

Introduktionskurs PROJEKTLOTS för byggemenskaper

DAG 3
Juridik



UPPLÅTELSEFORMER



JORDABALKEN
En av nio balkar i 1734 års lag



FÖRENINGEN FÖR
BYGGEMENSKAPER



DIVERCITY

o m n i p l a n

A historical black and white photograph of a city street, likely in Stockholm, Sweden. The street is wide and paved, with a tram visible on the right side. Pedestrians are walking on the sidewalks. The buildings are multi-story, with many windows and a prominent dome on the left side. The text is overlaid on the right side of the image.

1 kap. Fastighet och dess gränser
1 § Fast egendom är jord.
Denna är indelad i fastigheter.
En fastighet avgränsas antingen horisontellt
eller både horisontellt och vertikalt.

2 kap. Tillbehör till fastighet

1 § Till en fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter, naturlig gödsel.



Jordabalken

- [1 kap. Fastighet och dess gränser](#)
- [2 kap. Tillbehör till fastighet](#)
- [3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar](#)
- [4 kap. Köp, byte och gåva](#)
- [5 kap. Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander m.m.](#)
- [6 kap. Panträtt](#)
- [7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft](#)
- [8 kap. Arrende i allmänhet](#)
- [9 kap. Jordbruksarrende](#)
- [10 Kap. Bostadsarrende](#)
- [11 Kap. Anläggningsarrende](#)
- [12 kap. Hyra](#)
- [13 kap. Tomträtt](#)
- [14 kap. Servitut](#)
- [15 kap. Rätt till elektrisk kraft](#)
- [16 kap. Hävd till fast egendom](#)
- [17 kap. Företräde på grund av inskrivning](#)
- [18 kap. Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelse av inskrivning i vissa andra fall](#)
- [19 kap.](#)
- [20 kap. Lagfart](#)
- [21 kap. Inskrivning av tomträtt](#)
- [22 kap. Inteckning](#)
- [23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt avservitut och rätt till elektrisk kraft](#)
- [24 kap. Inskrivning av förklaring om tillbehör till fastighet](#)

HYRESRÄTT

KOOPERATIV HYRESRÄTT

BOSTADSRÄTT

ÄGANDERÄTT



HYRESRÄTT > JORDABALKEN kap 12 (1734)

KOOP HYRESRÄTT > LAGEN om KHR (2002)

BOSTADSRÄTT > BOSTADSRÄTTSLAGEN (1930)

ÄGANDERÄTT (ägarlgh) > JORDABALKEN mm (2009)



**HYRES-
RÄTT**

**KOOP
HR**

**BOSTADS-
RÄTT**

**ÄGANDE-
RÄTT**



**Annans
kapital**

**Kooperativt
kapital**

**Eget
kapital**



**HYRES-
RÄTT**

**KOOP
HR**

**BOSTADS-
RÄTT**

**ÄGANDE-
RÄTT**



**Annans
makt**

**Kooperativ
makt**

**Egen-
makt**

HYRESRÄTT > 0% eget kapital

HYRESRÄTT med eget fastighetsägande > 10 - 100%

KOOP HYRESRÄTT (hyresmodellen) > 0 – 20% eget k

KOOP HYRESRÄTT (ägarmodellen) > 10 – 25% eget

BOSTADSRÄTT (före 1991) > 15 – 25% eget kapital

BOSTADSRÄTT (efter 2000) > 75 – 85% eget kapital

ÄGANDERÄTT > 100% eget kapital

ANDELSLGH, BOSTADSFÖRENING, BOSTADSAKTIEBOLAG

HR	0% eget kapital (olika varianter med privat och kommunalt ägande, bank och fondkapital)			0%	
HR + fast äg	T ex 30% eget kapital	20% ext ägare	50% bankfinansiering	30%	
KOOP HR (h-mod)	10%	T ex 40% ext fastighetsägare	50% bankfinansiering	10%	
KOOP HR (ä-mod)	15% eget	85% bankfinansiering med Boverksgaranti		15%	
BR (klassiskt, 2.0)	15% eget	85% bankfinansiering med statliga garantier		15%	
BR	10%	upp till 70% egna banklån	20% föreningslån	80%	
Ägarlgh	T ex 30% eget kapital	70% egna banklån		100%	
BR + tomträtt	10%	45% egna banklån	15% för lån	30% kommunal tomträtt	55%

För- och nackdelar

HYRESRÄTT

Svårt uppnå skattefördelar, billig mark
flexibla ägar- och finansieringsvillkor,
investeringsbidrag möjligt, pionjärbete.

