private building group it requires lot of commitment from the members along with support from the municipality. The implementation process for private building groups is complex and today's regulations and processes are not particularly in favor for them.

Byggemenskaper i tidiga skeden

Sammanfattning

Sverige präglas idag av en låg nyproduktion av bostäder trots att det finns en ökande och stark efterfrågan. Bostadsmarknaden domineras till stor del av ett fåtal större kommersiella byggherrar och de producerade bostäderna är tämligen homogena. Boverket konstaterar att det krävs nya sätt för att möta en ökande efterfrågan på variation från konsumenter på bostadsmarknaden. Under senare år har ett alternativt förfarande framträtt allt mer som går under namnet *Byggemenskap*. En byggemenskap definieras som en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad. Byggemenskaper är en väletablerad organisationsform på den tyska bostadsmarknaden, men finns än så länge endast i en låg utsträckning i Sverige.

Syftet med examensarbetet är att identifiera och avhjälpa de svårigheter som byggemenskaper möts av på den svenska bostadsmarknaden med fokus på genomförandeprocessen i tidiga skeden. För att kunna besvara frågeställningarna har en kvalitativ studie tillämpats som metod vilken innefattar en litteraturstudie, enkätstudie samt en intervjustudie. Studien är avgränsad till att avse de tidiga skedena i processen för genomförandet med ett fokus på initiering, markåtkomst och finansiering.

Den framtagna enkäten skickades ut till Sveriges alla kommuner med ett syfte att göra en enklare kartläggning av kommunernas intresse för och arbete med byggemenskaper. Det framgår att majoriteten av kommunerna känner till företeelsen byggemenskaper, men att det är få som har tagit aktiva ställningstaganden för att främja etablering av byggemenskaper inom kommunen. Intervjustudien genomfördes i form av semistrukturerade intervjuer, där fyra kommuner och fyra byggemenskaper intervjuades. Gemensamma utmaningar som identifieras är långa processer, finansieringssvårigheter, brist på kunskap om byggprocessen samt att gruppens medlemmar varierar under processen. Vidare framgår det att markåtkomsten främst har möjliggjorts genom direktanvisningar och att kommunerna har behövt en flexibel inställning till att processen har en annan form än i traditionella projekt. För att underlätta genomförandet för byggemenskaper i tidiga skeden har ett antal nyckelfaktorer identifierats, bland annat: att markanvisning sker på färdig detaljplan, att markanvisning föregås av en markreservation och att byggemenskapen guidas av en projektlots.

Slutligen kan det konstateras att genomförandet för byggemenskaper i tidiga skeden kräver ett stort engagemang från medlemmarna i byggemenskapen samt att kommunen är positivt inställd och har möjlighet att vara flexibel i processen. Själva genomförandet för byggemenskaper är en komplex process som inte underlättas av

Byggemaskaper i tidiga skeden

dagens regler och rutiner. Däremot finns det drivkrafter som visar på ett ökat intresse för byggemaskaper som ett komplement på bostadsmarknaden i Sverige.

Förord

I och med detta examensarbete avslutar vi vår utbildning på Civilingenjörsprogrammet inom Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet motsvarar 30 högskolepoäng och har genomförts vid avdelningen för fastighetsteknik.

Arbetet har ingivit en stor förståelse och respekt för komplexiteten i mark- och exploateringsprocessen, och det tar vi med oss in i arbetslivet. Trots pandemi och en vår som mer liknar höst har de varit en mycket givande period och ett fint avslut på våra år i Lund.

Vi vill speciellt tacka vår handledare Klas Ernard Borges för kontinuerligt stöd och kloka råd under hela arbetsprocessen. Vi vill också rikta ett stort tack till de som låtit sig intervjuas för arbetet, utan er hade detta arbete inte varit möjligt. Ett sista tack vill vi rikta till Tinna Harling som hjälpte till i det initiala skedet med inspiration till ämne och fokus för arbetet.



Margareta Bergmark



Klara Nordell

26 maj 2020, Lund

Byggemenskaper i tidiga skeden

Författningar och förkortningar

Författningar

BRL

Bostadsrättslag (1991:614)

HB

Handelsbalk (1736:0123 2)

JB

Jordabalk (1970:994)

KL

Kommunallag (2017:725)

PBL

Plan- och bygglagen (2010:900)

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala
markanvisningar

Förordning (2019:676) om stöd till byggemenskaper

Förkortningar

SOU

Statens offentliga utredningar

EG

Europeiska Gemenskapen

EU

Europeiska Unionen

Byggemenskaper i tidiga skeden

Innehållsförteckning

1 INTRODUKTION	15
1.1 Inledning	15
1.2 Syfte och frågeställningar	16
1.3 Avgränsning	16
1.4 Begrepp	16
1.5 Disposition	17
2 METOD.....	19
2.1 Övergripande beskrivning.....	19
2.2 Tidigare forskning.....	20
2.3 Litteraturstudie	20
2.4 Kvalitativ studie	20
2.5 Felkällor	25
3 BAKGRUND	26
3.1 Planprocess.....	26
3.2 Markpolitik och markexploatering.....	27
3.3 Upplåtelseformer.....	31
4 TEORI.....	34
4.1 Vad är en byggemenskap?	34
4.2 Det praktiska genomförandet.....	35
4.3 Svensk erfarenhet av byggemenskaper	37
4.4 Möjlighet till finansiering	40
4.5 Tysk erfarenhet av byggemenskaper.....	42
4.6 Planeringsteori: Bottom-up och Top-down.....	47
4.7 Aktörer i planerings- och exploateringsprocessen	48
5 RESULTAT	51
5.1 Enkätstudie.....	51

Byggemenskaper i tidiga skeden

5.2 Byggemenskaper i fyra olika kommuner	55
6 ANALYS	78
6.1 Hur ser intresset för byggemenskaper ut på kommunal nivå?	78
6.2 Hur kan processen se ut för genomförandet av byggemenskaper och vad är utmaningarna?	80
6.3 Avviker genomförandet av byggemenskaper i tidiga skeden från kommunens annars normala förfarande?	85
6.4 Vilka förutsättningar är gynnsamma för att underlätta för byggemenskaper att konkurrera på bostadsmarknaden?	85
6.5 Varifrån bör initiativet till en byggemenskap komma ifrån?	88
7 SLUTSATS	91
7.1 Byggemenskaper i tidiga skeden	91
7.2 Förslag till vidare studier	92
Referenser	93
Bilagor	100

Byggemenskaper i tidiga skeden

1 Introduktion

Studiens första kapitel inleds med att introducera ämnet till arbetet följt av presentation av syfte, frågeställningar, avgränsningar och relevanta begrepp samt disposition för arbetet.

1.1 Inledning

Sverige har under de senaste åren präglats av en relativt låg nivå av nyproduktion av bostäder, trots en stark och ökande efterfrågan. Utredningar i Sverige har pekat på att konkurrensen inom bostadsbyggandet i Sverige är låg. Marknaden domineras av förhållandevis få och större kommersiella byggaktörer. Byggekostnaderna är bland de högsta inom EU och det är svårt för mindre aktörer att etablera sig marknaden, trots att det råder en god lönsamhet för redan etablerade aktörer. Det svenska bostadsbyggandet har sedan början av 1990-talet gått från att vara en subventionerad och reglerad sektor till att vara en konkurrensutsatt sektor där bostadsbyggandet istället är marknadsfinansierat (Konkurrensverket 2018). Boverket konstaterar (2018) att det behövs nya sätt för att kunna möta en ökande efterfrågan av variation på bostadsmarknaden och en möjlighet till att kunna välja och utforma sitt eget boende.

Under de senaste åren har en ny aktör framträtt, om än fortfarande i låg utsträckning. Aktören utgörs av människor som går samman för att utifrån sina egna ambitioner tillsammans planera, låta bygga och använda en byggnad. Denna typ av aktör går under namnet *Byggemenskap* och är en organisationsform för att driva byggprojekt. Byggemenskaper har vuxit sig särskilt stark på den tyska bostadsmarknaden under de senaste 20 åren. Organisationsformen kom att utvecklas efter ett allt större behov av boende med ett fokus på kostnadseffektivitet och utformning efter individens egna behov. Det kan enligt Boverket (2018) bidra till en större variation av bostäder som passar olika typer av familjekonstellationer och hushåll.

I och med att byggemenskaper är en förhållandevis okänd aktör på den svenska marknaden finns det ingen självklar strategi för ett lyckat genomförande. Genomförandet av byggemenskaper förutsätter till stor del åtkomst av kommunal mark vilket gör att den kommunala mark- och exploateringspolitiken utgör en grundbult för huruvida projektet kan genomföras eller ej. Den kommunala mark- och exploateringsprocessen är en central del av detta examensarbete tillsammans med en redogörelse och analys av fyra aktiva byggemenskapsprocesser i Sverige.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med examensarbetet är att identifiera och avhjälpa de svårigheter som byggemenskaper möts av på den svenska bostadsmarknaden med fokus på genomförandeprocessen i tidiga skeden. I stort omfattar studien genomförandets förutsättningar i den kommunala processen, beskrivning av organisationsformens utbredning i dagsläget och undersökning om hur genomförandet har sett ut i fyra olika kommuner. För att besvara syftet med arbetet har följande frågeställning utformats.

- Hur ser intresset för byggemenskaper ut på kommunal nivå?
- Hur kan processen se ut för genomförandet av byggemenskaper och vad är utmaningarna?
- Avviker genomförandet av byggemenskaper i tidiga skeden från kommunens annars normala förfarande?
- Vilka förutsättningar är gynnsamma för att underlätta för byggemenskaper att konkurrera på bostadsmarknaden?
- Varifrån bör initiativet till en byggemenskap komma ifrån?

1.3 Avgränsning

Examensarbetet är begränsat till att avse tidiga skeden i genomförandeprocessen för en byggemenskap. Tidiga skeden syftar i detta arbete främst på initiering, markåtkomst och finansiering. Delar som inte berörs närmare är exempelvis byggprocess och senare förvaltning. Examensarbetet ämnar inte heller att närmare utforska de potentiella sociala, arkitektoniska och miljömässiga effekterna som återfinns i litteraturen om byggemenskaper.

Examensarbetet är dessutom avgränsat till att i första hand utreda de tidiga skedena för byggemenskaper som har förvärvat eller upplåtits tomträtt på kommunal mark, och inte privat. Avgränsningen har gjorts av flera anledningar. Dels för att det blir tydligare vilken roll kommunen har i processen och dels för att det enklare går att jämföra med professionella aktörer som är med och konkurrerar om kommunal mark, men också eftersom det tycks vara det mest vanliga förfarandet för en byggemenskap.

1.4 Begrepp

Aktör

Benämning på den (juridisk eller fysiska person) som agerar inom ett verksamhetsområde (NE u.å.a), exempelvis ett företag eller kommun.

Avkastningskrav

Den avkastning som en investerare kräver för att göra en investering (Bengtsson 2018).

Bogemenskap

Ett samlingsnamn för boendeformer som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap i vardagen, grannar emellan. Begreppet ska alltså inte förväxlas med byggemenskap (Boverket 2020a).

Byggemenskap

Syftar till en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad (Föreningen för byggemenskaper u.å).

Byggherre

Den som för egen räkning uppför en byggnad eller en anläggning (Hansson et al. 2015).

Byggrätt

En rättighet knuten till en fastighet och uttryckt som den maximala byggnadsvolym som tillåts i enlighet med detaljplan (NE u.å.b).

1.5 Disposition

1 Introduktion

I examensarbetets första kapitel introduceras ämnet följt av presentation av syfte, frågeställningar, avgränsningar och relevanta begrepp.

2 Metod

Kapitel två beskriver den översiktliga arbetsgången, metod för studien samt felkällor.

3 Bakgrund

Kapitel tre beskriver bakgrund och förutsättningar som är relevanta för byggemenskaper i tidiga skeden.

4 Teori

I kapitel fyra presenteras teori som berör definition av vad en byggemenskap innebär samt vilken utbredning och förutsättningar som organisationsformen har, både i Sverige och Tyskland. Utöver det presenteras även mer generella teorier om planering och aktörer i exploateringsprocessen.

5 Resultat

I kapitel fem presenteras resultat från enkät, intervjuer och avtalsstudie.

6 Analys

I kapitel sex förs analys utifrån bakgrund, teori och resultat utifrån studiens frågeställningar.

7 Slutsats

I det avslutande sjunde kapitlet presenteras slutsatser utifrån studiens syfte samt förslag på vidare studier.

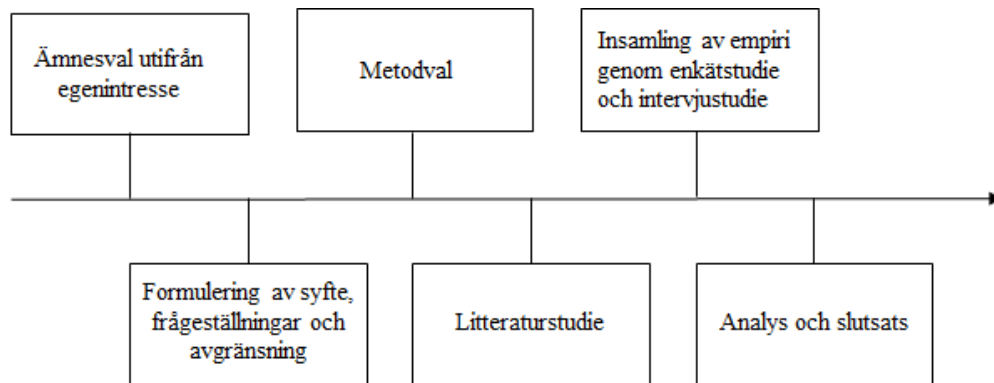
2 Metod

Avsnitt två avser att ge en beskrivning av den övergripande arbetsgången, val av metod, hantering av material samt diskussion av potentiella felkällor.

2.1 Övergripande beskrivning

Idén till detta examensarbete uppstod under hösten 2019 då författarna kom i kontakt med begreppet *byggemenskaper* för första gången. Författarna fann ämnet intressant och uppfattade det från flera håll som aktuellt i fastighetsbranschen. I diskussion med Tinna Harling, som sitter i styrelsen för *Föreningen för byggemenskaper*, började en problemformulering att ta form. Ämne och potentiella frågeställningar diskuterades därefter med handledare som ställde sig positiv till arbetet.

Arbetet inkluderar både teori och empiri. Den teoretiska delen syftar till att ge förutsättningar för att tolka den empiriska delen, medan den empiriska ska återge en del av den praktiska verkligheten. Informationsinhämtning har skett i form av en litteraturstudie för att skapa en grundläggande kunskapsbas i ämnet och inventera förekomsten av organisationsformen i framförallt Sverige och Tyskland. Litteraturstudien användes dels som bas för arbetet och dels för formulering av relevanta intervjufrågor samt utformning av enkät. Den kvalitativa intervjustudien utgjorde en viktig del i arbetet. Vid intervjustudien intervjuades åtta olika parter, varav fyra representerar kommuner och fyra representerar byggemenskaper. Som komplement till intervjustudien studerades även avtalsförhållanden mellan kommun och byggemenskap. En förenklad beskrivning av arbetsgången illustreras i Figur 1.



Figur 1. Beskrivning av arbetsprocessen.

Allt insamlat material sorterades och bearbetades löpande under processens gång. Utifrån det sammanställda materialet har författarna analyserat och dragit slutsatser med frågeställningarna som utgångspunkt.

I startskedet av arbetet fanns även en förhoppning om att kunna utgå från Orust kommun och göra en fallstudie där. Kommunens partistyrelse har nyss enats om att byggemenskaper skulle kunna vara ett positivt inslag i Orust kommuns bostadsutveckling. Dessvärre hittades ingen lämplig form för den delen att inkluderas i arbetet trots att intressanta och givande möten hölls med stadsbyggnadschef vid kommunen.

2.2 Tidigare forskning

Författarna har tagit del av kandidatuppsatser, tidningsartiklar och andra publikationer skrivna inom ämnet. Uppfattningen är dock att det inte finns allt för mycket publicerat om byggemenskaper, i synnerhet inte tryckt på svenska eller engelska. Det bekräftas av Seemann, Jaheda and Lindenmeier (2019). De beskriver att det idag finns få akademiska studier inom ämnet byggemenskaper, då tidigare genomförda studier tenderar att fokusera mer på olika former av kollektivboenden. Av de uppsatser som ändå finns skrivna är det få som har fokus på det praktiska genomförandet, varpå detta examensarbete kan utgöra ett komplement inom området. Det bekräftas i Joakim Käppes magisteruppsats *Byggemenskaper för att öka medborgardeltagandet i stadsbyggnadsprocessen* där han föreslår vidare studier genom följande formulering: *"Hur kommuner anvisar mark och processerna kring det är ett annat intressant område. Dels hur medborgare kan aktiveras och vilken funktion de kan tänkas ha i markanvisningstävlingar, men också hur markanvisningstävlingar bör utformas när det rör sig om byggemenskaper och inte traditionella bostadsutvecklare"*.

2.3 Litteraturstudie

Arbetet är till stor del baserat på en litteraturstudie som har gjorts i flera steg under arbetsprocessen. Med litteraturstudie avsågs att utveckla en grund för företeelsen byggemenskaper, både gällande förutsättningar för genomförande men också för beskrivning av dokumenterad utbredning. Majoriteten av den teori som har samlats in härstammar från böcker, vetenskapliga artiklar och myndighetsrapporter. Teorin från litteraturstudien syftade till att utgöra underlag till analysen i examensarbetet och referenser till litteraturen finns i arbetets referenslista.

2.4 Kvalitativ studie

Vid insamling av empiriskt material har en kvalitativ metod tillämpats. Kvalitativ metod är ett samlingsbegrepp för arbetsätt inom samhällsvetenskap som innebär att

en forskare själv befinner sig i den sociala verklighet som undersöks. Genom en kvalitativ metod så strävar författarna efter att åstadkomma en helhetsbeskrivning av det ämne som har valts för undersökning (NE 2020a). En kvantitativ metod syftar, till skillnad från en kvalitativ metod, till att forskaren samlar in empiri och kvantifierbara data för att sedan sammanfatta dessa i statistisk form. Utifrån den bearbetade och insamlade datan kan utfall analyseras med utgångspunkt i testbara hypoteser (NE 2020b). Trost (2014) förenklar de olika metoderna genom att beskriva att en kvantitativ frågeställning ämnar att svara på *“hur ofta, hur många eller hur vanligt”*, medan en kvalitativ studie avser att hitta ett mönster eller öka förståelsen för ett ämne. Det sistnämnda stämmer bra överens med syftet i detta examensarbete varpå denna metod valdes för utförandet.

Insamling av empiri har gjorts genom en enkätstudie samt intervjustudie. Båda presenteras mer ingående i följande avsnitt.

2.4.1 Enkätundersökning

En enkät utformades i syfte att göra en enklare kartläggning av det kommunala intresset och eventuella arbete med byggemenskaper. Svartalternativen till enkäten togs fram utifrån litteraturstudien. Enkäten bestod av sju frågor med olika svarsformer, och återfinns i Bilaga 1. Enkäten skickades ut till alla Sveriges 290 kommuner via deras allmänna e-postadress med en förfrågan om att vidarebefordra enkäten till kommunens exploateringsavdelning. Enkäten skickades ut den 19-20 februari 2020. När den stängdes den 16 mars 2020 hade det inkommit totalt 145 unika svar. Resultat av enkäten återfinns i kapitel 5.

2.4.2 Intervjustudie

Intervjuer kan göras i olika former och de tre vanligaste är strukturerade, semistrukturerade och ostrukturerade intervjuer. Det är främst flexibiliteten i intervjustrukturen som skiljer de olika formerna åt, det vill säga i vilken mån frågor, följdfrågor och svar tillåts vara anpassningsbara. En strukturerad intervju ser ut på så sätt att frågor är förberedda och de är inte utformade för att respondenten ska svara utförande och uttömmande, utan är mer likt ett frågeformulär. Den semistrukturerade intervjun utgår också ifrån förberedda frågor eller ämnen till respondenten, men till skillnad från den strukturerade intervjun får den tillfrågade utveckla sina idéer och svar. Det finns även möjlighet för intervjuaren att ställa följdfrågor utifrån de svar som respondenten ger. Den ostrukturerade intervjun innebär att intervjuaren ansvarar att starta intervjun utifrån ett ämne eller tema och respondenten får sedan prata fritt utifrån det (Denscombe 2017).

De intervjuer som har hållits för detta arbete har varit av semistrukturerad karaktär. Åtta kandidater intervjuades under en period om cirka tre veckor. Fyra representerade

Byggemenskaper i tidiga skeden

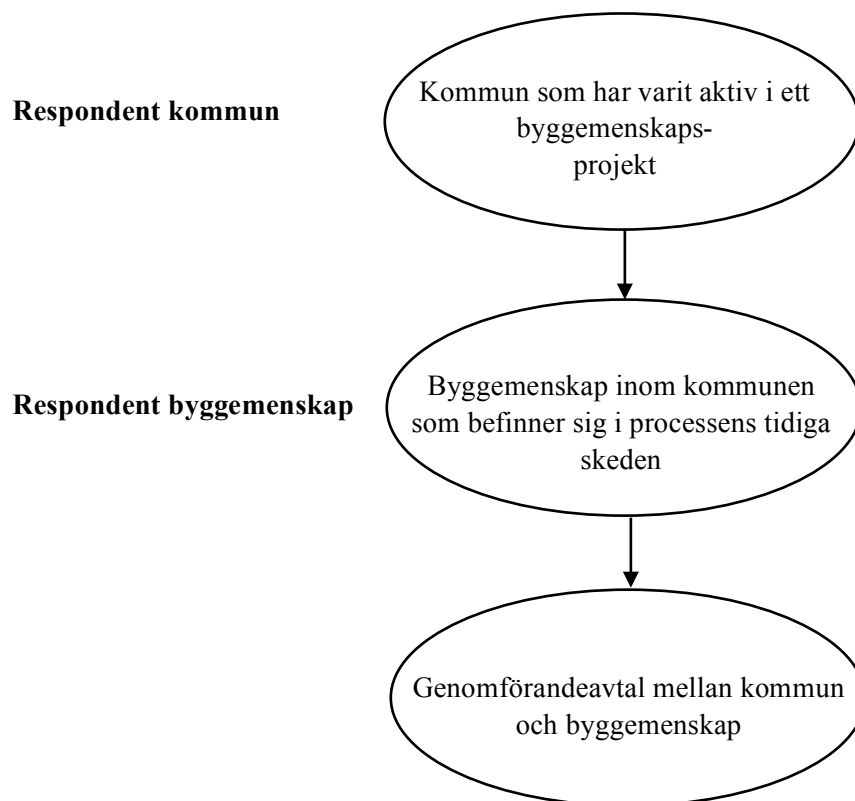
kommun och fyra representerade byggemenskaper. Båda författarna närvarade på alla intervjuer med undantag för en (intervju med Fanny Reuterskiöld). Båda författarna var delaktiga i intervjun för följdfrågor men den ena gavs en ledande roll för att öka tydligheten för respondenten. Två olika intervjuformulär togs fram, båda med semistrukturerade frågor, ett för kommun och ett för byggemenskap. De två olika formulären innehöll frågor som berörde samma tema, men som var formulerade för de två olika målgrupperna. Det semistrukturerade upplägget innebar att det fanns möjlighet för både intervjuare och respondent att utveckla både frågor och svar beroende av intervjuens utveckling. Den avslutande frågan i intervjuerna var av mer reflekterande karaktär och ställdes till alla respondenter, oavsett om de representerade en kommun eller byggemenskap. Frågan ansågs viktig för båda grupperna och gav möjlighet till en mer konkret jämförelse mellan de olika svaren.

Intervjuerna utgör en central del av arbetet och har varit avgörande för att besvara arbetets frågeställningar. I och med att det än så länge inte finns så mycket publicerat om ämnet har intervjuerna möjliggjort en djupare förståelse för den praktiska processen i tidiga skeden. Det möjliggjorde samtidigt en konkret jämförelse mellan processer som berör byggemenskaper.

Byggemenskaper i tidiga skeden

Urval

Intervjuobjekten har valts med hänsyn till att åstadkomma en “röd tråd” som illustreras i Figur 2 nedan.



Figur 2. Beskrivning av koppling mellan respondenterna.

Författarna har därmed gjort ett strategiskt urval av respondenter. Urvalet har gjorts på detta sätt för att åstadkomma en sammanhängande och mer nyanserad förståelse för genomförandet i tidiga skeden. Det ansågs viktigt att kommun och byggemenskap hade en relation till varandra.

Nedan presenteras de intervjuer som är genomförda, Tabell 1 redovisar respondenter från kommun och Tabell 2 redovisar respondenter från byggemenskaper.

Byggemenskaper i tidiga skeden

Tabell 1 - Representanter från kommuner

Kommun	Intervjuobjekt	Intervjuform och datum
Uppsala	Fanny Reuterskiöld	Telefonintervju 25/3 2020
Göteborg	Stefan Unger	Intervju på plats 13/3 2020
Lund	Eva Rydén Dahlman	Intervju på plats 3/3 2020
Malmö	Josephine Nellerup	Videointervju 6/3 2020

Tabell 2 - Representanter från byggemenskaper

Byggemenskap	Intervjuobjekt	Intervjuform och datum
Gården, Uppsala	Katja Jahn	Telefonintervju 9/3 2020
Ärlan, Göteborg	Magnus Pettersson	Telefonintervju 20/3 2020
Byggemenskap Lund, Lund	Dennis Kerkhof	Intervju på plats 4/3 2020
Röda Oasen, Malmö	Emma Ivarsson	Telefonintervju 16/3 2020

Utförande och hantering av material

Intervjuerna gjordes i den mån det var möjligt på plats, och annars som en videointervju alternativt en telefonintervju. Intervjuerna dokumenterades med hjälp av ljudupptagning efter godkännande. Inför varje intervju beskrevs vilka delar som intervjun bestod av och vilka teman som skulle beröras. I slutet av varje intervju gavs tillfälle för respondenten att göra tillägg. Efter intervjutillfället sammanfattades intervjuerna i text varpå de skickades till respektive respondent för godkännande. De frågor som utgjort grund för intervjuerna presenteras i Bilaga 2 och 3.

Presentation

Presentationen av intervjustudien valdes att redovisas i löpande text i kombination med annan relevant information som berör kommunens exploateringsprocess, se avsnitt 5.2. Det gjordes för att åstadkomma en tydlighet i vad som har varit förutsättningarna för respektive process i respektive kommun. Den sista frågan av mer reflekterande karaktär presenteras i sin helhet i avsnitt 5.2.6.

