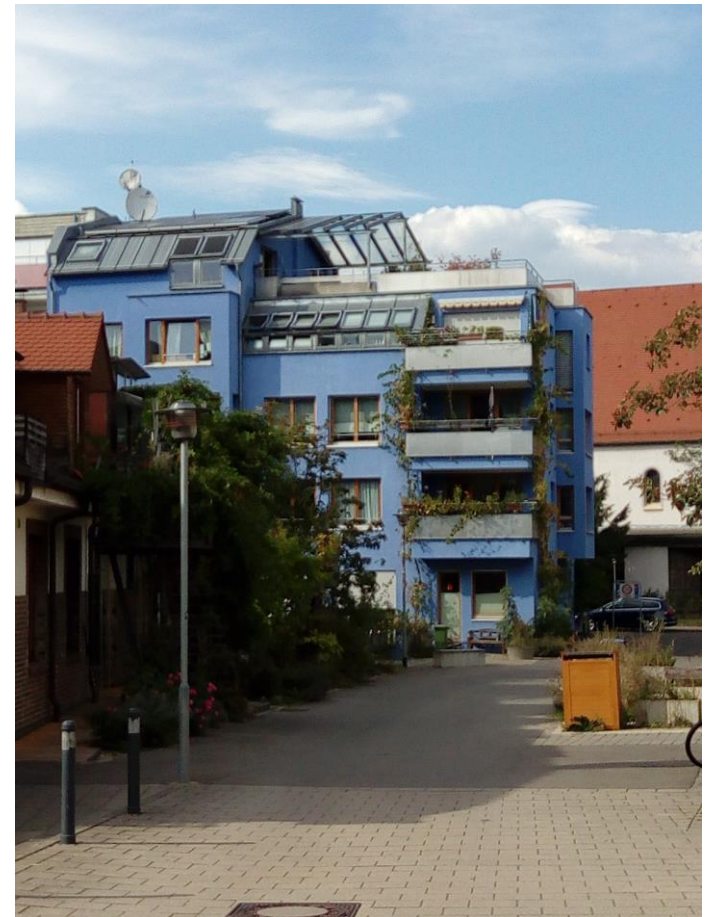


Kooperativ hyresrätt - möjlighet att bo- och bygga ihop

- En upplåtelseform som regleras av lagen om kooperativ hyresrätt från 1 april 2002
- Innebär att man hyr lägenhet av en ekonomisk förening som man samtidigt är medlem av



Kooperativ hyresrätt - två modeller

Ägarmodellen

föreningen äger huset och hyr ut till sina medlemmar

Vid nyproduktion blir föreningen själv byggherre.

Hyresmodellen

Ett bostadsbolag är fastighetsägare och hyr ut huset till den kooperativa hyresrättsföreningen via ett blockhyresavtal.

Föreningen i sin tur hyr ut till sina medlemmar

Medlemskapet i kooperativ hyresrätt

- Möjligt att ha både medlemmar som bor och "kö-medlemmar"
- Möjligt att begränsa medlemskapet till en viss typ av medlemmar till exempel 50+ eller tillhörande en viss intressegemenskap
- Föreningen kan påverka vem som blir ny medlem



Insatser i kooperativ hyresrätt

- Medlemsinsatser- för att bli medlem i föreningen obligatorisk i en ekonomisk förening
- oftast symbolisk summa men kan vara högre
- Upplåtelseinsatser - då lägenheter upplåts till medlemmen
(ej obligatoriskt)
stor variation i storlek från mkt lågt upp till 1.6 miljon



Om upplåtelseinsatsen

Grundregel om att medlemmen ska ha tillbaks sin insats från föreningen gäller.

Om det finns tillträdande medlemmar så uppstår inga problem

Om det inte finns tillträdande medlemmar gäller Lagen om ekonomiska föreningar – det måste finnas eget kapital som ”räcker till”

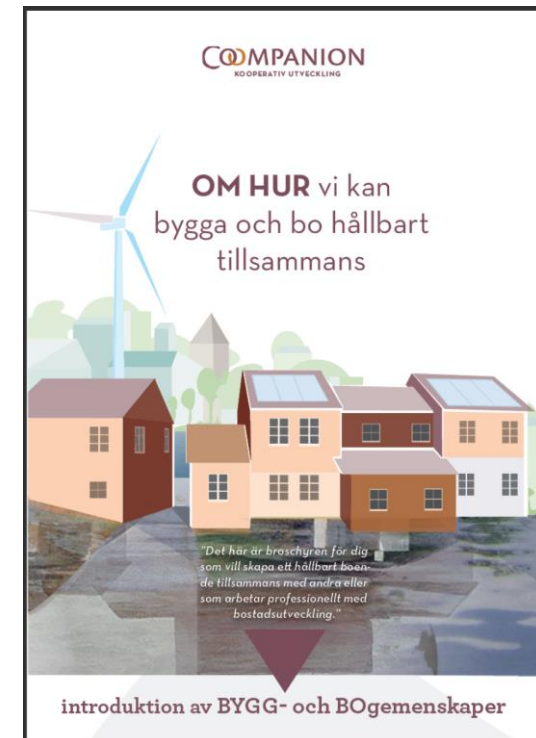
Tidigare har regeln om att det är nominellt belopp som betalas men sedan 2016 är det möjligt att stadga om en viss värdesäkring

I samband med byte av medlem kan upplåtelseinsatsen höjas

Källa: Boverket

Relation fastighetsägare – förening (förvaltningsmodellen)

- Förvaltningsavtal – i hur hög grad vill medlemmarna förvalta och underhålla fastigheten själva
- I ett blockhyresavtal regleras hyror och andra villkor
- ”föravtal” innan huset är byggt



Att starta kooperativ hyresrätt att tänka på

- Huset/husen som planeras måste omfatta minst tre lägenheter.
- Minst tre medlemmar, antagna stadgar, en styrelse har utsetts och minst en revisor.
- Föreningen kan ha fler medlemmar än vad det finns lägenheter.
- Gruppens storlek vid starten
 - alla intresserade eller mindre grupp som ansluter nya efter hand?



Mer att tänka på

- Vad ska bo-gemenskapen innehålla och vilken värdegrund delar medlemmarna
- Var ska huset ligga?
- Kontakt med kommunen – byggare på ett tidigt stadium
- Finansieringsupplägg bör diskuteras tidigt
- Insatserna storlek – både föreningsinsatsernas och upplåtelseinsatser

Utmaningar med kooperativ hyresrätt och finansiering

- Upplåtelseinsatser i KHF skyddade och får ej användas i byggfas, medlemmar kan istället låna in pengar men behöver vara medvetna om riskerna
- Svårt att låna till upplåtelseinsats i kooperativ hyresrätt, ses som in blancoån av banken vilket gör att inte alla får ihop till egenfinansieringen
- Boverkets garantier, schablonbelopp och värderingar för låga för att få det byggkreditiv som behövs

Varför välja kooperativ hyresrätt?

- En bra form för att få både inflytande och gemenskap i sitt boende
- För den som inte vill spekulera ekonomiskt i boendet
- Engagemang i förvaltning och underhåll kan ge lägre boendekostnader
- Styr tydligare än BRF vem som bor i föreningen
- I regel lägre insatser



Intressegemenskap och val av upplåtelseform –första skedet

När gruppen börjar ta form...

- Hjälp gruppen formulera vad man vill, profil, gemensam värdegrund
- Orientera om den kommunala processen
- Ekonomisk förening kan vara en form att börja i
- Medlemmarnas vision, värderingar och ekonomi påverkar valet av upplåtelseform
- Valet av upplåtelseform påverkar finansieringen på olika sätt