

DELÄGARBOENDE

Information om möjligheten att snabbt skapa mer ägande i Sveriges ut-satta bostadsområden.



Med utökat ansvar och samarbete mellan boende och fastighetsbolag skapas framtidens hållbara bostadsområden

Bakgrund / summering

Utmaningarna på bostadsmarknaden är stora och bostadssegregationen tenderar att öka. Särskilt i de områden som byggdes under miljonprogrammet finns utmaningar som kräver mycket resurser för att hantera. Det gäller bland annat behovet att upp-rusta och klimateffektivisera byggnader samt att hantera den socioekonomiska situationen som i vissa områden är problematisk. I flera av dessa områden är inkomsterna låga vilket gör att det finns begränsat utrymme för hyreshöjningar efter genom-förda renoveringar.

Dessutom är det i flera kommuner bostadsbrist och behovet av att nyproducera bostäder med hyresnivåer som låg- och medelinkomsttagare ha råd att hyra är mycket stort.

Denna översiktliga presentation är sammanställd för att visa på möjligheterna med Delägarboende för att skapa förutsättning för hyresgäster att få en trygg möjlighet till ägande utan att behöva flytta.

Utöver detta berörs också möjligheten att vid nyproduktion blanda hyreslägenheter och Andelsägarlägenheter.

Denna presentationen innehåller inga ekonomiska beräkningar. Dessa jobbas fram tillsammans vid kommande investeringscase.

Rapporten ska ge en beskrivning av vad Andelsägarmetoden är och hur metoden kan bidra till långsiktig ekonomisk- och social hållbarhet.

Delägarboende är etablerat på den svenska bostadsmarknaden och möjliggör för boende i en befintlig eller nyproducerad fastighet att köpa fastighetsandelar och genom avtal få dispositions-rätt till en lägenhet.

På detta sätt skapas blandade upplåtelseformer i samma fastighet samtidigt som en långsiktig god förvaltning säkerställs genom att fastighetsbolaget är kvar som huvudägare och förvaltare av gemensamma delar i fastigheten.

Upplåtelseformen benämns **Delägarboende**.

Delägarboende är etablerat i Botkyrka sedan 2014 och etableras nu på flera marknader i Sverige drivet av GodBo.

Undersökningar i hyrestäta ytterområden visar att ca 30-50% av hyresgästerna vill äga sitt boende om det var möjligt.

Erfarenheten från flera kommuner visar att många hushåll med god ekonomi flyttar från ett område om inte möjligheten att äga finns eller om möjligheten till framtida ägande inte möjliggörs. Detta leder då till en negativ spiral för bostadsområdet med utflyttning av hushåll med relativt god inkomst. Effekten blir att köpkraften minskar i området vilket får stor påverkan på centrumhandel, service mm.

Detta är en viktig del i det arbete som kommer skapa mer attraktiva och hållbara bostadsområden. Genom ökat ägande och därmed ökad köpkraft kommer positiva effekter och över tid ökade fastighetsvärden.



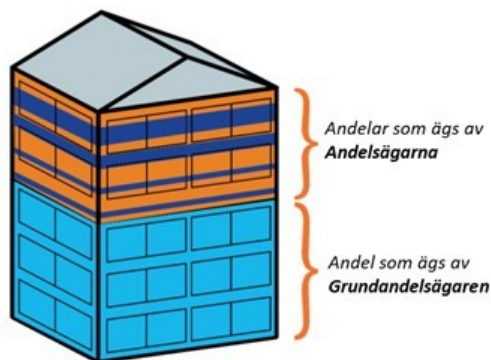
Andelsägarmetoden— beskrivning

HUR FUNKAR DET?

Andelsägarmetoden innebär att vissa av de boende äger andelar i fastigheten och genom avtal får dispositionsrätt till en lägenhet (Andelsägarlägenhet). Fastigheten ägs alltså av flera delägare, en huvudägare och fler Andelsägare. Ett större fastighetsbolag är förvaltare och huvudägare och kallas i metoden för Grundandelsägare.

Några grundläggande punkter:

- 1) Fördelning av underhållsansvar görs så att Grundandelsägaren sköter alla gemensamma delar av fastigheten och all administration av kvarvarande hyresrätter.
- 2) Andelsägarna ansvarar för Andelsägarlägenhetens inre underhåll på ungefär samma sätt som i en bostadsrättslägenhet.
- 3) Andelsägarna betalar sedan månadsvis en Förvaltningskostnad till fastighetsbolaget för underhåll, administration, drift mm.
- 4) När en Andelsägare vill flytta säljs andelen vidare av Andelsägaren genom anlåtande av registrerad fastighetsmäklare.
- 5) Om man under viss period inte ska bo i Andelsägarlägenheten kan den hyras ut. Det sker då genom Grundandelsägaren och uthyrningen är en förstahands uthyrning.
- 6) Man kan vara två personer som gemensamt äger andelar och disponerar en Andelsägarlägenhet gemensamt.
- 7) De hyresgäster som inte blir Andelsägare fortsätter som hyresgäster och med samma hyresavtal och förvaltare som tidigare. En Andelsägare måste vara folkbokförd och permanent bosatt på adressen.