2.5 Felkällor

Strategiskt utvalda intervjuobjekt har en inverkan på resultatet av studien. Svaren är en persons uppfattning och hade inte nödvändigtvis varit detsamma om en annan person valts ut för samma intervju. Det samma gäller för svaren på enkäten. Det finns givetvis en risk för att svaren på enkäten är subjektiva uppfattningar hos enskilda tjänstemän. Författarna anser dock att svaren bör spegla kommunens hållning relativt väl.

Då utformning av enkät och intervjufrågor utformades i ett tidigt skede av processen för examensarbetet, ställdes mer generella frågor eftersom kunskapen om byggemenskaper då var mindre. Möjligtvis hade mer fokuserade och färre frågor kunnat ställas i fall intervjuer hade genomförts i ett senare skede i arbetsprocessen. Trots detta bör det inte ha någon direkt inverkan på resultat och analys.

3 Bakgrund

I detta bakgrundskapitel redovisas processerna för plangenomförande, kommunal markexploatering samt variationen av upplåtelseformer vilka utgör grundläggande förutsättningar för genomförandet av byggemenskaper i tidiga skeden.

3.1 Planprocess

En detaljplan syftar till att reglera mark- och vattenanvändningen inom en kommun och är det grundläggande verktyget för att genomföra stadsutveckling. Det är det kommunala planmonopolet som ger kommunen rätt att bestämma när, var och hur en detaljplan ska upprättas. Kalbro och Lindgren (2018) beskriver att en detaljplan är *“en metod för att utforma användningen av ett markområde”*.

3.1.1 Innehåll och flexibilitet

I förarbetena till 1987 års plan- och bygglag (PBL) beskrivs vad en detaljplan minst måste innehålla. Planen, som består av en plankarta med tillhörande planbestämmelser, ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter (Kalbro & Lindgren 2018). Den ska innehålla tre avgränsade områden, nämligen allmän plats, kvartersmark och, om det finns inom aktuell plan, vattenområde (4 kap 5 § PBL). Kommunen ska även ange genomförandetid som bestäms till mellan 5 till 15 år (4 kap 21 § PBL). Liksom att det finns regler för vad planen minst måste innehålla finns det även lagstiftning angående vad planen som mest får reglera. En plan får inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte (4 kap 32 § PBL). Plan- och bygglagen anger vidare villkor som kommunen kan välja att ha med i planen, men det finns inget tvång om att inkludera dem. En detaljplan kan alltså göras mer eller mindre flexibel.

3.1.2 Förfarande

En översiktsplan är obligatoriskt för alla kommuner. Den ska täcka hela kommunens yta och ange grunddragen för markanvändningen och bebyggelseutvecklingen. Kraven för när byggande kräver en detaljplan beskrivs i 4 kap 2 § PBL. Där återges bland annat att en plan måste antas vid utbyggnad av en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk. Processen för framtagandet av en plan innebär att de som är berörda av planen ska få insyn och rättssäkerhet samtidigt som det är önskvärt med en snabb och effektiv planprocess (Kalbro & Lindgren 2018).

Även om planprocessen kan tyckas vara en förhållandevis tillrättalagd process ser den olika ut beroende av kommun. En del kommuner arbetar självständigt med att på egen hand ta fram planer för att därefter anvisa marken till byggherrar, medan andra för dialog med byggherrar för att ta fram planer (Kalbro & Lindgren 2018). Vilken typ av planförfarande som används har i regel en stor påverkan på möjligheterna för

genomförandet av en byggemenskap eftersom att det relaterar till hur lång planprocessen blir.

3.2 Markpolitik och markexploatering

3.2.1 Kommunal markpolitik

Bostadspolitiska mål formuleras av staten vilka sedan ska förverkligas av kommunerna. Den kommunala markpolitiken skiljer sig dock åt. Anledningen till detta är att kommunens markinnehav varierar, vissa äger mycket och andra nära på ingenting. Utöver detta påverkar även andra faktorer kommunens möjlighet att styra markpolitiken såsom kommunens storlek, över-underskott av bostäder, befolkningstillväxt och pris- och hyresnivåer. Eftersom att markinnehavet är någorlunda statistiskt kan utbudet av mark för bostadsändamål inte ändras trots en ökad efterfrågan (möjligtvis minska). Dessutom är varje markområde unikt och exploateringsprocessen ser därför annorlunda ut beroende av markområde. Markanvändningen är begränsad till vad som tillåts enligt plan- och bygglagen och vad som ligger inom ramen för det kommunala planmonopolet (Statskontoret 2012).

3.2.2 Markexploateringsprocessen

Enligt Kalbro och Lindgren (2018) innebär markexploatering att *“markanvändningen förändras och att ny bebyggelse uppförs i ett område”*. Grunden för genomförande av markexploatering är en planprocess tillsammans med en markanvisningsprocess (Statskontoret 2012). Processen för markexploatering ser annorlunda ut beroende på vilka förutsättningar för ägande av mark som finns, samt huruvida kommunen tar fram detaljplan på egen hand eller i samverkan med en byggherre. Med avseende på dessa faktorer kan genomförandet av markexploatering delas upp i fyra typfall, vilka beskrivs i Tabell 3 nedan.

Tabell 3. Markexploatering uppdelat i fyra typfall (Kalbro & Lindgren 2018).

	Byggherren medverkar inte aktivt i detaljplanearbetet	Byggherren och kommunen tar gemensamt fram detaljplanen
Byggherren äger marken	Fall 1	Fall 2
Kommunen äger marken	Fall 3	Fall 4

Idag sker merparten av produktionen av bostäder av professionella byggherrar vilka också medverkar aktivt i detaljplanearbetet. Det innebär således att typfall 2 och 4 utgör de vanligaste fallen för markexploatering (Kalbro & Lindgren 2018).

3.2.3 Genomförandeavtal

Oavsett vem som tar initiativ till en detaljplan, så finns det två olika avtalsformer för att reglera förhållandet för genomförandet mellan kommun och byggherre. Det grundas i huruvida kommunen är markägare eller ej. När kommunen är markägare skrivs ett markanvisningsavtal och om istället byggherren är markägare skrivs ett exploateringsavtal. Båda avtalen reglerar genomförande och ansvarsfördelning mellan kommun och byggherre. Innehållet i exploaterings- respektive markanvisningsavtal utgörs exempelvis av bebyggelsens utformning och finansiella villkor, men det kan också beröra upplåtelseform och sociala villkor (Boverket 2005). Eftersom arbetet är avgränsat till exploatering på kommunalägd mark beskrivs inte exploateringsavtalet mer än vad som nämnts ovan.

Enligt 1 § i Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar definieras en markanvisning som:

“en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande”

I praktiken är ett markanvisningsavtal en överenskommelse om en framtida förhandling om marköverlåtelse mellan kommun och byggherre. Genom upprättandet av ett markanvisningsavtal åtar sig kommunen att inte förhandla med någon annan byggherre, men utöver det är avtalet inte juridiskt bindande för någon part. Ett fullständigt köp förutsätter att ett marköverlåtelseavtal tecknas i enlighet med 4 kap 1 § JB. Om kommunen inte avser att sälja marken utan istället upplåta marken med tomträtt upprättas ett separat tomträttsavtal, se kapitel 3.2.6.

Om kommunen använder markanvisning som förfarande ska kommunen också anta riktlinjer för kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av mark. Riktlinjerna ska vidare bestå av handläggningsrutiner, principer för prissättning av mark samt grundläggande villkor för markanvisningar (Boverket 2019a). När kommunen är markägare innebär det även att de rättsliga begränsningarna inte är lika snäva som vid upprättande av exploateringsavtal. Kommunen agerar markägare och det innebär indirekt att det är upp till förhandling med byggherren om vad denna kan

erbjuda, både i form av betalning för mark samt kvalitet och utformning på det som ska byggas (Kalbro & Lindgren 2018).

I många fall saknar markanvisningar transparens och det råder otydliga urvalskriterier om olika försäljnings- och prissättningsmetoder. Kommuner ställer ofta mycket höga krav i markanvisningsavtal vilket gör det svårt för mindre byggherrar att konkurrera med större (Lindberg & Lundblad 2020).

3.2.4 Prissättning och tillvägagångssätt vid försäljning av kommunal mark

För all försäljning av kommunal mark gäller att prissättning ska ske marknadsmässigt. Det vanligaste är att kommunen anlitar en oberoende värderare som ger ett värderingsutlåtande på aktuell mark. Enligt EG-bestämmelser får inte stat, kommun eller landsting ge ekonomiskt stöd som kan anses konkurrensbegränsande. För att verka för att detta inte sker har Europakommissionen därför utarbetat vägledning för hur en kommun ska gå tillväga genom två olika förfaranden, nämligen anbuds förfarande eller direktanvisning (Kalbro & Lindgren 2018).

Anbudsförfarande

Ett anbuds förfarande innebär att kommunen offentliggör en markanvisning och byggherrar får utifrån det inkomma med förslag (anbud). Villkoren för anbud ska vara tydliga för att möjliggöra att alla byggherrar kan inkomma med rimliga anbud. För att utse vilken byggherre som ska tilldelas marken finns det enligt Kalbro och Lindgren (2018) tre varianter att utgå ifrån:

1. Priser är det enda urvalskriteriet
2. Priset är fast och tävlingen avser kvalitetsaspekter på bebyggelsen
3. Urvalskriteriet är en kombination av pris och kvalitet

De inkomna förslagen jämförs och utvärderas därefter utifrån de kriterier som är bestämda för det aktuella projektet. Konkurrensverket (2015) inkluderar anbuds konkurrens och markanvisningstävling i begreppet *jämförelse förfarande*.

Direktanvisning

Vid en direktanvisning kan kommunen välja byggherre utan att det sker något jämförelseförfarande av anbud. En direktanvisning förutsätter att en eller flera oberoende värderingar görs före förhandling om försäljning. Även vid direktanvisning kan kommunen ställa särskilda villkor vid försäljning av marken (Kalbro & Lindgren 2018).

3.2.5 Om konkurrens i anbuds-förfarande

Trots EUs vägledning för förfaranden finns det risk att konkurrensen i en kommun snedvrids. Statskontoret (2012) menar att det finns en risk att konkurrensen sätts ur spel om kommunens krav i ett anbuds-förfarande endast är uppnåbara för vissa aktörer. Större byggherrar är oftast medvetna om att det finns ett gott förhandlingsläge på kommunal mark som följer av en lång kravlista. Det medan mindre byggherrar sannolikt redan från början inte kommer att delta i en sådan tävling eftersom kraven inte går att uppfylla (det kan vara krav såsom att bekosta och uppföra trafikplaneringar utanför kvartersmark). Det har också visat sig att anbudstävlingar i storstäder resulterar i att byggherrar tenderar att bjuda över varandra. Det är sannolikt att det vinnande budet sedan förhandlas ner. Det kan leda till att prisnivån trycks upp trots att det vinnande anbudet inte nödvändigtvis behöver motsvara det belopp som blir det slutgiltiga priset för marken (Statskontoret 2012).

Statskontoret redogör fortsatt för att höga markpriser är ett hinder för att det ska råda konkurrens mellan stora och små byggherrar. Bostadsbyggande låser mycket kapital vilket gör frågan om finansiering central för möjlighet till genomförande. Små byggherrar saknar i regel (tillräckligt) eget kapital och har inte heller möjlighet att belåna fastigheter inom det egna beståndet i samma utsträckning (eller i någon utsträckning) som större byggherrar har.

3.2.6 Tomträtt

Om kommunen inte vill sälja marken finns det ytterligare sätt att ändå upplåta rätt för annan part att använda den, nämligen genom att upplåta tomträtt. Tomträtt innebär en nyttjanderätt på statlig- eller kommunalägd mark som gäller för en hel fastighet vilket regleras i 13 kap JB. Befogenheter som en tomträtt innebär är näst intill att likna med äganderättsliga. En tomträtts-havare och en fastighetsägare har alltså i princip samma villkor när det kommer till brukande av mark. Istället för att utväxla köpeskilling utgår det en årlig tomträttsavgäld som kommunen fastställer. Tomträtten upplåts på obestämd tid och får inte göras beroende av villkor. Den får dock inte sägas upp tidigare än 60 år från uppsägningstillfället och det föreligger även särskilda bestämmelser gällande uppsägning (Julstad 2015).

3.3 Upplåtelseformer

Det finns fyra olika upplåtelseformer i Sverige; äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt och kooperativ hyresrätt. Fördelningen beskrivs i Diagram 1.

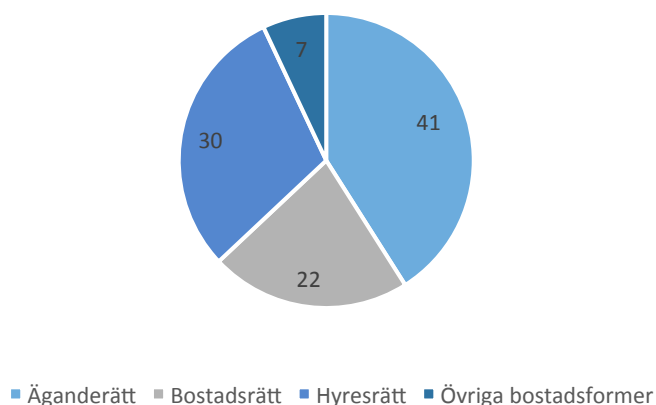


Diagram 1 - Fördelning i procent av upplåtelseformer i Sverige (Hyresgästföreningen 2020).

I och med att det svenska bostadsbeståndet består av både flerbostadshus och småhus är det rimligt att fördelningen av upplåtelseform inte ser likadan ut för dessa som för riket i stort. För flerbostadshus är hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen och motsvarar 59 procent (en liten andel i sammanhanget bör även representeras av den kooperativa hyresrätten). Resterande 41 procent utgörs av bostadsrätter. För småhus är äganderätten den dominerande upplåtelseformen och svarar för 91 procent av beståndet. Resterande andel är antingen hyresrätt eller bostadsrätt och de är i princip jämt fördelade (SCB 2018).

3.3.1 Äganderätt

Det finns två typer av äganderätt, nämligen egnahem och ägarlägenhet. Båda formerna innebär att man äger sin bostad. Den vanligaste formen är ägande av småhus, men sedan 1 maj 2009 är det också möjligt att bygga flerbostadshus med ägarlägenheter. En ägarlägenhet innebär att man äger sin bostad och inte enbart rätten till att nyttja sin bostad såsom för en bostadsrätt. Äganderätten innebär bland annat att ägaren kan sälja, pantsätta och hyra ut sin bostad. Det som skiljer en ägarlägenhet åt från egnahem är att en ägarlägenhet måste ha en andel i en samfällighet som omfattar bland annat yttertak, fasader och andra gemensamma anordningar (Boverket 2019b).

3.3.2 Bostadsrätt

Att äga en bostadsrätt innebär att äga en del av en bostadsrättsförening. I förlängningen innebär det rätten att disponera över en specifik lägenhet som föreningen äger. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till en lägenhet men även en andelsrätt i föreningen. Bostadsrättsföreningen styrelse ansvarar för ekonomi och förvaltning. Föreningen har oftast ett eget lån på fastigheten och medlemmarna kan utöver det teckna egna lån för sin nyttjanderätt av lägenheten (Crona 2018).

Enligt Bostadsrättslagen (1991:614) ska en bostadsrättsförening bestå av minst tre medlemmar och anta stadgar (2 § 1 kap). Det är förhållandevis vanligt att bostadsrättsföreningar bildas innan markförvärv sker. De brukar kallas kontorsbildade bostadsrättsföreningar som aktiveras när markförvärv görs (Tegelberg 2016). Det exemplifieras i de intervjuer som beskrivs i avsnitt 5.2.

3.3.3 Hyresrätt

En hyresrätt innebär att en person hyr en bostad av en hyresvärd. Hyresvärden kan vara både privat och kommunal samt äga en eller flera fastigheter med hyresrätter. Hyresrättsfastigheter lyder under hyreslagen vilken finns i jordabalkens kapitel 12. Lagen reglerar förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd (Crona 2018). Vilken hyra som hyresvärden kan ta ut är reglerad i enlighet med bruksvärdet på bostaden. Bruksvärdet utgår från parametrar såsom läge, storlek, skick etcetera. Hyresnämnden bestämmer bruksvärdet utan hänsyn till produktionskostnader eller kostnader för drift och förvaltning (Sveriges domstolar 2019).

3.3.4 Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt är en variant av hyresrätt som också har likheter med bostadsrätten. Upplåtelseformen fungerar genom att en förening äger, alternativt hyr, en fastighet med flerbostadshus och där enskilda medlemmar hyr en lägenhet av föreningen. Vid inflyttning betalas en deposition (medlemsinsats) till föreningen vilken sedan betalas tillbaka vid utflytt. Det innebär att bostaden inte kan pantsättas, utan den lämnas tillbaka till föreningen vid utflyttning. Utöver insatsen betalas en hyra till föreningen, på samma sätt som vid både den traditionella hyresrätten och bostadsrätten. Initialt är den kooperativa hyresrätten lika kostsam som den nyproducerade traditionella hyresrätten, men över tid kan kostnader minska för den kooperativa. Det sker genom att föreningen kan reducera kostnader genom eget förvaltande och amortering (Crona 2018).

Det finns två olika modeller för den kooperativa hyresrättsformen, nämligen ägarmodell och blockmodell. Ägarmodellen utgår från att föreningen själv äger och

Byggemenskaper i tidiga skeden

förvaltar huset medan blockmodellen utgår från att föreningen hyr huset av kommun eller privat aktör, men står fortfarande för förvaltningen av huset (Crona 2018).

4 Teori

I arbetets teoretiska kapitel redogörs för innebörden av en byggemenskap samt vilken utbredning och vilka förutsättningar som finns relaterat till organisationsformen. Utöver det presenteras även planeringsteorier och aktörsmodeller.

4.1 Vad är en byggemenskap?

En byggemenskap är en modell för att planera och genomföra ett byggnadsprojekt. Modellen avser vanligen ett bostadsprojekt men det kan också gälla en föreningslokal eller en annan byggnad. I en byggemenskap är det människorna som avser att bo i eller att använda byggnaden som driver projektet framåt, från idé till färdig slutprodukt. En byggemenskap har inte något externt avkastningskrav jämfört med en professionell byggherre vilket kan bidra till ett mer kostnadseffektivt projekt (Boverket 2018).

För att förhindra att begreppet byggemenskaper kommersialiseras är begreppet idag ett skyddat varumärke. Det är *Föreningen för byggemenskaper* som idag äger begreppet och har därför företräde i hur det ska definieras. Ursprungligen kommer begreppet från tyskans *“Baugemeinschaft”* och den Svenska definitionen har tagits ifrån Tyskland. Nedan följer den Svenska definitionen på byggemenskaper:

“En Byggemenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad.” (Föreningen för byggemenskaper u.å)

Begreppet byggemenskap blandas ofta ihop med andra begrepp som bogemenskap eller kollektiv. En byggemenskap agerar byggherre och ska därför stå för finansieringen av projektet med lånat eller eget kapital medan bogemenskap och kollektiv syftar till ett sätt att bo gemensamt. Utöver definition från *Föreningen för byggemenskaper* finns det ytterligare en definition i och med den förordning om stöd till byggemenskaper som trädde i kraft 2019 (SFS 2019:675). I 2 § definieras en byggemenskap enligt:

”Med byggemenskap avses i denna förordning en ekonomisk förening enligt lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar som bildats i syfte att anordna bostäder åt föreningens medlemmar genom nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av byggnad som tidigare använts för annat ändamål”.

I och med att en byggemenskap oftast initieras som en informell grupp eller ideell förening (se avsnitt 5.2) är den första definitionen mer lämplig att utgå från i detta examensarbete. Den definition som ges i lagen är av mer praktisk innebörd vilket

rimligtvis har att göra med att en faktisk summa pengar ska utbetalas till en grupp av människor.

I både Tyskland och Nederländerna är byggemenskaper en utvecklad organisationsform på bostadsmarknaden. I den tyska staden Tübingen byggs nästan hälften av all nybyggnation genom byggemenskaper. I storstaden München finns det konkreta mål för att 20-40 procent av alla markanvisningar ska ges till byggemenskaper. Både de boende och beslutsfattare har insett fördelar och styrkor som byggemenskaper kan bidra med inom stadsbyggandet (Broms Wessel & Hedström 2016). De styrkor som särskilt har kunnat pekas ut i Tyskland är bland annat lägre kostnader för boende, en högre grad av social gemenskap, en mer småskalig och varierad arkitektur samt en högre grad av hållbart byggande (Boverket 2018).

4.1.1 Självbyggeri och kooperativt byggande

Företeelsen att en grupp människor tillsammans går ihop och själva bygger sitt boende är inte ett nytt fenomen. Självbyggeri och olika former av kooperativt byggande är ett fenomen som har funnits i Sverige sedan förra sekelskiftet. Exempel på detta är bland annat egnahemsrörelsen och HSB som bildades i syfte att kunna möta den dåvarande bostadsbristen. Egnahemsrörelsen uppstod i slutet av 1800-talet och möjliggjorde för mindre belevade människor genom förmånliga lån en möjlighet till att uppföra sina egna bostäder. HSB startades 1924 och hade som syfte att bygga och förvalta hyresrätter, samt att det fanns sociala mål med verksamheten (Broms Wessel & Hedström 2016).

4.2 Det praktiska genomförandet

I och med att byggemenskaper inte har samma utbredning i Sverige som i Tyskland är de flesta dokumenterade effekterna av byggemenskaper samlade från tyska erfarenheter. I en studie genomförd i den tyska staden Freiburg intervjuades ett antal byggemenskaper i syfte för att kunna identifiera vilka styrkor och svagheter som finns med organisationsformen. De styrkor som särskilt kunde pekas ut var kostnadseffektivitet, en ökad gemenskap inom bostadsområdet och en mer varierad och intressant arkitektur. Svagheter som kunde identifieras var hög finansiell risk, långdragna processer, och ökade kostnader i och med ändrade förhållanden inom byggemenskapen (Seeman et.al 2019).

4.2.1 Utmaningar i tidiga skeden

Nedan följer några av de dokumenterade utmaningar som särskilt har kunnat pekas ut i tidiga skeden under processen för en byggemenskap i Sverige.

Oerfaren byggherre

Byggemenskaper i tidiga skeden

Ett problem för byggemenskaper kan vara att det saknas juridisk och praktisk kunskap om plan- och byggprocessen. Det kan därför vara svårt för en grupp oerfarna att sätta sig in och veta vad som förväntas under olika skeden under en byggprocess (Boverket 2018).

Långdragna processer

Det kan ta längre tid för en byggemenskap att driva ett projekt jämfört med en professionell aktör eftersom de inte besitter samma erfarenhet eller har samma kapital. Då en process kan ta så pass lång tid är det lätt att livssituationen för medlemmar kan förändras och man kan tvingas lösa andra boenden. En allt för lång process kan därmed bidra till att det blir svårt att behålla medlemmar i gruppen. Det kan även uppstå konflikter och motsättningar inom gruppen och det kan därför vara av vikt att sätta upp regler för hur vissa situationer ska hanteras, som exempelvis i fall en medlem vill lämna projektet (Boverket 2018).

Konkurrens och planförutsättningar

En gynnsam förutsättning för att kunna driva igenom ett byggemenskapsprojekt är tillgången till en lagom stor fastighet och byggklar tomt. I en kommun där det råder ett särskilt högt exploateringstryck kan det vara svårt för en byggemenskap att konkurrera mot en professionell aktör. Det blir ännu svårare om området inte är detaljplanelagt eftersom det innebär en längre process och förmodligen högre kostnader (Boverket 2018).

Finansiering

Konkurrensen knyter an till den andra stora utmaningen i genomförandet av byggemenskaper, nämligen finansieringen. Inom kommuner där det råder ett högt tryck på exploatering är det svårt för en byggemenskap att konkurrera med en professionell aktör om mark eftersom byggemenskapen ofta inte besitter tidigare erfarenhet eller är lika kapitalstark. I och med att byggemenskaper är en okänd kund på den svenska marknaden är det dessutom svårt att bli beviljad lån eftersom att bankerna har svårt att avgöra säkerheten i byggemenskaper som aktör. Det kan vara särskilt svårt för en byggemenskap att täcka de initiala kostnaderna, på grund utav att ett eventuellt byggkreditiv (se vidare avsnitt 4.4.1) normalt inte ges förrän bygglov ges och den fysiska processen är igång. I dagsläget förväntas det att byggemenskapen stå för alla kostnader som föreligger innan byggkreditiv ges, vilket kan vara ett stort ekonomiskt risktagande för en enskild person (Boverket 2018). Det bekräftas i Helena Westholms rapport (2019) *De byggde Gemenskapen*. Det privata kapital som investeras initialt är riskkapital och det finns inga garantier på att medlemmarna kan få tillbaka det om projekten av någon anledning inte misslyckas.

Westholm beskriver fortsatt att många byggemenskaper väljer att bygga bostadsrätter för att underlätta för finansieringen. Byggemenskapen Kopparlagaren i Hudiksvall är

ett exempel där kooperativ hyresrätt var den initiala önskan men som valde bostadsrätt som upplåtelseform eftersom att "*Bankerna vet inte vad en kooperativ hyresrätt är, en bostadsrättsförening är mer solid*". Det anges även att det kan vara enklare att få lån beviljade i mindre kommuner eftersom att små banker verkar där och det är då bankchefen som avgör vilka lån som ska beviljas (Westholm 2019).

Utmaningen med finansiering och etablering kan liknas med erfarenheten kring ägarlägenheter i Sverige. I en statlig utredning (2014) beskrivs att anledningen till att ägarlägenheter inte byggs i så hög utsträckning grundar sig bland annat i "*... att det är en okänd företeelse på den svenska marknaden, vilket innebär att det inte efterfrågas av konsumenterna...*". Det framgår även att ungefär en fjärdedel av de exploitörer som uppfört ägarlägenheter har upplevt problem med flera olika aktörer, som exempelvis, bank, försäkringsbolag, lantmäteri och kommun. Avseende bankerna har det till stor del handlat om att det har varit svårt att få lån beviljade. Det har bland annat berott på att det varit svårt för bankerna att värdera en ägarlägenhet eftersom det inte har funnits en etablerad andrahandsmarknad. Det konstateras också att det har varit svårt för potentiella köpare att få bolån beviljat för ägarlägenheter (SOU 2014:33).

