



# Renässans för självbyggeri?

- En förstudie av förutsättningarna för självbyggeri som upplåtelseinsats i kooperativ hyresrätt





## Renässans för självbyggeri?

- En förstudie av förutsättningarna för självbyggeri som upplåtelseinsats i kooperativ hyresrätt

Titel: Renässans för självbyggeri? – En förstudie av förutsättningarna för självbyggeri som upplåtelseinsats i kooperativ hyresrätt

Utgivare: Boverket, augusti 2004

Upplaga: 1:1

Antal ex: 500

Tryck: AB Danagårds Grafiska, Ödeshög 2004

ISBN: 91-7147-826-4

Sökord: renässans för självbyggeri, kooperativ hyresrätt, kooperativa hyresföreningar, förstudie, förutsättningar, Gårdstensbostäder

Diarienummer: 509-2730/2002

Layout: Fermo AB, Ronneby

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

©Boverket 2004

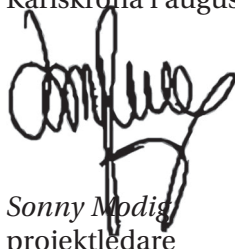
# Förord

En kooperativ hyresrättsförening bestämmer själv hyran för föreningens lägenheter. Hyran baseras på föreningens egna kostnader. De besparingar som föreningen gör genom att hålla nere förvaltningskostnaderna, genom t.ex. varsamhet, effektiv upphandling eller medlemmarnas eget arbete, kommer medlemmarna tillgodo genom lägre hyra eller i form av en förening med stabilare ekonomi. En kooperativ hyresrättsförening har därför stora möjligheter att mobilisera hyresgästerna för att väl vårda fastigheten och skapa en kostnadseffektiv förvaltning. Den kooperativa hyresgästen kan inte sälja lägenheten men har rätt att få tillbaka den erlagda insatsen.

I denna rapport från det kommunala bostadsbolaget Gårdstensbostäder redovisas vilka möjligheter och svårigheter som kan förväntas möta en kooperativ hyresrättsförening som med eget arbete söker hålla nere den enskildes upplåtelseinsats till förmån för en låg hyresnivå. Redovisningen pekar på en rad möjligheter men visar också tydligt vilka svårigheter, såväl finansiellt som avtalsmässigt, som är förknippade med tillvägagångssättet. Rapportens slutsatser, att metoden kanske främst äger sin tillämpning vid produktion av s.k. egnahem, äger säkert sin generella giltighet. Kanske kan denna rapport och dess problembeskrivning bidra till att undanröja en del av de svårigheter som redovisas och därmed göra metoden allmänt tillämplig även vid produktion av och/eller upplåtelse av bostäder med kooperativ hyresrätt.

För uppgifterna i rapporten svarar, om inget annat anges, Stina Fransson, vd för Gårdstensbostäder. Rapporten har sammanställts av Juri Lutz, för Byggkostnadsforums räkning.

Karlskrona i augusti 2004



Sonny Modig  
projektledare  
Boverkets Byggkostnadsforum



# Innehåll

Bakgrund och läsanvisningar .....	7
Sammanfattning .....	9
Gårdsten 2007 .....	11
Projektet i korthet .....	12
Projektets bakgrund .....	12
Arbetsgruppen .....	13
Kooperativ hyresrätt .....	15
Bra komplement .....	15
Regelverket för hyresrätter .....	16
Insats och hyra .....	16
Förvaltning av byggnader .....	16
Fördelar och nackdelar .....	16
Självbyggeriets värden och krav .....	19
Fastighetsägarens åtagande .....	19
Den kooperativa föreningens åtagande .....	20
Självbyggarens eget åtagande och insatser .....	20
Värdering av självbyggarens insatser .....	21
Genomförandetider .....	22
Kvalitetsnivå och kvalitetssäkring .....	23
Renässans för självbyggeri? .....	25
Förstudie för kvalitetssäkring .....	25
Myndighetskrav i Plan- och bygglagen (PBL) .....	27
Försäkringar vid självbyggeri .....	29
Riskanalys av självbyggeri .....	31
Skillnader mellan kooperativ hyresrätt och vanlig hyresrätt .....	31
Avvikande regler för kooperativ hyresrätt .....	32
Analys och slutsatser .....	35
Viktiga frågor inför självbyggeriprojekt .....	36
Slutsatser .....	37
Lärdomar .....	39





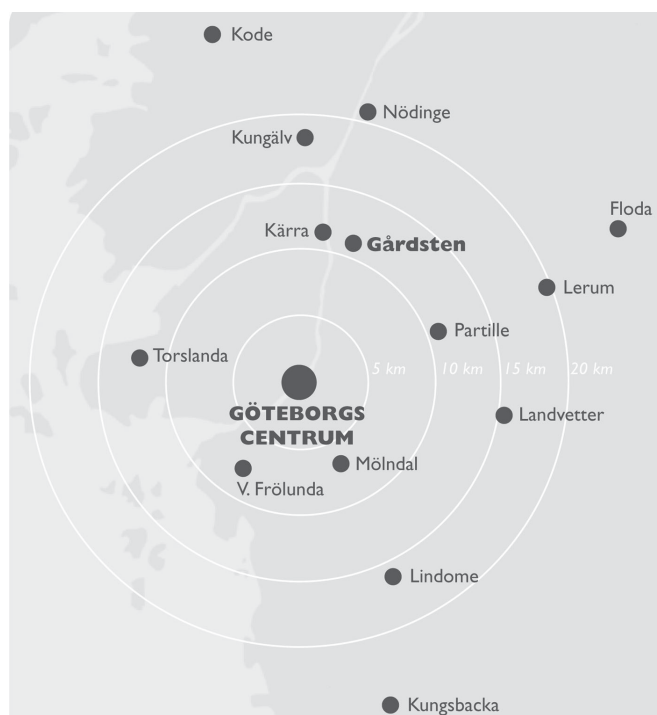
## Bakgrund och läsanvisningar

Kooperativa hyresföreningar är ett alternativ för personer som vill bo i hyresrätt men samtidigt ta ett större ansvar för ägandet och/eller förvaltningen. Tillkomsten av lagen om kooperativ hyresrätt (SFS 2002:93) anses ha öppnat nya möjligheter för bostadssökande som själva vill engagera sig i produktionen och förvaltningen av bostäder.

Bostadsbolaget Gårdstensbostäder ville undersöka i vad mån det kan vara lämpligt att använda kooperativ hyresrätt som upplåtelseform vid självbyggeri. I samverkan med Boverket har bolaget låtit göra en förstudie av självbyggeri med kooperativ hyresrätt.

Denna rapport går igenom hur ansvarsfördelningen för byggandet kan se ut mellan fastighetsägaren, självbyggaren och den kooperativa föreningen. Vidare behandlas vad den enskilde självbyggarens insats måste resp. kan omfatta och hur värderingen av självbyggarens upplåtelseinsats går till. Särskilda avsnitt ägnas myndighetskrav enligt PBL, ekonomiska risker som bör beaktas vid självbyggeri samt vilka försäkringar som fastighetsägaren, föreningen resp. självbyggaren måste teckna. Avslutningsvis lämnas ett antal lärdomar av förstudien.

Den som vill veta mer om kooperativ hyresrätt och hur det går till att starta en förening och genomföra ett bostadsprojekt kan läsa vidare i Byggkostnadsforums rapport om Kooperativ Hyresrätt. Rapporten kommer att publiceras under andra kvartalet 2004.