Andelsfastigheten ägs av samtliga delägare, Grundandelsägaren (fastighetsbolaget) samt de boende som köpt andelar i Andelsfastigheten. En Andelsägare får genom Andelsägarmetodens avtal dispositionsrätt till en lägenhet (Andelsägarlägenhet).

HUR BLIR MAN ANDELSÄGARE?

Det finns två sätt att bli Andelsägare:

Befintliga hyresgäster får erbjudande och väljer att köpa en andel i fastigheten av fastighetsbolaget. De bor då kvar i sin lägenhet men inte längre som hyresgäst utan som Andelsägare, detta kallas i metoden för **Primärförsäljning**.

Det andra sättet är att man från början inte är hyresgäst utan köper en andel i fastigheten genom fastighetsmäklare och på så sätt får dispositionsrätt till en bostadslägenhet, detta kallas i metoden för **Sekundärförsäljning**.



HYRESGÄSTENS TRYGGHET

Delägarboende har skapats för att möjliggöra en blandning av upplåtelseformer i samma fastighet och där vissa boende äger och vissa hyr.

Lika viktigt har det också varit att en ombildning med Andelsägarmetoden inte ger en försämring för kvarvarande hyresgäster eller att det skapas framtida motsättningar i fastigheten mellan de som äger och de som bor kvar som hyresgäster. Andelsägarmetoden innehåller lösningar för att skapa ett långsiktigt välfungerande boende oavsett om man är Andelsägare eller hyresgäst.

Andelsägarna har på inget bestämmande över frågor som rör hyresgästerna. Alla sådana beslut ligger hos Grundandelsägaren.

DELÄGARBOENDE—MÖJLIGHETER

För kommuner och fastighetsbolag innebär Delägarboende möjlighet att motverka bostadssegregation och dessutom genom försäljningar få in kapital som möjliggör lönsam upprustning och nyproduktion med rimliga hyresnivåer.

Andelsägarmetoden — beskrivning

BEGREPP

Andelsägarmetoden omfattar ett antal begrepp som är framtagna specifikt för metoden. När ordet Licensgivare används avses Andelsägarbolaget M2 AB (organisationsnummer 556784-0219) som äger alla rättigheter till Andelsägarmetoden.

Andelsägarlägenhet:

Avser den lägenhet som omfattas av dispositionsrätt enligt Andelsägarmetodens avtal

Andelsfastighet:

Fastighet som ombildats och omfattas av Andelsägarmetodens regler och avtal samt blivit registrerad av Licensgivaren

Andelsägare:

Avser den eller de som äger andel i Andelsfastigheten och som genom Samägande- och Förvaltningsavtalet har dispositionsrätt till viss Andelsägarlägenhet.

Delägarboende:

Det övergripande namnet för upplåtelseformen som skapas när Andelsägarmetoden används.

Förvaltningskostnad:

Är den ersättning som Andelsägarna varje månad betalar till Grundandelsägaren för bland annat drift, underhåll och administration av Andelsfastigheten.

Grundandel:

Avser den ägarandel som innehas av Grundandelsägaren (fastighetsbolaget). Med Grundandelen följer också det förvaltningsåtagande som framgår av Samägande- och Förvaltningsavtalet

Numrerad Ägarandel:

Är ett för Andelsägarmetoden administrativt sätt att skapa identifieringsnummer för den eller de ägarandelar som genom avtal kan ge dispositionsrätt till viss bostadslägenhet

Samägande- och Förvaltningsavtal:

Det avtal som reglerar dispositionsrätt, samägande, förvaltning mm. mellan delägarna i en Andelsfastighet.



BAKGRUND

Andelsägarbolaget M2 AB grundades 2009 men tanken om Delägarboende har funnits sedan 2002.

Idén var redan från början att möjliggöra blandade upplåtelseformer i befintliga eller nyproducerade fastigheter för att skapa långsiktig ekonomisk och social hållbarhet med trygghet för de boende.

Bostadsmarknaden har under lång tid saknat en bra metod för att möjliggöra detta, särskilt i hyrestäta områden byggda under miljonprogrammet. Här behövs ”nyttänkande” för att lösa de utmaningar som finns där, betydande renoveringsbehov, nyproduktionsbehov och segregation.

Andelsägarbolaget tecknar licensavtal med fastighetsbolag för användande av metoden och erhåller en royalty vid varje överlåtelse i Andelsfastigheten.

GodBo management AB (GodBo) grundades 2020 av nuvarande ägargrupp med bland annat nyckelpersoner från Andelsägarbolaget, i syfte att aktivt bidra till uppbyggnad av ett bestånd av delägarboende i Sveriges utsatta områden.

Det arbetat som Andelsägarbolaget hade bedrivit i tio år visade att det krävdes en ny konstellation som, med delägarboende som verktyg, vågade anta de utmaningar som de mött i en konservativ fastighetsmarknad.

GodBos grundidé är att bygga ett eget bestånd av fastigheter runtom i Sverige, tillsammans med socialt motiverade investerare/filantroper, för att över tiden åstadkomma en överflyttning av ägande till nuvarande hyresgäster i den mån dessa vill, och kan, äga sina bostäder.

Huvudsyftet med GodBos arbete är att få delägarboende att bli en etablerad upplåtelseform vid sidan av hyres- och bostadsrätten.

