



Kartläggning av möjliga boendeformer för hushåll med begränsad ekonomi

Järfälla kommun oktober 2024



Innehållsförteckning

Kapitel	Sida
Bakgrund och övergripande förutsättningar	3
Ingående fakta	8
Alternativa ägar- och finansieringslösningar	9
Alternativa boendeformer - eget och gemensamt	19
Andra exempel	26
Sammanställning boendekostnader	31
Analys	36
Rekommendation och Pilotprojekt	42
<i>Bilagor</i>	<i>51</i>



Bakgrund

Uppdrag

Juni Strategi har fått i uppdrag av Järfälla kommun att kartlägga vilka möjliga alternativa boendeformer som finns utifrån syftet att fler **hushåll med begränsad ekonomi ska kunna få en bostad**. I rapporten definieras hushåll med begränsad ekonomi i enlighet med Järfälla kommuns bostadsförsörjningsprogram som *"Hushåll som inte kan efterfråga ordinarie erbjudande på bostadsmarknaden"*.

I uppdraget ingår även att analysera vilka möjligheter som finns inom ramen för aktuell lagstiftning som säkrar boendes trygghet och rätt till sitt boende, samt att ta fram förslag till pilotprojekt att genomföra inom privat respektive kommunal mark. Det ingår även att analysera vilka finansiella förutsättningar som krävs för att genomföra pilotprojekt av dessa boendeformer i Järfälla kommun.

Som tillägg har även en kompletterande uträkning gjorts för visa vilken månadskostnad de olika boendebalternen innebär. Beräkningarna utgår från en teoretisk bostad om 3 rum och kök på 65 kvadratmeter och görs för centrala Jakobsberg inklusive Söderdalen samt Barkarbystaden.

Uppdraget är genomfört under juni-september 2024. Medverkande konsulter från Juni Strategi är Anna Persson, Julius Broman och Mikael Berg.

Uppdraget presenteras i 3 olika kapitel illustrerade till höger.

1. Bostadsformer

- Alternativa bostadsformer
- Möjliga finansieringslösningar
- Relevant lagstiftning
- Sammanställning av boendeformernas månadskostnader



2. Analys

- Utifrån boendes rättigheter och trygghet
- Utifrån kommunalt perspektiv och skillnader för kommunal respektive privat mark



3. Pilotprojekt

- Rekommendation pilotprojekt för kommunal och privat mark
- Fördjupning gällande finansiella förutsättningar ur ett kommunalt perspektiv

Ingående bostadstyper som studeras

Tillsammans med representanter från Järfälla kommun, har nedan bostadsformer/upplåtelseformer beslutats ingå i analysunderlaget. Dessa har delats upp utifrån ägarform och delningsform, samt övriga boendeformer.

Ägarformer

- Kooperativ hyresrätt
- Byggemenskap
- Hyrköp
- Delägarskap
- Brf med högre andel finansiering i föreningen.

Delningsformer

- Bogemenskap
- Kollektivboende
- Delningsbostad/Kompislägenheter

Övriga boendeformer

- Stadsmissionens Bostadslösning samt Bobyrå
- Sällbo-modellen
- Trygghetsboenden
- Andelsägarlägenheter



Förutsättningar hos målgruppen

Utöver den deskresearch kring olika ägar- och boendeanternativ som presenterats i rapporten, har Juni Strategi, i analysarbetet även nyttjat djupgående kunskap och gällande målgruppens förutsättningar sett ut ett boendeperspektiv. Fokus har varit kunskaper och erfarenheter som berör människor med ekonomiska begränsningar eller som av andra anledningar inte kan efterfråga en bostad på den ordinarie marknaden.

Till höger visas ett urval av Juni Strategis tidigare målgrupps- och flyttstudier som tagits i beaktning. Metodiken för de olika studierna bygger på genomförda djupintervjuer, rikstäckande enkätstudier och bearbetad statistik.



Livsfasers olika påverkan

Nedan presenteras en sammanfattning av hur olika livsfaser påverkas av olika osäkerhetsfaktorer - framförallt med hänsyn till deras ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden.

Tabellen visar att det rådande konjunkturläget, effekter av ökad arbetslöshet, inflation och räntenivåer har en generellt större negativ påverkan för yngre hushåll, här beskrivna som unga vuxna och familjebildare, att efterfråga en bostad.

- Inte särskilt
- Något negativt
- Särskilt negativt

Högre energipriser

Ökade elkostnader, men eftersom bostaden är relativt liten, är det inte lika drabbade som personer i större bostäder.

Boendeutgifterna påverkas mycket negativt i förhållande till andra målgrupper.

Många bor i småhus idag och boendeutgifterna påverkas mycket negativt.

Pensionärer med lägre inkomst och som bor i småhus drabbas särskilt negativt av högre elpriser. Kan leda till en ofrivillig flytt.

Hög ränta

Högre ränta försvårar för målgruppen att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Inflationen påverkar i synnerhet de som söker hyresrätt i termer av hyreshöjningar, men även genom reallönesänkningar.

Många som befinner sig på den ägda marknaden har en relativt hög belåning och skuldkvot (likt de unga), vilket i synnerhet påverkar och försämrar de ekonomiska marginalerna.

Målgruppen har generellt sett en låg belåningsgrad, vilket gör att de påverkas i mindre utsträckning av högre räntenivåer.

Har generellt sett lägst belåningsgrad av samtliga målgrupper, och påverkas i lägst utsträckning (för ägda boendeformer.)

Hög inflation

Minskade reallöner påverkar gruppens möjlighet till att bo kvar eller att spara till sitt nästa boende.

Minskade reallöner påverkar gruppens möjlighet till att bo kvar eller att spara till sitt nästa boende.

Har generellt sett en lägre belåning och skuldkvot.

Premiepensionens utveckling innebär lägre pension för somliga pensionärer. Trots höjd pension för merparten urholkas köpkraften för många av inflationen.

Försämrade arbetsmarknad

Historiskt drabbas unga i högre utsträckningen på arbetsmarknaden vid lågkonjunkturer, vilket påverkar inkomster särskilt negativt

Drabbas historiskt också i en förhållandevis stor utsträckning vid lågkonjunktur. Däremot inte i lika hög utsträckning som unga.

Drabbas inte lika mycket som övriga åldersgrupper.

Ej på arbetsmarknaden.

Ingående fakta

Del 1

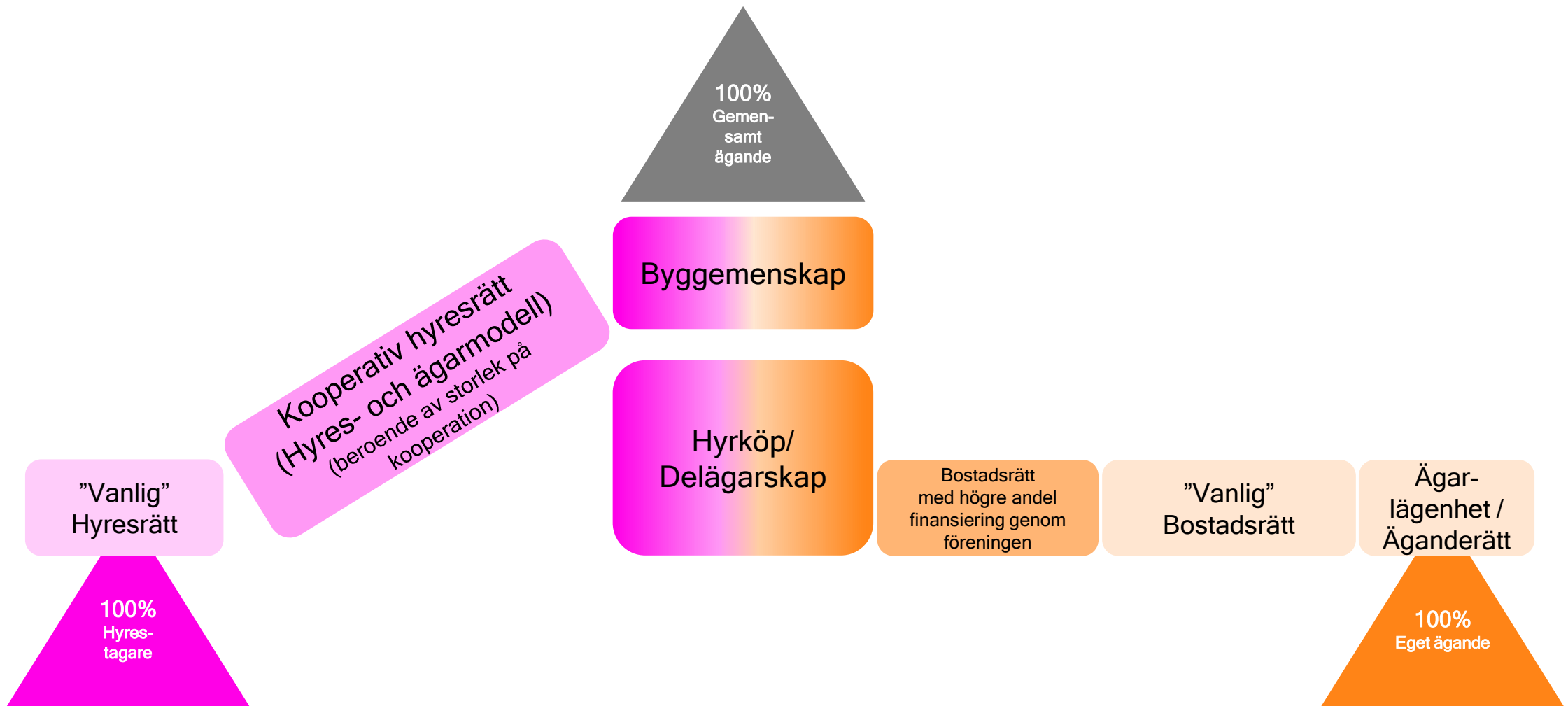


Alternativa ägar- och finansieringslösningar

Del 1

Bostadsalternativ utifrån ägar- och finansieringsperspektiv

Schematisk skiss för att illustrera ägandeperspektiv



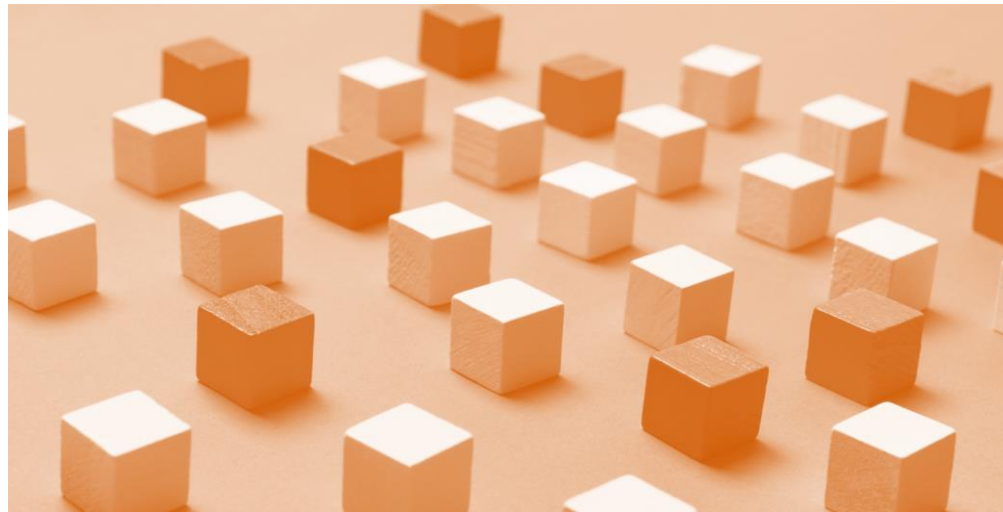
Källa: Juni Strategi och Analys AB

Kooperativ hyresrätt

Enligt Bolagsverkets förklaring är en kooperativ hyresrättsförening en ekonomisk förening som hyr ut minst tre lägenheter till sina medlemmar. Föreningen är hyresvärden och hyresgästen är medlem i föreningen.

Enligt Bolagsverket finns det idag runt 140-150 registrerade kooperativa hyresrättsföreningar i Sverige. I Stockholm är den största aktören SKB.

Andra aktörer är exempelvis Bocoop, som har utvecklat kooperativa hyresrätter för yngre personer i Nykvarn.



Exempel SKB

SKB är en kooperativ hyresrättsförening som bygger, förvaltar och hyr ut lägenheter till medlemmarna. Idag har de nära 8 500 lägenheter i Stockholms stad och kommunerna Botkyrka, Solna, Sundbyberg, Tyresö, Täby och Uppsala.

Syftet är att erbjuda en socialt och ekonomiskt hållbar boendeform som bidrar till ökad variation på bostadsmarknaden.

