



Kooperativ hyresrätt

En orientering



Innehållet i presentationen

- Syftar till att ge en orientering
- Tyngdpunkten på hyresmodellen av kooperativ hyresrätt
- Fokus på att det finns en byggherre-fastighetsägare som vill och kan möta bostadsbehoven på den lokala bostadsmarknaden
 - i samarbete med en grupp intressenter
 - som vill påverka och medverka till ett projekt med nyproduktion
 - men som inte kan/vill/har förutsättningar att själv bli byggherre
 - kooperativ hyresrätt bedöms vara rätt upplåtelseform för att genomföra projektet
- ca 20 bilder



Vilka nya bostäder behövs på den lokala bostadsmarknaden?

- Vilka människor efterfrågar annat boende?
- Hur ser deras behov och önskemål ut?
- Hur många vill ha någon form av intressegemenskap i boendet?
- Vilken bostadsaktör kan bygga nya bostäder?
- Kan kooperativ hyresrätt tillämpas för att organisera byggande, finansiering, fastighetsägande och medverkan från intressenterna?



Vilka bostadsbehov?

- Seniorer som vill lämna sitt hus är en stor grupp
 - man efterfrågar en fräsch och lättskött bostad nära service och kommunikationer
 - vill slippa ansvaret med att äga och underhålla hus
 - olika individer med olika behov och ekonomiska förutsättningar
 - Olika intresse av att påverka och medverka
- Barnfamiljer köper husen som seniorerna lämnar
- Andra behov och intressenter?



Vad är kooperativ hyresrätt?

- Kan mycket kort beskrivas som en kombination av hyresrätt och bostadsrätt
- Hyresrätten som upplåtelseform
- Föreningens verksamhet styrs av reglerna om ekonomiska föreningar
- Kooperativ hyresrätt är ett särskilt slag av ekonomisk förening
 - bostadsrätt är också ett särskilt slag av ekonomisk förening
- Flera olika tillämpningar möjliga tack vare att det finns två modeller; ägarmodellen och hyresmodellen
- Lagen om kooperativ finns sedan 2002

Vad är kooperativ hyresrätt?

- Man hyr sin lägenhet av en kooperativ hyresrättsförening man samtidigt är medlem i
- Samma rättigheter och skyldigheter som vid vanlig hyresrätt med några undantag
- Ägarmodellen – föreningen äger huset
 - föreningen blir själv byggherre i samband med nyproduktion
- Hyresmodellen – föreningen hyr huset av en fastighetsägare
 - En fastighetsägare bygger och hyr ut ett hus till en kooperativ hyresrättsförening
- Kooperativ hyresrätt är en egen upplåtelseform
 - vanlig hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt, kooperativ hyresrätt, ägarlägenheter
- Upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt i regel betydligt lägre än i bostadsrätt

Vilken är skillnaden mellan bostadsrätt och kooperativ hyresrätt?

- I bostadsjuridiken används begreppet nyttjanderätt för att beskriva hyresgästers och medlemmars rättigheter och skyldigheter
- Medlemmar i en ekonomisk förening har en andel i föreningen
- I den kooperativa hyresrätten finns ingen fast koppling mellan medlemmens andel i föreningen och nyttjanderätten
 - nyttjanderätten kan därmed inte köpas och säljas, och har ingen säker panträtt för lån
- I bostadsrätten finns en fast koppling mellan medlemmens andel i föreningen och nyttjanderätten
 - man kan köpa och sälja nyttjanderätten, har en känd och säker panträtt för lån

Två olika ekonomiska insatser

○ Medlemsinsats

- för att bli medlem i den kooperativa hyresrättsföreningen
- denna insats motsvarar medlemmens andel i en ekonomisk förening, obligatoriskt
- finns exempel i ett spann från en hundralapp till 20.000 kr

○ Upplåtelseinsats

- I hyresmodellen lånar föreningen ut upplåtelseinsatserna till fastighetsägaren
 - som därmed kan reducera upplåningen för att bygga huset = lägre kapitalkostnader = lägre hyra
- erläggs då medlemmarna tecknar hyreskontrakt
- Finns exempel på 0 kr – till betydligt högre belopp. Ca 5000 kr/kvm verkar vanligt
- finns inga legala krav om att en förening *måste* ta ut upplåtelseinsatser

Hur många föreningar? Hur tillämpas kooperativ hyresrätt?

- I juni 2020 är 140 föreningar registrerade hos Bolagsverket
- De är mycket olika, tyvärr finns ingen samlad överblick
 - De primära bostadsbehoven på den lokala bostadsmarknaden styr efterfrågan
- Självförvaltning efterfrågas i liten utsträckning i befintliga hyresmodeller
- Allt fler bygg- och bostadsgemenskaper tillkommer med ägarmodell
 - flest nya föreningar i den kategorin

Exempel, Laholmshem AB och Strandbyn kooperativ hyresrättsförening

- seniorboende
- 23 markbostäder,
- inflyttat i april 2008



Exempel, Karlskronahem AB och Växthuset kooperativ hyresrättsförening

- Seniorer
- Föreningen tillkom i ett samarbete mellan Karlskronahem och Seniorhusföreningen i Karlskrona
- Inflyttat i december 2014
- 23 lägenheter
- Garage i källarplanet
- Gemensamhetslokal



