

Tre olika upplåtelseformer för bygg- och bostadsbopemskaper

Insats kopplat till lägenhet

Ekonomisk förening som hyresvärd

I lagen anges inget minimibelopp men i stadgarna ska insatsens storlek fastställas. Alla medlemmar måste delta med minst en insats.

Bostadsrättsförening

Vid nyproduktion av bostadsrätt/lägenhet bestämmer föreningen hur hög den ekonomiska insatsen för lägenheten ska vara. När lägenheten säljs vidare bestäms priset av säljaren och köparen, beroende på marknadsläget.

Kooperativ hyresrätt

Förutom medlemsinsatsen kan upplåtelseinsats tas ut när föreningen upplåter en lägenhet åt medlemmen. Föreningen bestämmer upp- låtelseinsatsens storlek.

Insats vid utträde

Medlemmen återfår sin medlemsinsats om det inte är förbrukat på grund av förbrukat eget kapital, 10 kap 11§ EFL.

Medlem återfår sin medlemsinsats i föreningen.

Lägenheten säljs till marknadspris till utomstående. Föreningens styrelse prövar i samband med köpet den tillträdande bostadsrätts-innehavarens medlemskap men möjligheten att vägra medlemskap är mycket begränsad.

Medlem återfår sin medlemsinsats. När det gäller upplåtelseinsats har principen varit nominellt belopp men enligt ny lagstiftning finns möjlighet till indexering. I 2 kap §9 artikel 1 st står att föreningen får "bestämma att en avgående medlem har rätt att få ut ett belopp som överstiger hans eller hennes medlemsinsatser". Stadgarna ska ange på vilka grunder en återbetalning ska ske utöver det nominella belopp, dock max det belopp som motsvarar deras andel i föreningens eget kapital.

Tre olika upplåtelseformer för bygg- och bostadsbopendskaper

	Ekonomisk förening som hyresvärd	Bostadsrättsförening	Kooperativ hyresrätt
Antal medlemmar	Minst tre medlemmar men antal boenden kan vara färre eller fler.	Minst tre bostadsrättsinnehavare kopplat till minst tre lägenheter.	Minst tre medlemmar kopplat till minst tre lägenheter som ska upplåtas.
Hyra/avgift	Föreningens styrelse beslutar om hyran. Hyran kan vara föremål för förhandling med Hyresgästföreningen.	Årsavgiften beslutas av styrelsen, grunden för beräkningen ska framgå av stadgarna.	Föreningen bestämmer själv hyran utan förhandlingar med Hyresgästföreningen. Hyresgästen kan inte begära prövning av hyran i hyresnämnden.
Styrelse	Väljs av föreningsstämman, minst tre ledamöter.	Väljs av föreningsstämman, minst tre ledamöter.	Väljs av föreningsstämman, minst tre ledamöter.
Revisor	Minst en ska väljas på föreningsstämman, lämplig för sitt uppdrag.	Minst en ska väljas på föreningsstämman, lämplig för sitt uppdrag.	Minst en ska väljas på föreningsstämman, lämplig för sitt uppdrag.

Tre olika upplåtelseformer för bygg- och bostadsbopendskaper

Föreningens syfte och verksamhet

Ekonomisk förening som hyresvärd

Den ekonomiska föreningens syfte är alltid att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Verksamheten ska regleras i stadgarna. Om verksamheten är att äga och upplåta lägenheter ska det förstas skrivas om det i stadgarna. Föreningen kan också ha andra mål än att äga och upplåta lägenheter. Antal medlemmar kan vara kopplat till antal lägenheter.

Bostadsrättsförening

Beträffande syfte – se ekonomisk förening.

En bostadsrättsföreningens verksamhet är att upplåta och äga lägenheter. Innan bostadsrätt får upplåtas ska det finnas en ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket. Föreningen kan även ha andra ändamål till exempel sociala.

Kooperativ hyresrätt

Beträffande syftet - se ekonomisk förening.

Verksamheten är att äga och upplåta lägenheter till medlemmar. Föreningen kan antingen äga eller hyra fastigheten där lägenheterna är inrymda. I ägarmodellen har föreningen hela förvaltningsansvaret. I hyresmodellen kan fastighetsägaren och föreningen dela på ansvaret. Det finns inte något generellt krav på att en ekonomisk plan ska upprättas innan lägenheter med kooperativ hyresrätt upplåts.

Uthyrning till andra än medlemmarna

Regleras av föreningens stadgar, det finns inget hinder om stadgarna medger det.

Ja, det är möjligt att hyra ut till andra än medlemmar, då som hyresrätt.

Det är inte möjligt. Upplåtelsen (i form av kooperativ hyresrätt) kan ske endast till medlemmar i föreningen.

Tre olika upplåtelseformer för bygg- och bostadsbopendskaper

Finansiering

Ekonomisk förening som hyresvärd

Insatser går att använda till finansiering av bygge.

Bostadsrättsförening

Insatsen går inte att använda för finansiering av husbygget. Det finns vissa möjligheter till undantag från detta enligt Bostadsrättslagen.

