



HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOGEMENSKAPER FÖRBÄTTRAS?

FINANSIERAT AV:

FORMAS NATIONELLA FORSKNINGSPROGRAMMET FÖR HÅLLBART
SAMHÄLLSBYGGANDE

Elisabeth Ahlinder och Anna Granath Hansson den 30 nov 2023

AGENDA



Slutpresentation av forskningsprojekt: litteraturoversikt



Utgångspunkter, projektmål och metod



Resultat och slutsatser



Behov av mer kunskap



Publikfrågor och diskussion

Varför så få? Hinder och lösningar?

"Boendegemenskaper", är ett samlingsbegrepp för initiativ baserade på självorganisering och kollektiva lösningar, ex. kooperativa boendeformer, byggemenskaper och co-housing

Vem är de till för?

Organisation, ekonomi och juridik som möjliggör?

- Litteraturoversikt utifrån svenska förutsättningar: Vad skulle behövas för att denna boendeform ska ta fart i Sverige?



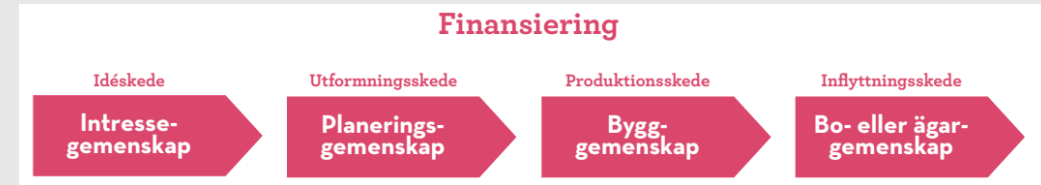
Potentiella effekter av boendegemenskaper:

Varför är de (inte) intressanta?

- Ger den boende inflytande
- Socialt hållbara boendeformer
- Hälsosamma och barnvänliga bostadsområden
- Energieffektiva bostäder
- Ekonomiskt mer åtkomliga bostäder
- Blandade bostadsprojekt
- Bidrag till en varierad stadsbyggnad
- Gentrifiering
- Livsstilsboende för några få

Utgångspunkter

- Att utveckla bostadsgemenskaper är ett komplext och tidskrävande samarbete mellan de framtida boende och med externa parter, t.ex. kommunen, finansiella institutioner och andra bostadsaktörer
- Att äga och förvalta fastigheter gemensamt passar inte alltid i de vanliga fastighetssystemen. Balansen i rättigheter och skyldigheter mellan boende och externa aktörer kan variera.



Bildkälla: companion.se/bygga-bo

- Komplexiteten och behovet av både finansiellt och socialt kapital kan leda till att bostadsformen blir en möjlighet för ett fåtal som i regel redan har tillgång till bostadsmarknaden.
- Skulle det kunna bli en lösning för fler? Vad behövs i så fall?



Bild: Ola Nylander

<https://www.gp.se/kultur/kultur/bygg-ett-hyreshus-med-dina-v%C3%A4nner-1.18912>

METOD

- Del I Litteraturöversikt svensk kontext (inkl. rapporter, hemsidor, litteratur)
- Del II Systematisk litteraturöversikt (vet. art, 2000-2023, europa/västerländska rättsordningar, eng./nordiska språk, inkludering/exkluderingskriterier)
- Del III Syntes av sökresultat, meta-etnografisk - analys och kategorisering av gemensamma tema

Använda databaser:

- Scopus
- Web of Science
- JSTOR
- SpringerLink
- HeinOnline
- Westlaw
- Karnov
- Lovdata
- Juno
- Libris

Hemsidor:

- Boverket
- Riksdagen
- Kollektivhus
- Divcity
- Egnahemsfabriken
- Max4lax
- Socialtbyggande byggemenskap



DEL 1
DEN SVENSKA BAKGRUNDEN

PROBLEMBESKRIVNING
- *VAD BEHÖVS FÖR ATT FÖRBÄTTRA FÖRUTÄSTNINGAR
OCH BREDDA MÅLGRUPPEN?*

Boendegemenskapernas svenska historia

1930-70

- Initialt hyreslägenheter med hög grad av service (mat, tvätt, städ, förskola etc.)
- Frigöra kvinnan från det dagliga arbetet i hushållet, lönearbete utanför hemmet
- Anställd personal utför tjänsterna
- Intellectuell medelklass

1970-

- Gradvis avveckling av den tidigare modellen leder till självorganisering (Hässelby Familjehotell)
- Bygger på eget arbete och samarbete mellan de boende i olika grad
- De kommunala bostadsbolagen deltar på initiativ av boendegrupper (S+G)
- Blandade grupper men kärntrupp med stort socialt kapital
- Intresseorganisationen Kollektivhus NU

2010-

- Föreningen för byggemenskaper (2011)
- Egnahemsfabriken (2017) m.fl. m.fl.
- Nya regler för kommunala bostadsbolag (2011)
- Kommersiella aktörer, co-housing
- Boverket kartläggning
- Startbidrag
- Forskning och utredningar
- Europeiska jämförelser
- Filantropisk stödorganisation (Fölster 2023), integration



Den svenska problembilden

De boende

- De som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden
- Vilka har sociala och ekonomiska resurser att engagera sig?
- Månatliga hushållsutgifter
- De privilegierade inkluderar de mindre privilegierade?
- Hur väljs de boende ut?
- Autonomi och beroende

Samarbetsaktörer

- Kommuner
- Fastighetsägare
- Arkitekter
- Intresseorganisationer
- Motivering genom att inkludera grupper det offentliga har ansvar för
- Finansiärer
- Upplåtelseformer



Den svenska problembilden

Juridiken

- Kooperativ hyresrätt okänd
- Juridik och byggprocess svår att förstå
- Formuleringar i detaljplaner, markanvisningsavtal och exploateringsavtal
- Förvaltningsfasen mindre belyst

Identifierade forskningsfrågor för potentiella lösningar och hinder för vidareutveckling av bogemenskaper i Sverige



För vilka grupper kan bogemenskaper bli en ny möjlighet?



