



Villkor för överlåtelse av mark/bygggrätter för bo- och byggemenskaper

Aktivitet i Verksamhetsplan 2019

2020-12-16

Versionshantering

Datum	Version	Beskrivning	Ändrat av
2020-11-10	1.0		
2020-12-16	1,1	Rev mht Budget 2021, pkt 1.5	SU

Innehåll

1	Bakgrund	3
1.1	Aktiviteten	3
1.2	Definition av bo- och byggemskaper	3
1.3	Bakgrund till byggemskaper	3
1.4	Varför bo- och byggemskaper?	4
1.5	Vad vill politiken?	5
1.6	Pågående projekt med bo- och byggemskaper	6
2	Villkor för byggemskaper	6
2.1	Organisatoriska frågor	6
2.2	Problem med finansiering	7
2.3	Hur kan man lösa finansieringen?	8
2.3.1	Kommunal borgen	9
2.3.2	Bankgaranti	10
2.3.3	Senarelagd betalning	10
2.3.4	Hysesrätt med möjlighet till friköp	10
2.3.5	Tomträtt (för bostadsrätter)	10
2.3.6	Tomträtt enbart under byggtid	11
2.3.7	Delbetalning	12
2.3.8	Ägarlägenheter	12
2.4	Vilka ska erbjudas lättnader i finansieringen?	12
3	Villkor för bogemskaper	13
4	Sammanfattning	14

1 Bakgrund

1.1 Aktiviteten

I Fastighetskontorets målbild ”Solen” utgår man från kontorets tre grunduppdrag och utifrån dessa har olika mål för verksamheten satts. I syfte att bidra till målet om att ”Tillmötesgå olika bostadsbehov” som stödjer grunduppdraget, Bostadsförsörjningen ingår aktiviteten ” **Översyn av villkor i samband med överlåtelse av mark/byggrätter för att möjliggöra för bo- och byggemenskaper**”.

Den här rapporten fokuserar framför allt på villkoren för överlåtelse av byggrätter för byggemenskaper och då villkor som påverkar finansieringen av byggemenskaper. Rapporten bygger till stor del på material framtaget av Lea-Vanessa Lohr och Matilda Landén, FS samt Lars Olsson, juridik.

1.2 Definition av bo- och byggemenskaper

"En Byggemenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad." (Föreningen för Byggemenskaper)

Byggemenskap är med andra ord ett sätt att genomföra ett projekt och tar bara sikte på skedet från idé till färdiga bostäder. En byggemenskap kan övergå till ett mer traditionellt ägande och förvaltande av bostäder, ofta som bostadsrätt, men den kan också övergå till att bli en bogemenskap.

Bogemenskap eller gemenskapsboende är en boendeform, en form av kollektivt boende. I vilken omfattning kan variera men vanligt är att man har olika former av samlingslokaler, gemensamt kök mm och lagar mat gemensamt. Det vanliga är dock att lägenheterna är fullt utrustade och på så sätt oberoende av varandra. Bogemenskapen bedrivs ofta i föreningsform och behöver inte ha något med byggandet av bostäderna att göra även om det är vanligt att föreningarna har stort engagemang i och påverkan på utformningen av bostäderna och lokalerna.

Vid bogemenskaper som inte har föregåtts av byggemenskap så ägs och förvaltas bostäderna på mer traditionellt sätt och föreningen blockhyr ofta lägenheterna och samlingslokaler.

Bo- och byggemenskap kombineras ofta, men det är alltså inte nödvändigt.

1.3 Bakgrund till byggemenskaper

Bo- och byggemenskaper är i Sverige ett relativt nytt begrepp och det har genomförts relativt få projekt, framförallt byggemenskaper. En variant av byggemenskaper var vanligare för drygt 100 år sedan med de första landshövdingehusen i Annedal från 1874 som kända exempel. De byggdes av

arbetare organiserade i en byggnadsförening som startade bara två år före byggnadernas uppförande.

På den tiden skedde byggnationen på mer standardiserade tomtstorlekar med fasta tomtgränser i en mer generell och färdig plan som var lämpliga för en rad olika aktörer (byggemenskaper/arkitekter som byggde i egen regi/byggmästare/mindre byggbolag). På så sätt behövde inte de mindre aktörerna invänta den långa planprocessen utan komma in först vid bygglovsskedet.