Exempel Lagnö Bo kooperativ hyresrättsförening

- Ägarmodell
- Blandade åldrar
- 19 lägenheter
- Beläget på landsbygden 7 km från Trosa
- En bygg-och bostadsgemenskap med inriktning på ekologi och kultur
- Inflyttningen skedde under 2018



Lagnö Bo
kooperativ hyresrättsförening



Fakta om kooperativ hyresrätt

- Exempel på skillnader mellan hyresrätt och kooperativ hyresrätt
 - I den vanliga hyresrätten har fastighetsägaren hela underhållsansvaret för fastigheter och lägenheter
 - I den kooperativa hyresrätten kan föreningen ta över en del av ansvaret
 - vad vill medlemmarna?
 - Underhållsansvaret ska framgå av stadgar och avtal



Fakta om kooperativ hyresrätt

- Exempel på likheter mellan vanlig hyresrätt och kooperativ hyresrätt
 - Medlemmarna har bytesrätt
 - den som får en lägenhet genom byte måste bli medlem i föreningen
 - Den som bor kvar efter bodelning har rätt att överta kontraktet
 - man måste ansöka om medlemskap i föreningen inom sex månader
 - När man flyttar går bostäderna tillbaka till föreningen (utom vid byte)
 - Eftersom man inte kan köpa och sälja bostäderna kan föreningen ha en kö



Man får väl tillbaka insatserna om man flyttar?

- Finns tillträdande medlemmar är det inga problem med föreningens återbetalning av framförallt upplåtelseinsatsen
- Lagen om ekonomiska föreningar styr
 - den är formulerad med tanke på en "bristsituation"
 - Föreningens väl och ve har prio före enskilda medlemmars
- Saknas tillträdande medlemmar gäller reglerna i lagen om ekonomiska föreningar
 - då kan det ta längre tid
- Viktigt att föreningen har en kö



Hur bildar man en kooperativ hyresrättsförening? Formalia

- Man håller en konstituerande stämma
 - beslut om namn på föreningen
 - Beslut om hur höga medlemsinsats och upplåtelseinsats ska vara
 - Fastställa stadgar
 - Välja styrelse
- Stadgar och protokoll från den konstituerande stämman skickas till Bolagsverket
 - de granskar underlagen
 - de registrerar föreningen
 - när detta är klart är föreningen bildad och har rättskapacitet
 - nu kan man bli medlem i föreningen och erlägga medlemsinsatsen
 - Fastighetsägaren och föreningen kan underteckna avtalen

Relationerna i hyresmodellen av kooperativ hyresrätt

**FASTIGHETSÄGAREN –
byggherren**



**Blockhyres-
avtal**

**Förvaltnings-
avtal**

Låneavtal

**Den kooperativa hyresrätts-
föreningen**

**Stadgar
Styrelse**





Stadgar och avtal §§§

- Blockhyresavtalet
 - Vanligt förekommande på fastighetsmarknaden
 - I khr med hyresmodell beskrivs vilken /vilka fastigheter som hyrs ut till en förening, hur länge, till vilken hyra m.m.
 - En indexklausul reglerar hyresförändring under pågående kontraktstid
 - 10 års avtalstid verkar vanligt
- Förvaltningsavtalet
 - kan ersättas med ett förenklat AFF-avtal + tilläggsavtal om köp av tjänster
 - kan tillämpas i de fall då föreningen har ett litet förvaltningsansvar
- Låneavtalet
 - Avser villkoren för föreningens utlåning av upplåtelseinsatserna till f.ä.



Finansieringsfrågor



- Nyliga exempel visar att det verkar gå att få en långsiktig avkastning på rimlig nivå (*detta behöver följas upp och belysas*)
- Avgörande med en bra bankkontakt för att få finansiering
 - de flesta banker känner inte till så mycket om kooperativ hyresrätt
- Kooperativ hyresrätt kan ge en delfinansiering av projektets kapitalkostnader
 - Föreningen lånar ut upplåtelseinsatserna, som minskar fastighetsägarens kapitalkostnader. Hyran blir lägre
- Andra finansieringsmöjligheter
 - Investeringsstöd till hyresrätt kan sökas
 - Kommer projektet till någon del handla om s.k. trygghetsboende? Här finns ett särskilt investeringsstöd. En fråga om samverkan med kommunen



Byggherrens roll i projekt med kooperativ hyresrätt med hyresmodell

- Byggherren håller i processen med projektering och byggande
 - denne samlar och samarbetar med intressenterna/ medlemmarna för projektet
 - medlemmarna "bygger" den intressegemenskap man vill ha
 - Byggherren samarbetar med en projektlots och sannolikt projektutvecklare
 - tar fram stadgar och utformar avtalen mellan fastighetsägare i samarbete med föreningen
- Tänk långsiktigt från början
 - hur ska föreningen fungera i boendefasen?
 - hur ska förvaltningen skötas?
 - vilket samarbete behöver fastighetsägare och föreningen ha?