

# Ägarlägenheter på Öckerö – erfarenheter kring förvaltningsfrågor

Hanna Berntsson och Josefin Halldin



**EXAMENSARBETE**  
Högskoleingenjör med inriktning mot Lantmäteri  
Institutionen för ingenjörsvetenskap

# EXAMENSARBETE

## Ägarlägenheter på Öckerö – erfarenheter kring förvaltningsfrågor

### Sammanfattning

I Sverige har det sedan maj 2009 varit tillåtet att bilda ägarlägenheter. En ägarlägenhet är en typ av fastighet som är avgränsad både horisontellt och vertikalt och avsedd att innehålla endast en bostadslägenhet. Ägarlägenheten ägs som vilken fastighet som helst och kan därmed fritt hyras ut, pantsättas, belånas och överlåtas.

Några av de första att satsa på den nya bostadsformen var det kommunala bostadsbolaget på Öckerö, Öckerö Bostads AB. Bolaget startade 2009 projekteringen av ett nytt bostadsområde som omfattades av 5 huskroppar om totalt 50 ägarlägenheter på Breviksängar. Öckerö Bostads AB styckade av 50 ägarlägenheter varav de sålde 30 av lägenheterna och behöll 20 lägenheter för uthyrning. Det är kombinationen bolagsägande och privat ägande men också hur förvaltningen har fungerat som har undersökts och analyserats. Både lekmannaperspektivet och fackmannaperspektivet har belysts.

En anledning till att bolaget valde att sälja 30 av de 50 ägarlägenheterna var för att bolaget ville delfinansiera de 20 hyreslägenheterna och på så sätt hålla hyresnivån för en nyproducerad lägenhet på en rimlig nivå. Att hyresrätterna delfinansieras med försäljning av ägarlägenheter leder till att bostadsbolaget kan erbjuda hyresgästerna en lägre hyra jämfört med om hela projektet hade varit hyresrätter

Blandningen av hyresrätter och ägarlägenheter upplevs av de flesta som positiv. Vissa av ägarlägenheternas ägare anser dock att hyresgästerna inte är lika rädda om området som ägarlägenhetsägarna. Ser man till de grannelagsrättsliga reglerna är det däremot mer säkert att bo bredvid en hyresgäst än att bo bredvid en ägarlägenhetsägare eftersom en hyresgäst kan avhysas om denne orsakar störningar i boendet medan en ägarlägenhetsägare inte kan avhysas även om denne orsakar störningar.

Öckerö Bostads AB hade också en integrationstanke om att blanda olika typer av människor och familjekonstellationer på Breviksängar, därför blandades hyresrätter och ägarlägenheter i samtliga hus, detta är dock svårt att införliva på Öckerö på grund av att hyrorna och kostnaden för en ägarlägenhet fortfarande är relativt höga.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar bildades för att tillgodose ägarlägenheternas

<b>Datum:</b>	2012-05-25
<b>Författare:</b>	Hanna Bertsson och Josefin Halldin
<b>Examinator:</b>	Peter Brynte
<b>Handledare:</b>	Svante Dolf och Per Rune Karlsson, Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning
<b>Program:</b>	Lantmäteringenjörsprogrammet
<b>Huvudområde:</b>	Lantmäteriteknik
<b>Poäng:</b>	15 högskolepoäng
<b>Nyckelord:</b>	Ägarlägenhet, samfällighet, samfällighetsförening, gemensamhetsanläggning, förvaltning
<b>Utgivare:</b>	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

## **EXAMENSARBETE**

gemensamma behov. Alla ägarlägenheternas ägare, både privata ägare och bostadsbolaget, ingår i Norra Breviks samfällighetsförening som förvaltar samfälligheterna och gemensamhetsanläggningarna. Denna gemensamma förvaltning upplevs till stor del ha fungerat bra. Att Öckerö Bostads AB representeras i styrelsen är bra dels för att bolaget representerar hyresgästerna, men också för att Öckerö Bostads AB har kunskap om fastighetsförvaltning. Det finns dock ägarlägenhetsägare som anser att Öckerö Bostads AB inte skall vara med i styrelsen.

Bland de som äger sina ägarlägenheter har det uppstått oklarheter från kring bolagets olika roller. En gränsdragning mellan bolagets roll som byggherre och bolagets roll som fastighetsägare bör vara tydligare för att undvika missförstånd, speciellt viktigt är det innan garantitidens utgång för att inte blanda ihop byggherrefrågor och föreningsfrågor.

## Condominiums on Öckerö - experiences in management issues

### Summary

In Sweden, it has since May 2009 been allowed to form condominiums. A condominium is a type of property that is defined both horizontally and vertically and which is adapted to contain only one dwelling. The condominium is owned like any other property and can thus freely leased, pledged, mortgaged and sold.

Some of the first to invest in the new housing form was the municipal housing company in Öckerö, Öckerö Bostads AB. The company started in 2009 the design of a new residential area including five buildings on a total of 50 condominiums on Breviksängar. Öckerö Bostads AB formed 50 condominiums; they sold 30 of the apartments and retained 20 apartments for rental. It is the combination of corporate ownership and private ownership, but also how the administration has worked which has been examined and analyzed.

One reason the company chose to sell 30 of the 50 condominiums was because the company wanted to part-finance 20 rental apartments, thus keeping the level of rents for newly built apartment at a reasonable level.