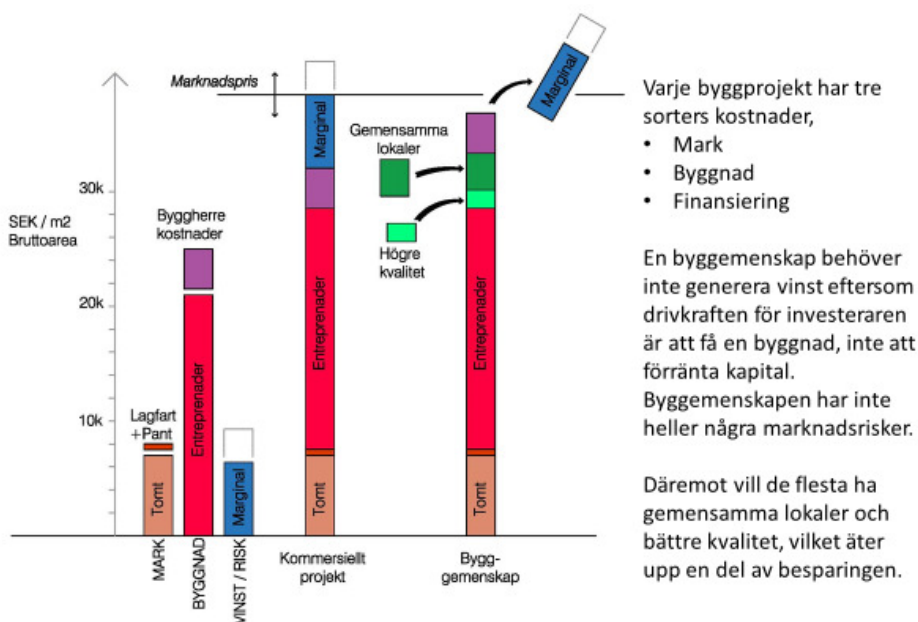
Byggemenskaper är dock ett ganska vanligt inslag i Europa, framför allt i Tyskland och det finns ett växande intresse, än så länge framför allt genom olika intresseorganisationer men även politiskt, och en vilja att få fram byggemenskaper.

1.4 Varför bo- och byggemenskaper?

Bo- och byggemenskaper leder inte till fler byggda bostäder, i alla fall inte på kort sikt, och ska inte ses i första hand som ett medel att nå bostadsmålen. Bo- och byggemenskaper handlar om att öka variationen på byggandet, möjliggöra en småskalighet i byggandet och kanske framför allt för att nå ökade kvaliteter på boendet såväl tekniskt, ekologiskt och inte minst socialt. Det handlar till stor del om att ge privatpersoner inflytande över sitt framtida boende vad gäller planering, utformning, ekonomi och upplåtelseform. Bland argumenten finns:

- Större engagemang i det egna boendet/området
- Bostäder som bättre svarar mot personliga behov.
- Mångfald och variation i stadsbilden
- Höjd byggkvalitet
- Billigare bostäder?

Det är dock inte självklart att det leder till billigare bostäder, i alla fall inte särskilt mycket billigare bostäder. När det gäller byggemenskaper så stannar i och för sig ”vinsten” hos medlemmarna men eftersom byggemenskaper ofta väljer högre kvalitet än produktion i kommersiella projekt så minskar vinsten i jämförelse med mer traditionella projekt.



o m n i p l a n

Kostnadsbild för Byggemenskaper i jämförelse med kommersiella projekt (Föreningen för byggemenskaper/omniplan)

Man kan argumentera för att byggemenskaper skulle kunna leda till ökat byggande genom att det blir mindre attraktivt för större exploatörer att bygga i etapper eller vänta med byggstarten om det finns byggemenskaper som konkurrerar om kunderna. Detta skulle dock förutsätta att byggemenskaper uppfördes i sådan omfattning att de skulle uppfattas som en konkurrent av de traditionella byggbolagen.

1.5 Vad vill politiken?

Under tidigare mandatperiod, 2014-2018, fanns den uttalade målsättningen att 5% av markanvisningarna skulle gå till bo- och byggemenskaper vilket ledde till ökat fokus på bo- och byggemenskaper vid markanvisningar men även i exploateringsverksamheten.

