

Kooperativ Hyresrätt

En användbar upplåtelseform för ökad nyproduktion i
Sverige

Erik Lunderup



LUNDS
UNIVERSITET

© Copyright Erik Lunderup

Lunds universitet, Lunds tekniska högskola
Institutionen för byggvetenskaper, Byggproduktion

Telefon: +46 46 2227421
Hemsida: www.bekon.lth.se

ISRN LUTVDG/TVBP-16/

Printed in Sweden by Media-Tryck, Lund University
Lund 2016



Sammanfattning

Titel:	Kooperativ hyresrätt – <i>En användbar upplåtelseform för ökad nyproduktion i Sverige</i>
Författare:	Erik Lunderup
Handledare:	Stefan Olander, Avdelningen för byggproduktion, Lunds Universitet Markus Hammarström, Skanska Hus Syd
Examinator:	Anne Landin, Avdelningen för byggproduktion, Lunds Universitet
Bakgrund:	Den svenska bostadsmarknaden står idag inför oanade prövningar. En ständig befolkningsökning och höjda priser på bostäder försvårar för vissa segment. Nyproduktionstakten de senaste åren har inte varit vad som önskats, och flertalet fastighetsbolag har svårt att få ihop sina kalkyler. År 2002 lagstodgades en ny upplåtelseform i Sverige, kooperativ hyresrätt, med förhoppning att kunna få fart på nyproduktionen för vissa annars utsatta segment. Idag finns fortfarande väldigt få kooperativa hyresrätter och flertalet fastighetsbolag och entreprenörer är osäkra på dess innehåll och kapacitet och ifall den har någon möjlighet att bli en användbar upplåtelseform.

Syfte och problemställningar: Syftet med examensarbetet är således: *“Att få en klar bild vad gäller den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform och se hur och om den är användbar i dagens samhälle”*. För att kunna härleda ett svar och en åsikt har ett antal problemställningar formulerats:

- Utredda vad upplåtelseformen kooperativ hyresrätt innebär samt vilka målgrupper och användningsområden den riktas mot.
- Se över vilka risker och möjligheter, både för boende och fastighetsbolag/entreprenörer som finns med kooperativa hyresrätter, samt eventuella hinder i lagen.

- Identifiera vilka den kooperativa hyresrättens utmärkande egenskaper är gentemot övriga upplåtelseformer, samt dess utvecklingspotential för att bli ett komplement vid nyproduktion i Sverige och öka bostadsbyggandet.

Metod:

Studien är en deskriptiv undersökning uppbyggd som en kvalitativ intervjustudie med kvalitativa intervjuer för inhämtning av empiri. För att undersöka innebörden av kooperativa hyresrätter samt det faktum att bara ett urval av Sveriges fastighetsbolag valt att satsa på det blir kvalitativa intervjuer ett lämpligt verktyg att använda. Undersökningen grundas på teoretisk fakta och analys utav den, medan de kvalitativa intervjuerna behövs för att reda ut människors olika uppfattning om metoden, för att redogöra för varför och om de använt formen respektive inte använt den. För att kunna upprätthålla en god trovärdighet och en bredd bland svaren intervjuades ett få till antalet men väl så intressanta individer med olika professionella kopplingar till fastighetsbranschen och kooperativ hyresrätt som upplåtelseform. I intervjuerna gavs intervjupersonerna stort utrymme att svara för just sin åsikt för att kunna koppla svaren till arbetets syfte och problemställningar, som sedan analyserades i kombination med framtagen teori för att kunna besvara de uppställda problemställningarna.

Slutsats:

Den kooperativa hyresrätten kan fungera för ett visst segment, därav främst seniorer i mindre orter, men innebär ett risktagande och ansvarstagande. I likhet med bostadsrätt innebär satsat kapital och självförvaltning alltid en risk. Den största möjligheten för formen är att fastighetsbolag kan utnyttja hyresmodellen för att få till stånd affärsmässig nyproduktion i mindre orter med annars relativt låga marknadsvärden. Lagen är i behov av en reformering för att fler fördelar ska finnas att väga mot risktagandet. Vad gäller uppfattningen om formen kan denna förändras

genom en ökad kunskapsspridning med konkreta användningsområden för formen. Detta skulle kunna minska hotet som tros vara särintressenas värderingar. Ett förändrat fokus att inte enbart bygga vad som mest pengar kan tjänas på, utan bygga det som behövs öppnar för att den kooperativa hyresrätten kan få en större betydelse på bostadsmarknaden.

Nyckelord:

Kooperativ hyresrätt, hyresrätt, bostadsrätt, bostadskris, nyproduktion

Abstract

- Title:** Cooperative tenancy – *A useful form of tenure to increase new construction projects in Sweden*
- Author:** Erik Lunderup
- Supervisors:** Stefan Olander, Division of Construction Management, Lund University
Markus Hammarström, Skanska Hus Syd
- Examiner:** Anne Landin, Division of Construction Management, Lund University
- Background:** The Swedish housing market is facing unimaginable trials. A constant population growth and rising housing prices makes it difficult for certain segments. The amount of new construction projects in recent years has not been as requested, and a lot of companies struggles to get their calculations to work out. In 2002, the new form of tenure became a law, cooperative tenancy, and it hoped to increase the amount of new construction projects for some otherwise vulnerable segments. Today there is a lack of cooperative tenancies and companies are unsure about its content and capabilities, and whether it has any chance to become a useful form of tenure.
- Purpose:** The formulated purpose for this master thesis however is: *“To get a clear picture regarding the cooperative tenancy as a new form of tenure and to see how and if it is useful in today’s society”*. To find an answer to be able to come up with an opinion, a number of issues has been formulated:
- Investigate what cooperative tenancy as a form of tenure means and which target groups and areas of use its focus on.
 - Find out the risk and opportunities, for both residents and companies/entrepreneurs with cooperative tenancy, and also possible obstacles in the law.

- Identify the distinguishing characteristics of cooperative tenancy in relation to other forms of tenure, and its potential in developing to become a complement to new construction projects in Sweden and increase the amount of residential.

Method:

A descriptive study based on a qualitative interview study and qualitative interviews for the collection of empirical data was used for this master thesis. To investigate the cooperative tenancy and its contents and the fact that only a few companies have adopted this new form, using qualitative interviews is the most preferred way to find out. The investigation is based on theoretical facts who has then been analyzed, while the qualitative interviews are needed to find out and sort people's different perception of the method, to explain why and if they've used the form or not used it. In order to maintain a good credibility and a width among the responses a few but very interesting numbers of individuals were chosen with different professional connections to the real estate business and cooperative tenancy as tenure. The people who were interviewed were given considerable leeway to respond freely with their opinion in order to connect the answers to the purpose and the issues. These answers were then analyzed in combination with the developed theory to be able to answer the number of issues.

Conclusion:

The cooperative tenancy can work out for a particular segment, hence mostly seniors in smaller towns, but involves risk-taking and responsibility. As with cooperative housing, invested capital and management always involves risks. The biggest opportunity for this tenure is that real estate companies can take advantage of the rental model to achieve businesslike new construction projects in smaller towns with otherwise relatively low market values. The law needs to be reformed, to increase the amount of benefits to be set against the risks. Regarding the perception of the tenancy this might

change by increasing the dissemination of knowledge with some practical uses to enhance the understanding of the tenancy. This could reduce the threat which is believed to be the special interests values. A changed focus to not only build where most money can be earned, but to build the necessary will provide opportunities for the cooperative tenancy to have a greater impact on the housing market.

Keywords:

Cooperative tenancy, tenancy, cooperative housing, housing crisis, new construction projects

Förord

Det här examensarbetet genomfördes under våren 2016 i samarbete med Skanska, och motsvarar 30 högskolepoäng. Därmed sätter det punkt för min utbildning och är mitt sista moment för att erhålla min examen som Civilingenjör inom väg- och vattenbyggnad från Lunds tekniska högskola på Lunds Universitet. Examensarbetet har varit väldigt lärorikt mycket tack vare ett spännande och relativt utforskat ämne. Jag skulle vilja rikta ett tack till min handledare Markus Hammarström på Skanska för hans stöd och värdefulla återkoppling som han bidragit med och fungerat som bollplank till mina idéer och tankar. Tack för att du tagit dig tid till mig och att jag gavs möjligheten att skriva examensarbete för Skanska. Dessutom ett tack till handledaren på Lunds tekniska högskola, Stefan Olander, för bra återkoppling för att uppnå en fullgod akademisk rapport. Slutligen ett stort tack till personerna som ställt upp på intervjuer och därmed möjliggjort det här examensarbetet då ni bidragit med er värdefulla kunskap och erfarenhet.

Lund den 24 maj 2016

Erik Lunderup

Innehållsförteckning

1	Introduktion	1
1.1	<i>Bakgrund</i>	1
1.2	<i>Problembeskrivning</i>	2
1.3	<i>Syfte</i>	3
1.3.1	Problemställningar	3
1.4	<i>Avgränsningar</i>	4
1.5	<i>Målgrupper</i>	4
1.6	<i>Disposition</i>	4
1.6.1	Kapitel 1 – Introduktion	4
1.6.2	Kapitel 2 – Metod	4
1.6.3	Kapitel 3 – Teoretiskt ramverk	5
1.6.4	Kapitel 4 – Empiri	5
1.6.5	Kapitel 5 – Analys	5
1.6.6	Kapitel 6 – Diskussion och slutsats	5
2	Metod	7
2.1	<i>Forskningsstrategier</i>	7
2.1.1	Val av strategi	9
2.2	<i>Den kvalitativa forskningsintervjun</i>	11
2.2.1	Sju stadier för kvalitativa intervjuer	12
2.2.2	Tips- och nyckelord	13
2.2.3	För- och nackdelar med kvalitativa intervjuer	13
2.2.4	Etiska riktlinjer	14
2.2.5	Kvalitet i kvalitativa studier	14
2.3	<i>Tillvägagångssätt för studien</i>	15
2.4	<i>Skanskas del i processen</i>	15
2.5	<i>Intervjuer</i>	16
2.5.1	Argument för intervjuurval	16
2.5.2	Intervjupersoner	17
2.5.3	Framtagning av intervjufrågor	18
3	Teoretiskt ramverk	19
3.1	<i>Bostadskrisen</i>	19
3.1.1	Bostadsbyggandets nedgång	20
3.2	<i>Upplåtelseformer i Sverige</i>	21
3.3	<i>Hysesrätt</i>	21
3.3.1	Lösningen för fler hyresrätter	22
3.4	<i>Bostadsrätt</i>	23
3.5	<i>Kooperativ hyresrätt</i>	24
3.5.1	Bakgrund	24
3.5.2	Allmänt om kooperativ hyresrätt	25
3.5.3	Modeller	26
3.5.4	Modellernas brister och risker	27
3.5.5	Fördelar med boendeformen	28
3.5.6	Förvaltning och ansvar	29

3.5.7 Ekonomi	31
3.5.8 Medlemsinsats	32
3.5.9 Upplåtelseinsats	32
3.5.10 Hyra	33
3.5.11 Skatter och avdrag	34
3.5.12 Lagrum för kooperativa hyresrättsföreningar	34
3.5.13 SWOT-analys av kooperativ hyresrätt	35
3.5.14 Utmärkande egenskaper för kooperativ hyresrätt	37
3.5.15 Utveckling för genomslag i framtiden	37
3.5.16 Kooperativ hyresrätt idag	38
3.5.17 Utvecklingsförslag och långsiktigt hållbara insatser	39
3.5.18 Kooperativ hyresrätt ur hållbarhetssynpunkt	40
4 Empiri	41
4.1 <i>Den kooperativa hyresrätten</i>	41
4.1.1 Beskrivning av den kooperativa hyresrätten	41
4.1.2 Fördelar, målgrupp, inriktning och modell	41
4.1.3 Formens möjligheter, risker och nackdelar	47
4.1.4 Föreningens syn på boendeformen	54
4.2 <i>Avsaknaden utav kooperativa hyresrätter</i>	55
4.2.1 Utebliven succé	55
4.2.2 Lagrummets hinder och förändringskrav	57
4.3 <i>Utvecklingspotential</i>	59
4.3.1 Insatsernas storlek	59
4.3.2 Den kooperativa hyresrättens framtid	60
4.3.3 Bostadsbyggandets status idag och framtid	62
5 Analys	65
5.1 <i>Den kooperativa hyresrättens innebörd</i>	65
5.2 <i>Utmärkande fördelar för upplåtelseformen</i>	66
5.3 <i>Målgrupper</i>	67
5.4 <i>Geografisk placering och sammanhang</i>	68
5.5 <i>Risker, möjligheter och hinder i lagrummet</i>	69
5.6 <i>Utvecklingspotential</i>	72
5.7 <i>Framtid</i>	74
6 Diskussion och slutsats	77
6.1 <i>Diskussion</i>	77
6.2 <i>Slutsats</i>	78
Litteraturförteckning	83
Bilagor	87
<i>Bilaga 1 - Intervjufrågor</i>	87

1 Introduktion

Det här kapitlet beskriver de bakomliggande orsakerna till varför examensarbetet valdes att genomföras. Vidare ges en introduktion till examensarbetet samt en beskrivning av arbetets innehåll, dess syfte och problemställningar.

1.1 Bakgrund

Det svenska samhället står idag inför stora problem med en bostadsmarknad som inom några år tenderar att eskalera. En ständig befolkningsökning och generell högre priser på bostäder leder till en ohållbar situation (Statens Bostadskreditnämnd, 2010). Dessutom finns en flyktingström mot Sverige vilket gör att det under de kommande fem åren behövs lika många bostäder varje år, som producerades under miljonprogrammet. Statistiska Centralbyråns senaste prognos visar på ytterligare en ökning på 350 000 personer än vad som tidigare prognosticerats fram till år 2020 (Larsson, 2016). Prisökningen på bostäder har dock inget med befolkningsökningen att göra, utan är en effekt utav lägre räntor samt ökade inkomster för vissa hushåll (Statens Bostadskreditnämnd, 2010).

Den som ska köpa en lägenhet tvingas oftast att finansiera köpet med hjälp utav lån, vilket försvårar situationen för de hushåll med lägre inkomster, som därmed har ett mindre eget kapital (Statens Bostadskreditnämnd, 2010). På så sätt ökar trycket på hyreslägenheter för den målgrupp som finner det svårt att finansiera ett köp av en lägenhet, men olyckligtvis finns det fler människor som vill hyra lägenheter till rimliga priser än det finns lägenheter. Dyrare nyproducerade lägenheter finns att tillgå, men det blir svårt för den som saknar tillräcklig inkomst (Statens Bostadskreditnämnd, 2010).

Generellt sett har nyproduktionen de senaste åren inte haft den utveckling som önskats. Trots den växande efterfrågan på framför allt hyreslägenheter har det istället varit ett övervägande fokus på exklusiva bostadsrätter (Boverket, 2005a). En förklaring till det grundar sig på det faktum att subventioner och bidrag för att bygga hyresrätter försvann, vilket gjorde det mindre ekonomiskt lönsamt för fastighetsbolag att uppföra hus utav typen hyreslägenheter (Åfreds, 2008). I kommuner eller delar av kommuner med en svagare bostadsmarknad blir konsekvenserna ännu större än vad de blir i storstäderna där det alltid finns någon med kapital att köpa dyra lägenheter. Låga marknadsvärden och en något osäker efterfrågan ställer ultimatum på fastighetsbolag på mindre orter att antingen nyproducera lägenheter med höga hyror som tenderar att stå tomma eller inte producera någonting alls (Statskoll.se, 2015). Situationen är ohållbar och därför blev lösningen från den då sittande regeringen ytterligare en upplåtelseform.

De upplåtelseformer som finns sedan tidigare i Sverige är bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt (Boverket, 2014). År 2002 fastställdes lagen om att få bygga bostäder

med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, som tros vara en frälsare för att ytterligare få fart på bostadsbyggandet. Förhoppningen är att det ska vara ett komplement till redan funna upplåtelseformer som ska täcka upp för delar som annars kommer i skymundan vid användning av tidigare upplåtelseformer. Kooperativa hyresrätter ska bidra till utvecklingen av nya seniorboenden, öka nyproduktionen av bostäder för de hushåll som lever på vanliga inkomster samt bidra till ett bättre, mer gemytligt och tryggare samhälle (Boverket, 2005b).

Fram tills nu har lagen varit bruklig och användbar i nästan 15 år. Trots det råder fortfarande en brist på kooperativa hyresrätter och osäkerheten kring en ny upplåtelseform förbryllar fastighetsbolag och därmed är det endast ett fåtal som vågat satsa. Frågan är om upplåtelseformen låter för bra för att vara sann, eller har majoriteten så här långt gått miste om en ny användbar upplåtelseform.

1.2 Problembeskrivning

Att kooperativa hyresrätter, och i huvudsak hyresrätter, saknas på den svenska bostadsmarknaden är ett som är säkert. I takt med den tidigare beskrivna situationen om den eskalerande bostadsbristen är det av stor vikt att den svenska bostadsmarknaden tar fart och att det finns upplåtelseformer som är användbara för att kunna erbjuda bostäder till samhällets spridda målgrupper. Trots att lagen om kooperativa hyresrätter stod klar redan 2002 är det fortfarande väldigt få som använt sig utav formen. 2015 fanns endast 124 registrerade kooperativa hyresrättsföreningar. Enligt tabell 1 tydliggörs antalet registrerade kooperativa hyresrättsföreningar och konstateras kan att det årligen skett en liten ökning. Då upplåtelseformen ändå arbetats fram och med tanke på att samtliga riksdagspartier vid den tiden röstade för lagens införande, borde det vara en bra form värt att satsa på sett ur ett långsiktigt perspektiv (Boverket, 2005a).

Orsaker till den svaga utvecklingen av nyproducerade kooperativa hyresrätter är fortfarande en fråga som saknar svar. Ett sjukdomsfall som gjorde att en tidigare utredning aldrig blev färdig och därmed aldrig resulterade i någon slutrapport må vara en av anledningarna. Brist på information och kunskap gällande formen kan vara en annan.

Tabell 1 - Registrerade kooperativa hyresrättsföreningar (Bolagsverket, 2016)

Årtal	Antal KHF
2002	14
2003	21
2004	29
2005	41
2006	59
2007	72
2008	81
2009	87
2010	104
2011	111
2012	111
2013	115
2014	120
2015	124

1.3 Syfte

Då kooperativ hyresrätt kan vara en del i att komma underfund med den rådande bostadsbristen och de kommande utmaningar som finns för att skapa ett bättre och mer hållbart samhälle kan denna studies syfte formuleras på följande sätt:

”Att få en klar bild vad gäller den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform och se hur och om den är användbar i dagens samhälle”

Resultaten som presenteras i denna studie kan ses som vägledning för personer som intresserar sig för upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Analysen ska leda till att det med enkelhet går att studera huruvida upplåtelseformen må vara en framtida tillgång för boende, fastighetsbolag och entreprenörer att satsa på eller inte.

1.3.1 Problemställningar

Ett antal problemställningar formulerades dessutom för att underlätta och öka förståelsen om examensarbetet och dess innebörd.

- Utreda vad upplåtelseformen kooperativ hyresrätt innebär samt vilka målgrupper och användningsområden den riktas mot.
- Se över vilka risker och möjligheter, både för boende och fastighetsbolag/entreprenörer som finns med kooperativa hyresrätter, samt eventuella hinder i lagen.

- Identifiera vilka den kooperativa hyresrättens utmärkande egenskaper är gentemot övriga upplåtelseformer, samt dess utvecklingspotential för att bli ett komplement vid nyproduktion i Sverige och öka bostadsbyggandet.

1.4 Avgränsningar

Det här examensarbetet är begränsat till att enbart omfatta bostadsmarknaden i Sverige, med tanke på att lagen om kooperativa hyresrätter uteslutande finns och verkar i Sverige. För Skanskas och andra fastighetsbolags del kommer fokus och tonvikten att vara på nyproduktion av kooperativa hyresrätter och därmed inte handla om ombildningar från andra boendeformer till den kooperativa. På liknande sätt kommer så kallat självbyggeri inte att rymmas inom rapportens ramar, vilket kortfattat innebär att en grupp människor skapar en ekonomisk förening och därefter arbetar fram ett projekt.

1.5 Målgrupper

Målgruppen för detta examensarbete består av tre huvudgrupper. Den första är personer inom fastighetsbranschen såsom anställda på fastighetsbolag och då även mina handledare både från Skanska samt Lunds tekniska högskola vid Lunds Universitet. För det andra är det intressenter som kan påverkas och involveras i ett projekt vad gäller kooperativa hyresrätter såsom kommuner och personer som planerar att bosätta sig i en sådan hyresrätt. För det tredje är det människor från andra avdelningar inom byggindustrin, politiker som engagerar sig i bostadsmarknaden samt folk i allmänhet med ett intresse av bostadsmarknaden och hållbar stadsutveckling.

1.6 Disposition

Uppbyggnaden av det här examensarbetet består i huvudsak utav 6 olika delar vilka presenteras översiktligt i nedanstående figur 1.



Figur 1 - Rapportens uppbyggnad

1.6.1 Kapitel 1 – Introduktion

Det här kapitlet beskriver de bakomliggande orsakerna till varför examensarbetet valdes att genomföras. Vidare ges en introduktion till examensarbetet samt en beskrivning av arbetets innehåll, dess syfte och problemställningar.

1.6.2 Kapitel 2 – Metod

Det här kapitlet beskriver översiktligt olika forskningsstrategier samt mer utförligt den metodologi som valts för detta examensarbete. Metoder beträffande kvalitativa

intervjuer diskuteras för att tillhandahålla lämpliga tillvägagångssätt för genomförandet. Dessutom ges en beskrivning hur genomförandet och utredningsprocessen för examensarbetet ska genomföras och analyseras för att uppnå ett tillfredsställande och trovärdigt resultat. Skanskas del i processen förklaras även det, samt argument för intervjuurval och intervjupersoner.

1.6.3 Kapitel 3 – Teoretiskt ramverk

I detta teoretiska kapitel introduceras den rådande bostadskrisen och därefter beskrivs de olika upplåtelseformerna för att ge kunskap åt läsaren att kunna förstå jämförelsen av dessa mot kooperativ hyresrätt. Med anledning av examensarbetets syfte omfattas främst kapitlet av en beskrivning av kooperativ hyresrätt som upplåtelseform och dess innebörd, betydelse, möjligheter och risker.

1.6.4 Kapitel 4 – Empiri

I detta kapitel presenteras och redogörs svaren från de genomförda intervjuerna. För att skapa en enklare och mer överskådlig bild av hur de olika intervjupersonerna resonerar kring samma fråga, har intervjufrågorna delats in i 3 huvudområden med respektive underrubriker, där svar från intervjupersonerna kommer presenteras samlat under rubrikerna. Därmed ges en möjlighet till läsaren att enklare bilda sig en uppfattning om hur de olika intervjupersonerna ställer sig till en och samma problemställning.

1.6.5 Kapitel 5 – Analys

I det här kapitlet sammanställs och analyseras informationen från det teoretiska ramverket i kapitel 3 och empirin från kapitel 4 som inhämtats från genomförda intervjuer, för att framhäva och diskutera sakfrågor utifrån arbetets syfte och problemställningar.

1.6.6 Kapitel 6 – Diskussion och slutsats

I det här kapitlet ges en allmän diskussion gällande det framtagna resultatet i analysdelen. En slutsats med konstateranden och tankar redogör för det mest generella som kommit fram genom arbetet med en bedömning utav resultaten och rekommendationer för framtiden.

2 Metod

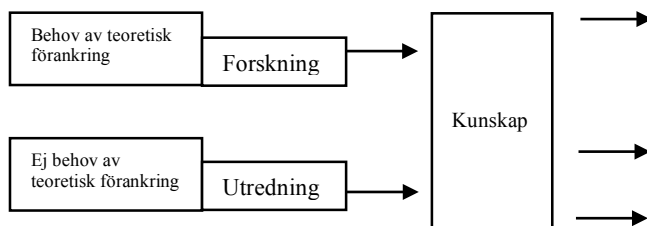
Det här kapitlet beskriver översiktligt olika forskningsstrategier samt mer utförligt den metodologi som valts för detta examensarbete. Metoder beträffande kvalitativa intervjuer diskuteras för att tillhandahålla lämpliga tillvägagångssätt för genomförandet. Dessutom ges en beskrivning hur genomförandet och utredningsprocessen för examensarbetet ska genomföras och analyseras för att uppnå ett tillfredsställande och trovärdigt resultat. Skanskas del i processen förklaras även det, samt argument för intervjuurval och intervjupersoner.

2.1 Forskningsstrategier

Ett forskningsarbete grundar sig alltid i att ett problem uppstått eller härstammar sedan tidigare. Arbetets uppgift avser sedermera att med en förhoppning lösa problemet alternativt belysa det ytterligare. Ordet problem behöver nödvändigtvis inte innebära något allvarligt problematiskt utan är i forskningssammanhang något som forskaren intresserar sig för och vill införskaffa sig ny eller än mer detaljerad och fördjupad kunskap om (Patel & Davidson, 2011). Att finna en gräns mellan utvecklingsarbete, utredning och forskning är föga komplicerat då dessa tenderar att vara tämligen ottydliga. Det vanligaste tillvägagångssättet för att på något vis skilja dessa åt är att studera produktionen av kunskap samt utnyttjande av kunskap.

Väldigt generellt kan sägas att syftet med utredningar och forskning är att producera kunskap, enligt figur 2. Vad gäller utvecklingsarbeten syftar dessa till att bidra till förändring med hjälp utav redan framtagen kunskap, inom ett visst avseende (Patel & Davidson, 2011). Vanligen handlar även ett utvecklingsarbete om att producera kunskap i de fall otillräcklig kunskap råder inom området eller i de fall ytterligare kunskap behövs för att reda ut problem. I den typen av fall brukar projekten definieras som forsknings- och utvecklingsarbeten, FoU (Patel & Davidson, 2011).

Produktion av kunskap



Utnyttjande av kunskap

- Beslut om förändring
 - fastlagda åtgärder
 - utvecklingsarbete
- Utbildning
- Underlag för ny kunskapsproduktion

Figur 2 - Produktion och utnyttjande av kunskap (Patel & Davidson, 2011)

Att finna rätt undersökningstyp och därefter rätt strategi för undersökningen är även det komplicerat och därav finns en poäng med att först reda ut dess definitioner. De vanligaste undersökningstyperna har blivit definierade för att förenkla möjligheten att förstå och kunna skilja dessa åt. De tre vanligaste typerna är explorativa, deskriptiva samt hypotesprövande undersökningar (Patel & Davidson, 2011; Yin, 2007). Normalt används dessa typer som separata undersökningstyper men både Patel & Davidson (2011) och Yin (2007) betonar att det inom särskilda större projekt är möjligt att två eller alla tre används. Vilken metod som bedöms lämpa sig mest exemplariskt till ens egna projekt handlar avgörande om arbetets syfte och problemformuleringar (Yin, 2007; Patel & Davidson, 2011)

En beskrivning och klassificering av de 3 undersökningstyperna görs utifrån vilken kunskap som finns att tillhandahålla inom området då undersökningen startar. Explorativa undersökningar används i de fall luckor existerar vad gäller kunskap inom området, och ger då undersökningen typen av att vara utforskande. Syftet är således att inhämta maximal mängd kunskap för att få en allsidig beskrivning av problemområdet. Explorativa undersökningar kräver en viss kreativitet och idériedom från forskaren, då syftet vanligtvis är att addera kunskap till ett område som därefter ska ligga till grund för ytterligare studier. Insamling av information sker med blandade tekniker för att det ska bli så allsidigt som möjligt (Patel & Davidson, 2011).

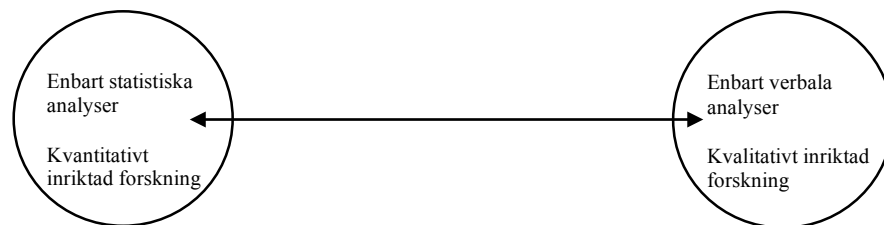
I problemområden som redan utforskats någorlunda och där det till viss del finns genomarbetat material, är undersökningarna beskrivande, det vill säga deskriptiva. Beskrivningarna kan behandla både förhållanden som ägt rum en gång i tiden och sådant som existerar i nutidens samhälle. Det som utmärker de deskriptiva undersökningarna är att de begränsar sig till att enbart undersöka ett antal fenomen inom området där största intresset finns. Beskrivningarna av dessa utvalda delar är detaljerade och grundliga. Till skillnad från de explorativa som mer ser en helhet, är den deskriptiva undersökningen mer detaljerad och specifikt inriktad. Därmed görs kunskapsinhämtningen allt som oftast med hjälp utav en och samma teknik (Patel & Davidson, 2011).

I vissa avseenden där kunskapsomfattningen blivit väldigt omfattande och ett antal teorier har tagits fram, blir det mest rimligt att undersökningen blir hypotesprövande. Hypotesprövande undersökningar förutsätter att den forskande personen kan erhålla så pass mycket kunskap att det blir möjligt att härleda antaganden om verkliga förhållanden, som därefter kan prövas och finna samband (Patel & Davidson, 2011).

På senare tid har det blivit mer aktuellt att visualisera forskningen med hjälp utav termerna kvantitativ och kvalitativ forskning. Dessa har som syfte att tydliggöra på vilket sätt informationen kring forskningen ska genereras och bearbetas samt hur analysen av det ska genomföras (Patel & Davidson, 2011). Oavsett om forskningen innefattar kvantitativ eller kvalitativ information poängterar Yin (2007) att vad gäller strategierna påverkas inte dessa utan det är bara ytterligare ett sätt att klassificera sitt

forskningsprojekt. Det råder en viss förvirring bland gemeneman huruvida kvantitativa metoder anses vara det enda riktiga och kvalitativa metoder enbart lämpar sig som förstudie. Den uppfattningen är felaktig enligt Trost (2010).

Kvantitativt inriktad forskning är sådan forskning som innefattar mätningar av insamlat datamaterial samt bearbetning av statistiska och analyserande metoder. Den kvalitativt inriktade forskningen åsyftar mer till att behandla den insamlade data med ett fokus på som Patel & Davidson (2011) nämner som ”mjuk” data, vilket oftast görs genom kvalitativa intervjuer och analyser, generellt sett genom verbala analysmetoder. Därmed kan det förklaras att kvantitativa metoder används om forskaren har som mål att presentera olika siffror som påståenden, medan kvalitativa metoder tas i anspråk för att kunna urskilja och förklara varierande handlingsmönster hos ett antal individer (Trost, 2010; Bell, 2006). Vid en kort analys av de båda inriktningarna och genom att studera figur 3, upplevs de som oförenliga men faktum är att det väldigt sällan utförs forskningsarbeten som helt eller delvis inriktar sig åt ett håll. I dagens forskning är det vanligast att hamna någonstans mellan dessa två inriktningar. Avgörande för vilken inriktning som ska väljas grundas helt och hållet på hur undersökningsproblemet är formulerat. Med enkelhet kan det beskrivas att vid syfte att undersöka frågorna ”var” och ”hur” samt ett samband mellan relationer och skillnader är det den kvantitativa metoden och dess analyserande statistiska metod som ska användas. Handlar det däremot om att tolka och få en uppfattning om människors tyckande och handlande är det den kvalitativa metoden och därmed verbala analysmetoder som ska stå till grund för forskningsarbetet (Patel & Davidson, 2011).