Var ligger Gårdsten? Gårdsten ligger drygt 10 km nordost om Göteborg.



# Sammanfattning

Denna förstudie har syftat till att utreda de grundläggande förutsättningarna för att använda självbyggeri som form för upplåtelseinsats i kooperativa hyresrätter.

Fastighetssägaren förutsätts i förstudien vara ett allmännyttigt företag och lägenheterna förhyrs genom ett blockförhyrningsavtal med en ekonomisk förening bildad av hyresgästerna. Som exempel på projekt har här valts ett planerat småhusområde i stadsdelen Gårdsten i Göteborg.

Senare tids krav på fördjupad hyresgästmedverkan i bostadsområden och strävan att sänka boendekostnaderna har varit styrande för utredningen av denna form av planering. Studien har också motiverats av efterfrågan på större lägenheter för större familjer och av behovet för allt fler att få ett " eget hem " som de normalt inte har råd med på grund av de höga priserna på bostadsrätter.

Studien omfattar de faktorer som ligger till grund för ett genomförande, men gör inte anspråk på att vara fullständig. Den bör fördjupas före ett genomförandebeslut.

Här nedan redovisas i sammanfattning de fördelar och nackdelar med förfarandet som studien har givit vid handen.

## Fördelarna

- Självbyggeriet ger hyresgästen en tydlig möjlighet att tidigt medverka i planeringen av sin bostad och ökar därmed intresset för framtida förvaltning. Hyresgästen får ökat inflytande över sitt boende och sitt bostadsområde med många positiva effekter som följd.
- Byggkostnaderna kan sänkas genom självbyggeri. Som mest upp till 20 % i valt exempel. Hyran blir då lägre än vid konventionellt byggande.
- Hyresgästen får fler valmöjligheter vid utformning av sin inre miljö individuellt.

## Nackdelarna

- Den egna insatsen i självbyggeriet omfattar bl.a. inköp av material, inredning och utrustning. Sådana inköp finansieras oftast genom lån som kräver säkerhet i t.ex. fastighet. Hyresgästen saknar vid självbyggeri denna möjlighet till finansiering.
- Det är oklart vilka skatteregler som gäller vid värdering av det egna arbetet vid bostadens övergång från självbyggaren till inflyttande hyresgäst.
- Upplåtelseinsatsen kan inte värdesäkras enligt nu gällande regelverk. Detta lockar inte till större insatser i form av eget arbete.
- Det finns risk att en hyresgäst inte omgående kan avflytta, eftersom insatsen inte omgående återbetalas om den ekonomiska föreningen har betalningssvårigheter. Detta kan medföra en

inlåsningsseffekt som kan vara besvärande för hyresgästen och som han kanske inte har kalkylerat med.

Självbyggeriet som insats torde bäst passa i t.ex. egnahem med äganderätt. Egnahemsbyggaren har full kontroll över ekonomin och planeringen och kan finansiera byggandet med lån med fastigheten som säkerhet. Mycket talar för att det är här som självbyggeriet i första hand hör hemma.

## Gårdsten 2007

Visionen som styr Gårdstensbostäders utvecklingsarbete:

*Gårdsten 2007 är en stadsdel med aktiva invånare. Ett bostadsområde där människor tar ansvar för den miljö de lever i. En plats där mångfald inte bara betyder att många olika tänkesätt och livsstilar, olika nationaliteter, religioner, åldrar och erfarenheter finns representerade utan att dessa samexisterar, samverkar för att skapa en långsiktigt sund och trygg livsmiljö. Ett område där den nya generationen, traktens barn och ungdom, tror på framtiden.*

Gårdstensbostäders vision och ett till denna kopplat framtidsscenario för Gårdsten har fungerat som inspiration för alla involverade i stadsdelens förnyelse – Gårdstensbostäders medarbetare, hyresgäster, arkitekter, byggare, konsulter m.fl.

En lång rad förändringar har genomförts i Gårdsten under de fem år som Gårdstensbostäder har varit verksamt. Dels nödvändiga åtgärder på grund av långvarigt eftersatt underhåll, dels i ökad utsträckning insatser för att utveckla området, skapa sysselsättning och förbättra livsvillkoren för de boende i området.

En grundläggande tanke i utvecklingsarbetet har varit att göra de boende delaktiga i valet av förändringar och i förberedelserna för beslut.

Många av de boende har också på olika sätt aktivt deltagit i arbetet med följande fem mål:

1. God miljö
2. Låga boendekostnader
3. Låg energi- och resursförbrukning
4. Bättre kommunikationer
5. Förståelse för kulturell mångfald
6. Välfärd

De förändringsåtgärder som planeras ska ge reella tillskott till stadsdelens miljö med avseende på hälsovård, skola, social gemenskap, trygghet och trivsel. Förändringarna ska genomföras på sådant sätt att de utan tvång öppnar möjligheter till lokalt deltagande, engagemang och ansvar i planering, utförande och förvaltning.

Företagets kommunikation ska bemöta och utmana etablerade fördomar i samhället runtomkring och sprida god information om stadsdelens möjligheter, problem och utvecklingsarbete.

## Projektet i korthet

Planeringen av ett småhusområde i östra Gårdsten startades som ett led i förverkligandet av Gårdstensbostäders vision. Bolaget lade ut ett s.k. parallellt uppdrag till sju arkitektkontor som i en tävling skulle ta fram förslag till en kompletterande bostadsbebyggelse. Ur detta arbete växte idéer om att utreda självbyggeri i en annan upplåtelseform.

Efter kontakter med Boverket under augusti 2002 lämnades en ansökan om projektstöd in till Boverkets Byggekostnadsforum. Utredningen, som har utförts som en förstudie, inleddes med ett möte den 31 oktober 2002 då målet och idéerna bakom projektet fastställdes och en arbetsgrupp formerades. Denna har under 2003 analyserat självbyggeriets förutsättningar och kraven på kooperativt ansvarstagande för tänkta småhusområden. Delprojektledare har haft i uppgift att genomlysna vissa viktiga ämnesområden, nämligen:

- De delar av lagen om kooperativ hyresrätt som kan anses vara styrande för självbyggeri med kooperativ hyresrätt
- Självbyggeri som upplåtelseinsats i stället för kapital
- Myndighetskrav
- Kvalitetssäkring
- Försäkrings- och ansvarsfrågor
- Olika rollinnehavares ansvar, risker och möjligheter

## Projektets bakgrund

Den snabba ökningen av produktionskostnader för bostäder har medfört att Gårdstensbostäder som byggherre sökt alternativa vägar i bygg- och planeringsprocessen. Ett exempel på detta är tillkomsten av de s.k. solhusen som är en omgestaltning av höghus från miljöprogrammet. Ett annat exempel är planeringen av ett småhusområde i östra Gårdsten som startades som ett led i förverkligandet av Gårdstensbostäders vision. Företaget har prövat okonventionella grepp när det gäller allmänna förberedelser, miljöstudier, projektering och aktiv hyresgästsmedverkan.

När tanken på självbyggeri först kom upp, var ett viktigt mål att ge grupper som inte har råd att köpa ett hus möjligheter att få något " eget" och sedan också jämförelsevis låga boendekostnader. Hypote-

sen har varit att modernt självbyggeri än en gång, precis som då egnahemsbyggandet var omfattande, kan ge de egendomslösa en möjlighet att förvärva en egen bostad. Arbetet jämföras med kapitalinsats.