I Mål och Inriktning 2019 för Fastighetsnämnden kunde man läsa följande::

”En större variation i byggnation och arkitektur kan även tillkomma genom byggemenskaper och egnahemsbyggande”. Därutöver finns uppdraget ”Fastighetskontoret ska markanvisa fler tomter till byggemenskaper och egnahemsbyggande”

I Alliansens budget för 2020 för Byggnads- och Fastighetsnämnden nämns inte vare sig bo- eller byggemenskaper specifikt utan man håller sig till mer generella formuleringar som kan tolkas gå i linje med bo- och byggemenskaper. I Budget 2021 för Fastighetsnämnden står *” I syfte att möjliggöra för ökad konkurrens och arkitektonisk variation ska markanvisningar i högre grad ske i strategiskt uppdelade infilltomter och efter*

antagen detaljplan. På så vis kan både fler mindre och medelstora byggbolag och byggemaskaper delta.”

Det politiska fokuset tycks numera vara på ökad och snabbare produktion samt lägre produktionskostnader. En tolkning är att det politiska intresset för bo- och byggemaskaper specifikt successivt har minskat de senaste åren.

1.6 Pågående projekt med bo- och byggemaskaper

Fastighetskontoret har för närvarande fyra projekt som omfattar eller har omfattat en byggemaskap. Det är dels detaljplan för Bostäder vid nedre delen av Ärlegatan (Brf Ärlan), Victoriagatan, markanvisning på befintlig plan (Brf Lyckan), detaljplan för Bostäder vid Guldmyntsgatan (Byggemaskap Högsbo) och detaljplan för Bostäder och skola i Östra Kålltorp (markanvisning, ”Urbana villor i Göteborg).

När det gäller Östra Kålltorp så befinner sig projektet i tidigt skede och inga egentliga förhandlingar kring villkor mm har förts ännu men i övriga fall har föreningarna stött på stora problem med att finansiera byggskedet och i vissa fall tvingats till stora omtag.

Byggemaskap Högsbo har tvingats ändra inriktning till bogemaskap då man inte hittade någon lösning på finansieringen men även hade problem att hitta medlemmar. Brf Lyckan har haft många diskussioner med fastighetskontoret om bla byggrättsvrde och upplåtelseformer men har hittat en lösning på finansieringen med hjälp av byggherren och byggnation pågår. Även Brf Ärlan har haft diskussioner med fastighetskontoret men hittat lösning med hjälp av byggherren och kommer att gå vidare med genomförande av projektet.

2 Villkor för byggemaskaper

2.1 Organisatoriska frågor

I de projekt som fastighetskontoret har deltagit i har byggemaskaperna framför allt haft problem med att lösa finansieringen. Den frågan beskrivs närmare längre fram i rapporten.

Även om byggemaskaper många gånger har medlemmar som har relativt hög fackkompetens inom stadsbyggnad och planering så finns det även problem av mer organisatorisk art. För att underlätta processen så bedöms det nödvändigt att kunna erbjuda markanvisningar på en färdig och mer generell plan. Det innebär samtidigt att hela processen från idé till färdigt hus kan förkortas kraftigt vilket även är bra ur ett ekonomiskt perspektiv för byggemaskapen.

Om tomterna dessutom kunde standardiseras i större utsträckning och vara i några olika valbara storlekar som anvisas efter färdig plan så skulle det underlätta för de mindre aktörerna och byggemenskaperna som då inte behöver invänta planprocessen utan kan komma in först vid bygglovsskedet.

För att minimera den ekonomiska risk som kan finnas med att tilldela en osäker aktör är det en fördel om tomten är så generell att den sedan lätt kan tilldelas någon annan. Detta ger effekt först på lite längre sikt men är egentligen det ursprungliga systemet som har legat till grund för Göteborgs byggnation fram till 1940-talet.

Skulle man vilja uppnå de höga nivåer av genomförda projekt med de kvaliteter som byggemenskaper kan erbjuda så som exempelvis Tyskland har, så bör staden inte behandla byggemenskaper som en unik företeelse och istället mer fokusera på att hitta en allmän lösning för alla mindre aktörer (byggemenskaper, byggmästare, arkitekter som bygger i egen regi, mindre byggbolag).

2.2 Problem med finansiering

Det har startats ett antal projekt för byggemenskaper runt om i landet men det är få som har genomförts. Det stora problemet för byggemenskaperna är att klara av finansieringen vilken oftast förutsätter ett stort inslag av privat finansiering direkt från medlemmarna. Föreningen för Byggemenskaper delar den här bilden och ser att det generellt är ett stort problem/hinder för att lyckas få till byggemenskaper.