Om de kooperativa hyresrätterna

- Medlemmarna äger gemensamt föreningen
- Öppen för alla - alla kan bli medlemmar
- SKB är not-for-profit - det ekonomiska överskottet återinvesteras i föreningen och används till fortsatt utveckling.
- Hyrorna sätts i samråd med SKBs hyresutskott där både kömedlemmar och hyresmedlemmar är representerade
- Det som byggs förvaltas för evigt - föreningen har inte sålt ett hus på över 100 år.

SKB bygger nytt

Just nu bygger SKB 381 kooperativa hyresrätter på tre olika platser runt om i Stockholmsregionen. Det blir 152 lägenheter i Kista äng, 153 på östra Södermalm och ytterligare 76 i Porslins kvarteren på Värmdö. SKBs ambition är att bygga mer och finnas på fler platser - målet är att bygga minst 200 lägenheter varje år. Fram till år 2031 ska de börja bygga drygt 1 250 kooperativa hyresrätter runt om i regionen.

Kooperativ hyresrätt

Finansiering och lagar

Finansieringslösning

Som medlem i en kooperativ hyresrättsförening betalas en obligatorisk medlemsinsats. Denna insats kan variera mellan några hundra till flera tusen kronor, men i regel handlar det om ganska låga belopp. Medlemsavgiften för exempelvis SKB är 2 000 kr.

I samband med att man tecknar kontrakt erlägger man en upplåtelseinsats. Upplåtelseinsatser är däremot inget obligatorium, men i realiteten används dessa för att till någon del finansiera nyproduktion. Beloppen varierar från noll kronor – det finns exempel på detta – till flera tusen kronor per kvadratmeter. Om man lämnar föreningen får man tillbaka sina insatser.

Relevant lagstiftning

Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Sedan den första april 2002 finns en särskild lag om kooperativ hyresrätt. Det som särskiljer denna lagstiftning är hur man ska hantera att den kooperativa hyresrätten innebär ett direkt boinflytande. Det innebär att exempelvis att vissa avsteg gjorts från hyreslagstiftningen. Föreningen bestämmer hyran utan krav på förhandlingar med hyresgästorganisation. Den enskilde hyresgästen kan inte heller begära prövning av hyran i hyresnämnden. Däremot gäller bruksvärdesprincipen för den hyra som föreningen betalar till bostadsföretaget. Bytesrätt, besittningsskydd med flera rättigheter liksom flertalet skyldigheter enligt hyreslagstiftningen gäller vid kooperativ hyresrätt. Däremot gäller inte bestämmelserna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och förändringsarbete. (Sveriges Allmännytt)

Förutom Hyreslagen (kapitel 12 i Jordabalken) och den ovan nämnda Lagen om kooperativ hyresrätt, är också lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) tillämplig.

Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672)

Innehåller bestämmelser om föreningens bildande, medlemmarnas ansvar, och föreningens verksamhet.

Byggemenskap

En byggemenskap innebär att en grupp människor går samman för att **planera, finansiera och bygga** sina egna bostäder tillsammans. Byggemenskaper kan använda flera olika upplåtelseformer för att organisera och strukturera sitt boendeprojekt såsom i bostadsrättsform, hyresrättsform, kooperativ hyresrättsform, ägarätsform mm.

De fördelar som lyfts fram med modellen är bland annat;

1. **Samarbete och deltagande:** Medlemmarna i en byggemenskap är aktivt involverade i hela byggprocessen, från idéstadiet till färdigt hus. De har möjlighet att påverka både utformningen och materialval, vilket kan resultera i bostäder som bättre matchar deras behov och önskemål.
2. **Kostnadseffektivitet:** Genom att undvika vinstmarginaler hos kommersiella byggföretag kan byggemenskaper ofta hålla nere kostnaderna. Dessutom kan medlemmarna själva bidra med arbete, vilket ytterligare kan minska utgifterna.
3. **Hållbarhet och Kvalitet.** Eftersom medlemmarna är engagerade i hela processen, finns en större chans att långsiktiga hållbarhetsmål integreras i projektet.
4. **Social Gemenskap:** En viktig aspekt av byggemenskaper är den sociala gemenskap som skapas. Medlemmarna lär känna varandra väl under projektets gång, vilket kan leda till starka sociala band och en bättre fungerande boendemiljö.

Tre steg i att främja byggemenskaper

Brons

Om kommunens vill göra det **möjligt** för byggemenskaper att få tag i en lämplig tomt och komma igång med sitt projekt kan ett första steg vara att:

- Ta bort eventuella hindrande krav i riktlinjer för markanvisning.
- Ställa enkla krav på intresseanmälan för markanvisning.
- Erbjud detaljplanlagt mark och förhållandevis små tomter.
- Sälja marken till fast pris och värdera anbud utifrån kvalitetskriterier.

Silver

Om kommunen har ambitionen att inte bara möjliggöra utan också underlätta för och främja byggemenskaper är det bra att därutöver:

- Erbjud en väg in till kommunen – utse någon eller ett par kontakt-personer för byggemenskaper.
- Tydliggöra och kommunicera kommunens policy för markanvisning och tillhandahålla lättillgänglig information om den kommunala ärendegången och vilka krav kommunen ställer i olika skeden.
- Avvakta med att ta betalt för kommunens tjänster tills byggemenskaper kan lyfta byggkrediten.

Guld

För kommuner som är angelägna om att byggemenskaper ska bli ett naturligt och återkommande inslag i bostadsförsörjningen och stadsutvecklingen finns det anledning att arbeta mer proaktivt. Man kan till exempel:

- Sätta upp ett konkret mål för inslaget av byggemenskaper, kopplat till vad man från kommunens sida vill uppnå med detta, och ge berörda förvaltningar ett tydligt uppdrag.
- Öronmärka tomter för byggemenskaper och fördela dem genom direktanvisning.
- Erbjud en personlig "lots hjälp" genom den kommunala ärendegången.
- Bjuda in allmänheten till dialog inför större utbyggnader och ge möjlighet för hushåll och grupper att hitta varandra.
- Erbjud en återkommande mötesplats och utnyttja olika kanaler för att nå ut till och sammanföra intresserade enskilda hushåll, byggemenskaper och andra berörda aktörer.

Exempel Lagnö Bo

Det finns endast ett fåtal Byggemenskaper i Sverige. I Trosa finns Lagnö Bo Kooperativ Hyresrättsförening. Huset byggdes under 2016- 2018 och inkluderar 19 bostäder och gemensamma delar som matsal, kök, teknikrum, bystuga, soprum samt en vinterträdgård på 500 kvm. Utöver Lagnö Bo är ett annat exempel Byggemenskap Gården i Rosendal i Uppsala.

Byggemenskap kräver ett stort engagemang och tillmötes-gående inställning från såväl medlemmarna som från kommunen. För att stödja de kommuner som önskar har Boverket tagit fram rapporten **Byggemenskaper som en del i Bostadsförsörjningen, Rapport 2018:32**, som går att ladda ner på Boverkets webbplats, den vänder sig till kommunala tjänstepersoner och beslutsfattare med ansvar för bostadsförsörjning och stadsutveckling. Till vänster visas en sammanfattning från rapporten.



Byggemenskap

Finansiering och lagar

Finansieringslösning/upplåtelseformer

Själva finansiering av utvecklingen av bostäderna kan finansieras på olika sätt och genom olika kombinationer, nedan presenteras några varianter.

- **Egna medlemsinsatser:** Medlemmarna i byggemenskapen bidrar med egna pengar.
 - **Banklån:** Byggemenskaper kan ta lån från banker eller andra finansiella institutioner. Lånen betalas tillbaka genom medlemmarnas månadsavgifter eller slutbetalningar när bostäderna är färdigställda och inflyttningsklara.
 - **Kooperativa lån:** Byggemenskaper kan också dra nytta av kooperativa lån från medlemsbaserade finansinstitut, som är inriktade på att stödja kooperativt och gemenskapsorienterat byggande. Dessa lån kan ha mer fördelaktiga villkor jämfört med traditionella banklån
 - **Kommunala och regionala stöd:** Vissa kommuner och regioner erbjuder ekonomiskt stöd till byggemenskaper som en del av sina strategier för att främja hållbart byggande och socialt boende. Ges i form av subventioner, bidrag eller förmånliga lån. Ibland kan kommuner även erbjuda mark till förmånliga priser.
- Statliga stöd:** I vissa länder finns statliga program som är utformade för att stödja byggemenskaper. Dessa program kan erbjuda finansiering eller tekniskt stöd för att hjälpa byggemenskaper att komma igång och genomföra sina projekt. I Sverige finns initiativ som kan stödja projekt genom statliga bidrag. Boverkets stöd till byggemenskaper är exempel på detta, där man kan söka ett startbidrag om 400 tkr.
- **Föreningskapital och sparande:** Medlemmarna i byggemenskapen kan också besluta att skapa en förening där de kollektivt sparar pengar över tid för att finansiera byggprojektet. Detta kan innebära regelbundna sparinsatser från medlemmarna för att bygga upp kapital innan byggstart.

Relevant lagstiftning

Relevant lagstiftning är beroende av vald upplåtelseform för byggemenskapen.

- **Jordabalken (1970:994):** Byggemenskaper som köper mark eller fastigheter.
- **Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672):** Om byggemenskaperna organiseras som ekonomiska föreningar regleras de av denna lag. Den innehåller bestämmelser om föreningens bildande, medlemmarnas ansvar, och föreningens verksamhet.
- **Hyreslagen (Jordabalkens 12 kapitel):** Om byggemenskaper inkluderar hyresrätter, måste de följa hyreslagen, som reglerar förhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster, inklusive bestämmelser om hyror, besittningsskydd och hyresavtal.
- **Bostadsrättslagen (1991:614):** Om byggemenskaperna organiserar sig som bostadsrättsföreningar gäller bostadsrättslagen. Denna lag reglerar bildandet av bostadsrättsföreningar, medlemmarnas rättigheter och skyldigheter, samt föreningens drift och ekonomi.
- **Lagen om offentlig upphandling (2016:1145):** Om byggemenskaper får stöd från offentliga medel, kan de omfattas av reglerna för offentlig upphandling, som styr hur varor och tjänster ska upphandlas för att säkerställa öppenhet och konkurrens.
- **Konsumentköplagen (1990:932):** Aktuell om byggemenskaper säljer bostäder till medlemmar eller andra konsumenter och reglerar konsumenternas rättigheter vid köp av varor och tjänster, inklusive bostäder.

Hyrköp

Hyrköp är ett annat alternativ som är utformat för att erbjuda personer som ännu inte har tillräckligt sparande till en kontantinsats att kunna komma in på bostadsmarknaden genom att hyra först och köpa senare.

Den mest kända utvecklaren för flerbostadshus är Riksbyggen. För småhus finns även ett mindre familjeägt företag, Rent To Own Sweden AB.

Exempel Riksbyggens Hyrköp

Riksbyggens Hyrköp, vänder sig till personer mellan 18 - 35 år och innebär att hyrestagaren hyr en lägenhet med möjlighet att köpa loss den inom fyra år.

Erbjudandet gäller för nyproducerad bostad i ny bostadsrättsförening. Max 10% av lägenheterna i en bostadsrättsförening erbjuds med hyrköp. Hyrköpslägenheterna omfattas inte av bytesrätt.

Finansieringslösning (beskrivning baserad på Riksbyggens modell)

- Hyran motsvaras av nyproduktionshyra på aktuell plats/ort.
- Överlåtelsepriset från bostadsutvecklaren till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex.
- Under hyrestiden äger bostadsutvecklaren bostaden. Om hyrestagaren inte väljer att köpa bostadsrätten inom fyra år kommer hyresavtalet att sägas upp och hyrestagaren måste flytta.

Relevant lagstiftning

Hyrköpsmodellen styrs av en kombination av civilrättsliga avtal och specifik lagstiftning. Den rättsliga grunden för hyrköp baseras på regler om hyresavtal och optionsavtal.

Hyrköpsavtal

- **Hyresavtal:** Ett hyrköpsavtal börjar med ett hyresavtal, (enligt "Hyreslagen" i Jordabalken (JB)), Denna lag reglerar rättigheter och skyldigheter för hyresgäster och hyresvärdar, inklusive frågor om hyresbelopp, besittningsskydd och uppsägning.
- **Avstående från besittningsskydd:** I hyresavtalet avtalas besittningsskyddet bort. Hyresgästen måste underteckna ett avstående från besittningsskyddet, vilket är ett separat avtal. Detta är ofta fallet i situationer där bostaden är avsedd för framtida köp. Syftet är att ge utvecklaren större flexibilitet att sälja bostaden efter hyrestiden.
- **Optionsavtal:** Hyrköpsmodellen innehåller även ett optionsavtal som ger hyresgästen rätten (men inte skyldigheten) att köpa bostaden till ett förutbestämt pris efter en viss tidsperiod. Optionsavtal regleras av allmän avtalsrätt, som finns i Avtalslagen (1915:218).

