Kooperativ hyresrätt

- utbredning, användning och finansiering

IDÉBUREN OCH GEMENSAM BOSTADSFÖRSÖRJNING

COMPANION
KOOPERATIV UTVECKLING

Ekobanken

FORMAS

Innehållsförteckning

Kooperativ hyresrätt 1
- utbredning, användning och finansiering....1
Om rapporten 3
Inledning....4
Metod 5
Resultat
....5
Antal 5

Var finns föreningarna?....6

Kategorier....6
Koncept....6
Riksbyggen Vivium 6

Varför Vivum? 7
Att reflektera över 7
Hur går det till när ett nytt bygge startar? 7
Kommunala bolag som förvaltar kooperativa hyresrätter....8

Privata fastighetsutvecklare....9
Stockholms Kooperativa Bostadsförening - SKB 9
Stockholms Stadsmission, Farsta strand och Kymmendö-modellen 10

Så fungerar Kymmendö-modellen 12

Fristående kooperativa hyresrätter 12

Finansiering av
kooperativa hyresrätter 13
Statliga kreditgarantier från Boverket 14

Kooperativa hyresrätter på landsbygden 14

Markpriser är avgörande.... 15

Avslutande reflektioner kring den
kooperativa hyresrätten.... 16

Om rapporten

Skribenter:
Eva Ternegren, Coompanion Göteborg
Ebba Westerberg, Coompanion Göteborg, har tagit fram statistik och visst annat underlag
Christofer Luhti, Ekobanken, avsnittet om finansiering
Layout: Hojta Kommunikationsbyrå

Rapporten togs fram under 2025-2026 i projektet “Lokala innovationssystem kring hindren för idéburen och gemensam bostadsförsörjning i Sverige: finansiering, associationsformer, upplåtelseformer och inkluderande processer” (IGB-projektet), finansierat av Formas inom det nationella forskningsprogrammet för Hållbart samhällsbyggande, med Göteborgs Universitet som projektägare.

Läs mer om IGB-projektet: www.codesign.nu/ideabasedhousing

Läs mer om kooperativa hyresrätter: www.coompanion.se/byggabo

Inledning

I projektet finns målet ”Att förstå och föreslå system och handlingsvägar för effektiva och inkluderande kombinationer av associations- och upplåtelseformer”. I föreliggande studie har vi valt att undersöka hur den kooperativa hyresrätten fungerar och används. Vi vill ge en aktuell bild av hur den relativt nya associations- och upplåtelseformen ser ur beträffande utbredning, användning och finansiering.

Grundläggande information finns på Bolagsverkets hemsida.

Ur projektets synvinkel är associationsformen intressant eftersom den inte tillåter medlemmarna att spekulera ekonomiskt i sitt boende. De kooperativa principerna kan tillämpas i högre grad då det är föreningen som väljer de nya medlemmarna. I föreningar som vill främja gemenskap, gemensamt arbete och kanske sträva efter låga kostnader finns här möjlighet att ”välja” medlemmar som vill bidra till föreningens mål. Om föreningen själv är byggherre för sitt framtida boende kan föreningen hålla ner kostnader genom att välja kostnadseffektiva alternativ.

Kunskapen om kooperativ hyresrätt bedömer vi som låg och vi har inte kunnat hitta några studier eller undersökningar från senare år. Det kan bero att associationsformen fortfarande är en mycket marginell företeelse på den svenska bostadsmarknaden. En idé blev nu att göra en enkel studie, en ögonblicksbild av hur det ser ut för den kooperativa hyresrätten. Några aspekter vi ville ha belysta var antal, utbredning i Sverige och hyresnivåer.

Metod

Vi har genom registerutdrag från SCB fått fram antal KHR, säte, organisationsnummer och andra faktauppgifter om föreningarna i maj 2025. Registerutdraget omfattar alltså alla föreningar som en gång registrerats och inte avregistrerats. Det finns inga uppgifter omföreningen är ”aktiv”, alltså om den tillhandahåller bostäder. Vi har också kontaktat de av föreningarna som finns i Västsverige per telefon eller mail för uppgifter om hyra och byggår.

Fakta har också hämtats via intervjuer med företrädare för bo-koncept genom filmer, hemsidor och föreläsningar.

Vidare undersökningar skulle kunna göras utifrån materialet som finns samlat i en excelfil men vi har valt att nu presentera några intressanta fakta som vi kan utläsa ur materialet.