Fastighetskontoret har successivt, genom de olika projekt som vi deltagit i, insett problematiken och dess omfattning. I de projekten så har man utgått från vanliga villkor vad gäller överlåtelse/upplåtelse och kostnader för utredningar, plankostnader mm men gradvis gjort vissa anpassningar för att underlätta finansieringen.

Under planskedet så har föreningarna (både bo- och byggemenskaperna) sluppit ta plankostnader och andra utredningskostnader. De har istället burits av fastighetskontoret och kostnaderna har tagits ut av föreningarna i samband med överlåtelsen. Man har också avtalat (Brf Ärlan) om att överlåtelsen villkoras av ett lagakraftvunnet bygglov och att köpeskillingen erläggs vid tillträde (överenskommet datum).

Det är i skedet mellan markköp och färdigställda bostäder, dvs byggskedet som finansieringsproblemet uppstår. Finansieringsproblemet har ett antal parametrar:

- Privatpersoner har inte samma möjligheter att låna som företag
- Byggemenskaper är ”okända företeelser” för bankerna
- Kommunen har inte rådighet över och kan inte påverka alla finansieringsfrågor

Under byggskedet så finansieras byggnationen med byggkreditiv, topplån och egen finansiering. Det finns möjlighet att få kreditgarantier från Boverket (90%

av Boverkets bedömning av marknadsvärdet), något som oftast är nödvändigt för att kunna låna. Boverkets värdering görs alltid utifrån bedömningen att projektet blir hyresrätter eftersom det är ”minsta” värdet som projektet (av banken) kan ”säljas” för. Enligt föreningen för byggemenskaper /Omniplan (arkitektbyrå) så räcker inte kreditgarantierna utan det krävs tunga topplån och att föreningen går in med en stor andel eget kapital.

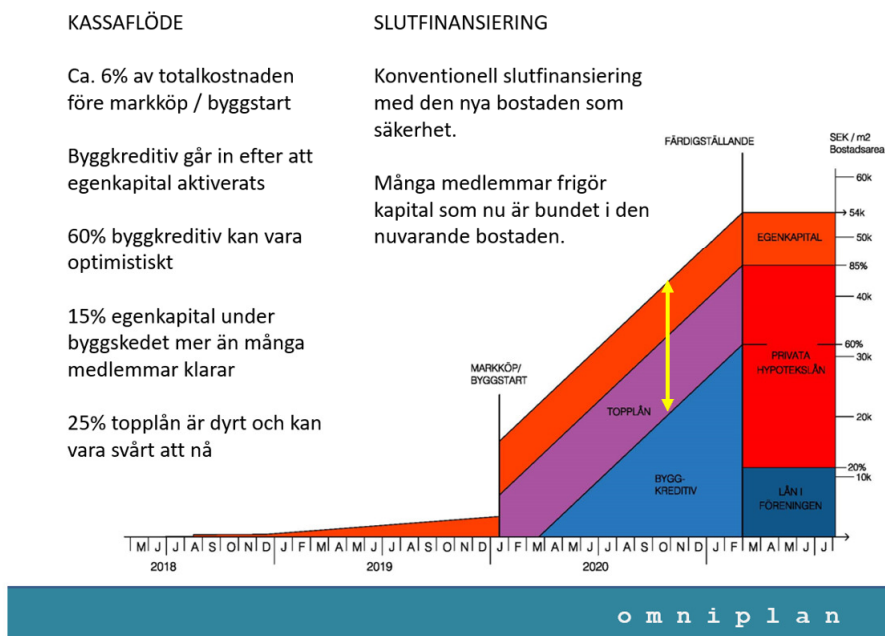
I SFS 2019:676 som trädde i kraft 2020-01-01 så ges möjligheter, i mån av tillgång på medel, till statligt stöd för byggemenskaper. Stödet uppgår dock totalt till tre miljoner kronor och enskilda byggemenskaper kan som mest tilldelas 400 000 kronor. Det är belopp som bidrar till att byggemenskaper kan finansiera nödvändiga utredningar eller andra konsultinsatser, det räcker dock inte för att finansiera byggskedet.

Detta tillsammans med höga markpriser (och stora skillnader i byggrättsvärde för HR resp. BR) gör att kreditgaranti ofta inte räcker till tillräckligt stora lån.