To partly finance the tenancy rights with the profits from the condominiums the company can offer tenants a lower rent than if the entire project would have been tenancy rights.

The mixture of rental apartments and condominiums are perceived by most as positive. Some of the condominium owners believe that the tenants are not as protective of the area as the condominium owners. Looking at the neighbor legal rules it is safer to live next to a tenant than to live next to a condominium owners because a tenant can be evicted if he does cause interference in their homes while a condominium owner cannot be evicted even if they cause interference.

Öckerö Bostads AB also had an integration idea of mixing different types of people and families in Breviksängar, therefore, mixed rental apartments and condominiums in all houses. The idea of integration is difficult to incorporate in Öckerö because the rents and the cost of a condominium are still relatively high.

<b>Date:</b>	May 22, 2012
<b>Author:</b>	Hanna Berntsson och Josefin Halldin
<b>Examiner:</b>	Peter Brynte
<b>Advisor:</b>	Svante Dolff och Per Rune Karlsson, Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning
<b>Programme:</b>	Land Surveying
<b>Main field of study:</b>	Land Surveying
<b>Credits:</b>	15 HE credits
<b>Keywords</b>	Condominium, joint property, formation of condominium, joint facility, management
<b>Publisher:</b>	University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se
	<b>Education level:</b> First cycle

Communities established to meet the condominium owners common needs. All condominium owners, both private owners and the housing association, is a partner in Norra Breviks samfällighetsförening which administers the communities. This common management has functioned well. Öckerö Bostads AB are represented on the board, which is good partly because the company represents tenants, but also because Öckerö Bostads AB has knowledge of property management. However, there are condominium owners who believe that Öckerö Bostads AB shall not remain on the board.

Among those who own their condominiums, there has been confusion from around the company's various roles. A distinction between the company's role as developer and the company's role as a property owner should be clearer to avoid confusion, It's especially important to not mix up issues of building contractor and issues of societies after the date of warranties.

## **Förord**

Vi vill börja med att tacka våra handledare, Svante Dolff och Per Rune Karlsson från Lantmäteriet i Strömstad för deras vägledning och tankar kring detta examensarbete omfattande 15 högskolepoäng. Examensarbetet har arbetats fram av oss under vårterminen 2012 som ett avslutande moment för vår utbildning på lantmäteringenjörsprogrammet vid Högskolan Väst.

Vi vill också tacka Peter Brynte för hans råd vid handledarmöten om hur vi skulle gå vidare i arbetet och vad som var intressant att belysa i arbetet.

Tack även till Tomas Aebeloe, Tomas Karlström och en av lekmännen i föreningens styrelse som har ställt upp på intervjuer under arbetets gång. Ett stort tack till alla ägarlägenhetsinnehavare på Öckerö som valt att delta i vår enkätundersökning.

Tack till Håkan Jensen för din vägledning vid bearbetningen av enkätresultaten.

Tack också till Paula Berntsson på institutionen för individ och samhälle, avdelningen för utbildningsvetenskap och språk, för din hjälp vid utformning av enkät.

Trollhättan den 24 maj 2012

Hanna Berntsson och Josefin Halldin

## Innehåll

Sammanfattning .....	i
Summary.....	iii
Förord.....	1
Ordlista.....	4
1 Inledning.....	1
1.1 Bakgrund/problembeskrivning.....	1
1.2 Syfte med undersökningen .....	1
1.3 Avgränsningar.....	2
1.4 Kommentarer till rapportens upplägg.....	3
2 Metod/tillvägagångssätt .....	4
2.1 Studiens undersökningsmetodik.....	4
2.1.1 Tillvägagångssätt.....	4
2.1.2 Metodval.....	4
2.1.3 Metodproblem .....	6
3 Ägarlägenheter .....	7
3.1 Ägarlägenheter – en ny boendeform i Sverige.....	7
3.1.1 Referensram .....	7
3.1.2 Empiriskt resultat .....	9
3.1.3 Diskussion .....	10
4 Samfälligheter.....	11
4.1 Samfällighet – ett gemensamt behov .....	11
4.1.1 Referensram .....	11
4.1.2 Empiriskt resultat.....	12
4.1.3 Diskussion .....	14
4.2 Samfällighetsföreningen och styrelsens sammansättning.....	15
4.2.1 Referensram .....	15
4.2.2 Empiriskt resultat.....	17
4.2.3 Diskussion .....	20
4.3 Föreningsstämman – den enskilda fastighetsägarens möjlighet att påverka förvaltningen.....	21
4.3.1 Referensram .....	21
4.3.2 Empiriskt resultat.....	23
4.3.3 Diskussion .....	24
5 Grannelagsrättsliga frågor.....	26
5.1 Hantering av grannelagsrättsliga frågor som uppstår vid ägarlägenheter– en jämförelse med andra boendeformer.....	26
5.1.1 Referensram .....	26
5.1.2 Empiriskt resultat.....	28
5.1.3 Diskussion .....	29
6 Öckerö .....	31
6.1 Öckeröprojektet – unik förvaltningssituation.....	31
6.1.1 Referensram .....	31
6.1.2 Empiriskt resultat.....	32
6.1.3 Diskussion .....	36
7 Slutsatser.....	37

7.1	Sammanfattande slutsatser.....	37
7.2	Uppslag till nya studier i framtiden.....	38

## **Bilagor**

- A. Intervju med Tomas Karlström
- B. Intervju med Tomas Aebeloe
- C. Intervju med lekman i styrelsen
- D. Enkät – Ägare av ägarlägenhet
- E. Missivbrev



## Ordlista

För begrepp och förkortningar som förekommer i rapporten görs ett enklare förtydligande av dessa nedan.