Vad kan bygga och underlätta bogemenskapers nödvändiga relationer till externa parter?



Hur behöver bogemenskaper hanteras juridiskt initialt och över tid?

DEL 2 RESULTAT OCH SLUTSATSER

Vilka lösningar och
hinder hittar vi i den
europeiska
litteraturen?

För vilka grupper kan bogemenskaper bli en ny möjlighet?

Tematisering:

- Inkomstperspektivet
- Det demografiska perspektivet
- Möjligheter och hinder för att blanda olika grupper
- Värderingar och motiv

SLUTSATSER

- Bogemenskaper som möjlighet för fler

- Det behövs mer kunskap om nuvarande bogemenskapers socioekonomiska sammansättning för att bättre förstå vilka som kan inkluderas framåt.
- Låga trösklar när det gäller tid och engagemang öppnar upp för fler att delta.
- Bogemenskaper är komplexa former för social och ekonomisk samverkan som förändras över tid. Denna samverkan bör bygga på delade värderingar och motiv att styra utvecklingen utifrån.
- En balans bör finnas mellan grupper med olika tillgång till sociala och ekonomiska resurser så att allas motivation upprätthålls över tid.
- Att det finns bogemenskaper med olika motiv och värderingar kan underlätta att göra formen känd och accepterad.



Vad kan bygga och underlätta
bogemenskapens nödvändiga relationer till
externa parter?

Tematisering:

- Bottom-up och top-down modeller
- Offentligt stöd till bogemenskaper
- Ägande- och upplåtelseformer
- Kostnadsbesparingar
- Avvägningar i relationer till externa aktörer

SLUTSATSER

- samarbete med externa aktörer

- Socialt och ekonomiskt hållbara "top-down-modeller" kan underlätta för fler att delta i bogemenskaper. Möjliga modeller för detta bör undersökas vidare.
- En fristående kunskapsbank kunde bidra till acceptans och institutionalisering av boendeformen.
- Mångfalden bland bogemenskaper kan bidra till acceptans och spridning av boendeformen.



Hur behöver bogemenskaper hanteras juridiskt initialt och över tid?

Tematisering:

- Grundläggande systematisk rättslig oklarhet
- Formaliserad skyldighet att bidra till det gemensamma
- Neutralitet i planprocesser
- Blandat och reglerat ägande för stabilitet över tid

SLUTSATSER

juridiska förutsättningar initialt och över tid

- Ägandet av mark kan skiljas från ägande av byggnader, samt att markens värde kan separeras från den fria marknaden
- Möjlighet att begränsa medlemmars rätt att överlåta nyttjanderätt/andel i bogemenskap, dels avseende pris, dels rätt för bogemenskapen att välja nya medlemmar,
- Möjlighet att uppställa skyldigheter för medlemmar att bidra positivt till gemenskapen (grund för att kräva avflyttning om en medlem hindrar eller orsakar störningar i gemenskapen)
- Formellt forum och regler för medling och tvistlösning
- Neutralitet i detaljplaner - möjliggör olika boendeorganisationsformer





DEL III
BEHOV AV MER
KUNSKAP

Framtida forskning - vad fattas?

Boende för fler?

- Studera de socioekonomiska profiler olika typer av bostadsgemenskaper har i Sverige i dag och för att sedan därifrån kunna resonera på ett djupare plan kring vilka grupper som realistiskt skulle kunna inkluderas i de olika formerna, i vilken omfattning och på vilket sätt.
- En bättre förståelse för motiv att delta i bostadsgemenskaper och värderingar som baseras på den unikt svenska kontexten
- Undersöka potential i delningsekonomi för att få ner månatliga kostnader genom boendeformen





Framtida forskning - vad fattas?

Samarbete med externa aktörer?

- Undersöka befintliga former och bakomliggande motiv för kommuner och andra externa aktörer till att vara delaktiga i utvecklingen
- Hur externa samarbeten påverkar olika typer av bogemenskapers autonomi, deltagande demokrati samt intern och extern solidaritet i nuvarande svenska kontext
- Generellt mer om förvaltningsfasen



Framtida forskning – vad fattas?

Juridisk grundforskning - vad kan och behöver kunna göras?

- Användning av tomträtt som ett sätt att särskilja ekonomiskt hållbara bostadsgemenskaper från den marknadsmässigt styrda bostadsmarknaden
- Inträdes- utträdesregler?
- Positiv skyldighet att medverka till gemenskapen för medlemmar i bostadsgemenskaper?
- Möjlighet att skapa särskild medlings- och tvistlösningsform för bostadsgemenskaper
- Komparativ analys av olika former av prisregleringsklausuler för att uppnå långsiktigt ekonomiskt hållbara bostäder som i USA och Danmark
- Betydelsen av formulering av detaljplaner, enbart möjliggörande eller potentiell skyldighet för kommuner att skapa planneutralitet?
- Flexibilitet i upplåtelse- och ägandeformer, initialt och över tid.

Tack för er uppmärksamhet!

Elisabeth Ahlinder

elisabeth.ahlinder@juridicum.su.se



Anna Granath Hansson

anna.granath.hansson@nordregio.org



Ett samarbete inom
FORUM FÖR BOSTADSFORSKNING STOCKHOLM