Kerkhof (2020) berättar under en intervju (se avsnitt 5.2.3) om erfarenheter i Nederländerna, där byggemenskaper finns som komplement på bostadsmarknaden, ser finansieringsmöjligheterna annorlunda ut. Där finns det möjlighet att under en begränsad tid få lov att ha dubbla bolån, ett för sitt befintliga boende och ett för det planerade, vilket underlättar i ett byggemenskapsprojekt.

4.3 Svensk erfarenhet av byggemenskaper

Intresset för att kunna möjliggöra för byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen har växt allt mer på senaste år. 2018 publicerade Boverket en rapport som beskriver hur byggemenskaper skulle kunna få en mer naturlig roll inom bostadsförsörjningen och vilka styrkor och utmaningar som finns med modellen. Allt fler kommuner har också börjat intressera sig för byggemenskaper eftersom att det kan möjliggöra för mindre aktörer att etablera sig på marknaden samt bidra till en mer varierad stadsutveckling. I Malmö och Göteborgs kommun finns det tydligt uttryckta ambitioner om att uppmuntra mindre aktörer och andra upplåtelseformer på marknaden än de som finns idag (Göteborgs stad 2018b; Malmö stad 2019). Utöver det finns det även andra initiativ för att stärka byggemenskaper som organisationsform på bostadsmarknaden. DiverCity är ett projekt för att främja byggemenskaper och därmed stärka mångfalden i bostadsbyggandet. I projektet samverkar *Föreningen för byggemenskaper* med stöd av Vinnova (statens innovationsmyndighet) tillsammans med 19 organisationer, för att möjliggöra för fler byggemenskaper i Sverige. Målet med projektet är att förbättra förutsättningarna för

byggemenskaper genom att utveckla policies och verktyg som kan hjälpa kommuner och byggrupper i processen (DiverCity u.å.).

I ett syfte att utveckla möjligheterna för bostäder anpassade för olika typer hushåll beslutade regeringen 2019 om en möjlighet att från och med 2020 söka startbidrag för byggemenskaper. Bostadsminister Per Bolund menar att startbidraget fyller två syften; dels hjälper man de byggemenskaper som är igång att nå sina mål samt att man hjälper till att öka kunskapen om byggemenskaper hos de olika samhällsaktörerna (Regeringskansliet 2019). Se vidare avsnitt 4.4.2.

4.3.1 Exempel på genomförda byggemenskaper i Sverige

Understenshöjden i Stockholm, *Urbana villor* i Malmö samt *Hogslätts Vänboende* i Tanum är tre exempel på genomförda byggemenskaper i Sverige. Projekten har utförts med olika mål, under olika tidsperioder och har därmed haft varierande förutsättningar under respektive genomförandeprocess. Nedan beskrivs varje process kortfattat. För en sammanställning av de tre exemplen se Tabell 4.

Understenshöjden, Stockholm

Understenshöjdens är en ekoby som byggdes 1995 i området Björkhagen i Stockholm. Understenshöjden räknas dock inte in som en "äkta byggemenskap" enligt den definition som nu finns. Ekobyen byggdes tillsammans med HSB och det kommunala bolaget Småa som arbetar med självbyggeri. Idén till ekobyen startade med att en grupp familjer gick ihop och startade en ekonomisk förening i hopp om att kunna bygga något eget. Föreningen hittade en tomt som ansågs passande. För att få lova att bygga var kravet från Stockholms stad att de skulle samarbeta med en etablerad byggherre. Det tog tre år från att föreningen fick en markanvisning tills att de kunde börja bygga. Resultatet av projektet blev att det bildades en bostadsrättsförening via HSB bestående av 44 lägenheter. Hela projektprocessen blev lång och det uppstod en del svårigheter med finansiering i och med att flera medlemmar valde att hoppa av projektet (Broms Wessel & Hedström 2016).

Urbana Villor, Malmö

En av de första byggemenskaper som kom att genomföras i Sverige i enlighet med definitionen för byggemenskaper är Urbana Villor belägna i Västra hamnen i Malmö. Projektet startades av arkitekten Cord Siegel och några bekanta i början av 2000-talet. Idén bakom projektet var en önskan om att utforma sitt eget boende och åstadkomma en balans mellan villaboende och att bo i staden (Svensson 2012). Projektet fick en markanvisning i Västra Hamnen, trots att de inte hade någon tidigare erfarenhet från liknande projekt. Byggemenskapen startades 2003 och bygget stod klart 2008. Initialt bestod byggemenskapen av en grupp på åtta personer. Under processens gång drog sig medlemmar ur projektet samtidigt som nya medlemmar tillkom. Det färdiga

resultatet blev att det bildades en bostadsrättsförening bestående av fem stycken lägenheter och två radhus med gemensam innergård (Broms Wessel & Hedström 2016). Då flera av de medlemmar som ledde projektet var arkitekter sköttes projektering och styrning av bygget internt. Ett flertal medlemmar arbetade heltid med projektet under en viss tid (Svensson 2012). En av de största utmaningarna med projektet var finansieringen och upphandlingen för den delade entreprenaden som bestod av nästan 30 entreprenörer (Broms Wessel & Hedström 2016).

Hogslätts Vänboende, Tanums kommun

Idén till projektet startades hösten 2013 då en grupp människor i Gerleborgstrakten startade en ideell förening med syfte om att skapa hyresbostäder till överkomliga priser. Målet var att åstadkomma ett boende med möjlighet till enskildhet och trygghet med en närhet till grannar. Gerlesborg är beläget i Tanums kommun i norra Bohuslän och är en plats som är attraktiv för fritidsboende och huspriserna är därmed höga. Föreningen började att leta efter en lämplig fastighet och erbjöds en tomt som var detaljplanelagd. Att fastigheten var detaljplanelagd var avgörande för gruppen i och med att framtagandet av en ny detaljplan skulle ta flera år (Hogslätts Vänboende u.å.). Föreningen valde att starta en kooperativ hyresrättsförening vilket var fördelaktigt för att kunna ansöka om investeringsstöd för hyresrätter från regeringen. Trots det blev finansieringen för projektet en lång och utmanande process. Markköpet finansierades till viss del via en så kallad *crowdfunding* som innebar att människor i föreningens omgivning var villiga att låna ut pengar. Det visade sig att det ändå var svårt att hitta en bank som var villig att bevilja lån varpå föreningen ansökte om kommunal borgen från Tanums kommun. Kommunen ansåg först att riktlinjerna för kommunal borgen inte inkluderade ett projekt som Hogslätts Vänboende, men efter att kommunen ändrat sin policy beviljades föreningen kommunal borgen. Det innebar att Tanums sparbank också var villiga att bevilja lån, men krävde ändå en högre kontantinsats från föreningen. Föreningen hade inte själva möjligheten att öka kontantinsatsen varpå den välinställda byggmästaren garanterade att summan som sparbanken krävde skulle sparas in genom en mer effektiv byggprocess. Huset stod färdigt för inflyttning i början av sommaren 2018 och består av 12 lägenheter samt gemensamma ytor (Oksanen 2020).

Byggemenskaper i tidiga skeden

Tabell 4. Sammanställning av genomförda byggemenskaper

	Understenshöjden	Urban villor	Hogslätts Vänboende
<i>Kommun</i>	Stockholm	Malmö	Tanum
<i>Uppförd</i>	1995	2008	2018
<i>Upplåtelseform</i>	bostadsrätter	bostadsrätter	Kooperativ hyresrättsförening
<i>Antal hushåll</i>	44	7	12
<i>Markåtkomst</i>	Markanvisning	Markanvisning	Friköpt tomt

4.4 Möjlighet till finansiering

4.4.1 Byggkreditiv

Vid produktion av nyproducerade bostäder sker finansieringen vanligen genom någon form av extern långivning tillsammans med byggherrens egna kapital. Långivningen utgörs först av ett byggkreditiv som ska täcka de löpande kostnaderna som uppstår under byggtiden vilken sedan görs om till ett bolån eller ett fastighetslån som baseras på marknadsvärdet. Byggkreditivet används för byggande av alla upplåtelseformer; bostadsrätt, hyresrätt, kooperativ hyresrätt och äganderätt, men förutsättningarna för byggkreditivet kan variera beroende av upplåtelseform. Vid byggande av hyresrätter måste privata fastighetsägare, såsom byggemenskaper, vända sig till aktörer på den öppna kreditmarknaden vilket oftast innebär en bank. För att ett byggkreditiv ska lyftas gör banken en bedömning utefter den potentiella kundens kreditvärdighet samt bankens tilltro till aktuellt projekt. För både allmännyttiga och privata fastighetsägare som avser att ha egenförvaltning gäller att fastigheten genererar långsiktiga intäkter genom hyresuttag. Den förväntade värdeutvecklingen tillsammans med hyresuttaget ska täcka fastighetens drifts- och underhållskostnader, kapitalkostnader samt eventuella krav på avkastningen (SOU 2017:108).

Vid nybyggnation av bostadsrätter uppkommer en möjlighet till högre egen kapitalinsats eftersom en bostadsrättsförening får samla in förskott på insatsen till lägenheterna. De samlade förskottet kan sedan användas som del i det egna kapitalet under byggtiden. För att detta ska tillåtas krävs tillstånd från Bolagsverket och föreningen måste uppvisa en betryggande säkerhet gällande förmåga att betala

tillbaka förskotten. Denna säkerhetsåtgärd gör det dock svårt för mindre aktörer som bygger i egen regi att få ett godkännande (SOU 2017:108).

Byggkredit och byggnadskreditiv är synonyma begrepp och har samma innebörd.

4.4.2 Möjligt stöd från Boverket

Startbidrag

I november 2019 antogs förordning (2019:676) om stöd till bygggemenskaper vilken möjliggör utbetalning av ett statligt bidrag till byggemenskaper. Stödet avser lämnas till byggemenskaper för initiala projektkostnader. Byggemenskapen måste vara en ekonomisk förening för att kunna ansöka om bidraget. Föreningen måste bestå av minst sex medlemmar som har betalat en insats om minst 10 000 kronor per medlem. De initiala projektkostnaderna avser sådana kostnader som uppstår fram till att byggnadsarbetet har påbörjats. Det kan exempelvis innebära ersättning till arkitekter och konsulter. Bidraget kan högst uppgå till 400 000 kronor och betalas endast ut till en byggemenskap en gång. Om bidragets belopp sätts i relation till det framtida samlade värdet av bostäderna är det ett förhållandevis litet belopp. Däremot kan startbidraget vara till stor hjälp att täcka initiala kostnader, innan ett eventuellt byggkreditiv träder i kraft.

Kreditgaranti

Boverket erbjuder långgivare och låntagare en kreditgaranti vilken ska syfta till att främja byggande av fler bostäder. Kreditgarantin innebär att långgivaren kan teckna vad som liknar en försäkring vid finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder och är till fördel för både långgivare och låntagare. För långgivaren innebär det en säkerhet gentemot kreditförluster och för låntagare kan det innebära att behov av eget kapital minskar. Kreditgarantin kan lämnas under byggtiden eller inför slutfinansiering av projekten. Den kan högst uppgå till 90 procent av Boverkets bedömda marknadsvärde på aktuell fastighet. Både byggaktör och långgivare kan ansöka om förhandsbesked för kreditgaranti vilken är kostnadsfri och kan göras innan ett projekt har startat. När långgivare och låntagare sedan är överens är det bara långgivaren som kan ansöka om att teckna en kreditgaranti. Boverket tar ut en avgift för kreditgarantin vilken baseras på en riskbedömning som görs utav Boverket (Boverket 2020b).

Om låntagaren inte fullgör sina åtaganden gentemot banken träder kreditgarantin in. Detta innebär att Boverket tar över långgivarens fordran på låntagaren. Den praktiska innebörden blir således att låntagaren blir återbetalningsskyldig till Boverket istället för långgivaren (Boverket 2020).

4.4.3 Kommunal borgen

Att gå i borgen för någon innebär att påta sig en förpliktelse gentemot en fordringshavare (Borgenär) att betala annans skuld i det fall denne (Gäldenär) själv inte har förmåga att betala (Handelsbalken 10 kap 8 §), och är alltså en form av lånegaranti. Kommuner kan gå i borgen för bolag och företag under särskilda omständigheter och många kommuner antar egna riktlinjer för när kommunal borgen ingås. Det finns ingen explicit beskrivning om när kommunal borgen kan tillåtas i svensk lag. Däremot ska kommunen förhålla sig till det som finns angivet i Kommunallagen. Det innebär bland annat att kommunen själva får ansvara för att ta hand om angelägenheter av allmänt intresse inom kommunen (1 § 2 kap KL). Det finns även en likställighetsprincip som beskriver att kommuner ska behandla sina medlemmar lika (3 § 2 kap KL). Kommunen får ej rikta särskilt stöd till enskilda näringsidkare om det inte finns särskilt stöd för det (8 § 2 kap KL). Oftast beviljas kommunal borgen till kommunala bolag, men det förekommer också kommuner som i sällsynta fall ger det till privata bolag. I Tanums kommun där kommunal borgen beviljades för en byggemenskap antogs i samband med ansökan en ny policy som innebar att *“med stor restriktivitet bevilja borgen även till bolag som inte är helägda av kommunen om verksamheten bedöms vara till stor samhällsnytta”* (Hogslätts Vänboende u.å).

4.5 Tysk erfarenhet av byggemenskaper

4.5.1 Bostadsmarknaden i Tyskland

Tyskland är ett av de mest folkrika länderna i Europa, idag med en befolkning runt 82 miljoner. Landet består av 16 delstater och är även uppdelat i kommuner. Berlinmurens fall år 1989 spelar idag fortfarande en stor roll för bostadsmarknaden och även en allt mer ökande intern migration från rurala områden till tillväxtområden. Det råder också en stor skillnad på bostadsmarknaden mellan de olika regionerna i landet. I öst är arbetslösheten större och det råder stora vakanser på bostäder, medan de västra och södra delarna av landet präglas av en allt mer växande efterfrågan på bostäder samt av höga fastighetspriser (Statens Bostadskreditnämnd 2009).

I det stora hela så har Tyskland en god tillgång på bostäder. Det ska dock understrykas att skillnaden mellan de olika regionerna är stora eftersom Tyskland är tämligen decentraliserat. En stor del av det beslutsfattande som berör bostadsmarknaden bestäms och implementeras på delstatsnivå och kommunal nivå, vilket bidrar till stora skillnader på bostadsmarknaden i landet. Generellt är bostadsbristen låg, men i storstäder som Köln, Frankfurt, Stuttgart och München råder bostadsbrist och höga fastighetspriser. I Tyskland är det relativt ovanligt att äga sitt eget boende och andelen privatägda bostäder motsvarar cirka 40 procent. Det beror generellt på att det krävs en stor andel eget kapital vid fastighetsförvärv och att det av

Byggemenskaper i tidiga skeden

många anses vara en relativt riskabel investering. Den absolut vanligaste boendeformen i Tyskland är hyresrätt och motsvarar en andel på 55 procent. I Tyskland är hyresrätten till skillnad från många andra länder i Europa inget lågstatusboende och håller generellt en god prisnivå och bra kvalitet. Andelen kooperativ i Tyskland som upplåtelseform är relativt låg och motsvarar omkring 5 procent (Statens Bostadskreditnämnd 2009). En sammanfattning av andelen hushåll i olika upplåtelseformer kan ses i Tabell 5.

I jämförelse med Tyskland har Sverige en högre andel hushåll som äger sitt eget boende där äganderätt utgör 41 procent av beståndet och bostadsrätt 22 procent. Andelen hyresrätter i Sverige motsvarar omkring 30 procent och övriga bostadsformer på 7 procent (Hyresgästföreningen 2020). Se Tabell 6 för en sammanfattning av andel hushåll i olika upplåtelseformer i Sverige.

Tabell 5. Andelen hushåll i olika upplåtelseformer i Tyskland (Statens Bostadskreditnämnd 2009)

Upplåtelseform	Procent av hushållen
Privat ägande	40
Privata hyresbostäder	49
Allmänna hyresbostäder	6
Kooperativ	5

Tabell 6. Andelen hushåll i olika upplåtelseformer i Sverige (Hyresgästföreningen 2020)

Upplåtelseform	Procent av hushållen
Äganderätt	41
Bostadsrätt	22
Hyresrätt	30
Övrigt	7

Som redovisas i Tabell 5 och 6 så skiljer sig andelen hushåll i olika upplåtelseformer åt mellan Tyskland och Sverige. I Tyskland finns exempelvis inte upplåtelseformen bostadsrätt och man kan därmed se att andelen som äger sin bostad i Tyskland är markant lägre än i Sverige. I Sverige äger omkring 63 procent (äganderätt och

bostadsrätt) sin bostad jämfört med Tyskland där andelen privat ägande ligger på omkring 40 procent.

4.5.2 Planprocessen i Tyskland

Den tyska planprocessen påminner i stora drag om den svenska planprocessen, bland annat genom att kommunen har en stark roll i processen samt en liknande struktur med en översiktlig plan och en juridiskt bindande detaljplan som i Sverige (Granath 2017). En av de större skillnaderna jämfört med Sverige och även andra länder i Europa är att den federala staten inte har så mycket att säga till om. Tyskland har en decentraliserad planprocess som styrs utifrån tre nivåer; stat, delstat och kommun. Den generella planlagstiftningen utgår ifrån delstaterna och ner på kommunnivå, medan den federala lagstiftningen syftar till att uppnå en jämlika boendeförhållanden för hela landet (Newman & Thornely 1996). Det mesta av planeringsarbetet sker på kommunal nivå och i det stora hela är standardförfarandet för planprocessen i Tyskland och Sverige snarlika. I Tyskland finns det dock möjligheter till en snabbare och mer flexibel planprocess genom möjligheten att i vissa fall inte anta någon detaljplan alls eller genom att privata aktörer kan lämna in planförslag. Förutsättningarna för att undgå kravet på detaljplan är att det tilltänkta projektet ska uppföras i ett redan bebyggt område, detaljplan ska saknas för området och den tilltänkta byggnaden måste anpassas till omliggande bebyggd miljö. Uppfylls dessa krav kan bygglov ges direkt. Det andra sättet att förenkla planprocessen är genom privat initiativrätt. Det går tillväga genom att en privat aktör kan lämna in ett planförslag vanligtvis innehållande beskrivning av projektet och förslag på detaljplan till kommunen. Kommunen ska sedan ge besked om kommunen antar förslaget eller ej inom en viss tidsperiod (Granath 2017). I Sverige finns det inte riktigt några liknande möjligheter till att ha en snabbare och mer flexibel planprocess. I Sverige kan ansökan om planbesked göras. Syftet med ett planbesked är att den byggherre som önskar genomföra en åtgärd ska kunna få ett besked om en kommun har avsikt att inleda ett planläggningsarbete eller inte. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och det kan inte heller överklagas (Boverket 2014).

4.5.3 Byggemenskaper i Tyskland

Byggemenskaper är i dag en väl etablerad organisationsform i Tyskland och varit det under de senaste tjugo åren. Organisationsformen har sitt ursprung i Hamburg där det socialdemokratiska ungdomsförbundet ville återuppliva den bostadskooperativa rörelsen samt i Freiburg där en grupp unga familjer lyckades förvärva tomtmark för att gemensamt uppföra radhus (Boverket 2018). Det var i början av 2000-talet i delstaten Baden-Württemberg och främst i städerna Freiburg och Tübingen som byggemenskaper började utgöra en större del av stadsbyggandet. Målet med byggemenskaper var att öka andelen enskilt ägande samt privata initiativ på bostadsmarknaden. Drivkraften kan beskrivas både som politisk, bostadssocial och

Byggemenskaper i tidiga skeden

ekonomisk. Ett annat syfte med att etablera organisationsformen var ambitionen att uppnå mer variation och hållbara inslag i städerna (Svensson 2012).

I Tyskland är det vanligt att en byggemenskap anställer en extern projektledare för att hjälpa till med samordningen av projektet. Det är även vanligt att ett byggemenskapsprojekt initierats av exempelvis en projektledare eller arkitekt som sedan hittar medlemmar till projektet (Broms Wessel & Hedström 2016). Landenberger och Gütshow (2019) beskriver att en extern eller professionell projektledare i många fall kan bidra till framgången för en byggemenskap. De beskriver att det endast är i undantagsfall ett byggemenskapsprojekt framgångsrikt kan samordnas utan en projektledare eftersom det är en lång och kostsam process som kräver mycket kunskap. I de städer och regioner i Tyskland där byggemenskaper är en etablerad organisationsform finns det ofta en god tillgång till väletablerade projektledare med en bred kunskap. Landenberger och Gütshow konstaterar vidare att om byggemenskaper ska kunna få en ännu större spridning i Tyskland kräver det ett fortsatt professionellt stöd.

Tübingen

Tübingen är en universitetsstad belägen i delstaten Badén-Württemberg cirka 40 km söder om Stuttgart och har omkring 90 000 invånare. Tübingen har sedan i början av 2000-talet använt sig av byggemenskaper i stadsbyggandet och omkring två tredjedelar av alla markanvisningar ges normalt till byggemenskaper idag. Det främsta syftet med att införa byggemenskaper från kommunens sida var att kunna styra stadsbyggandet i en speciell riktning (Broms Wessel & Hedström 2016). Vid planering av nya stadsdelar har de främsta målen varit att förnya och utveckla de mer underutvecklade delarna av staden samt att komplettera redan befintliga områden med ny bebyggelse. När nya områden utvecklas sker det främst på så kallad "brun mark". Det innebär att kommunen har för avsikt att utveckla markområden som redan är exploaterad såsom gamla militär- och industriområden. En annan viktigt aspekt när nya bostadsområden har tagits fram är att det ska finnas en varierad funktion inom området. Det är därför vanligt att det ställs krav på att byggnader måste ha lokaler i bottenplan för verksamheter för att skapa en mer levande stadsbild (Hartmann 2019).

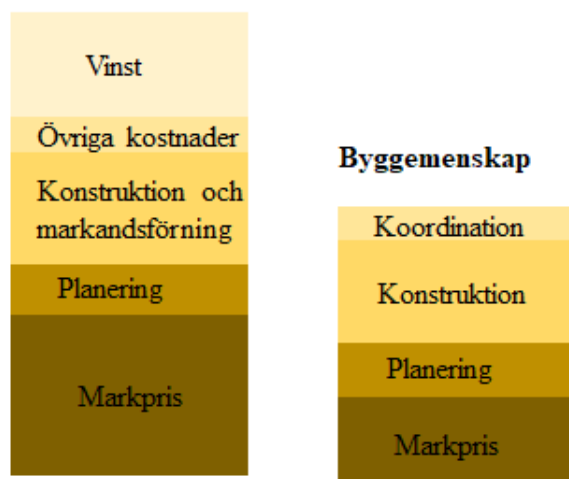
Kommunens planeringsprocess i Tübingen fungerar på så sätt att kommunen köper mark antingen från privatpersoner eller stat. Det tas sedan fram en detaljplan för det aktuella markområdet där idé för området redovisas vilken kan inkludera höjd på byggnader och vad som ska vara allmän plats. Detaljplanen delas sedan in och säljs i mindre fastigheter som ger möjlighet för en grupp om cirka 10-20 personer att uppföra ett lägenhetshus. För varje detaljplan finns ett koncept och kvalitéer som inkomna anbud bedöms utifrån. Kvalitéerna kan exempelvis beskriva olika hållbarhetsaspekter eller att det ska finnas viss verksamhet inom området. Markpriset

Byggemenskaper i tidiga skeden

är fast och således inte ett av kriterierna som kommunen utgår från vid bedömning av anbud (Hartmann 2019). Efter att kommunen har valt ut de förslag som bäst uppfyller de angivna kriterierna ges en reservationstid på 6- 12 månader för byggemenskapen att hinna ta fram ett färdigt förslag för byggnaden. Betalning av marken sker först i slutet av reservationstiden. De flesta av fastigheterna anvisas till byggemenskaper men kommunen arbetar även med vissa professionella aktörer som de anser vara trovärdiga och som arbetar långsiktigt (Burkhardt 2020).

Kommunen vill även undvika kortsiktiga boenden och spekulation. För att undvika det införs ibland hyrestak och regleringar om att fastigheten inte får säljas vidare (endast möjligt att reglera under de första 10 åren). Genom att införa hyrestak blir det inte lika aktuellt att sälja fastigheten vidare eftersom värdet är begränsat. Ibland införs även krav på att en viss andel av lägenheterna ska gå till bostadsförmedling till mindre bemedlade (*social housing*) (Burkhardt 2020). Att uppföra ett bostadshus genom en byggemenskap har visat på 25-30 procent lägre kostnader än köp av lägenhet från en kommersiell aktör. De lägre kostnaderna uppstår bland annat på grund av uteblivet avkastningskrav samt att kommunen till kan sälja mark under marknadspris (Hartmann 2019). Det illustreras i Figur 3.

Professionell byggherre



Figur 3. Beskrivning av skillnad i kostnadsposter mellan en traditionell byggherre och en byggemenskap i Tübingen (Hartmann 2019).

4.6 Planeringsteori: Bottom-up och Top-down

Bottom-up är en mångfacetterad teori som kan appliceras på olika områden, däribland stadsutveckling. I samband med *Bottom-up* diskuteras vanligen även *Top-down* vilka kan beskrivas som två motsatta strategier. Dias, Curwell och Bichard (2014) konstaterar att det oftast är en *Top-down* metod som identifieras inom stadsbyggnad. Planerare, arkitekter och designers utses för att identifiera och analysera problemläget i stadsbyggandet för att slutligen föreslå en lämplig strategi. När strategin är fastslagen kommuniceras denna med konsumenter och intressenter. Det beskrivs som att processen är stram (*stiff*). De menar vidare att processen till en hög grad identifieras som en *Top-down* strategi och att en mer dynamisk strategi är eftersträvansvärt. Roy och Ganguly (2009) menar att ett *Bottom-up* tillvägagångssätt utgör en lämpligare strategi för urban utveckling eftersom att människorna i sin roll som samhället (*the community*) förstår sina behov och sin strävan på ett tydligare sätt än professionella aktörer. Att involvera samhället från start till slut i ett projekt ses därför som en stor fördel då det ofta medför mer hållbara projekt. Det styrks också av Fraser et al. (2005) som anser att fördelen med att involvera samhället är att signifikanta lokala faktorer kan identifieras på ett bättre sätt. De redogör också för ett flertal nyckelfaktorer vilka beskriver fördelarna med att *Bottom-up* strategier implementeras. Utifrån dessa nyckelfaktorer har Dias et al. (2014) sammanfattat fyra av de viktigaste nyckelfaktorerna enligt:

- *Bottom-up* strategi möjliggör en omfattande förståelse och bedömning av lokala sociala, miljömässiga och ekonomiska frågor. Det hjälper till att definiera de lokala förutsättningarna på ett detaljerat sätt utan att enbart förlita sig på kvantitativ fakta och statistik.
- Det gör också att gapet mellan de problem som identifieras av en planerare och de faktiska problemen i ett område minskar, vilket också medför en ökad känslighet gentemot lokala frågor.
- Lösningar som genereras av ett *Bottom-up* tillvägagångssätt är grundade på lokala förutsättningar och därför adresseras de lokala frågorna samtidigt som hållbarare lösningar möjliggörs.
- *Bottom-up* strategi ökar samhällets kapacitet att hantera omgivningen vilket gör att samhället stärks.