**3D-fastighet** – förkortning för *tredimensionell fastighet*, vilket är en fastighet som är avgränsad både horisontalt och vertikalt

**AL** – Anläggningslag, SFS 1973:1149

**Andelstal** – En fastighet som är med i en gemensamhetsanläggning tilldelas ett *andelstal* för att bestämma hur anläggningens kostnader ska fördelas

**Andelstalsmetoden** – att medlemmarnas röstetal beräknas efter fastigheternas andelstal vid röstning.

**Anläggningsförrättning** – en lantmäteriförrättning vid vilken en gemensamhetsanläggning bildas

**Byggherre** - den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

**Delägarfastighet** – en fastighet som har del i samfällighet

**Delägarförvaltning** – ett sätt att förvalta en gemensamhetsanläggning eller samfällighet. Delägarförvaltning innebär att alla deltagande fastighetsägare måste vara överens om alla åtgärder som ska vidtas.

**Fastighetsbeteckning** – varje nybildad fastighet tilldelas ett unikt nummer, en *fastighetsbeteckning*

**Fastighetsbildning** – en åtgärd som vidtas enligt fastighetsbildningslagen FBL. Åtgärden innebär att fastighetsindelningen ändras, att ett servitut bildas ändras eller upphävs, eller att en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

**Fastighetsbildningsbeslut** – ett beslut om fastighetsbildning, beslutet tas av lantmäterimyndigheten

**Fastighetsbildningsförrättning** – en lantmäteriförrättning som medför fastighetsbildning

**Fastighetsreglering** – ombildning av fastigheter

**FBL** – Fastighetsbildningslag, SFS 1970:988

**Föreningsförvaltning** – ett sätt att förvalta en gemensamhetsanläggning eller samfällighet. Delägarna som ska ta hand om förvaltningen bildar en samfällighetsförening.

**Föreningsstämma** – en samfällighetsförenings högst beslutande organ. Här utövar medlemmarna sin rätt att delta i föreningens angelägenheter.

**Förnyelsefond** – i vissa fall ska en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen.

**Gemensamhetsanläggning** – en anläggning som hör till flera fastigheter gemensamt.

**Grannelagsrättsliga problem** – problem som gäller rättsförhållanden mellan grannar. T.ex. om man inte tar hänsyn till omgivningen.

**Huvudtalsmetod** – omröstning där endast en röst räknas per närvarande föreningsmedlem oavsett hur många fastigheter denne äger.

**Hyresrätt** – en typ av upplåtelseform där en hyresgäst hyr en bostad eller lokal av en hyresvärd.

**Interimsstyrelse** – en tillfällig styrelse som tillsätts innan en förening eller organisation är formellt bildad, dess uppgift är att förbereda föreningsbildandet.

**JB** – Jordabalk, SFS 1970:994

**Juridisk person** – en juridisk person kan förvärva rättigheter och skyldigheter, ingå avtal, äga tillgångar m.m. Några exempel på juridiska personer är: bolag, föreningar, kommun, stat m.fl.

**Kvalificerad majoritet** – Vissa beslut som tas i en förening kräver kvalificerad majoritet, vilket innebär att minst två tredjedelar av rösterna krävs för att beslutet ska kunna tas.

**Lantmäteriförrättning** – en förrättning som utförs av lantmäterimyndighet. Förrättningen kan bland annat pröva fråga om fastighetsbildning.

**Lantmäterimyndighet** – handlägger lantmäteriförrättningar, kan vara statlig eller kommunal.

**Lämplighetsvillkor** – villkor som avgör om det är lämpligt att fastighetsbildning sker, lämplighetsvillkoren finns i Fastighetsbildningslagens fjärde kapitel.

**Mark- och miljödomstol** – domstol som bland annat prövar fastighetsbildningsmål.

**Samfällighet enligt AL** – de deltagande fastigheterna i en gemensamhetsanläggning bildare en särskild samfällighet som står för utförande och drift.

**Samfällighet enligt FBL** – mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

**Samfällighetsförening** – förvaltar en samfällighet genom föreningsförvaltning. Föreningens medlemmar utgörs av delägarna i samfälligheten.

**SFL** – Lagen om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150.

**Stadgar** – föreningens regler som har antagits av delägarna. Att bilda stadgar är ett krav i en samfällighetsförening.

**Styrelse för samfällighetsförening** - skall bestå av en eller flera ledamöter och är behörig att företräda föreningen i angelägenheter som berör tredje man.

**Ägarlägenhet** - en 3D-fastighet som är avsedd att rymma endast en bostadslägenhet den bildas genom fastighetsbildningsbeslut i lantmäteriförrättning

## 1 Inledning

### 1.1 Bakgrund/problembeskrivning

I maj 2009 blev det tillåtet i Sverige att bilda ägarlägenheter. En ägarlägenhet är en 3D-fastighet som är avsedd att endast rymma en bostadslägenhet. Ägarlägenheter bildas genom fastighetsbildningsbeslut i en lantmäteriförrättning och ägs på samma sätt som alla andra fastigheter, exempelvis radhus och villor, det vill säga med full äganderätt.