Resultat

Antal

Vid genomgång av den beställda statistiken har vi kommit fram till att det per maj 2025 fanns 127 registrerade kooperativa hyresrättsföreningar varav en angavs ha gått i konkurs, två befinna sig i likvidation och en har ombildats till bostadsrättsförening. Alla fyra står med registret men är alltså inga aktiva kooperativa hyresrättsföreningar.

Det är inte helt klart heller om alla övriga föreningar tillhandahåller bostäder men det handlar i något fall om föreningar som ännu inte har klart för inflyttning och några fall om föreningar som inte kommit gång. Det finns också hyreshus där de boende bildat kooperativa hyresrättsföreningar för att ha en sådan i beredskap ifall fastighetsägaren vill sälja till en annan värd. Det gäller till exempel kollektivhuset Färdknäppen. En kooperativ hyresrättsförening har möjlighet till hembud precis som en bostadsrättsförening.

Antalet har minskat sedan 2020 då det finns uppgift om 140 registrerade föreningar (SABO). En förklaring till det kan vara att många mindre föreningar med äldre medlemmar helt enkelt inte längre får ihop en fungerande styrelse eller av andra skäl vill gå över till och att det kommunala bostadsbolaget (som i många fall är motpart) omvandlar blockhyresavtalet till vanliga hyresrätter.

Var finns föreningarna?

Vid en genomgång av var föreningarna är registrerade finner vi att de 123 föreningarna finns i 64 kommuner från Kiruna i norr till Malmö i söder. I 40 av kommunerna finns bara en registrerad KHR. Stockholm har 15 föreningar, Göteborg har 6 föreningar. Kommunerna är av alla typer, från landsbygdskommuner, mellanstora städer och stora städer.

Kategorier

Det finns två typer av Kooperativa hyresrättsföreningar.

Ägarföreningar: Föreningar enligt ägarmodellen – föreningen äger huset där lägenheterna finns. Lägenheterna hyrs sedan ut till medlemmarna.

Hyresmodellen: Föreningen hyr en fastighet av en annan fastighetsägare i ett blockhyresavtal. Sedan hyr medlemmarna i sin tur av föreningen.

Det är svårt att ur statistiken utläsa vilka av föreningarna som är ägarföreningar respektive hyresföreningar men i den mån informationen går att få fram dominerar de föreningar som blockhyr sina fastigheter. Vi har delat in föreningarna utifrån om de är initierade av de framtida hyresgästerna eller om de är resultatet av ett koncept som en aktör på bostadsmarknaden har utvecklat.

Denna indelning fordrar egentligen en mer djupgående undersökning. Kanske finns det bland fastighetsutvecklarna de som har undersökt behovet av boenden på vissa platser och sedan haft kontakt med målgruppen i tidiga skeden. Det fordrar intervjuer och kanske också undersökande arbete av starten som kan ligga flera år bakåt i tiden. Vi utgår i vidare redogörelse från att konceptutvecklare byggt sina bostäder utan närmare kontakt med målgruppen – de framtida hyresgästerna. Då kan vi konstatera att 46 av föreningarna verkar vara fristående sådana, startade av de boende själva.

Koncept

Riksbyggen Vivium

Den största aktören är Riksbyggen som står bakom flera KHR föreningar inom koncept Vivum. För närvarande finns 36 sådana föreningar. Målgruppen är äldre i behov av särskilt boende, trygghetsboenden eller särskilt anpassade lägenheter. Det kan handla om nya projekt men också om äldreboenden som behöver byggas om, renoveras eller kompletteras.

Modellen innebär att den aktuella kommunen, Riksbyggen och Samverkansföreningen (som består av alla Riksbyggens KHR) gemensamt bildar en kooperativ hyresrättsförening som äger fastigheten. Medlemskapet är också öppet för de blivande hyresgästerna i föreningen och eftersom de allra flesta hyresgästerna blir medlemmar är den medlemsgruppen definitivt i majoritet. Eftersom en person en röst gäller, skulle hyresgästerna lätt kunna ”rösta ner” ombuden från övriga samverkanspartners vid oenighet. Det har enligt intervjuperson från Riksbyggen aldrig hänt.