Men projektet handlar ändå inte bara om pengar. Det kan också visa på nya sätt att tillvarata människors energi och kunnande och att skapa en boendemiljö med stark social gemenskap. Systematiskt genomfört skulle Gårdstensprojektet kunna ge erfarenheter som blir mönsterbildande för framtida självbyggeriprojekt.

## Arbetsgruppen

Stina Fransson VD	Gårdstensbostäder Angered
Anders Nilsson Byggnadsinspektör, fr.o.m. 2003-01-01	Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad
Ann-Sofie Jeppson Arkitekt, t.o.m. 2002-12-31	Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad
Mats Öjersjö Projektledare småhusprojektet	Gårdstensbostäder Angered
Michael Pirosanto Fastighetschef	Gårdstensbostäder Angered
Rune Lindh Byggnadsingenjör, konsult	Gårdstensbostäder Angered
Juri Lutz Projektkoordinator	Juri Lutz Byggkonsult AB Kungälv
Bosse Ljungqvist Forskare, humanekolog	Ö-gruppens Ekonomiska LETS Förening Brännö
Gunnar Sasse Jurist, stadsombudsman	Fastighetskontoret Göteborgs Stad
Kaljo Heinmaa Konsult	Gårdstensbostäder Angered
P-O Jansson Byggnadsingenjör	Bohus Projektsamordning Göteborg
Pär Olofsson Kooperativ rådgivare	Kooperativkonsult Göteborg
Sune Fritz Civilingenjör	Willis Göteborg

Kontaktperson: Stina Fransson  
stina.fransson@gardstensbostader.goteborg.se

Hans-Ingvar Hansson, SENDING och Eva Gabriellson, Bygg-Dialog, har medverkat vid redigering av rapporten.





# Kooperativ hyresrätt

Sedan den 1 april 2002 gäller lagen (SFS 2002:93) om kooperativ hyresrätt. Den gör det möjligt att hyra sin bostad av en kooperativ hyresrättsförening som man samtidigt är medlem i.

Det finns två former av kooperativ hyresrätt – ägarmodellen och hyresmodellen. I ägarmodellen äger föreningen fastigheten. I hyresmodellen äger någon annan huset och hyr ut det till den kooperativa hyresrättsföreningen. Medlemmarna hyr i sin tur sina lägenheter av föreningen. Enligt lagen är föreningen hyresvärd och medlemmarna är hyresgäster med förstahandskontrakt. Detta gäller för båda modellerna.

Varje ny medlem betalar en medlemsinsats. Den kooperativa hyresrättsföreningen kan dessutom ta ut en upplåtelseinsats. Föreningen beslutar om insatsens storlek och denna kan således vara olika i olika föreningar. När medlemmen går ur föreningen och en ny hyresgäst flyttar in, återbetalas insatsen.

Kapitalinsatsen är som regel betydligt lägre än vid förvärv av en bostadsrätt. Men till skillnad från bostadsrätt kan inte lägenheten överlåtas till ett högre belopp än det som föreningen beslutat. Den kooperativa hyresrätten går inte att sälja. Däremot får hyresgästen tillbaka sin insats om hon eller han flyttar. Vinsten för hyresgästen är i stället stort inflytande över beslut och förvaltning.

## Bra komplement

Den kooperativa hyresrätten betraktas som ett bra komplement till hyresrätt och bostadsrätt. Föreningsformen är flexibel och användbar i många olika situationer, t ex vid ombildning av vanliga hyresrätter eller vid nyproduktion av bostäder.

Ett karaktäristiskt drag i föreningsformen är att hyresgästerna i egenskap av föreningsmedlemmar själva i stor utsträckning avgör vem som ska antas som hyresgäst. Detta ger möjlighet för olika samhällsgrupper med ett gemensamt intresse att välja att bo tillsammans. Det kan vara t.ex. äldre med krav på trygghet och närhet till service, skärgårdsbor som både bor och arbetar i kustkommuner, studenter och andra grupper.

## Regelverket för hyresrätter

Regelverket kring kooperativ hyresrätt styrs av tre lagar. De är; Lagen (SFS 2002:93) om kooperativ hyresrätt, Lagen (SFS 1987: 667) om ekonomisk förening och Jordabalkens (SFS 1970:994 ) 12 kapitel dvs. hyreslagen.

Ekonomisk förening är en företagsform som ter sig skraddarsydd för kooperativ verksamhet. Den juridiska formen är emellertid inte avgörande i en Kooperation. Viktigast är att de kooperativa principerna efterlevs. Ett kooperativ kan etableras också som ideell förening eller aktiebolag. I Gårdstensprojektet har förutsatts att kooperativet blir en ekonomisk förening.

En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening med ändamål att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt till sina medlemmar. Ändamålet innebär att upplåtelse av kooperativ hyresrätt endast får ske till medlemmar. Men liksom en bostadsrättsförening har möjlighet att hyra ut lägenheter till andra än medlemmar kan även en kooperativ hyresrättsförening göra detta.

## Insats och hyra

En kooperativ hyresrättsförening har rätt att ta ut två slags insatser. En medlemsinsats som bekräftar inträdet i föreningen. Denna är obligatorisk, men beloppets nivå bestäms av föreningen. Vidare en upplåtelseinsats då hyreskontraktet tecknas.

När en kooperativ förening hyr bostäder av en fastighetsägare gäller bruksvärdesprincipen. Den gäller när hyran ska fastställas och aktualiseras om hyresvärd och hyresgäst tvistar om hyran.

Beträffande hyran som föreningen tar ut av sina medlemmar gäller däremot inte hyreslagens bestämmelser om skälig hyra. Den kooperativa hyresrättsföreningen ska själv bestämma hyran för de lägenheter som har upplåtits med kooperativ hyresrätt.

## Förvaltning av byggnader

En hög grad av egenförvaltning sänker kostnaderna men ställer högre krav på bomedlemmarnas kunskaper och engagemang jämfört med att föreningen köper in förvaltningstjänsterna.

Väljer föreningen att upphandla förvaltningen, blir det styrelsens uppgift att teckna avtal samt att regelbundet säkerställa kvaliteten på den upphandlade tjänsten.

## Fördelar och nackdelar

Den kooperativa hyresrätten kan från ekonomisk synpunkt inte förväntas vara så attraktiv som bostadsrätt, eftersom möjligheten att erhålla värdeökningen vid en försäljning av lägenheten saknas. I stället kan inflytande och lägre boendekostnad vara faktorer som gör kooperativ hyresrätt attraktiv.

En avgörande fråga för den som kan tänka sig en kooperativ hyresrätt är om man kan räkna med att få tillbaka erlagda avgifter.

För detta krävs att föreningen inte kommer på obestånd, exempelvis om flera kooperativa hyresgäster säger upp sina hyresavtal. Problem uppstår då för föreningen att betala hyran till fastighetsägaren. Om upplåtelseavgifterna enbart erläggs genom eget arbete och egna inköp av material, saknar föreningen eget kapital.

Fördelen med kontanta upplåtelseavgifter är att föreningen har en buffert vid oförutsedda händelser. Ett sätt att lösa problemet är att den skuld som fastighetsägaren har till föreningen regleras tidigt och därmed kan detta utgöra det egna kapitalet. Om föreningen hamnar på obestånd, går i konkurs, förvandlas de kooperativa hyresrätterna till vanlig hyresrätt. Rätten till återbetalning av inbetalade avgifter har då gått förlorad.

Den som vill veta mer om kooperativ hyresrätt och hur det går till att starta en förening och genomföra ett bostadsprojekt kan läsa vidare i Byggekostnadsforums rapport om Kooperativ Hyresrätt. Rapporten kommer att publiceras under andra kvartalet 2004.