I Öckerö kommun som ligger i Göteborgs norra skärgård, var man bland de första som satsade på ägarlägenheter i Västsverige. NCC Construction Sverige fick uppdraget att bygga totalentreprenad<sup>1</sup> åt det kommunala bostadsbolaget Öckerö Bostads AB som var byggherre för projektet. I augusti 2009 påbörjades byggandet av ägarlägenheter på Breviks ängar på Öckerö. Lägenheterna var klara för inflyttning hösten 2010.

Det byggdes fem tvåvåningshus om totalt 50 lägenheter. Öckerö Bostads AB valde att stycka av alla lägenheter så de blev ägarlägenheter, det vill säga enskilda fastigheter. Bostadsbolaget valde sedan att sälja 30 av dem som ägarlägenheter och behålla resterande 20 ägarlägenheter och hyra ut dessa.

När ägarlägenheterna styckades av, tillförsäkrades de samtidigt de rättigheter som behövdes för att ägarlägenheterna skulle kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. För varje enskild huskropp bildades därför en samfällighet och en gemensamhetsanläggning som det specifika husets ägarlägenheter har lika andel i. Det bilades också en gemensamhetsanläggning och en samfällighet som är gemensamma för alla ägarlägenheter i alla huskroppar i området. Gemensamhetsanläggningarna och samfälligheterna förvaltas av Norra Breviks samfällighetsförening.

Blandningen av hyresrätter och ägarlägenheter samt den gemensamma förvaltningen av ett kommunalägt bolag och privatpersoner gör denna situation ovanlig och därför intressant att studera djupare.

### 1.2 Syfte med undersökningen

*Huvudsyfte:*

Syftet med undersökningen är att utreda hur förvaltningen av ägarlägenhetsföreningen på Öckerö fungerar. Speciellt med hänsyn till Öckerö Bostads AB:s stora dominans i föreningen. Förvaltningen som uppstått där är unik och därför intressant att ta upp.

---

<sup>1</sup> Bofast (2010). Eva Blomberg - "Ägarlägenhet och hyresrätt i samma hus", digital artikel.

*Delsyften:*

Andra syften med undersökningen är att få svar på om erfarenheter kring förvaltningen uppstått som kan tillämpas vid nybildningar av liknande art.

Vad har varit besvärligt resp. enkelt sedan föreningen startades?

Hur har det fungerat hittills i föreningen i Öckerö angående de grannelagsrättsliga problemen?

Hur behandlas i lagen de grannelagsrättsliga problemen som kan uppstå vid ägarlägenheter? En jämförelse med andra boendeformer kommer att göras för att få ett bra perspektiv.

Hur fungerar övergången från den föreningsstyrelse som byggherren tillsatt till den föreningsstyrelse som fortsättningsvis skall förvalta samfälligheterna och gemensamhetsanläggningarna genom samfällighetsföreningen? Hur fungerar det att anställda från Öckerö Bostads AB nu sitter i styrelsen för samfällighetsföreningen då företaget var byggherre i projektet? Både på ordförande- och sekreterarposten sitter personer som jobbar på Öckerö Bostads AB.

Rapportens resultat belyses både från ett lekmannaperspektiv och från ett fackmannaperspektiv då båda perspektiven är intressanta. Det fackmannamässiga perspektivet är intressant främst för fackmän inom fastighetsbranschen men också för kommuner m.fl. Erfarenheter från detta projekt kan för fackmännen vara bra att ha med sig till framtida liknande projekt för att undvika eventuella brister i förvaltningen.

Det kan också vara bra att få reda på lekmännens uppfattning om förvaltningen av samfälligheterna då det i de flesta fall är lekmän, och inte fackmän, som kommer förvärva och bruka ägarlägenheterna, samt förvalta tillhörande samfällighetsföreningar. Lekmännens intresse och uppfattning i Öckerö-fallet är också bra att få reda på för att utreda om fler liknande projekt ska genomföras. Förutsättningen för de flesta projekten är ändå att någon ska vilja förvärva ägarlägenheterna.

### **1.3 Avgränsningar**

Frågor angående de ekonomiska aspekterna kring förvaltningen tas inte upp i arbetet. Rapportens fokus ligger mer på de sociologiska aspekterna.

Angående de grannelagsrättsliga reglerna har författarna valt att bara fråga de 30 som äger sina lägenheter och bor på Breviksängar hur de upplever att det har fungerat. Hyresgästerna kommer inte ha möjlighet att få besvara den frågan då författarna anser att bostadsbolaget skall föra talan för hyresgästerna.

Bostadsbolaget har inte fått besvara samma enkät som de boende, trots att de är ägarlägenhetsägare. Detta beror på att enkätundersökningen vände sig till de som bor på Breviksängar, bostadsbolaget är endast ägare och bor inte på Breviksängar.

Bostadsbolaget får istället besvara liknande frågor genom intervjun med Tomas Aebeloe, Öckerö Bostads AB:s VD.

### **1.4 Kommentarer till rapportens upplägg**

Ett akademiskt arbete läggs fram vid högskola eller universitet. På ett akademiskt arbete ställs ett flertal krav. Vid skrivandet utgår uppsatsen från ett befintligt akademiskt kunskapsområde med syfte att skapa nya kunskaper som kompletterar den befintliga. Frågor av allmänt och teoretiskt intresse tas upp i uppsatsen. Det skall löpa en röd tråd genom hela uppsatsen så att läsaren klart förstår kopplingen mellan uppsatsens olika delar. Läsaren ska själv kunna ta ställning till studien genom att studiens upplägg, genomförande och resultat redogörs noggrant och fullständigt.