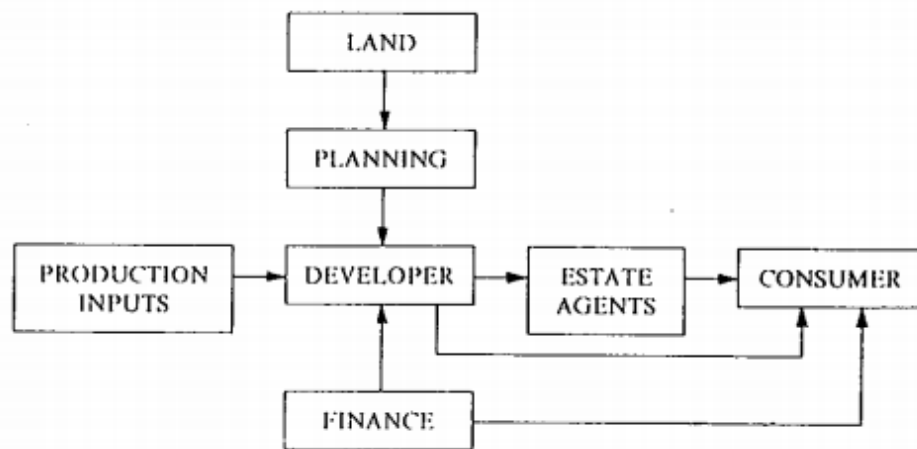
Samma författare uttrycker dock att det finns även finns nackdelar med *Bottom-up* strategier på så sätt att de kan bli en mer ineffektiv process.

4.7 Aktörer i planerings- och exploateringsprocessen

4.7.1 Byggherren

Healy (1991) presenterar olika aktörer i exploateringsprocessen för mark. Han beskriver att byggherren (*the developer*) är nyckel-koordinatör och katalysator för processen. Även Leffers and Wekerle (2020) anger "*the land developer*" som en aktör som har en aktiv roll som formar utvecklingen och styrningen av de urbana regionerna. Med detta menar Leffers and Wekerle inte att byggherren är med och praktiskt formar den juridiska planläggningen av urbana regioner, utan att de snarare influerar planeringen. En av slutsatserna är att byggherrar har möjlighet att påverka statliga institutioner som styr markanvändningen, och influerandet är normaliserad genom att byggherrar aktivt bjuds in som en strategisk intressent i planeringsprocesser.

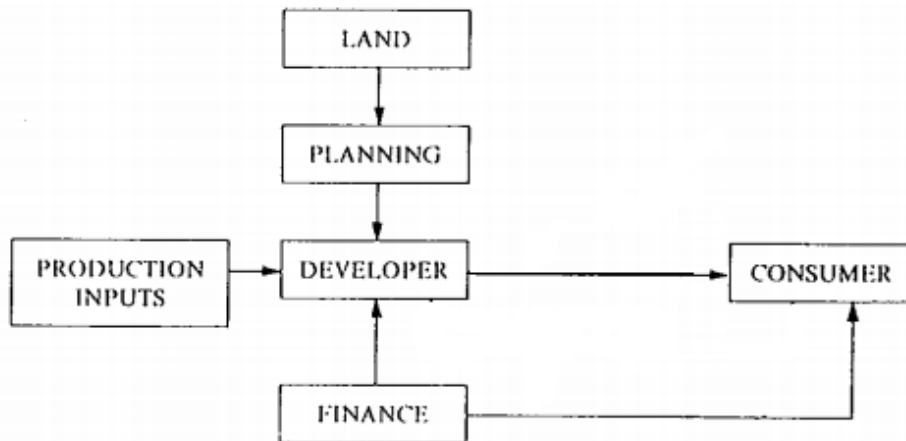
En av modellerna som Healy lyfter fram presenteras i Figur 4. Den används vidare för att visualisera byggemenskaper i exploateringsprocessen samt i relation till ett en mer standard exploateringsprocess, se Figur 5 och 6.



Figur 4. Drewetts modell för beslutande aktörer i exploateringsprocessen (Healy 1991)

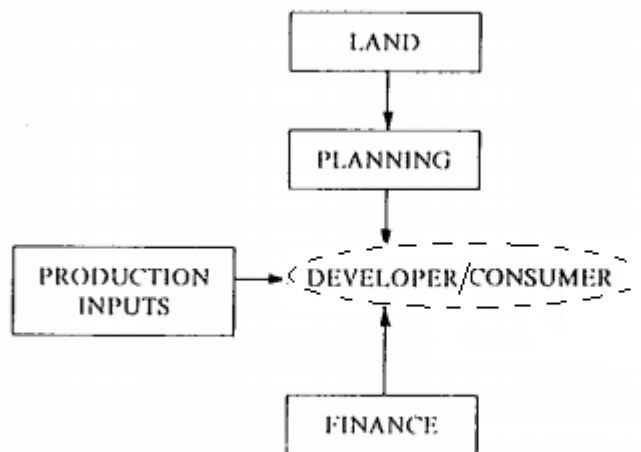
Om modellen jämförs med ett svenskt förfarande så kan eventuellt "*Estate agents*" elimineras eftersom att byggherrar i Sverige vanligtvis marknadsför och säljer sina bostäder själva. Modellen skulle i sådana fall se ut på detta sätt:

Byggemenskaper i tidiga skeden



Figur 5. Modifierad modell med hänsyn till svenskt förfarande.

När det kommer till byggemenskaper blir modellen genast mer modifierad i och med att "developer" och "consumer" är en och samma. I och med att byggemenskapen inte heller är statisk från start till slut gör det att både "developer" och "consumer" inte behöver ha samma form i initieringsfasen som i slutfasen. Modellen skulle i sådana fall kunna se ut på följande sätt:



Figur 6. Modifierad modell för bostadsutveckling med hänsyn till byggemenskaper.

4.7.2 Aménageurs-lotisseurs

Philip Booth (1991) presenterar en aktör som finns och verkar på den franska fastighetsmarknaden. Aktören, som kallas för *Aménageurs-lotisseurs*, beskrivs ha en nyckelposition för fastighetsutvecklingen i landet. Aktören består av en varierad grupp där en del har det som heltidssysselsättning medan andra arbetar mer sporadiskt (Acosta & Renard 1993). De verkar på så sätt att de köper fastigheter och gör dem byggklara för att sedan sälja vidare direkt till en byggherre eller till de eventuella fastighetsägarna som själva hittar en byggare. Oftast delas fastigheterna även upp i mindre fastigheter. Ett av företagen som aktivt arbetar inom området idag beskriver uttryckligen att fastighetsutvecklare, *Aménageurs-lotisseurs*, inte ska förväxlas med ett företag som köper mark för att bebygga. Syftet för den franska fastighetsutvecklaren, är att köpa mark för att förbereda för bebyggelse samt dela upp den i mindre fastigheter (AST Groupe u.å) Att denna så kallade fastighetsutvecklare finns och verkar i Frankrike grundar sig i Frankrikes kultur gentemot fastighetsägande, deras planeringssystem samt hur deras byggnadsindustri fungerar (Booth 1991). Dessa faktorer skiljer sig från den svenska modellen där kommunerna har större makt över planering av mark (planmonopol) men även att många kommuner disponerar över stora markinnehav. I vissa kommuner, så som Malmö, är modellen för försäljning av kommunal mark till och med att den säljs i byggklart skick (Malmö stad 2019).

4.7.3 Medborgare

Projekt *Medborgardialog* är initierat av Sveriges Kommuner och Landsting (idag Sveriges Kommuner och Regioner) och syftar till att stödja utvecklingen av medborgardialogen i styrningsprocessen i Sveriges regioner och kommuner (Sveriges Kommuner och Landsting 2019). Det beskrivs att de komplexa samhällsfrågor som präglar samhället idag gör medborgardialogen till en viktig funktion för att uppnå bättre beslutsunderlag och en högre effektivitet för genomförandet av kommunala handlingsplaner. Ett medborgerligt inflytande kan vidare motiveras eftersom att möjliggör att berörda får inkomma med synpunkter och förslag. Det underlättar genomförandet av olika beslut eftersom det finns större acceptans för utfallet om man själv har varit med och deltagit (Strömgen 2016).

5 Resultat

I följande kapitel presenteras sammanställning från enkät- och intervjustudie.

5.1 Enkätstudie

För att få insikt i kommunens inställning till byggemenskaper utformades en enkät som skickades ut till alla Sveriges 290 kommuner. Eftersom kommunens inställning är viktig för genomförandet av byggemenskaper är det av intresse att undersöka hur stort intresset är i verkligheten. Genom att skapa en uppfattning om begreppskännet, vilka kvaliteter byggemenskaper kan tänkas tillföra kommunen, samt om det förs något eventuellt arbete i kommunen kan mer välgrundade slutsatser göras i relation till teori och intervjustudie. I och med att det kommunala intresset eventuellt påverkas av kommunens storlek gjordes även en jämförelse av enkätsvaren utifrån tre olika kommungrupper (definierade av Sveriges Kommuner och Regioner), se avsnitt 5.1.3.

Enkäten skickades ut den 19-20 februari 2020, och återfinns i Bilaga 1. Enkäten hölls öppen för svar till och med den 16 mars 2020 och det inkom 145 unika svar. Procentsatserna som redovisas är alla avrundade till närmaste heltal och avser andel av de 145 svarande kommunerna. Enkäten bestod av sju frågor varav sex stycken redovisas i kommande delavsnitt. Svarsformen för den sista frågan utgjordes av friskrivning och ett urval av de svar som inkom redovisas i Bilaga 1.

5.1.1 Om begreppskännet och intresse

“Känner ni till konceptet byggemenskaper?” (145 svar)

Majoriteten av de svarande kommunerna anger att de känner till konceptet (62 %).

“Finns det något intresse att etablera byggemenskaper i kommunen?” (145 svar)

Intresset för att etablera byggemenskaper varierar. De flesta anger att det inte finns något intresse för tillfället men att de inte heller är något som har varit uppe för diskussion (40 %). Andra menar att det skulle vara intressant från kommunens sida om kommunens invånare skulle visa intresse (32 %).

Resterande svar utgörs av att kommunen inte vet om det finns ett intresse för etablering (15 %), att kommunen har ett intresse för etablering (11 %) och slutligen att det inte finns något intresse för etablering (3 %).

“Gör kommunen något för att nå ut med information om byggemenskaper?” (144 svar)

Det framgår att 80 procent av de svarande kommunerna inte aktivt arbetar med att nå ut med information till kommuninvånare om byggemenskaper. De som svarar att de

Byggemenskaper i tidiga skeden

gör det har angivit spridda svar vilket motsvarar 10 procent. Svaren inkluderar att kommunen har skapat evenemang eller forum där intressenter kan mötas, att kommunen för dialog med grupper som anmält intresse eller att de sprider information på exempelvis kommunens hemsida. Resterande 10 procent vet inte om det förs något arbete för att sprida information.

“Har något byggemenskapsprojekt genomförts i kommunen?” (145 svar)

Angående genomförda byggemenskapsprojekt svarar kommunerna enligt Diagram 2. Majoriteten svarar att det inte finns något projekt men att de är öppna inför det i framtiden.

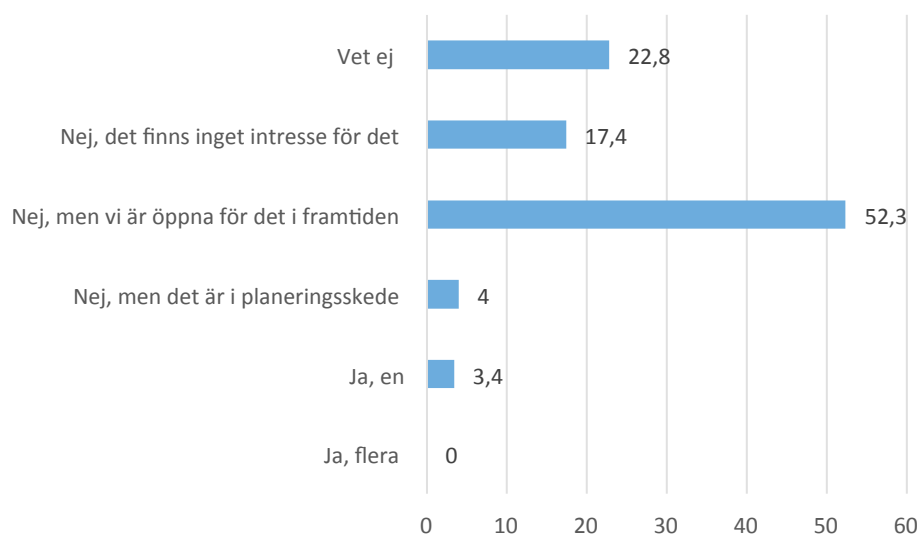


Diagram 2 - Genomförda byggemenskapsprojekt

“Är kommunen medveten om att byggemenskaper kan beviljas ett statligt stöd om upp till 400 000 kr i startbidrag?” (103 svar)

72 procent svarar att de *inte* är medvetna om att det är möjligt för byggemenskaper att ansöka om startbidrag.

5.1.2 Potentiella kvaliteter

“Anser kommunen att byggemenskaper kan tillföra kvaliteter till kommunen?” (145 svar)

I frågan om potentiella kvaliteter bestod svaren av flera alternativ och svarande kunde välja fler än ett. Alternativen togs fram utefter dokumenterade effekter från framförallt den tyska erfarenheten av byggemenskaper.

- 47 procent anger att kommuninvånarna får möjlighet att vara med och utforma sitt boende enligt egna önskemål.
- 34 procent anger en stärkt social hållbarhet.
- 18 procent anser att en mer varierad arkitektonisk utformning kan skapas.
- 7 procent anger ett mer hållbart byggande.

Fortsatt anger 42 procent de inte vet om byggemenskaper kan tillföra kvaliteter till stadsbyggandet och 2 procent anger att de inte anser att byggemenskaper tillför kvaliteter. I denna sammanställning är det viktigt att ta hänsyn till att varje alternativ har varit valbart vilket innebär att trots att exempelvis 18 procent har uttryckt att arkitektonisk utformning kan vara en potentiell kvalitet har 82 procent valt att inte ange arkitektonisk utformning som potentiell kvalitet. Det gäller för alla alternativ i denna fråga. Svartalternativen hade också kunnat inkludera ett valbart svar vilket hade kunnat leda till identifiering av andra kvaliteter. Det hade eventuellt kunnat göra resultatet mer intressant.

Byggemenskaper i tidiga skeden

5.1.3 Skillnad mellan små och stora kommuner?

Sveriges kommuner och regioner (2017), fortsatt kallat SKR, delar in kommuner i tre huvudkategorier vilket kan ses i Tabell 7 nedan.

Tabell 7. Indelning av Sveriges kommuner

Huvudgrupp	Kort definition (enligt SKR)	Antal svarande kommuner i enkäten
Storstäder och storstadsnära kommuner (Grupp A)	Minst 200 000 invånare i kommunens största tätort <i>eller</i> Minst 40 % utpendling till storstad eller storstadsnära kommun	30
Större städer och kommuner nära större stad (Grupp B)	Minst 40 000 och mindre än 200 000 invånare i kommunens största tätort <i>eller</i> Minst 40 % utpendling till större stad <i>eller</i> Mindre än 40 % utpendling till större stad	52
Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner (Grupp C)	Minst 15 000 och mindre än 40 000 invånare i kommunens största tätort <i>eller</i> Minst 30 % ut- eller inpendling till mindre stad/tätort <i>eller</i> Mindre än 15 000 invånare i kommunens största tätort, lågt pendlingsmönster <i>eller</i> Landsbygdskommun med minst två kriterier för besöksnäring, dvs. antal gästnätter, omsättning inom detaljhandel/hotell/restaurang i förhållande till invånarantalet	58

SKR har utifrån kriterierna i Tabell 7 angett vilken huvudgrupp varje kommun i Sverige tillhör. Den indelningen har applicerats på de kommuner som inkommit med svar i enkäten för att kunna jämföra olika kommuntyper.

Kännedomen om begreppet *byggemenskaper* är det som skiljer de olika kommuntyperna mest åt. För typ A framgår att 83 procent är bekanta med begreppet. För typ B framgår att 66 procent är bekanta med begreppet, medan för typ C är det 50 procent som känner till begreppet. Oberoende kommuntyp är det mest vanliga att det för tillfället inte arbetas med att etablera byggemenskaper, men att det inte heller är något som har diskuterats. Det borde således innebära att kommunen varken har tagit ett aktivt beslut om att arbeta för byggemenskaper men inte heller tagit beslut om att exkludera det. Det är grupp A som utmärker sig något genom att ha en hög andel som har svarat ett renodlat "Ja" på frågan om det finns ett intresse att etablera byggemenskaper i stadsbyggandet, vilket motsvarar 20 procent (jämfört med 9 respektive 7 procent för kommuntyp B och C).

Angående kvaliteter som byggemenskaper kan innebära ser fördelningen mellan de olika alternativen någorlunda likadan ut oberoende av kommungrupp. Det som framgår tydligast är att kommunerna inte vet om byggemenskaper kan tillföra kvaliteter eller ej (65-76 %). En potentiell kvalitet som både typ B och C anger är att byggande kan ske i kommunerna trots att det inte finns något intresse från professionella byggaktörer (11 % och 5 %). Trots att procentsatserna är av lägre valör ska det jämföras med kommuntyp A som inte anger denna kvalitet över huvud taget.

Kommunernas kännedom om att det går att ansöka om startbidrag tycks också vara oberoende av kommuntyp. Sammantaget är att majoriteten av kommunerna inte är medvetna om att byggemenskaper kan ansöka om bidraget (71-83 %).

5.2 Byggemenskaper i fyra olika kommuner

Intervjuer har förts med åtta personer som har arbetat med byggemenskaper i Sverige. Personerna är strategiskt utvalda för att åstadkomma en nyanserad helhetsbild av processen för genomförande av byggemenskaper i tidiga skeden. Intervjuobjekten kan delas in i två grupper. Nämligen representant från kommun (som arbetar med exploatering eller planering i kommunen) och representant från en byggemenskap som är i planerings- eller projekteringsfas i kommunen (våren 2020). För att tydligt kunna följa en process och få perspektiv både från kommun och byggemenskap har fokus landat på fyra olika kommuner: Uppsala, Göteborg, Lund och Malmö. Intervjuerna presenteras i löpande text och i kombination med annan relevant information som berör kommunens exploateringsprocess. Till varje kommun har även markanvisningsavtal tecknats mellan kommun och byggemenskap studerats och avtalen framgår av Bilaga 4

5.2.1 Uppsala

Intervju hölls med Fanny Reuterskiöld, projektledare på mark- och exploateringsavdelningen i Uppsala kommun, den 25 mars 2020. Fanny Reuterskiöld är även med i det Vinnova-finansierade projektet *DiverCity*.

Kommunens mark-och exploateringsprocess

Uppsala kommun arbetar utefter "*Uppsalamodellen*" vilket är en tillämpning och en fördjupning av de riktlinjer som finns för markanvisningar i Uppsala. Målsättningen för Uppsalamodellen är att arbeta för att uppnå "*kvaliteter och hållbarhet i stadsbyggandet, etablera god samhällsservice samt skapa en variation i ägande- och upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom kommunen som helhet, men även inom olika stadsdelar och tätorter*" (Uppsala kommun 2018). Utgångspunkten är att markanvisningarna ska vara konkurrensutsatta. Det görs utifrån olika metoder så som markanvisningstävlingar, intresseanmälningar eller enklare tävlingar som görs genom förhandling med en mindre grupp av inbjudna aktörer. Inför konkurrensutsatta markanvisningar antar kommunen ett visst antal kriterier för hållbart samhällsutvecklande vilka måste vara uppfyllda för att den potentiella byggherren ska få köpa kommunal mark. Hållbarhetskriterierna kan både vara av social och ekologisk karaktär. I undantagsfall använder sig kommunen av direktanvisningar vilket tillämpas då det handlar om projekt med särskilda förutsättningar. Det kan exempelvis innebära fördelaktig lokalisering av samhällsviktiga funktioner eller om det finns uppenbara fördelar med att samordna en viss typ av bebyggelse. Även för direktanvisningar antar kommunen kriterier för att säkerställa ett hållbart stadsbyggande (Uppsala kommun 2018).

Försäljning av kommunalägd mark ska ske till ett marknadsmässigt pris i varje enskilt fall. Köpeskillingen ska i normalfallet baseras utifrån storleken på byggrätten. Tomträtsupplåtelser används ej som huvudregel (Uppsala kommun 2018). Det står även uttryckligen i *Uppsalamodellen för markanvisningar* att kommunen vill verka för en variation i ägande- och upplåtelseformer. Det ska främjas genom att kommunen möjliggör för många olika byggherrar att verka inom kommunen.

Reuterskiöld framhåller att för exploatering på kommunal mark gäller generellt att detaljplanen tas fram före eller parallellt med markanvisningen. Hon anger vidare att markpriset ibland utgör ett av urvalskriterierna i tävlingsförfaranden medan det ibland bestäms av en oberoende värderingsman och således inte utgör ett kriterium i tävlingsförfarande.

Byggemenskaper i tidiga skeden

Kommunens inställning och arbete med byggemenskaper

Under 2014 blev kommunen uppmärksam på konceptet byggemenskaper i och med kontakt med Katja Jahn (som intervjuades för byggemenskapen Gårdens räkning i nästkommande avsnitt). I och med det togs initiativ till att stadsbyggnadsförvaltningen skulle få i uppdrag om att på ett långsiktigt sätt prova möjligheterna till att involvera byggemenskaper i stadsbyggandet (Reuterskiöld 2020).

Utbyggnadsområdet i Rosendal visade sig innehålla goda förutsättningar för en byggemenskap i och med att detaljplanen bestod av många små tilldelningsområden. Byggemenskapen fick en direktanvisning vilket kommunen bedömde var motiverat eftersom att det inte fanns någon likvärdig part att konkurrera med. Processen fram till direktanvisningen såg ut på så sätt att kommunen tecknade ett optionsavtal med byggemenskapen i ett tidigt skede. På så sätt fick byggemenskapen tid på sig att ta fram det underlag som Uppsala kommun kräver inför exploatering. Reuterskiöld berättar att för mer konventionella aktörer ställer kommunen ganska höga krav gällande byggherrens genomförandeförmåga. Byggherren ska redovisa ekonomiska förutsättningar och referenser från tidigare projekt. I byggemenskapens fall har den finansiella genomförandeförmågan varit oviss och i viss mån är det fortfarande en stor utmaning för gruppen. Reuterskiöld understryker dock att kommunen har fullt förtroende för att de ska lyckas.

Den aktuella fastigheten ska upplåtas med tomträtt. Eftersom att tomträtt inte hör till kommunens vanliga förfarande krävs godkännande från kommunstyrelsen. Förhoppningen är att gruppen ska kunna friköpa fastigheten vid ett senare tillfälle (Reuterskiöld 2020).

Generellt sett har den politiska viljan i Uppsala kommun varit positiv för implementering av byggemenskaper i stadsbyggandet. Det finns uttryckt i kommunens mål och budget om ett uppdrag att kommunen ska verka för bo-och byggemenskaper, vilket speglar den politiska ambitionen. Dessutom har kommunen kunnat vara flexibel för att tillmötesgå den aktuella byggemenskapen, exempelvis genom att förlägga möten på kvällstid då de flesta i byggemenskapen har andra heltidstjänster att förhålla sig till (Reuterskiöld 2020).

Utmaningar och möjligheter

Reuterskiöld framhåller framförallt det långa tidsspannet för planläggning och markexploatering som en utmaning för byggemenskaper. Det kan innebära utmaningar både för finansiering, eftersom kostnader uppstår rätt tidigt i processen, men även för att engagera medlemmar att stanna kvar i projektet trots långa

tidsprocesser. Fortsättningsvis beskriver Reuterskiöld att det lär finnas många olika viljor i en byggemenskap vilket ställer krav på förmågan att kunna kompromissa.

Vidare framhäver Reuterskiöld att kommunen har en viktig roll i att ställa krav på byggemenskapen tidigt i processen gällande genomförandeförmågan. Kraven kan innebära att gruppen anlitar en professionell aktör tidigt i processen. Kommunen bör framhäva att det är ett stort åtagande som kräver tid, energi och pengar. Som fördel beskriver Reuterskiöld att ambitionsnivån bör vara högre i ett byggemenskapsprojekt jämfört med en konventionell byggherre. I och med att medlemmarna bygger sitt eget boende görs eventuellt mer kvalitativa val vilket kan leda till förhöjda kvaliteter i såväl exteriör, interiör och system. Utöver det belyses även att sociala kvaliteter kan spilla ut på övrig stadsdel, i synnerhet om det är en helt ny stadsdel.

Byggemenskap Gården

Intervju hölls med Katja Jahn som är del av byggemenskapen Gården i Uppsala. De avser att uppföra en byggnad bestående av cirka 23-24 lägenheter. Lägenheterna kommer att uppföras som bostadsrätter men bostadsrättsföreningen (i dagsläget byggemenskapen) har för avsikt att hyra ut 40 procent av lägenheterna som hyresrätter.

Initiativ och tidiga skeden

Katja Jahn är en av initiativtagarna till byggemenskapen Gården. I och med sitt tyska ursprung var hon bekant med organisationsformen sedan tidigare. Initiativet till gruppen grundades i att ett par grannar, som bodde i samma bostadsrättsförening, utforskade möjligheten till att bo i ett hus med fokus på social samvaro. I dagsläget är gruppen en ekonomisk förening som består av de som har tecknat sig för en andel i byggemenskapen. Det inkluderar både de som har för avsikt att köpa en bostadsrätt och de som ska hyra en hyresrätt. Föreningen har nyligen ansökt om det statliga statsbidraget. De har även lämnat in bygglovsansökan och byggstart planeras att bli inför sommaren år 2020.