Enligt den svenska modellen för hyrköp, får sådana avtal endast göras när det är ett företag som säljer en nyproducerad bostad, och inte mellan privatpersoner. Detta säkerställer att avtalen är professionellt hanterade och följer lagstiftningen.

Delägarskap

Delägarskap är en betalningsmodell som bygger på att kunden köper en nyproducerad bostad tillsammans med aktören – i en helt vanlig bostadsrättsförening.

Boendeformen/finansieringslösningen är relativt ny och erbjuds via ett fåtal bostadsutvecklare. De största är HSB, OBOS och JM.

Exempel HSB, JM och OBOS

HSB Dela erbjuds till personer mellan 20-29 år, medan OBOS Deläga och JM Deläga inte har någon åldersgräns.

Det är köparen som äger rätten att rösta på bostadsrättsföreningens årsstämma, inte aktören. Men om denna rättighet inte nyttjas har aktören rätt att överta rättigheten och rösta.

I Stockholmsområdet förekommer betalningsmodellen i exempelvis:

HSB: Brf Växeln -Telefonplan (inflyttningsklart)

OBOS: Strandvägen - Sollentuna (inflyttningsklart)
Brf Roslagsporten - Täby (under produktion)
Träkvista torg - Ekerö (planerat)

JM : Gunhild - Spånga (inflyttningsklart)
Kvarteret Lotus - Järfälla
(planerat - se illustration till höger))



"OBOS Deläga är till för att ge fler möjlighet att köpa sin egen bostad." OBOS
"Ny modell för att äga en bostadsrätt. Riktad mot unga vuxna." HSB
"JM Deläga sänker tröskeln till drömhjem" JM

Finansieringslösning

- Kunden köper minst 50 %. Respektive aktör äger resterande del
- Kunden betalar 15% av sin köpesumma som kontantinsats.
- För den del som aktören äger, ingås ett delägaravtal där kunden betalar en månatlig avgift (Samägaravgift*) för sin användning av andelen.

Kunden ges efter viss tid möjlighet att köpa hela eller delar av ägarandelen från aktören. Här gäller olika tidsintervall för de 3 aktörerna.

- JM: Pris för resterande andelar räknas upp/ner efter faktisk prisutveckling. Kunden ingår avtal om 7 år.
- OBOS: Kunden erbjuds möjlighet att köpa från 50, 60, 70, 80 eller 90 % av bostaden från år 1. En gång om året kan kunden köpa upp sig, med minst 10 % åt gången. Priset på andelen anpassas efter bostadsmarknadens utveckling i området, baserat på Svensk Mäklarstatistik – men blir minst det som var aktuellt vid initiala köpet. Därutöver tillkommer en administrativ avgift på 15 % av det aktuella årets prisbasbelopp.
- HSB Dela: Kunden erbjuds från år 5 att köpa en större andel. Belopp sätts då av HSB som kunden får ta ställning till.

Vid en eventuell försäljning delas försäljningskostnaderna efter andelstalen enligt OBOS modell, medan kunden står för samtliga kostnader i HSB Dela (exklusive skatter). I JMs modell delas det på mäklarkostnad samt eventuell vinst eller förlust. Kunden får dock själv stå för ev. styling, annonsering samt övriga omkostnader i JMs modell.

Samägaravgift är det belopp kunden betalar till aktören varje månad för månadsavgiften till bostadsrättsföreningen samt kostnad för den del av bostaden som aktören äger. Avgiften består av kostnaden kopplad till aktörens ägarandel, och beräknas utifrån en likvärdig nyproduktionshyra och justeras en gång per år.

Delägarskap

Lagar

Relevant lagstiftning

Lagstiftningen som styr delägarmodellerna presenteras nedan.

- **Bostadsrättslagen (1991:614):** En viktig del av denna lag är hur bostadsrättsföreningar får upplåta bostadsrätter och de rättigheter och skyldigheter som bostadsrättshavare har.
- **Jordabalken (1970:994):** Jordabalken är särskilt relevant för att hantera juridiska aspekter av ägande och deläggande i fastigheter, inklusive nyproducerade bostäder.
- **Lagen om ekonomiska föreningar (2018:672):** Eftersom bostadsrättsföreningar är en form av ekonomisk förening, omfattas de också av denna lag. Lagen beskriver hur ekonomiska föreningar ska bildas, deras interna organisation, och hur de ska drivas.
- **Delägaravtal:** Som komplement till ovan lagar/avtal tecknas ett separat delägaravtal mellan köparen och aktören. Avtalet tecknas för en boendeperiod om 10 år med HSB och OBOS och för 7 år med JM. Delägaravtalet skrivs i samband med förhands-eller upplåtelseavtalet. I avtalet framgår att köparen och aktören avser att köpa bostaden tillsammans och hur stor respektive ägarandel är – och att köparen har rätt att bo i hela bostaden, samt villkor som gäller vid kompletterande köp och eventuell försäljning.
- **Bostadsrättsföreningens stadgar:** Bostadsrättsföreningen måste ha stadgar som tillåter att bostäder samägs av privatpersoner och aktören. En bostad som köps med Dela/Deläga är som om två personer köper bostaden tillsammans.



Brf med högre andel finansiering i föreningen

Traditionella bostadsrättsföreningar innebär en fördelning där föreningen har en mindre andel av belåningen och bostadsrättsköparen har den största delen. Men, på marknaden finns även varianter eller modeller, här kallad Brf med högre andel av finansieringen, som innebär att bostadsrättsföreningen har en betydligt högre belåning/skuld. För bostadsköparen innebär det samtidigt en betydligt lägre kontantinsats, samtidigt som det inte kräver ett lika stort bolån hos banken.

Modellen finns i olika omfattning. Aktörer på marknaden som erbjuder detta är bland annat Bonava och Bosam. Bosams roll är enbart att finansiera fastigheterna, de varken bygger eller säljer bostadsrätter själva.

Finansieringslösning

I Bosams modell ligger belåningsgraden i fastigheten initialt runt 60-70%. Bosam ger föreningslån med fast ränta och fast amorteringsplan. Lånen har en löptid på 20 år vilket gör att månadsavgiften är förutbestämd för de kommande två decennierna och påverkas således inte av stigande räntor. Månadsavgiften till Bosamföreningen är därmed högre, än vad den är för traditionella bostadsrättsföreningar.

Relevant lagstiftning

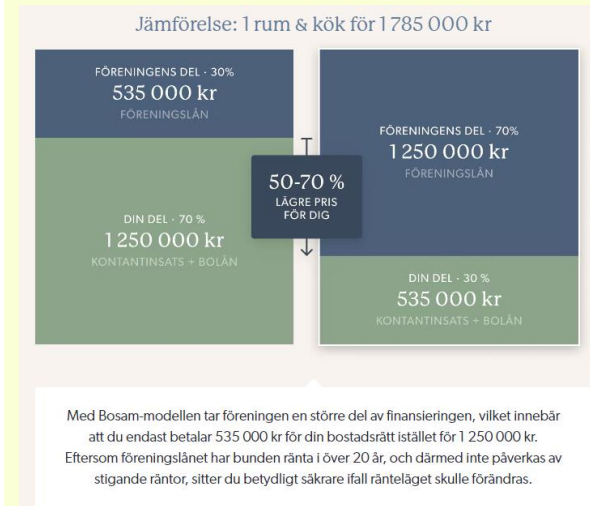
Bortsett från finansieringen och villkoren för föreningen är en Bosamfinansierad förening en helt vanlig förening enligt Bostadsrättslagen. Därmed har köparna samma rättigheter och möjligheter med ditt bostadsrättsäggande som i en vanlig bostadsrättsförening och en traditionell bostadsrätt.

Bosam är en så kallad alternativ investeringsfond som är registrerad och reglerad av Finansinspektionen. Finansieringsmodellen och den finansiella strukturen för Bosamfinansierade föreningar har också godkänts av både Boverket och Bolagsverket.

Exempel Bosam

Bosams modell och vad det kan innebära gällande fördelning av egen respektive föreningens insats, se bild.

Även om insatsen till en "Bosambostadsrätt" är lägre så blir de totala utgifterna för boendet ungefär samma som för traditionella bostadsrätter. Månadsavgiften till Bosam-föreningen är högre, medan de privata ränteutgifterna blir lägre.



I en Bosam-förening utgör också amorteringen (både på det privata bolånet och på föreningslånet) en stor del av de månatliga utgifterna. Det är nästan två gånger så mycket amortering/sparande som för en traditionell bostadsrätt. Den del som köparna amorterar av på föreningslån (via månadsavgiften) kapitaltillskottet, kan tillgodoräknas när bostaden säljs genom avdrag på reavinstskatten.

Räkneexemplet ovan är hämtat från Bosam och bygger på en lägre ränta än vad som är aktuellt. I samtal med Bosam, är konceptet under utveckling, vilket innebär bland annat att se över möjligheter att förkorta investeringstiden. Aktuell räntenivå ligger i oktober 2024 på mellan 4,5-5,5%.

Alternativa boendeformer - eget och gemensamt

Del 1

Nivåer gällande delning av ytor för olika boendeanternativ

Schematisk skiss för att illustrera omfattning av ytor, funktioner och aktiviteter som delas



"Vanlig"

hyres/bostadsrätt

Egen bostad
Gemensamma lagstadgade funktioner som ex cykelrum och föreningslokal

Ex: HSB, JM, Ikano, Riksbyggen, Bonava, Peab m.fl.



Bogemenskap

Egen bostad (kan vara normalstor eller yteffektiv)

Gemensamma ytor och funktioner som t.ex. tvättstuga, kök, vardagsrum och övernattningsslägenhet.

Varierande omfattning av sociala aktiviteter.

Bovieran, Bonum, Seniorsgården, Vivum, Ikano FlexHem.



Kollektivboende

Egen bostad med gemensamma ytor, ännu mer fokus på sociala aktiviteter samt aktivt deltagande i underhåll och drift.

Ex: Familjebostäders Färdsnäppen och Sjöfarten i Stockholm.



Byggemenskap

Egen bostad och med gemensamma ytor, ännu mer fokus på sociala aktiviteter samt aktivt deltagande i underhåll och drift. **Samt gemensamt driva hela utvecklings- och byggprocessen.**

Ex: Lagnö Bo, Trosa & Byggemenskap Gården, Uppsala



Delningsbostad

Delad bostad (plats i rum eller i lägenhet med andra).

Behöver inte inkludera sociala aktiviteter med boende utanför själva bostaden, men kan göra det.

Ex: Kompislaghet, Colive.

Bogemenskap/Gemenskapsboende

Bogemenskap, eller gemenskapsboende, är ett samlingsnamn för boendeformer som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap i vardagen grannar emellan. I en bogemenskap har varje hushåll sin egen utrustade lägenhet och därutöver tillgång till utrymmen för samvaro och gemensamma aktiviteter. För att hålla nere kostnaderna kan lägenheterna vara något mindre till ytan än i ett vanligt flerbostadshus.

Medan begreppet bygggemenskap avser processen att driva ett bostadsprojekt, så avser begreppet bogemenskap, eller gemenskapsboende, ett sätt att bo. Närmare bestämt en boendeform som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap mellan dem som bor i huset.

Exempel Ikano FlexHem

Brf Kojan i Elinero Malmö består av 60 FlexHem-lägenheter. FlexHem är Ikano Bostadskoncept för kvadratsmarta bostadsrätter och hyresrätter där fokus ligger på att hålla nere boendekostnad och påverkan på klimat genom medvetna materialval. Lägenheterna är fullt utrustade med kök och badrum men lite mindre - en trea är cirka 55 kvadrat. I gengäld finns gemensamma ytor och delningslösningar.

Finansieringslösning

Bogemenskap/Gemenskapsboende kan erbjudas som hyresrätter (även kooperativa) eller som bostadsrätter.

Generellt finns två varianter gällande prisbilden när det kommer till nyproducerade bogemenskaper/gemenskapsboenden. En där den enskilda bostaden är till ytan normal till stor och de gemensamma funktionerna ses som ytterligare värde vilket innebär ett boende som blir något mer kostsamt än ett motsvarande utan dessa funktioner. JMs Senorgården samt Riksbyggens Bonum är exempel på detta.

I det andra alternativet har prisbilden en avgörande betydelse. Här minimeras istället den egna ytan och vissa funktioner erbjuds/kompenseras istället som gemensamma. Ett exempel på detta är Ikanos FlexHem.