Insatsen är i de flesta föreningar 100 kr och ingen upplåtelseinsats förekommer. I styrelsen sitter representanter för kommunen, Riksbyggen och hyresgästerna. Fastigheterna förvaltas av Riksbyggen. Föreningens fastighetsprojekt finansieras externt med lån där kommunens åtagande är att säkerställa en kommunal borgen för finansieringen. Det är ett intressant upplägg ur vårt projekts synvinkel.

Hur går det till när ett nytt bygge startar?

1. Kommunen upphandlar en samarbetspartner i enlighet med LOU. När Riksbyggen tilldelas uppdrag om utredning, byggande och förvaltning av vård- och omsorgsboende eller trygghetsboende startar projektarbetet.

2. Riksbyggen tar sedan i nära samarbete med kommunen fram ett förslag på utformning och ett fullständigt beslutsunderlag för kommunfullmäktige att ta ställning till.

3. När fullmäktige fattat ett positivt beslut bildar kommunen och Riksbyggen en kooperativ hyresrättsförening. Hyran bestäms av styrelsen och eventuella överskott i verksamheten behålls av föreningen och dess medlemmar. I utbudet av boenden finns seniorboenden, trygghetsboenden och omsorgsboenden.

Varför Vivum?

Vivum har en 30-årig historia och utvecklades i samband med att kommunerna 1992 fick överta ansvaret för den långsiktiga vården av äldre och personer med funktionsnedsättningar från landstingen. Enligt intervjuperson från Riksbyggen så var kommunernas kunskap och kompetens för att bygga boenden för dessa kategorier då bristfällig. Därför startades samarbeten med Riksbyggen som upplevdes som en erfaren och kunnig samarbetspartner.

Kommunerna saknade i många fall kapacitet, resurser och kompetens, vilket i flera fall gäller fortfarande. Det sker en långsam tillväxt av dessa boenden och idag uppgår de till 36 st i 35 olika kommuner.

Att reflektera över

Samarbetet mellan kommun och bostadsutvecklaren Riksbyggen verkar ge fördelar för bägge parter. Riksbyggen får möjlighet att växa genom att etablera flera boenden för målgrupper de vill erbjuda lägenheter i en kooperativ form. Genom att ha kommunen som samarbetspart tryggar de finansieringen genom den kommunala borgen som är en viktig del av konceptet.

Här uppstår ett litet frågetecken. Kommunen omfattas av LOU, Lagen om offentlig upphandling och i enlighet med den, borde det inte gå att direktupphandla en viss aktör för att tillhandahålla ett boende. Det verkar ändå vara så det går till och intervjupersonen på Riksbyggen menade att förfarandet var avstämt med jurister och var juridiskt korrekt.

Kommunens motiv för att samarbeta med Riksbyggen verkar vara att de här har hittat en samarbetspart med lång erfarenhet av att planera, projektera och genomföra just anpassade boenden för äldre. Att de boende blir delaktiga i ägandet och kan utöva inflytande framhålls som en viktig del av modellen.

Utöver det verkar det finnas skattemässiga fördelar med modellen. Kommunerna ser också skattefördelar jämfört med att driva det som ett kommunalt bolag. En KHR har också möjlighet att avsätta medel för planerat underhåll vilket är en styrka.

Kommunala bolag som förvaltar kooperativa hyresrätter

Informationen om bostäderna inom dessa KHR har huvudsakligen hittats på kommunernas hemsidor. Vi har hittat 18 sådana föreningar. Tre av de 18 föreningarna har startat som kooperativa hyresrätter med kommunen som initiativtagare men en har ombildats till bostadsrättsförening, en har trätt i likvidation och den tredje har gått i konkurs.

Föreningarna som förvaltas av kommunala bolag:

Bogemenskap Dunderbacken kooperativ hyresrättsförening, Hägersten

Kooperativ hyresrättsförening Älvängen 1, Surte

Kooperativ hyresrättsförening Brenna Överkalix, Luleå kommun

Agnes Park Kooperativ Hyresrättsförening, Laholms kommun

Strandbyn kooperativa hyresrättsförening, Laholms kommun

Sävsta Holm kooperativ hyresrättsförening, Stockholm

Älvdals 1:a kooperativ hyresrättsförening, Vännäs

Sundsbro 2 kooperativ hyresrättsförening, Kungälv

Sundsåker kooperativ hyresrättsförening, Bollnäs

Kooperativ hyresrätssförening Källängen, Bålsta

Stjärnehagen, KHR, Flen

Kooperativ hyresrättsföreningen Ugglan, villor
Herrljunga

Timmermannen kooperativ hyresrättsförening, Kil

Kooperativa hyresrättsrättföreningen Fontinberget, Kungälv

Kooperativa hyresrättsföreningen Leken 1, Älvsbyn

Det är svårt att analysera varför kommunala bolag väljer att bygga för kooperativ hyresrätt eftersom vi inte har haft möjlighet att intervjua eller kontakta varje objekt. Men en trolig orsak är att kommunerna, när de byggde, såg en möjlighet att tillgodose behovet av bekväma bostäder för äldre som ville förändra sitt boende från småhus till lägenhet efter en viss ålder.