## Självbyggeriets värden och krav

Självbyggda hus, oftast kallade egnahem, finns det gott om i Sverige. I Göteborg har sådana byggts på Hisingen vid Bräcke, i Fräntorp, Utby m.fl. områden. De flesta finns i Stockholm, där man fram till 1994 har upplåtit mark med plan för självbyggeri. Från starten för Småstugebyråns, SMÅA:s bildande 1927 och fram till 1976 har totalt 12 216 hus uppförts. Årsproduktionen har från 1969 varit ca 300 hus i självbyggeri.

SMÅA, ursprungligen en kommunal enhet, bolagiserades 1994 med HSB och JM som huvudägare. Idag fungerar SMÅA i huvudsak som mäklare/byggare på småhusmarknaden i Stockholm.

Gårdagens självbyggeri var fokuserat på egnahem, dvs. upplåtelseformen var äganderätt, där byggherren är både fastighetsägare och "hyresgäst". I ett projekt som det planerade i Gårdsten ska självbyggaren "färdigställa" sin lägenhet som en del av sin upplåtelseinsats i det kooperativa boendet. Graden av färdigställande bestäms från projekt till projekt. Skillnaderna gör det svårt att i större utsträckning överföra gårdagens erfarenheter till dagens byggande.

Det finns två olika former av kooperativ hyresrätt. I denna förstudie antas den kooperativa ekonomiska föreningen – bestående av samtliga hyresgäster – vara fastighetsägarens egentliga hyresgäst – den s.k. hyresmodellen. Föreningen blir också ansvarig för drift och underhåll av fastigheten till omfattning enligt det kontrakt som upprättas mellan fastighetsägaren och föreningen.

Föreningen kan naturligtvis även vara fastighetsägare och hyra ut lägenheterna till sina medlemmar – den s.k. ägarmodellen.

### Fastighetsägarens åtagande

- 1) De tekniska kriterierna anges av fastighetsägaren i ett policydokument, som alla självbyggare har att följa. Det är mot detta som insatsernas kvalitet och värde kommer att besiktigas.
- 2) De ekonomiska villkoren anges av fastighetsägaren i förväg. En beräkningsmodell visar exempel på hur mycket hyran sänks vid en given insats.

- 3) Fastighetsägaren ska skapa lättbegriplig information för självbyggaren redan under projekteringen.
- 4) Fastighetsägarens åtagande har här bestäms till att uppföra husen till stadiet "tätt hus". Det blir utgångspunkt för det kommande självbyggeriet.

Med "tätt hus" avses här att följande byggdelar är klara innan självbyggaren tar vid:

- Platta på mark, stålslipad.
- Mellanbjälklag.
- Färdiga ytterväggar komplett med färdigmålade fönster och ytterdörrar, samtliga beslag monterade samt utvändiga trädetaljer grundmålade.
- Insida yttervägg beklädes med omålade gipsskivor respektive omålad betong.
- Yttertak komplett inklusive samtliga beslag, avvattningar m.m.
- In- och utvändiga trappor.
- Kompletta utförda installationer.
- Grovterrasserad mark.

Samtliga installationer bör tillhöra entreprenaden "tätt hus", så att man undviker t.ex. vattenskador på grund av brister i utförandet.

## Den kooperativa föreningens åtagande

Den kooperativa föreningen ska genom ombud:

- Företräda sina medlemmar (självbyggarna) i kontakter med fastighetsägare och myndigheter.
- Svara för samordning.
- Bistå medlemmarna i inköpsfrågor.
- Utse handledare i samråd med fastighetsägaren.
- Företräda medlemmarna vid kontroll och besiktning av det egna arbetet.
- Svara för dokumentation av medlemmarnas egna insatser.

## Självbyggarens eget åtagande och insatser

Självbyggarens insats är eget arbete och kan även vara eget material. Upplåtelseinsatsens värde utgörs av självbyggaren val ur den särskilda "gör-det själv-prislistan" som upprättats av fastighetsägaren och som innehåller både arbeten som självbyggaren kan utföra och/eller material som inköps. Minsta upplåtelseinsatsen har här åsatts ett värde av 50 000 kronor.

Exempel på poster i gör-det själv-prislista för självbyggare:

- Finplanering av tomt
- Montage av köksskåp
- Montage av vitvaror
- Montage av övrig skåpsinredning (garderober)
- Montage av utrustning i klädkammare (hyllor)
- Montage av hatthyllor, 2 st
- Målning av träfasad
- Målning invändigt
- Tapetsering
- Trätrall på rostfri plåt
- Golvsocklar
- Bygga mellanväggar
- Sätta kakel i kök
- Montera invändiga dörrar inkl. foder, handtag, m.m.
- Montera utrustning i WC/bad
- Sätta kakel/klinker i våtrum inklusive fuktspärr
- Lägga trägolv inklusive ljudmatta och oljning
- Lägga mattor

### **Inköp av material**

När fastighetsägaren upprättar förfrågningsunderlaget till den s.k. "tätt-hus"-entreprenaden infordras även anbud på samtliga övriga arbeten som finns i "gör det själv prislistan" – uppdelat på material respektive arbete. Dessa s.k. á-priser gäller sedan för självbyggarna/kooperativet.

Föreningen kan med fastighetsägarens vägledning också gå ut på marknaden och upprätta avtal med leverantörer och entreprenörer på de material/tjänster som man bedömer vara konkurrenskraftiga. Men alla inköp ska ske i linje med den kvalitetspolicy som har utformats av fastighetsägaren. Alla inköp av betydelse skall godkännas av fastighetsägaren.

### Värdering av självbyggarens insatser

Värderingen av självbyggarens upplåtelseinsats görs vid färdigställandet och – som i normala entreprenader – genom besiktning av de "gör-det-själv"-delar som självbyggaren har överenskommit med fastighetsägaren om och valt ur listan. När självbyggaren flyttar, ligger denna besiktning till grund för beräkning av den upplåtelseinsats som självbyggaren har rätt att få utbetald av föreningen. Samma upplåtelseinsats ska också erläggas av den tillträdande hyresgästen.

Den avflyttade hyresgästen har dock inte rätt att få ersättning för sitt nedlagda arbete utan bara för den del som omfattar materialanskaffning. Detta beror på att skattelagstiftningen på detta område är osäker och bör prövas i ett ”skarpt” projekt. Hyressättningen påverkas dock positivt av det nedlagda arbetet, vilket framgår av tabell-exemplet nedan.

De värderade självbyggerinsatserna kan anses utgöra en fordran på fastighetsägaren som ”står i skuld” till föreningen. Denna skuld kan regleras om föreningen så kräver.

### Självbyggeriets påverkan på hyran

Hyran beräknas utifrån vad fastighetsägaren investerat i ett så kallat ”tätt hus”. Självbyggaren får redan med sin obligatoriska upplåtelseinsats i form av arbete sänkt hyra med omkring 200–300 kronor per månad. Hyran kan sänkas ytterligare med hjälp av kompletterande frivilliginsatser.

Värdena i tabellen nedan visar exempel på hyreskostnader vid olika insatser. Det förtjänar att påpekas att ingen hänsyn har tagits till eventuella kostnader som kan uppstå vid finansiering i samband med inköp av material och/eller tjänster.

Tabell 1. Exempel på minskade hyreskostnader i kronor per månad som en följd av eget inköp av material och eget utfört arbete. Räntan antas i exemplet vara 7 %.