För att presentera rapportens huvuddel har författarna valt att under varje frågeställning dela upp texten i tre olika underrubriker - referensram, empiriskt resultat och diskussion. Under referensramen framställs teorier kring ämnets frågeställning. Under det empiriska resultatet redovisas de resultat som erhållits under arbetets gång, bl.a. enkätsvar och intervjuer. Under diskussionen vävs referensramen och det empiriska resultatet samman med författarnas egna åsikter och förbättringsförslag kring frågeställningen. Syftet med att ha denna uppdelning vid varje frågeställning är att läsaren lättare skall kunna hitta och relatera till vad som kommenteras i diskussionsavsnittet kring referensramen och det empiriska resultatet.

I bilaga A finns en transkribering av telefonintervjun med Tomas Karlström. Tomas var VD på Öckerö Bostads AB och också den som var drivande i Breviksängarprojektet. Han satt även på ordförandeposten i samfällighetsföreningens interimsstyrelse.

I bilaga B finns en transkribering av intervjun med Tomas Aebeloe som genomfördes på Öckerö Bostads AB:s kontor på Öckerö. Tomas är VD på Öckerö Bostads AB och sitter dessutom som ordförande i Norra Breviks samfällighetsförening.

I bilaga C finns en transkribering av telefonintervjun med en av lekmännen i samfällighetsföreningens styrelse.

I bilaga D finns enkäten som skickades ut till ägarlägenhetsägarna på Breviksängar. En sammanställning av enkätsvaren som kom in finns också här.

I bilaga E finns missivbrevet som medföljde enkäten vid utskicket. I missivbrevet förklarades bland annat enkätens syfte och varför respondenternas svar var viktigt.

## 2 Metod/tillvägagångssätt

### 2.1 Studiens undersökningsmetodik

#### 2.1.1 Tillvägagångssätt

Med hjälp av litteraturstudier byggde författarna upp sin kunskap inom området för att sedan komplettera med aktuell information genom undersökningar som är av direkt relevans för studiens syfte.

Arbetet började med en litteraturstudie där information samlades in från böcker och olika tidsskrifter. Litteratur som användes var bland annat av boken *Samfälligheter: handbok för samfällighetsföreningar* av Tommy Österberg samt artiklar ur branschtidningen *Aspect*, som båda rekommenderades av författarnas handledare. Även boken *Seminarieboken – att skriva, presentera och opponera* av Maria Björklund och Ulf Paulsson användes för att bygga upp en kunskapsgrund kring till metodval och arbetsstruktur.

Ett par kapitel som behandlar ägarlägenheter och samfällighetsföreningar skrevs enligt överenskommelse med handledarna. Efter detta hölls ett möte med handledarna där det diskuterades om hur arbetet skulle fortskrida angående metodval, frågeställningar m.m.

Vid detta möte 3 veckor in i arbetet kom författarna och handledarna gemensamt fram till att Öckerö-fallet kunde vara intressant att studera då de har en unik förvaltningssituation. Därför gjordes det en inriktning på hur förvaltningen fungerar just på Öckerö istället för i hela Sverige, som var grundtanken vid arbetets start.

Under hela arbetet har författarna valt att arbeta tillsammans på skolan i Trollhättan. Det valet gjordes för att snabbt skapa en gemensam teoretisk grund inom ämnet. Den gemensamma teoretiska grunden underlättade vid utformning av enkät- och intervjufrågor. Utformningen av dessa frågor gav svar som har varit viktiga för att få fram de resultat som presenteras i arbetet. Även om författarna arbetat tillsammans har vissa arbetsuppgifter delats upp för att sedan läggas samman och bilda en helhet.

Kontakt med externa handledare har skett via mail och telefon för att underlätta och effektivisera arbetet. Ett fåtal möten med dem har också ägt rum för att diskutera viktiga frågor och följa upp arbetet. Dessa möten har hållits i Uddevalla.

#### 2.1.2 Metodval

I Öckerö-fallet är det kommunala bostadsbolaget Öckerö bostads AB en stor delägare i samfällighetsföreningen, då de äger 20 av de 50 ägarlägenhetsfastigheterna, det vill säga 40 %. VD:n för Öckerö bostads AB sitter även på posten som ordförande i föreningen.

### **2.1.2.1 Fallstudie - intervju**

För att få svar på hur förvaltningen fungerar i detta fall då det kommunala bostadsbolaget är en så stor aktör gjorde vi en fallstudie som är en typ av kvalitativ undersökning. En kvalitativ studie valdes för att få bra svar på våra frågeställningar kring hur det verkligen fungerar med förvaltningen. Väljer man metoden fallstudie skapas möjlighet att få en djupare förståelse av den studerade enheten, men det kan vara svårt att generalisera resultaten.

I fallstudien gjordes en telefonintervju med bostadsbolagets förra VD Tomas Karlström, se bilaga A. Han var den som drev projektet från bolagets sida och satt också som ordförande i samfällighetsföreningen när den startade. Tomas Karlström var mycket aktiv när föreningen startades och kunde därför ge svar på många frågor om hur den inledande förvaltningen fungerat.