Genom att de blivande hyresgästerna förfinansierade en del av byggkostnaderna genom upplåtelseinsatser (lån) kunde byggena bli av.

De var i många fall en förutsättning för den finansiering som bankerna krävde för belåning. Genom den förfinansieringen kunde i många fall hyresnivåerna hållas nere. De boende fick i gengäld ett bekvämt boende, oftast planerat för mycket gemenskap och med stor delaktighet i förvaltning och skötsel. Baksidan av det blir, i takt med att de boende blir äldre, en frustation i att inte orka med styrelsearbete och förvaltning längre. Det är en nackdel när många flyttar in i samma ålder och åldersspannet är litet.

Privata fastighetsutvecklare

Det finns också privata fastighetsbolag som nischat sig på att utveckla kooperativa hyresrätter även om det är i mycket begränsad skala. Målgruppen är ofta äldre. Här kan nämnas Nybo Bostadsutveckling startat och delägt av Lars Malmgren, expert på den kooperativ hyresrätt, tidigare utredare på Boverket bland annat.

Vi har hittat fem föreningar kopplade till Nybo. En annan aktör är Granitor Properties som ligger bakom tre av de registrerade föreningarna.

Konceptet ser enligt företaget i korthet ut så här: Medlemmen betalar sin upplåtelseinsats till föreningen. Föreningen lånar ut upplåtelseinsatserna till fastighetsägaren via ett skuldebrev. Det räntefria lånet sänker fastighetsägarens kapitalkostnader. Självkostnadshyrorna som styrelsen bestämmer blir lägre än jämförbara förhandlade hyror. Föreningen kan med inslag av självförvaltning sänka driftkostnaderna. Fastighetsägaren kan sätta en lägre blockhyra till föreningen.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening - SKB

Föreningen är den absolut största bland de kooperativa hyresrättsföreningarna i Sverige. Den omfattar i dag 8 500 lägenheter i Stockholm och sju andra kommuner i Stockholmsområdet.

På föreningens hemsida kan man läsa:
”SKB är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna. Föreningen föddes för över hundra år sedan, ur viljan att tillsammans skapa ett bättre boende i ett snabbt växande Stockholm”.

Föreningen grundades 1916, alltså långt innan lagstiftningen kring kooperativ hyresrätt fanns. Föreningen omregistrerades 2002 som en KHR. För att kunna hyra en bostad behöver man vara medlem i föreningen. Det kostar 2 250 kr – varav 2 000 kr är den första inbetalningen till medlemsinsats, och 250 kr är årsavgiften i föreningen. Sedan betalas 1000 kr per år tills full medlemsinsats på 30 0000 kr uppnåtts. Det finns både boende-medlemmar och kö-medlemmar som har olika beslutande organ. En strikt turordning efter kötid tillämpas för att få tillgång till en lägenhet och det är mycket långa kötider. I samband med att medlemmen får tillgång till en lägenhet betalas en upplåtelseinsats anpassat efter lägenheten som ska hyras. Föreningens arbete präglas i hög grad av ett hållbarhetstänk, både socialt och ekologiskt.

Det tar sig bland annat uttryck i att SKB arbetar för att minska klimatavtrycket, till exempel genom att:

- SKB köper in 100 procent förnybar el samt investerar kontinuerligt i egen solenergi. SKB strävar efter att alla fastigheter ska vara miljöklassade eller miljöcertifierade.

- Gröna gårdar har en central plats och alla nybyggnadsprojekt har gröna tak i någon form.

- Genom materialval, minskad energianvändning och utfasning av fossila drivmedel

Social hållbarhet:

- Gårdar och utemiljöer utformas för att främja sociala aktiviteter och gemenskap.