Medlemmar

Initialt bestod gruppen av ett fåtal människor som också var grannar. Jahn beskriver att en av framgångsfaktorerna i projektet är att det har funnits en stark kärngrupp redan från start. Rekrytering av medlemmar har främst skett inom de egna nätverken, och det har aldrig annonserats för nya medlemmar till gruppen. Däremot har de hållits informationsträffar för de som varit intresserade från den interna rekryteringen. För medlemmarna finns det medlemsavtal och för föreningen antagna stadgar. Jahn beskriver att det har varit tidskrävande att ta fram avtal och stadgar som håller

Byggemenskaper i tidiga skeden

juridiskt. Byggemenskapen har därför anlitat jurister som har hjälpt till med utformningen av avtalen.

Finansiering

Finansieringen har varit en problematisk del av projektet. Jahn menar att jämfört med den tyska modellen, där banker anser att byggemenskaper är en trygg kund, är det svårare i Sverige eftersom de flesta banker inte känner till konceptet. Jahn menar fortsatt att en byggemenskap är ett säkert investeringsprojekt på grund utav att det inte finns något avkastningskrav samt att gruppens medlemmar satsar privat kapital och en stor del av sin fritid för att genomföra projektet. Dessutom bygger de inte på spekulation. De som är med i byggemenskapen är också de som ska bo i byggnaden när den är färdigställd. I dagsläget har medlemmarna investerat en viss andel eget kapital och utöver det görs även ett gemensamt månadssparande för de som har tecknat sig för en lägenhet.

Samordning

För samordning av projektet anlätades en projektlots. Projektlotsen har varit med under hela processen och har kunnat bistå med den kunskap om byggemenskaper och byggprojekt som krävs för att driva processen framåt (Jahn 2020).

Utformning

Trots att det finns en arkitekt inom byggemenskapen har gruppen ändå valt att anlita en extern arkitekt. Gruppen upplevde att det fanns risk för komplikationer om någon i gruppen skulle agera både arkitekt och beställare (Jahn 2020).

Uppfattade utmaningar

Jahn beskriver flera delar som har varit utmanande i projektet. Däribland att det har krävts uthållighet att hålla ihop som grupp i och med att processen har varit förhållandevis lång (markoption undertecknades 2017 och nu, 2020, ansöker föreningen om bygglov). Att hitta tillräckligt med tid beskrivs också som en utmanande del i arbetet. De flesta arbetar heltid med annan sysselsättning vilket gör att en stor del av fritiden vigs till byggemenskapen.

Jahn understryker även att det är mycket viktigt att om politiker vill möjliggöra för den här typen av projekt krävs det tydliga signaler till tjänstemännen som verkställer den politiska ambitionen. Hennes uppfattning är att det kan finnas en viss försiktighet i kommunala tjänstemäns arbete. Det betyder att politikerna måste ge tydliga mål för att rutinerna ska ändras på riktigt.

Avtal mellan kommun och byggemenskap

Markanvisningsavtalet som är tecknat mellan Uppsala kommun och byggemenskapen Gården föregicks av ett optionsavtal mellan samma parter. Markanvisningsavtalet undertecknades i februari 2020, men föregicks av ett annat markanvisningsavtal som löpte ut varpå nuvarande version togs fram. Grunden till att markanvisningsavtalet förnyades var svårigheter med finansieringen. Det är nu beslutat i det nya markanvisningsavtalet att marken ska upplåtas med tomträtt vilket kommer att underlätta finansieringen.

Huvudprinciperna som anges som förutsättningar för avtalet inkluderar bland annat att markområdet ska upplåtas till en bostadsrättsförening samt att kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt. I och med det första markanvisningsavtalet betalade föreningen en markanvisningsavgift samt en planavgift till kommunen. Markanvisningsavgiften är specificerade till 10 kronor per kvadratmeter BTA (Bruttoarea) för bostadsrätt och 5 kronor per kvadratmeter BTA för hyresrätt. Den lägsta avgiften är 30 000 kronor. Planavgiften räknas ut på liknande sätt, nämligen 14,38 kr per kvadratmeter BTA.

Enligt avtalet åtar sig föreningen att samordna sitt projekt med angränsande fastighetsägare samt att samordna en tidplan för genomförandet.

5.2.2 Göteborg

Intervju fördes med Stefan Unger, enhetschef på en av fyra exploateringsenheter på Göteborgs stad, den 13 mars 2020.

Kommunens mark-och exploateringsprocess

Göteborgs stad har som policy att ny bebyggelse ska bidra till en hållbar stadsutveckling och staden ska främja åtgärder som skapar förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Vid anvisning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till vissa förutsättningar som exempelvis mångfald i boendet, social hållbarhet och sociala åtaganden, ekologisk hållbarhet samt konkurrens och mångfald på marknaden (Göteborgs stad 2018a).

Inom Göteborgs stad brukar markanvisning ske innan planarbetet påbörjas. Vid bedömning av anbud i en markanvisning är det inte särskilt vanligt att bedömningen görs utifrån olika prispörslag. Unger nämner att vanligtvis sker en markanvisning genom ett jämförelseförfarande där inkomna anbud bedöms utefter de krav och kvalitéer som har tagits fram inför markanvisningen. Direktanvisningsförfarandet är förhållandevis sällsynt och det används vanligtvis på tillskottsmark eller vid speciella projekt som vänder sig till särskilda aktörer (Unger 2020). Motiven för en direktanvisning ska redovisas tydligt i beslutsunderlagen. Det är alltid aktuellt marknadsvärde som ska gälla vid prissättning av mark (Göteborgs stad 2018a).

Byggemenskaper i tidiga skeden

I Göteborgs stad är det första markanvisningsavtalet att likna med en markoption. Efter markanvisningsavtalet tecknas ett genomförandeavtal (vilket inkluderar villkoren för överlåtelsen) och ett separat överlåtelseavtal. Betalning och överlåtelse av mark sker i normalfall vid tillträdet och när detaljplanen har vunnit laga kraft (Unger 2020).

Kommunens inställning och arbete med byggemenskaper

Unger beskriver att det länge funnits ett politiskt intresse för att införa bo-och byggemenskaper inom stadsbyggandet i Göteborg. Det fanns under den förra mandatperioden ett mål om att 5 procent av alla markanvisningar skulle gå till bo-och byggemenskaper. I den nuvarande budgeten nämns inte bo-och byggemenskaper explicit. Det beskrivs istället att kommunen ska gynna mindre aktörer och främja variation av boendeformer (vilket skulle kunna inkludera byggemenskaper). Generellt så anser Unger att det finns tendenser till att intresset för byggemenskaper har minskat något eftersom det inte längre finns något tydligt uppdrag om att möjliggöra för fler bo- och byggemenskaper.

I ett aktuellt projekt i västra Göteborg var den initiala ambitionen att inkludera två bogemenskaper och en byggemenskap. I slutändan omvandlades byggemenskapan till en bogemenskap eftersom att finansieringen inte lyckades. Däremot pågår för tillfället ett annat byggemenskapsprojekt i kommunen. Byggemenskapan Ärlan avser att uppföra ett flerbostadshus med bostadsrätter i stadsdelen Majorna. För att underlätta processen kommer betalning och överlåtelse av marken ske i samband med att bygglov ges. Unger belyser att det inte finns någon standardiserad modell för när betalning av mark för en byggemenskap ska ske, utan att det är en lösning som används i detta specifika fall.

Utmaningar och möjligheter

Unger anser att byggemenskaper skulle kunna bidra med olika kvalitéer inom stadsbyggandet, men att det inte är någon lösning på bostadsbristen och att intresset för organisationsformen i dagsläget är marginellt. Unger uppger att potentiella kvalitéer med byggemenskaper kan vara sociala, arkitektoniska, gemenskapliga och en ökad variation inom stadsbyggandet. Han tror dock inte att byggemenskaper kommer att bli en större företeelse inom den närmsta framtiden. Däremot kan organisationsformen utvecklas vilket skulle kunna leda till en nyttig konkurrens med traditionellt byggande.

Den utmaning kommunen står inför avseende byggemenskaper är att det måste finnas viss planberedskap. Det förutsätter färdiga planer som passar för en byggemenskap samt en kvartersstruktur som möjliggör utbyggnad i mindre etapper. Vidare är det finansieringen som är den största utmaningen för byggemenskaper. För att lyckas

med finansieringen behöver byggemenskaper ges andra villkor än de som gäller för professionella byggherrar (Unger 2020).

I och med att en potentiell vinstmarginal elimineras i ett byggemenskapsprojekt kan även slutpriset minska. Däremot är Ungers uppfattning att en byggemenskap ofta har högre krav gällande kvalité, vilket gör att vinstmarginalen eventuellt ersätts av förhöjda kostnader av kvalitetshöjande materialval. Han poängterar dock att det huvudsakliga skälet att engagera sig i en byggemenskap troligtvis inte är för att åstadkomma ett mer kostnadseffektivt boende.

Byggemenskap Ärlan

Intervju fördes med Magnus Pettersson, arkitekt och VD på arkitektkontoret Inobi, den 20 mars 2020. Magnus Petterson sitter med i styrelsen för den bostadsrättsförening som byggemenskapen Ärlan har bildat.

Initiativ och tidiga skeden

Byggemenskapen Ärlan initierades av arkitektkontoret Inobi år 2013. Kontoret arbetar för såväl ekonomisk, social, ekologisk och kulturell hållbarhet. Det har bidragit till att byggemenskaper har varit ett intressant ämne för Inobi, både utifrån processerna som uppstår med ett byggemenskapsprojekt men även att bostäder tillförs marknaden på ett intressant sätt. Det har även varit flera medarbetare på Inobi som varit engagerade i *Föreningen för byggemenskaper* vilket också har bidragit till Inobis intresse för byggemenskaper (Pettersson 2020).

Byggemenskapen Ärlan fick en direktanvisning av Göteborgs stad 2013. Det skedde efter att Ärlan lämnat in en markanvisningsansökan till kommunen. Nästa tydliga skede som byggemenskapen står inför är bygglovsansökan (Pettersson 2020).

Medlemmar

Byggemenskapen har enligt Petterson bestått av åtta medlemmar som mest men flera har hoppat av under processens gång eftersom projektet har dragit ut på tiden. De initiala medlemmarna rekryterades av den projektledare som var involverad i startskedet. Idag består byggemenskapen av två familjer som har varit med från början, Inobi samt en extern medfinansiär. Den externa medfinansiären är medlem (juridisk person) i bostadsrättsföreningen på samma sätt som Inobi. Lägenheterna i projektet kommer att delas upp mellan medlemmarna i bostadsrättsföreningen. Medfinansiärens investering motsvarar hälften av de tilltänkta lägenheterna och tillfaller denna när projektet är klart.

Byggemenskaper i tidiga skeden

Pettersson benämner att det kapital som medlemmar investerat hittills som *“riskkapital”*. Det finns således inga garantier att återfå riskkapitalet i det fall projektet avbryts. Han beskriver att det är en del av kärnan i byggemenskaper, att det är privatpersoner som bygger sina egna hus och agerar byggherre och därmed bidrar med riskkapital.

Finansiering

Finansieringen har varit en stor utmaning för projektet. Eftersom Inobi länge var den finansiellt starkaste parten i byggemenskapen var det också Inobi som tog en stor del av det finansiella ansvaret för att driva projektet framåt. I och med att byggemenskapen nu inkluderar en medfinansiär är finansieringen inte lika ansträngd. Ärlan har ännu inget byggkreditiv men i och med medfinansiären finns det nu goda relationer med banker. Medfinansiären i projektet har ett stort intresse för byggemenskaper och vill gärna utveckla konceptet. Pettersson anser att externa finansiärer kan resultera i att fler byggemenskaper med privatpersoner kan genomföras och att det innebär ett värde för investeraren.

Samordning

Tidigt i processen anställdes en projektledare för att driva projektet. Projektet och marknaden fick inte den framfart som var förväntat vilket resulterade i att den anställningen avslutades. Under projektets gång har Inobi levererat ett flertal arkitekt- och projektledningstjänster. Det är tjänster som numera är fordringar i bostadsrättsföreningen (Pettersson 2020).

Utformning och upplåtelseform

Medlemmarna i byggemenskapen valde tidigt i processen bostadsrätt som upplåtelseform. Pettersson anser att den ursprungliga bostadsrättslagstiftningen har likheter med dagens byggemenskaper. Utöver det är bostadsrätten fördelaktig som upplåtelseform eftersom att det är en form som banker är bekanta med. Avseende utformning på byggnaden har Inobi erbjudit arkitekttjänster utan kostnad till byggemenskapen, men det finns en förhoppning om att ersättning ska kunna utgå senare under projektet.

Uppfattade utmaningar

Finansieringen har varit den största utmaningen i projektet. Trots att projektet inte har marknadsförts som ett mer kostnadseffektivt bostadsalternativ, tror ändå Pettersson att finansieringen misslyckats eftersom att vissa medlemmar har trott att det är smidigt alternativ till en billigare bostad. Även om det eventuellt är möjligt att åstadkomma en något billigare bostad än vad som kan finnas på marknaden, handlar det en marginell skillnad. Vidare tror Pettersson att Ärlans lösning med en extern finansiär kan vara nödvändigt för vissa byggemenskaper att lyckas med

finansieringen. Det förutsätter en acceptans för att det är en samverkan mellan privata personer och normala marknadsaktörer. Pettersson har därför förhoppningar om att Ärlan ska kunna bli en förebild för framtida projekt.

Pettersson upplever att det har funnits ett starkt politiskt intresse för byggemenskaper i och med det tidigare beslutet om att en viss andel av alla markanvisningar var öronmärkta till bo-och byggemenskaper. Trots att det politiska intresset inte är lika tydligt nu, så anser han att det fortfarande finns ett starkt politiskt intresse. Däremot upplever Pettersson att förvaltningarna och tjänstemän inte getts tillräckligt med resurser för att faktiskt ge byggemenskaper det stöd som behövs. Något som kommunen har gjort för att underlätta processen är att senarelägga betalningen för byggemenskapen, men Pettersson anser att det tyvärr inte är tillräckligt då den finansiella marknaden ser ut som den gör idag.

Avtal mellan kommun och byggemenskap

Ett markanvisningsavtal är tecknat mellan Göteborgs stad och Inobi avseende byggemenskapen Ärlan och avtalet antogs i juli 2013. Avsikten med avtalet är att bolaget (Inobi) och kommunen tillsammans ska verka för att det anvisade området ska planläggas för ny bebyggelse om cirka 25 bostäder i ett flerbostadshus. Det anges vidare att avtalet tecknas under förutsättningen att bolaget ser till att det bildas en ekonomisk förening (bostadsrättsförening), utifrån en byggemenskaps principer. Kommunen ska stämma av arbetet under planprocessen gång. I avtalet anges grundläggande villkor, nedan följer ett utdrag:

- *Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller överlåtas med äganderätt.*
- *Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.*
- *Bolaget är införstådd med och accepterar att kommunen i samband med upprättande av detaljplan kan komma att ställa krav på att bebyggelsen ska inrymma krav för och/eller kommersiell service.*
- *En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas. Kommunens program för "miljöanpassat byggande" som gäller för tidpunkten för tecknande av genomförandeavtal ska tillämpas.*

Det framgår i avtalet att bolaget ska betala en planavgift till fastighetsnämnden i kommunen för det anvisade området. Tidpunkten för betalning kommer att regleras i det genomförandeavtal som ska tecknas av parterna. Marken ska överlåtas med äganderätt. Parterna ska teckna ett genomförandeavtal som inkluderar marköverlåtelse när detaljplanearbetet hunnit så pass långt att båda parterna anser att det kan tecknas. Det preciseras i avtalet att köpeskillingen för marken ska baseras på en marknadsmässig prissättning utifrån den byggrätt som anges i detaljplanen. I fall kommunen och bolaget inte skulle komma överens om villkoren för överlåtelsen av

marken har kommunen rätt att återta markanvisningen utan ersättning till bolaget. Det gäller också i det fall bolaget väljer att avstå från att utnyttja markanvisningen eller inte förmår genomföra projektet på det sätt som avses. Bolaget har inte rätt till att överlåta avtalet till annan part utan fastighetsnämndens godkännande.

5.2.3 Lund

Intervju fördes med Eva Dalman Rydén (fortsättningsvis Dalman), projektchef i Brunshögsprojektet i Lunds kommun, den 3 mars 2020.

Kommunens mark- och exploateringsprocess

Lunds kommun strävar efter en mångfald i byggandet och att det ska finnas en variation av bostadstyper och upplåtelseformer. Vid försäljning av mark ska prissättningen vara marknadsmässig, vilket görs genom ett anbudsförfarande eller en värdering (Lund kommun 2016).

I markanvisningsprocessen använder sig Lunds kommun av jämförelseförfarande, markanvisningstävling eller direktanvisning. Vid användning av jämförelseförfarande eller markanvisningstävling innebär det att intresserade byggherrar får inkomma med anbud. De bedöms sedan utifrån kommunens markpolicy och de kriterier som angetts för det aktuella projektet. En direktanvisning kan ges till en byggherre när det är fråga om särskilt intressanta eller nyskapande projekt, exempelvis utifrån ett hållbarhetsperspektiv (Lunds kommun 2016).

Dalman beskriver att kommunen vanligtvis planlägger innan markanvisning sker. Hon menar att det annars kan uppstå långdragna processer och förhandling kring pris och andra faktorer (Dalman 2020). När markanvisning sker utifrån färdig detaljplan kan försäljningen av mark ske direkt. För att säkra genomförandet av byggnation använder sig Lunds kommun av ett arrendeförfarande. Marken upplåts med arrende fram till att byggherren kan visa att byggnation är under genomförande och det är då den faktiska marköverlåtelsen sker. Det kan exempelvis vara att markarbeten har kommit så pass långt att bottenplatta för byggnationen är uppförd. I vissa fall kan kommunen använda sig av tomträtt istället för att sälja marken. Det brukar avse mark som ska upplåtas med hyresrätt och där det råder höga markpriser (Lunds kommun 2020).

Dalman beskriver mer ingående angående hur anbuden bedöms. Det finns en ambition i kommunen om att kriterier för hållbarhet och andra kvaliteter ska framgå tydligt i markanvisningstävlingar. Dalman anser att tydliga kriterier i markanvisningarna resulterar i tydliga åtaganden. Vilka kriterier som anbuden bedöms utifrån varierar. Ibland är de fokuserade på olika kvaliteter och ibland på pris.

Byggemenskaper i tidiga skeden

Att utgå från pris som ett urvalskriterium framhåller Dalman som ett bra sätt att få marknadsmässigt betalt för marken vilket också blir en indikator på det aktuella marknadspriset. Vid väldigt unika projekt är direktanvisning ett bra instrument. Dalman tror på användandet av olika former av anbudsförfaranden för att uppnå goda resultat.

Kommunens inställning och arbete med byggemenskaper

Dalman berättar att Lunds kommun sedan länge haft ett intresse av att införa byggemenskaper inom stadsbyggandet. Kommunen har tidigare varit i kontakt med *Föreningen för byggemenskaper*, deltagit vid konferenser och förmedlat sitt intresse för byggemenskaper. Tidigare fanns det ett byggemenskapsprojekt i Lund som av olika skäl aldrig kunde fullföljas. Det visade sig vara svårt att hitta medlemmar som kunde fullfölja hela projektet. Kommunen fick ta mycket ansvar för driva det projektet framåt vilket ledde till att kommunen har varit något mer tveksamma till att genomföra liknande projekt. Dalman fortsätter med att beskriva att kommunen därefter har diskuterat hur viktigt det är med ett *bottom-up* perspektiv och att det till stor del är poängen med en byggemenskap. Hon anser att om kommunen ska initiera och styra processen förloras syftet med en byggemenskap.

Det pågår nu ett nytt byggemenskapsprojekt i kommunen och den aktuella byggemenskapen har precis (våren 2020) fått en markanvisning i området Brunns hög. Byggemenskapen i Brunns hög kommer att drivas som ett pilotprojekt och kommunen ska därför få följa hela projektet för att kunna dra lärdom inför eventuella framtida projekt. Projektet initierades av en erfaren byggprojektledare med tidigare erfarenhet av byggemenskaper. I och med initiativtagarens tidigare erfarenhet ställde sig kommunen positiv gentemot projektet. Kommunen hoppas att projektet ska kunna utgöra ett gott exempel för organisationsformen och därmed kunna driva upp intresset för byggemenskaper (Dalman 2020).

När det har förts diskussion om markanvisningen för byggemenskapen har kommunen ställt sig positiv gentemot projektet. Det har rätt total politisk enighet i frågan om att projektet ska genomföras (Dalman 2020).

Utmaningar och möjligheter

Enligt Dalman handlar konceptet byggemenskaper om att ge medborgare inflytande och möjlighet att utforma sitt eget boende. Hon menar att det inte nödvändigtvis kommer att leda till en större social sammanhållning och en intressant arkitektur vilket ofta framhävs i litteraturen. Det finns mycket som talar för att om man bygger sitt eget hus väljs högre kvalitet, men att det inte finns några garantier för det. Dalman menar även på att kvaliteter så som god arkitektur inte är en garanti eftersom byggemenskapen själva väljer vad som ska byggas.

Dalman tror, liksom Unger, att byggemenskaper kan vara ett sätt att få ett mer kostnadseffektivt boende, men framhåller också att det inte är ett alternativ för alla. På grund av att det är fråga om långa och krävande processer samt att det krävs en stor andel eget kapital är det inte alternativ för exempelvis unga människor. En av de större utmaningarna avseende byggemenskaper från kommunens sida är att arbeta med en oerfaren aktör. Det kan innebära att kommunen måste ge mycket stöd under processen och att det dessutom kan uppstå missförstånd mellan olika parter.

Byggemenskap Lund

Intervju hölls med Dennis Kerkhof, initiativtagare till byggemenskapen i Lund, den 4 mars 2020.

Initiativ och tidiga skeden

Kerkhof är uppvuxen i Nederländerna där han arbetade som byggprojektledare och har därifrån erfarenhet av att arbeta med byggemenskapsprojekt. Kerkhof tog kontakt med Lunds kommun med ett förslag om att starta en byggemenskap. Han har inte som avsikt att själv vara en del av byggemenskapen utan intentionen är att i framtiden agera konsulterande projektlots. Det har av praktiska skäl nu startats en ekonomisk förening bestående av tre medlemmar som inte heller kommer att vara med i den framtida byggemenskapen. Det var nödvändigt att starta en ekonomisk förening för att kunna tilldelas en markanvisning.

Medlemmar

När markanvisningen godkänns ska arbetet med att rekrytera medlemmar ta vid. (godkännandet skedde i maj 2020 och alltså efter intervjutillfället med Kerkhof). Det är inte helt utstakat hur medlemsrekryteringen ska gå till. Enligt Kerkhofs tidigare erfarenhet brukar de första medlemmarna till projektet skapa ringar på vattnet och fler blir intresserade. Han beskriver att utformningen med en tom förening inte är helt optimal, men att det svenska systemet inte är utformat för byggemenskaper utan det är mer anpassat för större byggprojekt.

Finansiering

Kerkhof beskriver att finansieringen troligtvis kommer att vara den största utmaningen med projektet, utöver att hitta medlemmar. För att kunna söka regeringens startbidrag ska varje medlem investera tio tusen kronor då de går med i föreningen. När gruppen mottar startbidraget kan processen med att anlita en arkitekt påbörjas. Det ska dock föregås av att gruppen tar fram ett visionsdokument som klargör vad gruppen vill med projektet för att sedan anlita en arkitekt.

Byggemenskaper i tidiga skeden

Föreningen kommer att stå för alla kostnader fram tills dess att byggkreditiv beviljas. Antagligen kommer föreningen ansöka om Boverkets kreditgaranti för att enklare kunna lyfta byggkreditiv från banken. Fram till att det sker behöver kostnader hållas nere alternativt skjutas fram till när byggkreditivet är beviljat. Kerkhof påpekar att det är fördelaktigt om kostnaderna för projektet kan täckas av lån och inte den egna insatsen. Om kontantinsatsen blir för hög finns nämligen en risk att potentiella medlemmar förloras. Han beskriver vidare att det finns många som har en kapitalinsats, men att den är låst i det nuvarande boendet som då måste säljas för att frigöras.

Samordning

När föreningen är bildad och har medlemmar är tanken att Kerkhof själv går ur den ekonomiska föreningen och istället bli anlitad som konsulterande projektlots. Han understryker dock att det är upp till den till en framtida förening att själva bestämma ifall de vill ha en projektlots involverad i projektet.

Utformning och upplåtelseform

Målsättningen har från början varit att upplåtelseformen ska vara bostadsrätter. Eftersom att det är ett förstagångsprojekt bedömdes bostadsrätter som mer strategiskt än hyresrätter då finansieringen förenklas något. Avseende utformning på byggnaden ska byggemenskapen ta fram tre förslag på arkitekter och det ska sedan i dialog med Lunds kommuns stadsarkitekt bestämmas vilken arkitekt som väljs för uppdraget (Kerkhof 2020).

Uppfattade utmaningar

Enligt Kerkhof så är de tidiga skedena av processen särskilt känsliga. Det är många i en byggemenskap som inte riktigt med vad de ger sig in i, eftersom det ofta inte finns någon direkt tidigare erfarenhet av byggprojekt. Det krävs mycket hjälp och kunskap under de tidiga skedena för en byggemenskap.

Avtal mellan kommun och byggemenskap

Ett markanvisningsavtal har tagits fram mellan Lunds kommun och den ekonomiska föreningen *Byggemenskapen Lund*. Markanvisningen har skett genom en direktanvisning. Avtalet avser en fastighet i området Brunnshög i norra Lund. Kommunen har för området tagit fram en detaljplan där fastigheten anses vara lämplig utifrån både placering och storlek för en byggemenskap. I avtalet beskrivs "De framtida boende ska driva byggprojektet från start till slut utifrån sina egna idéer kring hur de önskar bo. Målsättningen är att skapa något som inte finns på nybyggnadsmarknaden i Lund i nuläge mot en rimlig kostnad". Det är tänkt att projektet ska innehålla cirka 15 lägenheter som ska variera i storlek och planlösning.