Fastighetsägare som vill introducera Delägarboende i sitt bestånd kan få GodBos stöd i de processer som avser införandet.

Områdesutveckling med trapphusintegration

BAKGRUND

Delägarboende är utvecklad och anpassad för de speciella förutsättningar som råder i utsatta områden och kan användas av större fastighetsbolag som vill driva positiv samhällsutveckling, med och för människor som bor och är verksamma i området, för att alla ska kunna växa upp med lika möjligheter i ett tryggt område där de känner sig hemma.

Genom samarbete med GodBo och etablering av delägarboende skapas förutsättningar för att lyfta områden både socialt och ekonomiskt. Delägarboende ska ses som en del av flera viktiga åtgärder.

Vi kallar detta för – Områdesutveckling med trapphusintegration.

PALETT AV ÅTGÄRDER

Delägarboende är en metod som speciellt utvecklats för fastighetsbolag som har eller avser att förvärva bostäder i miljonprogramsområden.

Metoden kan bara användas av fastighetsbolag som avser att äga och utveckla bostadsområden långsiktigt och ska ses som en viktig och kanske nödvändig åtgärd för att skapa stabilitet i ett område där det finns begränsat med alternativa lösningar.

Många bostadsområden från miljonprogrammet dräneras hela tiden på inkomststarka grupper som ofta ersätts av hushåll med betydligt lägre inkomster och som många gånger inte varit etablerade på den svenska bostadsmarknaden.

Detta behöver inte vara ett problem i sig, men när den här processen pågår år efter år och tenderar att fortsätta, så skapar det en fortsatt instabilitet i dessa områden.

De som många gånger står för stabilitet och engagemang lämnar området när man får en bättre inkomst eller får tillräckligt med kapital för att köpa exempelvis en bostadsrätt i något annat område.

På detta sätt minskar köpkraften och ofta ökar de sociala problemen och otryggheten.

En annan effekt är att utbudet av handel och service tenderar att bli sämre vilket också leder till att fler väljer att flytta ut. Instabiliteten syns tydligt i kundundersökningar och medborgardialoger, där människor uppger otrygghet och frustration som viktiga signaler.

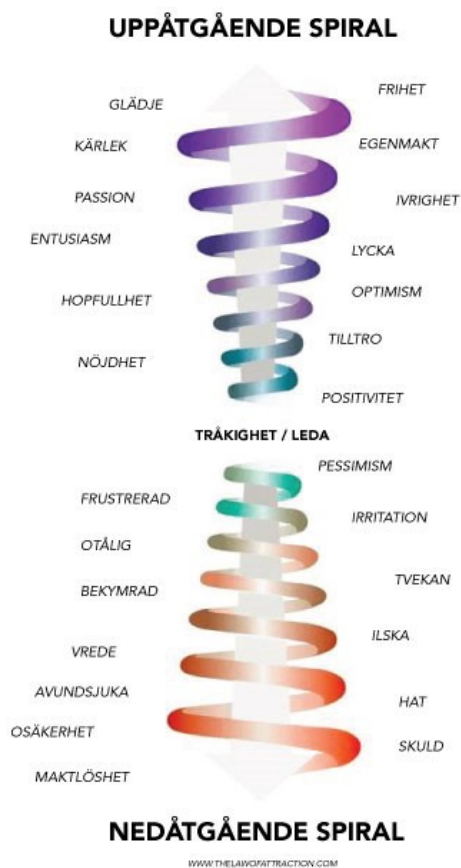
Mediabilden kan också spela in.

En hel del av våra bostadsområden i Sverige befinner sig i en negativ spiral, se figur nedan.

Medelinkomsten sjunker i området, förvärvsfrekvenser bland kvinnor sjunker, ohälsotalen ökar, behörigheten till gymnasieskolan sjunker osv.

De boende måste nu få en stärkt känsla, som baseras på konkreta åtgärder, att man satsar på deras område och att man är en del i förändringsarbetet. Lyckas med detta skapas områden som befinner sig i en positiv spiral— Delägarboende är en viktig pusselbit för att möjliggöra detta.

De boende ska känna - man bjuder in oss
- man ser oss
- man satsar på oss



Områdesutveckling med trapphusintegration

VAD KAN UPPNÅS FÖR DE BOENDE?

Genom att erbjuda Delägarboende kan man ge bättre möjlighet att tillgodose boendes olika behov och önskemål.

- Möjligheter för befintliga hyresgäster att "äga" utan att flytta ifrån området.
- Boende görs delaktiga i förändringsarbetet.
- För hushåll som vill ta ett större ansvar för sin lägenhet finns möjligheten, utan att man som i bostadsrättsföreningen behöver medverka i den allmänna förvaltningen.
- Om man inte vill äga utan fortsätta vara hyresgäst i en Andelsfastighet så har man kvar den professionella fastighetsförvaltningen från ett fastighetsbolag med samma hyresvillkor som tidigare.
- Inga förvaltningsfrågor som rör de gemensamma delarna i fastigheten eller i hyreslägenheterna kan påverkas av beslut från fastighetens Andelsägare.

VAD KAN UPPNÅS FÖR OMRÅDET?