- I varje kvarter ska det finnas kvartersråd som väljs av de boende. Rådet ansvarar för gemensamma lokaler, verkar för goda grannkontakter och har en viktig roll i lokala boendefrågor.

- SKB tar ansvar i kvarterens närområde och samarbetar med olika aktörer för en mer hållbar stad.

SKB beskriver sig som en organisation not-for-profit som återinvesterar överskottet i verksamheten.

Stockholms Stadsmission, Farsta strand och Kymmendö-modellen

Ett mycket spännande koncept har nyligen tagits fram av Stockholms Stadsmission som låtit bygga en hyresfastighet innehållande 40 lägenheter på Farsta strand. Fastigheten förvaltas som en KHR där de boende är medlemmar. Huset är byggt för personer som har svårt att skaffa sig ett långsiktigt boende på egen hand och möjliggör alltså boende även för människor med låga inkomster. Hyreshuset kompletteras med 4 stadsradhus för de större hushållen. Det finns lägenheter från 1 rum och kök till 4 rum och kök, de är yteffektiva och tillgodoser målgruppernas behov av avskilda vrår och bygger inte på öppna planlösningar. Materialvalen håller hög kvalité, är hållbara och slitstarka.

I fastigheten finns drygt 100 hyresgäster varav hälften är barn. Huset byggdes på utsatt tid och för mindre pengar än beräknat vilket förklaras bland annat med en tight projektgrupp som innehöll samma personer hela processen, bra projektplan med få ändringar i planerna och noggranna upphandlingar.

Kymmendö-modellen beskrivs så här på Stadsmissionens hemsida.

- **Blockuthyrning till kooperativ hyresrättsförening.**
Fastighetsägaren tecknar ett blockhyresavtal med en kooperativ hyresrättsförening som hyr alla lägenheter i huset och är hyresvärd för de boende i huset. Styrelsen i den kooperativa hyresrättsföreningen består av en blandning av hyresgäster och professionella ledamöter. Det kan vara ledamöter från fastighetsbolaget och annan extern kompetens som behövs, exempelvis från Stockholms Stadsmission. På så sätt får man fördelarna från både kraften i hyresgäster som är med och tar ansvar för fastigheten, samtidigt som professionell kompetens bidrar till trygg förvaltning av huset.

- **Differentierad hyressättning**
Den kooperativa hyresrättsföreningen är en förening och får därför sätta sina egna hyror. Detta möjliggör en differentierad hyressättning, det vill säga att likvärdiga lägenheter i samma hus kan ha olika hyresnivåer. Det gör det i sin tur möjligt för hushåll med svag ekonomi att få en prisrimlig hyra i förhållande till inkomstnivå. Att inte alla hyrorna är låga gör att den totala hyresintäkten blir tillräcklig för att kooperativet ska kunna betala den hyra som fastighetsbolaget behöver för en låg men positiv avkastning som täcker driftsnettot.

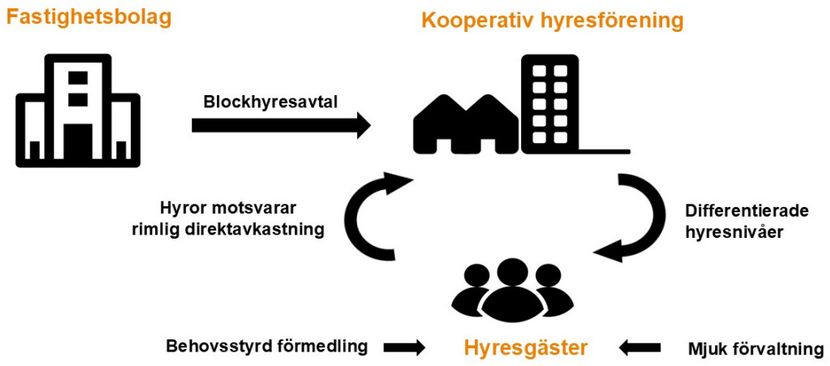
- **Behovsförmedling**
I stället för traditionell uthyrning baserad på kötid fördelas bostäderna efter behov och förmåga att betala hyran. Vid ansökan om lägenhet görs en beräkning av hushållets hyresutrymme och därefter matchas hushållet med en lägenhet med en rimlig hyra givet de ekonomiska förutsättningarna.