KOOP HYRESRÄTT

Liten egeninsats men inga priv banklån
Kan vara "spekulationsfritt"
Egenkapitalet följer inte marknaden

BOSTADSRÄTT

Känt men komplicerat och detaljstyrt
Låg skatt, lätt att pantsätta, lätt att sälja
Svårt välja medlemmar, låst egenkapital

ÄGANDERÄTT

Inga föreningslån, 100% eget kapital.
Lite reglerat, stort egenbestämmande
Okänt, svårt med banklån, dyr mark

MEDLEMSAVTAL



Medlemsavtalet syftar till

- att klargöra medlemmarnas inbördes förhållanden,
- skydda medlemmarnas individuella rättigheter och
- beskriva hur knepiga situationer ska hanteras.

Starkt samband mellan
föreningens / bolagets
stadgar och
medlemsavtalet.

Allmänna och
grundläggande principer
> Stadgarna

Specifika, detaljerade
regleringar
> Medlemsavtalet



Medlemsavtalets innehåll

Vilka är vi? Medlemskap
Vad ska vi åstadkomma tillsammans?
Hur ska besluten fattas?
Vad får projektet kosta?
Vad ska var och en bidra med?
Hur blir vi fler?
Hur kan man lämna gruppen?
Hur och när kan någon uteslutas?
Vad händer vid dödsfall, skilsmässor etc?
Vem ska bo var? Vem ska göra vad?
Hur avslutas projektet?

Medlemsavtalets innehåll

1. BAKGRUND
2. BEGREPPSFÖRKLARING
3. PROJEKTFASER
4. FÖRUTSÄTTNINGAR för PROJEKTET
5. FÖRUTSÄTTNINGAR för AVTALETS GILTIGHET
6. PROJEKTET
7. UPPLÅTELSEFORM
8. ORGANISATION
9. BUDGET
10. SPARANDE och INSATSER
11. FINANSIERING
12. KOMPLETTERANDE FINANSIERING
13. ANDELAR
14. NYA MEDLEMMAR
15. UTTRÄDE
16. ÖVERLÅTELSE av ANDELAR
17. ÅTGÄRDER VID AVTALSBROTT
18. VÄRDERING av LÄGE och UTFÖRANDE
19. HYRESBOSTÄDER
20. VAL av BOSTAD
21. ARBETSFÖRDELNING
22. UPPLÖSNING

exempel

AVTALETS GILTIGHET

- 85% av egenkapitalet
- trovärdig finansieringsplan
- 85% av lägenhetsytan fördelad

§5 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR AVTALETS GILTIGHET

För att medlemmarna ska vara bundna av villkoren i detta avtal gäller följande förutsättningar:

- Tillsammans ska Medlemmar ha åtagit sig att med egna medel stå för minst 85% av Projektets beräknade finansieringsbehov fram till byggstart och att låta dessa medel användas av Projektet fram till dess att byggnaden färdigställts. Skulle en extern part skjuta till medel som reducerar finansieringsbehovet gäller gränsen 85% för Medlemmarnas resterande finansieringsplikt.
- Styrelsen ska ha lagt fram en trovärdig plan för Projektets finansiering i Projekterings- och Byggfasen som förankrats hos en kreditgivare och enhälligt antagits på ett medlemsmöte.
- Tillsammans ska Medlemmar ha åtagit sig att hyra eller förvärva som bostadsrätt 85% av byggnadens bostadsarea (BOA). Skulle en extern part, t ex Uppsala kommun, åta sig att hyra eller förvärva lägenheter i huset gäller gränsen 85% för den resterande delen av byggnadens BOA.

Fram till dess att samtliga dessa förutsättningar är uppfyllda har varje medlem rätt att lämna Projektet på de villkor som beskrivs under punkt 13. Föreningens medlemsmöte avgör med minst 3/4 majoritet att förutsättningarna är uppfyllda.

FINANSIERING – Medlemmarnas åtaganden

a) Under **Projekteringsfasen** kommer Medlemmarna själva att behöva stå för merparten av de nödvändiga finansiella medlen. En preliminär kostnadsberäkning pekar på en sammanlagd kostnad runt SEK 5M fram till den beräknade byggstarten vintern 2020. Det motsvarar drygt SEK 3.000,-/m² BOA.

Föreningens avsikt är att söka extern finansiering för att reducera behovet av egenkapital i Projekteringsfasen.

Genom undertecknande av detta avtal åtar sig Medlemmen att genom en Medlemsinsats och erforderliga kompletterande Förlagsinsatser stå för den andel av den erforderliga finansieringen i projekteringskedet som bestäms av det antal kvadratmeter som Andelen i listan över avtalsparter åtagit sig att finansiera .