Figur 3 - Kvantitativ och kvalitativ forskning illustrerade som ändpunkter (Patel & Davidson, 2011)

2.1.1 Val av strategi

Val av strategi görs uteslutande utifrån vad som är syftet med undersökningen och därmed hur dess problemställningar är formulerade. I samband med vilken strategi som väljs omfattas även frågor såsom vilka som ska medverka i undersökningen, hur information ska inhämtas och bearbetas samt inom vilken tidsram undersökningen befinner sig i. Vid betraktande av dessa parametrar väljs sedan den mest passande strategin för att förmedla informationen i antingen sifferform eller verbal form (Patel & Davidson, 2011). Förutom att enbart klassificera såsom tidigare nämnt vad gäller

kvalitativ eller kvantitativ inriktning finns ett antal mer utarbetade och precisa strategier som kan bli användbara i ett forskningsprojekt (Patel & Davidson, 2011). Strategimetoderna har sina för- och nackdelar och utifrån dessa i kombination med problemställningarna väljs den mest lämpade metoden ut. En missuppfattning råder dock att dessa strategier skulle vara ordnade i en hierarkisk ordning och att det därmed skulle stå fast att exempelvis fallstudier enbart skulle vara aktuella under en explorativ fas, att survey enbart passar under en deskriptiv fas samt att experiment enbart gäller för den hypotesprövande fasen. En mer korrekt bild och uppfattning är att samtliga tre faser involveras bland de strategier som finns. En viktig aspekt är dock att gränserna mellan strategierna stundtals kan vara obefintliga och att de därmed glider ihop i vartannat, vilket gör det än mer viktigt att noga välja ut rätt strategi för ett så lyckat resultat som möjligt (Yin, 2007).

För att finna rätt strategi bör tre villkor studeras för att kunna besluta om rätt metod bland de fem vanligaste strategier som är presenterade. Att dessa strategier tillhör de vanligaste konstaterar även Bell (2006) och Patel & Davidson (2011). Inledningsvis handlar det om vilken typ av forskningsfråga som är aktuell och som formulerats, därefter graden av kontroll av beteendet och om fokus råder på aktuella eller historiska händelser (Yin, 2007). Utvärderingsmodellen presenteras i tabell 2.

Tabell 2 - Relevanta situationer för användning av olika forskningsstrategier (Yin, 2007)

Strategi	Typ av forskningsfråga	Krävs det kontroll av beteendet?	Fokus på aktuella händelser?
Experiment	Hur, varför?	Ja	Ja
Survey	Vilka, vad, var, hur många, hur mycket?	Nej	Ja
Analys av källor	Vilka, vad, var, hur många, hur mycket?	Nej	Ja/Nej
Historisk studie	Hur, varför?	Nej	Nej
Fallstudie	Hur, varför?	Nej	Ja

De viktigaste frågorna att bedöma utifrån problemställningarna är därmed ”vilka”, ”vad”, ”var”, ”hur” och ”varför”. Om så är fallet att problemställningen i huvudsak syftar på vad-frågor kan dessa delas in i två kategorier. Den första kategorien behandlar vad-frågor som är explorativa till sin karaktär såsom ”Vad kan vi lära oss utav det vi har läst i tidningen”. För den typen av vad-frågor är samtliga fem strategier användbara som undersökningsmetoder (Yin, 2007).

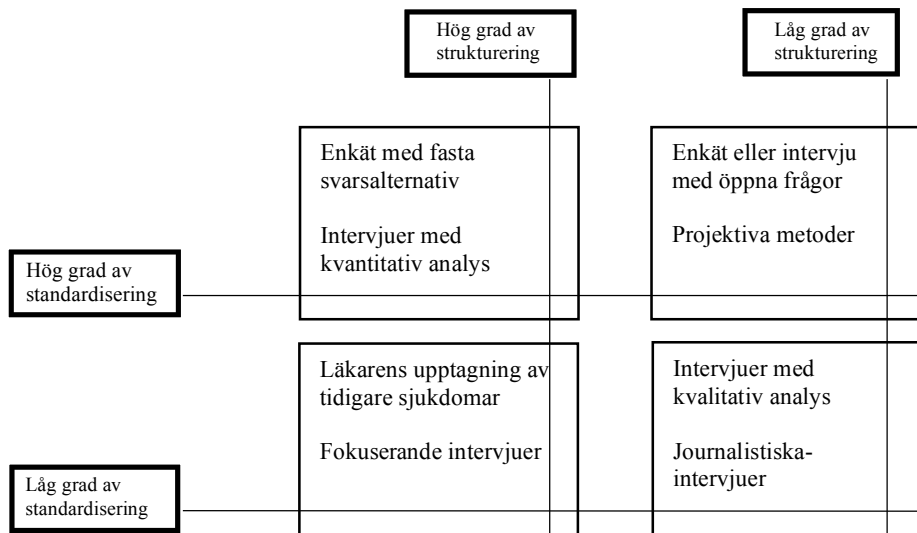
Den andra typen av vad-frågor handlar däremot om ”hur många” och ”hur mycket”. För den typen av frågor är det med största sannolikhet en survey-undersökning alternativt/eller i kombination med analyser av källor som lämpar sig bäst. En survey kan med enkelhet formuleras så att vad-frågan kan redas ut, medan en fallstudie i ett

sådant fall inte är optimal. Där hur- och vad-frågorna är av en mer förklarande art blir det mer naturligt att använda sig utav fallstudie, historisk studie eller experiment (Yin, 2007). Fallstudien grundar sig därmed främst till att undersöka en företeelse i form utav någon förändring och jämför sedan hur olika utvecklingen har blivit och vad förändringen har inneburit (Bell, 2006; Patel & Davidson, 2011). En survey har mer till syfte att granska förhållanden rörande orsak och effekt för en viss sakfråga, och i det blanda in människors olika agerande och åsiktsvariation (Bell, 2006).

2.2 Den kvalitativa forskningsintervjun

Intervjuer i sin helhet handlar vanligtvis om personliga och sociala möten intervjuaren och den som ska bli intervjuad emellan, men kan även innebära intervju via telefonsamtal (Patel & Davidson, 2011). Intervjuforskning ses som ett hantverk som mångt eller mycket handlar om färdigheterna hos den som intervjuar, huruvida frågorna är korrekt uppställda, hur samtalet ter sig samt vilken information som fås ut av det och därefter kan bearbetas. Därmed handlar det mycket om det personliga omdömet hos den som intervjuar, som kommer att påverka det slutliga resultatet. En god personkemi med de som ställer upp på intervjuer bör resultera i en trovärdigare och mer gedigen slutprodukt (Kvale & Brinkman, 2014). Den kvalitativa intervjuforskningen innehåller föga regler eller föreskrifter. Likväl som ett vardagligt samtal människor emellan kan te sig olika är så även fallet med intervjuer. Intervjuanalysen kan även den skilja sig åt beroende på tolkningarna den person som ska sammanställa det gör, vilket på liknande sätt sker när texter tolkas olika. Den kvalitativa intervjun kännetecknas av att vara ostrukturerad och icke-standardiserad (Kvale & Brinkman, 2014).

Patel & Davidson (2011) diskuterar det faktum vad gäller frågornas grad av standardisering och strukturering, vilket kan ses i figur 4. Graden av standardisering handlar om utrymmet intervjupersonen får vad gäller frågornas utformning och inbördes ordning. Graden av strukturering handlar om vilket utrymme som ges åt den som blir intervjuad att kunna känna sig fri och svara på ett sätt som denne behagar. Låg grad av standardisering innebär att frågorna formuleras under intervjun och att dess ordning är oviss (Patel & Davidson, 2011). Hög grad av standardisering innebär det motsatta att frågorna på förhand är bestämda och ställs i samma ordning till samtliga som intervjuas. Vad gäller graden av strukturering handlar det i synnerhet om vilket svarsutrymme som den som blir intervjuad får. En helt strukturerad intervju kan på något sätt kännas aningen styrd och resultatet kan upplevas som orimligt och förutsägbart. Kvalitativa intervjuer har nästan uteslutande låg grad av strukturering och varierad grad av standardisering (Patel & Davidson, 2011).



Figur 4 - Exempel på typer av intervjuer och dess indelningar vad gäller strukturering och standardisering (Patel & Davidson, 2011)

Således är syftet med kvalitativa intervjuer att upptäcka och identifiera egenskaper hos något genom att studera uppfattningen om fenomenet hos den som blir intervjuad. Därmed är det omöjligt att på förväg formulera svarsalternativ då det går emot det ursprungliga tankesättet med kvalitativa intervjuer.

2.2.1 Sju stadier för kvalitativa intervjuer

Som tidigare nämnt finns det få eller ringa regler kring kvalitativa intervjuer och det handlar mer om färdigheter från den som intervjuar huruvida intervjun kommer att bli lyckad eller ej. Dock finns det utarbetat en del tips och tillvägagångssätt för att systematiskt planera en intervjustudie. Kvale & Brinkman (2014) nämner främst sju stadier som bör följas för ett lyckat resultat. Dessa åskådliggörs nedan med en kort beskrivning gällande dess innehåll.

1. *Tematisering.* Formulering av syfte och mål är grunden för att lyckas med intervjuerna. Frågor som rör ”vad”, ”hur” och ”varför” bör redas ut.
2. *Planering.* Planering av upplägget på studien för att få en klar bild utav vilken typ av kunskap och information det är som eftersträvas.
3. *Intervju.* Genomför intervjun med de tidigare förberedda frågorna.
4. *Utskrift.* Förbered materialet för analys genom att översätta anteckningarna från intervjun till löpande text.
5. *Analys.* Utifrån insamlat material avgörs vilken analysmetod som ska genomföras samt vilken inriktning den ska ha.
6. *Verifiering.* Reflektera över trovärdigheten av intervjuerna och om studien verkligen undersökt det som var syftet.

7. *Rapportering.* Rapportera det framtagna materialet i en rapport.

Genom att följa en planering underlättas att intervjuerna verkligen ger svar på det som är syftet med undersökningen. En intervju kan låta väldigt enkel i mångas öron vilket innebär en risk, nämligen att intervjuer påbörjas innan den som intervjuar har en uppfattning om dess egentliga mål med undersökningen. På liknande sätt avgör syftet antalet nödvändiga intervjupersoner som behövs i undersökningen (Kvale & Brinkman, 2014).

2.2.2 Tips- och nyckelord

Förutom de sju stadierna som beskrevs i avsnittet tidigare betonar Trost (2010) och Kvale & Brinkman (2014) vikten av att lyckas med intervjuerna och har på så vis formulerat ett antal nyckelord och allmänna tips. De första frågorna är av betydande karaktär för att skapa en dynamik mellan intervjuaren och den som blir intervjuad. Att sikta på det deskriptiva och det specifika är även så viktigt. Med raka och enkla frågor kan den som blir intervjuad få utrymme till att svara fritt med dess upplevelser och handlingar, och därigenom kan skillnader i handling och beteende erhållas. Att sedan vara ärlig, ej provocerande och att inte sammanfatta under intervjun är grundregler som den som intervjuar borde ta för givet gäller.

2.2.3 För- och nackdelar med kvalitativa intervjuer

Oavsett situation råder alltid för- och nackdelar med de val och åtagande som görs. Så är även fallet med kvalitativa intervjuer och det föreligger ett antal sådana ute i samhället. Vad gäller den öppna strukturen i forskningsintervjun ses den både som en för- och en nackdel. Att det varken finns regler för proceduren inför intervjun samt under själva intervjun, kan både skapa problem och få positiva utgångar såsom en flexibilitet och en öppnare känsla (Kvale & Brinkman, 2014). Bell (2006) är övertygad om att denna flexibilitet är en stor fördel för en skicklig intervjuare som därigenom kan få ut än mer av intervjun än om regler hade funnits.

Ytterligare en aspekt i det hela är det faktum att intervjuer generellt tar väldigt lång tid att genomföra, vilket under kortare projekt oftast resulterar i att ett mindre antal intervjuer genomförs. Därigenom kan återigen diskussioner uppstå ifall de personer som intervjuats kan stå till grund och representera en hel målgrupp. Därav ses intervjuer ibland som ett verktyg som ger tämligen skeva och opålitliga resultat (Bell, 2006).

En annan aspekt innehållande både för- och nackdelar är diskussionen gällande registrering av intervjuer. Ska de spelas in med ljudupptagare för att sedan transkriberas, eller ska endast mindre anteckningar föras som sedan översätts till löpande text. Trost (2010) och Kvale & Brinkman (2014) nämner liknande fördelar och nackdelar. Positivt med ljudupptagning är att inget som sagts under intervjun glöms bort, och att det i efterhand går att lyssna till intervjun flertalet gånger. Likaså krävs inte några anteckningar utan all kraft och fokusering kan ägnas åt intervjun i nutid. Till nackdelarna finns risker såsom att intervjun kan bli mer stel då båda parter

vet att allt som sägs kommer på inspelningen. Likaså är det väldigt krävande och tar tid att lyssna igenom inspelningarna varvid det även diskuteras huruvida det finns en anledning att transkribera materialet och ödsla tid på det. Återigen handlar det om vilken tids- och kostnadsaspekt som råder för det gällande projektet (Trost, 2010).

2.2.4 Etiska riktlinjer

Samtycke och etik är även det aspekter som bör has i åtanke vid intervjustudier. Kvale & Brinkman (2014) påpekar fyra viktiga ståndpunkter vad gäller etik som bör klargöras. Nedan följer dessa med kortfattad beskrivning.

1. *Informerat samtycke*. Underökningspersonerna ska vara väl medvetna om undersökningens syfte och vilka risker och möjligheter som existerar i och med deras medverkan.
2. *Konfidentialitet*. Här åsyftar det på de överenskommelser som görs vad gäller den data som fås fram ur intervjuerna.
3. *Konsekvenser*. Undersökningenspersonerna ska vara medvetna om de konsekvenser som kan uppstå i och med deras medverkan men även vilka vetenskapliga fördelar som kan skapas utifrån deras medverkan.
4. *Forskarens roll*. Forskarens roll och syfte med undersökningen som person bör presenteras för att reda ut eventuella oklarheter.

2.2.5 Kvalitet i kvalitativa studier

Reliabilitet och validitet är begrepp som ofta används i forskningssammanhang vad gäller bedömning av kvalitet. Reliabilitet betyder traditionellt sett tillförlitlighet och syftar till att bekräfta att mätningarna är stabila. Trost (2010) delar in begreppet i fyra kategorier såsom *kongruens*, *precision*, *objektivitet* och *konstans*. Tyvärr blir reliabilitet inte något aktuellt just för kvalitativa studier då det grundar sig på kvantitativa studier. Exempelvis att mätningar utförs och det sedan anges värden med variabler. En aning mer komplicerat blir det för den som intervjuar kvalitativt, att förstå hur denne tänker eller beter sig. Därigenom bli begreppet något malplacerat vad gäller kvalitativa intervjuer. Självfallet finns ett ansvar hos den som intervjuar att inte bara registrera tonfall utan även väga in kroppsspråk och ansiktsuttryck för att tillförlitligheten till undersökningen ska öka (Trost, 2010).

Vad som gäller för validitet eller giltighet, är här syftet att frågan ska mäta och ta reda på det som den är avsedd till att göra. I kvalitativa intervjuer är poängen att ta reda på hur en viss person interagerar och varför den valt att fatta vissa beslut, vilket gör att frågorna måste uppnå en viss validitet (Trost, 2010).

När det gäller de kvalitativa intervjustudierna blir det istället mer relevant att betrakta ordet trovärdighet. För att studien ska kunna vara trovärdig krävs att insamlad data och de urval av personer som intervjuats kan anses seriöst och relevant för att koppla till gällande problemställning. Ärlighet bör genomtränga hela rapporten och läsaren ska enkelt kunna bedöma använda intervjufrågor och de utvalda intervjupersonerna

för att kunna säkerhetsställa trovärdigheten. Det är dessutom av stor vikt att forskaren har ett kritiskt och opartiskt förhållningssätt till ämnet och inte använder ett för stort urval av citat, för att minska risken att rapporten upplevs riktad och styrande (Troost, 2010).

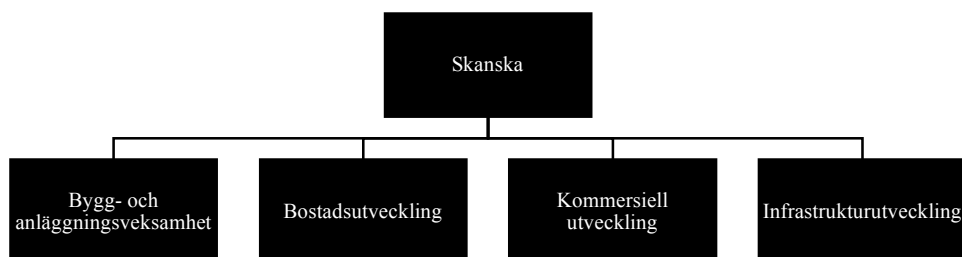
2.3 Tillvägagångssätt för studien

Studien blir därmed en deskriptiv undersökning uppbyggd som en kvalitativ intervjustudie med kvalitativa intervjuer för inhämtning av empiri. För att undersöka innebörden av kooperativa hyresrätter samt det faktum att bara ett urval av Sveriges fastighetsbolag valt att satsa på det blir kvalitativa intervjuer ett lämpligt verktyg att använda. Undersökningen grundas i teoretisk fakta och analys utav den, medan de kvalitativa intervjuerna behövs för att reda ut människors olika uppfattning om metoden. För att upprätthålla en god trovärdighet i arbetet kommer ett få till antalet men väl så intressanta individer intervjuas. Då studien har som syfte att se på ämnet utifrån flera perspektiv kommer en kooperativ hyresrättsförening intervjuas, två personer från olika fastighetsbolag där ett utav dessa valt att satsa på modellen medan det andra avstått samt en konsult som varit med i flertalet projekt avseende kooperativa hyresrätter. Även Skanskas värderingar och användningssyfte med kooperativa hyresrätter kommer inrymmas bland intervjuerna. På grund utav tidsaspekter har ingen intervju helt transkriberats. Anteckningar från intervjuerna har sammanfattats tillsammans med en inspelningar från intervjuerna och det är sedan det som ligger till grund för rapportskrivandet. Samtliga utfrågade har fått ta del av examensarbetets syfte och har godkänt att vara en del av denna undersökning. Anteckningarna från intervjuerna eller inspelningarna kommer inte finnas med i rapporten utan enbart en intervjuguide som använts finns att tillgå i bilaga 1. Materialet från intervjuerna förklaras sedan i empirin i kapitel 4 för att sedan knytas samman med teorin i kapitel 3 som därefter mynnar i analysen i kapitel 5, med avsikt att kunna närma sig svar på de tidigare uppställda problemställningarna.

2.4 Skanskas del i processen

Skanska är ett av Sveriges största byggbolag. Deras kärnverksamhet består utav att vara med och utveckla, bygga och underhålla den fysiska miljö som vi människor verkar och lever i. Dessutom har de som syfte att skapa hållbara lösningar och strävar efter att vara en engagerad samhällsutvecklare som ska vara ledande inom kvalitet, grönt byggande, arbetsmiljö och etik (Skanska, 2016).

Verksamheten är uppdelad i fyra olika grenar.



Figur 5 - Skanskas verksamhetshierarki (Skanska, 2016)

Skanska är en stor aktör på den svenska byggmarknaden med 1700 sålda bostäder 2014. Under 2014 hade de 11 000 medarbetare i Sverige och 58 000 sett världen över med intäkter som totalt sett hamnade på omkring 145 miljarder kronor (Skanska, 2016).

Med prioriterade områden såsom hållbarhet och mångfald har Skanska en vision att vara en ledande samhällsutvecklare med syfte att ta en aktiv roll i utvecklingen av ett mer hållbart samhälle för att skapa vinst med värde. Sådana mål kräver uppoffringar och engagemang, varvid kooperativa hyresrätter kan vara en del i Skanskas mål som en mer allsidig samhällsutvecklare som faktiskt gör skillnad för många människor. Tanken är att kunna öka antalet nyproducerade bostäder med ett komplement till hyresrätt och bostadsrätt som kan attrahera en annan målgrupp. Därför kommer en person från Skanska även intervjuas för att i rapporten kunna belysa deras syn på formen och tänkta användningsområden. Att det genomfördes via mail handlar förutom om tidsaspekten om att deras åsikter mer ses som en tillägg till de övriga fyra intervjuerna, där det största syftet är att de ur deras vinkel kan förklara hur och om den skulle kunna användas och vad den då kan bringa för nytta.

2.5 Intervjuer

2.5.1 Argument för intervjuurval

Informationsinhämtningen avseende de kvalitativa intervjuerna till empiriavsnittet härstammar från fem olika individer. Anledningen till att enbart utföra fem kvalitativa intervjuer är på grund utav tidsaspekten för projektet men även på grund utav den kooperativa hyresrättens impopularitet och avsaknad på marknaden. Urvalet har därmed gjorts för att med få antal intervjuer kunna uppnå en god trovärdighet och en opartiskhet där personer från olika företag, med olika arbetsuppgifter och med olika tankar kring kooperativ hyresrätt fått chansen att uttala sig. Detta för att kunna se och bedöma den kooperativa hyresrätten i nybyggnadssammanhang utifrån flertalet perspektiv. Genom att kombinera kooperativa hyresgästers, konsulter samt högt uppsatta personer i fastighetsföretags åsikter kan en uppfattning om formens egentliga potential erhållas. Skanska intervjuades även de, men mer som en extradel till empirin för att även kunna se hur

ett företag som Skanska skulle kunna ha nytta utav kooperativa hyresrätter och hur de ser på formen.

Naturligtvis kan alltid flertalet hyresgäster, konsulter och fastighetspersoner intervjuas för att ytterligare stärka dess fördelar och nackdelar, men på grund utav tids- och popularitetsaspekten valdes personerna som presenteras i nästa avsnitt, med tron att dessa ger en ytterst trovärdig och verklighetsförankrad bild utav den kooperativa hyresrättens möjligheter. Dessutom var målet att jämföra personer med olika anknytning till formen. Det vill säga några som bor i en förening, en konsult som arbetar med formen samt två fastighetsbolag där en valt att använda formen medan den andra valt att avstå. För att göra det med fler intervjuer skulle intervjuantalet tvingats bli väldigt stort för att upprätthålla jämlikheten. Därmed skulle inte tiden räcka till och det finns en svårighet att finna verkligt insatta personer inom den kooperativa hyresrätten. Uppfattningen är att oavsett hur många som hade intervjuats, hade svaren blivit snarlika, då samtliga förmodligen inhämtat information från samma källa på grund utav den lilla mängd fakta som finns om formen. Därmed kan alltså en klarare bild skapas för att möjliggöra ett resultat som lämpar sig såväl för de inom fastighetsbranschen, men även de som befinner sig i eller planerar att befinna sig i en kooperativ hyresrätt. På grund utav tids- och kostnadsaspekter har en av intervjuerna genomförts per telefon och en via mail.

2.5.2 Intervjupersoner

Följande personer är en del av denna studie:

Intervjuperson 1, konsult på Utvecklingsbolaget Sverige AB

Intervjuperson 1 har arbetat med kooperativa hyresrätter under väldigt lång tid och har varit mer eller mindre inblandad i samtliga projekt som genomförts som kooperativ hyresrätt i Sverige. Han har även skrivit en bok om kooperativ hyresrätt samt på uppdrag utav Boverket hjälpt till med utredningar gällande formen och dess utveckling.

Intervjuperson 2, vice VD och chef för affärsområde bostad på Riksbyggen

Intervjuperson 2 och Riksbyggen har använt sig utav kooperativa hyresrätter vid tillskapande utav trygghetsboenden och planerar för ett ungdomsprojekt med formen. I samtliga fall har ägarmodell använts.

Intervjuperson 3, VD för Sölvesborgshem

Sölvesborgshem är ett allmännyttigt fastighetsbolag beläget i Sölvesborg. Samtliga lägenheter i deras bestånd upplåts som hyresrätt, och det finns i dagsläget inga funderingar på nyproduktionsprojekt med kooperativ hyresrätt.

Intervjuperson 4, en kassör och en ordförande i styrelsen i Byagården Kooperativ Hyresrättsförening

Byagården är en kooperativ hyresrättsförening belägen i Tomelilla som varit verksam sedan 1 november 2013. Föreningen är upplåten med ägarmodellen som ett seniorboende och är av typen marklägenhet med totalt 12 lägenheter samt en gemensamhetsbyggnad.

Intervjuperson 5, Distriktschef för Skanska Hus Syd

Intervjuperson 5 arbetar på Skanska och har tidigare i sin yrkeskarriär varit delaktig i projekt med kooperativ hyresrätt.

2.5.3 Framtagning av intervjufrågor

För att vid genomförandet av intervjuerna inneha god kunskap om kooperativa hyresrätter lades stor vikt att i ett tidigt skede läsa samtlig litteratur. När tillräckligt mycket kunskap erhållits fördes en dialog med handledaren från Skanska för att diskutera ett antal oklarheter och funderingar som trädde fram under inlärningsfasen. Därefter skapades teoriavsnittet och först efter det skapades intervjufrågorna. Dessa togs fram tillsammans med handledaren på Skanska där målet var att formulera frågeställningar som kunde ge svar på de uppställda problemställningarna och syftet för själva arbetet. En blandning utav öppna och styrda frågor skapade en bra dynamik bland svaren.

3 Teoretiskt ramverk

I detta teoretiska kapitel introduceras den rådande bostadskrisen och därefter beskrivs de olika upplåtelseformerna för att ge kunskap åt läsaren att kunna förstå jämförelsen av dessa mot kooperativ hyresrätt. Med anledning av examensarbetets syfte omfattas främst kapitlet av en beskrivning av kooperativ hyresrätt som upplåtelseform och dess innebörd, betydelse, möjligheter och risker.

3.1 Bostadskrisen

Det svenska samhället står inför verkliga utmaningar. Den dåvarande bostadsministern uttrycker det som ett exceptionellt läge (Svenska Dagbladet, 2015). Boverket beräknar att inkluderat den bostadsbrist som för tillfället råder, i kombination med en snabb exponentiell befolkningsökning, kommer ett behov av cirka en halv miljon bostäder föreligga år 2020 (Hellekant, 2015). För att rationalisera det hela kan tänkas att ytterligare ett Stockholm skulle vara i behov av att skapas på bara några få år (Hellekant, 2015). En tendens till ett ökande bostadsbyggande går att skymta på sina ställen, problemet är bara att den målgrupp som det byggs för är medelklassen vilket gör det problematiskt då flyktingströmmar är den största orsaken till att befolkningsökningen är så pass kraftig. SABO är precis som Boverket eniga om att det har byggts för lite, och menar på att det finns en problematik med nyproduktion för ekonomiskt svaga (Hellekant, 2015).

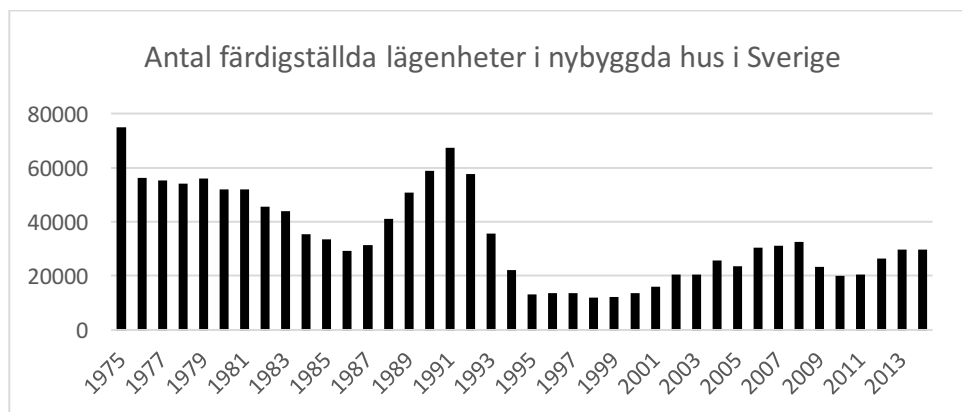
Ungefär hälften av Sveriges kommuner kan konstatera en rådande bostadsbrist, vilket tenderar att främst drabba unga, studenter och nyanlända (Svenska Dagbladet, 2015). Regeringen har kommit till insikten att en effektivare byggprocess med förenklade byggregler behövs och att de därutöver ska ta ett större ansvar för bostadsbyggandet vad gäller den ekonomiska biten. Vad gäller ränteavdragens storlek, vilken hyressättning som ska få gälla samt skatter och subventioner är det här ämnen som dagligen debatteras och diskuteras bland Sveriges politiker (TT Nyhetsbyrån, 2016). De må va ense om existensen av ett problem, men oense om vilket sätt som är rätt väg att gå. Oavsett vilka ändringar som kommer ske är det processer som tar väldigt lång tid, och det blir då av stor vikt att se till de upplåtelseformer och regler som för närvarande finns och gäller.

Kategorier där bristen är påtaglig är studentbostäder och hyresrätter med rimliga hyror för personer med medelinkomster. Ett väl fungerande samhälle kräver dessa typer av tillgängliga bostäder för erforderlig rörlighet på arbetsmarknaden. Återigen åläggs mycket av ansvaret på de som bestämmer spelreglerna för byggandet i Sverige, politikerna, och olyckligtvis använder de allt för ofta sandpappret när det egentligen är yxan som borde användas (Ivarson, Jonsson, Du Rietz & Sandberg, 2015). De är mer villiga att finslipa på detaljer, än att göra de större förändringarna som verkligen kan göra skillnad.

3.1.1 Bostadsbyggandets nedgång

Bostadsbyggandet, och främst byggandet av hyresrätter, har under flera decennier varit väldigt lågt och detta i kombination med en urbanisering och en hög grad av invandring har försatt Sverige i en svår situation (Ivarson et al., 2015). Enligt Boverket uppskattades det då att det saknas ungefär 156 000 bostäder (Boverket, 2012a). Samma år, 2012, påbörjades cirka 21 000 bostäder och 2013 steg det ytterligare till cirka 31 000 påbörjade bostäder. Jämfört med nivån 1990 motsvarar det 48 procent av vad som byggdes då. Mellan åren 1990-2012 ökade dessutom antalet bostadsrättslägenheter med 53,7 procent sett över hela Sverige. Dessutom hamnade Sverige på näst sista plats i en internationell jämförelse vad gäller färdigställda bostäder per 1000 invånare (Ivarson et al., 2015).

Att Sverige kunnat försätta sig i denna situation vilar på ett antal parametrar som samtliga mångt eller mycket haft inflytande på denna bostadsbrist med generellt sett färre hyresrätter. Figur 6 visar antalet färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Sverige de senaste 39 åren.



Figur 6 - Antal färdigställda lägenheter i Sverige sett över ett antal år (Statistiska Centralbyrån, 2016)

En viktig förklaring är att byggandet tidigare var väldigt subventionerat av staten, vilket tyvärr mynnade i skenande kostnader för staten. När subventionerna försvann kom dagens problem med få bostäder och höga hyror för de som bor i nyproducerat. En annan parameter betonar att kostnader vad gäller skatter och avgifter har ökat i omfattning. Detta i takt med stigande realräntor och en momshöjning som försämrade lönsamheten att bygga främst hyresrätter (Ivarson et al., 2015). Andra faktorer handlar om markkostnader och hyresregleringen. Flertalet kommuner säljer mark till högstbjudande i hopp om en förbättrad ekonomi. Tyvärr leder det till att markpriset i vissa fall kan motsvara 20 procent utav den totala byggkostnaden. Konsekvenserna från det blir stigande byggkostnader med fördyrade bostadsrätter och icke lönsamma hyresrätter vilket påverkar hela byggmarknaden (Ivarson et al., 2015).