- **Mjuk förvaltning**
Den traditionella förvaltningen av fastigheten kompletteras med mjuk förvaltning. Mjuk förvaltning är en mer hyresgästnära förvaltning som syftar till att öka förutsättningarna för att bo bra och bo kvar, samt att ha ett hus med gemenskap och inkludering. Mjuk förvaltning finns vid sidan om teknisk och kameral förvaltning och handlar om att tillföra mer personella resurser som kan skapa och hålla relation med hyresgästerna.

- **Hyrestrappa**
Genom hyrestrappan justeras hyran gradvis upp. De hyror som initialt sattes till en lägre nivå än andra motsvarande lägenheter i huset får sin hyra gradvis uppjusterad över en 15-årsperiod. När ett hushåll kommer ur kostsamma andrahandskontrakt med regelbundna flyttar och i stället får ett permanent förstahandskontrakt minskar den ekonomiska utsattheten. Genom att gradvis justera upp hyran blir huset så småningom som vilket hyreshus som helst, samtidigt som social sammanhållning och trygghet förhoppningsvis består.

Så fungerar Kymmendö-modellen

Denna modell borde vara skalbar och kan med fördel användas av andra aktörer som vill göra en insats för låginkomsttagare och har ekonomiska möjlighet att starta byggprojekt. Den kan vara, i sin helhet eller i delar, en bidragande lösning på en strukturell bostadsbrist.



Fristående kooperativa hyresrätter

Vi har hittar 46 "fristående" kooperativa hyresrättsföreningar. Det handlar om föreningar där initiativet till boendena har kommit från de blivande hyresgästerna själva och/eller där föreningarna inte är utvecklade i enlighet med ett framtaget koncept. Ibland är de ägandeföreningar men det har inte gått att få en tydlig bild av hur fördelningen mellan blockhyrande- och ägandeföreningar ser ut utifrån framtagen statistik. Det fordrår vidare undersökningår. Föreningarna har oftast egna hemsidor och flera är beskrivna i tidigare projekt.

Några registrerades redan 2002 när lagen om kooperativ hyresrätt kom och den senaste föreningen (Järnet, Luleå) registrerades 2024. Kring dessa föreningar har vi fakta om namn, kommun, adress, registreringsår och hemsidor där sådana finns. Vi har dock inte haft möjlighet att publicera texter om dessa 46 föreningar som alla bär på sin egen historia inom vår tidsram.

Finansiering av kooperativa hyresrätter

Till skillnad mot bostadsrätter där insatserna kan vara förhållandevis höga och det går att låna i bank till insatserna så är insatserna i kooperativa hyresrättsföreningar relativt sett lägre. Orsaken är att insatsen inte kan förväntas stiga i värde, annat än möjligtvis med index, samt att det inte går att låna till insatsen i en kooperativ hyresrätt med själva hyresrätten som säkerhet. En erfarenhet är att alltså att banker inte beviljar lån för upplåtelseinsatser.

De kooperativa hyresrättsföreningar som har upplåtelser med låga insatser behöver låna desto mer i bank och får högre räntekostnader och en högre räntekänslighet som följd.

För låga insatser gör att belåningen blir hög och att hyrorna måste bli förhållandevis höga för att täcka räntor och amorteringar på lånen. De kooperativa hyresrättsföreningar som börjat med för låga insatser märkte ganska snart att de hade för litet eget kapital för att svälja eventuella förluster, plus att de blev väldigt känsliga för räntehöjningar, vilket ledde till att de fick höja insatserna och få upp det egna kapitalet.

Statliga kreditgarantier från Boverket

Boverket erbjuder förhållandevis generösa kreditgarantier till banker som lånar ut pengar till kooperativa hyresrätter. De kan ställa ut garantier på upp till 90% av marknadsvärdet. Noteras bör att det är marknadsvärdet som Boverket fastställer som gäller. Med marknadsvärde avses det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar. Marknadsvärdet ska bedömas med utgångspunkt i att den åtgärd som det garanterade lånet finansierar har genomförts och utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden. I praktiken innebär det att byggaktören kan ha en extern värdering som avviker från Boverkets bedömning av marknadsvärdet och påföljden kan bli att medlemmarna i den kooperativa hyresrättsföreningen kan behöva gå in med mer pengar.

En kreditgaranti kan även lämnas för ett schablonberäknat belopp motsvarande 90 procent av produktionskostnaden upp till högst 22 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea, något som blir tillämpbart i områden med låga marknadsvärden. Tidigare var det möjligt för en byggaktör att söka förhandsbesked om kreditgaranti för att skapa en trygghet och säkerhet i byggprocessen. Sedan den 1 januari 2025 är det inte längre möjligt. Det innebär att det numera bara är kreditgivaren som söker om kreditgaranti utifrån att de ha beviljat ett lån.