Utifrån ett projekt i Uppsala, byggemenskapen Gården så har Omniplan räknat på vad det innebär i kostnader. På följande bilder så illustreras problemet. Man bör inte lägga för stor vikt vid de enskilda siffrorna utan mer titta på relationer och principer.

Markköp vid tillträde

Gult streck = eget kapital och topplån



2.3 Hur kan man lösa finansieringen?

Enligt Omniplan så ligger lösningen i problemet i att skjuta på betalningen av marken.

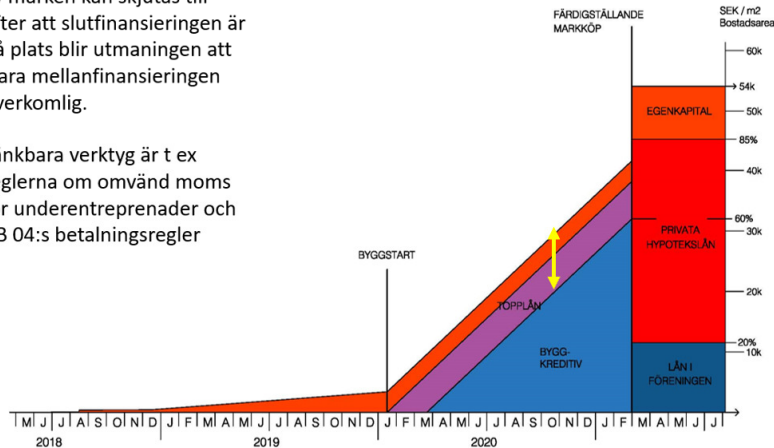
Markköp vid färdiga bostäder

Gult streck = eget kapital och topplån

KASSAFLÖDE

Om markköpet / betalningen av marken kan skjutas till efter att slutfinansieringen är på plats blir utmaningen att klara mellanfinansieringen överkomlig.

Tänkbara verktyg är t ex reglerna om omvänd moms för underentreprenader och AB 04:s betalningsregler



o m n i p l a n

Ska man titta på olika varianter att underlätta finansieringen för en byggemenskap så bör man ha som utgångspunkt att kommunal likabehandling kräver att lättnader som ges till byggemenskaper även bör kunna ges till andra projekt med samma problembild och att lättnader som ges till ett projekt behöver kunna ges till alla byggemenskapsprojekt.

Nedan presenteras ett antal varianter på lättnader som fastighetskontoret har titta på och några som Uppsala kommun har tittat på.

2.3.1 Kommunal borgen

Att kommunen skulle gå i borgen för en ekonomisk förening är inte förenligt med kommunallagen då det skulle innebära en förmån för föreningen, och kommunen får inte gynna juridiska personer framför andra utan stöd i lag eller praxis. Uppsala kommun har konstaterat att det helt enkelt inte är kompetensenligt enligt Kommunallagen.

Ett alternativ till kommunal borgen är att föreningar vänder sig till mikrofonder där de kan låna pengar till socialt byggande (tex byggemenskaper). Mikrofonder fungerar så att de stöttar projekt och lånar ut pengar som intressenter, tex kommuner, har lånat ut till mikrofonden. Det bedöms vara förenligt med kommunallagen då det inte gynnar enskilda. Skulle ett projekt/förening som har beviljats lån av mikrofonden gå i konkurs så kommer det dockatt drabba de som har lånat ut pengar till mikrofonden.

Göteborgs stad (genom BRG) har lånat ut fem miljoner kronor till Mikrofonden Väst.

2.3.2 Bankgaranti

För att en bank ska ställa ut en bankgaranti kommer de att kräva att motparten undertecknar en motförbindelse som innebär att gäldenären (antagligen) måste ställa en säkerhet för hela det belopp som bankgarantin lyder på.

Motförbindelsen träder i kraft i det fall banken tvingas betala i enlighet med bankgarantin. Eftersom byggemenskapen rimligtvis inte har möjlighet att ställa en sådan typ av säkerhet försvinner det alternativet, även om det för kommunens del hade varit en godtagbar lösning.