Relevant lagstiftning

Beroende på inriktning behöver föreningens stadgar eller hyresvillkor inkludera förtydligande regler, såsom vilka villkor som gäller för de boende, exempelvis ett ålderskrav.

Kollektivboende

Ett kollektivboende är en bostadsform där individer eller familjer delar gemensamma utrymmen och resurser samtidigt som de har sina egna privata bostadsenheter. Denna form av boende betonar gemenskap, delning av arbetsuppgifter och resurser samt socialt samspel. Kollektivboenden kan variera i storlek och form men har några gemensamma kännetecken:

Gemensamma utrymmen: Kollektivboenden har vanligtvis gemensamma utrymmen som kök, matsal, vardagsrum, trädgård, och ibland även badrum.

Privata utrymmen: Varje individ eller familj har sitt eget privata utrymme, vilket kan vara ett rum eller en lägenhet.

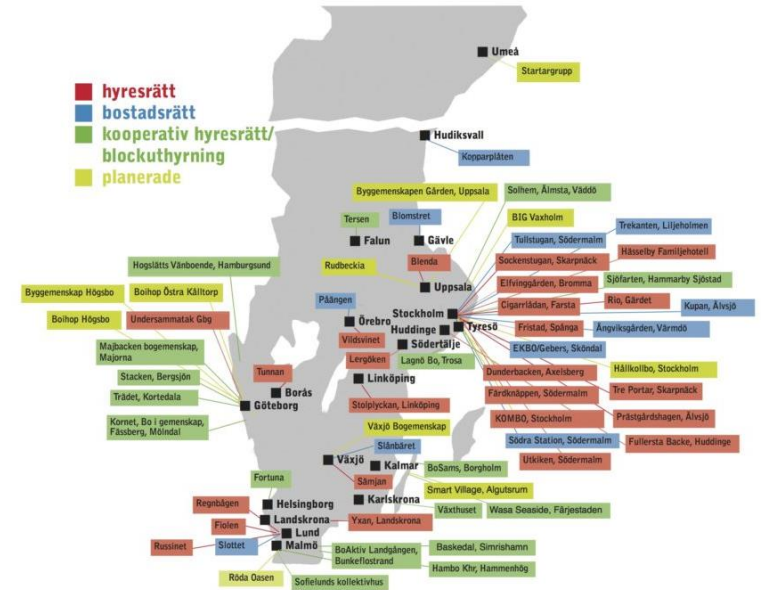
Delning av arbetsuppgifter: Hushållssysslor och ansvar delas mellan de boende. Detta kan inkludera matlagning, städning, underhåll av gemensamma områden mm.

Social gemenskap: Uppmuntrar till socialt umgänge och stöd mellan de boende. Detta kan inkludera gemensamma måltider, aktiviteter och evenemang.

Finansieringslösning samt Relevant lagstiftning.

Samma som för Bogemenskap, se föregående sida.

Kollektivboenden förekommer primärt i hyresrättsform inklusive kooperativ hyresrättsform, men finns även i bostadsrättsform. Till höger visas en karta över befintliga och planerade kollektivhus enligt intresseorganisationen Kollektivboende NU.



Exempel Familjebostäder

Kollektivhuset Sjöfarten i Hammarby Sjästad består av 47 lägenheter och ett antal gemensamhetslokaler som gemensamt storkök, matsal, bibliotek och TV-rum, festlokal, gästrum, hobbyrum samt lokaler för fritidsaktiviteter. Kollektivhuset byggdes 2006-2008 av Familjebostäder, som hyr ut lägenheterna till kollektivhusföreningens medlemmar.

Kollektivhuset Färdknäppen, Södermalm är ett kollektivhus för personer över 40 år och är en av de mest kända kollektivhusen i Stockholm. Huset är byggt 1993 och ägs av Familjebostäder.

Delningsbostad - boendekollektiv

Flera personer som inte tillhör samma hushåll kan vilja dela bostad, så att de har varsin egen bostadsdel, typiskt sett ett sovrum, men delar andra utrymmen. Det kallas ibland boendekollektiv, till skillnad från kollektivboende eller kollektivhus, där varje hushåll har en egen, fullständig lägenhet, utöver gemensamma utrymmen.

Att dela utrymmen och funktioner kan vara ett sätt att hålla nere boendekostnaderna. Men det kan finnas andra syften, som att känna en gemenskap i vardagen och komma ifrån en oönskad social isolering. Vilket också kan gälla äldre personer, som då kanske gärna vill ha ett större eget rum och eget badrum men gemensamt kök och vardagsrum.

Exempel Co-live

Konceptet bygger på en väldigt stor gemensam lägenhet där de boende har egna rum. Badrum kan vara enskilda, eller delas med 1-2 "roomies". Det erbjuds tillgång till ett möblerat, modernt hem med fullt utrustat kök och mysigt vardagsrum. Dessutom finns en gemensam Coliveklubb, med plats för umgänge, spel, arbete, plugg eller filmkvällar. Unikt med konceptet är att de boende matchas ihop av människor som förutspås passa allra bäst tillsammans. Man använder sig av ett matchningsverktyg som beskrivs ska se vilka som passar speciellt bra i samma lägenhet. I urvalsprocessen får därför de sökande svara på frågor om vanor, intressen, mat, ordning och värderingar.



Delningsbostad - boendekollektiv

Finansieringslösning

Blockhyra: I hyreslagen finns särskilda regler som blockuthyrning av bostadslägenheter.

En förutsättning för att få hyra ut enligt blockhyresreglerna är att hyresnämnden godkänner de avtalade avstegen från bostadshyresreglerna. Godkännande behövs dock inte om staten, region, kommun eller kommunförbund är hyresvärd. Hyresnämndens prövning ska främst tillse att det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrning i det aktuella fallet. Exempel kan vara behov av studentbostäder eller en arbetsgivares behov av personalbostäder. Om ett seriöst behov inte föreligger kan hyresnämnden avslå ansökan och därmed gäller inte villkoren som strider mot bostadshyresreglerna.

Svea hovrätt har i tre fall år 2022 uttalat att om förstahandshyresgästens enda behov av lägenheterna är ren uthyrningsverksamhet och att det leder till flera led i uthyrningen som urholkar besittningsskyddet för den som faktiskt bor i lägenheten föreligger inte förutsättningar att godkänna blockhyresavtalsvillkoren. Prövningarna avsåg framför allt uthyrning till företag som i sin tur erbjöd lägenheter till arbetsgivare med behov av att kunna erbjuda sina anställda tillfälligt boende i samband med tidsbegränsat arbete.

Källa: Fastighetsägarna

Relevant lagstiftning

År 2016 ändrades bostadsutformningsreglerna i BBR. Det blev då möjligt att bygga bostäder med gemensamt kök, badrum och vardagsrum även för andra än studenter. Bakgrunden var det stora behovet av bostäder för till exempel nyanlända och unga vuxna.

Inom dagens regelverk är det alltså möjligt att bygga bostäder där vissa funktioner delas med andra. Den enskilda bostadsdelen ska i övrigt uppfylla kraven på utformning och tillgänglighet för en bostad avsedd för en person men kan då vara så liten som 10 kvm. Toalett och bad- eller duschrum får dock inte delas av fler än tre personer. De gemensamma utrymmena ska vara så stora och välutrustade att de på ett fullgott sätt kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.

Tilläggsdirektiv till Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror – 3 sep 2024

Regeringen gav den 3 september ett tilläggsdirektiv till utredningen. Tillägget innebär bland annat att föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Utredningen ska också se över reglerna vid uthyrning av så kallade delningsbostäder, dvs att ett antal personer hyr varsitt rum i en bostad och delar på gemensamma ytor. Tillägget i uppdraget ska slutredovisas den 2 maj 2025

- Delningsbostäder kan bidra till att fler får en bostad och till att bostadsbeståndet används på ett mer effektivt sätt. Boendeformen erbjuder också ett socialt sammanhang och kan vara en attraktiv lösning till exempel för unga personer som behöver en första bostad. Boendeformen har ökat på senare tid och det är viktigt att det finns välfungerande regler vid sådan uthyrning, säger infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson.

Kompiskontrakt

Allmännyttiga bolag genom exempelvis Familjebostäder och Väsbyhem erbjuder kompiskontakt. För Familjebostäder gäller det för personer mellan 18 och 25 år och för Väsbyhem för personer mellan 18 och 26 år. Kompiskontrakt innebär att två kompisar kan dela på ett hyreskontrakt för en bostad. Kontrakten gäller i max fyra år och innebär att hyresgästerna avstår från besittningsskydd, men att de boende behåller sin kötid under tiden de bor i kompislägenheten.

För kontraktet finns en huvudsökande som söker bostad utifrån sin egna kötid och kompisen som får teckna ett "Inneboende-kompiskontrakt". För att vara medboende kompis behöver man, liksom för huvudsökande, vara registrerad hos den aktuella hyresförmedlingen och uppfylla de ekonomiska krav som gäller hos dem.

SPS erbjuder även kompislägenheter riktade mot studenter.

Finansiering

Det tas kreditupplysning för både huvudsökande och medboende. Beroende av hyresvärd gäller olika sätt att räkna samman "kompisarnas" inkomster, vad som gäller framgår alltid i samband med respektive utannonserad bostad.

Relevant lagstiftning

Hyreskontrakten delas mellan de boende som har egna kontrakt, den enas som huvudsökande och den andra som medboende. Om en av parterna planerar att flytta, ska detta meddelas till hyresvärden och det finns då möjlighet att under en månads tid hitta en ny "kompis" (huvudsökande eller medboende) som kan uppfylla de villkor som krävs.

Avsteg från besittningsskyddet för den aktuella bostaden, men hyrestagarna behåller sin kötid hos bostadsförmedlingen under tiden de bor i kompislägenheten.

I samband med uthyrning av kompislägenheter uppmärksammas också vikten av att ha tydliga avtal och regler för att undvika missförstånd och konflikter boende emellan. Detta kan inkludera hyresavtal, överenskommelser om delade kostnader och ansvarsområden.



Andra exempel

Del 1

Kymmendömodellen (Stockholms Stadsmission)

Ideologiburet

Nytt bostadskoncept - Kymmendömodellen

Kymmendömodellen är en innovativ och socialt hållbar bostadsmodell utvecklad av Stockholms Stadsmission i samarbete med FB Bostad, Kod Arkitekter och Wästbygg. I fastigheten ryms 40 kvadratsmarta lägenheter för en mångfald av hyresgäster - från 1 rok till 4 rok.

Modellen syftar till att skapa långsiktiga boendelösningar för människor som har svårt att få tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden på grund av ekonomiska eller sociala hinder. Bostäderna har fördelats genom en behovsstyrd modell. Det finns tre olika nivåer för hyressättningen, 100%, respektive 90% och 80% av grundhyran. Aktuell hyresnivå sätts efter hushållets ekonomiska möjligheter.

Bostäderna upplåts som kooperativa hyresrätter, vilket innebär att hyresgästerna har större inflytande över sitt boende och kan vara delaktiga i förvaltningen. **Modellen är utformad för att vara skalbar och kan anpassas och implementeras i andra bostadsprojekt runt om i Sverige.** Syftet har varit att visa att det är möjligt att skapa socialt hållbara bostäder i större skala genom att tänka nytt och implementera nya idéer inom bostadsutveckling. Projektet i Farsta Strand invigdes i maj 2024 och 40 hushåll flyttade in i juni 2024.

Anpassad förmedling via Bobyrån

Stockholms Stadsmissions bobyrå förmedlar, förvaltar och matchar bostäder med människor som står utanför bostadsmarknaden. Här erbjuder Stadsmissionen samarbete med såväl kommuner som med privata bostadsutvecklare.

Bobyrån ger stöd med målet att alla hyresgäster ska kunna bo bra och bo kvar:

- De håller kontakten med hyresvärd och hyresgäst.
- De ansvarar för att avtal och försäkringar är i sin ordning och att hyran kommer in.
- De utför servicerundor och ser till så att lägenheten hålls i gott skick.
- De har beredskapstelefon för hyresgäster med särskilda behov och erbjuder möjlighet till besök av mobilt team även efter kontorstid.

Film om Bobyråns verksamhet



SällBo

HelsingborgsHem (hr)

- Sällskapsboendet (Trygghetsboende) i Fredriksdal startade som ett pilotprojekt för ökad integration, inkludering och socialt umgänge. Efter Helsingborgshems styrelsebeslut övergick boendeformen till att bli en permanent lösning efter en tvåårig testperiod.
- Här bor man lite mindre men delar desto mer, se exempel och månadskostnad till höger. Tillgång till cirka 580 kvadratmeter gemensamma utrymmen som till exempel kök, vardagsrum, träningsrum, konstnärsateljé, spelrum och bibliotek.
- Som krav för de boende ingår att socialisera med sina grannar minst två timmar i veckan.
- Specifika målgrupper. Projektet har valt att rikta sig mot tre definierade målgrupper; 65+, 18-25 år eller nyblivna unga svenskar 18-25 år.