Villkoren och avgiften för kreditgarantin fastställs i avtal mellan Boverket och kreditgivaren. I slutändan är det alltid byggaktören som får stå för kostnaderna för garantin. Garanti kan även lämnas för köp av hus för ombildning till kooperativa hyresrätter.

Kooperativa hyresrätter på landsbygden

En annan problematik med flera kooperativa hyresrätter är att de finns på landsbygden där produktionskostnaden för att bygga överstiger marknadsvärdet. En bank behöver förhålla sig till marknadsvärdet och kan bara låna ut med marknadsvärdet som säkerhet. Det innebär att skillnaden mellan produktionskostnaden och marknadsvärdet måste täckas genom insatser.

Exempel:

Produktionskostnad 40 Mkr
Marknadsvärde 30 Mkr
Banklån i relation till marknadsvärde 24 mkr (80% av 30 Mkr)

Med detta enkla exempel ser vi att det krävs 16 Mkr i insatser och att den kooperativa hyresrättsföreningen trots detta kommer att ha en förhållandevis hög belåning och vara känslig för räntehöjningar. Med en garanti från Boverket kan lånet höjas till 90% av marknadsvärdet och följden blir högre räntekostnader samt en avgift från Boverket för garantin.

En kreditgaranti kan även lämnas för ett schablonberäknat belopp motsvarande 90 procent av produktionskostnaden upp till högst 22 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea, något som blir tillämpbart i områden med låga marknadsvärden. Tidigare var det möjligt för en byggaktör att söka förhandsbesked om kreditgaranti för att skapa en trygghet och säkerhet i byggprocessen. Sedan den 1 januari 2025 är det inte längre möjligt. Det innebär att det numera bara är kreditgivaren som söker om kreditgaranti utifrån att de ha beviljat ett lån.

Villkoren och avgiften för kreditgarantin fastställs i avtal mellan Boverket och kreditgivaren. I slutändan är det alltid byggaktören som får stå för kostnaderna för garantin. Garanti kan även lämnas för köp av hus för ombildning till kooperativa hyresrätter.

Markpriser är avgörande

Priserna för byggbar mark i städer har ökat lavinartat de senaste decennierna. Priset på mark sätts ofta som kronor per ljus bruttoarea, BTA- Det innebär att en bostad på 50 m2 som har ett markpris på 30 000 kr per ljus BTA behöver bära en kostnad för marken på 1,5 mkr innan den ens är byggd. När själva bostaden byggs ovanpå detta hamnar kostnaden per kvadratmeter lätt upp mot 100 000 kr.

Höga markpriser i städer gör att de kooperativa hyresrätter som uppförts på senare tid oftast har kommit till stånd utanför de större städerna. Även där är dock markfrågan viktig. De som har haft förutsättningar att lyckas har i många fall fått marken till en låg kostnad och i många fall har de haft möjlighet att betala marken när bygget är klart. I de fall där marken ska betalas vid tillträdet och innan bygget sätter i gång kommer kostnaden för marken att vara del av ett byggnadskreditiv med påföljden att de finansiella kostnaderna i byggfasen blir högre. Om marken kan betalas när insatserna från dem som äger de kooperativa kommer in i samband med att bostäderna tillträds och när lånet för den kooperativa hyresrättsföreningen slutplaceras behöver ett byggnadskreditiv inte vara lika högt och de finansiella kostnaderna kan hållas nere.

När en kommun säljer mark kan den upplåtas med tomträtt. Det kan antingen ske genom avtal över flera decennier eller genom att marken upplåts med tomträtt under byggtiden för att sedan köpas i samband med att bostäderna tillträds. Att hyra marken via tomträtt innebär samma belåningsmöjligheter som att äga marken. Dock ska kostnaden för tomträttsavgälden jämföras med den räntekostnad som skulle uppstå om den kooperativa hyresrättsföreningen köpte marken och betalade en ränta för den. Vad som blir billigast varierar från fall till fall genom nivån på tomträttsavgälden.