Hyresregleringen i Sverige har tidigare använts som krigsåtgärd men har efter andra världskriget stannat kvar. Den omarbetades dock och används nu under namnet bruksvärdeshyra som bedömer hyran med avseende på bostadens bruksvärde (Nationalencyklopedin, 2016b). Detta gör att fastighetsbolag får problem att sätta den hyresnivå som är nödvändig för att nyproduktionsprojekt ska bli lönsamma. Dock har presumtionshyror i nyproduktion tagits fram av regeringen där de under de 15 första åren får lov att använda en mer skälig hyresnivå ur fastighetsägarens perspektiv. Efter 15 år måste de dock anpassa sig till gällande bruksvärdessystem (Ivarson et al., 2015). Då lagen först trädde i kraft 2006 har det inte kunnat gå 15 år för några fastigheter som har presumtionshyra. Frågan är bara vad som kommer ske med hyresrätten när det för flera fastighetsägare kommer ske tvingande hyressänkningar (SABO, 2016). Huruvida det ska råda en hyresreglering med bruksvärdessystem eller en fri hyressättning ska vara tillåten är en fråga som ger upphov till ständig diskussion. En slopad reglering borde dock leda till en högre lönsamhet vad gäller byggande av hyresrätter vilket då ger ett ökat bostadsbyggande generellt sett (Ivarson et al., 2015).

3.2 Upplåtelseformer i Sverige

Bostäder kan innehas genom olika lagenliga former i flertalet länder där Sverige är ett utav dessa. Formerna kan sedan delas upp i tre kategorier som senare kan placera de upplåtelseformer som finns i Sverige under respektive där de passar in (Victorin & Flodin, 2016). Upplåtelseform beskriver på vilket sätt förfogandet över bostaden sker. I Sverige finns fyra olika typer av upplåtelseformer vilka är äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt samt kooperativ hyresrätt.

De olika former som finns för innehav av bostäder i Sverige är ägande, indirekt ägande och icke-ägande. Ensamägande och andelsägande kännetecknar ägande, där det typiska exemplet är det egna hemmet. Upplåtelseformen äganderätt hör därmed till kategorin ägande. Det egna hemmet menas här radhuset eller villan som ägs helt och hållet av innehavaren. Det indirekta ägandet innebär att en juridisk person äger huset. Vanligtvis är det en förening eller ett bolag som äger huset där de boende sedan är medlemmar i föreningen alternativt andelsägare till sin lägenhet. Till denna kategori hör bostadsrätt. Icke-ägande gäller hyresrätt och handlar därmed ej om något ägande utan ett avtal mellan ägaren och nyttjaren som ger nyttjaren tillstånd att använda lägenheten som sin egen. Vad gäller kooperativ hyresrätt finns det i nuläget en svårighet att placera den under någon av dessa tre. Den ses mer som en hybridform mellan bostadsrätt och hyresrätt (Victorin & Flodin, 2016).

3.3 Hyresrätt

Hyresrätten har en viktig funktion i samhället, och finns till för de som varken vill eller kan äga sin bostad på grund utav avsaknad av kapital eller brist på tid och ork. Dessa är vanligtvis unga utan någon större inkomst eller äldre som inte orkar sköta sin egen bostad fullt ut. Därmed blir det logiskt att en hyresrätt blir dyrare då fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll. Hyresrätt är som tidigare nämnt en

lägenhet där ett avtal sluts mellan nyttjaren och ägaren till bostaden, vanligtvis ett fastighetsbolag (Victorin & Flodin, 2016). Ungdomar och studenter utan kapital startar oftast sin bostadsresa med en hyresrätt (Ivarson et al., 2015).

Att leva och bo i en lägenhet upplåten som hyresrätt innebär ett antal fördelar och nackdelar. Det finns ingen startkostnad och det finns därmed inget behov av att inneha eller låna till ett startkapital. Någon ekonomisk risk åligger därmed inte nyttjaren, dock går det inte att göra någon vinst på bostaden då den ägs av någon annan (Hyresgästföreningen, 2016). Hyran hålls på en kontrollerad nivå genom en förhandling mellan hyresvärden och hyresgästföreningen. Bruksvärdessystemet används här för att en rimlig hyresnivå ska förekomma och hyran sätts utifrån lägenhetens standard, skick och läge, så kallad bruksvärdeshyra. Underhåll och reparationer står hyresvärden för som ansvarar för att lägenhetens skick ska vara godtyckligt bra och att dess utrustning fungerar såsom kyl, frys och toalett (Hyresgästföreningen, 2016).

Det är tillåtet att till viss del utföra underhållsarbeten på egen hand, i form utav ommålning och tapetsering, förutsatt att det utförs fackmannamässigt och färgsättningen inte är alltför extrem. Därmed finns inte någon frihet att välja köksutrustning och liknande själv, inte heller är det möjligt att påverka när i tiden någon renovering ska ske. En hyresrätt nås genom en bostadskö som vanligtvis upprättas av den hyresvärd som äger husen lägenheterna befinner sig i. Ett kösystem gällande att den som stått i kö allra längst erhåller lägenheten råder allt som oftast bland allmännyttiga fastighetsbolag. När det gäller privata hyresvärdar har de rätt att välja själva vem som ska få hyra lägenheten. Vad gäller ansvar och inflytande är det hyresvärden som har det fulla ansvaret och inflytandet (Hyresgästföreningen, 2016).

3.3.1 Lösningen för fler hyresrätter

I nuläget finns det för få hyresrätter och de som nyproduceras har väldigt hög hyra för de med vanliga inkomster. Ivarson et al. (2015) presenterar ett antal åtgärder för att se till att byggandet ökar och som sedan resulterar i bostäder med mer rimliga hyresnivåer. Nyproduktionskostnaden för en hyresrätt är idag 27 930 kronor per kvadratmeter och skatter och avgifter står för 35,7 procent av den totala produktionskostnaden. För en lägre produktionskostnad föreslås att kostnader såsom markkostnader, projektering, material och felkostnader skulle kunna minskas, vilket skulle sänka produktionskostnaden med elva procent. Ytterligare en sänkning vad gäller byggmomsen skulle innebära att det i slutändan kan erhållas och uppnås en hyressänkning med tolv procent (Ivarson et al., 2015). Dessa åtgärder skulle därmed öka antalet hyresrätter med 20 000 till antalet per år och inte innebära några extra kostnader. Förutsatt att knappt 3000 lägenheter per år skapas blir den presenterade reformen självfinansierad (Ivarson et al., 2015).

3.4 Bostadsrätt

Boendeformen bostadsrätt får en allt större betydelse och ökar i takt med att antalet hyresrätter lyser med sin frånvaro (Boverket, 2012a; Olsson, 2003). Att inneha en bostadsrättslägenhet innebär i praktiken inte att nyttjaren äger lägenheten rent fysiskt, snarare är det bostadsrättsföreningen som tillsammans med dess medlemmar äger hela fastigheten. Som medlem i föreningen och bostadsinnehavare ägs rätten att bo i lägenheten (Olsson, 2003). Lägenheten är dock upplåten till bostadsinnehavaren under obestämd tid, förutsatt att den fastställda årsavgiften till föreningen betalas och att föreningens stadgar inte missköts eller bryts (Lundén, 2015). Bostadsrätten är alltså en nyttjanderätt som till viss del ligger nära äganderätten. Förutom nyttjande till en lägenhet ägs även en ekonomisk andel i föreningen av varje medlem (Olsson, 2003). Att vara lägenhetsinnehavare innebär vanligtvis att ett medlemskap i föreningen krävs, dock är det möjligt att vara medlem i föreningen utan att inneha någon lägenhet (Victorin & Flodin, 2016).

En bostadsrättsförening äger därmed fastigheten och är i grunden en ekonomisk förening med syfte att upplåta lägenheter i form utav bostadsrätt. För att föreningen ska få verka som ekonomisk förening finns ett minimikrav vad gäller medlemsantal på tre stycken samt ett minimikrav vad gäller lägenheter, även det tre stycken (Lundén, 2015). Bostadsrättsföreningen lyder under bostadsrättslagen som till viss del innehåller hänvisningar till lagen om ekonomiska föreningar. I bostadsrättslagen står bland annat vad stadgar och regler ska innehålla (Victorin & Flodin, 2016).

Likväl som för övriga upplåtelseformer förekommer såväl för bostadsrätt ett antal för- och nackdelar. Bostadsrätter säljs via annonser och mäklare, där vem som helst har rätt att köpa. Den som tillslut får köpa lägenheten är oftast den som i en budgivning är villig att betala det högsta priset. För att kunna köpa en bostadsrätt behövs därmed kapital eller möjlighet till att låna pengar hos exempelvis en bank. En bostadsrätt kan vara en god eller mycket god investering ifall efterfrågan i området stärks och leder till en prishöjning som erhålls vid försäljning. Liknande kan det vara en risk att köpa, då fallet även kan bli så att bostadsrätten sjunker i värde (Hyresgästföreningen, 2016). Har du dessutom tagit lån måste dessa betalas av med amorteringar och räntekostnader. En ändring av räntenivån kan leda till att bostadsrätten blir ännu dyrare än vad det från början räknats med. Månadsavgiften bestäms medlemmarna emellan och finns för att täcka föreningens utgifter gällande lån, underhåll, värme och sophämtning för att nämna några exempel. Beroende på föreningens ekonomi kan avgiften skilja sig från olika föreningar.

Nyttjaren av lägenheten står för det inre underhållet och får själv välja huruvida renoveringar eller ommålningar bör ske. Nyttjaren är dessutom ansvarig för reparationer i lägenheten såsom för toalett, kylskåp och annan utrustning. Yttre underhåll vad gäller gemensamma ytor, fasad och tvättstugor ansvarar föreningens medlemmar tillsammans för (Hyresgästföreningen, 2016; Lundén, 2015). Vid behov av att flytta är det enda sättet att bli av med bostadsrätten att sälja den. Därmed finns ett delat ansvar bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna emellan vad gäller

underhållsansvaret (Victorin & Flodin, 2016). En bostadsrättsförening är vidare ej avsedd att gå med vinst vilket gör att det överskott som skapas går till medlemmarna i föreningen. Fram tills stora renoveringsarbeten behöver utföras stärks föreningens ekonomi i takt med att lånen amorteras bort. Då nyttjarna av lägenheterna själva står för underhåll i lägenheterna är kostnaderna för bostadsrättsföreningen relativt låga (Victorin & Flodin, 2016). Att lägenhetsinnehavarna själva ombesörjer sina lägenheter samt står för kostnaderna, menar Victorin & Florin (2016) att det skulle kunna göra dessa mer aktsamma och undvika onödig förslitning och förstöring av lägenheterna.

Gällande inflytande och ansvar innebär ägarmodellen att lägenhetsinnehavarna äger huset tillsammans med sina grannar via bostadsrättsföreningen. Störst inflytande vad gäller fastighetens ekonomi, avtal och underhåll har de som sitter i föreningens styrelse. Huruvida styrelsen ska få ansvarsfrihet bestäms på föreningsstämman där samtliga medlemmar i föreningen får chans att uttrycka sin åsikt (Hyresgästföreningen, 2016; Lundén, 2015).

Bostadsrätten skiljer sig därmed mot hyresrätten på en del viktiga faktorer. Tydligast är skillnaden vad gäller den ekonomiska biten med insatser och hyror/avgifter men även inflytande och ansvar. Bostadsrätt innebär ett större risktagande, som i en hyresrätt åligger fastighetsägaren (Victorin & Flodin, 2016). Vidare har dock marknaden för bostadsrätter tagit höjd och den bostadsbrist som råder driver på ytterligare höjda prisnivåerna för bostadsrätter. Med en fri prisbildning är det inte helt oförutsägbart att en lägenhet i attraktiva områden kan kosta uppemot flera miljoner kronor (Victorin & Flodin, 2016).

3.5 Kooperativ hyresrätt

3.5.1 Bakgrund

Kooperativ hyresrätt som fenomen har funnits i Sverige sedan länge, dock i ett antal olika former. Så tidigt som i början på 1900-talet etablerade sig formen och det mest kända exemplet är Stockholms kooperativa bostadsförening som från år 1916 och fram till idag enbart ägnat sig åt kooperativa hyresrätter. Först 1987 kom riksdagen med beslut om en tidsbegränsad lag (1986:1242), där en försöksverksamhet vad gäller kooperativ hyresrätt skulle införas, med reglering att dessa föreningar nu kunde bli registrerade som ekonomiska föreningar. Under den perioden registrerades cirka 70 föreningar (Boverket, 2005b). Under 1996 genomförde Boverket en utvärdering som önskats av regeringen, för att se över regelverket kring de byggregler som då existerade. Att hyresrättsföreningar verkade vara missgynnade gentemot bostadsrättsföreningar lades fram i utvärderingen. Boverket hävdade att det fanns en poäng med att permanenta kooperativ hyresrätt som boendeform, med förutsättningar att en del problem fick en lösning. Att försöksverksamheten inte blev någon storslagen succé kan ha att göra med den turbulenta svenska ekonomin som då rådde, samt osäkerhet kring lagstiftningar i framtiden. Antalet föreningar sjönk

från 70 till 40 stycken, mycket på grund utav de osäkra och otydliga reglerna med formen (Boverket, 2005b).

Regeringens vision med förbättrade förutsättningar för att leda till en ökning av hyresrätter ledde till vidare utredningar med förhoppning att kooperativ hyresrätt skulle kunna bli en permanent upplåtelseform. Ett betänkande om kooperativ hyresrätt, SOU 2000:95, trädde fram med åtgärder för de tidigare uppkomna problemområdena. November 2001 föreslog regeringen en ny lag, som sedan blev SFS 2002:93 om kooperativ hyresrätt med start 1 april 2002 (Boverket, 2005b). I riksdagen rådde det ingen tvekan om upplåtelseformen, då samtliga var för förslaget (Boverket, 2005a).

Relativt omgående efter att lagen trädde i kraft var det väldigt få kooperativa hyresrättsföreningar som bildades. Vadan detta var oklart, och regeringen var besluten att utreda den nya upplåtelseformens förutsättningar. En orsak till att det inte blev den efterfrågan som var tänkt, kan bero på att den slutrapport om upplåtelseformens förutsättningar som påbörjades innan lagen permanentades uteblev på grund utav sjukdom, och likaså kvarstod ett behov utav en del pilotprojekt som skulle visa hyresgäster, fastighetsägare, kreditgivare och ytterligare intressenter att upplåtelseformen vilar på ett stadigvarande regelverk. Boverket fick i uppdrag att belysa kooperativ hyresrätt som upplåtelseform då brist på information och kunskap visat sig vara bidragande orsaker till dess impopularitet. Denna utredning med bland annat analys av den kooperativa hyresrättens styrkor och svagheter samt dess innebörd skulle vara färdigställd 1 mars 2005 (Boverket, 2005b).

Förutom i Sverige finns även typen kooperativ hyresrätt i andra länder. Så tidigt som i början på 90-talet började formen utvecklas i England (Boverket, 2005b). Ett annat land är Danmark, där hela det allmännyttiga bostadsbeståndet är förvaltad som kooperativ hyresrätt (Victorin & Flodin, 2016).

3.5.2 Allmänt om kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt kan sammanfattas som en hybrid mellan de klassiska upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt. Poängen med formen är att främja en godare boendemiljö och ge hyresgästerna större påverkansmöjligheter vad gäller boendedemokrati och självförvaltning, än vad som råder inom den klassiska hyresrätten. En ökad självförvaltning bidrar till öppnare möjligheter för att bättre anpassa boendet efter hyresgästernas önskemål. En effektivare relation mellan hyresgästerna och föreningen bör även det bidra till en smidigare och mer kostnadseffektiv förvaltning (Malmgren, 2004).

Att låta hyresgästerna ta ett större ansvar och få mer delaktighet i boendet bör bidra till en bra social gemenskap, men dessutom leda till en ökad omsorg om det egna boendet och på så vis minska risken för slitage och andra onödiga skador. På så vis kan kostnaderna hållas nere, i samband med ett större ansvar vid självförvaltning.

En förbättrad boendemiljö och gemenskap bidrar sedan det till ett tryggare område (Malmgren, 2004).

Förutom fördelarna med självförvaltning och hyresgästernas delaktighet kräver inte kooperativ hyresrätt några oanade ekonomiska satsningar vilket kan vara fallet med bostadsrätt. Beroende på modell som huset är upplåtet med, det vill säga om föreningen äger huset eller hyr det, var det befinner sig samt vem som byggt det kan insatser och hyror skilja sig något. Dessutom är boendet spekulationsfritt vilket gör att den eventuella insats som en gång betalats fås tillbaka vid utflyttning (Malmgren, 2004).

Målet med kooperativ hyresrätt är därmed att ge medlemmarna lägre boendekostnader sett på lång sikt. I kombination med det egna förvaltandet kan kostnaden för lägenheten succesivt minska. Därmed är inte kooperativ hyresrätt en boendeform som tillkommit för kortsiktiga vinster, utan ett långsiktigt boende som på sikt ska ge lägre kostnader (Boverket, 2005a). Den kooperativa hyresrätten är även undantagen från bruksvärdessystemet, vilket innebär att hyressättningen i viss mån är fri (Åfreds, 2008).

Den tänkta målgrupp för boendeformen och den inriktning metoden har är till en början tänkt för samtliga, men den har viss inriktning på några speciella områden där den tros kunna komplettera de övriga upplåtelseformerna på ett bra sätt. Det handlar om utveckling av seniorboende, bidra till ökad integration av utsatta områden och för att kunna mäta den invandring som nu råder. Dessutom för att kunna erbjuda nyproducerade lägenheter för hushåll med vanliga inkomster (Boverket, 2005b). Förutom äldre är även ungdomar en tänkt målgrupp, då dessa tidigt i livet oftast saknar tillräckligt eget kapital för en bostadsrätt. Vad gäller ungdomar finns även tankar om att kooperativ hyresrätt skulle vara en smart upplåtelseform att få bra ruljangs på marknaden för studentbostäder (Boverket, 2005b).

Vissa fastighetsbolag ser även villaägare som en viktig målgrupp. Då villan säljs lösgörs kapital, och för personer närmre pensionsåldern kan det antas vara lockande att investera en mindre summa pengar i bostaden kombinerat med bostadsrättens påverkansmöjligheter, och därmed ha kapital över till andra saker i livet (Boverket, 2005a). Den tros även vara mest aktuell i mindre kommuner och städer som har svårt att få ekonomi i nyproduktion med tanke på marknadsmässiga möjligheter (Åfreds, 2008).

3.5.3 Modeller

Oavsett om tanken är att hyra eller äga huset måste en kooperativ hyresrättsförening först skapas (Malmgren, 2004).

Kooperativ hyresrätt åsyftar inte på enbart en modell utan det finns några typer att välja mellan. Vanligtvis diskuteras två modeller, men det finns även en tredje. Den tredje kallas uppdragsmodellen, där fastighetsägaren står som hyresvärd och

hyresgästerna enbart får bestämma om några få punkter. Denna kan uteslutas då den inte är tänkt ska finnas inom ramen för kooperativ hyresrätt (Victorin & Flodin, 2016). Istället är det ägarmodellen och hyresmodellen som är de väsentliga och aktuella formerna utav kooperativ hyresrätt. I hyresmodellen blockhyr föreningen huset utav en hyresvärd, och i ägarmodellen står föreningen som ensam ägare av huset (Boverket, 2005a).

Hyresmodellen innebär alltså att föreningen blockhyr fastigheten av hyresvärden. Vilken hyra som avses gälla för blockhyran baseras på en sammanslutning av samtliga lägenheters bruksvärde som bestäms i enlighet med 55 § Hyreslagen i Jordabalken. Fastighetens bruksvärde bestäms genom att studera parametrar såsom skötsel, underhåll och förvaltning samt huruvida föreningen själva valt att ta hand om det eller ansvaret åligger hyresvärden. Då en överenskommelse om blockhyra fallit ut, står föreningen själva att förfoga över hyressättningen för respektive lägenhet. I det fallet gäller ej hyreslagens tvingande regler utan de behöver enbart uppfylla de regler som förekommer i föreningens stadgar. Trots att föreningen inte äger huset finns ändå en stor makt och inflytande att bestämma över hyresnivåerna. Fastän det kan uppfattas som en andrahandsuthyrning ses de kooperativa hyresgästerna som förstahandshyresgäster (Malmgren, 2004).

I samband med avtal vad gäller hyra och förvaltning kommer hyresvärden och föreningen överens om vem som ska ansvara för vad. Här bör ansvarsfördelningen gällande underhåll, administration och ekonomi behandlas men likväl avtalstid, hyra samt uppsägningstid. Avtalstiden bör vara fem år med nio månaders ömsesidig uppsägningstid. Så mycket som möjligt bör avtalas för att missförstånd och oförutsedda händelser ska utebli (Malmgren, 2004).

I ägarmodellen kommer den största utgiften att vara fastighetens kapitalkostnader. Ägarmodellen ger föreningen mer frihet och valmöjlighet än hyresmodellen då de själva står som ansvariga och har därmed mer makt vad gäller hyresnivåer och boendevillkor. Dock ställer det högre krav på föreningen vad gäller ekonomi och kompetens. Till skillnad mot hyresmodellen krävs här inga tvingande regler vad gäller hyresnivåer utan föreningen bedömer själva hyresnivåer utifrån föreningens ekonomiska situation. Större insatser från medlemmarna innebär mindre lån och därmed lägre hyror (Malmgren, 2004). Likt bostadsrättsföreningar väljer föreningen själva huruvida de har avsikt att sluta avtal med entreprenörer för serviceåtgärder eller de utför dessa på egen hand (Malmgren, 2004).

3.5.4 Modellernas brister och risker

Till en början finns anledning att ställa sig kritisk till hyresmodellen, då denne egentligen inte är en hyresmodell utan en blockuthyrningsmodell. En blockuthyrning innebär avtal som träffas mellan hyresvärd och förstahandshyresgäst, och de boende blir därmed andrahandshyresgäster. Dock är inte tanken att det ska vara så, utan de boende ska ses som förstahandshyresgäster hos föreningen vilket gör att lagstiftaren borde konstruerat modellen annorlunda. Att det blev blockuthyrning handlar om att

hyresnämnden måste godkänna och ge tillstånd, för att försöka undvika att modellen missbrukas för att komma ifrån reglerna med bruksvärdeshyror (Victorin & Flodin, 2016).

Problem för båda modellerna är att det kan finnas tendens till att ifrågasätta hyresgästernas vilja att betala höga insatser för kooperativ hyresrätt såsom för bostadsrätt, med tanke på att de vid senare tillfälle inte kan sälja lägenheten och göra eventuell vinst. Därmed förväntas inte boendeformen vara lika attraktiv som bostadsrätt ur en ekonomisk synvinkel (Boverket, 2004). Men med en relativt låg insats, vetskapen om låga boendekostnader och stort inflytande bör ändå boendeformen vara attraktiv. I de fall en förening skapas från grunden utav tänkta hyresgäster finns en problematik med finansieringen. För att underlätta har bostadskreditnämnden beslutat att utfärda kreditgarantier för den typen av lån (Victorin & Flodin, 2016). I vissa fall kan dock produktionskostnaden överstiga marknadsvärdet varvid medlemmarna kommer att få stå för en större del av toppfinansieringen. Vad gäller topplånen existerar inga säkerheter vilket skapar relativt dystra ekonomiska utsikter till en början rörande föreningens likviditet (Malmgren, 2004). Risktagandet sprids därmed ut på samtliga medlemmar som tillsammans har ett gemensamt ansvar för föreningens ekonomiska ställningstaganden (Boverket, 2005a).

Ytterligare risk och problem med kooperativ hyresrätt är det faktum att det inte går att frångå att föreningen kan lösas upp, ombildas eller till och med säljas. Vad gäller lagen finns inga regleringar som förhindrar dessa aspekter och det fanns heller inget behov av att införa det. Det ansågs tillräckligt att en kvalificerad majoritet av två tredjedelar i föreningen kunde ordna stadgeändringar och önskemål om likvidation. Ett överlåtelseförbud skulle vara möjligt att skriva in i köpeavtalet. Dock finns inga garantier för att det ska gälla, då det inte är möjligt att förhindra en förening som valt att lösas upp (Victorin & Flodin, 2016).

I kombination med förra stycket går det inte att komma ifrån funderingar gällande möjligheten och sannolikheten att få tillbaka den erlagda upplåtelseinsatsen, då ej indexreglerad. I de allra flesta fall återfår medlemmen insatsen, men skulle föreningen hamna på obestånd och därmed gå i konkurs ifall flertalet hyresgäster säger upp sina avtal, kommer fastigheten förvandlas till en hyresrätt och möjligheten till återbetalning går därmed förlorad. Skulle hyresgästen bli uppsagd eller få sin bostad förverkad har denne rätt att få tillbaka sin insats (Boverket, 2004). Regelverket är dessutom väldigt udda vad gäller tiden för återbetalning, och det kan ta upp till 18 månader innan insatsens återbetalas. Regler kring återbetalning står tydligt reglerat i lagen om ekonomiska föreningar (Boverket, 2005b).

3.5.5 Fördelar med boendeformen

Kooperativ hyresrätt utmärker sig på ett fåtal punkter vilka ses som dess huvudpunkter tillika dess fördelar gentemot andra upplåtelseformer. Det spekulationsfria boendet är en, där hyresgästen garanteras en återbetalning av

upplåtelseinsatsen vid utflyttning. Någon indexreglering görs inte på de pengarna, vilket gör att hyresgästen aldrig behöver bekymra sig om efterfrågan och marknadsvärdet på fastigheten (Malmgren, 2004).

De kanske tydligaste och mest vinnande fördelarna är den låga insats som kooperativ hyresrätt erfordrar och hur den i sin tur verkar för låga hyror som på längre sikt kan bli ännu lägre, i kombination med den ökade självförvaltningen. Lägre hyror jämfört med traditionella hyresrätter blir möjligt från en början tack vare insatserna (Boverket, 2005b). Dessutom möjliggör kooperativ hyresrätt byggnation i mindre orter, där tidigare problem kan ha varit för låga marknadsvärden och orimligt höga hyror och priser på bostäder för vad orten är van vid, som gjort kalkylerna ogenomförbara. Tack vare den insats som betalas vid inflyttning kan hyror hållas på en rimlig nivå och utgör då en del av medfinansieringen, och den kan därmed ses som en attraktiv boendeform som kan öka antalet nybyggnationer i mindre orter och samhällen.

Den kooperativa hyresrättsföreningen kommer aktivt arbeta tillsammans och därmed skapa en ökad trygghet och trivsel. Dessa parametrar är dock svårdefinierade och svåra att mäta, men att känna tillit och förtroende till sina grannar är en viktig beståndsdel för att gemeneman ska känna sig trygg i sitt boende (Malmgren, 2004). Därmed bör inte den ökade graden av självförvaltning betecknas som något negativt och tidskrävande, snarare som ett verktyg för ökad trygghet och trivsel.

Boendedemokrati blir dessutom viktigt för inflytande och gemenskap. Att själv få råda över ingrepp i sin egna lägenhet, men även vara med och påverka resterande underhåll och arbete som bör utföras. En involvering av majoriteten av föreningens medlemmar kommer bidra till en bättre gemenskap och ökad trivsel. Förutom att få råda över den egna lägenheten innebär även kooperativ hyresrätt en beslutanderätt och valfrihet. Föreningen bestämmer själva vilka tjänster som ska köpas, vad som ska självförvaltas och får dessutom ta ställning till hyreskostnaden och därmed portionera ut en rättvis och ekonomisk hållbar hyra (Malmgren, 2004).

3.5.6 Förvaltning och ansvar

Att bo i en kooperativ hyresrätt innebär ej som namnet kan antyda att bo kooperativt med andra människor i samma lägenhet. En kooperativ hyresgäst är precis som vilken annan hyresgäst som helst vad gäller innehavandet av en lägenhet som innehavaren själv råder över (Victorin & Flodin, 2016). Den största utmärkande skillnaden mot hyresrätten finns i orden boendedemokrati och självförvaltning (Boverket, 2005b).

Med det sagt är fördelen att bo i kooperativ hyresrätt att det föreligger en stor valfrihet gällande mängden ansvar de boende vill ta på sig. I vissa fall kan en ökad grad av ansvar ses som en ansträngande faktor som dessutom ställer höga krav på kunskap och engagemang, medan andra ser det som ett värdefullt redskap som kan öka gemenskapen och sänka boendekostnaden (Boverket, 2005a). I tabell 3

visualiseras graden av påverkansmöjligheter som ett antal personer fått uttala sig om. Den generella upplevelsen är bristande påverkansmöjlighet bland främst hyresrätter. Kooperativ hyresrätt är tänkt som en chans att till skillnad från traditionell hyresrätt skapa större möjligheter för de boende.

Tabell 3 - Procentuell visualisering vad gäller missnöje över påverkansmöjligheter bland boende (Boverket, 2005b)

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

Den kooperativa hyresrätten kan på så vis liknas vid bostadsrätten vad gäller möjligheten till påverkan av boende och boendekostnader. Med en utvecklad självförvaltning är det inte bara den egna lägenheten som kan rådås över, utan även gemensamma ytor, städning och övrig drift sköts ömsesidigt av föreningens medlemmar (Boverket, 2005b). Därmed finns större möjligheter att anpassa boendet så att det uppfyller de boendes önskemål, och det samlade ansvaret de boende emellan skapar en effektivare förvaltning med mer social kontroll, vilket bör leda till att de boende vårdar och är mer försiktiga gällande sitt boende. Minskat slitage och färre onödiga skador borde kunna undvikas i största möjliga mån. Kostnaderna för boendet kan därmed hållas nere och en förbättrad boendedemokrati ökar även tryggheten och den sociala gemenskapen, med en ökad tillit till sina grannar (Boverket, 2005a). På så vis föreligger ett ansvar på de boende att delta i föreningens verksamhet, för att själva idén med kooperativ hyresrätt ska kunna fungera i praktiken (Bolagsverket, 2012).

Beroende på vilken modell som väljs varierar graden av självförvaltning. Det är helt och hållet upp till föreningen att välja hur mycket som ska vara självförvaltning från de boende och hur mycket som ska köpas in som tjänster av andra företag. I de fall föreningen är villiga att överlåta en del utav självförvaltningen, åläggs ett stort ansvar till styrelsen att försäkra kvalitén på de inköpta tjänsterna (Boverket, 2004). Ju mer föreningen står för själva, ju mer kan drift- och underhållskostnaderna

minska. En förening som i stor sett enbart har självförvaltning borde kunna minska drift- och underhållskostnader med 100 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar 500 kronor i månaden räknat på en lägenhet på 2 rum och kök på cirka 65 kvadratmeter (Malmgren, 2004).

3.5.7 Ekonomi

Den kooperativa hyresrättsföreningen är bokföringsskyldig och den ekonomiska situationen vad gäller kooperativa hyresrätter är uppdelad i ett antal olika parametrar vilka ses i figur 7. Beroende på vald modell, hur mycket hyresgästerna själva vill stå för och vilken service som de vill köpa, skiljer sig några av parametrarna åt. Vad gäller utdelningen av de intjänade kronorna är det upp till föreningen själva att besluta om hur det ska ske. Vanligast är att storlek på insats och i hur stor utsträckning som en viss individ har arbetat med självförvaltningen ska vara avgörande för utdelningen (Malmgren, 2004).