<b>Material:</b>	Eget arbete värderat kr	Eget arbete värderat kr	Eget arbete värderat kr
Inköp av eget material	50 000	100 000	150 000
0	300	600	900
50 000	600	900	1 200
100 000	900	1 200	1 500
150 000	1 200	1 500	1 800

### Genomförandetider

Självbyggaren har rätt att påbörja självbyggandet av sin blivande bostad dag 1 då ”tätt hus” besiktigats och entreprenören kan lämna över sina färdiga funktioner. Självbyggaren har därefter 6 månader på sig att färdigställa bostaden. Vid nästa fas ska samtliga basfunktioner som kök, bad, wc samt samtliga installationer ska vara färdigställda. Denna tidpunkt blir också den tidpunkt, då de sista återstående kraven avseende PBL samt krav från kooperativet/fastighetsägaren ska vara uppfyllda. Därefter får självbyggaren ytterligare 3 månaders genomförandetid för eventuellt återstående delar, som t.ex. målning, tapetsering. Slutligen värderas självbyggarens insatser av en besiktningsman.



## Kvalitetsnivå och kvalitetssäkring

Även de delar av projektet som bestäms ingå i självbyggeriet måste projekteras. Projektörerna bör utveckla en enkel och användarvänlig redovisningsmetod för breda grupper av användare.

Den slutliga kvaliteten får inte understiga den projekterade nivån för kök, badrum, wc, installationer. Individuell standard kan få förekomma – men ej i fråga om kök, wc och bad. Om självbyggaren vill utföra en högre standard är detta naturligtvis möjligt, men vid en värdering gäller ändå den projekterade nivån som maximalt värde.

Det normala kvalitetsarbetet enligt PBL gäller naturligtvis för hela entreprenaden. Men kvalitetssäkringen blir av särskild vikt när det är fråga om kooperativ hyresrätt, eftersom flera olika aktörer är involverade i färdigställandet av husen. Slutbevis kan normalt inte erhållas förrän sista huset i området är färdigställt.

### **Stöd till självbyggaren**

Genom att tillförsäkra självbyggaren god handledning från början får kooperativet/fastighetsägaren med stor sannolikhet en bättre, långsiktigt lönsam produkt. Framtida flyttningar inom kooperativet underlättas. Handledaren, som ska vara en erfaren yrkesman med god social kompetens, kan även få en roll som kontrollant av utfört arbete.



## Renässans för självbyggeri?

Självbyggeri är ingen 2000-talsinnovation. De många s.k. egnahemshusen runt om i Sverige vittnar om tidigare generationers händighet och flit. Inte heller Kooperation är någonting nytt. Men självbyggeriet avtog under en tid, i takt med utvecklingen av stordrift i bostadsproduktionen; och Kooperation kopplad till hyresrätter har fram till införandet av lagen om kooperativ hyresrätt (april, 2002) endast förekommit på dispens på några få platser i landet.

Mot bakgrund härav har det göteborgska projektet Självbyggeri med kooperativ hyresrätt inneburit någonting nytt på bostadsmarknaden.

Att denna bygg- och upplåtelseform bör utredas har flera orsaker. Det finns många områden i landet där genomsnittsinkomsten är låg och behovet av bostäder till överkomligt pris är stort. Dessa områden bebos till stor del av invandrad arbetskraft, där många olika slag av hantverkskunnande finns representerade.

Drivkrafterna för en satsning på ett okonventionellt byggande är starka och tanken att pröva kooperativ hyresrätt har väckts relativt tidigt. Inför planeringen av ett nytt småhusområde fann Gårdstensbostäder det angeläget att försöka kombinera självbyggeri med kooperativ hyresrätt. Förhoppningen har varit att kunna visa hur de egendomslösa precis som 40-talets egnahemsbyggare ska kunna få råd att bygga eget.

### Förstudie för kvalitetssäkring

En rad frågor som normalt inte berör hyresgästerna aktualiseras emellertid inför projektstarten: För att ha beredskap för sådana frågor och för att undvika onödiga fallgropar har Gårdstensbostäder med stöd av Boverkets Byggekostnadsforum låtit göra en förstudie, med hjälp av expertis inom byggt teknik, finansiering, juridik, försäkring och föreningsliv.

Förstudien synes ge belägg för att tidpunkten kan vara lämplig för en satsning på självbyggeri. Dels är nya initiativ nödvändiga för att hejda byggkostnadernas ökningstakt. Dels stiger efterfrågan på indi-

viduellt avpassade bostadslösningar; och detta är en utveckling som stimuleras av att byggvaruhusen i stor utsträckning inriktar sin verksamhet på konsumenter. "Gör det själv" ligger i tiden.

Det är också angeläget att utveckla nya kostnadseffektiva förvaltningsformer. Gårdstensbostädernas erfarenheter av nära samverkan med sina hyresgäster har visat att många familjer vill ta ett ökat ansvar för sin bostads utformning och skötsel.

Anlitade experter i förstudien gör bedömningen att självbyggeri och nya inköpsformer av material skulle kunna minska den normala kostnaden vid småhusbyggen med upp till 20–25 %. Kostnader för arbete och material utgör i genomsnitt vardera ca 40 % av byggkostnaden (entreprenadkostnaden). Eget arbete och inköp, som kan ske utan de procentpålägg som är vanliga vid byggandet, medför lägre slutkostnad och därmed möjlighet till lägre hyror.

Tillämpning av kooperativ hyresrätt beräknas dessutom öka de boendes omsorg om "det egna" och minska förvaltnings- och boendekostnaderna.

Det finns ett antal juridiska och försäkringsknutna frågor att observera vid självbyggeri och kooperativ hyresrätt, men förstudiens riskanalys visar att dessa inte behöver utgöra några större hinder för ett framgångsrikt projekt – om de beaktas från början.

Framgång för självbyggeri grundas på ett omfattande förarbete från byggherrens/fastighetsägarens sida. Det är särskilt viktigt att reda ut vilka åtaganden som fastighetsägaren respektive den kooperativa föreningen påtar sig. Ansvarsfördelningen påverkar bl.a. behovet av försäkringar och val av finansieringsform och fordrar en tydlig boskillnad mellan vem som gör vad under byggskedet.

Förstudien har givit en god bild av vad självbyggaren kan/får utföra. Den har också klarlagt de olika parternas roller i byggprocess och förvaltning. För självbyggeridelen krävs det att byggherren/fastighetsägaren i förväg har fastställt kriterier för kvalitetssäkring, gjort upp lättbegripliga byggbeskrivningar och tydligt kan redovisa hur självbyggarens insats skall värderas.

Projektets byggsakkunniga understryker vikten av tydliga instruktioner och god handledning för självbyggarna och effektiv kvalitetssäkring från byggherrens sida. Alla produkter och tjänster som levereras ska motsvara de miljökrav och andra krav som lagstiftningen och byggherren idag ställer. Nya hyresgäster ska kunna lita på att de delar som har utförts av självbyggaren inte äventyrar en god boendemiljö.

## Myndighetskrav i Plan- och bygglagen (PBL)

Vid byggprojekt med flera separata objekt, men med ett gemensamt bygglov är det ibland nödvändigt att göra flera avstämningar av byggherrens kontrollplan. Detta är ofta fallet vid t.ex. grupphusbebyggelse där husen blir färdigställda i flera etapper under en utspridd tidsperiod.