Andelens åtagande enligt detta avtal begränsas till SEK 3.600,-/m² BOA.

Det inbetalade beloppet ska fortsätta stå till Projektets förfogande fram till färdigställandet.

Skulle finansieringsbehovet överstiga detta belopp krävs ett enhälligt beslut av Medlemsmötet för att öka Andelens inbetalningsplikt i Projekteringsfasen.

FINANSIERING – Byggfasen

- Ett för lågt belopp äventyrar stabiliteten, ett för högt stänger ute medlemmar med små resurser

b) Under **Byggfasen** kommer Föreningen att söka ett byggkreditiv från en bank eller annat kreditinstitut för att hantera grundfinansieringen och en så stor del som möjligt av den preliminärt beräknade projektkostnaden. För den resterande finansieringen kommer Föreningen att söka kompletterande externa krediter. Föreningen kommer också att göra en likviditetsplan med tillräckligt mycket senarelagda betalningar för att så långt möjligt reducera det ytterligare kapital Medlemmarna måste bidra med under denna fas. Målsättningen är att så långt möjligt reducera Medlemmarnas egenkapital, i vilket fall till *max 10%* av totalkostnaden under byggfasen.

Ett byggfinansieringskoncept som förankrats hos kreditgivarna och godkänts av medlemsmötet är en förutsättning för att detta avtal ska bli bindande.

Genom undertecknande av detta avtal åtar sig Medlemmen att genom en Medlemsinsats och erforderliga kompletterande Förlagsinsatser stå för den andel av den erforderliga finansieringen i byggskedet som bestäms av det antal kvadratmeter som Andelen i listan över avtalsparter åtagit sig att finansiera .

Andelens åtagande enligt detta avtal begränsas till maximalt (SEK 7.200,-/m² BOA) inkl inbetalningar under projekteringsfasen.

SLUTFINANSIERINGEN

c) **Slutfinansieringen** sker på samma sätt som i ett kommersiellt bostadsrättsprojekt. Föreningen kommer att besluta om belåningsgraden i Bostadsrättsföreningen. Utgångspunkten är ca 20%. Övriga kostnader täcks av bostadsrättsinnehavarnas insatser och upplåtelseavgifter. Eventuellt kommer en variabel storlek på insatsen/upplåtelseavgiften att tillämpas, så att den som står för en större del av Bostadsrättsföreningens kapital betalar en lägre månadsavgift.

Slutfinansieringens fördelning bestäms av bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Denna ska godkännas av ett medlemsmöte, granskas av två intygsgivare och registreras hos Bolagsverket.

Genom undertecknande av detta avtal åtar sig Medlemmen att stå för den andel av den erforderliga slutfinansieringen av projektet som i huvudsak bestäms av det antal kvadratmeter som Andelen i listan över avtalsparter åtagit sig att finansiera. I gengäld får Andelen bostadsrätten till en bostad med ungefär det antal kvadratmeter som åtagandet omfattar.

Andelens åtagande enligt detta avtal begränsas till **SEK 50.000/m² BOA** förutom belåning i Bostadsrättsföreningen.

Bindande entreprenadavtal får inte tecknas innan finansieringen är säkerställd och beslutad.

ANDELAR

§13 ANDELAR

Medlemmarnas relation till Föreningen organiseras via Andelar. Varje andel står för samma Medlemsinsats och har samma rösträtt. Varje medlem ska individuellt underteckna detta avtal.

En Andel kan innehas av en eller flera personer tillsammans. Dessa ska ingå i samma hushåll och ha för avsikt att dela en bostad i Föreningens bostadsprojekt. En Andel kan även innehas helt eller delvis av en juridisk person. Skulle rätten till en Andel delas mellan delägarna på ett annat sätt än i lika stora delar måste detta skriftligen redovisas till Föreningen .

Ägarna till en Andel utövar tillsammans rösträtt och andra förmåner som följer med medlemskapet. Ägarna till Andelen är var och en solidariskt skyldiga att uppfylla de förpliktelser som följer med medlemskapet och detta Medlemsavtal.

Skulle delägarna till en Andel inte kunna enas om hur rösträtten ska utövas blir Medlemmens röst ogiltig. Skulle någon delägare till en andel inte uppfylla sina förpliktelser enligt detta Medlemsavtal utan att andra delägare i samma Andel träder in i dennes ställe ska detta betraktas som att Andelen inte uppfyller sina åtaganden .