Vid nyproduktion kan med dagens lagstiftning bostadskreditnämnden erbjuda en kreditgaranti på 95 procent av fastighetens marknadsvärde. Ifall låntagaren inte kan betala och fastigheten måste säljas ger detta långivaren ett skydd för kapitalförluster. Får att ta del utav kreditgarantin måste en avgift erläggas, vilken är projektunik och bestäms av Boverket genom dess riskbedömning. Avgiftens syfte är att täcka upp för statens risk, och därmed kunna motsvara den förväntade förlust som kan uppstå. Bedömningen görs efter sex parametrar vilka är garantins giltighetstid, belåningsgrad, garantilånets inområde, marknadsförutsättningarna, kreditvärdigheten samt lönsamhetsutsikterna i projektet (Boverket, 2012b). Så länge nyproduktionskostnaden befinner sig kring marknadsvärdet blir toppfinansieringen inte något nämnvärt problem. Skulle dock nyproduktionsvärdet bli högre, blir även behovet av toppfinansiering högre. Detta senare scenariot inträffar mer ofta i mindre orter. För seniorer som sålt sin villa bör inte högre insatser vara något problem. Däremot blir det ett problem ifall syftet är att bygga för de med normala inkomster på den kommunala marknaden, där just kapital är en bristvara (Boverket, 2005b).

Intäkter	Kostnader
<ul style="list-style-type: none">• Medlemsinsatser• Upplåtelseinsatser• Hyror • Årlig avgift	<ul style="list-style-type: none">• Kapitalkostnad/blockhyra• Drift/service• Skötselkostnader • Underhåll

Figur 7 – Schematisk bild över intäkter och kostnader (Malmgren, 2004)

Ekonomiska planer är viktiga att ha för att i ett tidigt skede bedöma ett projekts långsiktiga ekonomiska utveckling. Till skillnad från bostadsrätten finns det inga krav för kooperativa hyresrättsföreningar att upprätta ekonomiska planer då en fastighet ska upplåtas och hyras ut för första gången (Boverket, 2005a). Detta kan inverka negativt med konsekvenser som försvårande för föreningar att få kredit, då kreditinstanserna inte har något att göra sin bedömning utefter (Boverket, 2005b). Ett uteblivet skydd för de som tänkt skjuta in kapital i föreningen syftar på en tveksamhet ifrån lagstiftaren, då bostadsrättsformen tenderar att vara mer aktuell då större insatser behövs. Att det ej krävs någon ekonomisk plan vad gäller hyresmodellen är däremot mer accepterat. Dock borde det finnas ett intresse för hyresgästerna i föreningen som ingår avtal med en hyresvärd, att få en inblick i avtalets utformning och dess långsiktiga ekonomiska planering (Victorin & Flodin, 2016).

3.5.8 Medlemsinsats

Enligt 2 kap. 8 § Lagen om kooperativ hyresrätt ska samtliga medlemmar i föreningen betala en medlemsinsats. Oavsett om personen i fråga innehar en bostad eller enbart står i kö för en bostad, ska en medlemsinsats erläggas. På så vis finns en poäng med att hålla medlemsinsatserna låga, för ökade chanser till ett större antal medlemmar (Victorin & Flodin, 2016).

Möjligheten att ha fler medlemmar än det finns lägenheter bygger på det faktum att du i en kooperativ hyresrätt enbart har en nyttjanderätt och inte någon andelsrätt. Föreningen kan då skapa en bostadskö för de som är intresserade av en lägenhet (Victorin & Flodin, 2016).

3.5.9 Upplåtelseinsats

Enligt 2 kap. 8 § 2 st. Lagen om kooperativ hyresrätt står skrivet att en kooperativ hyresrättsförening även har möjlighet att ta ut ytterligare en medlemsinsats, nämligen en upplåtelseinsats. Upplåtelseinsatsen uppkommer i samband med att en lägenhet får en innehavare. På så vis kan medlemsinsatsen hållas låg medan istället upplåtelseinsatsen är högre, men som enbart betalas av de som bor i fastigheten (Victorin & Flodin, 2016).

Föreningen själva beslutar om upplåtelseinsatsernas vara eller icke vara och lika så hur stora dessa ska vara. När lägenhetsinnehavaren väljer att lämna sin lägenhet återfås samma belopp som betalades som upplåtelseinsats, på så vis blir det kooperativa boendet ett spekulationsfritt boende (Malmgren, 2004). Vid nyproduktion finns en poäng med upplåtelseinsatser oavsett om hyresmodellen eller ägarmodellen tas i anspråk. Anledningen till insatsen är att föreningen ur ett långsiktigt perspektiv ska kunna klara av att existera ekonomiskt och förhindra eventuell konkurs. Vid nyproduktion finansieras därmed en del av topplånet med hjälp utav insatserna. Vid hyresmodellen används i vissa fall insatser trots blockhyresavtalet. Då betalar medlemmarna insatserna till föreningen, som därefter lånar ut pengarna till fastighetsägaren för att täcka topplånen och på så sätt hålla nere

hyresnivåerna (Boverket, 2005a). En följd av detta är att insatserna kommer att variera bland föreningar, vilket är tillåtet då lagen om kooperativa hyresrätter inte inrymmer någon gräns för vad som får tas ut som upplåtelseinsats (Malmgren, 2004). Med allt för höga upplåtelseinsatser finns dock risken att de som ej har så stort fritt kapital blir tvungna att låna till insatsen, vilket kan påverka månadskostnaden så pass mycket som 1700 kronor extra i månaden med en löptid på tio år och effektiv ränta på sex procent (Boverket, 2005a).

Boverket har bedömt att för en normallägenhet bör upplåtelseinsatsen befinna sig runt 100 000 kr, då det däröver ej är möjligt att få lån utan att pantsätta sin andel i huset. Detta för att kunna attrahera den tänka målgruppen med till synes vanliga inkomster. Istället för generellt högre upplåtelseinsatser för samtliga, ser de möjligheter till att vissa frivilliga kan betala en högre upplåtelseinsats och därmed reducera dess årshyra. Självfallet är det upp till varje lägenhetsinnehavare själv att bestämma ifall de vill betala mer än den rekommenderade insatsen (Boverket, 2005b). Upplåtelseinsatserna tenderar att bli högre vid hyresmodellen än vid ägarmodellen. Flertalet som använt sig av upplåtelseformen har haft som riktmärke att insatsen ska vara tio procent utav produktionskostnaden. Beroende på var i landet som fastigheten upplåts, kan denna summa variera kraftigt. Stockholms kooperativa bostadsförening kalkylerar med cirka 200 000 för lägenheter i Hammarby Sjöstad medan Varbergbostäder och HSB i Västerås hamnar på insatser mellan 350 000 till 800 000 kronor. Variationen på insatser beror så klart på den geografiska platsen, men även andra parametrar såsom kommuners markpriser och vilja att prioritera bostäder för en viss utsatt målgrupp (Boverket, 2005b). Möjligt ska det ändå vara att kunna bygga med låga insatser. BoAktiv Landgången kooperativ hyresrättsförening i Malmö planerade en fastighet med 47 lägenheter där insatsen låg kring 80 000 kronor och med en kostnad i månaden på cirka 4800 kronor (Boverket, 2005b).

3.5.10 Hyra

Oavsett om föreningen i fråga blockhyr utav en fastighetsägare eller äger fastigheten själv, är det föreningen och styrelsen som helt och hållet fastställer hyrorna för respektive lägenhet. Kooperativa hyresrättsföreningar omfattas inte av hyreslagens bruksvärdesbestämmelser. Då föreningen och styrelsen består av de som bor i huset finns ingen anledning att ha det skyddet. Regelverket säger dock att den hyra som föreningen erlägger enligt hyresmodellen till fastighetsägaren vid så kallad blockuthyrning, ska fastställas utifrån lägenheternas bruksvärde. I samband med den beräkningen ska det inkluderas bedömning av förvaltningsavtal som föreningen bundit sig till (Boverket, 2005a).

Det är därmed av stor vikt att styrelsen gör en rättvis och korrekt bedömning av hyressättningen. I stadgarna ska tydligt framgå hur hyressättningen bedöms. Att rekommendera är ett poängsystem som bedömer olika parametrar (Boverket, 2005a). Målsättningen således är att hyresnivåerna ska vara lägre än för likvärdiga hyresrättslägenheter i närområdet, dels för att vara attraktiva men även för att det som tidigare nämnt tillkommer en insats (Malmgren, 2004).

Serviceavgiften är relativt liten i sammanhanget och ska finansiera eventuella administrativa kostnader för kösystem samt andra eventuella kostnader kopplat till det. I kooperativa hyresrättsföreningar finns stor anledning att separera kostnader från hyran för att på så vis ej missgynna de som innehar någon lägenhet mot de som enbart är medlemmar i föreningen (Malmgren, 2004).

3.5.11 Skatter och avdrag

Beroende på vilken modell som används förekommer varierande skatteformer. Där ägarmodellen används och föreningen äger fastigheten schablonbeskattas dessa liksom bostadsrättsföreningar enligt 39 kap. 25 § Inkomstskattelagen. Vad gäller hyresmodellen finns idag inga särskilda bestämmelser vad gäller beskattningen. Här finns två tänkta beskattningsregler som är aktuella. Den som förekommer i lagen om ekonomiska föreningar samt den som förekommer i lagen om kooperativ hyresrätt (Boverket, 2005b).

Då kooperativ hyresrätt till stor del bygger på självförvaltning för att minska kostnaderna för de boende finns anledning att fundera över hur dessa rabatter delas ut. En vinstutdelning till medlemmarna innebär en inkomst som måste deklarerats och skattas. Därmed tvingas både föreningen och medlemmarna skatta för samma vinst. Om föreningen istället sänker hyran, åsidosätts det faktum att dubbelbeskattning uppstår (Boverket, 2005a).

Uppskovsavgift gäller för den som säljer en bostadsrätt eller en villa och innebär att det blir möjligt att skjuta upp beskattningen av reavinsten om personen i fråga senast året efter anskaffar en bostad i liknande prisklass som den som såldes och sedan bosätter sig där. Något likande existerar i dagsläget inte för kooperativa hyresrätter, något som Boverket anser sig vara nödvändigt att införa. På så vis skulle intresset för kooperativ hyresrätt som boendeform öka och skapa en växande rörlighet på bostadsmarknaden (Boverket, 2005b).

3.5.12 Lagrum för kooperativa hyresrättsföreningar

Den kooperativa hyresrättsföreningen är en ekonomisk förening med avsikt att upplåta bostäder till dess medlemmar. Lokaler är inte tillåtet att upplåta och det råder stränga regler om att bostaden inte får användas till något annat än den är avsedd för (Victorin & Flodin, 2016). Regelverket kring kooperativa hyresrätter består utav tre lagar. Lagen (SFS 2002:93) om kooperativ hyresrätt är den som i första hand ska användas. Därutöver hänvisas till Lagen (SFS 1987:667) om ekonomiska föreningar samt Jordabalken (SFS 1970:994) 12. kap vilket innebär Hyreslagen (Boverket, 2004). Intentionerna är att lagen om kooperativ hyresrätt uteslutande ska kunna användas, men lagen om ekonomiska föreningar blir tillämplig i de fall det hänvisas till den och så även hyreslagen. Vid eventuella andrahandsuthyrningar hänvisas istället till Jordabalken (Victorin & Flodin, 2016).

Enligt 1 kap. 3 § Lagen om kooperativ hyresrätt ska en kooperativ förening upplåta minst tre bostadslägenheter. Upplåtelsen ska således handla om bostadslägenheter i

en fastighet som föreningen antingen hyr eller äger. Anslutande mark kan även ingå, men endast om avsikten är att marken ska fungera som komplement till huvudbyggnaden. Vidare i 2 kap. 1-4 §§ måste föreningen vara registrerad och för att det ska bli möjligt krävs ett medlemsantal på minst tre stycken. Vad gäller föreningens förpliktelser gäller enbart föreningens tillgångar och därmed är ej medlemmarna själva ansvariga var för sig (SFS 2002:93).

I lagens tredje kapitel beskrivs regler gällande lägenhetens skick. Föreningen har möjlighet att i sina stadgar bestämma vilket skick lägenheten ska hållas i samt vad som lägenhetsinnehavaren ska vara skyldig till. I samma kapitel kan dessutom föreningen bestämma huruvida hyresgästerna ska svara för det gemensamma underhållet av fastigheten. Här finns en tydlig skillnad mot bostadsrätter, då lägenhetsinnehavarens underhållsansvar i en bostadsrätt ej får finnas utanför den egna lägenheten (SFS 2002:93; Victorin & Flodin, 2016). Vad gäller lägenhetens skick och inre underhåll är reglerna därmed mer anpassade och liknar mer bostadsrättslagen än vad som vanligtvis gäller vid hyresrätter (Victorin & Flodin, 2016).

Vad gäller förverkande av kooperativ hyresrätt avseende dröjsmål med hyra och liknande används uteslutande 12 kap. 42-44 §§ Jordabalken, som innehåller tvingande regler med fördel för hyresgästen (Victorin & Flodin, 2016).

3.5.13 SWOT-analys av kooperativ hyresrätt

En SWOT-analys används vid strategisk planering och vid bedömningar av en viss ändrings möjliga utfall med huvudsakligt syfte att precisera styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Boverket har utifrån sina erfarenheter utfört en SWOT-analys på kooperativ hyresrätt. Med detta verktyg ges en konkret bild av vad som kan förstärka styrkorna, minimera svagheter, utveckla möjligheterna samt hur hot ska undvikas (Boverket, 2005b).

- **Styrkor**

Det spekulationsfria boendet - Medlemsinsatser återbetalas med samma belopp som betalades vid inflyttning när medlemmen flyttar ut.

Ökad boendedemokrati och påverkansmöjligheter - Boendeformen förespråkar stora möjligheter att påverka och bestämma över boendet vad gäller hyra och förvaltning vilket medlemmarna i föreningen gemensamt hanterar.

Vilja och motiv till engagemang - En vilja och engagemang krävs för att kooperativ hyresrätt ska fungera. Med vetskapen om den makt medlemmarna sitter inne på samt möjligheten till sänkta boendekostnader skapas en vilja och engagemang att driva och vårda föreningen.

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

- **Svagheter**

Passar inte alla - Olika individer tycker och tänker olika, varvid kooperativ hyresrätt inte kommer vara en upplåtelseform som tillfredsställer samtliga. Somliga kan tycka låga upplåtelseinsatser utan indexreglering är en svaghet, då det på flertalet orter i Sverige funnits en stor värdeökning på bostäder. Ett ökat ansvar och en ökad självförvaltning kan vara ansträngande och krävande och ej lika fritt som hyresrätten kan upplevas som.

- **Hot**

Osäkerheten med spelregler - Då kooperativ hyresrätt är en relativt ny och obeprovd upplåtelseform blir osäkerheten kring dess regelverk en hämmande faktor. Detta kan leda till att formen ej blir tillräckligt prövad vilket utgör ett stort hot för dess framtida utveckling som konkurrerande och kompletterande upplåtelseform.

Brister i regelverken - De som har intresserat sig för kooperativ hyresrätt har mer eller mindre funnit brister i regelverket. De som skapat kooperativa hyresrättsföreningar har även de funnit lagbundna hinder, som hämmar utvecklingen och därmed försvagar formen i jämförelse med övriga upplåtelseformer.

Bristande kunskap - Det kanske mest avgörande hotet mot upplåtelseformens utvecklingsmöjligheter är bristen på kunskap bland gemeneman. Den upplevda okunskap bland hyresgäster gör att en efterfrågan på dessa typer av bostäder uteblir. Utan efterfrågan och med en okunskap bland fastighetsägare och entreprenörer skapas på liknande sätt inga kooperativa hyresrätter. Saknas dessutom kunskap hos kommuner ges inte kooperativa hyresrätter samma förutsättningar som övriga upplåtelseformer erhåller vid marktilldelningar och övriga upphandlingar kommuner deltar i. Få kooperativa hyresrätter i praktiken skapar ytterligare en ökad tveksamhet för upplåtelseformens möjligheter till att vara något användbart över huvud taget.

- **Möjligheter**

Den största möjligheten till en lyckad utveckling av kooperativ hyresrätt är att det finns en ordentlig efterfrågan. På grund av den rådande okunskapen om upplåtelseformen, är det svårt att uttala sig om det finns någon faktisk efterfrågan. En stark efterfrågan har ändå funnits bland de få bostäder som på senare tid byggts som kooperativa hyresrätter. Byggherrar och entreprenörer har dock varit fortsatt tveksamma då uppfattningen som råder är att kooperativa hyresrätter enbart gynnar hyresgästerna.

- **Utveckling av styrkorna**

SWOT-analysens sammantagna resultat framhäver möjligheterna för hyresgästerna att påverka sitt boende och sina boendekostnader i större utsträckning än vad som är möjligt med andra upplåtelseformer. En generell uppfattning bland hyresgäster är avsaknaden av påverkansmöjligheter, vilket tydliggörs då bostadsrätter har mer påverkansmöjlighet och det i sin tur skapar nöjdare hyresgäster. Kooperativ hyresrätt tar därmed fasta på kritik riktad mot de gamla upplåtelseformerna och utvecklar en självförvaltning och möjlighet att hantera den egna lägenheten men även gemensamma utrymmen, drift och skötsel samt underhåll i samarbete med föreningen. Detta skapar nöjdare hyresgäster med ett ökat engagemang som leder till ökad trivsel och trygghet hos de boende.

3.5.14 Utmärkande egenskaper för kooperativ hyresrätt

Ur ett långsiktigt perspektiv för att överleva som upplåtelseform ska kooperativ hyresrätt förekomma som både hyres- och ägarmodell, vara ekonomisk fördelaktig och förhindra finansieringsproblem genom kreditgarantier. Drivkraften för att välja kooperativ hyresrätt grundas i den förbättrade boendedemokratin och de ökade påverkansmöjligheterna, men även den gemenskap och trygghet som skapas. I nyproduktionssammanhang är grundtanken att de boende inte ska tvingas till några större ekonomiska satsningar för att erhålla en bostad. Spekulationsfritt boende i kombination med att hyresgästen erhåller lika stort belopp vid utflyttning som vid inflyttning skapar en trygg och ekonomisk hållbar situation. Självförvaltning är en stor del i grundidén för boendet och ger hyresgästerna möjlighet att anpassa boendet och minska kostnaderna och därmed erhålla en lägre hyra (Boverket, 2005b).

Den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform kan sammanfattas på följande sätt:

”Ett spekulationsfritt boende som ger hyresgäster

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

3.5.15 Utveckling för genomslag i framtiden

Boverkets analys hävdar att kooperativ hyresrätt kan vara ett värdefullt komplement värt att satsa på sett ur hållbarhetssynpunkt. Nyckeln till framgång handlar om att synliggöra formen och försöka undanröja den okunskap som verkar råda kring ämnet, som skapar en negativ särbehandling gentemot övriga upplåtelseformer. Det är därmed av stor vikt att lyfta fram de delar som kooperativ hyresrätt har ensamrätt om och på så vis öka publiciteten och ändra uppfattningen. Med en ökad kunskap bland kommuner och intressenter kan nyproduktionen ta fart och kommuner kan vid försörjningsplanering och vid planering av bostadsområden ha kooperativ hyresrätt i åtanke. Utredningar och kvalitetsundersökningar är även

det av stor vikt, för att öppna möjligheter och ge värdefull information för att öka intresset bland såväl entreprenörer, fastighetsägare och andra tänkbara intressentgrupper. Utan kunskap och kännedom bland folk är det omöjligt att uppleva en ökning av kooperativ hyresrätt (Boverket, 2005b).

Med beskrivna egenskaper för upplåtelseformen finns möjligheter att på längre sikt öka antalet nyproducerade bostäder i Sverige och skapa gemensamma och trygga bostadshus. Då miljonprogramshusen har en övervägande del ensamhushåll och invandrargrupper, skulle dessa gynnas av sådana förhållanden. Dessutom finns en växande äldre generation som i kombination med ökat tryck på äldreboenden ställer Sverige inför omänskliga prövningar, då tillgängligheten inte räcker till i flerbostadshus byggda på 50- och 60-talet som oftast saknar hiss. Med kooperativ hyresrätt finns möjlighet att skapa unika lösningar för olika typer av människor, där kvarboendepincipen skulle kunna sänka kostnaderna inom socialtjänsten (Boverket, 2005b).

För att lyckas framstå som ett seriöst komplement och kunna interagera tillsammans med redan etablerade boendeformer måste inställningen till upplåtelseformen förändras. Ett viktigt inslag är att formen uppfattas på ett korrekt sätt innehållande de utmärkande delarna som den innebär. De tveksamheter som uppkommit i och med lansering bör även de överbevisas för att ge formen en värdig chans. Att skapa en ny upplåtelseform är inget som görs över en natt och kräver sin tid. För att kunna bli en etablerad och använd form måste hyresgäster känna till formen och vidare efterfråga den. Inte förrän tillräckligt många kooperativa hyresrätter finns, som dessutom fungerar på ett bra sätt, där även kommuner och fastighetsbolag satsar, kommer kooperativ hyresrätt befinna sig i underläge gentemot övriga upplåtelseformer. En statlig hjälp till en början för att succesivt minska misstron och bevisa formens egna bärkraft kan vara en del i utvecklingen (Boverket, 2005b).

För att kooperativ hyresrätt ska kunna etablera sig som godtycklig upplåtelseform specificerar Boverket (2005b) tre situationer där de ser störst potential att inledningsvis börja med kooperativ hyresrätt för att fylla en viktig samhällsnyttig funktion. Nyproduktion av kooperativa hyresrätter som seniorboenden är den första, skapa ökad integration bland områden som är utsatta är den andra och den tredje handlar om att få en ökad nyproduktion av lägenheter lämpade för människor med vanliga inkomster. Genom dessa tre situationer möjliggörs en utveckling av kooperativ hyresrätt i hela Sverige som vänder sig mot en bred krets. För ökad nyproduktion kan fastighetsbolag och entreprenörer spela en viktig roll, där ett initiativtagande kan öka antalet kooperativa hyresrätter samt dess genomslag (Boverket, 2005b).

3.5.16 Kooperativ hyresrätt idag

Svårigheten att framstå som ett välbetänt komplement till övriga upplåtelseformer har varit det största problemet för kooperativ hyresrätt. Okunskap, oklart regelverk och svårighet med finansiering betonas som möjliga orsaker till dess uteblivna

framgång. Boverket (2005b) bedömde att år 2015 skulle den kooperativa hyresrätten fungera på egna meriter, och att hälften av Sveriges befolkning skulle vara medvetna om att det fanns en fjärde upplåtelseform i Sverige vid namn kooperativ hyresrätt.

SABO (2009) gjorde en uppföljning på Boverkets rapport om kooperativ hyresrätt som publicerades 2009. Antalet kooperativa hyresrätter som då fanns var svårt att definiera och är så än idag. Detta då det ej existerar någon samhällsinstitution som har ansvar att se till antalet föreningar med kooperativ hyresrätt och dess utveckling över tid. Bolagsverket för, som tidigare i arbetet visats, statistik på antalet registrerade kooperativa hyresrättsföreningar och dessa var 2015 124 stycken till antalet. Någon statistik vad gäller fördelningen mellan ägarmodellen och hyresmodellen finns dessvärre inte. Även om en ökning har skett sedan 2002, finns det även planerade projekt som ej genomförts. AB Alebyggen planerade ett projekt med upplåtelseinsatser på 1,2 miljoner kronor och hyra kring 8500 kronor. I brist på medlemmar blev projektet tvunget att ombildas till bostadsrätter. Strömstadsbyggen AB råkade ut för likande situation med brist på medlemmar och lägenheterna uppläts som hyresrätter istället (SABO, 2015).

3.5.17 Utvecklingsförslag och långsiktigt hållbara insatser

Boverket (2005b) presenterar två viktiga åtgärdsförslag i regelverket för att kooperativ hyresrätt ska uppfattas som än mer fördelaktig och på allvar kunna komplettera övriga upplåtelseformer vad gäller nyproduktion.

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

Då hyresmodellen enligt gällande lagstiftning saknar bestämda beskattningsregler är det av stor vikt att detta ändras för att göra hyresmodellen mer konkurrenskraftig.

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

För att inte missgynnas gentemot övriga upplåtelseformer bör kooperativ hyresrätt kunna skjuta upp skatten av reavinsten likt övriga upplåtelseformer tillåts.

Som mer långsiktiga insatser ges förslag på statsbidrag för att främja utvecklingen ytterligare med en ökad samverkan mellan befintliga föreningar, utvecklingsinstanser och andra potentiella aktörer. Då lagen är relativt ny för många torde ett samlat juridiskt stöd finnas tillgängligt för de med frågor gällande

kooperativ hyresrätt. Detta är något som skulle vara användbart både för hyresgäster i kooperativa hyresrättsföreningar, men även för de som intresserar sig för formen och vill veta mer om rättigheter och skyldigheter (Boverket, 2005b).

3.5.18 Kooperativ hyresrätt ur hållbarhetssynpunkt

Framtidsvisioner består idag till stor del utav hållbarhetsbedömningar utifrån tre hållbarhetsaspekter såsom ekonomisk, social samt ekologisk hållbarhet. Där möjliggörs en bedömning av långsiktiga förutsättningar och skapar en helhetsbedömning (Nationalencyklopedin, 2016a). Kooperativ hyresrätt har även den utvärderats ur ett hållbarhetsperspektiv bestående av ovan presenterade delar.

Ekonomisk hållbarhet

Genom den låga insats som finns vid inflyttning i en kooperativ hyresrätt möjliggörs lägre boendekostnader. Dessutom är insatserna spekulationsfria vilket ger en trygghet till hyresgästen att oavsett vad som händer med marknaden påverkas de inte, samtidigt som de återbetalas med samma belopp vid utflyttning. Medlemmarna i föreningen styr över självkostnaderna, och kan själva fastställa hyror. Möjligheten att ha fler medlemmar än enbart de som bor i en lägenhet, leder till att vakansrisken minskar. Sett ur ett fastighetsbolags synvinkel som använder sig utav hyresmodellen, finns en ekonomisk trygghet genom att teckna avtal med långa avtalstider med föreningen i fråga (Utvecklingsbolaget Sverige AB, 2016).

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten förstärks genom den självförvaltning som råder bland medlemmarna och hur detta ökar tryggheten och den sociala gemenskapen. Ett ökat ansvar och ökad förvaltning har även effekten att medlemmarna tenderar att vårda sin fastighet på ett bättre sätt (Utvecklingsbolaget Sverige AB, 2016).

Ekologisk hållbarhet

Med en ökad självförvaltning ökar kontrollen av resurser såsom värme, vatten och sophantering med avsikt att förbättra och minska resursanvändningen. På så vis sänks de boendes kostnader samtidigt som en mer hållbar miljö främjas (Utvecklingsbolaget Sverige AB, 2016).

4 Empiri

I detta kapitel presenteras och redogörs svaren från de genomförda intervjuerna. För att skapa en enklare och mer överskådlig bild av hur de olika intervjupersonerna resonerar kring samma frågor, har intervjufrågorna delats in i 3 huvudområden med respektive underrubriker, där svar från intervjupersonerna kommer presenteras samlat under rubrikerna. Därmed ges en möjlighet till läsaren att enklare bilda sig en uppfattning om hur de olika intervjupersonerna ställer sig till en och samma problemställning.

4.1 Den kooperativa hyresrätten

4.1.1 Beskrivning av den kooperativa hyresrätten

Intervjuperson 1 beskriver den kooperativa hyresrätten som ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. Uppkomsten grundas i att regeringen på 90-talet var intresserade av att skapa en form som skulle utveckla inflytandet för de boende, och ge dessa mer rådighet åt deras vardag. Intervjuperson 4 poängterar att formen är relativt ny, som dock funnits förr men inte inte samma utformning som idag. Likheter med hyresrätten finns då det i grunden är en hyresrätt och kooperativa hyresrätter likt hyresrätter påverkas i mångt och mycket utav Jordabalkens 12 kap. Hyreslagen. Likheter med bostadsrätten bygger på att det är en särskild typ av ekonomisk förening. Intervjuperson 3 är något tveksam vad gäller själva definitionen och att det finns två modeller, men hans version är relativt lik intervjuperson 2 vilket lyder: ”Ett medlemsägt hyreshusföretag i form utav en ekonomisk förening”.

4.1.2 Fördelar, målgrupp, inriktning och modell

Vad gäller fördelar har intervjuperson 3 den uppfattningen att mot hyresrätt har formen inga direkta fördelar. Hyresrätten har ingen insats och är hyresgästen inte nöjd är denne efter 3 månader av med både bostaden och allt ansvar. Mot bostadsrätten däremot är insatsen lägre såsom drygt hundra tusen kronor mot flera miljoner kronor. Om hyran direkt eller indirekt kommer att bli lägre är intervjuperson 3 tveksam till, och ser mest den ökade självförvaltningen som det omvända till RUT-avdraget. Intervjuperson 4 på Byagården utnämner gemenskapen som den största fördelen med formen och att du som medlem och hyresgäst inte förlorar något med den här formen. Därutöver vetskapen att de sköter saker och ting själva och att det inte finns någon hyresvärd som bestämmer över beslutsfattandet. Allt sker på mötena som hålls frekvent där det beslutas om den ekonomiska framförhållningen samt kommande investeringar. Finessen med självförvaltningen är att det alltid finns något att göra vilket gör att risken att bli uttråkad minimeras. För de som inte mäktar med självförvaltningen hjälper övriga gladeligen till.

Intervjuperson 2 framhäver fördelar jämfört med den traditionella hyresrätten och liksom intervjuperson 3 och 4 görs jämförelsen främst mot ägarmodellen. Den kooperativa hyresrätten har inte någon extern ägare med syfte att få någon

avkastning på insatt kapital, utan det är helt och hållet de boende i fastigheten som gemensamt äger huset och därmed har en överblick över fastighetens samtliga kostnader. De kan därefter gemensamt fatta beslut gällande teknisk standard och vilken typ av förvaltning som skall genomföras. Dessutom blir det enklare att hantera frågor gällande lägenhetens inre underhåll, då det är de boende själva som står för det.

Intervjuperson 1 är ense med intervjuperson 2 om fördelarna att föreningen står som hyresvärd. Dessutom är det föreningen själv som beslutar om hyran för respektive hyresgäst, till skillnad från den traditionella hyresrätten där detta bereds gemensamt av fastighetsägarföreningen och hyresgästföreningen enligt en förhandlingsordning. Intervjuperson 1 uttrycker formen som: ”En väsentlig förbättring och utveckling av hyresrätten, där boende kan få mer rådighet över sin boendevardag och boendeekonomi”. Vad gäller fördelar mot bostadsrätt är situationen egentligen densamma med ägandet. Den egentliga skillnaden och fördelen för kooperativ hyresrätt är den att andelen som förvärvas i bostadsrätten är marknadsprissatt, medan upplåtelseinsatsen i kooperativ hyresrätt är spekulationsfri och satt av föreningen i syfte att hitta rätt medfinansiering för att kunna uppföra huset på ett ekonomiskt godtagbart sätt. Intervjuperson 1 menar att det spekulationsfria inslaget är än mer eftersträvanvärt idag jämfört med bostadsrätten, än det var när formen skapades. Hyresmodellens fördelar handlar om att föreningen kan ta eget ansvar för den egna förvaltningen, såsom trappstädning och hushålla med vatten, värme och el. Summan av det ger lägre hyror i nyproduktion och en mer gynnsam hyresutveckling över tid. ”Det har visat sig vara en styrka att hyresgästerna fått ta ett större ekonomiskt ansvar. Spekulationsfri insats, ökat inflytande och ansvar över förvaltningen gör att man möter andra behov. Hyresgäster som vill råda bättre över sin bostad och de som vill ta ett ökat ekonomiskt ansvar kan göra det utan att konkurrera om det högsta priset”.