Intervjuer gjorde också med några som sitter i styrelsen för föreningen idag för att få deras synpunkter. Genom intervjuerna fick vi tillgång till data som samlats in i syfte att användas i vår aktuella studie, primärdata. Fördelen med intervjuer är att det är lätt att få tag i ”rätt person”. Nackdelen är att intervjuer är tidskrävande och kräver mycket efterbearbetning.

En av de personer som författarna valde att intervjua från styrelsen var föreningens styrelseordförande, Tomas Aebeloe, som också sitter som VD för Öckerö Bostads AB, se bilaga B. Han intervjuades då han idag är den som är aktiv från bolagets sida i föreningen. Att Tomas Aebeloe också är styrelseordförande i föreningen motiverade ytterligare att intervjua honom, då ordföranden har huvudansvaret inom styrelsen och är föreningens ansikte utåt.

För att få en uppfattning om hur privatpersonerna som köpt sina ägarlägenheter upplever förvaltningssituationen, gjordes också en telefonintervju med en aktiv styrelseledamot som bor i området, en lekman, se bilaga C.

### **2.1.2.2 Enkätundersökning**

Intervjuerna ovan kompletterades även med en enkätundersökning till de 30 ägarlägenhetsägarna på Breviksängar för att få in synpunkter också från de som inte intervjuades, se bilaga D.

Målet med enkäten var att få svar på de frågeställningar som lagts fram i arbetet. Enkätens huvudfrågor behandlade bland annat aktivitet i samfällighetsföreningen, hur man ser på samarbetet med Öckerö bostads AB, om man upplevt problem av olika slag i området och vad de boende anser om denna unika bostadssituation.

Enkäten utformades av författarna i samråd med handledare och lärare på skolan. Frågorna i enkäten försökte anpassas till respondenterna, frågorna skulle vara lätta att förstå och lätta att svara på.



Att enkäter inte skickades ut till hyresgästerna i området beror på att hyresgästerna inte har någon juridisk möjlighet att påverka i samfällighetsföreningen. Deras röst i föreningen skall göras hörd av Öckerö Bostads AB, som äger lägenheterna där hyresgästerna bor. Eftersom hyresgästerna inte skulle svara på frågor om arbetets huvudfråga kring hur förvaltningen fungerat, ställdes inte heller någon fråga till hyresgästerna om hur de upplevt de grannelagsrättsliga frågorna, eftersom de grannelagsrättsliga frågorna är en mindre del av arbetet. Författarna tror också att bostadsbolaget även i de grannelagsrättsliga frågorna ska göra hyresgästernas röster hörda.

Vid användning av enkäter och intervjuer ökar validiteten genom formulering av tydliga, ej vinklade frågor. Med validitet menas: i vilken utsträckning man mäter det man avser att mäta.

Fördelen med enkäter är att det är tidseffektivt. Väljer man metoden skriftlig enkät kan det genereras data från många respondenter om svarsfrekvensen blir bra, vilket ger goda möjligheter till att få generaliserbara resultat. Nackdelen med enkäter är att svarsfrekvensen kan bli låg om enkäten blir liggandes hos ”svararen”, det kan också vara svårt att få tag i rätt person att svara på enkäten samt att det kan vara svårt för de som ska svara att förstå frågorna som vi ställt.

Då svaren från enkäterna hade kommit in och intervjuer hade genomförts sammanställdes och analyserades svaren för att få en bra bild av den nuvarande situationen.

### **2.1.3 Metodproblem**

Det första problemet som stöttes på under arbetets gång var konsekvensen av att byta inriktning tre veckor in i processen. Att vi bytte inriktning ledde till att vår projektplanering fick skrivas om. Det blev också mindre tid till att skicka ut enkäter, genomföra intervjuer och bearbeta samt analysera resultaten.

Enkäter (se bilaga D) samt medföljande missivbrev (se bilaga E) skickades ut till de 30 ägarlägenhetsägarna och svar kom in från totalt 14 respondenter. Att tiden var knapp ledde till att det inte fanns möjlighet att hinna skicka ut påminnelser till respondenterna om vikten av att de svarade på enkäten. Detta kan ha påverkat svarsfrekvensen. På grund av att det inte kommit in fler än 14 svar på de 30 utskickade enkäterna kan det vara svårt att dra några säkerställda statistiska slutsatser.

Då samfällighetsföreningen bara funnits i ca 2 år har den kanske inte ”satt” sig ordentligt. Det har inte hunnit utvecklas några rutiner kring hur olika frågor ska behandlas.

## 3 Ägarlägenheter

### 3.1 Ägarlägenheter – en ny boendeform i Sverige

#### 3.1.1 Referensram

##### **Bakgrund**

Frågan om att införa en lagstiftning om ägarlägenheter – dvs. möjlighet att äga lägenheter i flerbostadshus - har diskuterats vid olika tillfällen i riksdagen ända sedan 1881<sup>2</sup>. Under senare hälften av 1900-talet har frågan om ägarlägenheter fortsatt att debatteras och flera förslag om införandet av sådana lägenheter har väckts och behandlats i riksdagen.