SällBo -Helsingborgshem

”Vi har kunnat följa befintlig lagstiftning fullt ut (inbegriper även besittningsskyddet). Der ända vi har fått göra avsteg ifrån är vårt reguljära intagningsförfarande med poängssystemet och detta undantag har vi behållit även efter implementeringen i ordinarie verksamhet.

I varje bostadstyp är det tillåtet att bo två vuxna under äktenskapsliknande förhållanden, men inte att ha inneboende. Hyreskostnaden är per bostad.”

Dragana Curovic, Bosocial projektledare Helsingborgshem

Hyrorna för 2024 är enligt följande:

Lägenhetstyp 1:	5 114 – 5 202 kronor
Lägenhetstyp 2:	5 136 – 5 345 kronor
Lägenhetstyp 3:	5 807 – 5 951 kronor

Trygghetsboende

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg (SÄBO). För att flytta in i en trygghetsbostad krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Trygghetsbostäder finns som hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt och den boende hyr eller köper sin bostad på eget initiativ.

Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet. Trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen samt i någon omfattning tillgång till personal, oftast i form av en bovärd, är gemensamma nämnare för många. Till skillnad från ett särskilt boende ingår inte mat, service, omvårdnad eller sjukvård.

Av kommunernas kommentarer att döma så behövs det generellt ett större och mer varierat utbud av bostäder för äldre personer, som kan möta de olika behov som finns.

”Samma gäller för trygghetsbostäder som för seniorbostäder. Hyran blir för hög vid nyproduktion. Det saknas ekonomi såväl hos kommunen som målgruppen för att inrätta trygghetsbostäder.” (Boverket)



Andelsägarlägenheter

Referensprojekt i Botkyrka som är avslutat

I Botkyrka valde man under 2019 att införa boendeformen andelsägarlägenhet i befintligt hyresbestånd. I vissa föreningar fick då de hyresgäster som ville/kunde, möjlighet att köpa sin bostad, medan resterande av bostäderna av fastigheten skulle fortsätta att vara ett hyreshus i Botkyrkabyggens regi.

Botkyrkabyggens beslutade 2020 att avsluta initiativet och inte ombilda och sälja fler andelsägarlägenheter i sina fastigheter. Totalt finns 36 andelsägarlägenheterna i Botkyrkabyggens bestånd.

Det är för närvarande bara i Botkyrka som andelsägarmetoden finns.

Finansiering

Prissättningen för att köpa loss sin bostad byggde på ett marknadsvärde.

Relevant lagstiftning

Boendeformen har fått skarp kritik av jurister och politiker som menar att köparen avsäker sig nästan alla rättigheter, till skillnad från så kallade ägarlägenheter som ger ett bättre juridiskt skydd när det gäller renovering, uthyrning och pantsättning.

Kritiken riktas också mot att lägenheterna inte går att belåna och att det inte finns något lagstöd för boendeformen ännu.

”Andelsägarbolaget är nytänkande i bostadsbranschen och Botkyrkabyggen var pionjär med att pröva metoden. Botkyrkabyggen valde att bedriva ett begränsat referensprojekt med syfte att utvärdera metoden.”, säger Bo Johansson, ordförande i Botkyrkabyggen.



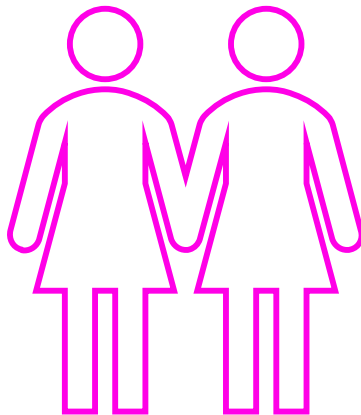
Sammanställning av boendekostnader

Beräkningar av månadshyra för olika boendevalternativ

I jämförande syfte görs här en teoretisk beräkning för att visa vilken månadskostnad de olika boendevalternativen innebär. Beräkningarna utgår från en teoretisk bostad om 3 rum och kök på 65 kvadratmeter och görs för centrala Jakobsberg inklusive Söderdalen samt Barkarbystaden inklusive Veddesta.

Varje boende har anpassats för 2 vuxna personer och dess förbrukning av vatten och el. Kostnad för vatten och el är baserad på konsumentverkets referensvärden för 2024.

Den implicita kostnad som kollektivboenden kan innebära vid krav på exempelvis deltagande vid gemensamma aktiviteter är inte med i beräkningarna.



Ingående variabler

- 3 rok på 65 kvm i Jakobsberg inklusive Söderdalen
- 3 rok på 65 kvm i Barkarbystaden inklusive Veddesta.

Beräkningar för ägt boende

- Befintliga kvadratmeterpris och avgiftsnivåer för mer yteffektiva 3 rok har används för den teoretiska bostaden om 65 kvm (63-66 kvm).
- Räntenivå är 3,5% (SBABs aktuella prognos för långsiktig snittbolåneränta med medellång bindningstid, aug 2024)
- Amortering om 3%, enligt rådande lag.
- Räntenivå för kontantinsats: 10%
- Befintligt ränteavdrag om 30% är inkluderad i kostnaden

Beräkningar för hyrt boende

- Samband mellan kvm och hyresnivå används för den teoretiska hyran om 65 kvm.

För kooperativa hyresrätter

- Räntenivå för medlemsavgift är satt till 10%, aktuell ränta för privatlån då lånevillkoren inte inkluderar bostaden som säkerhet.
- Befintligt ränteavdrag om 30% är inkluderad i kostnaden.

Boendekostnad för olika boendeformer

Underlag och antaganden vid beräkning

Boendeform	Underlag för beräkning av kostnad	Antagande/kommentar
Bostadsrätt	Nyproduktionsutbud Barkarbystaden & Jakobsberg 2024 (<i>Källa: Booli Pro</i>)	85% av insatsen belånas till bolåneränta om 3,5 % (SBABs aktuella prognos för långsiktig snittbolåneränta med medellång bindningstid, aug 2024), Resterande 15 % belånas till ränta om 10 % (aktuell räntesats för privatlån). Inkluderar schablonkostnader för el & vatten samt tar hänsyn till ränteavdrag.
Hyresrätt	Förmedlade nyproducerade hyresrätter i Barkarbystaden & Jakobsberg/Söderdalen 2024. (<i>Källa: Bostadsförmedlingen i Stockholm</i>)	Inkluderar schablonkostnader för el & vatten.
Kooperativ hyresrätt	Exempel hämtas från SKB och en bostad om 2 rok (64 kvm) i Kista (2024)	Hyror har justerats i förhållande till vad ordinarie jämförbar nyproduktionshyra är i Jakobsberg/Söderdalen och Barkarbystaden jmf med i Kista 2024. Belåning av upplåtelseinsats till ränta om 10 % (aktuell räntesats för privatlån). Inkluderar Schablon för el och vatten.
Bygggemenskap	Bygggemenskap Lagnö Bo	Förutsätter 4h arbete i veckan och 35 kvm gemensamhetsyta tillkommer. Kostnader för el & vatten ingår. Belåning av medlemsinsats till ränta om 10 % (aktuell räntesats för privatlån). I exemplet ingår en medlemsavgift på 810 000 kr för 3 rok respektive 606 000 kr för 2 rok, som en effekt av att byggkostnaderna blev betydligt högre än planerat.
Brf med högre andel gemensamt ägande	Bosam-modellen appliceras på nyproduktionsutbud i Barkarbystaden respektive Jakobsberg 2024	Utgår från motsvarande priser som vid beräkning för bostadsrätt. Köpare belånar insats som motsvarar 30% av bostadens pris till ränta om 3,5%. Resterande 70% belånas av förening till ränta om 5 % baserat på aktuella räntenivåer utifrån uppgifter från Bosam. Dessa räntekostnader utgör sedan del av köparens avgifter. En tredjedel av marknadsmässig avgift för vanlig bostadsrätt tillkommer för driftkostnader. Inkluderar schablonkostnader för el & vatten.
Delägarskap	HSB Dela	85% av insatsen på 50% belånas till bolåneränta om 3,5 % (SBABs prognos för långsiktig boränta med medellång bindningstid, aug 2024), Resterande 15 % av köparens andel på 50% belånas till ränta om 10 % (aktuell räntesats för privatlån). Inkluderar schablonkostnader för el & vatten. För den "hyrda" andelen om 50 % betalas en samägandeavgift som motsvarar kostnaden för en likvärdig nyproducerad hyresrätt, dvs 50% av kostnaden för hyresrätt. Därtill tillkommer avgift till brf.
Kollektivboende	Förmedlade hyresrätter av 2-3 rok i Kollektivboende Sjöfarten i Hammarby Sjöstad (nyproduktion)	Inkluderar schablonkostnader för el & vatten.
Sällbo (Helsingborgsmodellen)	Sällbo Helsingborg, 2 rok om 49 kvm	Kostnader för el, värme, vatten och förråd ingår i hyran.
Delningsbostad/Boendekollektiv (Colive)	Kostnad för två rum om 90 cm säng i Barkarbystaden	Kostnader för el, städ, hemförsäkring och möblering ingår.
Kompislägenhet	Som hyresrätt	Samma som hyresrätt
Hyrköp	Som hyresrätt	Samma som hyresrätt

Boendekostnad för olika boendeformer

I tabellen till nedan redovisas resultatet för beräkningen av boendekostnaden per månad givet de underlag och antaganden som redovisas på föregående sida. Kostnaderna som presenteras är beräknade utifrån en lägenhet om 3 rok på 65 kvm med två vuxna personer i hushållet.

Boendeform	Barkarbystaden Pris per månad i Kr	Jakobsberg Pris per månad i Kr	Snitt för båda områdena Pris per månad i Kr
Ägar- och finansieringslösningar			
Kooperativ hyresrätt	13 551	14 320	13 935
Hyresrätt	15 522	16 490	16 006
Hyrköp (som hyresrätt med option på att köpa inom fyra år).	15 522	16 490	16 006
Delägarskap	17 627	18 841	18 234
Bostadsrätt	14 501	14 191	14 346
Brf med en högre andel gemensamt ägande, enligt Bosam-modellen	17 551	16 952	17 251
Alternativa boendeformer, eget och gemensamt			
Kollektivboende	12 820	12 820	12 820
Byggemenskap 3 rok, 67 kvm (kostnad avser mycket perifert läge i Stockholm)	15 683	15 683	15 683
Byggemenskap 2 rok, 51 kvm (kostnad avser mycket perifert läge i Stockholm)	12 346	12 346	12 346
Delningsbostad Boendekollektiv (Colive) Avser 2 st. enskilda rum med 90 cm bred säng och egen WC/dusch	15 990	15 990	15 990
Kompislägenhet, som hyresrätt med 2 kontrakt	15 522	16 490	16 006
Andra exempel			
Stadsmissionens Kymmendö-modell	3 nivåer efter boendes ekonomiska möjligheter. Information om nivåerna är ej offentliga.		
Sällbo-modellen, Kollektivboende i ombyggnad, avser enbart 49 kvm.	5 951	5 951	5 951
Trygghetsbostäder	Som nyproducerad bostadsrätt eller hyresrätt med viss justering efter omfattning av servicenivå och delade ytor.		
Andelsägarlägenheter	Motsvarande marknadspris, så som nyproducerad ägarlägenhet i respektive område.		

Boendekostnad per geografiskt område och per person

I tabellerna nedan redovisas resultatet för beräkningen av boendekostnaden per månad givet de antaganden som redovisas tidigare. Kostnaderna som presenteras är beräknade utifrån en lägenhet om 3 rok på 65 kvm med två vuxna personer i hushållet.