I avtalet preciseras det att markanvisningen ska bestå av ett initialt skede där byggemenskapen förväntas att utveckla och konkretisera sitt projekt. Det ska efter en period om 6 månader göras en bedömning om projektet fortfarande har goda förutsättningar för att genomföras. Föreningen ska vid denna tidpunkt ha fastställt stadgar och villkor för dess medlemmar, samt tydliga villkor om vidareförsäljning för bostadsrätterna för att undvika spekulation. Det ska finnas en konkret projektplan som inkluderar en finansieringsplan som säkerhetsställer finansieringen av tidiga skeden och en tidsplan. Innan ett köpeavtal tecknas ska finansieringen av bygget vara klart, entreprenadavtal ska vara tecknade och bygglovsansökan ska vara förberedd. Markanvisningen ska gälla i två år från och med att det undertecknas. Om det enligt kommunen föreligger särskilda skäl kan avtalet förlängas i perioder om 6 månader.

Avseende bebyggelse ska byggemenskapen uppföra ett flerfamiljshus med bostadsrätt som upplåtelseform. Tillsammans med stadsarkitekten ska byggemenskapen ta fram tre förslag på arkitektkontor för gestaltning av byggnaden och därefter väljer byggemenskapen en av dessa för uppdraget. Kommunen kommer kontinuerligt föra diskussioner med byggemenskapen angående gestaltning och hållbarhet.

Enligt avtalet ska överlåtelse av fastigheten ske när följande villkor är uppfyllda:

1. *Byggemenskapen har redovisat ett projekt med organisation, hållbarhetsåtaganden, finansiering, gestaltning och utformning som kan godkännas av kommunen.*
2. *Bygglov har erhållits.*
3. *Byggemenskapen har undertecknat entreprenadavtal avseende byggnation som endast är villkorat av att byggemenskapen direkt eller indirekt har förvärvat fastigheten.*

Erläggande av köpeskillingen och tillträde ska sedan att fastställas i ett köpeavtal. Om byggemenskapen inte uppfyller sina förpliktelser enligt det framtagna avtalet har kommunen rätt att återta markanvisningen. Dock ska kommunen innan de får återta markanvisningen skriftligen anmoda byggemenskapen att vidta rättelse.

5.2.4 Malmö

Intervju fördes med Josephine Nellerup, stadsbyggnadsstrateg på Malmö stad, den 6 mars 2020. Josephine Nellerup sitter även med i *Föreningen för byggemenskaper* för Malmö stads räkning.

Byggemenskaper i tidiga skeden

Kommunens mark- och exploateringsprocess

I en remissversion för Malmös stads nya riktlinjer för markanvisningar framgår två huvudfokus, nämligen *Höga miljöambitioner* och *Social Hållbarhet*. Inom fokus för den sociala hållbarheten anges en *blandad stad* som önskvärt för att motverka segregation. Det ska uppnås genom att verka för en mångfald av upplåtelseformer i stadens alla delar, samt att markanvisningsprocessen ska möjliggöra markfördelning till både större och mindre byggherrar. Det syftar till att bidra till en välfungerande konkurrensutsatt marknadssituation. Det står även uttryckligen att "*Malmö stad vill uppmuntra att andra aktörer och upplåtelseformer än de mer traditionella anmäler intresse, såsom byggemenskaper, kooperativa hyresrätter och kollektivhus*" (Malmö stad 2019).

Processen för fördelning och försäljning av kommunal mark i Malmö föregås oftast av ett markreservationsavtal och/eller ett markanvisningsavtal. En markreservation innebär det första steget i markanvisningsprocessen. Reservationen är tidsbegränsad till mellan tre till sex månader och kan beröra både planlagd och ej planlagd mark. Markreservationsavtalet fullföljs sedan av ett markanvisningsavtal och/eller ett köpeavtal eller ett tomträttsavtal. Markanvisningsavtalet ska tecknas när förutsättningarna för projektet i princip är färdigställda och avtalet är då oftast giltigt i ett eller två år. Fram tills dess att marken friköps eller upplåts med tomträtt utgår en årlig markanvisningsavgift om 0,5 procent av den bedömda köpeskillingen. Avgiften avser att täcka kostnader såsom fastighetsskatt, förvaltning och detaljplanläggning (Malmö stad 2019).

Malmö stad är förhållandevis liberalt inställd till huruvida byggherren vill köpa loss anvisad mark eller få den upplåten med tomträtt. I vissa fall vill kommunen förbehålla sig rätten att enbart erbjuda tomträttsupplåtelse. I speciella fall kan kommunen även reducera tomträttsavgälden för att stimulera en viss typ av byggande med speciella ändamål. Det kan till exempel innebära att främja vissa upplåtelseformer i vissa områden för att uppnå ett mer blandat stadsområde. Tomträttsavtalen innehåller då vissa villkor och restriktioner och tomträttsavgälden blir därmed reducerad (Malmö stad 2019).

Normalfallet för plangenomförande i Malmö är att marken planläggs och är i byggklart skick inför försäljning eller tomträttsupplåtelse. Det innebär att nödvändiga utredningar och andra åtgärder som behövs för att marken ska vara i byggklart skick görs och bekostas av kommunen. Vid försäljning inkluderar priset marknadsvärdet på marken och andra nedlagda kostnader för att göra marken byggklar (Malmö stad 2019).

Byggemenskaper i tidiga skeden

Nellerup framhåller att Malmö stad använder sig av förhållandevis mycket direktanvisningar vid fördelning och försäljning av kommunal mark. Vid mer unika platser används istället markanvisningstävlingar. Oavsett direktanvisning eller markanvisningstävling utgår Malmö stad från att marken ska säljas till fast pris. Staden har vidare en standard som innebär att det går att avvakta med betalning av marken tills exploatören kan lyfta byggkreditiv. Tomträtsupplåtelser är inte heller något som Malmö stad är främmande för att använda.

Kommunens inställning och arbete med byggemenskaper

Malmö stad har arbetat med att möjliggöra för byggemenskaper sedan en tid tillbaka. Nellerup framhåller att kommunens vanliga standard är fördelaktig för etablering av byggemenskaper. Kommunen utgår från fasta priser på mark, det finns möjlighet till senarelagd betalning och även tomträtt. Nellerup beskriver att det hade varit intressant med en intressentkö för byggemenskaper som skulle kunna fungera på samma sätt som en bostadskö eller en tomtkö. Det skulle kunna bidra till att enklare kunna kommunicera möjligheterna med en byggemenskap och eventuellt enklare att kunna ge lotsning om hur en byggemenskap ska gå tillväga. Nellerups uppfattning är dock att det inte råder politisk enighet om att byggemenskaper är ett komplement som det ska satsas på inom kommunen. Hon menar att frågan är förhållandevis polariserad, både på lokal och nationell nivå.

Sege Park är ett utbyggnadsprojekt i östra delen av Malmö där flera byggherrar utvecklar området. En av dem är byggemenskapen Röda Oasen. Området är ett gammalt sjukhusområde som, när det är färdigutvecklat, kommer att bestå av både gamla och nya byggnader. Kommunen har satt en tydlig hållbarhetsinriktning för utvecklingen av Sege Park vilken framförallt syftar till energieffektivisering och hållbar energiproduktion. Projektet i Sege park utgår från att det finns en byggherredialog. Det innebär att alla byggherrar träffas en gång i månaden för att gemensamt diskutera utvecklingen av området (Malmö stad 2020).

Utmaningar och möjligheter

Nellerup beskriver att byggemenskaper kan ses som en indikator på en stads tolerans och öppenhet samt på att det finns en medskapande samhällsprocess. Det kan betraktas som ett värdefullt inslag och ett incitament till att öka variationen på upplåtelseformer och finansieringsmodeller. Nellerup anser dessutom att det är ett sätt för privatpersoner att reducera kostnader för byggande av sitt boende.

Nellerup lyfter den exkluderande faktorn som en utmaning med byggemenskaper och tror att processen kan bli mer öppen och transparant. Det är vidare en avancerad process som kräver kunskap, både om processen men även om lagstiftningen vilket ställer krav på de som utför projektet. Nellerup för också resonemang kring fokus på

kommunala markanvisningar relaterat till byggemenskaper. Det finns anledning till att också ha fokus på små privata fastighetsägare eftersom att det är fördelaktigt för byggemenskaper att exploatera på mindre lucktomter.

Byggemenskap Röda Oasen

Intervju hölls med Emma Ivarsson som är medlem i byggemenskapen Röda Oasen, den 16 mars 2020. Röda Oasen bygger ett kollektivhus som är planerat att bestå av 14-15 lägenheter, från ett rum och kök upp till fyra rum och kök. Idag är Röda Oasen en bostadsrättsförening men gruppen startade som en kooperativ hyresrättsförening. Det tilltänkta huset kommer att bestå av bostadsrätter, men eventuellt även ett par hyresrätter som föreningen kan hyra ut.

Initiativ och tidiga skeden

Röda Oasen initierades som en kooperativ hyresrättsförening som aktivt sökte efter potentiella byggnader och fastigheter i Malmö. Malmö stad anordnade en markanvisningstävling i Sege Park varpå föreningen lämnade in en ansökan och blev en av de tolv byggherrar som nu bygger och utvecklar Sege Park. Fastigheten är ännu inte friköpt av föreningen utan det kommer att ske i april 2021. Fram till dess betalar föreningen en markanvisningsavgift som utgör 0,5 procent av den beräknade köpeskillingen vilket i dagsläget (2020) motsvarar cirka 30 000 kronor om året (Ivarsson 2020).

Medlemmar

Från början bestod föreningen av en grupp vänner och bekanta. Initialt valde gruppen medvetet att inte aktivt rekrytera nya medlemmar eftersom de upplevde det som mer effektivt att driva processen framåt som en mindre grupp. Det gjorde det praktiskt enklare att boka in möten och ta beslut. Senare i processen blev det aktuellt att rekrytera fler medlemmar vilket var en tidskrävande process. Föreningen ställde sig frågor såsom hur de skulle kommunicera utåt vilka föreningen är samt bestämma vilket sätt som är mest lämpligt för rekrytering till en byggemenskap. Hittills har processens inneburet att nya medlemmar genomgår en prövotid på ett par månader (Ivarsson 2020).

Under Röda Oasens första rekryteringsperiod var strategin att nå ut brett. Det gjordes genom att sprida information om byggemenskapen på olika forum, såsom via *Facebook*, www.kollektivhus.nu samt på hemsidan till *Föreningen för byggemenskaper*. Därefter bjöd Röda Oasen in till en intressekväll där cirka 60 personer deltog. De personer som därefter var fortsatt intresserade fick anmäla sig samt besvara ett frågeformulär som föreningen tagit fram. Utefter det valde gruppen in nya medlemmar bland annat utifrån ålder och vilken typ av lägenhet personen eller personerna eftersökte. Medlemmarna skrev sedan ett inträdesavtal samt betalade in en

Byggemenskaper i tidiga skeden

årsavgift till föreningen. Årsavgiften är uträknad utifrån vilka kostnader som är aktuella för det gällande året. Det handlar exempelvis om kostnad för markanvisningsavgift till kommunen samt kostnader för konsulter (Ivarsson 2020).

I dagsläget håller föreningen på att formulera ett medlemsavtal som mer strikt behandlar det juridiska förhållandet mellan parterna. Avtalet ska exempelvis innehålla hur mycket kapital medlemmarna ska investera i föreningen samt vad som sker om någon vill träda ut från byggemenskapen. Medlemsavtalet är inspirerat från byggemenskapen Gården i Uppsala (Ivarsson 2020).

Finansiering

Hittills är det föreningens medlemmar som har investerat i föreningen, dels genom årsavgiften till föreningen men också i form av en kommande kontantinsats till respektive lägenhet. I den fasen som byggemenskapen är i nu (projekteringskede) är utgångspunkten att skjuta på kostnader till längre fram. Föreningen har försökt att göra så mycket som möjligt på egen hand. En variant som är fördelaktig för byggemenskapen är att det inom gruppen finns två projektanställda som kommer att få betalt för sina tjänster när lånen på bostäderna är beviljade (Ivarsson understryker att detta görs i enlighet med svensk lag).

Föreningen har nyss mottagit det statliga statsbidraget om 400 000 kronor vilket är ett mycket viktigt stöd för de initiala- och projekteringskostnader som föreningen nu står inför (Ivarsson 2020).

Samordning

Föreningen insåg tidigt att projektet skulle kräva mer arbete än det medlemmarna i byggemenskapen själva kunde bidra med. En av medlemmarna anställdes därför för att arbeta med byggemenskapen tjugo procent av sin arbetstid. Ersättning av denna tjänst ska utgå i slutskedet av processen (Ivarsson 2020).

Utöver anställning av en projektanställd beskriver Ivarsson att det har förts diskussioner inom gruppen hur de ska förhålla sig till att alla medlemmar inte investerar lika mycket tid och arbete i projektet. I början fanns det tankar kring om det skulle gå att mäta nedlagd tid i monetära värden för att kunna kompensera de som arbetar mer med projektet. Efter diskussioner inom gruppen samt rekommendationer från Staffan Schartner (ordförande för *Föreningen för byggemenskaper*) kom gruppen fram till att det inte var en hållbar strategi. De ansåg att det skulle bli komplicerat att översätta de olika prestationerna till pengar. Man landade slutligen i att de som engagerar sig mer påverkar också processen och slutprodukten mer.

Ivarsson uppger fortsatt att kommunen har varit stöttande i den mån de har kunnat genom hela processen. Eftersom det förs en byggherredialog under projektets gång menar hon att de som grupp har fått möjlighet till en bra relation och kommunikation med kommunen. Samtidigt har byggherredialogen varit ytterligare en tidskrävande del i projektet. Utöver stöd och kommunikation med kommunen och de andra byggherrarna har föreningen kunnat få stöd från projektet “*Sharing cities*” som är ett Vinnova-finansierat testprojekt för delad ekonomi i städer (Sharing cities u.å.).

Utformning

Till skillnad från de andra byggemenskaperna som presenteras i denna studie uppför Röda Oasen ingen egen byggnad utan renoverar en redan befintlig. Inom gruppen finns en arkitekt som anställts av byggemenskapen. Under två perioder har den projektanställda arkitekten arbetat cirka 25 procent som konsulterande arkitekt. Ersättning för denna tjänst ska utgå i slutet av projektet. Utöver det har även en extern arkitektfirma anlåtts vilken har ersatts enligt vanligt förfarande (Ivarsson 2020).

Uppfattade utmaningar

Under intervjun med Ivarsson beskriver hon att utmaningarna med projektet främst har varit att ingen i gruppen har tidigare erfarenhet av den här typen av projekt. Ivarsson framför att det blir tydligt att vem som helst inte kan bli medlem i en byggemenskap i dagsläget eftersom att det förutsätter ett stort engagemang. Gruppen har upplevt att det finns många som gärna hade flyttat in i lägenheterna när de är färdigställda. Trots att det är positivt beskriver Ivarsson att det är nödvändigt att personer är villiga att engagera sig i projektet.

Avtal mellan kommun och byggemenskap

Ett markanvisningsavtal är tecknat mellan Malmö stad och den dåvarande kooperativa hyresrättsföreningen Röda Oasen, vilken idag är en bostadsrättsförening. Avtalet antogs i maj 2017. Markanvisningsavtalet föregicks av en markreservation som avsåg ett icke definierat område inom utvecklingsfastigheten. Avtalet inkluderar en bakgrundsbeskrivning om hur ett markanvisningsprogram togs fram utifrån detaljplanen. Det beskrivs att de intresseanmälningar som mottogs bedömdes utifrån ett par nyckelbegrepp, nämligen:

“ambitioner inom ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet, långsiktig förvaltning av hyresrätter, koppling till Nordic Built Cities Challenges fas 2¹, innovationsvilja,

¹ En tvärvetenskaplig innovationstävling med Nordiska rådet som huvudarrangör. Sverige deltar med Sege Park som tävlingsplats med temat Sharing för affordable and Climate Smart Living.

Byggemenskaper i tidiga skeden

referensprojekt, kommunens tidigare erfarenheter, förmåga till projektutveckling samt ekonomisk stabilitet. Vid fördelning av byggrätter har även följande aspekter vägts in; en lämplig blandning av "stora och små" samt "väletablerade och nya" byggherrar, en lämplig blandning av hyresrätter, bostadsrätter/ägarlägenheter och icke traditionella boendekoncept samt ett intresse för de befintliga byggnaderna".

I avtalet framgår vilken årlig markanvisningsavgift som är aktuell för föreningen. Andelen utgör 0,5 procent av den framräknade köpeskillingen 2018 och 2019. För 2020 ökar avgiften till 0,75 procent av framräknad köpeskillning. Avgiften betalas fram tills dess att köpeavtalet vunnit laga kraft.

Föreningen ska svara för samtliga kostnader som är föranledda av markanvisningsavtalet, om inget annat sägs. Föreningen står också för all ekonomisk risk i form av planering, projektering, program och andra åtgärder. Kommunen har även rätt att återta markanvisningen om parterna inte kan enas om villkoren eller om det saknas förutsättningar för att upprätta ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal.

Avtalet får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Kommunen äger vidare den ovillkorliga rätten att säga upp avtalet med omedelbart upphörande om kontrollen av föreningen ändras. Med detta avser kommunen att säkerställa att föreningen består av i stort sätt samma personer som de kommunen ursprungligen förhandlat med, eftersom det är de ambitioner och intentioner som kommunen med hjälp av markanvisningsavtalet vill verkställa (Yngvesson 2020).

Byggemenskaper i tidiga skeden

5.2.5 Sammanställning

I Tabell 8 följer en sammanställning av genomförda intervjuer.

Tabell 8. Sammanställning av intervjuer

	Uppsala, Gården	Göteborg, Ärlan	Lund, Byggemenskap Lund	Malmö, Röda oasen
Typ av anvisning	Direktanvisning	Direktanvisning	Direktanvisning	Markanvisning efter intresseanmälan
Datum för under-tecknande av avtal	2018, förnyades 2020	2013	2020	2017
Anvisad på färdig plan	Ja	Nej	Ja	Ja
Mark-upplåtelse	Tomträtt	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt
Upplåtelseform	Bostadsrätter (och hyresrätter)	Bostadsrätter	Bostadsrätter	Bostadsrätter (och eventuellt hyresrätter)
Typ av bebyggelse	Nybyggnation	Nybyggnation	Nybyggnation	Ombyggnation
Villkor mellan kommun och byggemenskap som specifikt berör föreningen	Nej	Nej	Ja	Ja
Ansökt om startbidrag	Ja	Nej	Nej (ska göra)	Ja
Projektlots	Ja, extern	Ja, extern (under en period)	Ja, extern	Ja, intern

5.2.6 Generellt om initiativ

Intervjuerna avslutades med samma fråga både till respondent för kommun och byggemenskap och berörde initiativet till byggemenskaper. Frågan löd:

- *Vart tror du att initiativet till byggemenskaper bör komma ifrån för att organisationsformen ska etableras i större utsträckning Sverige?*

Det råder någon form av enighet bland de intervjuade. Intresset från medborgarna anges som den främsta faktorn till att organisationsformen ska få större etablering i Sverige. Unger nämner att det måste finnas en politisk vilja för att genomförandet ska ske, medan Petterson och Reuterskiöld för resonemang kring att alla måste delta för att organisationsformen ska få genomslag. Det inkluderar både företag, privatpersoner, kommuner och stat.

Nellerup belyser vikten av de initiala skedet för en byggemenskap och att det finns ett intresse i kommunen för organisationsformen innan en markanvisning blir till. Det krävs tid för en byggemenskap att etablera intresse och kunskap för att de ska skapas. Det har därför i vissa fall blivit fel när kommuner har publicerat en markanvisning till en byggemenskap och inte fått någon respons, och utifrån det antagit att det inte finns någon som vill genomföra den typen av projekt. Med detta menas att marknadsföra något som invånarna inte är bekanta med och att ett lågt intresse för det inte nödvändigtvis är en indikation på att det inte finns något intresse inom kommunen.

Kerkhof framhäver att det eventuellt skulle kunna göras mer från statlig nivå för att inverka på bankers villighet att låna ut pengar till byggemenskaper. Han fortsätter resonemanget med att säga att det i och för sig kan vara pionjärprojektets arbete att visa på att detta är en bra projektform, och att marknaden anpassar sina tjänster därefter.

6 Analys

I detta kapitel analyseras empiri utifrån teori och bakgrund med utgångspunkt i arbetets frågeställningar.

6.1 Hur ser intresset för byggemenskaper ut på kommunal nivå?

Intresset för byggemenskaper är enligt enkätundersökningen delad. Trots att begreppet är känt i de flesta svenska kommuner, och i synnerhet de större, är det få som för ett aktivt arbete för att byggemenskaper ska utgöra komplement till bostadsbyggandet i kommunen. Det verkar främst handla om att organisationsformen inte är etablerad och inte efterfrågas i så hög utsträckning (än). Det är få kommuner som aktivt ställer sig negativt inställda till byggemenskaper. Det kan i sig vara en indikation på att förståelsen för innebörden av byggemenskaper är begränsad. Om ämnet lyfts för diskussion skulle det eventuellt finnas ett aktivt ställningstagande i högre utsträckning än vad det gör idag. I de kommuner som har varit aktuella för intervjustudien har alla på ett eller annat sätt ett ställningstagande (i strategiska dokument) till att inkludera byggemenskaper i stadsbyggandet.

Än så länge tycks kommunens inställning och stöttning utgöra en viktig del i förutsättningarna för genomförandet av byggemenskaper. Under intervjuerna har den politiska viljan nämnts som en viktig faktor till genomförandet, och utifrån de byggemenskaper som har studerats tydliggörs det. Uppfattningen är att det finns ett förhållandevis stort intresse från de kommuner som har varit aktuella för intervjustudien. Organisationsformen beskrivs ge värden till kommunen som nuvarande bostadsmarknad missar och det finns en vilja att det genomförs. I och med att det endast är fyra kommuner som studerats i denna studie är det svårt att göra mer generella slutsatser angående den politiska inställningen. Josephine Nellerup, som också har erfarenhet från *Föreningen för byggemenskaper*, beskrev under intervju att det är ett politiskt polariserat område.

Kommunerna som i detta nu har aktiva byggemenskapsprojekt ser gärna att projekten blir lyckade för att sätta goda exempel inför framtiden. Det ger också kommunen mer rutin inför potentiella nya projekt. Det framgår tydligt att det är en ny aktör för kommunen att förhålla sig till som kräver stöd på ett helt annat sätt än professionella byggaktörer. Trots att det i regel är engagerade och motiverade människor som är med i byggemenskaper krävs det att kommunen har förmåga att anpassa sina tjänster. Det exemplifieras bland annat i Uppsala kommun där möten mellan kommun och byggemenskap har förlagts efter normal arbetstid eftersom att de flesta i byggemenskapen har andra heltidstjänster att förhålla sig till. En annan intressant aspekt som lyfts i resultatet är den politiska viljan kontra den praktiska hanteringen. Det krävs tydliga riktlinjer för de verkställande förvaltningarna, så som

Byggemenskaper i tidiga skeden

exploateringsavdelningen, för att tjänstemän ska kunna ta beslut i enlighet med den politiska ambitionen.

Markanvisningsavtalen som undersökts speglar också delar av svårigheterna i genomförandeprocessen. I två av de fyra undersökta avtalen finns skrivelser eller villkor som i någon mån ska reglera att föreningen förblir en byggemenskap eller att vidareförsäljning av mark inte sker. Skrivelserna är ganska ospecifika men det är ändå tydligt att kommunen vill undvika att det blir ett spekulationsprojekt eller att byggnationen utförs av någon annan än byggemenskapen. Det är osäkert vilken praktisk rättsverkan skrivelserna får eftersom det inte finns någon etablerad praxis. Det förmodas att kommunen främst har för avsikt att tydliggöra att projektet inte ska genomföras i spekulationsssyfte. Trots skrivelserna så kräver projekten ett visst mått av tillit från kommunernas sida, särskilt i pilotprojekten. En byggemenskap kan sällan visa på tidigare projekt och har i regel inte någon stark finansiell genomförandeförmåga. I dagsläget kan det dock inte anses vara någon större risk för att byggemenskaperna uppför projekten med avsikt att spekulera i en eventuell vinst. Intervjustudien visar på att de som engagerar sig i en byggemenskap idag gör det för att uppnå en organisations- och boendeform som inte erbjuds på bostadsmarknaden. De investerar (och riskerar) både eget kapital och tid i projekten, och det är inget effektivt sätt att spekulera på eller göra stora vinster på i Sverige idag. I Tyskland ser det annorlunda ut där organisationsformen är väletablerad och kostnad för boende kan bli betydligt lägre jämfört med ett traditionellt bostadsköp. Om organisationsformen får ett liknande genomslag i Sverige, så skulle det däremot kunna uppstå ett större intresse för att genomföra ett byggemenskapsprojekt i spekulationsssyfte. I sådant fall finns det anledning till att göra tydligare regleringar eller riktlinjer från kommunens sida.

Frågan är om det finns intresse att inspireras av tillvägagångssättet i Tübingen, det vill säga att införa regleringar om vidareförsäljning, eller om det inkräktar för mycket på äganderätten eller på bostadsrättsformen. Det ger utrymme att fundera kring om bostadsrätter uppförda genom en byggemenskap ska föreläggas med hårdare restriktioner jämfört med en bostadsrätt uppförd av en traditionell byggherre. De tydligare regleringarna syftar i sådana fall till att det finns ett värde i att de som utvecklar huset också har för avsikt att senare bo i det. Tilläggas kan att förfarandet i Tübingen innebär att den kommunala marken har kunnat säljas för under marknadspris vilket motiverar att kommunen inför restriktioner för att motverka spekulationsprojekt. Eftersom att marken alltid säljs till marknadsmässigt pris i Sverige borde det rimligtvis finnas mindre risk för att det uppstår spekulationsprojekt i dagsläget. Att kommunen ändå kan uppfatta att det finns risk för spekulering kan därmed ha att göra med att något enklare förfarande har tillåtits för att byggemenskaper ska komma till stånd.

Den slutsats som kan göras är att det finns ett kommunalt intresse i en del kommuner och framförallt att det är centralt för genomförandet i dagsläget.