Ett förslag till lagstiftning lades fram 1982 genom betänkandet *Ägarlägenheter – de fastighetsrättsliga förutsättningarna*<sup>3</sup>. Detta förslag ledde dock inte till någon lagstiftning. De som var negativa till förslaget menade att bostadsrätten till stor del tillgodosåg de syften som hade framförts för ägarlägenheter och att regelsystemet skulle bli alltför komplicerat. Under de följande 25 åren utreddes frågan om ägarlägenheter ett antal gånger. Regeringens proposition 2008/09:91 – *ägarlägenheter*, ledde däremot till att lagregler om ägarlägenheter – en ny typ av boende i Sverige - infördes i maj 2009. Sedan maj 2009 går det alltså att med full äganderätt äga sin egen lägenhet, sitt eget boende, i ett flerbostadshus.

##### **Definition av ägarlägenhet**

En fastighet som är avgränsad både horisontalt och vertikalt benämns enligt 1 kap. 1 a § JB och 1 kap 1 a § FBL som tredimensionell fastighet. Genom att avgränsa fastigheten i sin helhet både vertikalt och horisontalt kan ett hus delas upp i flera fastigheter. Tredimensionella fastigheter kallas också 3D-fastigheter. En undergrupp till 3D-fastigheter är ägarlägenhetsfastigheter, som även kallas ägarlägenheter. En ägarlägenhet är en 3D-fastighet som är avsedd att endast rymma en bostadslägenhet. Vanliga traditionella småhus som är uppförda på marken är exempel på sådant som inte kan bildas i form av ägarlägenhetsfastigheter.

Det finns särskilda villkor för ägarlägenhetsfastigheter. Dels finns det generella lämplighetsvillkor för fastighetsbildning, sedan finns det särskilda bestämmelser för 3D-fastigheter. Utöver de tidigare nämnda bestämmelserna gäller även ytterligare särskilda bestämmelser för ägarlägenhetsfastigheter.

---

<sup>2</sup> SOU 2002:21. Förslag till lag om en ny boendeform som ger äganderätt till en enskild lägenhet i ett flerbostadshus, (ägarlägenheter).

<sup>3</sup> SOU 1982:40. Förslag till en lag om ägarlägenheter och en därtill knuten lag om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom.

### **Hur ägarlägenheter bildas**

Ägarlägenheter bildas genom fastighetsbildningsbeslut i en lantmäteriförrättning. Förrättningen startas genom att behörig sökande lämnar in skriftlig ansökan till lantmäterimyndigheten. Den som söker är ofta ägare till stamfastigheten som ska delas upp i ägarlägenhetsfastigheter. En ägarlägenhet brukar avgränsas så att det som ingår är dels själva lägenheten, samt dess ytskikt mot lägenhetsavskiljande väggar, ytterväggar, golv- och takbjälklag. Ägarlägenheter får bara bildas om de ingår i en sammanhållen enhet med minst 3 ägarlägenhetsfastigheter. Detta innebär att ägarlägenheterna ska höra ihop såväl fysiskt som juridiskt.

Vidare får ägarlägenheter bara bildas i samband med nyproduktion av bostadslägenheter eller om det är klarlagt att utrymmet som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte har använts som bostadslägenhet under de senaste 8 åren. Det vill säga vid ombyggnad av byggnader som tidigare använts för andra ändamål, till exempel om man bygger om en kontorsbyggnad eller en skola. Det handlar ofta om att man bygger nytt ovanpå en befintlig byggnad. Affärslokaler får inte delas in som ägarlägenheter om de inte samtidigt byggs om till bostadslägenheter. Fastighetsbildning kan ske angående befintliga ägarlägenhetsfastigheter t.ex. genom fastighetsreglering.

En ägarlägenhet ska tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt<sup>4</sup>. Att inrätta gemensamhetsanläggningar för gemensamma anläggningar i byggnaden och att bilda samfällighet för gemensamma markområden och byggnadsdelar är det vanligaste tillvägagångssättet för att tillförsäkra ägarlägenheter de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Ägarlägenheternas ägare är medlemmar i en samfällighetsförening, där man hjälps åt att förvalta samfälligheten och gemensamhetsanläggningarna gemensamt.

### **Rättigheter och skyldigheter**

Ägarlägenhetsfastigheten ägs på samma sätt som alla andra fastigheter, exempelvis radhus och villor, det vill säga med full äganderätt. Då ägarlägenheten är en fastighet får den en fastighetsbeteckning. Ägarlägenhetsfastigheten kan pantsättas, överlåtas och belånas precis som villor och radhus. Det är också den största skillnaden mellan ägarlägenheter och andra upplåtelseformer för boende, t.ex. bostadsrätt - att ägarlägenheten kan belånas, pantsättas, överlåtas och hyras ut helt fritt.

När köp skett av en ägarlägenhet söks lagfart på samma sätt som för andra typer av fastigheter. Stämpelskatt betalas vid förvärv av ägarlägenhet och för uttag av pantbrev. De regler angående beskattning och ränteavdrag som gäller för småhus gäller även för ägarlägenheter. När köparen fått lagfart på sitt köp disponerar denne fullt ut över

---

<sup>4</sup> 3 kap. 1 a § FBL.

lägenheten. Lägenheten kan hyras ut utan tillstånd, ägaren kan måla om, byta kök och så vidare.

Uthyrning av ägarlägenhet regleras av hyreslagen<sup>5</sup>. För att bestämma hyressättningen, dvs. hyrans storlek, är den s.k. bruksvärdesregeln tillämplig. I enlighet med denna bestäms hyran till ett skäligt belopp, samma princip gäller då man hyr ut en villa. En byggherre kan äga ägarlägenheter och hyra ut dessa. En person kan äga flera ägarlägenheter.