Intervjuperson 1, som var delaktig i den utredning som genomfördes av Boverket 2004, pekade där på 5 områden där kooperativ hyresrätt skulle vara överlägsen övriga upplåtelseformer. Samtliga intervjupersoner är eniga om en målgrupp, och det är äldre eller även kallat seniorer. Enligt intervjuperson 1 är detta en målgrupp som efterfrågar den kooperativa hyresrätten, och fram till 2030 kommer gruppen äldre öka med 480 000 vilket skapar ett ökat behov utav anpassade bostäder. Intervjuperson 4 är tydlig med att formen riktar sig för äldre människor och inte för unga. De äldre har efter pensionen oftast lite sysselsättning och då underlättar det vardagen att det finns saker i den egna fastigheten som kan tas hand om. Att kombinera ett kooperativt hyresrättsområde med ungdomar och barnfamiljer med studsmattor som dessutom inte är hemma på dagarna är inget de ser positivt på. Runt 55 år och uppåt är möjliga åldrar för att bo i deras fastigheter, då unga människor inte är mogna för själva formen.

Intervjuperson 3 tänker främst på målgrupper kopplade till insatsens storlek och olika människors betalningsförmåga. Med insatser upp mot 500 000 kronor blir det komplicerat för en del människor att inneha det kapitalet, samtidigt som ett blacolån med en kontantinsats på 15 procent även det kan vara en omöjlighet för vissa. Därav

bedömer intervjuperson 3 det som en tydlig vinkling mot en så kallad 60+ - kategori, som har relativt välordnat med pengar. Dessutom borde en möjlig inriktning vara mot par, men om barnfamiljer skulle välja denna modell framför något annat tvivlar intervjuperson 3 på. Att leva med bidrag och dåliga löner alternativt låga pensioner ryms inte inom området då insatsen försvårar. I dessa fall skulle hyresrätt passa bättre. Medelklass kring 60+ och par ryms inom segmenteringen, sen om det är en bra segmentering eller ej kan han inte uttala sig om.

Även om intervjuperson 2 instämmer med det faktum att äldre verkar vara den mest tydliga målgruppen för formen, är han av uppfattningen att målgruppen allmänt sett kan vara ganska bred. Han tänker främst på de människor med ett långsiktigt behov av en bostad och där de i största mån vill försöka undvika hyresrättens osäkerhet kring hyresutvecklingen. ”Om man vill bo som i hyresrätt, är beredd att betala en högre månatlig avgift än i bostadsrätt och med intresse av delaktighet i boendet och fastigheten, är kooperativ hyresrätt ett bra alternativ”. Men när han ändå ska komma fram med de främsta målgrupperna med en god framtida utvecklingsförmåga handlar det om seniorer. Med seniorer menas då personer som är för pigga för att vara på något slags institutionsboende, men ändå känner att villan eller den gamla bostadsrätten börjar bli för mycket för att mäta med. De söker då något enklare men gärna något där god gemenskap kan främjas, där kooperativ hyresrätt skulle vara idealiskt. Riksbyggen har redan ett forum för just den här typen av människor, med namn BONUM, men som dock är i bostadsrättsform. Syftet med BONUM är att skapa social hållbarhet i fastigheter som ska uppföras på bra geografiskt läge och med gemensamhetslokal, vilket är intressen som är högt prioriterade för dessa individer. Problematiken med BONUM så som intervjuperson 2 beskriver det är att det oftast blir ganska dyrt, och det finns väldigt många äldre som varken kan eller har lust att binda några miljoner kronor i en lägenhet.

Det här är något som intervjuperson 4 från Byagården instämmer med, då de poängterade fördelar med det spekulationsfria inslaget och att pengar och i synnerhet vinstintresse tappar mark och det blir viktigare att ha hälsan i behåll och må bra ju äldre människan blir. De flesta som säljer en villa tar istället en billigare hyresrätt för att kunna ha mer kapital kvar till nöjen eller en förhöjd levnadsstandard. Här menar intervjuperson 2 att kooperativ hyresrätt skulle kunna spela en stor roll. Det kan då erbjuda ett billigare boende och en mer lättskött fastighet samtidigt som det ges möjlighet att bo i en förening med chanser till gemenskap med grannarna. Här finns en stor lucka på marknaden.

Intervjuperson 1 är inne på samma spår som intervjuperson 2 med fenomenen där äldre personer gör sig av med sina villor eller bostadsrätter. De flesta äldre bor i mer eller mindre avbetalade fastigheter med ett medianpris kring 1-1,5 miljoner kronor. De stora bolagen som idag nyproducerar bostadsrätter prioriterar storskaliga projekt med de bästa lägena i tillväxtregionerna vilket möjliggör en prissättning på mellan 2,5-3,5 miljoner kronor. Att som äldre sälja sin villa för 2 miljoner för att köpa en bostadsrätt för 2,5 miljoner är i de flesta fall otänkbart då äldre ej är villiga att belåna sig med tanke på den del i livet de befinner sig i. Tänk istället en kooperativ hyresrätt

med en insats på cirka 500 000 kronor. Villan säljs för mellan 1 till 2 miljoner kronor och sedan betalas reavinstskatten och det återstår drygt 1,3 miljoner kronor. Efter insatsen i den kooperativa hyresrätten finns 500 000-800 000 kronor kvar i fickan. Tack vare medfinansieringen via insatserna hamnar en kooperativ hyresrätt på hyresnivåer kring 1300 kronor per kvadratmeter, medan nyproduktion i hyresrätter normalt hamnar på 1650-1700 kronor per kvadratmeter. Intervjuperson 1 beskriver sedan ett antal exempel med trygghetsboenden utav karaktären bostadsrätter, där ett av dessa faktiskt är Riksbyggens BONUM, med hyror på uppemot 2000 kronor per kvadratmeter och som därmed blev för dyra för att hyra ut. Ett bygge av PEAB i Rydebäck är ytterligare ett exempel på nybyggnation som hade alldeles för höga hyror. Utgångspunkten måste därmed vara de äldres betalningsvilja och betalningsförmåga. Medianinkomsten för en pensionär föreligger kring 13500 kronor per månad. ”I kombination med att lösgöra kapital och ha pengar kvar i fickan samt en mer anpassad hyra utmärker den kooperativa hyresrätten mot både hyresrätt och bostadsrätt och gör de äldre till en given målgrupp”.

Intervjuperson 5 ser därmed likt resterande intervjupersoner i första hand att målgruppen är seniorer som i ett senare skede i livet lämnar sina hus. Likt intervjuperson 1 och 2 poängterar han insatsernas nivå så att kapital som blir över från försäljningen kan sättas på banken samtidigt som hyran kan befinna sig på en nivå likt resterande bostäder på orten.

Ombyggnad av miljonprogramsområdena, och då inte enbart fysiska upprustningar, utan i samband med det även involvera de boende att kunna ta ett större ansvar, pekar intervjuperson 1 ut som ett annat område där kooperativ hyresrätt är att föredra. Med en accelererande trångboddhet och bristande ansvarstagande från både boende och ägarna tros ombildning till kooperativ hyresrätt kunna lösa problemen. ”Kooperativ hyresrätt lämpar sig därmed främst för ren nyproduktion för äldre, men även för ombyggnad, integration av nyanlända och kanske även ungdomar”.

Intervjuperson 1 och 2 är de enda som förespråkar formen för unga, men intervjuperson 2 tror dock att själva föreningsformen i sig är mer intressant utifrån de äldres synvinkel. De har ett annat behov av trygghet, vilket är en viktig del i fördelarna med den kooperativa hyresrätten. ”De unga tar i princip vad som helst, bara de kan flytta. Där handlar det mer om need to have, than would be nice to have”. Intervjuperson 1 pekar istället på en undersökning bland unga, med en fråga hur fler bostäder för unga ska kunna tillskapas, där kooperativ hyresrätt överlägset vann som alternativ. De unga ville få mer påverkansmöjlighet och det spekulationsfria inslaget både vad gäller hyran och insatsen samt möjligheten att ingå i en föreningsgemenskap ansågs som starka värden.

Utvecklingsbolaget tillsammans med PEAB har även tagit fram uppgifter som visar hur förvaltningskostnader i dessa typer av områden skulle kunna minskas till 300 kronor per kvadratmeter mot de 650-680 kronor per kvadratmeter som normalt åläggs till förvaltning. Genom till exempel självförvaltning och självkostnadshyra, och genom en översättning till ren produktionskostnad skulle det innebära en

minskning med minst 10 000 kronor per kvadratmeter på totalkostnaden. Därav har intervjuperson 1 den uppfattningen att det inte finns några skäl till att bygga extremt små lägenheter till ungdomar och studenter. Målet ska inte vara att bygga sämre för unga, utan det handlar om att bygga smartare.

Vad gäller den geografiska placeringen av kooperativa hyresrätter och i vilka sammanhang det skulle fungera råder det olika uppfattning om. Intervjuperson 1 kopplar det till målgruppen äldre och deras boende ses oftast i små och medelstora kommuner. Sett till den äldre kategorin minskar rörligheten i takt med att åren går, och forskning visar att personer över 80 år aldrig flyttar ur den egna regionen som personen i fråga tidigare varit bosatt i. Att bostadsföretagen väljer att bygga havsnära med havsutsikt har ingen förankring i att det skulle vara de äldres högsta önskemål. I de område som varit ens eget i flera år har det skapats sociala investeringar samt en kunskap om ens närmiljö vilket är värden som ju äldre en person blir, blir än starkare. På så vis blir äldre allt mer överrepresenterade ju mindre kommunen är.

Intervjuperson 4 har tron att kooperativ hyresrätt kan fungera överallt, så länge det ligger ett gediget förarbete bakom. Både storstad och mindre orter ses som tänkbara etableringsplatser. I fallet med Byagården är de ense om fördelen att fastigheterna befinner sig precis i anslutning till ett äldreboende, som öppnar för aktiviteter samt viss hjälp vid sjukdomar och vid behov av läkarvård. De betonar dock att insatserna kostar en del, så det riktas till en specifik grupp av människor. Då nyproduktion av hyresrätter genererar höga hyror i små orter, kan kooperativ hyresrätt vara en lösning. Storleken har dock betydelse i detta fall, i den omfattningen att antalet lägenheter ej får vara för många, då risken finns att poängen med gemenskapen går förlorad. 12 lägenheter finns på Byagården och upp mot 20 lägenheter anses vara godtagbart för att formen ska behålla sin charm.

Intervjuperson 3 tänker sig att en storstad per definition har en större differentiering bland sina segment, och därav anledningen till att det mer riktas till en större stad men inte någon storstad. Med rätt driv skulle det dock även vara möjligt på mindre orter. ”Med den lilla reservationen att det kan lyckas ibland, så är jag mycket tveksam”. Då det är en väldigt udda produkt krävs ett större segment för att kunna hitta kunder som vågar nappa. Han ser det inte som någon lösning, snarare som ett hyggligt alternativ som bidrar till bostadsförsörjning men inte i någon större utsträckning.

Vad gäller kooperativ hyresrätt som ett alternativ på mindre orter är intervjuperson 2 och 3 av samma uppfattning att kooperativ hyresrätt inte på något sätt gör det billigare att bygga, utan det handlar snarare om en annan omfördelning av kostnaderna. Att bygga på en mindre ort med relativt låga marknadsvärden, är lika kostsamt oavsett vilken upplåtelseform som används och kostnaden hamnar per lägenhet på cirka 30 000 kronor per kvadratmeter. Intervjuperson 2 ser dock en vinkling till att i områden med mycket villabebyggelse med äldre personer som är beredda att betala lite mer för ett annat boende, skulle vara intressanta områden för kooperativ hyresrätt som boendeform.

Intervjuperson 1 ser tydligt en marknad för kooperativa hyresrätter i ren nyproduktion på svagare bostadsmarknader. Vid utgångspunkten att marknadsvärdena är väldigt väldigt låga och därmed förhindrar möjligheten till att använda det som belåning på bank, finns det hos Boverket ett schablonbelopp på 16 000 kronor per kvadratmeter som det kan ställas ut statlig kreditgaranti för. Han visualiserar ett exempelbygge där prefabricerade moduler används för att kostnaderna ska kunna hållas på en låg nivå, vilket gör att den totala kostnaden inklusive mark och moms kommer hamna kring 22 000 kronor per kvadratmeter. Därmed återstår alltså 6000 kronor per kvadratmeter som saknar finansiering, vilket då ska finansieras med insatser vilket enligt honom ger insatser kring 450 000 kronor, vilket då skulle vara fullt genomförbart och rimligt i och med tidigare beskrivna fenomen där villan säljs alternativt att ett lån beviljas. Dock finns det en rad problem med den här typen av projekt på svagare marknader, med en svag tillit kring nyproduktion från de boende men även från kommuners sidor att våga investera. Med statliga kreditgarantier och där kommuner kan hjälpa till via kommunal borgen för att hjälpa föreningar under byggtiden med finansiering av toppen av byggkreditivet samt ställa ut en förlustgaranti om fallet att en ny hyresgäst inte hittas skulle uppstå och det då finns en säkerhet för den utflyttade att återfå sin insats, skulle minska problemen. Som intervjuperson 1 ser det krävs ett ömsesidigt samarbete för att skapa en småskalig bostadsproduktion, där kommunen kan se till parametrar såsom tillväxt och ökad rörlighet och där staten hjälper till för att kreditgivaren ska våga låna ut kapital.

Intervjuperson 5 med dess ställning på Skanska har tron att modellen i första hand är attraktiv på orter med svag byggnation av lägenheter och där den existerande prisbilden talar för följande fenomen. Att en nyproducerad bostadsrätt har ett försäljningspris som överstiger villorna på orten alternativt att en nyproducerad hyresrätt hyresmässigt ligger långt över vad som anses som normal hyra på orten.

När målgrupper, inriktningar och geografiska placeringar diskuterats redogör de fyra för vilken av de olika modellerna de förespråkar samt i vilka sammanhang de bäst lämpar sig. Intervjuperson 4 bor i en ägarförening och förklarar styrkan med ägarmodellen att föreningen styr hela kedjan. De har en kontaktperson på den lokala banken som de träffar några gånger om året, men för övrigt sköter de allt på egen hand. I det ränteläge som nu åligger främjas ägarmodellen. I de fall ingen i föreningen är intresserad av att sköta självförvaltningen är hyresmodellen ett mer lämpligt alternativ där en fastighetsägare då har hand om drift och underhåll. En ägarförening som tappar lusten eller av någon anledning inte klarar av självförvaltningen och vad det innebär, kan köpa de tjänsterna av någon annan. Bygårdan anlätade HSB första året men det blev en ganska kostsam historia och de valde helt enkelt att själva köpa in gräsklippare och snöslungor för att stå för drift och underhåll i egen regi. I takt med den affärsidén ser de möjligheter för tillskapande av nya småföretag som kan verka som avbyttjänst i kooperativa hyresrättsföreningar.

Riksbyggen har ingen erfarenhet av hyresmodellen men betonar att den kan hjälpa till i de fall finansiella medel saknas och det finns en fastighetsägare med affärsmodell att blockuthyra fastigheter. I sin tur förloras en del självbestämmande från föreningen som egentligen är poängen med den kooperativa hyresrätten som boendeform. Intervjuperson 3 skulle utan tvekan satsa på hyresmodellen då det i den finns ett tidsmässigt slut och en annan kapitalstyrka hos ägaren att kunna hantera stambyten och andra större renoveringsprojekt. Att ägaren då vill ha avkastning är han väl medveten om, och därmed bidrar det till en högre kostnad men bidrar även till en lägre riskexponering. Ägarmodellen däremot ställer höga krav på föreningen och att fondering görs så att det finns tillräckligt mycket kapital för att kunna täcka exempelvis större markarbetsprojekt.

I de fall en långsiktig fastighetsägare finns, kan hyresmodellen vara mer anpassad för större projekt, menar intervjuperson 1. I de fall bebyggelse görs på svagare bostadsmarknader för exempelvis ungdomar och för integration, borde hyresmodellen vara att föredra. Vad gäller äldres boende passar i första hand hyresmodellen bättre, då äldre i den situation de befinner sig i oftast söker ekonomisk trygghet. Vid hyresmodellen har avtal slutits och det finns därmed en ekonomisk förutsägbarhet, om exempelvis taket av någon anledning skulle blåsa av. Han poängterar dock att ägarmodellen visst kan fungera inom det äldre segmentet, där just Byagården är ett bra exempel.

4.1.3 Formens möjligheter, risker och nackdelar

Intervjuperson 3 ser den kooperativa hyresrätten som en alternativprodukt för de som anser att insatserna till en bostadsrätt är för höga, och inte som någon nämnvärd konkurrent till den traditionella hyresrätten. Självförvaltning kan till viss del uppfattas som en fördel, men det kräver arbete över tid. ”Kanske överdriver jag det extra arbetet, då det faktiskt finns flertalet bostadsrättsföreningar i landet som fungerar”. Sölveborgshem har inte övervägt att bygga kooperativa hyresrätter, men det i sin tur är inget skäl för att formen inte skulle kunna passa. Han ser en liten lockelse med hyresmodellen att kunna bygga nytt och säkra ekonomin genom insatser och långa blockhyresavtal. Vad gäller insatsernas betydelse och hur avskrivningar fungerar för att gynna Sölveborgshems ekonomiska situation, var något som han inte hade vetskap om rent praktiskt.

Intervjuperson 5 ser den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform som en intressant modell som borde kunna fungera på många marknader där det finns ett bostadsbehov. Utifrån Skanskas perspektiv menar han att den borde ses som ett attraktivt komplement till bostadsrätten och hyresrätten. Vidare menar han att möjligheterna att bygga kooperativa hyresrätter borde vara stora då flertalet orter i Skåne idag står inför ett ökat bostadsbehov. Då skulle den kooperativa hyresrätten vara en lämplig modell för att skapa fler bostäder som är mer anpassade till ortens prisnivåer och deras betalningsvilja.

Intervjuperson 4 ser det ur de boendes perspektiv och framhäver vikten av att de styr kostnaderna och besluten själva, och det inte finns någon fastighetsägare som kräver avkastning vilket då skulle skapa högre hyreskostnader. I de fall någon skulle säga upp sitt avtal och flytta ut, har föreningen 6 månader på sig från nästkommande årsskifte att finna en ny hyresgäst, vilket de räknar med och därmed kan ett byte ske med insatserna emellan den som flyttar in respektive ut. Intervjuperson 1 instämmer med intervjuperson 4 att möjligheterna för de boende är att få större rådighet över sin egen vardag det vill säga bättre kontroll på ekonomin och därmed skapa en gynnsammare hyresutveckling.

Ur fastighetsägarperspektiv menar intervjuperson 1 att den kooperativa hyresrätten ger en unik möjlighet att bygga upp ett intressant bestånd vad gäller nyproduktion. Han betonar två helt avgörande fördelar mot att äga traditionella hyresrätter. Den första handlar om finansieringen. Han använder ett exempel från ett projekt i Skåne. Där är marknadsvärdet på fastigheten 85 miljoner kronor vid överlämnandet till en privat tagare, med förutsättningar att samtliga lägenheter är sålda och att medlemmar är inflyttade och att det finns en förening. Denne tagare förvärvar därmed fastigheten för 85 miljoner kronor där insatserna befinner sig kring 20 miljoner kronor vilket gör att 65 miljoner kronor kvarstår att finansieras. Belåning i en bank möjliggör lån på 70 procent utav värdet vilket motsvarar drygt 60 miljoner kronor. Det betyder att fastighetsägaren själv behöver bidra med 5 miljoner kronor av eget kapital. Rent praktiskt med upplåtelseinsatserna fungerar det på följande sätt att dessa först betalas in till föreningen som sedan lånar ut pengarna till fastighetsägaren via ett skuldebrev som då ränte- och amorteringsfritt kan förvalta dessa medel och behöver då ej använda 20 miljoner kronor från eget kapital. Rent ekonomiskt innebär det att direktavkastningen gentemot det egna kapitalet i traditionell hyresrätt när det gäller finansiellt netto och inte enbart driftsnetto, vanligtvis hamnar på 6 procent. I ovan beskriven lösning där det finansiella nettot inte behöver sättas mot det hela egna kapitalet, utan enbart de 5 miljoner kronor som fastighetsägaren satsar, så kommer resultatet hamna runt 10-15 procent. ”För en fastighetsägare som inte har obegränsat av eget kapital, så är det här oerhört intressant därför du använder 5 miljoner för att få ett värde på 85 miljoner”. Befinner sig sedermera projektet på en ort med hållbar tillväxt kommer fastighetsvärdet att öka successivt de kommande 5 åren, vilket möjliggör ytterligare belåning om fastighetsägaren så vill samt en bättre avkastning på det egna kapitalet. Istället för att en fastighetsägare satsat 25 miljoner kronor av eget kapital på ett projekt, kan 5 miljoner kronor på 5 olika projekt läggas, och på så vis bygga upp ett värde av 5 gånger 85 miljoner, det vill säga 425 miljoner kronor. ”Det här är den ena avgörande fördelen som ingen privat fastighetsägare i dagsläget har begripit”.

Den andra avgörande fördelen handlar om föreningens möjlighet till att upprätta förvaltningsavtal. Föreningen ska enligt upplåtelseformen stå för den lokala driften, huruvida det sker genom självförvaltning eller med hjälp utav underentreprenörer är upp till föreningen själva att besluta om. Som fastighetsägare finns därmed ingen anledning att bygga upp ett kostsamt förvaltningsområde med företagets egna fastighetsförvaltare. På liknande sätt finns inget krav att behöva påträffa rätt område för etablering av projekten för att kunna uppnå en effektiv och godtycklig

förvaltning, utan dessa projekt kan skapas i fem olika städer eller orter, för att finna bästa möjliga område. Som fastighetsägare finns då ett ansvar att serva fem hyresgäster istället för 36 gånger 5, det vill säga 180 stycken. Ur ett fastighetsförvaltningsperspektiv gör detta fastighetsägaren mer effektiv, och kan svara för kameralt stöd eller juridisk hjälp. Intervjuperson 1 menar att det här är en klar affärsidé för privata fastighetsägare, och redan idag är de allmännyttiga bostadsbolagen de största nyttjarna av detta fenomen. Det gäller främst i medelstora kommuner där det tidigare varit svårt att få till stånd lönsamma nybyggnadsprojekt.

Intervjuperson 2 beskriver formens möjligheter utifrån hur Riksbyggen för närvarande använder den kooperativa hyresrätten. De använder den som en samverkanslösning kring finansiering av äldreboende till kommuner. I dagsläget har de 20-25 föreningar som de förvaltar, med geografisk placering i Mellansverige. Idén går ut på att renovera och bygga nya äldreboenden, där då Riksbyggens kunder blir kommunerna. Ägarmodellen är den som används, och Riksbyggen skapar en förening där de själva är medlemmar, kommunen i sin tur är medlemmar samt ytterligare en part för att de överhuvudtaget ska kunna skapa en förening enligt lagen om ekonomiska föreningar. Då kommuner har som ansvar att upprätta och skapa äldreboenden uppstår en anledning för kommunen att gå in med borgen, som då öppnar för att kunna använda externa finansierare som kan ta hand om en större del av den ekonomiska biten. På så vis löses finansieringsfrågan utan att kommunen själva behöver låna pengar, då den ekonomiska föreningen kan göra de tack vare att kommunen går i borgen, och det är den kooperativa hyresrättsföreningen som äger byggnaden med vård- och trygghetsboende för gamla. Ett liknande exempel byggs för närvarande i Bromölla, detta är dock ämnat för något piggare individer.

Vad gäller den kooperativa hyresrättens risker och nackdelar inleder intervjuperson 4 med det faktum att utan personer som står i kö för bostad blir det kris. Värsta scenariot är ifall flera personer flyttar samtidigt och det inte finns någon i kö. De är dock utav åsikten att denna risk är väldigt liten, och att deras boende enbart blir billigare och billigare då de varken har något vinstintresse eller någon inflation, vilket gör att anledningen till att flytta är nästan obefintlig. För att klara underhållsarbeten och eventuella utflyttningar måste ett buffertsparande finnas tillgängligt och de arbetar ständigt med att få till en stadig buffert. De båda känner dock sig väldigt säkra med sitt boende och finner inga potentiella risker över huvud taget. Intervjuperson 1 fyller dock på med några potentiella risker för de boende enligt ägarmodellen, där det ekonomiska risktagandet är en risk. Säg att det byggs 700 000 bostäder som regeringen vill, men att räntor höjs, amorteringskrav ökas och de som köpt bostadsrätter i hopp om att göra vinst blir tvungna att sälja för hälften av priset de köpt för efter 5 år, då drabbar förlusten den enskilde i bostadsrättsföreningen. På liknande sätt finns risken i den kooperativa hyresrätten att om hyresgästen väljer att lämna och flytta ut, kan föreningen helt eller delvis skriva ner upplåtelseinsatsen om föreningens ekonomi är så pass dålig, med stöd utav lagen om ekonomiska föreningar. ”Så fort du är beredd att satsa pengar på någonting för att få en vinst på något annat sätt, så är det ett risktagande”.

För att jämföra med risktagandet i en hyresrätt så väljs där att varje månad i genomsnitt betala en högre avgift. Vad gäller hyresmodellen råder det full avtalsfrihet mellan föreningen och fastighetsägaren såsom blockhyran och vad som ska skötas i vardagen. Därmed kan föreningen själva bedöma hur stor risk och hur stort ansvar som föreningen är villiga att ta, exempelvis att själva sköta kösystemet. Av egen erfarenhet har intervjuperson 1 varit i kontakt med ett 15-tal kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen sedan 2008, och samtliga har haft en uppbyggd kö, aldrig haft vakanser och har en lägre omflyttning än inom allmännyttan i orten, vilket han menar visar på formens styrka med få risker.

En annan del som kan anses vara en nackdel för den kooperativa hyresrätten är tveksamheter kring utflyttning. Dessa bestämmelser följer vad som står i lagen om ekonomiska föreningar. Intervjuperson 1 beskriver ett exempel för att göra situationen mer lättförståelig. Ett antagande görs att en person säger upp sin lägenhet i mars, och blir då av med sin lägenhet 3 månader senare, närmare bestämt 1 juli. I samband med att lägenheten sades upp, sades även medlemskapet upp. Medlemskapet upphör dock inte förrän vid årsskiftet. Från det att medlemskapet upphör har föreningen enligt lag minst 6 månader på sig innan utbetalning av insatsen ska ske. Alltså dröjer det till juli året därpå innan pengarna återfås. Anledningen är att en ekonomisk förening måste kunna visa på ett bokslut där det framkommer att föreningen innehar tillräckligt mycket eget fritt kapital för att göra återbetalningen. Skulle föreningen av någon anledning ha noll kronor i eget kapital, har föreningen en rätt och en skyldighet att till hundra procent skriva ner återbetalningen. För att undvika scenarion likt det här pekar han på vikten att vid nyproduktion med ägarmodellen avsätta några upplåtelseinsatser till det egna kapitalet så att det redan från dag ett finns pengar till en eventuell återbetalning. Skulle det finnas köande personer och att föreningen när den tidigare hyresgästen flyttar ut kan få en ny hyresgäst, kan de enligt lag betala ut i förtid men måste då skriva en formell lånehandling. Det här görs i praktiken inte utan en direkttransaktion och byte av pengar sker istället för att underlätta, säger han. Enligt tidigare ser Byagården det här scenariot som en fördel utifrån deras förening, då det ger gott om tid att finna en ny hyresgäst.

Intervjuperson 2 fyller även han i med risker för de boende, men där de tar en lägre risk jämfört med exempelvis bostadsrätter då insatsen i kooperativa hyresrätter ska vara lägre. Som tidigare beskrivet är det risk för vakanser som är ett hot, men i dagens läge med stor efterfrågan på bostäder anses det som en teoretisk risk. Dock finns risk för kommande bostadskriser likt de som var i början på 90-talet där personer utannonserade lägenheter med gratis månader, och då även en ökad risk för att bli av med hela sin insats och än mer allvarligt hela sitt boende. Som boende i en kooperativ hyresrätt får hyresgästen dessutom inte som individ ta del utav den allmänna värdeökningen på fastigheten, då insatserna ej indexuppräknas. Därmed löper de ingen risk för förlust, men istället en risk för utebliven vinst. På så sätt menar han att flera vakanser blir ett större problem i en bostadsrättsförening än i en kooperativ hyresrättsförening. Mot hyresrätten har alltså den kooperativa hyresrätten

ett begränsat men ändå ett ekonomiskt risktagande, dels med den individuella insatsen men även för hela föreningen.

Intervjuperson 2 förklarar även risker utifrån ett fastighetsbolags perspektiv. I hans mening är risken i stort sett densamma som när en bostadsrätt byggs. Fastighetsbolaget skapar ett projekt och när det är färdigt överläts det till en annan ägare, och samtidigt upphör fastighetsbolagets risk. Skulle en bostadsrättsförening få tomma lägenheter och gå i konkurs, är det inget som skulle drabba exempelvis Riksbyggen i någon ekonomisk mening. Liknande fenomen uppstår alltså vid byggnation av kooperativa hyresrätter. Risken åligger fastighetsbolaget från det att mark införskaffas, under entreprenadtiden fram tills dess att lägenheterna är sålda. När inflyttning skett och överlåtelsen är klar, upphör Riksbyggens risk i de fall ägarmodellen används.

”Jag ställer den stora frågan, dels föreningens risk vid vakanser men också medlemmens risk att vara medlem i en förening som har vakanser”. Så beskriver intervjuperson 3 situationen och är intresserad av att förstå den riskens allokering. Han har även svårt att se att självförvaltningen som metod håller över tid då det i början kan vara lätt att säga att det är enkelt att sköta, men att det efter 20-30 år och med en otillräcklig fondering inte är lika roligt längre. Han ser även likheter med Samfällighetsföreningen, som dessvärre efter en tid fick problem på grund utav dåliga ledningar under marken vilket ställde till och utmanade föreningens ekonomiska situation. Men även om något kan sparas in på driften, med frågetecken över tid, så är det återigen fenomenet med riskens allokering som är osäkert. Byggaren tar inte den risken, utan den som äger fastigheten vilket i sin tur blir medlemmarna. Vid hyra med traditionell hyresrätt har den boende ingen risk alls, medan vid hyra i en förening finns risken att föreningen tappar medlemmar och att det dyker upp mycket periodiskt underhåll. Situationen där föreningen inte får någon ny hyresgäst, undrar han hur det fungerar rent praktiskt. Kanske är det så att föreningen måste låna pengar för att betala tillbaka. Om det bygger på ett permanent tillflöde av medlemmar borde en storstad vara mer passande som geografiskt läge, även med tanke på insatserna och dess storlek.