6.2 Hur kan processen se ut för genomförandet av byggemenskaper och vad är utmaningarna?

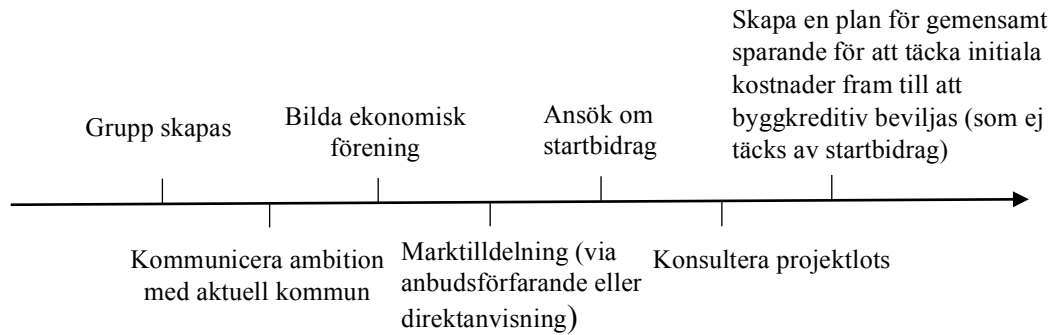
Utifrån genomförda intervjuer och studerad litteratur är intrycket att processen för en byggemenskap kan ha många olika typer av förlopp. Däremot så har ett antal gemensamma faktorer avseende processen och utmaningar för byggemenskaper kunnat identifieras.

Initiativet till byggemenskaperna i Uppsala och Malmö startades båda av en grupp vänner med syfte att tillsammans kunna utforma sitt eget boende med stort fokus hållbarhet och gemenskap. Byggemenskaperna i Göteborg och Lund initierades av en arkitektbyrå respektive en projektledare med tidigare erfarenhet av byggemenskaper. De har därmed i startskedet inte haft en redan etablerad kärngrupp av medlemmar. Det skulle kunna vara en nackdel eftersom det i många fall har varit svårt att hitta medlemmar till projekten, samt att se till att de inte lämnar projektet under arbetets gång (det har varit fallet i samtliga byggemenskaper som har medlemmar i denna studie; Uppsala, Göteborg och Malmö). Byggemenskapen i Uppsala belyser att en av framgångsfaktorerna med projektet har varit att de hade en stark kärngrupp redan från start.

Studien visar på att det i regel är grupperna själva som efterfrågar en markanvisning och att kommunerna i och med det ställt sig positiva och stöttande gentemot projekten. Tre av grupperna fick en direktanvisning medan Röda Oasen i Malmö fick en markanvisning efter intresseanmälan. Samtliga fyra byggemenskaper upplever att kommunen har varit stöttande under processen. Däremot så understryker både representant för Ärlan och Gården att politikerna i kommunerna inte har gett tjänstemännen de tydliga signaler och resurser som behövs för att faktiskt kunna ge byggemenskaper det stöd som krävs. Trots att det uttrycks politiska ambitioner och mål om att verka för etablering av byggemenskaper kan det praktiska genomförandet för kommunens förvaltningar bli otydligt. Det har inte undersökts vidare i denna studie men generellt bör tydlighet vara åtråvärt när förändringar ska göras i en kommun.

Förenklat kan det initiala skedet för en byggemenskap beskrivas enligt Figur 7.

Byggemenskaper i tidiga skeden



Figur 7. Förenklad tidslinje över processen för en byggemenskap i tidiga skeden.

Tidslinjen är ej helt komplett och som sagt en förenkling, men utifrån de praktiska erfarenheterna som beskrivs i avsnitt 5.2 kan ett förlopp som detta vara önskvärt. Markttilldelning är givetvis mer komplex än vad som beskrivs i figuren. Trots det kan tidig kommunikation med kommunen vara en nyckel till att vid ett senare skede få en markttilldelning. Kommunen har då möjlighet att ha byggemenskapen i åtanke i sin planering samt på ett enklare sätt kunna identifiera passande fastigheter och byggrätter.

I och med diskussion angående kommunens del i genomförandet väcks frågan om hur mycket tid och resurser som krävs av en kommun för att projektet ska verkställas. Det är näst intill oundvikligt att pilotprojekten av den här sorten kräver mer av kommunerna än ett traditionellt bygge. Det har dels att göra med att kommunen samarbetar med en oerfaren part som behöver extra tydlighet och introduktion till de kommunala rutinerna, och dels i att kommunen förmodligen har ett intresse av att följa processen för erhålla erfarenhet inför framtida projekt. Projektlotsen utgör en nyckelfunktion i strävan i att byggemenskaper ska blir mer självständiga i sina processer. Projektlotsen bör ha den erfarenhet som krävs för att strategiskt guida en byggemenskap genom en traditionell byggprocess. Det är alltså inte meningen att kommunen ska driva processen, även om kommunens inställning är en grundförutsättning för ett lyckat genomförande. Kommunen behöver vara flexibel inför att processen inte kommer att se likadan ut som för en professionell byggaktör.

Intervjuerna visar på att byggemenskaperna har ställts inför flera olika utmaningar och hinder under processens gång. Gemensamma utmaningar som särskilt har identifierats är: *långa processer, finansiering, brist på kunskap om exploateringsprocessen* och *medlemsförändringar*, vilka sammanfaller väl med de tidigare dokumenterade utmaningarna. Utmaningarna är väntade och beror till stor del

Byggemenskaper i tidiga skeden

på att man i Sverige inte är särskilt bekant med organisationsformen samt att regelverken inte är anpassade för denna typ av aktör. Utifrån erfarenheter från ägarlägenheter finns det anledning att tro att etablering av byggemenskaper kan ta tid. Så länge det inte finns en etablerad efterfrågan är det svårt att se att regelverken skulle anpassas eller justeras, mer än i någon enstaka kommun. I Tabell 9 sammanställs de identifierade utmaningarna i relation till potentiell åtgärd och inblandade aktörer. Angivna åtgärder analyseras vidare i avsnitt 6.4.

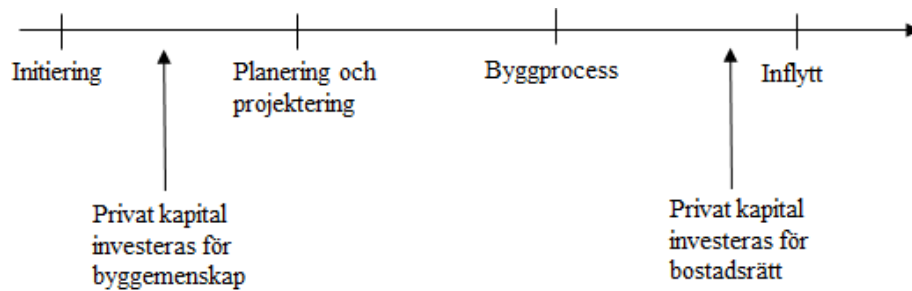
Byggemaskaper i tidiga skeden

Tabell 9. Sammanställning av identifierade utmaningar.

	Åtgärd	Inblandad aktör
Långa processer	Markanvisnings på färdig plan	Kommun
	Anlita en projektlots	Projektlots
Finansiering	Startbidrag	(Staten)
	Gemensamt sparande inom byggemaskapen	Medlemmar i byggemaskap
	Medfinansiar	Extern aktör
	Om möjligt använda sig av tomträtt	Kommun
	Marköverlåtelse i samband med bygglov	Kommun
Brist på kunskap	Anlita en projektlots	Projektlots
	Se till tidigare byggemaskapsprojekt	Medlemmar i byggemaskap
Medlemsförändringar	Tidigt i processen tydliggöra vilka åtaganden som kommer att krävas	Kommun och medlemmar i byggemaskap
	Tydliga medlemsavtal	Medlemmar i byggemaskap

Ett bidragande problem med finansieringen är kassaflödet i ett tidigt skede. Många av medlemmarna har tillräckligt eget kapital för en insats, men det är låst i det nuvarande boendet. Trots att detta är den vanliga utgångspunkten vid köp av bostad investeras det privata kapitalet mycket tidigare i processen. Vid ett "vanligt" köp investeras privat kapital i projektets slutskede och innebär således en lägre risk för den enskilda individen, detta illustreras i Figur 8.

Byggemenskaper i tidiga skeden



Figur 8. Illustration av när privat kapital investeras i byggemenskap jämfört med en traditionell bostadsrätt.

Såsom förutsättningarna ser ut idag kan en medfinansiär som får en andel av byggda lägenheter vara en framgångsfaktor för att underlätta det finansiella genomförandet. Byggemenskapen Arlan i Göteborg har numera en extern medfinansiär som investerat i projektet vilket har inneburit en betydande skillnad. Trots det, är det svårt att se att det blir en framgångsfaktor i alla projekt eftersom det förutsätter en medfinansiär som har ett intresse av att byggnaden uppförs av just en byggemenskap. Uppfattningen är att det inte finns ett överflöd av den typen av medfinansiär. Antalet intresserade medfinansiärer kan givetvis öka i fall organisationsformen skulle få ett större fäste i Sverige.

Angående genomförandet identifieras en grundläggande skillnad mellan stora och små kommuner. I de större kommunerna blir det tydligt att konkurrensen med professionella aktörer är svår att möta samt att höga markpriser gör det svårt för en byggemenskap att ta sig fram. I mindre kommuner identifieras brist på intresse och kännedom, både från kommun och medborgare, som en faktor till att organisationsformen inte slagit rot. En fördel som kan vara aktuell för mindre kommuner jämfört med större är möjligheten till kommunal borgen. Kommunal borgen används vanligen för att tillgodose någon form av angelägna intressen för kommunen som annars inte kommer till stånd. Det kan därför anses rimligare att kommunal borgen appliceras i en större utsträckning i mindre kommuner med lägre exploateringsstryck, jämfört med större. Det åskådliggörs bland annat genom den policy som Tanums kommun antog för att möjliggöra kommunal borgen till byggemenskapen Hogslätts Vänboende. I större kommuner där exploatering sker mer självmant skulle kommunal borgen kunna anses inkräkta på konkurrensen i större utsträckning.

6.3 Avviker genomförandet av byggemenskaper i tidiga skeden från kommunens annars normala förfarande?

Utifrån intervjustudien kan det konstateras att genomförandet för byggemenskaper avviker något från kommunens normala processer. Det handlar främst om att använda sig av direktanvisning och en flexibel inställning till eventuella krav att visa på genomförande- och finansieringsförmåga. Med det sagt är det viktigt att understryka att det är motiverat att använda sig av direktanvisning när det föreligger särskilda skäl, såsom att inkludera en intressant byggherre som kan tillföra något nytt. I och med att direktanvisning finns som kommunalt verktyg för att tilldela mark innebär det givetvis att det finns omständigheter som motiverar det tillvägagångssättet.

De kommuner som har varit aktuella för intervjustudien har varit medvetna om att genomförandet behöver viss flexibilitet jämfört med professionella aktörer. Det har inneburit senarelagd betalning, förlängda avtal eller markupplåtelse som annars inte är vanliga förfaranden för kommunen. Flexibilitet i processen behöver inte vara begränsat till byggemenskaper även om det inte är något som utreds vidare i detta arbete. Det finns dock utrymme att ifrågasätta hur flexibla villkor ska se ut på sikt. I dagsläget finns anledning att ge visst svängrum för byggemenskaper om etablering är önskvärt. Om byggemenskaper uppnår en mer naturlig del av bostadsmarknaden kommer konkurrensen ske självmant. Beroende på de kriterier som kommunen sätter upp för varje projekt förmodas att en byggemenskap kan utgöra en bättre matchning i vissa fall och en professionell aktör i andra fall. I framtiden skulle det till och med kunna leda till konkurrens mellan olika byggemenskaper eller andra mindre byggherrar. Även fast detta scenario inte är aktuellt inom någon snar framtid hade en ökad variation av aktörer på bostadsmarknaden varit fördelaktig för stadsbyggandet i stort. Det konstaterar både Konkurrensverket och Boverket.

Slutsatsen om att processen avviker från kommunens annars vanligt förfarande är inget förvånande. I och med att byggemenskaper är en ny aktör på marknaden som inte är uppbyggd på samma sätt som en traditionell byggherre är det följaktligen väntat att genomförandet inte ser ut på samma sätt.

6.4 Vilka förutsättningar är gynnsamma för att underlätta för byggemenskaper att konkurrera på bostadsmarknaden?

Några nyckelfaktorer har identifierats, både från teori och intervjuer. Faktorerna utgörs både av vad som är fördelaktiga förutsättningar som kommunen kan skapa, men även strategier för byggemenskaperna att vidta. Nedan presenteras de olika nyckelfaktorerna följt av resonemang.

- *Markanvisa på färdig detaljplan:* Under intervjuerna framgår det att processen för en byggemenskap kan vara lång och tidskrävande. Det kan därmed vara svårt för en byggemenskap att bestå under en lång planprocess. En förutsättning för att korta ner processen kan därför vara att markanvisa på en detaljplan som vunnit laga kraft. Genom att utgå från en färdig detaljplan vet byggemenskapen mer om vilka förutsättningar som gäller för projektet eftersom det då finns en angiven byggrätt. Utifrån intervjustudien framgår det tydligt att Ärlan, som är den enda som inte anvisats mark på färdig plan, har en betydligt längre process än resterande. Markanvisning gjordes 2013 och byggemenskapen står nu sju år senare inför bygglovsansökan.
- *Markreservation:* Att inleda markåtkomsten med en markreservation eller en markoption (vilket i de praktiska exemplen visat sig innebära samma sak) kan vara en framgångsfaktor för byggemenskaper. Det skapar tid för gruppen att ta fram en vision och förslag utan att det behöver innebära stora nedlagda kostnader (vilket främst är fördelaktigt om projektet inte skulle bli av). I och med att det är privat kapital som investeras tidigt i processen är det fördelaktigt om större utgifter sker när projektet har tryggare ramar, såsom när ett markanvisningsavtal tecknas och det finns en tydligare vision om genomförandet för projektet. Tiden kan nyttjas till att hitta en samarbetspartner som gör att projektet kan komma igång snabbare. Om markreservationer innehåller krav om att byggemenskapen ska ha tagit fram någon form av idé för genomförandet skapar det en säkerhet även för kommunen. Alltså att kommunen kan avbryta projektet om förutsättningarna för genomförandet utifrån kriterierna anses för svaga efter reservationstiden. Lunds kommun har ett liknande upplägg även om det inte benämns uttryckligen som en markreservation. Efter sex månader från att markanvisningsavtalet undertecknas ska kommunen göra en bedömning om projektet fortsatt har goda förutsättningar att genomföras.
- *Direktanvisning:* Eftersom att det är svårt för byggemenskaper att konkurrera med större byggherrar vid anbudstävlingar är direktanvisningar ett sätt för kommunen att möjliggöra för mindre byggherrar att etableras. Tre av de intervjuade byggemenskaperna har fått en direktanvisning av kommunen. De främsta syftet för en direktanvisning i dessa fall har varit att få in och möjliggöra för byggemenskaper och mindre aktörer på marknaden i kommunen. För att kunna möjliggöra för byggemenskaper i ett anbuds-förfarande krävs att kommunen efterfrågar andra kvaliteter, än vad som normalt görs. Det skulle exempelvis kunna handla om kriterier med ett fokus på social hållbarhet. Det kan jämföras med Tübingen där det sätts upp

kriterier i anbudsförfarandet som särskilt riktar sig mot byggemenskaper samt mindre aktörer.

- *Marköverlåtelse i samband med bygglov:* Ett av de mest framträdande problemen för byggemenskaper avseende finansieringen är att det krävs en stor andel eget kapital innan gruppen får möjlighet att lyfta byggkreditiv. Marköverlåtelser är en tung kostnadspost och svår att klara av med privat kapital. För att underlätta genomförandet för byggemenskaperna i Uppsala och Lund, så har man i markanvisningsavtalen angett att överlåtelse för marken ska ske när bygglov har beviljats. Det har varit fördelaktigt eller till och med en förutsättning i sammanhanget. Det upplägget tros vara av väsentlig betydelse för de flesta byggemenskaper.
- *Initial förståelse för projektet:* Ett byggemenskapsprojekt innebär en förhållandevis komplicerad process som kräver mycket tid, kunskap och pengar av medlemmarna. Det kan därför vara bra att gruppen i ett initialt skede förstår vilka utmaningar och åtaganden de står inför. För att tydliggöra de åtaganden som gäller för en byggemenskaps medlemmar är tydliga stadgar fördelaktigt. De kan bland annat reglera hur potentiella avhopp ska regleras samt finansiella frågor. Byggemenskapen Gården har med hjälp av jurister tagit fram tydliga stadgar som gäller för föreningen. Dessa stadgar har varit till inspiration för Röda Oasen i framtagandet av sina stadgar och medlemsavtal.
- *Anlita en projektlots:* I Tyskland och bland annat i staden Tübingen är det vanligt att en extern projektlots anlitas för att underlätta genomförandet för en byggemenskap, och det beskrivs som en förutsättning för framgången av organisationsformen. I samtliga byggemenskaper som har varit aktuella för studien används/ska det användas en konsulterande projektlots. Det är en framgångsfaktor eftersom projektlotsen har erfarenhet av byggprocessen till skillnad från en oerfaren grupp. I och med det statliga startbidraget om upp till 400 000 kronor anses det också lättare att kunna anlita en projektlots tidigt i processen. En projektlots agerar expert i detta sammanhang vilket kan resultera i en mer effektiv process. Det kan sättas i relation till den franska aktören *Aménageurs-lotisseurs* som beskrivs utgöra en nyckelaktör i den franska exploateringsprocessen. Båda påvisar att en komplex process kan effektiviseras genom att varje delmoment görs av någon som har den specifika kompetensen.

I dagsläget är det en del tjänster inom byggemenskapsprojekt som görs gratis eller att betalning för tjänster sker i ett senare skede. Exempel på detta är Ärlan där Inobi till

viss del erbjudit arkitekttjänster gratis samt att vissa tjänster numera är fordringar i bostadsrättsföreningen. Det har även varit fallet i Röda Oasen där två projektanställda medlemmar kommer få betalt när lån har beviljats. Att tjänster genomförs på detta sätt pekar på att det finns en stor drivkraft för att projekten ska genomföras trots dagens regelverk. Strategier som dessa kan fungera i det enskilda fallet, men för att uppnå etablering i högre utsträckning behövs en tydligare finansieringsmodell som tillåter senare betalning eller att byggkreditiv beviljas tidigare.

Så som frågan är ställd finns det även utrymme att diskutera kring att aktivt ge gynnsamma förutsättningar till byggemenskaper. Det öppnar upp för frågan om huruvida det kan anses vara konkurrensbegränsande enligt EG-bestämmelser. Statskontoret hävdar att konkurrensen kan snedvridas genom att kommunen sätter krav i anbudsförfarandet som endast är uppnåbara för vissa aktörer. Det går att applicera på såväl byggemenskaper som professionella aktörer, och frågan som väcks är i vilken grad kommunen är skyldig att ge förutsättningar för olika aktörer. Om kommunen har uttryckta mål om att möjliggöra för olika aktörer alternativt direkt nämnt byggemenskaper som önskvärt inom kommunen finns det motiv för att skapa förutsättningar för byggemenskaper att konkurrera på bostadsmarknaden.

6.5 Varifrån bör initiativet till en byggemenskap komma ifrån?

Utifrån de flesta av intervjuerna framgår att det är kommunmedborgarna som bör utgöra det första initiativet genom att efterfråga organisationsformen. Annars nämns även att krafttag från alla aktörer måste göras för att åstadkomma en etablering av byggemenskaper. Utifrån den tyska erfarenheten bör anpassningsförmågan vara stor om efterfrågan ökar. Marknaden kommer alltså att följa och anpassa tjänsterna allt eftersom. Om utgångspunkten är att initiativ ska starta med kommunmedborgarna finns det fortsatt anledning att diskutera om det finns incitament för stat, kommun och andra aktörer att hjälpa till att driva på efterfrågan, exempelvis genom mer marknadsföring och stöttning i de projekt som finns i dagsläget.

I Tyskland är initiativtagarna inte begränsad till kommunmedborgare. Även projektlotsar och arkitekter tar initiativ till byggemenskaper. Eftersom att byggemenskaper är en naturlig del av marknaden i många delar av Tyskland finns det ett annat incitament för aktörer av detta slag att initiera projekt. Det är inte otänkbart att det kan vara nästa steg även i Sverige. Det bevisar både Dennis Kerkhof som initiativtagare till Byggemenskapen Lund och även arkitektkontoret Inobi i Göteborg. En mer generell jämförelse med Tyskland kan också göras med hänsyn till det ursprungliga initiativet. I Tyskland var ett av motiven för att verka för byggemenskaper att det privata ägandet skulle öka. Det blir tydligt när fördelning av olika upplåtelseform jämförs mellan Sverige och Tyskland att det motivet eventuellt inte finns i Sverige. Det privata ägandet är mer än tjugo procentenheter högre i

Sverige än i Tyskland. Att öka det privata ägandet var inte heller något som lyftes någon gång under intervjuerna som fördel med byggemenskaper. Däremot verkar motiven om en ökad variation och möjlighet till inflytande i bostadsbyggandet vara gemensamma i Sverige och Tyskland.

Att de som ska bo i ett hus har större förståelse och insikt i vad de efterfrågar är givetvis fallet jämfört med en professionell byggaktör. Det innebär att byggemenskaper mycket väl kan ses som en så kallad *Bottom-up* strategi i stadsutvecklingen. Det kan även tolkas som en form av medborgarinflytande, som enligt Andreaz Strömngren, är positivt eftersom att det finns mindre benägenhet att ifrågasätta utfall av olika beslut om man själv har deltagit i processen. Människor som går med i en byggemenskap är i regel engagerade och vill delta i utformningen av sitt boende på ett sätt som inte erbjuds på den konventionella bostadsmarknaden. Det verkar främst handla om möjligheten till att utforma boenden som har mer gemensamma lösningar samt att hitta former som gör det möjligt för en mer varierad grupp människor att bo tillsammans. Genom en byggemenskaps engagemang och initiering till projekt går det alltså att hänvisa det till en planeringsstrategi som har större likheter med *Bottom-up* jämfört med *Top-down*. Däremot är det svårt att tydligt hänföra det till en av strategierna eftersom att grunden till att det är möjligt, såsom kommunalt planmonopol och kommunalt ägande av mark, ändå utgör ramen för utförandet i de allra flesta fall.

Nackdelen med *Bottom-up* strategier är att de ofta inte är lika effektiva som den motsatta metoden *Top-down*. I dagsläget är genomförandet av en byggemenskap en förhållandevis långdragen process. I och med att det inte har skett något konkret jämförande med en professionell byggherre kan författarna inte säkerligen säga att genomförandet av en byggemenskap tar längre tid än en traditionell byggprocess. Däremot borde det kunna antas att professionella byggherrar har större förmåga att klara av processer som drar ut på tiden. De har en annan kännedom och utrymme för att hantera det kommunala planmonopolet och marköverlåtelse när det leder till komplexa processer.

För att åstadkomma en etablering på ett nationellt plan krävs att organisationsformen efterfrågas i en större utsträckning. Trots att det kan tyckas att en efterfrågan bör uppstå spontant finns det flera skäl för kommun och stat att sprida information som gör att efterfrågan för byggemenskaper kan väckas. Byggemenskaper ökar variationen i bostadsbyggandet och kan fylla ett glapp i dagens bostadsförsörjning. Initiativ för att öka information om byggemenskaper har i viss mån redan påbörjats men det finns fortfarande åtgärder att vidta. Författarna tror i och för sig, i likhet med många andra, att de projekt som är i planerings- eller projekteringskedje nu har goda möjligheter att bli inspirerande exempel inför framtida projekt. Det uppstår en sorts

Byggemenskaper i tidiga skeden

“ringar på vattnet”-effekt, som inte minst exemplifieras av att byggemenskapen Röda Oasen kunde finna inspiration och vägledning till deras medlemsavtal från byggemenskapen Gården. För varje byggemenskapsprojekt som tillkommer skapas tydligare strategier och mer kunskap inför framtida projekt.

7 Slutsats

I arbetets sista kapitel presenteras slutsatser och förslag på vidare studier.

7.1 Byggemenskaper i tidiga skeden

Syftet med examensarbetet var att identifiera och avhjälpa de svårigheter som byggemenskaper möts av på bostadsmarknaden med fokus på genomförandeprocessen i tidiga skeden. Syftet anses uppnått och arbetet bidrar till en mer praktisk förståelse för det svenska förfarandet och vad som är utmaningarna i relation till den traditionella exploateringsprocessen på kommunalägd mark. Den generella slutsatsen är att genomförandet av byggemenskaper i tidiga skeden kräver ett stort intresse och engagemang från de som är medlemmar men även en positivt inställd kommun som har möjlighet vara flexibla under processens gång. Mer specifikt landar författarna i att:

- Kommunen fyller en central funktion för ett lyckat genomförande av byggemenskaper.
- Gemensamma utmaningar för byggemenskaper är *långa processer, finansiering, brist på kunskap om exploateringsprocessen, och medlemsförändringar*.
- Förfarandet för byggemenskaper i tidiga skeden avviker till viss del jämfört med traditionella projekt. Det innebär användning av direktanvisning i högre utsträckning och en mer flexibel kommunal inställning avseende genomförandeförmåga.
- Det finns gynnsamma förutsättningar i tidiga skeden för byggemenskaper. De inkluderar bland annat markanvisning på färdig plan, markreservationer och att marköverlåtelsen sker i samband med bygglov.
- Projektlotsen utgör en nyckelfunktion för ett effektivt genomförande.
- Byggemenskaper kan utgöra ett nyttigt komplement på bostadsmarknaden. För att det ska ske i högre utsträckning krävs krafttag från involverade aktörer för att väcka en större efterfrågan.

Avslutningsvis är det tydligt att det är en komplex process och genomförandet underlättas i nuläget inte av dagens regler och rutiner. Däremot finns det drivkrafter som visar på att det finns ett ökat intresse av att byggemenskaper tillkommer som komplement, däribland Boverkets rekommendationer och rapport, möjlighet till startbidrag samt att antalet byggemenskaper ökar.

7.2 Förslag till vidare studier

I och med att organisationsformen fortfarande är förhållandevis ny i Sverige samt att det inte finns allt för mycket skrivet finns det många områden som är intressanta att vidare utforska. De områden som bland andra har identifierats är *finansieringsmodeller*, *byggprocessen för byggemenskaper* och *konkurrens på bostadsmarknaden*. I och med att det finns finansieringsmodeller som med fördel fungerar för byggemenskaper, exempelvis i Nederländerna, hade det varit av intresse att utreda dessa modeller. Det är inte bara utav intresse för byggemenskaper utan är även intressant för andra mindre aktörer. Angående byggemenskaper är detta arbete helt avgränsat från att undersöka samordning och strategier för själva byggprocessen vilket givetvis är en avgörande del i den totala processen. Att utreda den delen av processen kan eventuellt innebära en ökad förståelse för olika kompetenser som kan finnas inom gruppen och huruvida de är gynnsamma för byggprocessen. Det är inom denna del av processen som det också går att undersöka om ett byggemenskapsprojekt kan utföras mer kostnadseffektivt än ett konventionellt bygge samt om det i realiteten görs mer hållbara kvalitetsval.