### **”Delslutbevis” för självbyggaren**

I självbyggeriprojektet, där hyresgästerna själva ska medverka i byggprocessen, kommer det att bli nödvändigt att utfärda någon typ av ”delslutbevis”. Detta beror på att färdigställandet av varje enskild bostad kommer att ske vid olika tidsperioder. Med detta förfarande kan den kvalitetsansvarige, byggherren och den kooperativa hyresgästen gemensamt ha överblick över processen. Delslutbeviset skall vara ”kvittot” på att byggnadsnämnden anser att man har följt kontrollplanen och uppfyllt de ställda kraven och därmed kan ta byggnaden i bruk. När hela projektet är färdigt, utfärdar sedan byggnadsnämnden det formella slutbeviset.

### **Kontrollplan**

Kontrollplanen bör innehålla en gemensam del för hela projektet, samt en del för varje enskilt hus. Den bör utarbetas med hänsyn till vilka arbeten som den enskilde medlemmen själv kan utföra samt vad kooperativet gemensamt utför.

### **Kvalitetsansvarig**

För att ha möjlighet att kunna styra upp kontrollerna behöver troligen den kvalitetsansvarige ha en mer övergripande roll än enbart Kvalitetsansvarig enl. Plan- och bygglagen.

### **Vad säger lagen?**

Vilka krav ställer då Plan- och bygglagen på byggherrens förslag till kontrollplan, och när ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbevis? Är det möjligt att ta delar av byggnationen i bruk innan hela byggprojektet är färdigställt?

*9 Kap 9 § PBL om kontrollplan:*

Byggherren lämnar ett förslag till kontrollplan, som visar hur han har tänkt att samhällskraven blir uppfyllda enligt gällande lagstiftning och hur kontrollen av detta ska ske. Kontrollerna kan utföras genom dokumenterad egenkontroll, av fristående sakkunniga eller av byggnadsnämnden.

- Vid dokumenterad egenkontroll redovisar byggherren den kontroll som ingår i hans eget eller hans entreprenörers kvalitetssystem. Avgörande för omfattningen av den dokumentation som behövs är i första hand byggherrens kompetens samt projektets svårighetsgrad samt påverkan på omgivningen.
- Fristående sakkunniga utfärdar intyg från besiktningar eller utför kontroller och är i övrigt fristående från projektet.
- Byggnadsnämnden kontrollerar om särskilda skäl föreligger. Det ligger i sakens natur att byggnadsnämnden ska undvika denna metod.

*9 Kap 10 § PBL om slutbevis:*

När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa ska nämnden utfärda ett slutbevis om detta. Slutbeviset ska utfärdas så snart som möjligt. Detta kan ske även om en del åtgärder av mindre betydelse återstår. Det räcker med att begärda intyg och kontroller enligt kontrollplanen är redovisade.

## Försäkringar vid självbyggeri

Tre olika kategorier av försäkring är aktuella vid självbyggeri i kooperativ hyresrätt:

1. *Skydd för egendom*

Byggfelsförsäkring  
Entreprenadförsäkring  
Fastighetsförsäkring  
Hemförsäkring  
Transportförsäkring

2. *Skydd vid skadeståndskrav*

Ansvarsförsäkring – fastighetsägare  
Byggherreansvarsförsäkring

3. *Skydd för personskador*

Trygghetsförsäkring arbetsskada (TFA)  
Tjänstegrupplivförsäkring (TGL)  
Olycksfallsförsäkring

Försäkringarna är riktade till olika försäkringstagare i byggprojektet och ska tecknas separat av respektive ansvarig part: byggherren/fastighetsägaren, entreprenören, självbyggaren eller den kooperativa ekonomiska föreningen.

Entreprenörens entreprenadförsäkring i Fas A avslutas med "Tätt hus" då en besiktning måste ske. Efter en godkänd slutbesiktning upphör entreprenadförsäkringen att gälla. Under de 6 månadernas självbyggeri gäller fastighetsägarens entreprenadförsäkring. Entreprenörens försäkring gäller t.o.m. godkänd slutbesiktning.

De entreprenörer som utför arbete enligt å-priser som fastighetsägaren tidigare infordrat, för t.ex. vissa installationsarbeten, avkrävs försäkring för sitt arbete och vistelse i husen. Detta sker genom att å-priser tas in vid upphandling av "Tätt-hus"-entreprenader.

Tabell 2. Tidplan försäkringar i självbyggeri.

<b>Månad:</b>	<b>0</b>	<b>1–6</b>	<b>7–9</b>
<b>FAS A – tätt hus avslutat</b>	—		
– Entreprenadförsäkring (entreprenör)			
– Byggfelsförsäkring (fastighetsägaren)			
– Byggherreansvarsförsäkring			
Besiktning tätt hus (godkänd slutbesiktning)	X		
Därefter finns tillträde för självbyggare			
<b>FAS B – självbyggeri</b>			
Basfunktioner färdigställs (kök, badrum, installationer)		—	
– Entreprenadförsäkring (entreprenörer för kompletteringar efter självbyggeri)			
– Entreprenadförsäkring för självbyggeri och övertagna slutbesiktigade entreprenader (fastighetsägaren)			
– Olycksfallsförsäkring (fastighetsägaren)			
– Hemförsäkring (självbyggaren)			
– Föreningsförsäkring (vid bildandet)			
<b>FAS C – kontroller/ besiktningar</b>		X	
Försäkringar lika ovan			
<b>FAS D – återstående självbyggeri</b>			
Kompletteringar (ej basfunktioner utan målning, tapetsering m.m.)			—
– Entreprenadförsäkring för självbyggeri (fastighetsägaren)			
– Olycksfallsförsäkring (fastighetsägaren)			
– Hemförsäkring (självbyggare)			
– Fastighetsförsäkring (fastighetsägaren)			
<b>FAS E – värdering/besiktning</b>			X
– Fastighetsförsäkring (fastighetsägaren)			
– Hemförsäkring (självbyggare)			
– Föreningsförsäkring (föreningen)			
– Olycksfallsförsäkring (fastighetsägaren)			



# Risikanalyt av självbyggeri

I detta kapitel behandlas inledningsvis skillnaderna mellan kooperativ hyresrätt och de regler som gäller enligt 12 kap. jordabalken (nedan kallad Hyreslagen), i synnerhet skillnader som kan tänkas ha betydelse för Gårdstensprojektet. Mot bakgrund av detta har arbetsgruppens juridiske expert, Gunnar Sasse, gjort en riskanalys av projektet.

## Skillnader mellan kooperativ hyresrätt och vanlig hyresrätt

Hyreslagen är en skyddslagstiftning genom att vissa i lagen angivna regler inte genom avtal kan undanröjas till hyresgästens nackdel.

### **Besittningsskydd**

En bostadshyresgäst har ett så kallat direkt besittningsskydd, vilket innebär att huvudregeln är att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet vid uppsägning. Om hyresgästen inte avflyttat efter uppsägning, måste hyresvärden hänskjuta frågan till prövning vid hyresnämnden, där utgångspunkten är att hyresrätten ska bestå.

### **Bruksvärdeshyra**

Vid hyressättningen gäller att hyran inte får överstiga den så kallade bruksvärdeshyran. Bruksvärdeshyran brukar definieras så att en jämförelse ska göras med hyran för jämförbara lägenheter, varvid särskild vikt ska läggas på hyresnivåerna hos de allmännyttiga bostadsföretagen.