NYA MEDLEMMAR

§14 NYA MEDLEMMAR

Föreningen kommer att behöva ta in nya medlemmar för att klara finansieringen, för att detta avtal i enlighet med §3 ska bli bindande och för att hitta boende och ägare till alla lägenheter.

Nya medlemmar väljs in av ett Medlemsmöte i enlighet med Föreningens stadgar. För beslutet om inval krävs enhällighet och att samtliga andelar deltar i beslutet.

Invalda medlemmar inträder i efterhand i detta avtal genom att deras namn och åtagande handskriftligt tillfogas listan över avtalsparter och genom att skriva under avtalet. Parter som inte först har blivit invalda som medlemmar kan inte inträda i detta avtal.

Vid inträdet ska nya medlemmar dels betala in en medlemsinsats som motsvarar de befintliga medlemmarnas ackumulerade inbetalningar och dels den andel av förlagsinsatsen, beräknad i relation till finansieringsåtagandet, som är i nivå med befintliga medlemmars inbetalningar.

Ovan nämnda inbetalningar ska ske inom 15 dagar från den nya medlemmens undertecknande av detta avtal om ingen annan överenskommelse träffas.

Medlemmar i den ekonomiska Föreningen ska även vara medlemmar i den Ideella föreningen.

UTTRÄDE

- Återbetalning av insatser förutsätter ny medlem eller att föreningen har råd
- Separat avtal med den som löses ut
- Rätt att få tillbaka insatser inom 5 år
- Återbetalning alltid begränsad till andelen av föreningens eget kapital enl senaste bokslut

§15 UTTRÄDE

Skulle det inte vara möjligt att inför byggstart nå enighet om bygghandling, budget och tidplan ska den Medlem som motsätter sig majoritetens ställningstagande beredas möjlighet att lämna Projektet. Medlemmens ackumulerade insatser ska då överlåtas till en ny medlem eller lösas in av Föreningen. Medlemmen har endast rätt till utbetalning av insatta medel i den mån det finns en ny Medlem som kan inträda i dennes ställe eller om utbetalningen inte äventyrar Projektet. osv

ÖVERLÅTELSE AV ANDELAR

- En ny medlem kan ta över en utträdande medlems plats i projektet
- Medlemsinsats, förlagsinsats och återstående skyldigheter ska vara på samma nivå som befintliga medlemmar
- Arvtagare till en andel kan väljas in eller lösas ut efter 5 år
- Nya delägare i en andel ska väljas in

§16 ÖVERLÅTELSE AV ANDELAR

Den nya Medlem som övertar en Andel ska sluta ett skriftligt avtal med den utträdande Medlemmen som reglerar ersättningen för övertagandet. Avtalet ska föreläggas Föreningen. Den inträdande Medlemmen ska efter inträde i detta Medlemsavtal inom 15 dagar se till att en Medlemsinsats som motsvarar de befintliga Medlemmarnas ackumulerade Medlemsinsats är inbetalad. Den nya Medlemmen övertar därefter nettot av den inbetalade Förlagsinsatsen och Andelens återstående inbetalningsskyldighet för finansieringsåtagandet . Ett nytt Förlagsinsatsbevis ska ersätta det som lösts in.

ÅTGÄRDER VID AVTALSBROTT

- Utesluten medlem får tillbaka insatser efter högst 5 år
- 3/4-majoritet för uteslutning, alltid rätt att höras
- Skäl för uteslutning:
 1. Uteblivna inbetalningar > 10.000,-
 2. Motarbetar eller försvårar genomförandet
 3. Blockerar beslut om genomförandet
 4. Vägrar samarbeta med kreditgivare

§17 ÅTGÄRDER VID AVTALSBROTT

Skulle en Medlem inte uppfylla sina förpliktelser enligt detta Avtal kan Medlemmen uteslutas ur Föreningen. Inbetalda insatser och förlagsinsatser ska kvarstå i Föreningen fram till dess att Projektet avslutats, dock längst i fem år efter uteslutningen. Därefter utbetalas samtliga insatser i enlighet med bestämmelserna i Föreningslagen.

Beslut om uteslutning fattas av ett Medlemsmöte med 3/4 majoritet.

För att kunna utesluta en Medlem ska minst ett av följande villkor vara uppfyllda:

Alla måste
underteckna!

Viktigt med klara
villkor för när
avtalet börjar
gälla och när det
upphör



FYRA UPPLÅTELSEFORMER
och massor av varianter.

ÖVERLAPPANDE REGLER
men också distinkta skillnader

MEDLEMSAVTAL centralt för att
kunna ta risker tillsammans