Intervjuperson 3 jämför sedan med ett eget projekt i en nyttillkommen stadsdel, Ljungaviken, där de för närvarande själva står inför vakanser. 40 000 kronor i månaden förloras vilket istället hade kunnat finansiera ytterligare en medarbetare. Anledningen är en udda produkt, och ju mer udda produkt ju större risktagande innebär det. Här är det ytterst viktigt att känna av sin marknad. ”Största risken är att man är tondöv för vad kunderna vill ha”. Huset som nu har vakanser var ett hus förvaltaren var intresserad av, medan kunderna inte efterfrågade det. Han gör sedan en jämförelse med en historia från flygbolaget Sas, där de valde att köpa in nya plan som piloterna älskade. Problemet var bara det att de då inte kunde flyga med lika täta avgångar och därmed tappade de resenärer. Trots att piloterna älskade planen så var det en dålig affär, och de valde sedan att ställa de nya planen på marken och återta de gamla.

Intervjuperson 3 framhäver alltså riskens allokering som det största hindret för den kooperativa hyresrätten. Dessutom ställer han sig frågande till om människor vill ha något som är jättebra eller om de nöjer sig med något som är tillräckligt bra. Uppenbarligen är folk av den uppfattningen att de tycker bostadsrätt är tillräckligt bra, och att perfektion inte alltid är det bästa. Den högre graden av självförvaltning anser han vara en nackdel snarare än en fördel, med risk att det inte kommer att hålla över tid. I bostadsrätter med städdagar fungerar det, men i kooperativ hyresrätt där medlemmarna ska äga både fastigheten och dess infrastruktur blir situationen annorlunda. Är dessutom målgruppen 60+ -kategorin, är det ett frågetecken om dessa människor verkligen skulle kunna göra så mycket som de gärna vill. Att hushålla i ett nybyggt hus är sin sak, men kommer det kunna ägas med samma engagemang 30-40 år senare. Möjligen är det ett ekonomiskt fördelaktigt boendalternativ, men då är behovet av marknadsföring än viktigare. Nackdelar som dock väger ganska tungt är den ekonomiska exponeringen med personer hyresgästen inte känner och dessutom självförvaltningen och det gemensamma ansvarstagandet, som han är av uppfattningen inte kan användas för att sälja in konceptet.

Ur ett större perspektiv beskriver intervjuperson 1 två fenomen som indirekt blir nackdelar och hinder för den kooperativa hyresrätten. Sett utifrån ägarmodellen som är den mest ekonomiskt sårbara, är nackdelen den att bankerna ännu inte blivit tillräckligt insatta i den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform och har den inte i sina modeller. Det som bankerna har störst invändning mot handlar om att det är föreningen som tar den största delen utav lånet, där det inte direkt handlar om risken utan det att banken tjänar mer på att låna ut till enskilda bostadsrättsinnehavare vid bostadsrätt än till föreningen. Detta därför att de då sprider riskerna mellan 30 innehavare som tar större lån, än till 30 hyresgäster där föreningen tar lånet, och då ökar även bankens risk. Dessutom uppstår ett skensamband, då den kooperativa hyresrätten spelar störst roll utanför de så kallade AA+ områdena, där bankerna har ett mindre intresse att låna ut pengar till då de hellre allokera sina resurser till de mest attraktiva områdena. På så vis blir bankens inställning ett problem för den kooperativa hyresrättens utveckling. Ett annat problem kopplat till bankerna gäller direktavkastningskraven och hur dessa används i deras värderingsmetoder. Ju sämre läge ett projekt har, desto högre avkastningskrav. Därmed ger ett projekt i bra läge ett lägre avkastningskrav. Bedömningen görs utifrån risk och ränta, för att vara säker på att tillräckligt mycket kapital finns vid vakanser och räntefluktuationer. Där en sämre marknad tycks finnas, blir avkastningskravet cirka 8 procent med ett marknadsvärde på 20 miljoner kronor medan samma projekt med samma fastighet, hyra och drift på ett bättre läge kan hamna på 4 procent och då ge 70-80 miljoner kronor. ”Det här är något som inte följt med utvecklingen på bostadsmarknaden. Idag när vi har minusränta, varför ligger man då kvar på ett avkastningskrav på 9 procent när man kommer utanför storstadsregionerna. Det är fullständigt oförklarligt”.

I de fall som intervjuperson 1 diskuterade när det gällde kooperativa hyresrätter på svagare bostadsmarknader, där en kommunal garanti finns som täcker ersättningen för vakanser och därmed minimerat räntan och minimerat risken, ligger banken ändå kvar på sitt avkastningskrav för att deras modell säger så och han menar även att det

inte finns någon logik i den värderingsmetoden. Marknadsvärderingsmetoden är det enskilt största hindret, i kombination med att bankerna väljer att allokera sina resurser till de mest attraktiva områdena, och inte där det finns störst bostadsbehov. Bankerna utgör därmed ett stort hot. Bankerna bedömer dessutom att trots att staten via statliga kreditgarantier och kommuner via garantier hjälper till med finansiering, finns det för stora risker vad gäller avkastningen och marknadsförhållandena på orten när det gäller mindre orter. Bankens resonemang grundas i att om de inte är villiga att ta risken ändå upp, finns det ingen anledning att gå in med halva risken, då de bedömt att projektet inte kommer hålla. Detta leder vanligtvis till att projekten blir utan pengar. Finansieringen blir därmed ett stort hot där det enligt intervjuperson 1 finns ett behov av reformering i lagen för att bankerna lättare ska kunna ställa ut garantier. Med den statliga kreditgarantin på upp emot 95 procent så skulle det vara möjligt om det finns en bank som bedömer marknadsvärdet till 10 miljoner och är beredda att låna 60 procent utav detta, att få 9,5 miljoner i lånade pengar där medlemmarna får gå in med de resterande 500 000 kronorna. ”Men ligger det fel, har fel direktavkastning, man får fel marknadsvärden, så blir de strukturella förutsättningarna så begränsade, vilket drabbar den kooperativa hyresrätten väldigt hårt”.

Intervjuperson 2 är inne på samma spår vad gäller problem med finansieringen. Han uttrycker ett påstående där den kooperativa hyresrätten kan lösa ett problem i de fall det finns ett stort behov utav kooperativ hyresrätt som seniorboende, men varför finns det då inte fler kooperativa hyresrättsföreningar när formen som sådan har fler positiva inriktningar än bostadsrätt. Det stora problemet är nämligen finansieringsfrågan. Riksbyggen har för närvarande ett pilotprojekt med kooperativ hyresrätt för ungdomar i Göteborg, där de ännu ej nått en lösning vad gäller finansieringen. I detta fall ska insatserna svara mot 5-7 procent utav produktionskostnaden vilket kommer resultera i 100 000-200 000 kronor. Bostäderna ska byggas på ett attraktivt läge och Riksbyggen bedömer att det kommer bli rusning efter dessa bostäder. Med en väldigt tillmötesgående bank skulle ett lån på 65 procent utav fastighetsvärdet vara möjligt, då återstår 25 procent som ännu ej har någon finansiär. Skulle Riksbyggen gå i borgen och ta kostnaden tycks utvecklingspotentialen med formen gå förlorad. Riksbyggen söker en tänkbar metod som kan bli användbar där kommunal borgen skulle kunna vara ett alternativ med syfte att bidra till att unga får bostad precis som de löste det med äldreboende där kommunen gick in för de hade ett syfte med byggandet.

Ytterligare en möjlighet är den statliga kreditgarantin, men enligt intervjuperson 2 är inte dessa gjorda för att användas. De blir ganska dyra då målet är att de ska vara självförsörjande, samtidigt som de tar ut en avgift beroende på hur stor risk de bedömer att projekten som lånas till har. Oavsett är det en lösning Riksbyggen har i åtanke där förhoppningen är att banken mot säkring med pantbrev kan låna 65 procent och garantin står för 25 procent samt de resterande 10 procent löses via medlemmarnas insatser. Att använda kreditgarantin som en positiv del med kooperativa hyresrätter blir motsägelsefullt då den i praktiken innebär en del problem för de som tänkt använda den. Politiker behöver uppmärksamma de brister som finns med kreditgarantin och göra den mer lättillgänglig, för det i sin tur skulle

kunna skapa fler senior- och ungdomsboenden och därmed öka rörligheten på bostadsmarknaden.

4.1.4 Föreningens syn på boendeformen

Enligt bilaga 1 fick intervjuperson 4 ett antal specifika frågor för att de ur sin unika position skulle beskriva hur det faktiskt fungerar i en kooperativ hyresrättsförening i praktiken.

De ser positivt på sin förening där allt fungerar bra och så långt finns inget som inte fungerar. Möten hålls frekvent och samtliga medlemmar ges möjlighet att vara med och bestämma. Vad gäller den ekonomiska situationen upplevs även den som ljus tack vara en i dagsläget väldigt låg ränta. Skulle räntan förändras kan det bli aktuellt att binda mer utav lånen. Sedan föreningens start förste november 2013 finns det för närvarande 200 000 kronor i fonden som i slutet av året ska uppnå ett värde utav 300 000 kronor. Varje månad har föreningen ett överskott på cirka 15 000 kronor som successivt arbetar upp fondens värde. Fondens syfte är att en buffert ska finnas att tillgå för underhållsarbeten men även ifall en återbetalning av en medlemsavgift skulle behöva ske. När föreningen funnits i 5 år är tanken att fonden ska innehålla drygt 500 000 kronor och då kunna svara för återbetalning av insatserna som på Byagården ligger mellan 400 000-600 000 kronor. Amorteringar av de tyngsta lånen görs frekvent till en summa utav 25 000 kronor i månaden. För närvarande har en miljon amorterats bort och målet är att efter 6 år ska två miljoner vara amorterat.

När de sedan kunnat arbeta upp en säkerhet blir banken nöjda och kan sänka kraven. För att så snabbt som möjligt arbeta upp fonden är föreningen i nuläget försiktiga med att köpa tjänster. Dessutom finns en 5 års garanti på fastigheten vilket gör att det under de första 5 åren inte borde kunna ske några större missöden som skulle kräva stora summor pengar från eget kapital. Hyrorna i föreningen för 1 rum och kök, 2 rum och kök respektive 3 rum och kök ligger på 6000 kronor, 6800 kronor samt 7200 kronor. Första året höjdes hyran med 2 procent då detta var något som intervjuperson 1 informerat om när han var med och skapade projektet. Byagården fattade sedan beslut tillsammans med resterande del av föreningen att strunta i en årlig höjning av hyran med 2 procent för att ytterligare stärka kassan, då de inte ser någon poäng med att hyran ska täcka mer än de kostnader som de för närvarande har. När fastigheterna byggdes bantades en del utav utemiljön bort för att projektets kostnader skulle hållas på en låg nivå. Det har föreningen löst genom att de med eget kapital får göra vid sin utemiljö och bygga plank och lägga gräs med vetskapen att när de flyttar får de tillbaka, i pengar, det som de lagt ner. Men att det ska bli något ledigt ser de som osannolikt för tillfället då ingen i den här åldern flyttar frivilligt. Ingen har heller än så länge flyttat ut. En kö finns och för närvarande står 6 personer i kö och väntar på en bostad. För att få stå i kö ska en medlemsavgift åläggas om 5000 kronor. Denna insatsen fås dock tillbaka både när en hyresgäst flyttar samt ifall en köande person väljer att gå ur kön.

Vad gäller självförvaltningen fungerar likaså den utan några större problem, och den upplevs aldrig som ansträngande utan snarare tvärtom. Föreningen kan själva bestämma när saker och ting ska göras. Skulle personer mot förmodan inte klara av att hantera självförvaltningen är de säkra på att anhöriga kan ställa upp alternativt att pengar finns i kassan för att lösa sådana typer av problem. Vad gäller potentiella framtida risker upplevs dessa obefintliga om än väldigt små. Räntan skulle dock kunna bli alldeles för hög. I de fall någon skulle flytta har de gott om tid på sig att finna en ny hyresgäst och skulle inga pengar finnas i kassan får ett lån tas, men med säkerhet i föreningen ska inte det vara någon större risk. De menar att en boende har samma risk i en hyresrätt som i en kooperativ hyresrätt. När hyresgästen väljer att flytta har denne personligen inget ansvar, utan det åläggs föreningen att lösa försäljningsdelen som i dessa fall innebär att finna en ny hyresgäst. Att personer märker att omflyttningen blir väldigt låg och därmed väljer att gå ur kön skulle kunna vara ett problem, men inget som kan spela någon större roll ur ett större perspektiv. De menar att det istället är konsulterna och byggarna som tar den största risken i början, med risken att lägenheterna inte blir uthyrda.

4.2 Avsaknaden utav kooperativa hyresrätter

4.2.1 Utebliven succé

Som tidigare nämnt ser intervjuperson 2 finansieringsfrågan som det största problemet som hämmat utvecklingen utav kooperativa hyresrätter. Det tomrum som uppstår mellan lånet och insatserna, med de tänkta insatserna, gör kalkylerna svåra till följd av att insatserna behöver bli så höga att människor hellre investerar i en bostadsrätt. Risktagandet med den kooperativa hyresrätten blir för stort med tanke på förutsättningarna att inte kunna få möjligheter till någon eventuell vinst. Dessutom är formen väldigt ovanlig och det enda väl fungerade idag är Stockholms kooperativa bostadsförening, som klarar finansieringsfrågan tack vara att de är en förening med 8000 lägenheter och har varit verksamma i hundra år. Med en långsiktig förvaltning har de kunnat bygga upp ett eget kapital för att täcka tomrummet som annars uppstår vid nyproduktionsverksamhet.

Intervjuperson 4 är av uppfattningen att formen är ny och därav har succén uteblivit. När de flyttade in hade de ingen vetskap om att denna boendeform ens fanns på marknaden. Vad gäller Kooperation är de väl medvetna om innebörden och historien, som tillkom på 30-talet för att pressa priserna. Dagens befolkning är ovetande om historien med Kooperation, och de menar att det gör att formen tappar sin charm. Marknadsföring anser de dock vara en bristande vara när det gäller kooperativ hyresrätt som boendeform. Exempelvis var det först när deras fastigheter stod klara för inflyttning som kommunen i Tomelilla började intressera sig. Utan reklam och marknadsföring är det svårt att lyckas. Intervjuperson 5 är av liknande åsikt att det handlar om att formen är relativt okänd och obeprövad. Att försöka sälja en produkt som marknaden inte känner till är komplicerat, och på så vis har människor även funnit risker med formen. Dessutom kom formen i början utav 2000-talet då Sverige befann sig i en bra byggkonjunktur vilket ledde till att utvecklare och entreprenörer

satsade på bostadsrätter då detta gav en bra avkastning vilket skapade en utfrysningssituation för den kooperativa hyresrätten.

Intervjuperson 3 håller med att fastighets- och hyresbranschen har en del att utveckla vad gäller marknadsföring, kommunikation och produktutveckling. Ett antal engagerade entreprenörer är inte alltid tillräckligt, och kanske finns det behov av mer professionell hjälp. Att lansera en ny produkt är inte så självklart som det kan verka. Oftast är det inte heller den som kommer först som lyckas, utan den som kommer i andravågen som tagit innovationen och lyckats kalibrera den bättre mot marknaden, där musiktjänstföretaget Spotify är ett exempel. När en utredare beskriver någonting låter det oftast väldigt bra, men att skapa en ny lag är ingen garanti för att det helt plötsligt bara ska lyckas. ”Du kan ha en hur bra produkt som helst i teorin, men det är inte säkert att den biter i verkligheten”. Han hävdar bestämt att det aldrig kan vara hos kunden felet infinner sig, utan antingen är produkten för dålig eller om produkten är bra så är det fel på marknadsföringen.

Att formen som sådan inte fått det genomslag det var tänkt har intervjuperson 3 inget direkt svar på, men uttrycker det såsom: ”Jag testar några olika tankar, jag får närma mig detta på ett ödmjukt sätt”. Det första handlar om att det här med kooperativ hyresrätt faktiskt är något jättebra, men som tidigare diskuterat att människor mer tenderar att välja det som är tillräckligt bra. Det andra fenomenet handlar om risken som i den kooperativa hyresrätten uppenbarar sig på ett annorlunda sätt jämfört med andra upplåtelseformer. När formen beskrivs verkar det som att risken är så gott som borttrollad, men det finns alltid en risk och den slutar oftast inte på någon annan än en själv. Med en lägre insats än vid bostadsrätt innebär det att föreningen är mer riskexponerad jämfört med en bostadsrättsförening. Att sänka insatsen och ge föreningen en sämre kapitalsituation må fungera så länge det väl fungerar. Den dag flera vakanser uppstår och få medlemmar finns kvar kan det vara dags att ana att det kan bli problem. Det tredje fenomenet kan vara så enkelt att den kooperativa hyresrättsformen egentligen inte är något nytt, och detta har kunderna genomskådat. Att det skulle vara en helt och hållet olämplig form är svårt att tro, då formen relativt likt såsom den är utformad i Sverige, fungerar i andra länder.

Intervjuperson 1 sammanfattar den uteblivna succén genom att använda ordet okunskap. Dessutom är han av uppfattningen att det i väldigt stor utsträckning handlar om särintressenas värderingar. Bankerna väljer medvetet att allokera resurser till de dyraste bostadsrätterna på de mest attraktiva lägena och byggföretagens möjligheter att få ut högsta vinst är att bygga de dyraste bostadsrätterna. Hyresgästföreningen har en ovilja att få konkurrerande verksamheter och de privata fastighetsägarna har okunskap om området. Deras affärsidéer är oftast att köpa och sälja där de ser den kooperativa hyresrätten som betungande med långa avtal. Att de allmännyttiga bolagen inte valt kooperativ hyresrätt kan kopplas till att de gärna vill ha det bestämmande inflytandet vad gäller förvaltningskostnaderna, och därmed handlar det mer om en maktbalans.

Den kooperativa hyresrättens uppfattning i dagens samhälle uttrycker intervjuperson 2 som romantiserad. Politiker på vänsterkanten förespråkar denna typ utav boendeform i och med det spekulationsfria inslaget. De ser framför sig ett boende där människor kan bo utan drivkrafter utav spekulativ karaktär, med en gemenskap i föreningen. Tyvärr är det ingen utav dessa som funderar på hur finansieringsfrågan ska lösas. Vad gäller intervjuperson 3 och hans uppfattning är det helt och hållet tyst i branschen och det finns ingen som varken nämner eller diskuterar den kooperativa hyresrätten. Intervjuperson 1 backar bandet till 2002 då han gjorde en undersökning bland landets allmännyttiga bostadsbolag om den kooperativa hyresrätten. Uppfattningen då var att ordet kooperativ gärna kopplades ihop med dåtidens Kooperation och på så vis skapar det en dålig klang hos vissa människor. Förutom det var det 65 procent som i undersökningen sa att om de fick välja bland samtliga upplåtelseformer skulle de välja den kooperativa hyresrätten. Detta av den enkla anledningen att den gynnar hyresgästen och inte övriga särintressen runt omkring. Han tror att om människor bara får formens innebörd förklarad för sig så kommer de få en annan bild av den kooperativa hyresrätten.

4.2.2 Lagrummets hinder och förändringskrav

Vad gäller lagen om kooperativ hyresrätt, dess innebörd samt vissa förändringskrav, är inget intervjuperson 3 varken tittat efter eller funnit. Inte heller intervjuperson 4 har några direkta åtgärdskrav eller invändningar på själva lagen. I deras fall som bostadsinnehavare poängterar de brister såsom att de inte har någon möjlighet att dra av någon moms då de individuella hyresgästerna inte har något att kvittera momsen mot. Dessutom kan de inte utnyttja ROT-avdraget medan RUT-avdraget är tillåtet. Intervjuperson 5 betonar att lagar och regler för den kooperativa hyresrätten är väldigt närbesläktade med bostadsrätten då båda är ekonomiska föreningar, vilket borde göra dels lägenhetsintressenter men även utvecklare mer förtrogna med upplåtelseformen som sådan.

Både intervjuperson 1 och 2 påpekar att det finns brister i lagrummet och att dessa mer eller mindre handlar om finansiering av olika slag, vad gäller den kooperativa hyresrätten. Intervjuperson 1 menar att det borde vara fritt för varje förening att välja ifall de har intresse utav att indexberäkna upplåtelseinsatserna. När den kooperativa hyresrätten skapades var förhoppningen och tanken att insatserna ungefär skulle uppnå ett värde på 100 000 kronor, där skaparna var av den uppfattningen att när det gällde summor i den storleksordningen var inte någon indexuppräknings av någon större betydelse. I dagens läge vad gäller de kooperativa hyresrätter som skapats befinner sig insatserna oftast kring en halv miljon kronor eller till och med mer, och då många inte ser kopplingen till en lägre hyra varje månad som en avkastning på det egna kapitalet uppstår en problematisk situation. När en halv miljon kronor skjuts in som eget kapital genererar det i den kooperativa hyresrätten en lägre hyra med motsvarande 300 kronor per kvadratmeter. Det motsvarar alltså avkastningen på det egna kapitalet, och hamnar då kring 4-6 procent. Antag att en halv miljon kronor satsas i en lägenhet på 70 kvadratmeter, innebär det en avkastning på eget kapital som visar sig som 21 000 kronor i lägre hyra årligen. ”Det är därmed en mycket god

avkastning, men folk vill gärna se det i rena pengar istället för en mindre månatlig summa”. Då föreningar oftast har en gynnsam hyresutveckling borde indexuppräknung vara tillåtet för återbetalningen, dels för att göra det lättare att förklara men även för att göra formen mer attraktiv. Faktum är att flertalet utav de kooperativa hyresrättsföreningar som verkar i andra länder tillåter föreningarna att indexuppräknung insatserna. Problemet i Sverige grundas i att den kooperativa hyresrätten i denna frågan styrs utav lagen om ekonomiska föreningar, som är lika för alla oavsett om det är en golfklubb eller någon annan större verksamhet. Lagen om ekonomiska föreningar bidrar därmed som tidigare diskuterat, till krångligheter gällande återbetalning. Intervjuperson 2 pekar även han på orättvis behandling för den kooperativa hyresrätten enligt lagen om ekonomiska föreningar. När mark förvärvas för bostadsrätter har de en lägre stämpelskatt än om någon ska bygga lokaler eller kontor. Den regeln gäller enbart för bostadsrättsföreningar och inte för ekonomiska föreningar och i sin tur inte för kooperativa hyresrättsföreningar. Det är något Riksbyggen under en längre tid påpekat för regeringskansliet, som håller med men ännu inte funnit en lösning på.

En annan del som borde ändras enligt intervjuperson 1 är att det med dagens lagstiftning inte går att pantsätta lägenheten. Ifall föreningen kan visa på en fullgod återbetalningsskyldighet gentemot den enskilda, med kommunal garanti eller en bakomliggande fastighetsägare som i ett skuldebrev garanterar en återbetalning, skulle det i praktiken vara fullt möjligt att pantsätta insatsen i sig själv. Exempelvis i ett fall då du behöver 500 000 kronor, skjuter du som i fallet med en bostadsrätt in 30 procent som eget kapital och kan pantsätta upp till 70 procent utav din upplåtelseinsats och banken tar pant i insatsen som du skjuter vidare samtidigt som banken har säkerhet i och med garantierna. Därmed skulle det vara möjligt att ta liknande lån som när du köper en bostadsrätt. Ytterligare en detalj enligt honom handlar om uppsägning på grund utav förverkande. Då den kooperativa hyresrätten bygger på eget arbete kan även detta skrivas in i stadgarna utav föreningen. Skulle det vara så att någon missköter sig och inte följer stadgarna får föreningen säga upp denna personen. Med dagens lagstiftning måste föreningen säga upp enligt förverkande inom två månader från det att problemet uppkommit vilket kan vara svårt att märka. ”Det som borde reformeras här är att inte bara säga upp enligt 42 § Hyreslagen utan också kunna säga upp till hyrestidens utgång enligt 46 § Hyreslagen”.

Intervjuperson 2 var precis som intervjuperson 1 enig om att finansieringsfrågor är det som behöver reformeras i lagen. Förutom att som tidigare beskrivet komma fram till bättre lösningar för att åtgärda finansieringsglappet och kunna utnyttja kreditgarantin bättre, är avskrivningar ett väsentligt problem för kooperativa hyresrättsföreningar, såväl som för bostadsrättsföreningar. Enligt dagens gällande regler ska linjär avskrivning på fastigheter existera, och hur lång den ska vara beror på hur länge en byggnad håller vilket bedöms utifrån produktionskostnaden som beror på marknadsvärdet och inte har någon nära kontakt med den tekniska livslängden. Därmed blir det väldigt stora avskrivningar. Bland de kostnader som ska täckas från de boende för hyror, tillkommer därmed posten avskrivningar vilken

tenderar att bli ganska hög. Föreningen måste därmed ta in pengar till avskrivningar, men problemet är att avskrivningar inte är någon utgift. Tanken är att föreningen ska ha ekonomiska medel för att kunna upprätthålla fastighetens ursprungliga värde. Han menar att avskrivningar mer är tänkt för maskiner såsom en grävmaskin, som håller 10 år och därefter behövs en ny för att verksamheten ska kunna fortsätta. En fastighet slits inte på liknande sätt och bara för att en byggnad blir äldre behöver inte värdet sjunka. Faktum är att flertalet gamla fastigheter som försämrats rent tekniskt har ett mångdubbelt högt värde idag från det att de byggdes. Olyckligtvis är det inget som regelverket tar fasta på, utan skapar en problematik att boendekostnaden i föreningarna tenderar att bli mycket hög, där pengar som inte kan användas samlas på hög.

En lösning som används med bostadsrätter är att låta föreningen gå med förlust och därmed ha ett underskott de första åren, och alltså inte ta in pengar så att det täcker avskrivningarna vilket egentligen inte behövs. ”Redovisningsmässigt skapas ett underskott som ackumuleras, fram till en punkt där det vippar över och det istället uppstår överskott och underskotten reduceras över tid”. Konsekvenserna blir att föreningens egna kapital minskar, vilket i en bostadsrätt inte är så betydelsefullt då det egna kapitalet är väldigt stor tack vare höga insatser. I en kooperativ hyresrätt blir systemet mer sårbart i och med dess lägre insatser, så redan efter några år är det egna kapitalet förbrukat rent redovisningsmässigt. En lösning borde vara att ändra på principerna vad gäller avskrivningar exempelvis ändra tiden som avskrivningarna räknas på. Det överskott som går till avskrivningar borde gå till att amortera på lånen, då en kooperativ hyresrätt oftast är väldigt högt belånad.

4.3 Utvecklingspotential

4.3.1 Insatsernas storlek

När det kommer till insatsernas storlek för att vara attraktiva och konkurrenskraftiga, är intervjuperson 4 utav den åsikten att det inte får vara för dyrt i småorter. Det viktigaste är att en lagom standard upprätthålls, med mindre fokus på lyx. En fördel är att göra lägenheterna mindre för att istället skapa en gemensamhetslokal som kan utnyttjas vid besök och andra festligheter. Då en nyproducerad hyreslägenhet i närområdet kostar runt 11 000 kronor i månaden med en hyresvärd som årligen höjer hyran är den kooperativa hyresrätten en bra utmanare.

När lagen om den kooperativa hyresrätten skapades utgick den enligt intervjuperson 1 från ombildningssyfte när upplåtelseinsatserna konstruerades. Olyckligtvis har de inte blivit så låga i praktiken som i teorin, utan han menar att där insatserna befinner sig idag, kring 500 000 kronor, är en bra nivå. För de som inte har några pengar blir det såklart relativt dyrt till en början. När ungdomar till viss del är en intressant målgrupp är det även på tok för dyrt för denna grupp. Han tänker en upplåtelseinsats på 30 000 kronor för ungdomar, och menar att med prefabricerade byggelement och moduler kan en produktionskostnad på 20 000 kronor per kvadratmeter klaras av, och med mindre lägenheter erhålls en hyra på 2000 kronor per kvadratmeter. Intervjuperson 2 och 4 håller fast vid att 10 procent utav produktionskostnaden är en

rimlig gräns för upplåtelseinsatsernas storlek. Intervjuperson 2 resonerar som så att insatserna måste vara tillräckligt höga för att det ska grunda ett ansvarstagande från de boende att delta i föreningens verksamhet och vårda den gemensamma egendomen, samtidigt tillräckligt låg för att boendeformen ska stå för de fördelar som den faktiskt har och förespråkar.

Intervjuperson 5 menar att insatser på mellan 500 000 – 600 000 kronor har visat sig fungera i andra projekt, och i jämförelse mot en bostadsrätt som har en prisbild på 1,7-3 miljoner kronor gör kooperativ hyresrätt attraktiv. I jämförelse med traditionell hyresrätt som kostar lika mycket att bygga oavsett ort hamnar kostnaden för en kooperativ hyresrätt på 1200-1350 kronor per kvadratmeter, vilket även det har visat sig vara gångbart i praktiken, medan traditionell hyresrätt oftast hamnar någonstans kring 1600-1700 kronor per kvadratmeter. Intervjuperson 5 gör en jämförelse mellan hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt och kommer fram till följande kostnadsuppdelning gällande en nyproducerad 3-rumslägenhet på 75 kvadratmeter.

- Hyresrätt, 10 300 kronor i månaden
- Bostadsrätt, 1,5 miljoner i insats, månadsavgift på 4900 kronor
- Kooperativ hyresrätt, 550 000 kronor i insats, hyra på 8100 kronor i månaden

Intervjuperson 3 är av åsikten att ort till stor del påverkar med stora variationer på den lokala prisnivån. Han anser dock fortfarande att insatserna har svårt att verka attraktiva oavsett hur pass låga de är jämfört med bostadsrätter, mycket tanke på tidigare beskrivna situationer med vakanser kopplat till låga insatser, där det inte finns någon säkerhet i föreningen. Han är intresserad av att se vad för motargument som finns mot hans åsikter.

4.3.2 Den kooperativa hyresrättens framtid

När det gäller den kooperativa hyresrättens potential som upplåtelseform att utmana övriga former i dagens samhälle väljer intervjuperson 3 att varken fria eller fälla. Intervjuperson 2 menar att med dagens förutsättningar klarar formen sig inte, då det i alla delar utav nyproduktion krävs eget kapital av något slag. Saknas förutsättningar för den boende eller föreningen att bidra med så mycket eget kapital, kan investeringen ej komma till stånd. Formen skulle därmed kunna få en ökad attraktivitet ifall kreditgarantierna förbättras och det blir möjligt för kommuner att ställa ut borgen för sådana här typer utav föreningar, och inte enbart när det handlar om trygghetsboende och liknande. Ytterligare ett problem är att det i nuvarande lagstiftning i Sverige inte är tillåtet för en stat att subventionera enskilda fastighetsägare. Intervjuperson 5 tror att potentialen för att bygga med kooperativ hyresrätt borde vara stor, då insatserna hamnar på en nivå som möjliggör att kapital fås över från villaförsäljningen vilket borde göra den attraktiv.

Intervjuperson 4 tycker att formen har god potential att konkurrera i dagens samhälle och ett svar på det är att de ser flertalet kooperativa hyresrätter växa fram. Att

förändra i formen är inte aktuellt, snarare handlar det om att formen för många är okänd och att tiden kommer att göra arbetet. Håller sig förutsättningarna som det ser ut idag under en femårsperiod sitter de ekonomiskt sett väldigt bra. Intervjuperson 1 tycker även han att formen är bra, men att det som tidigare nämnt finns vissa förändringar som behöver utföras. Att tillsätta en ny utredning för att reformera lagen kan vara ett lyckat tilltag, då det trots allt gått 13 år sedan något liknande gjordes sist.