Boendeform	Medel båda områdena	Per person
<i>Sällbo (Helsingborgsmodellen)</i>	5 951	5 951
Kollektivboende	12 820	6 410
Kooperativ hyresrätt	13 935	6 968
Bostadsrätt	14 346	7 173
Byggemenskap 3 rok <i>Byggemenskap 2 rok</i>	15 683 12 346	7 842
Boendekollektiv (Colive)	15 990	7 995
Hyresrätt	16 006	8 003
Kompislägenhet	16 006	8 003
Hyrköp	16 006	8 003
Brf med högre andel gemensamt ägande (Bosam)	17 251	8 626
Delägarskap	18 234	9 117

Boendeform	Barkarby-staden	Per person
<i>Sällbo (Helsingborgsmodellen)</i>	5 951	2 976
Kollektivboende	12 820	6 410
Kooperativ hyresrätt	13 551	6 775
Bostadsrätt	14 501	7 250
Hyresrätt	15 522	7 761
Kompislägenhet	15 522	7 761
Hyrköp	15 522 12 346	7 761
Byggemenskap 3 rok <i>Byggemenskap 2 rok</i>	15 683	7 842
Boendekollektiv (Colive)	15 990	7 995
Brf med högre andel gemensamt ägande (Bosam)	17 551	8 776
Delägarskap	17 627	8 813

Boendeform	Jakobsberg	Per person
<i>Sällbo (Helsingborgsmodellen)</i>	5 951	2 976
Kollektivboende	12 820	6 410
Bostadsrätt	14 191	7 095
Kooperativ hyresrätt	14 320	7 160
Byggemenskap 3 rok <i>Byggemenskap 2 rok</i>	15 683 12 346	7 842
Boendekollektiv (Colive)	15 990	7 995
Hyresrätt	16 490	8 245
Kompislägenhet	16 490	8 245
Hyrköp	16 490	8 245
Brf med högre andel gemensamt ägande (Bosam)	16 952	8 476
Delägarskap	18 841	9 420

Analys

Del 2



För- och nackdelar olika ägar- och finansieringslösningar

Hyresrätt/Kooperativ hyresrätt

Sammanfattning av aspekter som trygghet, rättigheter och tillgänglighet för hushåll som inte kan efterfråga ordinarie utbud på bostadsmarknaden.			Utifrån kommunalt perspektiv	
	Fördelar	Nackdelar	Kommunal mark	Privat mark
Hyresrätt	- För personer som inte vill eller kan binda kapital - Generellt hög servicenivå - Låg finansiell risk - Flexibilitet - kan ge möjlighet till byte av bostad efter olika behov	- Det finns relativt stort utbud men en ännu större efterfrågan vilket gör att det är svårt att få tillgång till en hyresbostad, speciellt till låga kostnader - Att det utbud som finns tillgängligt för de som inte ha lång kötid ofta är bostäder med mycket hög standard och därmed högre hyra (än vad det äldre beståndet har). Hyresnivån är för hög för vad målgruppen för studien (personer med begränsad ekonomi) kan klara av. - Begränsad möjlighet att ändra utformning och standard i sin bostad. - Ingen möjlighet till eventuell värdestegring	- Viktigt med tydliga krav i markanvisningsavtal/exploateringsavtal för att säkerställa att slutprodukten och dess månadsavgift blir som planerat. - Möjlighet att erbjuda byggrätt med tomträtt för att bibehålla mark över tid och ha löpande inkomster. Det kan även skapa intresse från fler aktörer. - Möjlighet för kommunen att använda kompetens och/eller befintliga fastigheter inom det kommunala bostadsbolaget. - Utveckling av bostäder via det kommunala bostadsbolaget kan möjliggöra större råddighet under processen, något som kan minska risken för att eventuella avsteg görs från fattade beslut.	- Använda de (begränsade) möjligheter man har att styra genom exploateringsavtal till att säkerställa att slutprodukten blir som planerat. - Undersöka och ta till vara det intresse som kan finnas hos olika privata aktörer gällande (del-)lösningar för att utveckla kostnads- och yteffektiva hyresbostäder i olika geografiska lägen i kommunen.
Kooperativ hyresrätt	- Ger medlemmarna större inflytande över boendet än vanlig hyresrätt - Lägre kapitalinsats jämfört med bostadsrätt	- Mindre individuell äganderätt och möjlighet till kapitaltillväxt jämfört med bostadsrätt. - Mycket lång väntetid på en bostad då denna boendeform inte finns i betydande volym i nuläget	- Som ovan - Det finns tillgång till beprövade och fungerande alternativ i dag. - Låg risk för kommunen. - Kan bidra till större variation i bostadsutbud på kommunal mark	- Som ovan - Det finns tillgång till beprövade och fungerande alternativ i dag. - Mycket låg risk för kommunen. - Kan bidra till större variation i bostadsutbud på privat mark

För- och nackdelar olika ägar- och finansieringslösningar

Bostadsrätt/Bostadsrätt med högre andel finansiering i föreningen.

Sammanfattning av aspekter som trygghet, rättigheter och tillgänglighet för hushåll som inte kan efterfråga ordinarie utbud på bostadsmarknaden			Utifrån kommunalt perspektiv	
	Fördelar	Nackdelar	Kommunal mark	Privat mark
Bostadsrätt	- Ger medlemmarna inflytande över sitt boende och föreningen. - Ger möjlighet till värdeökning.	- Svårt att uppfylla bankernas ekonomiska krav för beviljade lån - Ökade månadskostnader (i jämförelse med tidigare år) för hushållen på grund av nuvarande och framtida (enligt Riksbanken) ränteläge. - Ökad upplevs osäkerhet för bostadsformen - både vad gäller att köpa/sälja vid viss tidpunkt som osäkerhet kring kostnader för drift och underhåll. - Förväntas visst engagemang i styrelse/förening - Kräver ett befintligt sparande/sparkapital - Risk för värdeminskning eller svårigheter att sälja under vissa perioder. - Står själv för underhåll och kostnader när något går sönder.	- Viktigt med tydliga krav i markanvisningsavtal/exploateringsavtal för att säkerställa att slutprodukten blir som planerat. - Möjlighet att erbjuda byggrätt med tomträtt för att bibehålla mark över tid och ha löpande inkomster. Det kan även skapa intresse från fler aktörer.	- Intresse från privata aktörer som kan se potential i olika geografiska lägen i kommunen. - Använda de (begränsade) möjligheter man har att styra genom exploateringsavtal till att säkerställa att slutprodukten blir som planerat.
Bostadsrätt med högre andel finansiering i föreningen.	- Lägre privat lånenivå kan möjliggöra för fler människor att ta sig in på ägda bostadsmarknaden, då villkoren och nyckeltalen för den privata lånedelen kan vara en utmaning för vissa hushåll. - Lägre kontantinsats kan möjliggöra för fler människor att komma in på ägda bostadsmarknaden.	Ökad månadskostnad till föreningen, vilket leder till att den totala månadskostnaden blir likställd med en "vanlig" bostadsrätt.	- Samma som ovan - Kan bidra till större variation i bostadsutbudet på kommunal mark - Modellen är primärt ett finansieringsalternativ, och kan ha svårt att nå målgrupper som inte kan efterfråga bostäder på den ordinarie marknaden.	- Samma som ovan - Kan bidra till större variation i bostadsutbud på privat mark - Modellen är primärt ett finansieringsalternativ, och kan ha svårt att nå målgrupper som inte kan efterfråga bostäder på den ordinarie marknaden.

För- och nackdelar olika finansieringslösningar

Delägarskap/Hyrköp

Sammanfattning av aspekter som trygghet, rättigheter och tillgänglighet för hushåll som inte kan efterfråga ordinarie utbud på bostadsmarknaden			Utifrån kommunalt perspektiv	
	Fördelar	Nackdelar	Kommunal mark	Privat mark
Delägarskap	- Lägre insatsnivåer möjliggör för fler människor att komma in på ägda bostadsmarknaden - Ger möjlighet till ett steg i boendekarriär. Att successivt öka sin ägarandel allt eftersom/om inkomsterna förbättras. - Att konceptet löper över en relativt lång tidsperiod om 7-10 år, vilket kan gagna förbättrad ekonomiska möjligheter och sparande.	- Relativt nytt koncept, vilket kan innebära en osäkerhet hos köparna och finansierande banker. - Innebär en hög månadskostnad med den marknadsmässiga samägandeavgiften - Prisnivån för att köpa loss hela bostaden är marknadsmässig nyproduktion, vilket kan vara en utmaning för målgruppen	- Viktigt med tydliga krav i markanvisningsavtal/exploateringsavtal för att säkerställa att slutprodukten och dess månadsavgift blir som planerat. - Att bostäderna med delägarskap erbjuds som en andel i vanlig bostadsrättsförening, vilket görs att de kan erbjudas i varierade geografiska områden där olika människor vill bo. - Låg risk för kommunen, konceptet hanteras av Bostadsutvecklarna - Kan fungerar på många och olika geografiska områden i kommunen.	- Mycket låg risk för kommunen, konceptet hanteras av Bostadsutvecklarna - Använda de (begränsade) möjligheter man har att styra genom exploateringsavtal till att säkerställa att slutprodukten blir som planerat.
Hyrköp	En möjlighet att få bo i bostaden under tiden som den boende sparar till kontantinsats och förbättrar de ekonomiska möjligheterna för belåning.	- Prisnivån/månadshyran motsvaras av marknadsmässig hyra och köpesumman för framtida köp är också den marknadsmässiga, vilket kan vara utmaning för målgruppen - En option under "bara" 4 år. Om den boende inte kan köpa loss bostaden, måste denna flytta då besittningsskyddet avtalats bort.	- Inte ett alternativ som tydligt kan bidra till att kommunen skapar bättre förutsättningar för personer utanför ordinarie bostadsmarknad. - Låg risk för kommunen, konceptet hanteras av Bostadsutvecklarna	- Kan i liten skala bidra med att öka variation inom bostadsutbudet. - Låg risk för kommunen, konceptet hanteras av Bostadsutvecklarna

För- och nackdelar med olika ägarformer

Kollektivboende/Bygggemenskap

Sammanfattning av aspekter som trygghet, rättigheter och tillgänglighet för hushåll som inte kan efterfråga ordinarie utbud på bostadsmarknaden			Utifrån kommunalt perspektiv	
	Fördelar	Nackdelar	Kommunal mark	Privat mark
Kollektivboende	- Lägre kostnader för individuella hushåll, genom att istället bidra i det löpande underhållet/driften. - Stärkt gemenskapskänsla, och minskad upplevd ensamhet. - Möjlighet till arbetsfördelning. - Kan möjliggöra ett mer hållbart boendevalternativ.	Kräver förmåga till samarbete och delning, vilket kan vara utmanande för vissa individer.	Viktigt med tydliga krav i markanvisningsavtal/exploateringsavtal för att säkerställa att slutprodukten blir som planerat, dvs rätt prisbild.	Använda de begränsade möjligheter man har att styra genom exploateringsavtal till att säkerställa att slutprodukten blir som planerat, dvs rätt prisbild.
Bygggemenskap <i>Förutom samma punkter som gäller för kollektivboende ovan, gäller dessa. Dessa avser effekter av själva utvecklings- och byggprocessen.</i>	- Eget engagemang, och möjlighet att själv påverka bostadsutformningen - Kan bli kostnadsbesparande, då man istället bidrar med eget arbete - Finns stöd och råd från Boverket	- Risk för kompetensbrist för uppfyllande av lagar och avtal. - Oerfarenhet kring planerings- och byggprocessen - Ofta saknas ekonomiska marginaler - Tar mycket tid	- Kan kräva mycket resurser av kommunen i genomförandet, då bygggemenskapen själv kan vara resurssvag och sakna erfarenheter av processen. - Möjlighet att exploatera med mer småskalig byggnation - Skapar ökad variation inom bostadsutbudet	Intresse från privata kommuninvånare som kan se potential i olika geografiska lägen i kommunen och på egen mark.

För- och nackdelar med olika ägarformer

Delningsbostad/Boendekollektiv/Kompisboende

Sammanfattning av aspekter som trygghet, rättigheter och tillgänglighet för hushåll som inte kan efterfråga ordinarie utbud på bostadsmarknaden			Utifrån kommunalt perspektiv	
Delningsbostad Boendekollektiv och kompis- boende	Fördelar	Nackdelar	Kommunal mark	Privat mark
	- Lägre kostnader för individuella hushåll. - Stärkt gemenskapskänsla, och minskad upplevd ensamhet - Kan möjliggöra ett mer hållbart boendevalternativ	- Kräver förmåga till samarbete och delning, vilket kan vara utmanande för vissa individer. - Befintlig lagstiftning som är otydlig i hur regler tolkas för de boende själva och vad som kommer att gälla framöver*.	- Svår inriktning/boendevalternativ att driva då villkoren inte är tydliga och sannolikt kommer att ändras. - Bidrar till ökad variation inom bostadsutbudet - Viktigt med tydliga krav i markanvisningsavtal/exploateringsavtal för att säkerställa att slutprodukten och dess månadsavgift blir som planerat	- Svår inriktning/boendevalternativ att driva då villkoren inte är tydliga och sannolikt kommer att ändras. - Bidrar till ökad variation inom bostadsutbudet - Använda de (begränsade) möjligheter man har att styra genom exploateringsavtal till att säkerställa att slutprodukten blir som planerat.

***Tilläggsdirektiv till Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror – 3 sep 2024**

Regeringen gav den 3 september 2024 ett tilläggsdirektiv till utredningen. Tillägget innebär bland annat att föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Utredningen ska också se över reglerna vid uthyrning av så kallade delningsbostäder, dvs att ett antal personer hyr varsitt rum i en bostad och delar på gemensamma ytor. Tillägget i uppdraget ska slutredovisas den 2 maj 2025.