Med den erfarenhet vi idag har kring Delägarboende i ett par projekt i Norra Botkyrka och Tumba, kan vi konstatera följande:

- Positiva flyttströmmar till eller inom området skapas om man får en blandning av upplåtelseformer inom området.
- Minskad stigmatisering genom att hushåll med egenförsörjning i högre utsträckning väljer att bo kvar eller flytta till området. Förändringen består över tiden eftersom andelsägarlägenheter som säljs oftast får köpare med (minst) lika god ekonomi som säljaren.
- Möjliggör en lönsam renovering av befintligt bestånd utifrån de hyresjusteringar som bolaget anser lämpliga för att undvika utträngningseffekter.
- Vid eventuell förtätning kan hyresnivåerna hållas på en rimlig nivå tack vare att produktionskostnaderna delfinansieras genom Delägarboende.



Andelsägare tar över ansvaret för allt inre underhåll i "sin" Andelsägarlägenhet och genomför renovering i egen takt på samma sätt som i en bostadsrätt. Detta ökar ansvaret för det egna boendet.

Olika handlingsalternativ

Vad är alternativen till att låta de boende vara med och äga för att klara de ekonomiska och sociala utmaningarna?

Nedan redovisar vi kortfattat om några olika handlingsalternativ och vilka effekter som kan förväntas:

BEHÅLL 100 % SOM HYRESRÄTT OCH RENOVERA STYCKVIS

Självklart är det också ett alternativ för bolagen och flera privata fastighetsägare renoverar outhyrda lägenheter till hög standard och utnyttja den stora bostadsbristen och hyra ut med kraftig hyreshöjning. Risken är stor att hyresnivåerna hamnar på nivåer som kan skapa utträngning av hyresgäster och dessutom ökar troligen risken vid framtida marknadsnedgång (utbudsöverskott) om hyresnivåerna i dessa områden blir höga.

Enligt siffror från de aktörer som jobbar med denna typ att renovering är det ca 10% av lägenheterna som renoveras årligen. Det gör att upprustningen normalt tar ca 10 år vilket för hyresgästerna leder till det under överskådlig tid kommer vara pågående renoveringsarbeten i området/fastigheten.

Troligen kommer detta heller inte att kunna bidra till en minskad segregation, snarare tvärtom.

Hushåll som vill äga och får högre hyra kan för motsvarande månadskostnad köpa alternativt boende.

OMBILDA TILL BOSTADSRÄTT

Försäljning till bostadsrätter ger kapital som kan användas för upprustning och minskar den finansiella risken för bolaget.

Ombildningar bidrar också till mer blandade upplåtelseformer i området. Vår bedömning är att det finns ett antal hinder för att lyckas med bostadsrättsombildning i utsatta områden.

- erfarenheten från andra liknande ombildningar visar att det ofta svårt att få majoritet för ombildning (2/3).
- priserna från andra ombildningar i ytterområden visar att priset vid försäljning till en nybildad förening normalt ger ett sämre ekonomiskt utfall än Delägarboende.
- kvarvarande hyresgäster brukar uppfatta att förvaltningen blir sämre och dessutom skapas ibland oro och konflikter vid själva ombildningen.
- fastigheterna i miljonprogramområden har ofta stora upprustningsbehov och är svårförvaltade vilket skulle kräva stort engagemang från boende. Erfarenhetsmässigt är det svårt att få en engagerad styrelse och språk problematiken kan påverka förvaltningen.

ÄGARLÄGENHETER

I många länder är ägarlägenheter en vanlig ägarform för bostäder men inte i Sverige.

Sedan 2009 är det tillåtet att i nyproduktion tillskapa ägarlägenheter, volymen är fortfarande mycket begränsad.

Det är för närvarande inget alternativ att ombilda befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter.

Det finns politiska- och branschintressen som driver på frågan om att möjliggöra ägarlägenheter i befintligt bestånd.

Regeringen har tillsatt en utredning om detta.

Vi har här analyserat ett antal punkter rörande ägarlägenheter och då med fokus på effekter för ytterområden.

- Uthyrningen av en ägarlägenhet är fri vilket medför att det inte finns någon kontroll över vem som bor i lägenheten. Dessutom kan man äga fler ägarlägenheter. Detta leder troligen till större andel som hyr ut och den stabilitet som måste skapas i hyrestäta områden riskerar att utebli.
- Det kommer bli många "fastighetsägare" i ett område. Detta kan få effekter på överklagande mm. när området ska förtätas och upprustas. Det blir många sakägare som kan försvåra att ta ett samlat grepp över området.
- För gemensamma utrymmen bildas en samfällighet och för gemensamma anläggningar bildas en gemensamhetsanläggning. Samfälligheten/gemensamhetsanläggningen förvaltas gemensamt av ägarlägenheternas ägare genom en särskild förening. Detta innebär krav på betydande engagemang från ägarna vilket enligt vår bedömning och erfarenhet blir svårt i denna typ av områden. Kostnaderna för driften av de gemensamma utrymmena och anläggningarna fördelas på delägarna och hushållen får en svåröverblickbar årsavgift eftersom större beslut eller oförutsedda kostnader direkt påverkar ägarna.
- Kostnaden för att tillskapa ägarlägenheter i gamla byggnader kommer också bli betydande eftersom alla lägenheter föreslås bli ägarlägenheter även om den nuvarande hyresgästen inte vill äga.