### **Reparationer och underhåll**

En bostadshyresgäst är garanterad en viss lägsta standard. Om så inte är fallet, kan hyresgästen vid hyresnämnden ansöka om så kallat åtgärdsföreläggande. Om hyresgästen får rätt, kan hyresnämnden ålägga hyresvärden att rätta till bristerna. Hyresgästen har själv rätt att på egen bekostnad vidta vissa åtgärder i lägenheten, såsom målning och tapetsering etc.

### **Överlåtelse av hyresrätten mot betalning**

Enligt hyreslagen får en hyresgäst inte överlåta sin hyresrätt mot betalning. Det finns regler både om straffsanktion och återbetalning av det betalade beloppet.

### **Avvikande regler för kooperativ hyresrätt**

Enligt lagen om kooperativ hyresrätt (nedan kallad LKH) gäller Hyreslagen där annat inte särskilt anges. Ovan angivna bestämmelser i Hyreslagen (p 2.1 – 2.4) har erhållit en annan lösning beträffande kooperativ hyresrätt

### **Besittningsskydd**

I princip har den kooperativa hyresgästen ett direkt besittningsskydd på samma sätt som enligt Hyreslagen. Det kan dock föreligga förverkandegrund om hyresgästen på ett flagrant sätt bryter mot föreningens stadgar, exempelvis personliga åtaganden.

### **Bruksvärdeshyra**

För ett blockhyresavtal mellan en fastighetsägare och föreningen gäller bruksvärdeshyra. När det gäller hyran i relationen mellan föreningen och den kooperativa hyresgästen, bestäms den enligt grunder som ska vara fastställda i stadgarna. Hyran fastställs av styrelsen i enlighet med dessa grunder. I motsats till bestämmelserna i Hyreslagen kan den kooperativa hyresgästen därmed inte få hyrans skälighet prövad av hyresnämnd.

Den hyra som den kooperativa hyresgästen i detta fall erlägger är lägre än normalt eftersom den beräknas på ett mindre underlag, på grund av inslaget av självbyggeri. Bruksvärdet för det som fastighetsägaren hyr ut till föreningen kan endast beräknas utifrån vad fastighetsägaren investerat, dvs. ett s.k. "tätt hus". Detta innebär att någon inkomstskatteeffekt av den lägre hyran inte inträder för den kooperativa hyresgästen.

Någon inkomstskatteeffekt föreligger inte heller redan av det skälet att den kooperativa hyresgästen inte intar någon arbetstagar- eller arbetsgivarställning gentemot fastighetsägaren eller den kooperativa hyresgästföreningen.

### **Reparationer och underhåll**

Enligt huvudregeln är det föreningen som har underhållsansvaret för den kooperativa hyresrätten. I stadgarna kan dock fastställas att underhållsansvaret ska ligga på den kooperativa hyresgästen.

### **Förbud mot överlåtelse av hyresrätten mot betalning**

I princip gäller förbudet i Hyreslagen mot överlåtelse av hyresrätten även den kooperativa hyresgästen. I stället har dock hyresgästen vid överlåtelse rätt att av föreningen erhålla erlagda medlems- och upplåtelseavgifter när ny kooperativ hyresgäst inträder.

**Priset för en kooperativ hyresrätt**

Intresset för en kooperativ hyresrätt är beroende av dels intresset för själva upplåtelseformen, dels den insats som en hyresgäst är beredd att betala. I prishänseende konkurrerar den kooperativa hyresgästen både med bostadsrätt och vanlig hyresrätt.

Eftersom en kooperativ hyresgäst är berättigad att få tillbaka hela sin betalade insats, innebär detta att marknadens värdering av detta boende avspeglas i den kooperativa hyresrättens värde. Detta innebär i sin tur att i en uppåtgående marknad så kan den kooperativa hyresgästen inte erhålla den vinst som en bostadsrättsinnehavare hade kunnat tillgodogöra sig. Å andra sidan gör den kooperativa hyresgästen inte den förlust som en bostadsrättsinnehavare gör i en nedåtgående marknad.

Man kan med andra ord likna en kooperativ hyresrätt med en premieobligation och en bostadsrätt med en aktie. Av denna anledning ansåg man i utredningen som låg till grund för lagförslaget om kooperativ hyresrätt att marknaden inte är beredd att betala lika mycket för en kooperativ hyresrätt som för en bostadsrätt (SOU 2000:95, sid. 129-132).

Detta har således betydelse för hur hög insats som kan sättas och förväntas locka den eventuelle kooperativa hyresgästen.



## Analys och slutsatser

Småhus och bostadsmarknaden är, oberoende av upplåtelseform beroende av efterfrågan och de bostadssökandes betalningsvilja och betalningsförmåga. En av de viktigaste faktorerna är bostadens samlade attraktivitet. Den styr efterfrågan och i viss mån också betalningsviljan. En annan faktor kan vara prisutvecklingen på bostäder i närregionen. Oftast är det en mängd olika, mer eller mindre definierbara faktorer som samverkar och sätter priset och efterfrågan på bostäder.

Den kooperativa upplåtelseformen är, som tidigare nämnts, fri från spekulation. Bostaden förhyrs med en upplåtelseinsats som erläggs till en ekonomisk förening som hyresgästen själv är en del av. Föreningen blockförhyr ett antal bostäder och förvaltar dessa enligt ett avtal.

Vid avflyttning återbetalas insatsen av föreningen till den avflyttande och lägenheten går tillbaka till föreningen som har att hyra ut den till nästa hyresgäst.

Förstudien har analyserat de ekonomiska riskerna utifrån kända faktorer. Man kan här tala om tre olika fall som är styrande på den lokala marknaden:

- 1. Stor efterfrågan och hög betalningsvilja/betalningsförmåga*  
Risken för fastighetsägaren, den ekonomiska föreningen och hyresgästen är låg.
- 2. Stor efterfrågan och betalningsvilja men låg betalningsförmåga*  
Här kan självbygget utgöra en möjlighet. Det är dock viktigt att projektet anpassas till den rådande konkurrensen med andra upplåtelseformer i närområdet. Dessutom måste man räkna med en viss vakansgrad och därmed sammanhängande ekonomisk uthållighet hos den ekonomiska föreningen. Detta medför naturligtvis ett ökat risktagande för alla inblandade.
- 3. Låg betalningsvilja/betalningsförmåga – liten efterfrågan*  
Kooperativa hyresrätter har svårt att hävda sig mot till exempelvis vanliga ordinära hyresrätter.

## Viktiga frågor inför självbyggeriprojekt

Följande frågor måste särskilt beaktas vid planering av självbyggeriprojekt med kooperativ hyresrätt:

### **Avflyttande självbyggare – tillträdande hyresgäst**

Den avflyttande självbyggaren har genom sitt arbete och ev. materialinköp fått en hyggligt låg hyra som belöning. Vid avflyttning ska han ha full kompensation för det nedlagda arbetet enligt hyresavtalet med föreningen. Den tillträdande hyresgästen har att betala för materialet motsvarande den upplåtelseinsats som den tidigare hyresgästen/självbyggaren arbetat upp. Ju ambitiösare han varit, desto högre blir insatsen. Visserligen blir hyran reducerad i motsvarande grad, men tillträdaren får betala en relativ hög kontantinsats. I fall 1 ovan är det förmodligen inga problem då det sannolikt finns en kö som efterfrågar just den bostaden. Men om så inte är fallet, kan föreningen snabbt få ekonomiska problem som i yttersta fall kan leda till konkurs. Vid en konkurs förlorar alla föreningsmedlemmar sina insatta medel och fastigheten övergår till fastighetsägaren som då blir hyresvärd. Föreningen måste med andra ord besitta en ekonomisk uthållighet mot tillfälliga vakanser.