2.3.3 Senarelagd betalning

Betalning vid inflytt skulle kunna lösa problemet genom att medlemmarna då har fått loss kapital, tex från försäljningar av egen bostad. Problemet för kommunen ligger framförallt i risken att föreningen går i konkurs innan betalning sker. Om det skulle ske kommunen riskera att inte få betalt för marken, beroende på konkursboets tillgångar i förhållande till skulder. Dock finns enl JB 4:26 en möjlighet för säljaren att häva köpet och fastigheten går åter trots att tillträde skett, förutsatt att köparen hamnat på obestånd och att köpet är beroende av att köpeskillingen erläggs (i en köpebrevsklausul). Om köpet hävs och går åter till kommunen får kommunen en fastighet med byggnad som kanske är halvfärdig och måste färdigställas eller rivras. Har en bostadsrättsförening hunnit bildats innan konkursen och bostäderna tagits i anspråk som upplåtna bostadsrätter när kommunen får tillbaka fastigheten pga konkurs, kan det finnas risk att bostadsrättsinnehavarna blir kommunens hyresgäster (7 kap 33§ bostadsrättslagen). Bostäderna omvandlas då till hyresrätter.

2.3.4 Hyresrätt med möjlighet till friköp

Då markpriset för hyresrätter är generellt lägre än för bostadsrätter kan det vara en fördel för byggemaskaper att börja som hyresrätter. I vanliga fall så säljer fastighetskontoret byggrätter för hyresrätt med förfogandeförbud i 20 år men man skulle kunna utveckla en modell där byggemaskaper, om de vill, får en option att friköpa för bostadsrätter vid valfritt tillfälle mot tilläggsköpeskillning.

För staden så påverkas projektekonomin, åtminstone inledningsvis, och projektet får problem med finansieringen av allmän plats då staden inte får förväntad intäkt (BRvärde).

Sedan kan man diskutera huruvida man vill "tvinga" grupperna till friköp. Avtal som innebär ett löfte att i framtiden köpa fast egendom är ogiltiga i svensk rätt varför man i så fall behöver använda sig av någon annan sorts påtryckningsmedel typ skadestånd/vite.

2.3.5 Tomträtt (för bostadsrätter)

Att ha tomträtt istället för friköp som alternativ även för bostadsrätter hade varit ett sätt att minska utgifterna för grupperna. Det finns dock några problem med

detta. Det innebär en värdeförlust för staden efter tomträttens första 10 år eftersom beräkningen av avgäld (utefter dagens modell) då inte längre tar hänsyn till upplåtelseform. Staden får heller inte en förväntad intäkt vilket påverkar projektekonomin. Det är huvudskälet till att vi har börjat jobba med förfogandeförbud vid försäljning av hyresrätter i stället för att erbjuda tomträtter för hyresrätter vilket fastighetskontoret tidigare gjorde.

2.3.6 Tomträtt enbart under byggtid

Tomträtt under byggtiden innebär att fastigheten upplåts med tomträtt enbart under tiden som produktion av bostäderna pågår för att sedan säljas. På detta sätt skulle den huvudsakliga betalningen för marken ske i ett läge då aktören har lättare att finansiera markköpet. Detta ligger i linje med Omniplans förslag till lösningen enligt ovan.

Svårigheten i detta är att kommunen inte kan "tvinga" aktören att friköpa fastigheten när byggnaden är färdigställd (jmf Hyresrätt med möjlighet till friköp). Enda möjligheten är att avtala om skadestånd eller vite som påtryckning att fullfölja ett löfte att köpa.

Man skulle kunna sätta en så pass hög avgäld att tomträttshavaren drivs att friköpa fastigheten så fort som möjligt. Det skulle i så fall förmodligen kräva sidoavtal då avgälden utgår från bygrättsvärdet och i övrigt bestäms utifrån fastställd taxa alternativt att taxekonstruktionen ses över.

Modellen med tomträtt under byggtiden kommer att innebära att kommunen får vänta på intäkten under byggtiden och kan komma att behöva ligga ute med pengarna för utbyggnad av nödvändig allmän plats. Det finns även en risk att tomträtten består och att man inte kommer att få in beräknade intäkter.

När man bedömer de riskerna så bör man samtidigt komma ihåg att byggemaskaper än så länge är en relativt marginell företeelse och att risken därmed i praktiken är relativt låg i absoluta belopp. Skulle det bli vanligare så ökar naturligtvis risken men för att det ska hända så förutsätter det rimligen att möjligheterna för byggemaskaper att finansiera sitt byggande (tex genom banklån) rent allmänt har förbättrats. Att kommunerna enbart gör lättnader i sina villkor lär inte räcka. Sker det så kommer förmodligen även efterfrågan på tomträtter under byggtiden att minska.