Att stärka områden med Delägarboende

TRAPPHUSINTEGRATION

Segregation innebär att två koncentrerade grupper är uppdelade mellan varandra, medan segmentering är resultatet av att befolkningsgrupper upptar olika delar.

Integrationscirkeln kan skapa en "pepparströareffekt", där områdets olika grupper är blandade och skapar en social gemenskap¹, vi kallad detta Trapphusintegration, se bild 1 nedan.

SOCIAL LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Delägarboende skapar en långsiktig social hållbarhet.

Hushåll med olika inkomster och bakgrund kommer att blandas i samma fastighet/trapphus på ett sätt som inte skapar splittring mellan de som äger och de som hyr.

Vi tror att segregation kan brytas genom att skapa en bestående ekonomiskt blandad hushållsstruktur i likhet med den som fanns när miljonprogrammen byggdes.

Befintliga hyresgäster som erbjuds att bli Andelsägare ges en verklig valfrihet att välja mellan hyresboende och ägande och utan att vara beroende av grannarnas beslut eller att behöva flytta för att kunna byta upplåtelseform.

På detta sätt skapas erbjudande till sina boende som på ett bättre sätt kan tillgodose hushållens preferenser vid olika stadier i livet.

Boende som inte vill äga bor kvar utan någon förändring då fastighetsbolaget är kvar som långsiktig förvaltare. Den valfriheten är extra intressant när man vill förändra befintliga hyresfastigheter.

Delägarboende säkerställer en bibehållen professionell förvaltning av fastigheterna och andra administrativa lösningar för att skapa ett långsiktigt välfungerande boende och trygghet för alla, såväl Andelsägare som kvarvarande hyresgäster.

Vidare förbättras troligen förutsättningarna för handel och service genom att hushåll med stabil ekonomi väljer att bo kvar eller flytta till området, detta gynnar alla boende i området.

Vi tror också att en viktig effekt som kan uppnås med Delägarboende är minskad omflyttning och längre kvarboende som beror på de boendes egna aktiva val att bo kvar i området.

I många sk. problemområden är det låg omflyttningsfrekvens men som ofta kan förklaras av att läget på bostadsmarknaden och brist på möjliga alternativa bostadsalternativ tvingar hushåll att bo kvar. Uppnås kvarboende på grund av att hushåll lättare kan välja boendialternativ inom området ökar boendes incitament att ta ansvar för boendemiljön samt att knyta sociala kontakter.

Om Andelsägare flyttar till ett område med Delägarboende kommer dessa att bli naturliga "ambassadörer" som kan bidra till ett bättre rykte för området uppnås.

EKONOMISK LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Delägarboende skapar en långsiktig ekonomisk hållbarhet.

Delägarboende skapar förutsättningar för fastighetsbolag att med rimliga hyreshöjningar finansiera nödvändig upprustning och nyproduktion och med ett bättre tekniskt och ekonomiskt resultat än vad som uppnås med renovering/nyproduktion utan Delägarboende.

Renovering av lägenheter till olika standard och rimliga hyresnivåer blir ekonomiskt möjligt att förverkliga (utträngningseffekter minimeras).

Andelsfastigheter blir mer ekonomiskt hållbara än andra hyresfastigheter eftersom risken för vakanser vid nedgång på marknaden kommer att vara låg.

Hushåll som äger väljer troligen inte att sälja om priserna är låga på marknaden och hyresgäster som har en rimlig hyresnivå väljer troligen också att bo kvar.

Möjliggörs också en mer blandad hushållsstruktur kan det på flera sätt leda till ökade intäkter för bolagen samt bättre ekonomiskt underlag till nödvändiga investeringar i områdesförbättringar (fritidslokaler, grönområden, cykelvägar, belysning, skolor etc.)

DELÄGARBOENDE kan skapa social integration

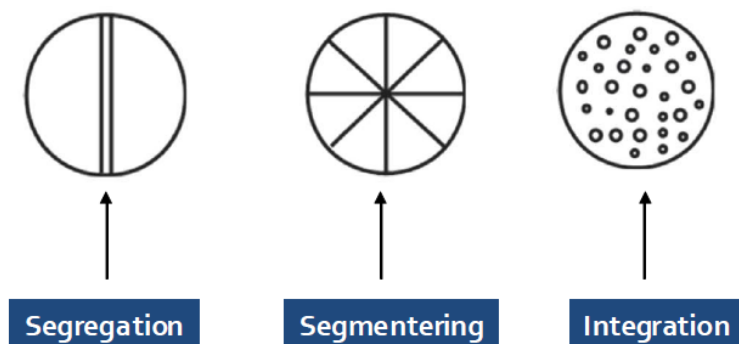


Bild 1

¹ Kearns, A. J. McKee, M. Sautkina, E. Cox, J. Bond, L. *How to mix? Spatial configurations, modes of production and resident perceptions of mixed tenure neighbourhoods*. London: University of London, 2013, 398.

Delägarboende i olika perspektiv

Nedan har vi sammanfattat hur Delägarboende kan påverka kommunen, området och hyresgästerna och samhället i större bemärkelse om Delägarboende etableras i de större regionerna och då får en betydande inverkan på samhället.