### **Den kooperativa föreningens ekonomi**

Förstudien har inte utrett behovet och storleken på den ekonomiska bas som den kooperativa föreningen måste ha vid driftstart. Föreningens ekonomi i inledningsskedet måste vara tillräcklig för att svara för fastighetens drift och underhåll enligt vad som avtalats med fastighetsägaren. Föreningen ansvarar genom sina medlemmar för att tillräckliga medel finns i föreningens kassa. Detta sätter ett mått på *hur liten en förening kan vara*. Föreningen bör ha så många medlemmar att verksamheten inte äventyras, när en eller två medlemmar plötsligt väljer att flytta.

### **Självbyggarens finansieringsbehov**

Vid investering i fastigheter läggs oftast fastigheten som säkerhet för lån. Denna möjlighet finns inte för självbyggaren som är hyresgäst. Självbyggaren har att lösa finansieringen utan säkerhet, vilket kan vara svårt och kostsamt. Detta begränsar naturligtvis intresset för självbyggeri i den kooperativa formen och kräver, om denna form ska utvecklas, att man finner nya finansieringsformer. Här kan naturligtvis fastighetsägaren ikläda sig rollen som långivare.

### **Oklara beskattningsregler**

Sänkt hyra i förhållande till bruksvärdeshyran genom eget arbete (ej materialinköp) kan betecknas som "överskott eller vinst" och kan bli föremål för beskattning. Den skattemässiga tolkningen saknas dock idag inom detta område vilket kan skapa osäkerhet kring denna upplåtelseform.

### **Upplåtelseinsats går ej att värdesäkra**

Enligt lag saknar, som tidigare sagts, en kooperativ hyresrätt spekulativa inslag. Detta innebär att upplåtelseinsats inte kan värdesäkras, inte ens med uppräknings enligt KPI. Sett ur ett konkurrensperspektiv på bostadsmarknaden med olika upplåtelseformer är detta till stor nackdel för den kooperativa hyresrätten i förhållande till andra. Man låser medel utan värdesäkring.

### **Garantier**

För att skydda föreningen mot alltför stora ekonomiska påfrestningar vid vakanser och om låg efterfrågan vid avflyttningstillfället tillåter lagen att återbetalning av upplåtelseinsatsen vid avflyttning kan få dröja. I extremfall med upp till 18 månader. Följden blir att den avflyttande hyresgästen utsätts för en inlåsnings effekt som kan få konsekvenser på den rörlighet som förutsätts på t.ex. arbetsmarknaden. Men normalt om det finns en sökande hyresgäst utbetalas insatsen i anslutning till avflyttningen. Fastighetsägaren bör därför överväga att garantera föreningens återbetalning av upplåtelseinsats

## Slutsatser

Den slutsats man kan dra av denna förstudie är att det är komplicerat med nuvarande regelsystem att kombinera självbyggeri med kooperativ hyresrätt. Alltför mycket talar mot en sådan ordning.

Oklara skatteregler, frånvaro av värdesäkring av insatsen, finansieringsproblem m.m. medför alltför många osäkerheter för en fastighetsägare och med en ökad risk som följd. Kanske krävs det en lagändring som gör att arbete kan godkännas som en upplåtelseinsats likvärdig medkapital.

Även den ökade administrationen kring ett sådant projekt medför kostnader som kan bli betungande.

Samtidigt finns det många positiva inslag i självbyggeri med kooperativ hyresrätt som rätt tillvaratagna kan medföra betydande fördelar för både hyresgäst och fastighetsägare. Inte minst är det gemensamma ansvarstagandet för boendemiljön av stort värde.

En rekommendation är att innan man testar projekt med kombinationen självbyggeri och kooperativ hyresrätt noga undersöker *rådande efterfrågan samt såväl betalningsförmåga som betalningsvilja hos de intresserade.*

Den generella slutsats som man kan dra av förstudien är att självbyggeri i första hand ska tillämpas vid egnahembyggande med äganderätt. Det är där den naturligt hör hemma.

Studien har emellertid också givit insikter om självbyggeriets förutsättningar på 2000-talet, som är av värde för den vidare utvecklingen av stadsdelar som Gårdsten.





## Lärdomar

Förstudien har gett erfarenheter och tankeställare som måste övervägas vid försök med självbyggeri i kombination med kooperativ hyresrätt. Utöver vad som framgår av rapportens sammanfattning bör följande beaktas:

- Kooperativa hyresrätter kräver tydliga ansvarsgränser mellan fastighetsägarens åtaganden och hyresgästens. Detta gäller inte bara i självbyggerimomentet utan även i förvaltningen.
- Den ekonomiska föreningen måste ha en godtagbar ekonomisk bas att stå på vid starten.
- Finansiering vid byggande kräver oftast att fastigheten läggs som säkerhet för lån. Enskilda hyresgäster i en kooperativ hyresrätt saknar denna möjlighet.
- Rekrytering av hyresgäster kräver särskild noggrannhet när det gäller att fånga upp personer som verkligen förstår vad åtagandet innebär.
- Vid överlåtelse till hyresgäst 2 uppstår problem med värdering av det arbete som hyresgäst 1 har svarat för. Det är nödvändigt att värderingsprinciperna fastställs tidigt i projektet.
- En handledare bör stödja och följa självbyggarnas arbete. Kvalitetssäkring är av största vikt.
- Självförvaltning ger större frihet – men även större ansvar.
- Ekonomiska faktorer styr sannolikt mot ökat självbyggeri i framtiden, dock under förutsättning att kommunerna bidrar med lämplig och planlagd mark.





## Korta fakta om Boverkets Byggekostnadsforum

En av de hetaste frågorna inom bygg- och bostadssektorn har under det senaste året varit de uppskrivade priserna på tomtmark, byggentreprenader och byggmaterial, främst i tillväxtregionerna. För att bland annat ta fram, analysera och förmedla kunskap och erfarenheter till berörda inom byggsektorn om faktorer som är av betydelse för att främja utvecklingen, öka effektiviteten och sänka kostnaderna inom i första hand bostadsbyggnadssektorn och därmed på sikt åstadkomma sänkta boendekostnader, har regeringen givit Boverket i uppdrag att inrätta ett *Byggekostnadsforum*.

Boverkets Byggekostnadsforum ska verka för en ökad effektivitet och lägre kostnader i byggande och boende genom att fungera som kunskaps- och idébank för byggherrar, kommuner, myndigheter och byggentreprenörer. Syftet är bland annat att förmedla kunskap om byggprojekt eller byggprocesser som leder till att man kan bygga billigt, utan att försämra kvalitén eller utrustningsstandarderna.

Boverkets Byggekostnadsforum får bl.a. använda 20 miljoner kronor årligen för att stödja lämpliga *pilotprojekt* som på ett nytt sätt söker få ner boendekostnaderna vid nybyggnad av hyresbostäder samtidigt som projekten främjar ekologisk hållbarhet. Pengarna kan också användas för att i efterhand utvärdera, dokumentera och publicera kunskap om projekt som redan genomförts med motsvarande syfte och inriktning så att dessa kan fungera som goda exempel.

Information om Byggekostnadsforums arbete samt redovisning av goda exempel och information om de pilotprojekt som startats hittills kan hämtas på Byggekostnadsforums hemsida [www.byggekostnadsforum.se](http://www.byggekostnadsforum.se) eller från Boverkets hemsida [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

# Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)