Rekommendation

Del 3



Rekommenderad utveckling av boendetyper

Flera olika utmaningar och beprövade lösningar finns

Syftet med kommande rekommendationer gällande utveckling av boendalternativ och pilotprojekt är att dessa ska gynna personer som inte kan efterfråga ordinarie utbud på bostadsmarknaden.

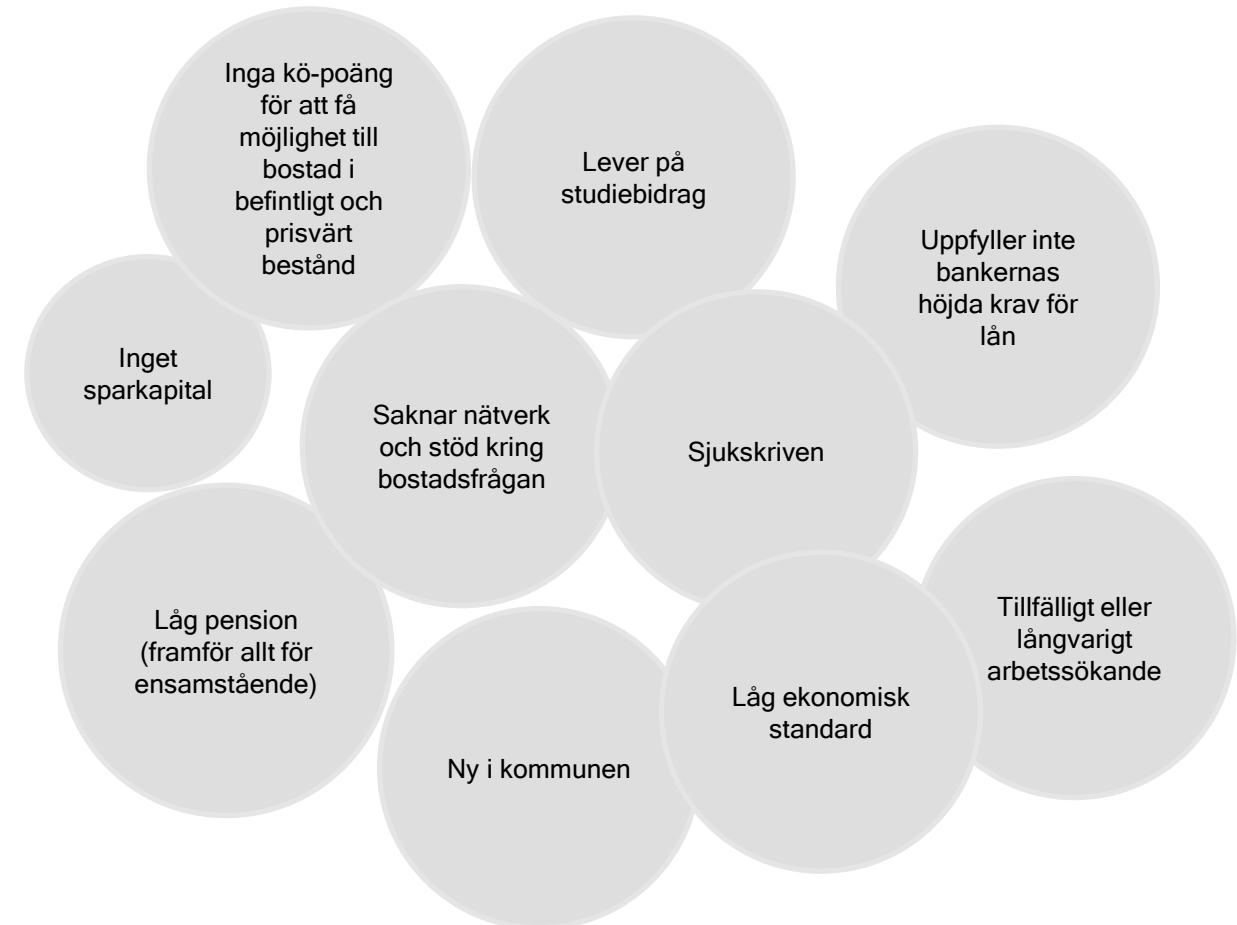
Denna definition inkluderar inte en homogen målgrupp som är behov av identiska bostäder. Målgruppen befinner sig i olika livsfaser, har olika hushållssammansättningar och ekonomiska förutsättningar. Det är allt från yngre, till barnfamiljer och äldre. De kan vara ensamhushåll, parhushåll, samt barnfamiljer eller generationshushåll, med ensamstående till flera vuxna. Även de ekonomiska utmaningarna varierar, allt från personer som inte har eget sparad kapital till en kontantinsats, inte tillräckligt med kö-poäng för att få tillgång till befintliga hyresrätter, till personer som har tillfälliga eller långvariga ekonomiska begränsningar.

Det betyder att det inte finns en gemensam lösning eller bostadstyp som uppfyller alla dessa kriterier. Rekommendationen blir därför att det är viktigt att arbeta långsiktigt med olika lösningar, där alla delar bidrar till en bättre helhet totalt sett.

De rekommendationer som görs bygger på lösningar som redan finns och är utvecklade och prövade av andra aktörer och kommuner med framgång. För Järfällas del möjliggör det ett mycket effektivt arbetssätt med fokus på att "anpassa" modeller och arbetssätt efter just Järfällas målsättning, snarare än att uppfinna hjulet på nytt.

Det innebär att de rekommendationer som görs ryms inom befintlig lagstiftning och kommunens juridiska förutsättningar.

Exempel på utmaningar för hushåll som inte har möjlighet att efterfråga bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.



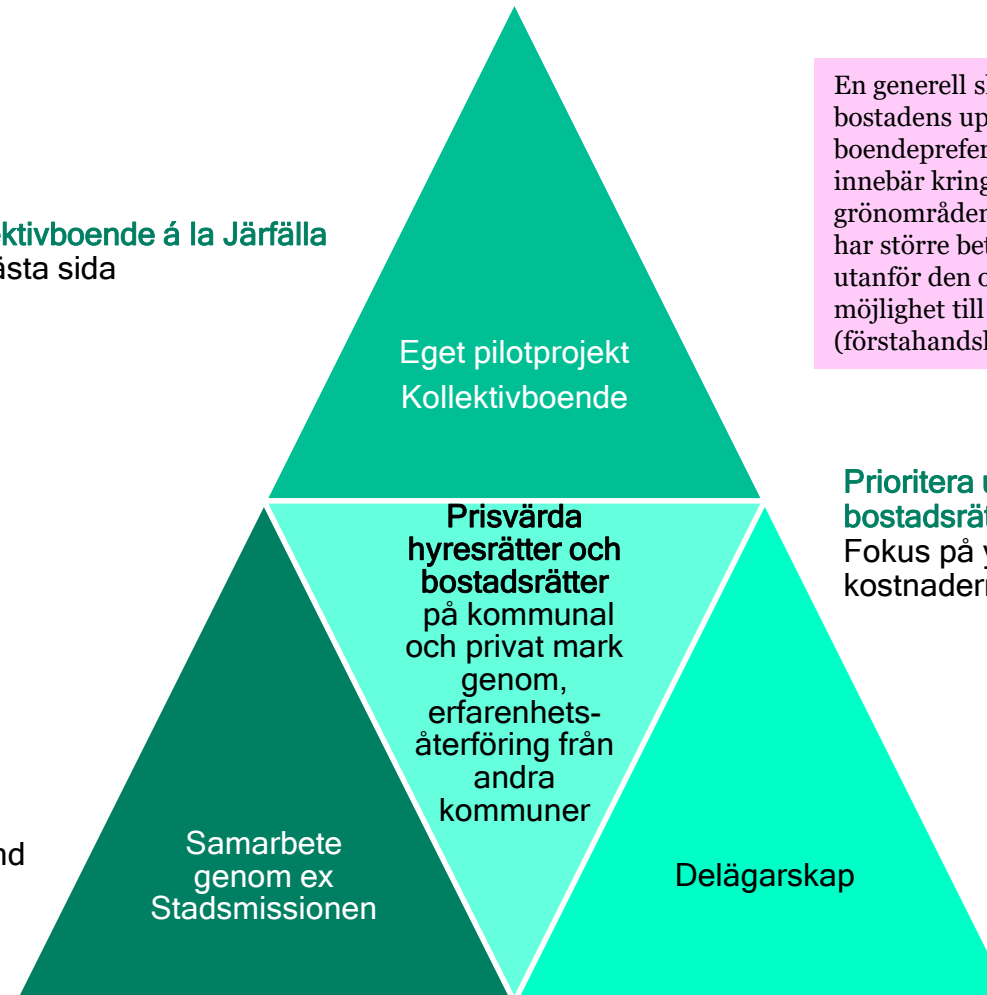
Rekommenderad utveckling av boendetyper

Delar som tillsammans skapar en bättre helhet

Nyproduktion kommer inte direkt kunna lösa utmaningen för de **mest ekonomiskt utsatta grupperna**, utan det handlar om att möjliggöra för dem att få tillgång till bostäder inom det befintliga äldre beståndet. För att lyckas med detta är en lösning att frigöra fler hyresrätter i det befintliga beståndet. Det kan göras genom att erbjuda dem som redan bor där och har ekonomiska förutsättningar, att flytta till vad de kan uppleva som ett bättre boende. Därför behöver man tillskapa nya bostadsalternativ i olika lägen och olika prisnivåer, därav våra rekommendationer.

Samarbete med externa stöd- och hjälporganisationer Stadsmissionens Bobyrå mfl. Samarbete utifrån deras erbjudande att erbjuda förstahandskontrakt i befintligt bestånd för personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden på grund av ekonomiska begränsningar.

Kollektivboende á la Järfälla
se nästa sida



En generell slutsats från målgrupps- och flyttstudier är att själva bostadens upplåtelseform är sekundär när det kommer till boendepreferenser, då bostadens geografiska läge (och vad det innebär kring kommunikationer, trygghet, status, natur och grönområden, tillgång till service mm) samt bostadens kostnad har större betydelse. Detta gäller även för personer som står utanför den ordinarie bostads-marknaden, dvs en prioritet att få möjlighet till en egen bostad, oavsett om det är som hyresrätt (förstahandskontrakt) eller bostadsrätt som de kan ha råd med.

Prioritera utveckling av prisvärda hyres- och bostadsrätter som Bogemenskap
Fokus på yteffektiva lösningar för att hålla ner kostnaderna.

Delägarskap
Utöka andel bostäder med koncepten med delägarskap. Förbättrar förutsättningar för primärt unga personer som ännu inte har tillräckligt sparad kapital för ordinarie utbud, men även för andra livsfaser och åldrar.

Rekommendation

Kommunal mark

Tydlig och anpassad markanvisningstävling för utveckling av fler hyresrätter (även kollektiva) med fokus på bostäder för personer med begränsad ekonomi, en max hyresnivå.

Exempel på genomförande hämtas kan från andra kommuner:

*I en markanvisningstävling i **Slakthusområdet** i södra Stockholm lade staden stor vikt vid att en del av de nya bostäderna skulle vara prisvärda och tillgängliga för personer med lägre inkomster. Här ställdes krav på byggföretagen att kunna erbjuda hyresrätter till rimliga hyror. Staden har också använt sig av bostadssociala kontrakt för att säkerställa att bostäderna når dem som mest behöver dem, exempelvis ungdomar och nyanlända.*

*I **Rosendal i Uppsala** kommun har haft flera markanvisnings-tävlingar i det nya området Rosendal, där ett av de viktigaste målen har varit att skapa prisvärda bostäder för studenter och unga vuxna. I en av tävlingarna fokuserade kommunen på att utveckla studentbostäder till rimliga hyror genom att ställa krav på billigare byggmaterial och mer yteffektiva lösningar. Detta innebar att byggherrarna fick tänka kreativt för att kunna uppfylla kravet på både kvalitets- och prisnivåer.*

Kommuner har relativt stora möjligheter att utforma markanvisningstävlingar som de vill, men måste alltid följa grundläggande rättsprinciper såsom likabehandling och transparens, samt förhålla sig till lagar som kommunallagen och plan- och bygglagen. De måste också ta hänsyn till statsstödsregler och konkurrenslagstiftning, och får inte marknadsföra tävlingar på ett sätt som vilseleder potentiella deltagare.