Det finns inte många exempel där detta har tillämpats men Malmö har något/några fall. I deras fall har man haft en mycket reducerad tomträttsavgäld under byggtid som sedan har övergått till normalnivå efter färdigställande. De har inte haft någon tvingande klausul, skadestånd, vite eller liknande för att säkerställa ett friköp. Utifrån Malmös erfarenheter så såg de inga problem med lösningen i sig men deras politik hade haft synpunkter kring att detta gynnar en viss sorts projekt/aktör.

Uppsala kommun har tittat på det här och överväger att använda det för byggemaskapen Gården. Det går dock emot kommunens princip att inte upplåta mark för bostadsändamål med tomträtt. Uppsala kommun beskriver det

som det ”minst dåliga” av de alternativ de har tittat på (de har även tittat på kommunal borgen, bankgaranti och senarelagd betalning).

2.3.7 Delbetalning

Delbetalning av marken innebär att en betalningsplan för markköpet upprättas och att aktören enbart betalar en mindre del av köpeskillingen vid tillträdet till fastigheten och resten genom delbetalningar (allteftersom projektets ekonomi tillåter det).

Vid delbetalning kan köparen inte få lagfart på fastigheten förrän hela betalningen är gjord. Detta gör att det uppstår problem med att låna på fastigheten eftersom ingen säkerhet finns. En trolig följd av detta blir en diskussion om ifall kommunen kan ta ut pantbrev eller på annat sätt agera borgenär, till exempel genom att medge att köparen får inteckna och pantsätta fastigheten trots att köpet inte är fullständigt genomfört. Göteborg Stad har gjort bedömningen att det inte anses möjligt för att gå in som borgensman, bland annat med hänvisning till Kommunallagens principer om likabehandling och förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare.

Karlskrona kommun använder dock delbetalning i projekt med sämre ekonomiska förutsättningar och har inte sett några problem med det. De reglerar betalningsplanen i köpekontraktet.

2.3.8 Ägarlägenheter

Att bilda ägarlägenheter som de enskilda medlemmarna förvärvar skulle kunna vara ett sätt att underlätta finansieringen. Genom en ägarlägenhet så ges möjligheten att ta ut lån med lägenheten/fastigheten som säkerhet. Ägarlägenheter kan bildas så fort detaljplanen har vunnit laga kraft och nödvändig projektering är gjord (för att kunna definiera lägenheten, gemensamhetsanläggningar och ev behov av servitut), dvs innan lägenheten är byggd.

Genom att bilda ägarlägenheter som kan säljas till de enskilda medlemmarna så finns möjligheten att belåna respektive lägenhet för de enskilda medlemmarna/ägarna. Med tanke på att det innebär att den enskilde medlemmen får kostnader för ”dubbelt boende”. till dess att den nya lägenheten är färdigställd, inflyttning kan ske och befintligt boende kan sägas upp eller säljas så är det tveksamt om det är en tillräcklig lösning.

2.4 Vilka ska erbjudas lättnader i finansieringen?

Det finns alltså ett antal olika metoder att erbjuda lättnader i finansieringen/senarelägga betalningen för marken om man vill. Oavsett vilken metod man väljer att erbjuda så finns det dock en mycket hög ”smittorisik” som följer. Vilken byggherre skulle inte vilja ha motsvarande lättnader?

Man kan naturligtvis bestämma sig för att bara erbjuda lättnader för byggemenskaper. I så fall bör man använda sig av någon form av definition. I tex SFS 2019:676 så ”definieras” byggemenskaper som har rätt att söka stöd.

Det skulle i så fall vara ett rent politiskt beslut och det skulle kräva att man är beredd att ta diskussionen med andra byggherrar (kanske även en rättslig prövning?). En byggemenskap övergår tex ofta till en traditionell bostadsrättsförening när de är uppförda. Då blir den naturliga frågan till kommunen varför andra bostadsrättsföreningar inte skulle kunna erbjudas samma lättnad.

3 Villkor för bogemenskaper

När det gäller bogemenskaper så ser problembilden annorlunda ut. Där tar de enskilda medlemmarna ingen särskilda ekonomisk risk genom sitt medlemskap. Bostäderna ägs och byggs av en mer traditionell byggherre/fastighetsförvaltare och lägenheterna och de gemensamma ytorna upplåts genom traditionella hyresavtal alternativt att föreningarna blockhyr lägenheterna och lokalerna.