Historiskt sett har faktiskt formen som kooperativ hyresrätt bygger på tidigare använts i Sverige. Både intervjuperson 1 och 2 beskriver hur HSB och Riksbyggen på 80-talet byggde sina bostadsrätter på ett sätt likt den kooperativa. Priset på andelen motsvarade den självkostnad det innebar att lösa en toppfinansiering. En starkare marknadsekonomi innebar att kunderna märkte att marknadsvärdet var betydligt högre än självkostnadspriset, vilket enligt intervjuperson 1 skapade så kallade nyckelkunder. Dessa tog över nyckeln för ett billigt pris, och sålde det därefter vidare. HSB och Riksbyggen blev därmed tvingade att lämna en bostadskooperation där de byggde för sina medlemmar, för att istället börja bygga för den som var villig att betala det högsta priset.

För att ytterligare göra formen mer aktuell menar intervjuperson 4 att kommuner har ett ansvar att hjälpa till att anvisa plats och förenkla för ett eventuellt projekt. Intervjuperson 3 menar snarare att det är entreprenörers ansvar ifall de vill prova möjligheterna, men att kommuner då ska tillstyrka detta. Intervjuperson 1 är mer av uppfattningen att Boverket borde vara den drivande parten för en sådan utveckling, som tillsammans med länsstyrelsen ska öka kunskapsspridningen. Det viktigaste av allt är att goda exempel kan uppvisas, för att visa på formens överlevnad.

Intervjuperson 3 fick frågan hur han önskat formen såg ut för att vara beredd att använda den. Han ser den traditionella hyresrätten som den bästa upplåtelseformen, där han tycker sig se att den befinner sig än mer rätt i tiden nu än förr. Bindningstid är inget som folk idag är intresserade av, utan i dagens samhälle minskar ägandet i takt med att fler tjänster köps. Den traditionella hyresrätten inbringar till mer frihet för den boende, och är som ett prova på- erbjudande där det är enkelt att flytta vidare ifall den boende mot förmodan ej skulle trivas. I samtliga övriga upplåtelseformer förbinder du dig vid en risk, och det är enbart hyresrätten som är låg till risken och därmed en god kandidat till att locka nya invånare och därmed generera intäkter för kommunen. Att nyproduktion blir dyrt är han medveten om, vilket är ett problem. För deras del bygger de nu istället små lägenheter då de tror att det är vad marknaden efterfrågar. Kalkylen är affärsmässig men absolut inte mer än så. Att som i den kooperativa hyresrätten få hjälp med finansieringen ser han som ett spännande inslag, men menar att den pressade situationen med hyresrätter skapar incitament att jaga kostnader och bli än mer effektiva vad gäller upphandlingar.

Oavsett åsikter och huruvida de använt den kooperativa hyresrätten eller ej, är samtliga intervjudeltagare eniga om att den kooperativa hyresrätten som

upplåtelseform har en mening i samhället. Intervjuperson 3 menar att där den väl fungerar är självfallet det bra, vilket skapar nya bostäder och bidrar till skatteintäkter. Om entreprenörer eller andra i byggbranschen väljer att ta ett större samhällsansvar för att skapa bostäder till ett visst segment är det väldigt positivt, dock måste de pressa sina kostnader än mer för att formen som sådan ska få bättre förutsättningar. Intervjuperson 1 ser att formen kan utgöra ett bra komplement utifrån tidigare givna beskrivna situationer. Skulle formen fått det genomslag som var önskvärt, skulle formen kunna utgöra 10 procent utav totala bostadsbeståndet i Sverige.

Intervjuperson 1 poängterar därmed att den kooperativa hyresrätten ska ses som ett komplement, och inte något som ska konkurrera ut bostadsrätt och traditionell hyresrätt. Den kooperativa hyresrätten blir nämligen oanvändbar i de fall marknadspriset på marken är så högt att insatsen inte längre kan befinna sig på den nivån att det kan utgöra en väsentlig skillnad mot bostadsrätten. Västra hamnen i Malmö är ett typiskt exempel där den kooperativa hyresrätten inte passar in. I de mest attraktiva områdena kommer därmed bostadsrätten vara överlägsen, där mark- och marknadspriserna är så höga, att insatserna i en kooperativ hyresrätt skulle bli onaturligt höga mot vad formen är tänkt. Faktum är att de som förvärvar en bostadsrätt i Västra hamnen inte enbart gör det för läget och utsikten, utan det grundas i en förhoppning om en evig värdeutveckling. Den kooperativa hyresrätten har därmed sin utvecklingspotential där aktörer ser en skyldighet att göra en samhällsinsats i mindre orter. Jämfört med det dyraste bostadsrättsprojektet kommer aldrig kooperativ hyresrätt vara ett alternativ. Det handlar istället om att jämföra mellan att bygga kooperativa hyresrätter eller att avstå från att bygga, där de flesta idag avstår.

4.3.3 Bostadsbyggandets status idag och framtid

I dagens samhälle går utvecklingen mot att nya bostadsrätter för 200 000 kronor per kvadratmeter är det som byggs, då branschen tror att det är rätt väg att gå för att lösa Sveriges bostadsproblem, vilket inte intervjuperson 1 tror på. Brist på konkurrens mellan byggföretag sätter ingen press på företagen att utvecklas, och dessutom utgör kommuners marktilldelning ett stort problem. Intervjuperson 4 tror att anledningen till bostadskrisen handlar om politiska beslut, men menar att lösningen är att fortsätta bygga och försöka få folk att ta risken. Intervjuperson 2 menar att bostadsbyggandet har tagit fart, och Riksbyggen färdigställde 50 000 lägenheter föregående år och planerar för liknande antal i år. Olyckligtvis har behoven ökat ytterligare, men Sverige besitter inte den kapaciteten att kunna öka byggandet på kort sikt.

Intervjuperson 3 däremot är inte säker på att vi befinner oss i en bostadskris. ”Jag är inte säker på att det byggs för lite, den moderna kulturella norm om vilket boende man ska ha har växt oss över huvudet”. Det som kommer hända för att lösa bostadsbristen innebär att fler kommer bo tätare i mindre lägenheter, samtidigt som de bostäder som nyproduceras kommer att vara mindre till storleken och mer standardiserade. Därmed kommer ett större antal lägenheter att finnas tillgängliga, och den sociala

uppfattningen om hur ett bra boende ska vara kommer ändras. För att detta ska bli möjligt ställs höga krav på branschen, där mindre lägenheter ska byggas för att pressa priser och hyresnivåer, för att nå nominella nivåer som kunderna faktiskt är beredda att betala. Fastighetsbranschen behöver bli en bättre upphandlare som det ställs höga krav på att pressa priserna vid ohållbara kalkyler, och inte enbart vända sig till staten som förväntas lösa problemen.

För att komma underfund med bostadsproblemen menar intervjuperson 2 att syftet måste vara det som styr. 60-65 procent utav det som idag byggs är bostadsrätter och egna hem, men långt ifrån alla människor har kapital för att kunna köpa det som erbjuds. Ett mer rationellt byggande på platser med lägre marknadsvärden måste verkställas. Ytterligare lagändringar vad gäller skatteregler måste till för att öka rörligheten på marknaden, däribland förändring av reavinstskatten och minska möjligheten till ränteavdrag. Intervjuperson 1 och 4 är dock fast beslutna att det mest avgörande är att ändra fokus till där det egentliga bostadsbehoven finns och se hur dessa bostäder ska tillskapas före viljan att upprätthålla den lönsamhet som hafts de senaste åren. Hyresrätter har dock fått ett visst uppsving i och med möjligheten att ta ut presumtionshyror, men vad händer egentligen när de blir tvungna att sänka hyrorna. De största byggföretagen bygger oftast vad de vill och tjänar mest på, och glömmer bort att bygga för de vanliga människor som söker en vanlig bostad, utan överdriven lyx.

5 Analys

I det här kapitlet sammanställs och analyseras informationen från det teoretiska ramverket i kapitel 3 och empirin från kapitel 4 som inhämtats från genomförda intervjuer, för att framhäva och diskutera sakfrågor utifrån arbetets syfte och problemställningar.

5.1 Den kooperativa hyresrättens innebörd

Genom att döma den kooperativa hyresrättens utveckling sedan 2002, borde tveksamheter vad gäller formens innebörd föreligga. Genom att studera intervjuvären konstateras att ju mer insatt i formen en person är, ju mer kunskap har denne om formens innebörd. Intervjuperson 3 är alltså den enda som inte varit involverad i något projekt med kooperativ hyresrätt, och innehar därmed minst kunskap om formen. Liknande fenomen gäller dock med det mesta i världen, ju mer någonting utövas, desto mer kunskap erhålls. De är dock överens om den översiktliga definitionen, där formen är en sorts hybrid mellan hyresrätt och bostadsrätt, där medlemmarna tillsammans äger och förvaltar fastigheten via en ekonomisk förening. Liknande information erhålls enligt teorin, vilket i det här fallet inte är överdrivet häpnadsväckande då intervjuperson 1 står bakom en del utav det. Kontentan utav den kooperativa hyresrättens beskrivning är därmed att hyresgäster med denna form kan erhålla både hyresrättens fördelar med enkelheten att kunna säga upp lägenheten och flytta när denne vill och vetskapen att de omfattas utav hyreslagen samt bostadsrättens fördelar som ger dig som boende möjlighet till inflytande både vad gäller ditt boende men även den hyra som ska betalas. Den kooperativa hyresgästen fungerar som vilken hyresgäst som helst. Den utmärkande delen för den kooperativa hyresrätten handlar då främst om det spekulationsfria inslaget med insatserna, som till skillnad från bostadsrätten är marknadsprissatt. Vad som bör tydliggöras än mer är att den kooperativa hyresrätten innebär två olika modeller, vilka ter sig väldigt olika och det blir därmed komplicerat att prata om positiva och negativa aspekter utav den kooperativa hyresrätten utan att först bestämma vilken modell som det pratas om.

Vad som gäller i de olika modellerna påverkas mångt och mycket utav föreningarnas stadgar, där de själva kan bestämma hur de vill ha det i många avseenden. Enkelt innebär därmed ägarmodellen att föreningen äger och förvaltar huset, medan hyresmodellen innebär ett blockhyresavtal med en fastighetsägare och att föreningen sedan sköter förvaltningen själv eller genom ett förvaltningsavtal med egen vald entreprenör. Därmed väljs ansvarsnivå i föreningen, och tanken är att ju mer självförvaltning och ansvar, desto lägre hyra och avgift. Den kooperativa hyresrätten är ett långsiktigt boende, som dessutom är undantaget från bruksvärdessystemet. Det gäller dock främst ägarmodellen, då det i hyresmodellen är först efter att fastighetsägaren presenterat blockhyran som föreningen själv sätter hyresnivåer. I ägarföreningen ställs därmed höga krav på kunnande från styrelsen att finna lämpliga hyresnivåer. Generellt för båda modellerna är ändå att formen enbart ska vara till de

boendes fördel, där föreningen äger och/eller förvaltar sin fastighet vilket ökar de boendes påverkansmöjligheter genom självförvaltningen, som därmed ska skapa en bättre social gemenskap i boendet och en ökad omsorg för själva fastigheten. Intervjuperson 4 framhävde förutom att det var ett billigt boende ur deras ögon, gemenskapen som upplåtelseformens absoluta styrka. Dessutom ska inte den kooperativa hyresrätten innebära några oanade ekonomiska satsningar, då den spekulationsfria insatsen håller nere nivåerna på insatserna. Hyran i en ägarförening kan hållas lägre genom att medlemmarna, utan någon fastighetsägare som kräver avkastning, kan driva föreningen utefter de boendes bästa, samt med vetskapen att den betalda insatsen återfås vid en eventuell utflyttning.

5.2 Utmärkande fördelar för upplåtelseformen

De utmärkande fördelarna för den kooperativa hyresrätten presenteras relativt väl, där det framhävs att den ska ha potential att utmana övriga former. Det blir tämligen komplicerat att inte reflektera över det som finns skrivet om kooperativa hyresrätter i kombination med dess avsaknad på marknaden. Den mesta informationen finns att tillgå antingen i rapporter från Boverket alternativt böcker skrivna av entreprenörer som är aktiva i processerna kring kooperativ hyresrätt. Förutom det finns enbart små rader som kort beskriver den kooperativa hyresrätten på diverse internetsidor. Med tanke på författarnas ursprung är väldigt mycket av det som lyfts fram i teorin positivt, och det saknas tyvärr långt gångna projekt att utvärdera. Om avsaknaden av projekt är hela sanningen för dess långsamma utveckling, eller avsaknad av färdigställda rapporter i kombination med uteblivna pilotprojekt på grund av sjukdom har en del i det hela får vara osagt. Det skrivna hävdar på en kunskapsbrist bland gemenskapen, somliga menar bristande marknadsföring eller helt enkelt en ej så fullgod produkt. Teorierna är många, men ett problem härstammar i att den kooperativa hyresrätten är ett långsiktigt boende där vinsterna först ses efter ett antal år. Därmed är det komplicerat att redan nu få en uppfattning hur de föreningar som bildats har det ställt vad gäller ekonomin samt ansvarstagande vid självförvaltningen.

I teorin är ändå de utmärkande fördelarna för den kooperativa hyresrätten det spekulationsfria inslaget, där insatsen ej heller indexregleras. Den låga insatsen i jämförelse med bostadsrätten och den lägre hyran i kombination med självförvaltningen. I viss mån, i alla fall vad gäller ägarmodellen, finns ingen ägare som kräver avkastning på satsat kapital, och som tidigare diskuterat ska det i och med självförvaltningen, som innebär ökad boendedemokrati och påverkansmöjligheter, öka tryggheten och trivseln samt inflytandet och gemenskapen hos de boende. I teorin låter det såklart väldigt bra, men bra i teorin är inte alltid en bekräftelse på att det i praktiken fungerar på liknande sätt. Intervjuperson 3 menar att det saknas utmärkande fördelar mot den traditionella hyresrätten, då det i hyresrätt inte finns någon insats och det är väldigt enkelt att flytta när så behövs. Värt att nämna är dock att flertalet av fördelarna försvinner vid användandet utav hyresmodellen, då det helt plötsligt inte går att avstå helt ifrån bruksvärdesbestämmelserna, och det finns en ägare som kräver avkastning på satsat

kapital. Olyckligtvis har den från början tänkta låga insatsen även den försvunnit som en utmärkande fördel. I planeringsskedet räknades det med en insats på cirka 100 000 kronor, medan det nu i bästa fall hamnar kring 500 000 kronor. I jämförelse med bostadsrätt är det fortfarande lägre, självfallet beroende på i vilket område det befinner sig, men helt klart har den kooperativa hyresrätten blivit mindre utmärkande mot övriga upplåtelseformer. I dagsläget känns det ändå som att 10-25 procent utav produktionskostnaden har blivit en ny godtagbar standard för de kooperativa hyresrätternas insatser. Viljan att täcka så mycket utav topplånen styr, där sedan en ömsesidig fördelning gällande insatsen och lån och måste skapas.

5.3 Målgrupper

Målgrupper för den kooperativa hyresrätten är enligt teorin tänkt för en stor målgrupp, där seniorboenden hör till den mest omtalade och därtill främst för äldre som lämnar sin villa. I ombildningssituationer nämns integration och invandring som tänkta situationer där den kooperativa hyresrätten skulle fungera. I nyproduktionssammanhang ska formen skapa bostäder till de med vanlig inkomst. Dessutom nämns ungdomar med tanke på den lägre insatsen. Inledningsvis blir det intressant att spekulera i huruvida vad som ska räknas som vanlig inkomst. Att hävda att formen skulle vara skapad för en så stor segmentering skapar problem, där en mer specifik precisering av vad en vanlig inkomst är borde kartläggas. Som tidigare nämnt var det som sagt fokus när lagen togs fram för cirka 13 år sedan, men insatserna har blivit mer än 4 gånger så dyra i praktiken som i teorin, vilket olyckligtvis innebär att den kooperativa hyresrätten även den blir för dyr för somliga. Trots att formen i teorin verkar riktas mot flera målgrupper, är de intervjuade personerna övertygade om en målgrupp, nämligen seniorer. Anledningen är dels ett ökat behov i takt med en ökning av den äldre generationen samt att dessa dessutom tros uppskatta föreningsformen. Därmed kanske inte ökningen utav insatserna spelar någon roll, då de mer anpassats till sitt ändamål. Intervjuperson 4, där båda tillhör den äldre generationen och bor i en ägarförening, menar att formen lämpas bäst för äldre efter pensionen, då pengar och vinstintressen inte är av någon större betydelse längre. Pigga pensionärer som lever med likasinnade känns som den ultimata kategorin för den kooperativa hyresrätten, och frågan är om en ägarförening kan fungera med några andra grupperingar. De var tydliga med att deras förening enbart skulle bestå utav personer med en ålder utav 55 år eller äldre. Intervjuperson 5 från sitt perspektiv på Skanska utmärkte även seniorer som den tydligaste målgruppen och det tenderar även vara så att den grupp kan erhålla flest fördelar med ägarmodellen. Dock kräver det kapital likt bostadsrätten i form utav insats, vilket därmed gör att målgruppen som attraheras måste ha en del kapital.

Har formen potential att attrahera andra grupper i samhället, och kan det dessutom finnas någon möjlighet till blandade grupperingar såsom det i de flesta hyres- och bostadsrättshus finns. I den frågan är det nog självförvaltningen och risk- och ansvarstagandet som får spela en stor roll. I dagens aktiva samhälle känns hyresmodellen som mer lämplig, där det även blir möjligt att överlåta delar av ansvar till andra människor. Olyckligtvis förlorar det poängen med den kooperativa

hyresrätten, som ska vara för de boende med påverkansmöjligheter och ge lägre månatliga kostnader. Å andra sidan minskas risken vad gäller den ekonomiska situationen. Dessutom poängterar intervjuperson 3 just det faktum att den höga insatsen komplicerar att attrahera vissa människor. Rent generellt finns en problematik att nyproducera för ekonomiskt svaga.

Intervjuperson 2 ser dock att formen, förutsatt att det fungerar i praktiken som i teorin, kan ha en allmänt bred inriktning vad gäller målgrupper. För den som vill undvika hyresrättens osäkerheter kring hyresutveckling borde den kooperativa hyresrätten vara en bra form. Förutsatt att en person vill bo på liknande vis som i hyresrätt, fast med mer möjlighet att påverka ditt boende och är beredd att betala en högre avgift månadsvis än vad fallet med bostadsrätt innebär, är den kooperativa hyresrätten ett bra alternativ. Här finns potential att tillskapa bostäder genom garantier och insatser. Tyvärr i och med insatsen handlar det återigen om pengar, och är det som begränsar målgruppernas segmentering. Vad gäller äldres vilja att ha seniorboende finns en lucka på marknaden, och Riksbyggen har därför sitt BONUM-system, vilket dock är i bostadsrättsform och tenderar att i många fall bli dyrt. Fördelen med den kooperativa hyresrätten ska därmed vara för de äldre som har det relativt bra ställt och som säljer sin villa, erhåller några miljoner och blir inte tvungna att applicera hela beloppet på en ny bostad. Därmed finns den tydligaste målgruppen bland äldre, men att den höjda insatsen gör att formen riktas till de med ganska gott om pengar.

Vad gäller ungdomar är situationen mer komplicerad. Ungdomar tenderar att ha ännu mindre kapital och om fallet är så att situationen försvårats för de med vanliga inkomster lär det inte bli enklare för ungdomar. Riksbyggen har ett försök med ett ungdomshus, där de dock fastnat på grund utav finansieringsproblem. Trots det hamnar insatserna kring 100 000 - 200 000 kronor. Intervjuperson 1 menar att det med ändrade och mer förenklade byggsätt såsom prefabricerade element och moduler skulle gå att möjliggöra nybyggnationer med insatser kring 30 000 kronor, hur återstår att se. Även om det skulle gå att möjliggöra, finns en osäkerhet kring ungas inställning till föreningsformen då det krävs ett gemensamt ansvarstagande för att formen ska fungera och innebära de vinster den skulle kunna frambringa. Då produkten i dagens samhälle är något udda, blir målgruppens omfattning smal för att formen enkelt ska kunna vinna mark på bostadsmarknaden.

5.4 Geografisk placering och sammanhang

Enligt teorin framställs mindre kommuner som den bäst lämpade placeringen för kooperativa hyresrätter. Intervjuperson 1 och 5 menar detsamma främst i syfte för de äldres situation, där små och medelstora kommuner bör vara det ultimata. Intervjuperson 4 tror att det kan fungera överallt förutsatt att ett gediget förarbete finns bakom. Intervjuperson 3 tänker sig en större stad. Det råder därmed spridda skurar vad gäller den kooperativa hyresrättens geografiska placering. Storstäder döms ut, med tanke på att där alltid finns människor med tillräckligt kapital för att bostadsrätter ska vara att föredra, samt att marknadspriserna oftast är så pass höga

att insatserna blir orimligt höga. Problematiken som både intervjuperson 2 och 3 lyfter är det faktum att det på något sätt inte blir billigare att bygga kooperativa hyresrätter på mindre orter. Kostnaden är ungefär densamma oavsett upplåtelseform, därefter skiljer sig den ekonomiska uppdelningen. Intervjuperson 1 ser dock en tydlig marknad på mindre orter med låga marknadsvärden där kreditgarantin kan användas för att hålla insatserna kring 450 000 kronor för tidigare beskrivna målgrupper. Han menar å andra sidan att det finns problem vad gäller en svag tillit till nybyggnation från de boende och en viss rädsla från kommuners sida att våga investera. Ett ömsesidigt samarbete med garantier och kommunal borgen borde enligt honom kunna öka den kooperativa hyresrättens tillgång på mindre orter. Därmed är huvudsyftet att de pengar som i bostadsrätt fås genom insatserna i den kooperativa hyresrätten ska lånas genom borgen och garantier. På så vis skapas det långsiktiga boendet, där dessa lån läggs på väldigt lång tid då det handlar om stora summor. Då ägarmodellen, som är den mest riskexponerade, används är det inte helt otroligt att tveksamhet riktas till boendeformen. Detta då det innebär en symfoni av gemensamt ansvarstagande bland personer som från början kanske inte känner varandra, för att föreningen ska fungera och den ekonomiska situationen ska lösas. I de flesta fall förespråkar intervjupersonerna hyresmodellen, även om ägarmodellen verkar fungera så långt på Byagården, då det innebär långa avtal med tidsmässiga slut och med en kapitalstyrka hos ägaren vilket innebär en större säkerhet. En mindre riskexponering innebär då ett dyrare boende, och ju mer som avtalas bort, desto mer förlorar den kooperativa hyresrätten sin poäng. Dessutom finns då en fastighetsägare som kräver avkastning. Att använda hyresmodellen utan insatser känns i samtliga sammanhang som onödigt, då likheten med hyresrätt blir mer eller mindre slående beroende på hur mycket självförvaltning som utförs.

5.5 Risker, möjligheter och hinder i lagrummet

Varje ekonomisk satsning innebär ett risktagande. I den kooperativa hyresrätten, då främst i ägarmodellen, finns ett antal mer eller mindre allvarliga risker kopplat till ekonomi och ansvar, vilka intervjuperson 5 menar att flertalet individer blivit insatta i. Liknande risker finns dock även i föreningsformen såsom den används i bostadsrätt. Hyresgästens vilja att betala en insats utan att kunna sälja den senare kan i vissa avseende ses som en risk. På så vis förloras attraktivitet till formen, där en indexreglering skulle kunna avvärja den risken. De löper därmed en mindre risk för förlust, men riskerar en möjlig utebliven värdeökning. Det är dessutom omöjligt att inte bemöta finansieringen när det handlar om risker. Som boende i en kooperativ hyresrättsföreningen finns inte någon säkerhet vad gäller kapital, föreningen är väldigt högt belånad och de första åren existerar en väldigt svag ekonomisk situation. En fördel för den kooperativa hyresrätten är dock att vid en eventuell utflyttning är det möjligt för föreningen att höja insatsen för att göra den ekonomiska situationen bättre, vilket inte är fallet i en bostadsrättsförening. Det går därmed ej att undgå diskussioner gällande flyttningar. Återbetalningen kan ta väldigt lång tid, och som i fallet med Byagården finns det än så länge inget kapital för att hantera en återbetalning ifall de skulle ha problem att finna en ny hyresgäst. Finns köande personer går det ändå att ”byta” pengar via en lånehandling, men innebär ändå en

viss oro i föreningen. Intervjuperson 1 menar dock att det som grund borde läggas en till två upplåtelseinsatser som buffert, vilket verkar klokt. Det i sin tur borde dock göra att än mer pengar behöver finansieras via lån, garantier alternativt högre insatser. På något vis känns det som att ägarmodellen är skapad utifrån att ingen ska flytta, och för att det inte ska ske bör det vara personer som på något sätt har någon koppling till varandra ska bo tillsammans. De äldre tenderar att inte flytta sig så ofta, vilket då gör formen än mer passande för just den målgruppen för att minimera omflyttningsrisken. Riskspridning bland individer hyresgästen till en början inte känner är även det en risk, och skulle föreningen gå dåligt eller lösas upp kan det bli så att hyresgästen får lämna ifrån sig både sitt boende och sin insats. Givetvis finns likande risker i fallet med bostadsrätter, vilka i flertalet fall fungerar ypperligt och därmed finns möjligheter att även kooperativa hyresrätter ska kunna drivas på liknande sätt. Fördelen rent generellt mot bostadsrätten handlar om att insatsen är betydligt högre i en bostadsrätt.

För att hantera det glapp som uppstår vad gäller finansieringen finns statliga kreditgarantier att tillgå. Beklagligtvis tar dessa ut en avgift vid användandet, som baseras på den bedömda risken projektet har. Intervjuperson 2 menar att dessa blir så dyra att de upplevs som att de inte är tänkta att användas. Vid användning utav hyresmodell och där en fastighetsägare kan gå i borgen öppnar dock för bättre förutsättningar. Men återigen som med insatserna är det här något som den kooperativa hyresrätten använder för att sälja in, men som i praktiken inte verkar stämma enligt teorin. Ytterligare risker är allt för dyra projekt, vilket innebär att insatserna måste ökas. Därmed mister återigen formen sin poäng. Att det heller inte finns någon gräns på insatserna, utan mer en förhoppning att hamna på 10 procent utav produktionskostnaden, finns problem med att hålla den förhållandevis låga insats som är poängen. Sådana misstag borde kunna förutses ifall ekonomiska planer behövs skapas inför nybyggnation. Så är inte fallet och anledningen till det var de låga insatserna kring 100 000 kronor, och att det vid högre insatser istället var bostadsrätter som gällde. Utan en ekonomisk långsiktig plan på investeringen skapas en osäkerhet som försvårar för både de boende men även finansiärer och entreprenörer. En ekonomisk plan borde vara ett krav för kunna ha en god framförhållning och förutse risker och hur dessa kan minimeras eller undvikas.

Intervjuperson 3 ser därmed det som en alternativprodukt för de som tycker bostadsrätt är för dyrt, men beaktar risken med självförvaltningen. Kommer det kunna hålla över tid, och vad innebär egentligen den ekonomiska riskexponeringen och det gemensamma ansvarstagandet med okända individer som uppstår med ägarmodellen. Som sagt har även bostadsrätter en likande risk vilket är viktigt att belysa, som därmed ger formen potential att kunna hålla över tid. Huruvida den ökade graden utav självförvaltning kommer generera de summor i billigare hyra som intervjuperson 1 hävdar, verkar mer som spekulationer än fakta. Risken för att personer flyttar och ingen finns i kö är i särklass den största risken för en förening, som intervjuperson 4 ser som obefintlig. Även om föreningen har fullt antal boende är den långsamma värdeökningen en risk. Utvecklingsbolaget bad Byagården varje

år höja hyran 2 procent för att öka kassaflödet, vilket de kände som onödigt då de inte var intresserade av högre hyror som då skulle mista poängen med boendeformen. Det valet innebär därmed ett stort risktagande, men det känns lite som att vitsen med främst ägarmodellen är ett ökat och utsatt risktagande, som borde innebära enbart fördelar för de boende. Intervjuperson 1 har aldrig stött på föreningar som tvingats lägga ner verksamheten, å andra sidan finns det för få långt gångna exempel för att kunna utvärdera och dra några egentliga slutsatser. Risker för fastighetsbolag och entreprenörer är egentligen samma oavsett upplåtelseform, men vetenskapen bör vara att vakanser inte är omöjliga att stöta på trots det tryck på bostäder som råder idag. Då den kooperativa hyresrätten ska verka över lång tid, är det inte bara vad som gäller just nu som är det mest betydande. Vad gäller entreprenörer som enbart bygger och ej förvaltar finns färre risker än hos ett fastighetsbolag som sedan kommer stå som fastighetsägare. Den byggande entreprenören har efter överlåtelsen inget ansvar vad gäller självförvaltningens funktion och risktagandet för medlemmarna vilket gör att det ur deras perspektiv framstår som en bra metod.

Möjligheter för formen ser intervjuperson 1 ur ett fastighetsägarperspektiv där den kooperativa hyresrätten kan användas med hyresmodell, och där insatser hjälper till för att skapa nyproduktion på mindre orter. Här känns som den bästa möjligheten för den kooperativa hyresrätten att överleva och innebär en bra affär för fastighetsägaren och de boende. Då hyresmodellen används förloras dock poängen med den lägre hyran men är ändå ett värdigt alternativ för att få till stånd nyproduktion på annars svåra orter som kan möta en annan kundgrupp. Problemet kvarstår dock vilka som ska bo i fastigheten, samt hur mycket självförvaltning som ska utföras. För att locka en större grupp människor borde föreningen leja bort förvaltningsansvaret, dock kvarstår frågan om hyran då blir tillräckligt låg för att vilja ska finnas att bidra med en insats och ändå ha en hyreskostnad likt en hyresrätt. Intervjuperson 3 ser i alla fall positivt på att titta vidare på den möjligheten, och genom den jämförelse som intervjuperson 5 gjorde verkar den kooperativa hyresrätten vara marknadsmässig och attraktiv. Dock var det i det fallet en ägarmodell som användes vilket blir något missvisande. Riksbyggen använder formen för att skapa äldreboenden, och ser att liknande fenomen borde kunna användas om kommuner väljer att se möjligheten att gå i borgen för att lösa finansieringsfrågan. Risk, ansvar och finansiering går hand i hand vilket dock varierar tydligt beroende på vald modell.

Hinder rent allmänt och hinder i lagen menar intervjuperson 1 och 2 att det finns, vilka hämmar utvecklingen. Bankernas modeller har inte riktigt förstått vad den kooperativa hyresrätten innebär och deras syfte med avkastningskrav ställer till det för en redan kapitalsvag förening. I lagrummet är det främst finansieringsfrågor som behöver reformeras. Med tanke på insatsernas storlek bör enligt intervjuperson 1 en indexreglering finnas. Jag kan hålla med att den tänkta hyresminskning som självförvaltningen ska innebära blir svår att uppfatta bland folk, och då ett risktagande sker där en relativt stor insats betalas in, borde denna gå att indexuppräknas för att kunna konkurrera med bostadsrätten. Ett ursprungligt problem är att den kooperativa hyresrätten känns lite tagen ur luften. Trots att den har en egen

lag fungerar flertalet fenomen exakt som det gör i lagen om ekonomiska föreningar och tar därmed inte hänsyn till den kooperativa hyresrättens särart. Lagen om ekonomiska föreningar står dock inför förändring, huruvida det påverkar den kooperativa hyresrätten som sådan återstår att se. Ytterligare hinder är en fördyring av markförvärv i och med en stämpelskatt som är högre för de som skapar kooperativa hyresrätter än bostadsrätter, att det är inte möjligt att pantsätta lägenheten samt avskrivningsregler som gör att en mängd pengar avsätts som inte går att använda. Det finns alltså en rad områden där lagen om den kooperativa hyresrätten är oklar och där det uppstår en viss orättvis särbehandling. Då den kooperativa hyresrätten redan är utsatt med viss riskexponering och osäkerhet, blir det än mer viktigt att det i lagen finns fördelar och möjligheter för att det ska kunna göra att fler människor kan tänka sig använda formen, som gillar dess upplägg och är i behov av en bostad.