Lagen om offentlig upphandling (LOU): Även om markanvisningar inte alltid faller direkt under Lagen om offentlig upphandling (LOU), är kommuner ändå skyldiga att följa vissa grundläggande principer för upphandling som exempelvis:

- **Likabehandling:** Alla aktörer ska behandlas lika och ges samma förutsättningar att delta.
- **Transparens:** Processen måste vara öppen och tydlig för alla parter.
- **Proportionalitet:** Kraven som ställs på deltagarna måste vara rimliga i förhållande till uppdraget.
- **Icke-diskriminering:** Kommunen får inte ställa upp villkor som gynnar vissa aktörer, särskilt inte baserat på nationalitet eller geografisk hemvist.

Kommunallagen: Kommuner måste agera inom ramen för kommunallagen, som bland annat innebär att kommunens verksamhet måste ha ett allmänintresse och gynna kommunens invånare.

Plan- och bygglagen (PBL): Kommuner måste följa reglerna i Plan- och bygglagen när de gör markanvisningar.

Marknadsföringslagen: Marknadsföringslagen ställer krav på hur kommuner presenterar och marknadsför sina markanvisningstävlingar. Kommuner måste ge korrekt och tydlig information om villkoren för tävlingen.

Statsstödsregler: Kommuner måste se till att de inte bryter mot Eus statsstödsregler när de anvisar mark. Om kommunen säljer mark till underpris kan det anses som otillåtet statsstöd, vilket kan leda till att affären blir ogiltig. Kommunen måste alltså se till att marken säljs till marknadsvärde om det inte finns särskilda skäl för undantag.

Rekommendation

Kommunal mark

Utveckla en typ av Järfällamodell, ett kollektivboende utifrån erfarenheter från Sällbo-modellen och skapa incitament för både Järfällahus och privata aktörer att applicera den.

Kan ske genom ombyggnad av befintlig kommunal byggnad eller del av befintligt bostadshus eller genom direktanvisning av mark för uppförande av en ny byggnad.

För målgrupper med begränsad ekonomi. Blandning av unga vuxna, barnfamiljer, och äldre med olika ekonomiska utmaningar. Del av betalning görs av samtliga via umgängestid, med ett visst antal timmar i veckan. Här kan Järfälla kommun med fördel identifiera vilka målgrupper som bör prioriteras och vilka synergier det innebär i just Järfälla.

Görs i samarbete med fler enheter inom kommunen för att hitta största synergieffekter. Kan exempelvis innebära Socialförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen mm.

Ekonomiska effekter

- Finansiering av pilotprojekt sker hos det genomförande bostadsbolaget, oavsett om det är Järfällahus eller annan aktör.
- För det utvecklande bolaget kan den lägre totalhyran vägas mot t.ex. lägre kostnader för drift och underhåll (vid delvis självförvaltning) samt en lägre antagen omflyttning.
- För kommunen medför detta extra insatser gällande processledning för anpassning av koncept, samt därefter för upphandling och kravställning och löpande dialog kring utveckling.
- Sociala insatser som delbetalning av hyran ger lägre kostnader inom andra delar av kommunens välfärdssystem som bör värdesättas.



Rekommendation

Privat mark

Proaktivt arbete för att initiera och skapa förutsättningar för fler yteffektiva boenden i Bogemenskap!

Bjuda in privata aktörer som har byggklar mark i kommunen för att diskutera möjliga lösningar för såväl utveckling av hyresrätter som av bostadsrätter. Målsättningen är att gemensamt, ur ett helhetsperspektiv för såväl kommunen som för aktörerna, hitta möjliga lösningar för utveckling i olika områden i kommunen.

En rekommendation är att kommunen själva bjuder in till dialog med markägare i kommunen och ger tydliga och realistiska förutsättningar för uppfyllandet. Aktörer på bostadsmarknaden kommer med all sannolikhet att agera på möjligheten att både vara med och lösa en utmaning för kommunen och samtidigt skapa möjligheter till goda framtida affärer.

Ekonomiska effekter

- Finansiering av projekt sker av utvecklande bostadsbolag.
- En nyckel kommer att vara att erbjuda marknaden ett paket ur ett helhetsperspektiv som skapar ett medelrisktagande och marknadsmässiga villkor för såväl kommun som utvecklare.



Boendetyper som bedöms sekundära

Boendetyper som bedöms inte ha lika positiva villkor för målgruppen och kommunen

De ägar- och finansieringsalternativ som ses som sekundära/inte rekommenderas är;

Byggemenskap: Bedöms ha relativt stora risker och tidsåtgång ur kommunalt perspektiv, i förhållande till antalet nytillkomna bostäder.

Delningsbostäder: I avvaktan på vad den vidare statliga utredningen kommer innebära. Ska slutredovisas maj 2025.

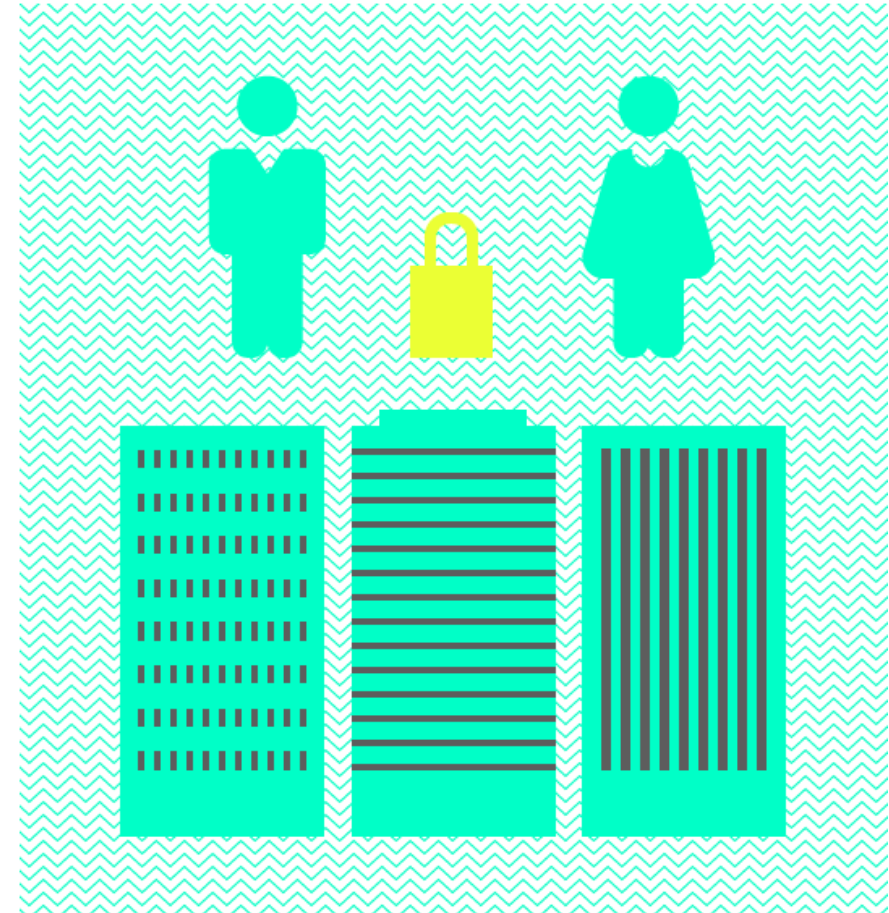
Ägarlägenheter: Ekonomiska förutsättningar finns inte för den beskrivna målgruppen.

Kollektivboende: Rekommenderas ej för nyproduktion och i traditionell form. Men som pilotprojekt i anpassad form!

Trygghetsboenden i nyproduktion: Då dessa primärt inte uppfyller kraven för personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Hyrköp: Inte ett alternativ som tydligt kan bidra till att kommunen skapar bättre förutsättningar för personer utanför ordinarie bostadsmarknad.

Andelsägarlägenheter: Har enbart testas vid ett tillfälle i Botkyrka, och initiativet lades ner redan efter ett år då andelen potentiella köpare inte var så omfattande samt att modellen kritiserades hårt politiskt.



Källor

Fakta och informationen som presenteras i denna rapport är hämtad från officiella webbsidor.

Myndigheter

Bolagsverket
Boverket
Regeringen
Sveriges Riksdag
Svensk Författningssamling

Intresseorganisationer

Fastighetsägarna
Hyresgästföreningen
SKR
Sveriges Allmännytt

Kommunala aktörer

Botkyrkabyggen
Helsingborgs Hem/Sällbo
Helsingborgs kommun
Järfällahus
Järfälla kommun
Stockholms stad
Uppsala kommun
Väsbyhem

Föreningar

Lagnö Bo Kooperativ Hyresrättsförening
Kollektivboende NU
Stadsmissionen Stockholm

Bostadsutvecklare

Bocoop
Bonava
Bosam
Colive
Familjebostäder
HSB
Ikano
JM
OBOS
Riksbyggen
SKB

Övriga

Juni Strategis egna insiktsstudier:

- Guide till 60-talisten, 2019
- Guide till 65+, 2020
- Guide till nya familjebildare, 2020
- Guide till framtidens unga vuxna, 2022
- Guide i en osäker omvärld mars 2023
- Guide till Generation (barn) fri, 2024

Tack!
www.junistrategi.se



Bilagor

Ej klart vilka som ska vara med

Sammanställning av lagstiftning

Lagar/avtal och föreskrifter som har beaktats i studien

- **Bostadsrättslagen (1991:614)** - Reglerar bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehav. Innehåller bestämmelser om upplåtelse, överlåtelse och förvaltning av bostadsrätter.
- **Boverkets Byggregler (BBR)** - Föreskrifter och allmänna råd som kompletterar Plan- och bygglagen. Reglerar bland annat byggnaders utformning, tillgänglighet och säkerhet.
- **Hyreslagen (12 kap. Jordabalken)** - Reglerar hyresförhållanden för bostäder och lokaler. Innehåller regler om hyresavtal, hyresnivåer, besittningsskydd och uppsägning.
- **Jordabalken (1970:994)** - Reglerar fast egendom och dess nyttjande. Innehåller bland annat regler om köp, försäljning och arrende av fastigheter.
- **Kommunallagen (2017:725)** styr hur kommunen ska sköta sin verksamhet och organisera sin förvaltning
- **Lag (2016:1145) om offentlig upphandling** - Reglerar hur offentliga upphandlingar av bostäder och byggtjänster ska genomföras för att säkerställa konkurrens och transparens.
- **Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag** reglerar verksamheten för kommunala bostadsaktiebolag i Sverige, med målet att säkerställa att dessa bolag verkar i allmännyttans intresse. Huvudpunkterna i lagen är: Verksamhetsmål, vinstbegränsning och förvaltningsansvar.
- **Plan- och bygglagen (2010:900)** - Reglerar planläggning av mark och vatten samt byggande. Innehåller bestämmelser om bygglov, detaljplaner och tillsyn över byggnationer.



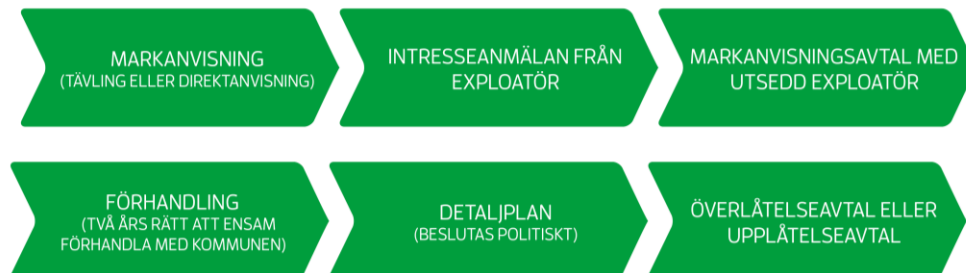
Exploaterings- och markanvisningsprocessen

Kommunen har planmonopol, men beroende på hur strategiskt viktig marken är har kommunen ett bättre eller sämre förhandlingsläge.

När kommunen äger marken

- Allmänna anläggningar måste normalt sett upphandlas när kommunen äger marken och står för utbyggnadskostnaderna.
- Kommunen kan välja att låta en privat aktör utveckla området eller göra det i egen regi. Om en privat aktör ska exploatera området görs vanligtvis en markanvisning. Marken anvisas antingen direkt till en aktör eller genom en tävling. Den exploitör som utses får rätt att förhandla med kommunen om att exploatera området. Markanvisningen leder till att kommunen antingen säljer marken i ett överlåtelseavtal eller fortsätter att äga marken och i stället upplåter en nyttjanderätt till exploitören.
- Oftast ingår inte de allmänna platserna i markanvisningen, utan ägandet kvarstår hos kommunen.

MARKANVISNINGSPROCESSEN



När en privat aktör äger marken

- De allmänna anläggningarna kan vara upphandlingspliktiga även när det är en privat aktör som äger marken som ska exploateras.
- Initiativet till exploateringen kan komma antingen från markägaren eller från kommunen. Före exploateringen skrivs normalt ett exploateringsavtal mellan kommun och markägare.

EXPLOATERINGSPROCESSEN