Problemet här tycks snarare ligga i att man kan ha orealistiska förväntningar på att boendeformen ska leda till lägre boendekostnader. Det i kombination med föreningarna ofta önskar ett boende som är ”skräddarsytt” utifrån medlemmarnas önskemål och att kunna påverka byggnationen i stor utsträckning.

Erfarenheter från detaljplan för Bostäder vid Guldmynstgatan visar också på att det kan finnas en tro hos föreningar att de genom att ta ansvar för lättare underhåll såsom städning och skötsel av uteytor kan få ned boendekostnaden. Byggherrarna i det projektet menar dock att det bara har marginell påverkan på hyran.

Det är tvärtom så att boendeformen där medlemmarna har självständiga och fullt utrustade lägenheter (om än något mindre) och samtidigt har tillgång till gemensamma lokaler såsom kök, samlingslokaler, hobbyrum etc innebär en relativt sett högre hyra än vanliga hyreslägenheter. Det beror på att, enligt byggherrarna, kvoten mellan boyta och bruttoyta (BOA/BTA) blir låg. Det blir många BTA som går åt till trapphus, kommunikation, lokaler mm och relativt få kvadratmeter bostad att hämta in hyran på.

Ett annat problem utifrån erfarenheter från Guldmynstgatan är att föreningarna förvisso är mycket engagerade och har mycket tankar/höga ambitioner kring sina blivande bostäder men de saknar samtidigt nödvändig kompetens för att delta i planarbete och har heller inte resurserna att ta professionell hjälp.

En slutsats blir att bogemenskaper bör markanvisas på färdig plan och komma in först vid bygglovsskedet alternativt att de kan visa att de har rätt kompetens som kan delta i planarbetet.

4 Sammanfattning

Bo- och byggemskaper är i Sverige ett relativt nytt begrepp och det har genomförts relativt få projekt, framförallt byggemskaper. Byggemskaper är dock ett ganska vanligt inslag i Europa, framför allt i Tyskland och det finns ett växande intresse, än så länge framför allt genom olika intresseorganisationer men även politiskt, att få fram byggemskaper.

Bygg- och bogemskaper leder inte i sig till fler byggda bostäder, i alla fall inte på kort sikt, och ska inte ses i första hand som ett medel att nå bostadsmålen. Bygg- och boemskaper handlar om att öka variationen på byggandet, möjliggöra en småskalighet i byggandet och kanske framför allt för att nå ökade kvaliteter på boendet såväl tekniskt, ekologiskt och inte minst socialt.

Bogemskaper bedöms ha bättre förutsättningar och har inte samma ekonomiska problem som byggemskaperna har. Ska byggemskaper bli ett vanligt inslag i byggandet så behöver de få andra villkor än traditionella och kommersiella byggherrar. Det är framför allt ekonomiska villkor som behöver förbättras för byggemskaperna men det är även nödvändigt med annat stöd också då det handlar om byggherrar som kanske genomför både sitt första och enda byggprojekt. Sådant stöd behöver även bogemskaper.

För att dels underlätta processen så bedöms det nödvändigt att kunna erbjuda bo- och byggemskaper markanvisningar på färdig plan. Det innebär samtidigt att hela processen från idé till färdigt hus kan förkortas kraftigt vilket även är bra ur ett ekonomiskt perspektiv för föreningarna. Kommunen kommer dock att behöva mer resurser i planarbetet då det inte finns någon markanvisad byggherre. Det är något som kan innebära en konflikt med andra politiska uppdrag då det tar resurser från annat arbete.

Byggemskaper har generellt problem med finansiering, ofta så stora att det är ett hinder. I denna rapport så presenteras olika sätt hur kommunen kan underlätta finansieringen. Oavsett vilket sätt man i så fall väljer så handlar det i slutändan om en politisk vilja att underlätta för framförallt byggemskaper. Det bedöms dock inte vara tillräckligt med att kommunen underlättar finansieringen tex genom att skjuta på betalning. En förutsättning för att byggemskaper ska bli ett vanligt inslag i stadsbyggandet är att finansmarknaden utvecklas mot att erbjuda finansiering på villkor som föreningarna kan klara av.

Vill man uppnå höga volymer av bostadsbyggande med de kvaliteter som bo- och byggemskaper kan ge bör byggemskaper inte behandlas som en unik företeelse utan man bör sträva efter att hitta en allmän lösning för alla mindre aktörer.

Lukas Memborn, FS

Stefan Unger, FX