DELÄGARBOENDE OCH KOMMUNEN

- Befintliga hyresgäster som vill kunna äga kan göra det utan att flytta till bostadsrätt eller villa i annat område eller annan kommun. Sådan utflyttning kommer troligen att förstärka bostads-segregationen inom kommunen. När Andelsägarlägenheter byter ägare kommer hushåll med stabil ekonomi flytta in där Delägarboende etablerats vilket är positivt för bostadsområdets utveckling samtidigt som kommunens skatteinkomster kan komma att förbättras om köparen kommer från annan kommun. En mer blandad hushållsstruktur skapas.
- Genom de intäkter som kan skapas med Delägarboende möjliggörs renovering och nyproduktion med rimliga hyresnivåer. Detta minskar behovet av bostadsstöd till hushåll och minskar utträngningseffekterna.
- Delägarboende kan inom ramen för den ökande lönsamhet som skapas medföra att områdesförbättringar kan delfinansieras och som då fullt ut inte behöver belasta kommunens ekonomi.
- Möjlighet finns nu att med rimliga hyror och god ekonomi renovera och nyproducera det antal lägenheter som politiker/ägare önskar. Detta borde sammantaget vara argument för att sälja delar av beståndet till en långsiktig aktör som avser att blanda området.

Delägarboende kan på sikt ge kommuner ökade skatteintäkter, mindre utgifter för bostadsstöd, bestående integration och miljonprogramområden förvandlas från en framtida belastning till värdefull tillgång.

DELÄGARBOENDE OCH BOSTADSOMRÅDET

Utanförskap och segregation har varit och är fortfarande verkligheten för många av de områden som byggdes under miljonprogrammet. Med Delägarboende kan dessa tendenser delvis brytas eller motverkas. Många boende uppger att man trivs i miljonprogramområden och en betydande del av hyresgästerna vill äga sin bostad om man fick en rimlig möjlighet. Erbjuds inte möjligheten till ägande sker troligen negativa flyttströmmar som genom Delägarboende eller andra möjligheter till ägande kan begränsas.

Ombildning till bostadsrätt är ofta svåra att genomföra bland annat på grund av majoritetskravet och nyproduktion av bostadsrätter leder ofta till för höga boendekostnader för att långsiktigt efterfrågas i dessa områden.

Dessutom finns risk att det leder till segmentering på områdesnivå (vi och dom) och att hushåll med god ekonomi flyttar från det befintliga beståndet till nyproducerade bostadsrätter vilket på flera sätt är negativt för det befintliga bostadsområdet.

För att skapa ny integration i segregerade bostadsområden anser vi att dessa fem förutsättningar uppfylls;

1. att befintliga hushåll som har möjlighet och önskan att äga inte behöver flytta från fastigheten/området.
3. att hushåll med god ekonomi stimuleras att flyttar till området.
4. att ekonomisk integration blir bestående och med tiden även inkluderar de sociala elementen som krävs för att kunna benämna det som en verkligt långsiktig integration.
5. att upprustning inte enbart görs av byggnader/lägenheter utan satsningar även görs på områdesmiljön, fritidsverksamhet mm så de boende och omvärlden tydligt märker att man som ägare/kommun gör en långsiktig och seriös satsning. Delägarboende är en del av en palett av åtgärder, där kommunen och andra aktörer måste ta sitt ansvar för att lyfta området.

Den nuvarande bostadsbristen i kombination med möjlighet att äga genom Delägarboende kan bidra till att hushåll med god ekonomi flyttar till ett område för att få en bostad. När Andelsägaren sedan flyttar säljs andelen till hushåll med ungefär likartad ekonomisk situation. Därmed blir den ekonomiska integrationen bestående över tiden.

Möjligheten till Delägarboende förändrar rätt hanterat miljonprogramområden till att bli en ekonomisk tillgång.

Detta skapar i sin tur resurser för områdessatsningar i dessa bostadsområden. Vissa miljö- och områdessatsningar kan genom den ekonomi som skapas möjliggöras vilket inte kan uppnås med traditionell investering utan kräver någon annan form av subventioner.

Om fler hushåll med god ekonomi väljer att flytta till Andelsfastigheter eller stanna kvar betyder det också bättre underlag för service och handel i bostadsområdet.

Näringsar som då kan expandera och utvecklas inom bostadsområdet och som då också gynnar alla boende—även hyresgäster.

Delägarboende i olika perspektiv

Delägarboende löser inte frågor som brottslighet, arbetslöshet eller dåliga skolresultat i bostadsområden men den mer blandade hushållstruktur som kan uppnås med Delägarboendet påverkar sannolikt förändringar inom dessa områden i positiv riktning.

Med Delägarboende skapas förutsättning för långsiktig bestående integration, bättre service- och utbud, ekonomi för områdessatsningar.

DELÄGARBOENDE OCH HYRESGÄSTEN

Undersökningar från bland annat hyresgästföreningen och flera bostadsbolag visar att ca 30-50 % av hyresgästerna vill äga sin bostad. Ofta trivs dessa både med lägenheten, området och förvaltningen.