Avslutande reflektioner kring den kooperativa hyresrätten

Den kooperative hyresrätten har ingen lång historia i Sverige med undantag av Stockholms Kooperativa Bostadsförening som funnits i drygt 100 år och är den klart största. Bara drygt 100 föreningar finns idag registrerade och mycket tyder på att antalet föreningar dessutom minskat under senare år. De som ändå finns är viktiga för sina målgrupper. 52 av föreningarna riktar sig uttalat till äldre personer, vi tror att den siffran kan vara ännu högre. En stor kategori boende är alltså seniorer som får tillgång till anpassade boenden där det bland annat finns förutsättningar för gemenskap i form av ytor för socialt umgänge och en intention att vilja umgås och hitta aktiviteter tillsammans. Denna intention finns både i de konceptutformade boenden liksom i de boenden som startas av de boende själva.

När kommunala bolag och andra fastighetsutvecklare har byggt för kategorin äldre har de upplåtelseinsatserna ofta varit en förutsättning för att kunna delfinansiera nyproduktionen. Vi tror den kooperativa hyresrättsformen kan utvecklas vidare för denna kategori.

Den kooperativa hyresrätten skapar en större mångfald på bostadsmarknaden. Den är spekulationsfri i den meningen att upplåtelseinsatser, när det finns sådana, inte används för att öka den boendes förmögenhet vid försäljning. Hyresgästen får igen det hen har satsat i form av insats vid flytt när lägenheten återgår till föreningen. Föreningen kan behålla sin karaktär av utökad gemenskap när den kan styra vilka som kan bli hyresgäster. En farhåga som fungerar motverkande är att personer som överväger boende i kooperativ hyresrätt där upplåtelseinsatser förekommer är rädda att de vid eventuella utflytt inte kommer att ha tillräckligt med kapital till et nytt boende. Om medlemmarna i en bondegemenskap som är organiserad som en KHR vill arbeta ”direktdemokratiskt” så innebär föreningsjuridiken vissa hinder. Styrelsen i en KHR liksom i en BRF, har ett starkt mandat och det är där man ska ta beslut om budget, övrig ekonomi och många andra viktiga frågor. Vill man jobba med husmöten där alla boende får delta och ta beslut, har många kollektivhus som är organiserade som bostadsrättsföreningar, valt att parallellt ha en ideell förening där många beslut tas. Intrycket är att kollektivhus organiserade som KHR inte väljer denna väg.

En åsikt som hörs bland personer som bor i kooperativa hyresrättsföreningar i den hyresmodellen är att de inte kan få hjälp av hyresgästföreningen i hyresförhandlingar eller med avtalsskrivande med motparten. Det som hindrar är hyresgästföreningens i sin nuvarande form och stadgar inte kan stötta föreningen eftersom den är hyresvärd.

Det finns stora problem kopplade till finansieringen av den kooperativa hyresrätten som belyses i texten. Förutom åtgärder som att betalning av mark sker först efter tillträde till bostäderna kan vissa ändringar av Lagen om kooperativ hyresrätt möjliggöra tillgång till externt kapital. Idag kan kooperativa hyresrättsföreningen inte ta in investerande medlemmar eller ge ut förlagsinsatser men med en lagändring skulle det vara möjligt att differentiera och sänka stämpelskatten för kooperativa hyresrätter från nuvarande 4.25% av köpeskillingen till 1,5%. Så att den har samma nivå som bostadsrättsföreningar är en annan ändring som kan göra det något lättare att finansiera kooperativa hyresrätter.

En annan åtgärd för att underlätta etablering av nya kooperativa hyresrätter skulle kunna vara att kommunen tar en mer aktiv roll, om kommunen ser ett värde i att sådana boenden etableras. En insats är att bevilja borgen för del av föreningens lån. Tänkbart skulle också kunna vara att kommunen blir medlem i föreningen och hyr några lägenheter för kommuninvånare i behov av stöd.

Fortsatt undersökning av den kooperativa hyresrätten

En intressant aspekt att undersöka vidare är hur hyresnivåerna i den kooperativa upplåtelseformen förhåller sig till den i ”vanliga” hyresrätten. Leder den ”spekulationsfria” associationsformen också till lägre hyror?

IDÉBUREN OCH GEMENSAM BOSTADSFÖRSÖRJNING

COOMPANION
KOOPERATIV UTVECKLING

Ekobanken

FORMAS

Läs mer om IGB-projektet: www.codesign.nu/ideabasedhousing
Läs mer om kooperativa hyresrätter: www.coompanion.se/byggabo