Kooperativ hyresrätt

Upplåtelseinsatsen får inte användas för finansiering av husbygget. Det finns vissa möjligheter till undantag från detta enligt Lagen om kooperativ hyresrätt.

Anslutning av nya medlemmar

Föreningens styrelse eller föreningsstämma väljer in nya medlemmar. I stadgar- na kan beskrivas vilka krav som kan ställas på medlem- men. Kraven värderas av Bolags- verket – får inte vara utesu- tande på oskäligen grunder. Föreningen kan på sakliga grunder ange att föreningen är till för en viss krets, t.ex. +55.

Formellt väljer styrelsen in nya medlemmar. I praktiken har den avflyttande medlemmen stort inflytande på vem som blir efterträdare då hen kan sälja till högst- bjudande. Bara i mycket uppenbara fall, t.ex. vid dokumenterad misskötsel kan styrelsen vägra medlem- skap.

Föreningen kan på sakliga grunder ange att förening- en är till för en viss krets, t.ex. +55.

Styrelsen eller stämman väl- jer in den nya medlemmen. Den avflyttande har inget direkt inflytande på vem den nya blir. Dock gäller samma bytesrätt som vid vanlig hyresrätt, föreningen kan då inte vägra medlem- skap, om inre mycket starka skäl finns.

Föreningen kan på sakliga grunder ange att förening- en är till för en viss krets, t.ex. +55.

Tre olika upplåtelseformer för bygg- och bostadsbostäder

	Ekonomisk förening som hyresvärd	Bostadsrättsförening	Kooperativ hyresrätt
Relation medlemskap/ lägenhetskontrakt	I föreningens stadgar kan anges att det ska finnas en koppling mellan kontrakt-sinnehav och medlemskap.	Det finns en koppling så att medlemskap kan beviljas den som förvärvat en bostadsrätt.	Se bostadsrätt. En kooperativ hyresgäst som säger upp sitt medlemskap i föreningen skall också anses ha sagt upp hyresavtalet.
Uppsägning av bostad	Följer Hyreslagens regler. Föreningens stadgar kan reglera detaljer i frågan.	En bostadsrättsinnehavare kan sägas upp från sitt medlemskap och om det föreligger vissa skäl kan hen också förverka nyttjanderätten till sin bostadsrätt.	Föreningens styrelse kan säga upp hyresrättsinnehavaren från både hyresrättsavtalet vid till exempel misskötsel och från medlemskapet om till exempel åligganden inte sköts.
Markpriser	När hyresrätter erbjuds kan det påverka markpriset i vissa kommuner så att det blir lägre.	Upplåtelseformen kan påverka markpriset uppåt i vissa kommuner.	Kan påverka markpriset neråt i vissa kommuner om upplåtelseformen ska främjas till exempel på grund av intentioner kring social hållbarhet.

Sammanfattning vid val av upplåtelseform

1. Ekonomisk förening

Det fungerar bra att starta som ekonomisk förening om medlemmarna ännu inte tagit ställning till upplåtelseform. Föreningen kan senare genom stadgeändringar välja att övergå till att bli en bostadsrättförening eller en kooperativ hyresrättsförening eller fortsätta driften i den ursprungliga formen, beroende på vad medlemmarna finner bäst när planeringen kommit längre. En ekonomisk förening kan också ha andra verksamheter än att upplåta bostäder, det kan vara en fördel om medlemmarna vill mer med föreningen än att bara bo. Föreningen kan styra vem som blir ny medlem, förutsatt att stadgarna är tydliga. Det formella förhållandet mellan förening och hyresgäst är reglerat i Hyreslagen men på stämmorna kan medlemmen självklart påverka föreningens verksamhet kring inriktning, stadgar, val av styrelsen med mera.

2. Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt fungerar bra om det för medlemsgruppen är viktigt att kunna styra vem som kommer in som ny medlem. Boende som bygger på en hög grad av delaktighet och profilering av en viss inriktning vinner på att kunna välja nya medlemmar som stämmer in på den profilering boendet har. Det kan också handla om att man i vissa grupper av ideologiska skäl tar avstånd från att kunna "spekulera" i värdestegring av bostaden. Svårighet med formen kan vara att den är relativt okänd och oprövad och kan därmed stöta på problem hos banker och finansieringsinstitut. Det är svårt att få låna till en insats i en KHR eftersom banken inte har någon säkerhet i lägenheten på samma sätt som i en bostadsrätt.

3. Bostadsrätt

En välkänd upplåtelseform som banker och samarbetspartners är vana vid att hantera och förhålla sig till. Det är möjligt för en medlem att lättare låna till insatsen eftersom bostadsrätten räknas som en säkerhet. För medlemmen kan den innebära en möjlighet att få sina satsade pengar att växa och ge ekonomisk möjlighet till en vidare "bostadskarriär". Nackdelen med upplåtelseformen är att föreningen har små möjligheter att styra vem som blir ny medlem, det kan på sikt undergräva innehållet i boendegemenskapen om drivkraften för individer som blir medlemmar "bara" är att förvärva en attraktiv bostadsrätt.