I Sverige totalt äger ca 75 procent av alla svenskar sin bostad (ägande- eller bostadsrätt). Om inte möjligheten att äga finns, flyttar man från området om ekonomin tillåter och i värsta fall även ifrån kommunen.

Delägarboende öppnar en möjlighet till ägande för hyresgäster trots att majoriteter för bostadsrättsombildning saknas i aktuella fastigheter.

Dessutom innebär Delägarboende att de hyresgäster som inte vill äga fortsätter som hyresgäster och med samma förvaltare, dvs. ingen negativ påverkan.

Delägarboende skapar möjlighet att under strukturerade former ge chansen till de hyresgäster som vill äga att göra det samtidigt som hyresgäster som inte vill eller kan köpa behåller fastighetsbolaget som förvaltare och med samma villkor som tidigare.

Införande av Delägarboende kan påbörjas redan om ca 20% av hyresgästerna är med från start.

Andelsfastigheten har en rationell och effektiv förvaltning genom att en Grundandelsägare finns som förvaltare. Vid exempelvis ombildning till bostadsrättsfastigheter blir det ofta helt oerfarna förvaltare i form av bostadsrättsföreningar som dessutom ofta har annan målsättning för fastighetens hyresgäster än god hyresförvaltning.

Detta är självklart ett speciellt stort problem i miljonprogramfastigheter som står inför genomgripande renoveringar.

En annan skillnad mot ombildning till bostadsrätt är att Delägarboende möjliggör försäljning etappvis (en typ av hyr-köp).

Om inte hyresgästen kan eller vill köpa vid första ombildningen kan Grundandelsägaren genomföra framtida försäljningar till hyresgäster, detta kan bidra till att skapa ökat ansvar för

hyreslägenheten och området eftersom man ser möjligheten till ett framtida köp.

Hyresgäster får ett verkligt val att välja ägande eller hyra utan att flytta och Delägarboende bidrar troligen också till en statushöjning som är positiv för alla boende i området.

Delägarboende möjliggör att hyresgäster i Andelsfastigheter kan få lägre hyra än vid renovering/nyproduktion utan Delägarboende.

En professionell förvaltning säkerställs, höjer status för området och ger hyresgäster ett val att äga eller hyra utan att behöva flytta till annan lägenhet, område eller kommun. För hyresgäster som inte vill äga sker ingen förändring vid en ombildning till Andelsfastighet. Hyresgästerna får kvar fastighetsbolaget som förvaltare.



Support och trygghet för Andelsägarna

ANDELSÄGARNÄMNDEN

Eftersom Andelsägarmetoden bygger på speciella avtalslösningar för att reglera samägandet mellan delägarna och dessa är tämligen omfattande har detta forum, **Andelsägarnämnden** för tvistlösning skapats med några av landets mest erfarna jurister inom hyres- och fastighetsjuridik.

Nämnden har till uppgift att som oberoende forum utfärda rekommendationer avseende eventuella tvister mellan delägare i Andelsfastigheten och att detta ska bli snabbare och billigare än domstolsförhandling.

Andelsägarnämnden är inrättad av och administreras av Licensgivaren för Andelsägarmetoden (Andelsägarbolaget M2 AB) men är helt obunden i sina yttranden.

Inga ärenden har hittills behandlats i nämnden.

Andelsägarnämnden har tre ledamöter:



Kjell E. Johansson

Fd. Hyresråd (domare) vid hyresnämnden i Stockholm och tidigare advokat/konsult. Han har även tjänstgjort vid Stockholms tingsrätt och kammarrätten i Stockholm.



Håkan Julius

Tidigare rättschef i dåvarande bostadsdepartementet, chefsrådman vid Stockholms tingsrätt och chef för Hyresnämnden i Stockholm. Han har deltagit som expert i flera statliga utredningar om bl.a. hyra och bostadsrätt.



Tore Ljungkvist

Konsult i fastighetsrätt och tidigare bl.a. hovrättsråd i Hovrätten för Västra Sverige och chefsjurist och vice VD för Fastighetsägarna Stockholm. Han har även deltagit som expert och sekreterare i statliga utredningar.

ANDELSÄGARPORTALEN

Att äga en andel enligt Andelsägarmetoden kräver en del administration av Andelsägarna.

Vi vet att det blir en del frågor kring ägandet därför har Andelsägarbolaget utvecklat en nätbaserad förvaltningshjälp som kallas **Andelsägarportalen**.

Alla som blir Andelsägare får tillgång till Andelsägarportalen och de tjänster som ska underlätta att ha koll på allt som rör ägandet och Andelsägarlägenhet.

Andelsägarportalen används vidare av de mäklare som får försäljningsuppdrag samt för Grundandelsägaren som genom portalen kan administrera sina fastigheter.