5.6 Utvecklingspotential

Kopplat till den bostadskris som det hävdas råder för tillfället var det tre tydliga grupper där krisen var påtaglig, vilket var för studenter, de med vanlig inkomst och hyresrätter över lag. Den kooperativa hyresrätten, som det var tänkt, skulle kunna varit ett alternativ som skulle kunna åtgärda bristen för samtliga tre grupper men där den förhöjda insatsen skapat vissa tveksamheter. Vad gäller bostadsbyggandets nedgång sågs kommuners markpriser vara ett problem där höjda markpriser i syfte av kommunen att erhålla mer pengar försvårar och fördyrar oavsett upplåtelseform, men där den kooperativa drabbas hårdare än övriga. Lösningen för fler hyresrätter presenteras i teorin, där det hävdas att priser skulle kunna pressas för att göra hyresrätten billigare. Likt med den kooperativa hyresrättens fördelar är det oftast lättare sagt än gjort.

Vad gäller den kooperativa hyresrätten kopplar den till flertalet lagrum vilket gör den svår att greppa och det känns mer som något mellanting än en helt egen unik form. Enligt intervjuperson 5 skulle lagens likhet med bostadsrättsformen vara en fördel snarare än en nackdel, och därmed göra att personer känner sig trygga då de vet hur bostadsrätten fungerar. Vad gäller föreningsformen och självförvaltningen finns likheter, men den största skillnaden förutom insatserna verkar vara det faktum att sådant som oftast lejs bort i en bostadsrättsföreningen är det i den kooperativa hyresrättsföreningen tänkt att medlemmarna själva ska ansvara för, för att minska kostnaderna. Dessutom passar den inte alla och står idag inför hot såsom osäkerhet med spelregler, och brister i regelverk och som somliga hävdar även brister i kunskap hos gemeneman. Rapporterna från Boverket några år efter lansering pekade på utvecklingsmöjligheterna som stora där fasta skulle tas på den presenterade kritiken och den svaga efterfrågan skulle åtgärdas genom att ta bort den okunskap som fanns bland folket. Vid ett tillfälle nämndes även att formen 2015 skulle vara så ertappad att den skulle kunna bära sig själv. I min värld känns det sorligt att hävda att succé uteblivit på grund utav okunskap. Okunskap har alla människor innan de blivit informerade och inspirerade, och som intervjuperson 3 hävdar är det antingen då fel på produkten eller marknadsföringen. Så att det blivit som det har blivit är frågan

som saknar svar, men ett alternativ borde vara insikten med risker och finansiering, trots att det på pappret låter som en bra form. Att insatsernas storlek blivit fyrdubblad är mycket möjligt även det en orsak. Att formen lanserades i en bra byggkonjunktur där den kom i skymundan mot bostadsrätten då det tjänades bra pengar på den formen kan vara en annan. Jag tror att mycket hade vunnits på att genom marknadsföring och i det som finns skrivet om kooperativ hyresrätt inte bara ha inriktning att presentera fördelar, utan mer rakt på hur formen egentligen kan användas. En sorts lathund för boende och fastighetsföretag där både ägarmodellen och hyresmodellen finns presenterade, med exempel för att möjliggöra att fastighetsbolag får vetskap om det resonemang som intervjuperson 1 förde hur det med litet kapital går att finansiera nyproduktion.

Antalet föreningar som innehåller orden kooperativ hyresrätt går att finna statistik på, och därmed se att det ökat i antal sedan 2002. Tyvärr finns ingen statistik på hur många som är av formen ägarmodell respektive hyresmodell, och det blir därmed svårt att resonera kring den mest populära formen. Av information tidigare presenterad, borde det med största sannolikhet vara hyresmodellen som är mest använd med tanke på att den inte är lika utsatt för risker som ägarmodellen.

Finansieringen är därav den kooperativa hyresrättens största hinder och bästa kategorin att åtgärda för en bättre utvecklingspotential. Att täcka det tomrum mellan lån och insatser, där insatserna fortfarande hålls på en nivå där de kan vara bättre än bostadsrätt. Stockholms kooperativa bostadsförening är egentligen det enda exemplet som visar på att den kooperativa hyresrätten är möjlig, men de har också varit verksamma i drygt 100 år och består utav en enda stor förening. Schablonbeskattning och uppskovsavdrag är ytterligare parametrar som borde ändras till formens fördel, men Boverkets rapporter hävdar att statsbidrag behövs för att hjälpa till. Intervjuperson 3 för en teori att så fort något inte går som det var tänkt, ska staten gå in och hjälpa till. Han menar snarare att det är fastighetsbranschen som behöver utvecklas, där marknadsföring hör till en del. Att lansera en ny produkt är svårt. Genom att jag leker med tanken, kan fallet vara så att den kooperativa hyresrätten blivit genomskådad som politikernas enkla lösning i tron att med en ny lag snabbt lösa bostadsbristen. Intervjuperson 1 fortsätter att hävda på okunskap, men menar ändå att det går hand i hand med marknadsföring. Att bristande marknadsföring har en stor del i avsaknaden poängterar även intervjuperson 5. Intervjuperson 1 diskuterar även särintressenas värderingar, där jag tror att han har en poäng. Förändring är ofta inte uppskattat, och i slutändan handlar det om var mest pengar kan tjänas och mest makt kan inbringas. Banker främjar dyra bostadsrätter, byggföretag tjänar mest på dyra bostadsrätter och där varken hyresgästföreningen eller fastighetsbolagen vill ha några konkurrerande verksamheter. Genom en ökad kunskap och förståelse över formens innebörd, borde fördomar undvikas och uppfattningen kunna ändras till formens fördel. Det är inte någon hållbar lösning att enbart hävda hur bra den kooperativa hyresrätten är utifrån beskrivningarna. Konkreta exempel och sammanhang behövs, samt en förändring som löser finansieringsfrågan på ett bättre sätt.

5.7 Framtid

Så som formen ser ut nu klarar den sig inte fullt ut i dagens samhälle, enligt intervjuperson 2. Det säger därmed dock inte att det idag inte alls fungerar, utan jag tror snarare att för att den ska få en annan status och konkurrenskraftighet gentemot övriga upplåtelseformer är ett antal förändringar och reformeringar på sin plats att genomföras. Det största problemet handlar som så många gånger förr om finansieringen och att det krävs kapital. Priset som får betalas för det saknade kapitalet är risktagandet. För den som inte är beredd att ta någon risk eller ansvar, är hyresrätt ett bättre alternativ. Bli kreditgarantier och kommunal borgen något som enklare kan användas finns potential att skapa fler kooperativa hyresrättsföreningar. Den jämförelse som intervjuperson 5 gör med en lägenhet och vad det skulle innebära för kostnader beroende på vald upplåtelseform är värd att nämna. Kapital krävs inte minst för bostadsrätt men även för kooperativ hyresrätt. I den jämförelsen framstår dock den kooperativa hyresrätten som ett värdigt alternativ, men för att erhålla den till synes låga hyran som eventuellt kan bli lägre samt att formen i praktiken ska fungera innebär det en del självförvaltning, ansvarstagande och en viss risk. Intervjuperson 4 menar att det är tiden som ska göra arbetet för den kooperativa hyresrättens framtid då de inom några år kommer att ha det väldigt bra ställt ekonomiskt i föreningen, där de förmodligen menar att ju fler som inser fördelarna med formen och hur bra det går för de föreningar som finns, kommer efterfrågan därefter öka. Intervjuperson 1 menar att förändringar bör ske, frågan kvarstår vem som ska ta initiativ till att genomföra det.

Hållbarhet har i dagens samhälle blivit populärt, och företag vill gärna visa på dess samhällsinsats utifrån ekonomiska, ekologiska och socialt hållbara perspektiv. Den kooperativa hyresrätten har enligt teorin möjlighet att inverka positivt ur dessa perspektiv och det kan därmed finnas anledningar för företag att använda formen för att visa på sitt samhällsansvar. Att bostäder skapas är positivt, oavsett vilken upplåtelseform de upplåts med. Entreprenörer bör dock overse sina kostnader, då dessa måste pressas för att den kooperativa hyresrätten ska kunna behålla sina utmärkande fördelar. På så sätt framstår det ändå som en bra metod för entreprenörer som vill skapa bostäder för annars utsatta segment, då det i fallet med kooperativa hyresrätter är de boende som får ta risken för självförvaltningen och den ekonomiska situationen, medan det för entreprenörer handlar om liknande förhållande som vid byggnation utav bostadsrätter, med skillnaden att avkastningen tenderar att bli sämre.

Som intervjuperson 1 påpekar är det värt att inse att den kooperativa hyresrätten från början hade för avsikt att vara ett komplement till redan funna upplåtelseformer, och därmed inget som skulle revolutionera bostadsmarknaden. Då kalkylen redan är pressad, och en kostnadsökning i synnerhet drabbar de boende, är det av stor vikt att både kommuner och entreprenörer håller markpriser och entreprenadkostnader relativt låga för att de kooperativa hyresrätterna ska kunna etableras. Intervjuperson 1 beskrev situationen på ett bra sätt, där en jämförelse mot vad de tjänat på att bygga de dyraste bostadsrätterna aldrig kommer vara till den kooperativa hyresrättens

fördel. En jämförelse bör istället göras från att bygga kooperativa hyresrätter eller att avstå från att bygga, där flertalet större aktörer väljer att avstå.

Vad är då rätt väg att gå är en fråga som kan ställas. Enligt de större byggföretagen verkar det vara attraktiva bostadsrätter med havsnära läge. Intervjuperson 3 tror mer att vi kommer att bo tätare i framtiden och ändra vår uppfattning om hur ett optimalt boende ska vara och därmed lösa bostadsbristen. Intervjuperson 2 föredrar ett mer rationellt byggande på platser med låga marknadsvärden, förutsatt att lagändringar sker. Idag vekar det främst som att byggföretag bygger vad de själva vill och vad de tjänar mest på, vilket blir lyxiga bostadsrätter. Vissa segment glöms tyvärr bort, och det finns förmodligen flertalet människor som inte söker havsnära, lyxiga och dyra bostäder, utan kan tänka sig något mer normalt men väl så funktionsdugligt.

6 Diskussion och slutsats

I det här kapitlet ges en allmän diskussion gällande det framtagna resultatet i analysdelen. En slutsats med konstateranden och tankar redogör för det mest generella som kommit fram genom arbetet med en bedömning utav resultaten och rekommendationer för framtiden.

6.1 Diskussion

Att framgångsrikt skapa och lansera en ny lag för ökat bostadsbyggande verkar vara komplicerat. Huruvida det beror på lagens utformning, gemenemens inställning eller en bristande marknadsföring som leder till att otillräckliga kunskaper sprids om formen är svårt att finna ett enkelt svar på. Viss tveksamhet kan även ställas till namnvalet, där ordet kooperativ kan ha en dåligt klang. En bostadsrätt är även det en typ av Kooperation, varvid insatslägenhet borde vara ett bättre namn både för att bättre beskriva innehållet men även stärka dess varumärke. Konstateras kan i alla fall att formen har ett antal brister och risker som gör att den i dagens samhälle har haft svårt att etablera sig på marknaden. Den kooperativa hyresrätten tycks därmed riktas till en viss målgrupp och ett visst segment, där de olyckligtvis avvikit från en tidigare stor målgrupp, de med vanliga inkomster. Att fastighetsbolag kan använda formen med hyresmodell i mindre orter ses som den största möjligheten för upplåtelseformen, förutom seniorboenden. Hyresmodellen anses därmed som säkrare vad gäller risker, men innebär samtidigt att det tenderar att bli mer kostsamt. Vad gäller ungdomsboende verkar det med dagens lagstiftningar och prisbilder vara tämligen svårt att åstadkomma något bra, och hyresrätt verkar vara en bättre upplåtelseform för ungdomar med tanke på ansvarstagandet och upplåtelseinsatsen. Den krångliga återbetalningen, att kapital är en bristvara och att det blir höga lånekostnader är inte till formens fördel. Att ökad självförvaltning bidrar till lägre hyra låter bra i teorin, men är svårt att kunna bedöma en siffra rent praktiskt för att få ett exakt mått på den besparing det innebär. Frågan som kan ställas är ifall folk i dagens samhälle är beredda på det ansvar och risktagande som formen innebär, såklart i varierande grad beroende på modell och självförvaltningsansvar. Just ägarmodellen bygger på ett ömsesidigt ansvarstagande vilket bör beaktas och personer bör vara väl medvetna om det. Med de tämligen låga insatserna som var planerat fanns en större poäng med formen, men nu med högre insatser som kommit närmre bostadsrätten är förmodligen något som kan kopplas samman med dess tröga utveckling. Som nämnt tidigare är det svårt att få en bekräftelse på hur självförvaltningen i praktiken kommer fungera, men även vilka besparingar det kommer att innebära. Bostadsrätter drivs dock på liknande sätt där det finns en risk med både insatser och ansvar. I den kooperativa hyresrätten är du dessvärre något mer utsatt med en större del självförvaltning samtidigt som föreningen är mer belånad då insatserna ska vara mycket lägre än i bostadsrätt.

Det verkar dock finnas reformeringar att ta till vad gäller lagen, för att göra formen mer säker för de personer som ser sig finna formen användbar. En förenkling av

kreditgarantisystemet och flertalet möjligheter för folk att få gå in med borgen skulle öppna för fler. Med tanke på de stora lån som tas är det ingen överraskning att boendet poängteras som långsiktigt, och att det därmed kan ta några år innan den verkliga ekonomiska situationen som det talas om, i praktiken uppnås. Därmed vad gäller målgrupp känns det redan där som att de som är osäkra på hur länge de kommer befinna sig på en plats, eller av någon annan anledning inte är intresserade utav något långsiktigt boende inte platsar in hos någon kooperativ hyresrättsförening. Som tidigare nämnt känns det som att formen bygger på liten om nästan obefintlig omflyttning trots idén med återbetalning av insatsen då detta försvårar för föreningen både vad gäller ekonomi men även självförvaltning och gemenskapsdelen. Vid hög omflyttning och stor kö går det ändå att genomföra, men främst ägarmodellen ställer högre krav på föreningen. Lika mycket som det är de boendes boende, lika mycket risk får de boende ta. Ju mer ansvar, desto mer risker, men mer besparingar kan uppnås. I samband med de högre insatserna kan konkurrensen med bostadsrätter bli för stor med tanke på det ränteläge som Sverige befinner sig i för tillfället. Dessutom när det gäller hyresmodellen som ändå verkar vara mest förespråkad med tanke på dess färre risker, blir den med en mindre del utav självförvaltning med lik hyresrätt. Här gäller det att hyran är lägre än för hyresrätt för att det ska vara värt att dessutom lägga en insats. Med tanke på presumtionshyrorna som flertalet fastighetsägare använder för att deras kalkyler ska gå ihop, finns en fördel för de kooperativa hyresrätterna att upplevas bättre trots att den lite mer kostsamma hyresmodellen används. Hyresmodellen med varierande grad utav självförvaltning och ansvar anser jag vara den modell som attraherar flest människor. Den kooperativa hyresrätten har dock tappat mark då den har en relativt smal målgrupp som blivit smalare än tänkt, och verkar ha för få fördelar som inte kopplas ihop med någon nämnvärd risk för att folk ska vilja satsa på det som deras boende. Därmed är det inte sagt att formen och främst ägarmodellen inte fungerar. För de som attraheras av formen av ett långsiktigt boende och är villiga att ta risken och ansvaret är det en bra form, problematiken är bara att om inte resterande medlemmar har samma inställning kan det bli problem. Vad gäller entreprenörer och fastighetsbolag som vill göra något för en god sak och se samhällsnyttan av att öppna upp en udda boendeform för ett visst segment som inte är intresserade av till exempel ekonomiska skäl att skaffa en bostadsrätt, finns här en möjlighet att främja ett hållbarare samhälle, med förutsättning att föreningen sköts som det är tänkt. Vinsten i kapital kommer därmed bli nämnvärt mindre än när det gäller attraktiva bostadsrätter, men vetskapen att ge boendemöjligheter för fler i annars bortprioriterade områden kan må hända väga tyngre.

6.2 Slutsats

Den kooperativa hyresrätten verkar till synes skapa osäkerheter hos människor som till stor del beror på att de aldrig riktigt fått chansen att förstå innebörden utav formen. Därav var syftet med arbetet väldigt tydligt att försöka få en klar bild av hur upplåtelseformen är beskriven och tänkt att användas, men även för att se när sådana parametrar är givna ifall det finns någon marknad för den och för vem eller vilka det i så fall skulle vara. Stor vikt lades på att verkligen få fram den kooperativa

hyresrättens innebörd och användning i praktiken, för att utifrån det kunna koppla samman för vem och i vilka sammanhang den blir aktuell. Vad gäller trovärdigheten till resultatet känns den hög, då personerna som deltagit haft en relation till den kooperativa hyresrätten på ett professionellt sätt. Både intervjuperson 1, 2 och 5 har arbetat ur ett entreprenör- och fastighetsperspektiv, intervjuperson 4 bor och verkar i en förening medan intervjuperson 3 även han tillhör fastighetsbranschen på professionell basis, dock utan egna erfarenheter utav kooperativ hyresrätt. Därmed gavs en blandning utav åsikter från olika synvinklar, vilket är av stor vikt när en upplåtelseform ska analyseras.

Utifrån den första problemställningen, att *utreda vad upplåtelseformen kooperativ hyresrätt innebär samt vilka målgrupper och användningsområden den riktas mot*, gavs en liknande beskrivning från intervjupersonerna och teorin där den i huvudsak betonar en blandning mellan hyresrätt och bostadsrätt, med den skillnaden att insatsen i huvudsak är mycket lägre än i bostadsrätten och den öppnar för större påverkansmöjligheter för de boende än den traditionella hyresrätten med dess självförvaltning. Huruvida ägarmodellen eller hyresmodellen används, påverkas tydligt risktagandet, ansvarstagandet och andra fördelar med formen vilket bör tas i beaktan för att ge den kooperativa hyresrätten en rättvis bild. Målgrupp var från början en stor grupp människor, men på grund utav diverse ändringar med insatser där marknaden gått in och skapat en mer verklighetsförankrad insats blev gruppen än mer tydligt seniorer i mindre orter som söker ett långsiktigt boende efter att de sålt sin villa. Ett intressant användningsområde ses dock hos fastighetsbolag, som med relativt lite eget använt kapital möjliggörs nyproduktion på orter som annars är svåra på grund utav låga marknadsvärden. Där finns en potential att arbeta vidare på.

Vad gäller den andra problemställningen, gällande att *se över vilka risker och möjligheter, både för boende och fastighetsbolag/entreprenörer som finns med kooperativa hyresrätter, samt eventuella hinder i lagen* tydliggjordes att formen som den ser ut idag innebär ett visst risktagande främst för föreningen. Återigen varierar graden beroende på vald modell. Förutom risker betonades en del tveksamheter vad gäller lagrummet såsom indexreglering, beskattning och återbetalning, vilka känns viktiga att reformera för att formen ska ges fler fördelar som kan väga upp de risker som den innebär, både vad gäller ekonomi men även ansvarstagande i föreningen. Möjligheter både för boende men även fastighetsbolag och entreprenörer finns i att för de som verkligen uppskattar formen som sådan, ges en möjlighet att erhålla en bostad med relativt lite kapital, som kan rådats över som om det vore ens eget. Vad gäller fastighetsbolag och entreprenörer skiljer det sig inte åt vad gäller risker att bygga kooperativa hyresrätter eller något annat, utan handlar snarare om företagets vinstintresse och värderingar att bygga flådigt och lyxigt och tjäna pengar, eller bygga för specifika målgrupper i samhället och skapa ett hållbarare samhälle.

Den sista problemställningen, att *identifiera vilka den kooperativa hyresrättens utmärkande egenskaper är gentemot övriga upplåtelseformer, samt dess utvecklingspotential för att bli ett komplement vid nyproduktion i Sverige och öka*

bostadsbyggandet, fanns en hel del fördelar som enligt teorin verkar väldigt bra, men som tyvärr blir svårt att sja om huruvida dessa kan fungera när de väl används i praktiken. Den höga grad utav självförvaltning och de kostnadsbesparingar som det ska innebära och de till en början låga insatserna som tyvärr blev mycket högre och där frågan som kan ställas är om de fortfarande kan ses som enbart övervägande fördelar. Likheten med bostadsrätten blir därmed större, men kanske kan det med hjälp utav reformeringar och lagändringar såsom en tillåten indexreglering stärka den kooperativa hyresrättens fördelar. Vad gäller hyresmodellen som verkar vara minst riskbenägen, blir likheterna med hyresrätten större. Här gäller det att hyran kan vara tillräckligt låg för att kunna konkurrera. Dessutom påtalas de kreditgarantier som med enkelhet kan fås för nyproduktion av kooperativa hyresrätter i själva verket ej vara skapade för att användas. Det finns därmed en del saker att fundera på gällande användarvänligheten hos den kooperativa hyresrätten. På så vis finns en utvecklingspotential men det krävs en del arbete bakom. En reformering av lagen är på sin plats då ett antal år sedan lansering utav lagen faktiskt passerat. Dessutom måste formen marknadsföras på ett bättre sätt, för att skapa en förståelse om formen bland gemeneman. För de som uppskattar dess innebörd ska möjlighet finnas att använda den.

Den kommer förmodligen aldrig utgöra någon stor del utav bostadsmarknaden på grund utav dess målgrupper, utformning och förutsättningar, men för de entreprenörer som för en god sak vill öppna möjligheten för ett mindre särpräglat segment finns absolut en möjlighet. För att öka möjligheten för de med vanliga inkomster och ungdomar, krävs pressade priser på byggnationen för att kunna hålla en låg nivå på insatsen, då kapital bland dessa grupper är en bristvara. Med tanke på problemen med fördyrade kalkyler och presumtionshyrans vara eller icke vara vad gäller den traditionella hyresrätten, finns dock möjlighet för en ökad användning av kooperativ hyresrätt. Den största chansen för den kooperativa hyresrätten ses ändå när hyresmodellen används vid nyproduktion i mindre orter, där en liten del utav självförvaltning används. Det innebär olyckligtvis att de egentliga fördelarna med den kooperativa hyresrätten uteblir eller i viss mån minskas, men bidrar istället till att fastighetsbolag får ihop sina kalkyler och fler människor får nyproducerade bostäder på annars bortprioriterade områden med rimligare prisnivåer vad gäller insats och hyra. I takt med ökad kunskapsspridning om formen och där flertalet intressenter till den kooperativa hyresrätten ser till det egentliga bostadsbehoven före sin egen lönsamhet, finns möjligheter till ökat antal nyproducerade kooperativa hyresrätter.

För framtida studier för att erhålla än mer kunskap kan fördjupning ske genom att mer praktiskt beskriva hur processerna går till från idé till ansökande om kreditgarantier för exempelvis ett fastighetsbolag, för att öka formens användarvänlighet. En omfattande enkätundersökning med boende i kooperativa hyresrättsföreningar kan även det vara en inriktning för att få en klarare bild utav hur ekonomin och stämningen verkar i föreningarna i fråga, där teoretiska och praktiska risker vad gäller ekonomi och självförvaltning kan ställas mot varandra. Slutligen

kan en fördjupning utav de framkomna åtgärdsförslagen för lagen och dess attraktivitet studeras djupare för att reda ut vilka reformeringar som är nödvändiga att genomföra för att stärka formens fördelar, och vad effekterna utav det kan bli.

Litteraturförteckning

Bell, J. (2006). *Forskningsmetodik*, 4:e upplagan. Lund: Studentlitteratur AB.

Bolagsverket (2012). *Vad är en kooperativ hyresrättsförening?*.
<http://www.bolagsverket.se/fo/foreningsformer/kooperativ/vad-1.2651>
[2016-03-01]

Bolagsverket (2016). *Statistik om företag och föreningar*.
<http://www.bolagsverket.se/pb/etjanster/statistik>
[2016-03-07]

Boverket (2004). *Renässans för självbyggeri?*. Karlskrona: Boverket.

Boverket (2005a). *Bygga och bo i kooperativ hyresrätt - En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar*. Karlskrona: Boverket.

Boverket (2005b). *Kooperativa hyresrätter - Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen*. Karlskrona: Boverket.

Boverket (2012a). *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv, (Rapport 2012:18)*. Karlskrona: Boverket.

Boverket (2012b). *Kreditgaranti - så fungerar det*. Karlskrona: Boverket.

Boverket (2014). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*.
<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplattelseformer/>
[2016-01-21]

Hellekant, J. (2015). *Bostadsbristen förvärras med dyr nyproduktion*.
<http://www.svd.se/bostadsbristen-forvarras-med-dyr-nyproduktion>
[2016-02-02]

Hyresgästföreningen (2016). *Bo i hyresrätt eller bostadsrätt*.
<http://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/fordjupad-kunskap/ombildning/hyresratt-eller-bostadsratt/>
[2016-02-03]

Ivarson, G., Jonsson, R., Du Rietz, G. & Sandberg, N.-E. (2015). *Så får vi fler och billigare hyresrätter*, 1:a upplagan. Borås: Samhällsförlaget.

Kvale, S. & Brinkman, S. (2014). *Den kvalitativa forskningsintervjun*, 3:e upplagan. Lund: Studentlitteratur AB.

Larsson, M. J. (2016). *Expert: Omöjligt femdubbla byggtakten - på kort sikt*.
<http://www.dn.se/ekonomi/expert-omojligt-femdubbla-byggtakten-pa-kort-sikt/>
[2016-01-21]

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

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

Nationalencyklopedin (2016a). *Hållbar utveckling*.
<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/hallbar-utveckling>
[2016-03-06]

Nationalencyklopedin (2016b). *Hyresreglering*.
<http://www.ne.se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/hyresreglering>
[2016-02-03]

Olsson, G. (2003). *Välja bostadsrätt - Köpa - bo - sälja*, 1:a upplagan.
Stockholm: Svensk Byggtjänst AB.

Patel, R. & Davidson, B. (2011). *Forskningsmetodikens grunder*, 4:e upplagan.
Lund: Studentlitteratur AB.

SABO (2009). *Kooperativ hyresrätt - Hur går det?*.
Stockholm: Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

SABO (2015). *Föreningar och projekt med kooperativ hyresrätt - en översikt*.
Stockholm: Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

SABO (2016). *Nyproduktionshyror*.
<http://www.sabo.se/kunskapsomraden/hyror/forhandlingssys/Sidor/Nyproduktionshyror.aspx>
[2016-03-09]

SFS 1970:994. *Jordabalk*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1987:667. *Lag om ekonomiska föreningar*. Stockholm: Justitiedepartementet.

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

Skanska (2016). *Om Skanska*.
<http://www.skanska.se/sv/Om-Skanska/>
[2016-01-21]

Statens Bostadskreditnämnd (2010). *Vad kostar det att bygga bort bostadsbristen?*. Karlskrona: Statens Bostadskreditnämnd (BKN).

Statistiska Centralbyrån (2016). *Lägenheter i nybyggda hus efter region och hustyp*.
http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0101__BO0101A/LagenhetNyKv/?rxid=44678a3f-5ac0-40a4-803a-8f2a4aa2d674
[2016-03-07]

Statskoll.se (2015). *Kooperativa hyresrätter nytt grepp för bostadsbyggande i glesbygd*.
<http://statskoll.se/nyheter/kooperativa-hyresratter-nytt-grepp-for-bostadsbyggande-i-glesbygd/>
[2016-01-21]

Svenska Dagbladet (2015). *Så vill regeringen lösa bostadskrisen*.
<http://www.svd.se/sa-vill-regeringen-losa-bostadskrisen>
[2016-02-02]

Trost, J. (2010). *Kvalitativa intervjuer*, 4:e upplagan. Lund: Studentlitteratur AB.

TT Nyhetsbyrån (2016). *Samtal om bostadskris kan ta tid*.
<http://www.svd.se/samtal-om-bostadskris-kan-ta-tid>
[2016-02-02]

Utvecklingsbolaget Sverige AB (2016). *Nya möjligheter*.
<http://utvecklingsbolaget.org/kooperativ-hyresratt>
[2016-03-06]

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

Yin, R. K. (2007). *Fallstudier: design och genomförande*, 1:a upplagan. Malmö: Liber AB.

Åfreds, J. (2008). *Kooperativt hyresboende - en växande marknad med fri hyressättning*. Byggindustrin, Nr. 26, ss. 16-17

Bilagor

Bilaga 1 - Intervjufrågor

Allmänna frågor till intervjuperson 1-4.

Hur skulle du beskriva kooperativ hyresrätt?

Vilka är de utmärkande fördelarna mot hyresrätt och bostadsrätt?

För vilken målgrupp och vilken geografisk placering samt i vilka sammanhang lämpar sig kooperativ hyresrätt. Varför dessa?

Hyresmodell eller ägarmodell, vilket förespråkas? I vilka sammanhang passar respektive modell?

Vilka är formens möjligheter för boende och för fastighetsbolag/entreprenörer?

Vilka är formens risker och nackdelar för boende och för fastighetsbolag/entreprenörer?

Har ni funnit några brister eller hinder i lagrummet?

Vad tror du är den största anledningen till utebliven succé för formen?

Vad är anledningen till att så många människor är ovetande om denna nya fjärde upplåtelseform?

Har upplåtelseformen potential att utmana övriga former eller är det en ohållbar form i dagens samhälle? Eller det finns något som behöver förändras för att utvecklas till en kompletterande upplåtelseform. Om inte, vad borde vara en bättre form?

Kan kooperativ hyresrätt vara lösningen för lönsamma nybyggnadsprojekt i mindre orter, och i så fall hur?

Vilken nivå bör insatserna ha för att vara attraktiva?

Hur skulle du säga att den generella uppfattningen om kooperativ hyresrätt är?

Borde kommuner ta större ansvar för att förespråka nya upplåtelseformer?

Hur skulle formen se ut för att du skulle använda den?

Vad är din personliga åsikt, behövs kooperativ hyresrätt eller de andra upplåtelseformer som finns räcker?

Finns det situationer där kooperativ hyresrätt inte går att genomföra. Om så är fallet, är då hyresrätt eller bostadsrätt bästa vägen då?

Vad är den största orsaken till att det byggs för lite idag i Sverige?

Hur ska bostadsbyggandet ta fart i Sverige?

Specifika frågor till intervjuperson 4

Hur uppfattar ni er förening?

Hur skulle ni säga att ekonomin utvecklats för er boende?

Hur fungerar självförvaltningen i praktiken?

Har det varit någon omflyttning?

Ser ni några potentiella framtida risker?

Allmänna frågor till intervjuperson 5

Hur ser ni på den kooperativa hyresrätten såsom fördelar, målgrupp samt möjligheter och risker?

Varför har den inte fått så stor genomslagskraft och finns det några hinder eller förändringskrav?

Vad finns det för utvecklingspotential hos formen och hur har Skanska för avsikt att i framtiden använda den?