Vidare är det i princip oundvikligt att inte börja fundera över konkurrensen på bostadsmarknaden i stort vid studier om byggemenskaper. Det uppkommer frågor om det finns en vinning med skapa mer plats för mindre aktörer, eller om det är mer effektivt för bostadsmarknaden och byggbranschen att fortsatt drivas av en handfull större byggföretag.

Referenser

Föredrag

Hartmann, J. (2019), september. Small-scaled, urban, diverse- The Tübingendevlopment strategy. [online] Socialt byggande och modernt självbyggeri. <https://socialtbyggande.se/konferens/socialt-byggande-2019/dokumentation/>

Intervjuer

Videointervju

Burkhardt, A. (2020). Kontaktperson för byggemenskaper Tübingen kommun. Tübingen

Oksanen, P. (2020). Hogslätts Vänboende. Gerlesborg

Pettersson, M. (2020). Medlem i Byggemenskapen Ärlan i Göteborg.

Mejlkorrespondens

Yngvesson, B. (2020). Stadsjurist och enhetschef på Malmö stad.

Platsintervju

Dalman Rydén, E. (2020). Projektledare i Brunnskögsprojektet Lunds kommun.

Kerkhof, D. (2020). Initiativtagare till Byggemenskap Lund.

Unger, S. (2020). Chef på exploateringsenhet på Göteborgs stad.

Telefonintervju

Ivarsson, E. (2020). Medlem i byggemenskapen Röda Oasen i Malmö.

Jahn, K. (2020). Styrelsemedlem i byggemenskapen Gården i Uppsala.

Nellerup, J. (2020). Stadsbyggnadsstrateg Malmö stad.

Reuterskiöld, F. (2020). Projektledare inom mark och exploatering i Uppsala kommun.

Offentligt tryck

SOU 2014:33, *Från hyresrätt till äganderätt*

SOU 2017:108 *Lån och garantier för fler bostäder*

Litteratur

Acosta R. & Renard V. (1993) *Urban land and property markets in France*. London: UCL Press

Bengtsson, I. (2018). *Fastighetsvärdering*. Lund: Studentlitteratur

Booth P (1991) Preparing land for development in France: The role of the aménageur □ lotisseur, *Journal of Property Research*, 8:3, 239-251, DOI: 10.1080/09599919108724040

Broms Wessel, O. och Hedström, H. (2016). *Byggemenskaper*. Stockholm: Arkitektur förlag

Crona, K (2018). *Det är dyrt att bygga billigt*. Göteborg: Centrum för boendets arkitektur, Chalmers tekniska högskola och Sweco
<https://www.chalmers.se/SiteCollectionDocuments/Centrum/CBA/Nyheter/2019%20CBA%20Det%20%C3%A4r%20dyrt%20att%20bygga%20billigt%2C%20kortrapport.pdf>

Denscombe, M. (2017). *Forskningshandboken*. 4 red. Lund: Studentlitteratur.

Dias, N., Curwell, S. & Bichard, E. (2014). The Current Approach of Urban Design, its Implications for Sustainable Urban Development. *Procedia Economics and Finance*. 18. 10.1016/S2212-5671(14)00968-X.

Fraser, Evan DG, Dougill, Andrew J, Mabee, Warren E, Reed, Mark, & McAlpine, Patrick. (2006). Bottom up and top down: Analysis of participatory processes for sustainability indicator identification as a pathway to community empowerment and sustainable environmental management. *Journal of environmental management*, 78(2), 114-127.

Granath Hansson, A. (2017). Promoting planning for housing development: What can Sweden learn from Germany? *Land use policy*, 64, pp. 470–478. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.03.012.

- Hansson, B., Olander S., Landin A., Aulin R. och Persson, U. (2015). *Projektering*. Lund: Studentlitteratur.
- Healy, P. (1991). Models of the development process: A review, *Journal of Property Research*, 8:3, 219-238, DOI: [10.1080/09599919108724039](https://doi.org/10.1080/09599919108724039)
- Julstad B (2015). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 5. uppl., Stockholm: Nordstedt juridik
- Kalbro T & Lindgren E (2018). *Markexploatering*. 6. uppl., Stockholm: Nordstedt
- Landenberger, L. och Gütschow, M. (2019). Project Management for building groups: Lessons from Baugemeinschaft, *Built Environment*, 45(3), pp. 296-307. doi: <https://doi.org/10.2148/benv.45.3.296>
- Leffers, D. and Wekerle, G. R. (2020). Land developers as institutional and postpolitical actors: Sites of power in land use policy and planning, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 52(2), pp. 318–336. doi: 10.1177/0308518X19856628.
- Newman, P. & Thornely, A. (1996) *Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects*. London: Routledge. <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=73996&site=eds-live&scope=site>
- Roy, U. & Ganguly, Mi. (2009). Integration of Top down & Bottom up approach in Urban and Regional Planning: West Bengal Experience of Draft Development Plans (DDP) and beyond National Town & Country Planners Congress. Goa: India
- Seemann, A.-K., Jahed, C. and Lindenmeier, J. (2019). Joint Building Ventures as a New Instrument for Urban Development: A Qualitative Analysis of Baugruppen in Freiburg, Germany, *Housing Studies*, 34(9), pp. 1445–1464. doi: <http://www.tandfonline.com/loi/chos20>.
- Strömgren, A. Planering som idé, institution och realitet. I sid 37-57 i Albertsson, B., Emmelin, L., Nilsson, J-E., von Platen, F. (red) *Femtio år av svensk samhällsplanering*. Vänbok till Gösta Blücher. Karlskrona 2016
- Tegelberg, L (2016). *Köp och förmedling av bostadsrätt*. Wolters Kluwer.

Trost, J. (2010) *Kvalitativa intervjuer*. 4., [omarb.] uppl. Lund: Studentlitteratur

Westholm, H. (2019). *De byggde gemenskap*. Göteborg: Chalmers, Centrum för boendets arkitektur och Divercity

Elektroniska källor

ATC Groupe (u.å). *AST Group developer and developer of serviced building plots*.
<https://www.ast-groupe.fr/contenu/groupe/presentation-du-groupe/nos-activites/amenageur-de-terrain-a-batir-viabilises> [2020-05-19]

Boverket (2014). *Planbesked*.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/starta-planarbetet/planbesked/> [2020-04-20]

Boverket (2015). *Förutsättningar för genomförande*.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/dagvatten-i-detaljplan/forutsattningar-for-genomforande/> [2020-02-08]

Boverket (2018) *Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen*. Karlskrona: Boverket
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/byggemenskaper.pdf>

Boverket (2019a). *Riktlinjer för markanvisningar*.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/uppfoljning/Statistik/statistik-markanvisning/> [2020-02-07]

Boverket (2019b). *Upplåtelseformer och boende i Sverige*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/upplåtelseformer/> [2020-03-15]

Boverket (2020a). *Bogemenskap*.
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/bygg-bogemenskaper/bogemenskaper/> [2020-05-14]

Boverket (2020b). *Kreditgaranti*.
<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/kreditgaranti/> [2020-04-20]

Byggemenskaper i tidiga skeden

Diversity (u.å) *Diversity- byggemenskaper för mångfald i stadsbyggandet.*
<https://www.divcity.se/omprojektet> [2020-03-28]

Föreningen för byggemenskaper (u.å). *Definition.*
<http://byggemenskap.se/byggemenskaper/definition/> [2020-02-5]

Hogslätts Vänboende (u.å). *Historik.*
<http://xn--hogslttsvnbo-kcbe.se/om-oss/historik/> [2020-04-10]

Hysesgästföreningen (2020). *Familj och ekonomi avgör boendet.*
<https://hurvibor.se/hur-vi-bor/vem-bor-var/> [2020-03-15]

Malmö Stad (2020). *Om Sege Park.*
<https://malmo.se/Service/Var-stad-och-var-omgivning/Stadsplanering-och-strategier/Stadsutvecklingsomraden/Sege-Park/Om-Sege-Park.html> [2020-03-10]

Nationalencyklopedin (NE) (u.å.a). *Aktör.*
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/akt%C3%B6r>
[2020-05-14]

Nationalencyklopedin (NE) (u.å.b) *Byggrätt.*
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/byggr%C3%A4tt>
[2020-05-14]

Nationalencyklopedin (NE) (2020a). *Kvalitativ metod.*
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/kvalitativ-metod>
[2020-03-20]

Nationalencyklopedin (NE) (2020b). *Kvantitativ metod.*
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/kvantitativ-metod>
[2020-03-20]

Regeringskansliet (2019). *Boendeformen byggemenskaper ges möjlighet att söka startbidrag.*
<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2019/11/boendeformen-byggemenskaper-ges-mojlighet-att-soka-startbidrag/> [2020-04-10]

Sharing Cities (u.å). *Sharing cities Sweden.*
<https://www.sharingcities.se> [2020-05-7]

Byggemenskaper i tidiga skeden

Statens statistiska centralbyrå (SCB) (2018). *Drygt 4,8 miljoner bostäder i Sverige.* <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2017-12-31/> [2020-03-16]

Sveriges domstolar (2019). *Bruksvärde.* <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/skalig-hyra/bruksvarde/> [2020-03-15]

Examensarbeten

Lindberg K, Lundblad S (2020). *Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.* . Institutionen för Teknik och Samhälle, Lunds Tekniska Högskola. ISRN LUTVDG/TVLM 20/5454 SE

Käppe J (2015). *Byggemenskaper för att öka medborgardeltagandet i stadsbyggnadsprocessen.* Kulturgeografiska institutionen, Uppsala Universitet.

Övrigt

Boverket (2005). *Markpolitik och kommunala markpriser.* Stockholm: Boverket

Göteborgs stad (2018a). *Markanvisningspolicy* <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/7fc17608-c268-429b-9d67-ea6c3a6fafec/Markanvisningspolicy+2018-11-26.pdf?MOD=AJPERES>

Göteborgs stad (2018b). *Mål och inriktningsdokument för Göteborgs stads budget 2018.* https://goteborg.se/wps/wcm/connect/6a33b7f4-24d6-4918-b156-ce190d187395/Forslag+Goteborgs+Stads+budget+2018+mal+och+inriktningsdokument+s_v_mp.pdf?MOD=AJPERES

Konkurrensverket (2015). *Byggbar mark?.* Stockholm: Konkurrensverket http://www.konkurrensverket.se/globalassets/publikationer/rapporter/rapport_2015-5.pdf

Konkurrensverket (2018). *Bättre konkurrens i bostadsbyggandet.* Stockholm: Konkurrensverket. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/byggemenskaper.pdf>

Byggemenskaper i tidiga skeden

Lunds kommun (2016). *Utbyggnads- och boendestrategi 2025*.

https://www.lund.se/globalassets/lund.se/traf_infra/oversiktsplan/utbyggnadsstrategi/utbyggnads-och-boendestrategi-sbk-161007.pdf

Malmö Stad (2019). *Markanvisningspolicy remissversion*.

<https://motenmedborgarportal.malmo.se/welcome-sv/namnder-styrelser/miljonamnden/mote-2019-09-23/agenda/bilaga-1-markanvisningspolicy-remissversion-juni-2019pdf?downloadMode=open>

Statens Bostadskreditnämnd (2009). *Bostadsmarknaden i Tyskland*. Stockholm: Statens bostadskreditnämnd.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2009/bostadsmarknaden-tyskland.pdf>

Statskontoret (2012). *Mark, bostadsbyggande och konkurrens*. Stockholm: Statskontoret

Svensson A. (2012). *Byggemenskaper: Ett bidrag till hållbart byggande även i Sverige!* Delegationen för hållbara städer.

<http://byggemenskap.se/material/rapportbyggemenskaper.pdf>

Sveriges kommuner och landsting (2019). *Medborgardialog i styrning*. Stockholm: Sveriges kommuner och landsting

Sveriges kommuner och landsting (2017). *Kommungruppsindelning 2017*. Stockholm: Sveriges kommuner och landsting.

<https://webbutik.skr.se/bilder/artiklar/pdf/7585-455-7.pdf>

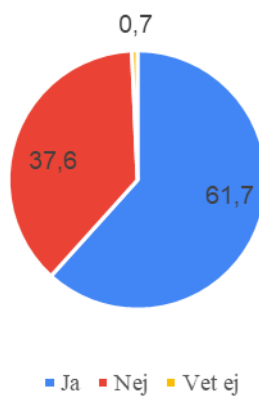
Uppsala kommun (2018). *Riktlinjer för exploateringsavtal- och markanvisningar i Uppsala kommun*.

<https://www.uppsala.se/contentassets/023da940338247a39323c169a652d915/6-riktlinjer-for-exploateringsavtal-och-for-markanvisningar-a.pdf>

Bilagor

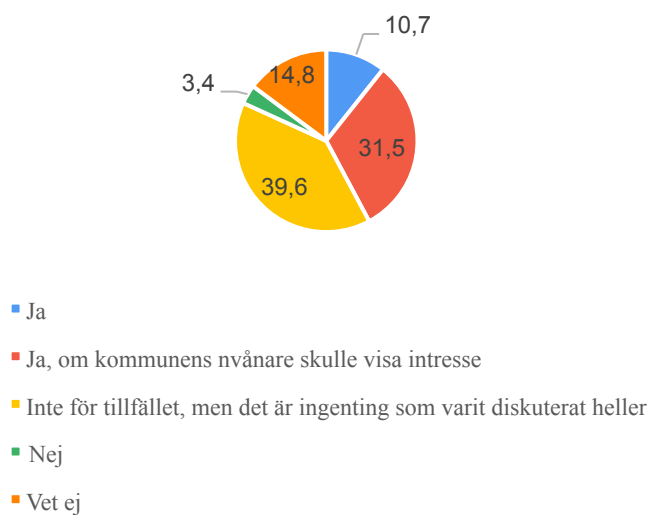
Bilaga 1 Resultat enkät

1. Känner ni till konceptet byggemenskaper?



Svarsfrekvens: 100 %

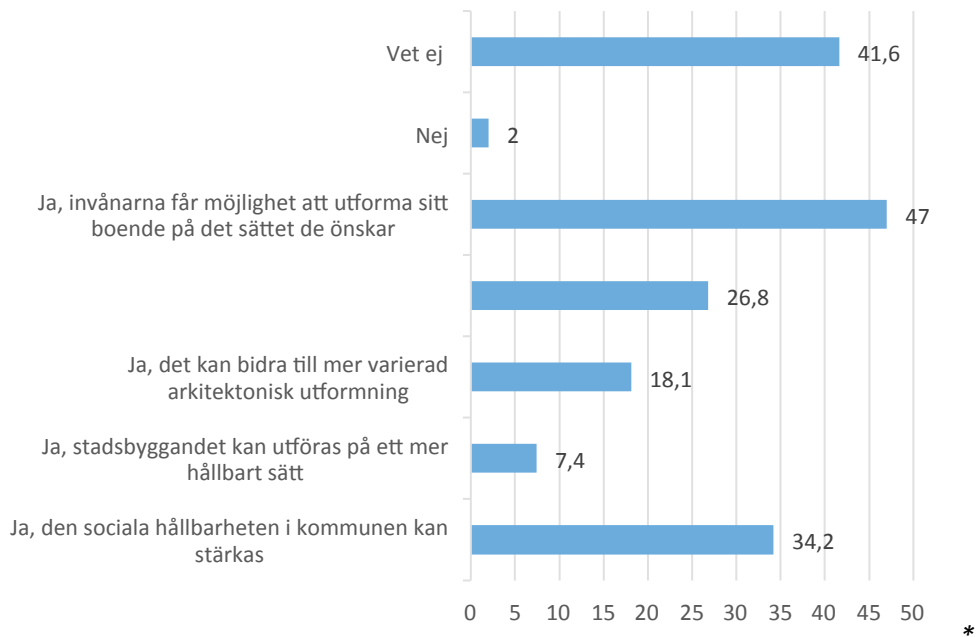
2. Finns det något intresse att etablera byggemenskaper i kommunen?



Svarsfrekvens: 100 %

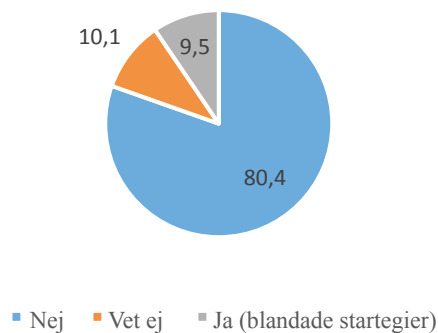
Byggemenskaper i tidiga skeden

3. Anser kommunen att byggemenskaper kan tillföra kvaliteter till kommunen?



Svarsfrekvens: 100 %

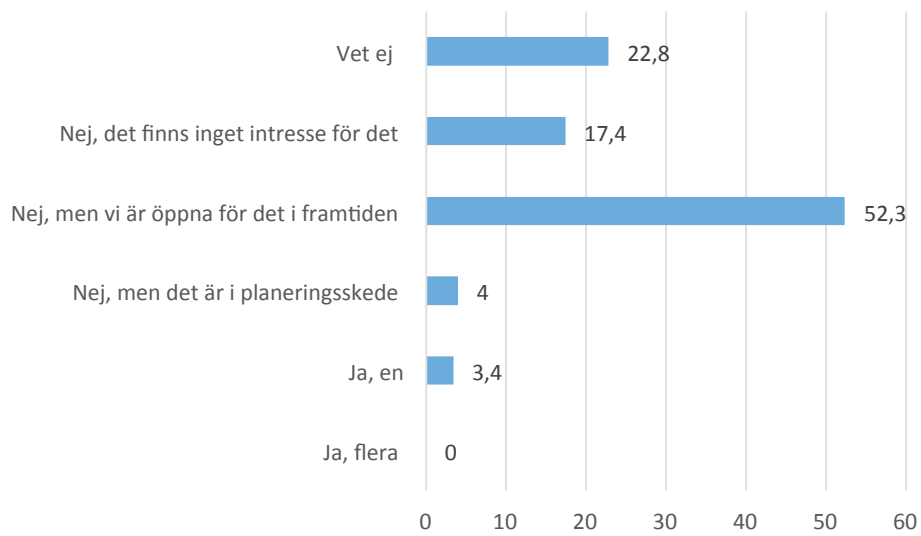
4. Gör kommunen något för att nå ut med information om byggemenskaper?



Svarsfrekvens: 99 %

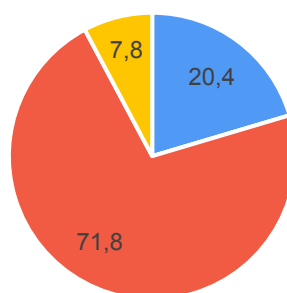
Byggemenskaper i tidiga skeden

5. Har något byggemskapsprojekt genomförts i kommunen?



Svarsfrekvens: 100 %

6. Är kommunen medveten om att byggemskaper kan beviljas ett statligt stöd om upp till 400 000 kr i startbidrag?



■ Ja ■ Nej ■ Vet ej

Svarsfrekvens: 70 %

7. Hur ser kommunen på byggemenskaper som ett komplement till framtida bostadsbyggande?

Svarsfrekvens: 70 %

Nedan presenteras ett urval av kommentarer:

“Intressant alternativ på orter där det finns ett intresse från lokalbefolkningen att det byggs bostäder, tex för äldre som vill sälja villan, men där de ekonomiska förutsättningarna inte riktigt finns att få byggbolag att satsa.”

“Positivt, men det kräver stor kunskap och enat engagemang från byggemenskapen för att det ska fungera.”

“Det kan nog vara ett alternativ som kan vara bra för att få igång utvecklingen i små kommuner och små samhällen som inte har råd eller vilja nog att satsa på bostadsbyggandet.”

“Det skulle vara positivt med ett sådant komplement då det bidrar till den sociala hållbarheten genom lägre boendekostnader vilket skapar mer blandning i både bebyggelsemiljön och bland människorna som bosätter sig där. Det förutsätter dock att det finns en byggherre som till stor del är insatt i byggprocessen och kan driva projektet”

“Kommunen ser positivt på byggemenskaper ur många olika perspektiv. Vi har kontakt med ett innova-projekt, där kommunen är intresserad av att se om konceptet fungerar i områden där det finns en ekonomiskt svag bostadsmarknad.”

“Vore ett bra alternativ för att få igång byggnation och låta välbeställda men oerfarna byggare investera i sin egen (mindre) ort.”

“Nya sätt att genomföra behov av byggnation är alltid välkomna. I en liten kommun handlar det om att ha tillräcklig bemanning och kompetensförsörjning för att ta till sig och genomföra nya sätt att arbeta.”

“Vi ser att byggemenskaper kan fungera som ett komplement där det inte finns kommersiella aktörer som bygger bostäder. Detta trots att det finns en efterfrågan på en större mångfald av boendeformer, såväl i tätorten som i våra småorter. Vi ser också att byggemenskaper kan möjliggöra ett annat typ av boende än vad som finns tillgängligt i Vingåkersbygden idag, där även livsstil och livskvalitet blir en del av boendet.”

Byggemenskaper i tidiga skeden

“Som en möjlighet att skapa bostäder i mindre orter - positivt”

“Finns intresset bland allmänheten är det positivt då det antagligen skapar mer variation i bostadsbyggandet. De signaler som nått oss från andra kommuner visar dock på att det oftast blir dyrare byggnationer med byggemenskaper än i andra projekt.”

“Inget intresse finns i dagsläget”

“Vi anser att byggemenskaper kan vara ett bra komplement på bostadsmarknaden men har hittills inte sett något intresse för det varken från byggherrar, invånare eller politik.”

“Ett intressant alternativ för enstaka projekt. Men intresset hos allmänheten verkar mycket lågt i nuläget så sannolikt dröjer det många år innan ett första projekt blir verklighet.”

“Om invånarna visar intresse så följer vi marknaden.”

“Det är ett välkommet inslag men inte ett koncept kommunen har resurser att driva.”

“Kommunen är positiv, dock har kommunen riktlinjer för markanvisning av bostäder att förhålla sig till, dvs all marktilldelning ska ske i konkurrens vilket kan försvåra för de som önskar bilda byggemenskaper.”

“Kommer troligen att vara en marginell företeelse, kräver stort engagemang och en hel del kunskap.”

“Jag tror att det finns vissa problem med byggemenskap som dessvärre försvårar att förverkliga denna typ av projekt. Vi har intressenter som tittar på möjligheten men det brukar stupa på det ekonomiska genomförandet. Bankernas krav på kredittagare och osäkerheten bland intressenterna gör att det ekonomiska genomförandet inte går i lås. Jag tror att under en lågkonjunktur kanske den här typen av komplement i bostadsbyggande kan få en större genomförandegrad.”

“Främjar det egna inflytandet i bostadsbyggnationen. För kommunen är det dock resurskrävande.”

“Som ett alternativ till den traditionella marknaden”

Bilaga 2

Intervjuguide till kommuner

Inledande

1. Berätta om dig och din roll på kommunen
2. Berätta om din relation till byggemenskaper
3. Hur ser ditt arbete med byggemenskaper ut idag?

Om kommunens arbetssätt

4. Hur ser kommunens standardförfarande ut för markexploatering? (avseende på planframtagande, prissättning av mark, skede för försäljning av mark)
 - I det/de byggemenskapsprojekt som är genomförda/planerade gjordes några undantag från kommunens standardförfarande?
5. Vid markanvisning, vad utgår bedömningen från?
6. Har kommunen aktivt arbetat för att möjliggöra etablering av byggemenskaper i sin roll som markägare?
7. I det/de projekt som är genomföra/planerade, hur har processen sett ut?
8. Hur har betalning av mark sett ut i era genomförda/planerade projekt?
 - Har kommunen kunnat göra något för att underlätta för byggemenskapen ekonomiskt och finns det något intresse av det?
 - Används markanvisningsavtalet för att reglera detta?

Om byggemenskaper

9. Anser du att byggemenskaper tillför kvaliteter till stadsbyggandet?
10. Tror du att kommunen kan underlätta för byggemskapens genomförande? I sådana fall på vilket sätt?
11. Har du någon uppfattning om kommunens politiska inställning till byggemenskaper?
12. Vad upplever du är utmaningarna med den här typen av projekt?

Avslutande reflekterande fråga

13. Vart tror du att initiativet till byggemenskaper bör komma ifrån för att organisationsformen ska etableras i större utsträckning Sverige?

Bilaga 3

Intervjuguide till byggemenskaper

Inledande frågor

1. Presentera dig själv och vad du arbetar med idag
2. Vad fick dig att gå med i/starta en byggemenskap?
3. Vad är/var din roll i byggemenskapen?
4. I vilket skede befinner sig projektet i nu?

Om processen

5. Hur hittades medlemmar till byggemenskapen?
6. Hur såg processen för markåtkomst ut för byggemenskapen?
7. Hur har finansiering av projektet gått till? Hur såg processen ut för att få lyfta byggkreditiv?
8. Hur har byggemenskapen samarbete med kommunen sett ut under processen? Upplever du att kommunen har varit uppmuntrande/stöttande i processen?
9. Stämde byggemskapens tankar om upplåtelseform överens med kommunens intentioner?
10. Hur har samordning av projektet gjorts? Är det någon som har agerat projektledare och i så fall vem? Har det utgått någon ersättning till projektledare?
11. Hur har utformning på byggnaden bestämts? Om en arkitekt har varit delaktig hur har ersättning av den tjänsten gått till?
12. Vad upplever du som de största utmaningarna med projektet?

Avslutande reflekterande fråga

13. Vart tror du att initiativet till byggemenskaper bör komma ifrån för att organisationsformen ska etableras i större utsträckning Sverige?

Bilaga 4

Sammanställning markanvisningsavtal

Uppsala

Optionsavtal: Dnr: KSN-2017-1226

Markanvisningsavtal: KSN-2017-1226

Göteborg

Markanvisningsavtal: Dnr 500-3357/12

Lund

Markanvisningsavtal: *Tekniska förvaltningens Markanvisningsavtal 2020-02-07*
Byggemaskap (Inget Diarienummer)

Malmö

Markanvisningsavtal TN-2017-1089