Några funktioner i portalen

- Åtkomst till aktuella avtal som rör ägandet
- Andelsfastighetens underhållsplan och planlösningar mm
- Möjlighet att lägga in egna bilder, materiallistor och kontakter
- Få tips och hjälp i samband med deklaration
- Följa prisutvecklingen på sålda andelar
- Tips vad som skall göras när man ska sälja eller hyra ut

ANDELSÄGARPORTALEN

The screenshot shows the Andelsägarportalen website interface. At the top right, there is a 'Logga ut' button. Below the navigation bar, there are several service tiles:

- Andelar till salu:** A tile with a 'Till salu' sign, indicating that shares are available for sale.
- Om din Andelsägarlägenhet:** A tile showing a 3D floor plan and text about finding information and 3D plans.
- Fixat till i lägenheten?:** A tile with an image of a person painting, reminding users to update their maintenance journal.
- Senasta meddelande:** A yellow notification tile dated 07/03 2016 regarding a meeting for shareholders.
- Alla dina avtal på ett säkert ställe!** A tile with an image of a stack of papers, indicating secure document storage.
- Ta del av ditt hems underhållsplan.** A red tile with a calendar icon, reminding users to check their home maintenance plan.
- Saml dina lägenhetsbilder i Andelsägarportalen – lätt och alltid tillgängligt** A blue tile with an image of a building, indicating that apartment photos are easily accessible.
- Felanmälan:** A blue tile with contact information for the reporting office.

www.andelsagarportalen.se

Vad är en Grundandel?

BESKRIVNING GRUNDANDEL

Som tidigare beskrivits skapas en gemensamt ägd fastighet där boende kan vara hyresgäster eller Andelsägare.

Fastigheten benämns **Andelsfastighet** och fastighetsbolaget kallas i metoden för **Grundandelsägare**. Grundandelsägaren kommer alltid att vara majoritetsägare i Andelsfastigheten.

Den ägarandel som tillsammans med dispositionsrätten till en Andelsägarlägenhet som boende förvärvar kallas **Numrerad Ägarandel**. Den ägarandel som Grundandelsägaren innehar kallas för **Grundandel**.

Med Grundandelen följer de administrativa åtagande och funktionsansvar som regleras i Samägande- och Förvaltningsavtalet som gäller mellan delägarna.

Grundandelen genererar intäkter, dels en Förvaltningskostnad som betalas av övriga delägare och dels fastighetens samtliga hyresintäkter.

Utöver de löpande intäkterna kan Grundandelsägaren sälja Numrerade Ägarandelar upp till 2/3 av fastighetens totala antal lägenheter.

Funktionen med en Grundandel är att det alltid ska finnas en starkt huvudägare som har en långsiktig och tydlig strategi för sitt ägande i aktuellt område och som en del i denna strategi vill öka engagemanget bland de boende och samtidigt få intäkter som möjliggör upprustning.

De Numrerade Ägarandelarna säljs med hjälp av mäklare och det kommer ske löpande överlåtelser i takt med att Andelsägare väljer att flytta.

I Botkyrka har det skett ca 45 marknadsförsäljningar via mäklare sedan 2014 och det har fungerat bra.

Även Grundandelen kan överlåtas till annat fastighetsbolag som uppfyller det krav som gäller enligt Andelsägarmetoden.

ÄGARFÖRDELNING

I samband med ombildning görs beräkning av andelstal så alla lägenheter i fastigheten får andelstal som beräknas enligt en fastställd formel i avtalet.

Fördelningen av ägarandelar baseras i huvudsak på lägenhetens storlek i förhållande till all bostadsarea.

Det är 30 % (0,3) av fastigheten som reduceras innan fördelning utifrån lägenhetsarea sker, denna del innehas alltid av Grundandelsägaren (Grundandelens nettoandelstal) och kan ses som andel som motsvarar de allmänna delarna av Andelsfastigheten.

Exempel)

Fastigheten har 100 lägenheter med samma area

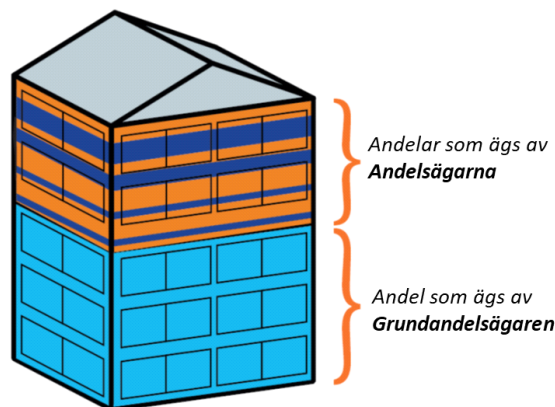
50 lägenheter ombildas till Andelsägarlägenheter

Fördelningsbas: $1,0 - 0,3 = 0,7$

Varje lägenhets andel: $0,7/100 = 0,007$

Totalt ägande för Andelsägarna: $50 * 0,007 = 0,35$

Grundandelsägarens ägarandel: $1,0 - 0,35 = 0,65$



Noterbart är att man inte köper en specifik yta i fastigheten utan en andel i hela fastigheten.

VÄRDERING AV GRUNDANDEL

En Grundandel kan överlåtas.

Det är självklart av stor betydelse vilket marknadsvärde som en Grundandel kan bedömas ha utifrån ett teoretiskt beräknings-sätt och för att kunna bedöma om det föreligger nedskrivnings-behov efter att renovering genomförts.

Det normala är att marknadsvärdet fastställs genom att fastighetens kassaflöde (driftnetto) divideras med ett direktavkastningskrav.

Köp av en Grundandel innebär egentligen inget annat än ett förvärv av andel i fastighet men kombineras i detta fall med åtaganden men som också genererar ett betydande cashflow/ driftnetto.