### 3.1.2 Empiriskt resultat

Under intervjuerna med nuvarande VD:n på Öckerö Bostads AB och med den förra VD:n Tomas Karlström ställdes frågorna: *Vilka tycker du är fördelarna respektive nackdelarna med att bygga ägarlägenheter?* Bostadsbolagets nuvarande VD Tomas Aebeloe tycker att fördelarna egentligen är ganska många. Han säger också att det är ett extremt bra sätt att få en bra kalkyl.

Aebeloe menar däremot att segregationsperspektivet inte finns ute på Öckerö. Även om bostadsbolaget lättade ur sin projektkalkyl genom att sälja ett antal lägenheter och kan ha rimligt bra hyror, så är det fortfarande väldigt höga hyror, vilket innebär att de som flyttar dit inte är några låginkomsttagare även om de hyr sin bostad.

Nackdelar som Aebeloe lyfte fram var byggmästarsmitta och att ägarlägenheter är ganska oprövat som koncept. Samtidigt säger han att det inte är värre än vilket bygge som helst. Aebeloe förklarar vidare att med byggmästarsmitta menas att Skatteverket ser ägarlägenheterna som en tillgång, som kan säljas när som helst. Detta medför att skattesatsen blir helt annorlunda vilket leder till skattemässiga konsekvenser som hela bolaget påverkas av.

Tomas Karlström anser att fördelarna med att bygga ägarlägenheter flexibiliteten i ägarformen. Att ägaren kan sälja, behålla och hyra ut, samt köpa tillbaka lägenheten eller hyra ut under en period och sen sälja. Nackdelen enligt Karlström är *Lagen om förvaltning om samfälligheter*. Den begränsar röstetalet till att man bara har en röst oavsett hur många andelar man äger. Han menar att då bolaget äger 20 lägenheter av 50 blir inte röstetalet tillgodosett, man får helt enkelt inte rösta efter hur stor andel man äger.

Under intervjun med Tomas Aebeloe frågades om resultatet blev som bolaget tänkt angående grundtaken om att försäljningen av ägarlägenheter skulle finansiera en del av projektet samt hålla hyrorerna nere.

Aebeloe svarade ja och sa samtidigt att hyressättningen skedde i dialog med hyresgästföreningen. Varken bolaget eller hyresgästföreningen ville få ner hyrorerna så lågt att de förstörde marknaden på Öckerö. Den slutliga sänkningen på hyrorerna blev enligt Aebeloe någonstans kring 100kr/m<sup>2</sup> och år. Aebeloe menar att det var ett väldigt finansiellt bra projekt från bolagets perspektiv då det egna kapitalet stärktes

---

<sup>5</sup> 12 kap JB.

vilket innebar att företaget skulle stå lite stabilare inför framtiden. Hela Öckerö-projektet genererade en bra vinst för bolaget och det kommer enligt Aebeloe komma hyresgästerna till gagn då bolaget kan stoppa in vinsten i framtida underhåll.

### **3.1.3 Diskussion**

Lagstiftaren har genom ägarlägenheter öppnat upp möjligheten att förvärva en lägenhet med full äganderätt. Detta innebär att ägaren kan sälja och hyra ut sin ägarlägenhet helt fritt. Friheten att sälja och hyra ut kan göra ägarlägenheten till en investering för den som förvärvar lägenheten. För en byggherre, som i detta fall är ett kommunalt bostadsbolag, finns möjligheten att sälja en del ägarlägenheter till marknadspris för att delfinansiera byggandet av de lägenheter man väljer att behålla och hyra ut. Att hyresrätterna delfinansieras med försäljning av ägarlägenheter leder till att bostadsbolaget kan erbjuda hyresgästerna en lägre hyra jämfört med om hela projektet hade varit hyresrätter.

En effekt som har uppstått i Öckerö-fallet då bolaget valt att behålla en del av ägarlägenheterna, är byggmästarsmitta. Vid uppförande eller ombyggnad av befintlig byggnad på egen fastighet som görs av en som driver byggnadsrörelse, kan fastigheterna inte säljas utan att vinsten blir rörelsebeskattad. Detta oberoende av om kostnaderna för byggnadsarbetet belastar rörelsen. Skatteverket ser ägarlägenheterna som en lagertillgång. Då en fastighet utgör lagertillgång skall vinst vid försäljning av sådan fastighet beskattas som intäkt av näringsverksamhet<sup>6</sup>. Detta medför skattemässiga konsekvenser för hela bolaget eftersom skattesatsen blir helt annorlunda. Ägarlägenheter är fortfarande ett relativt oprövat koncept. Därför kan det vara svårt att dra några generella slutsatser av de resultat som erhållits ute på Öckerö.

---

<sup>6</sup> Norell, Olof (2000). s. 34.

## 4 Samfälligheter

### 4.1 Samfällighet – ett gemensamt behov

#### 4.1.1 Referensram

I många fall är behovet av ett markområde eller anläggning gemensamt för flera fastigheter för att fastigheten skall kunna användas för sitt ändamål. Samhället tillhandahåller vissa av dessa gemensamma nyttigheter som t.ex. allmänna vägar, gator inom tätorter m.m. Vid andra typer av nyttigheter krävs dock att fastighetsägarna själva får komma åt mark och ordna förvaltningen med hjälp av den fastighetsrättsliga lagstiftningen.

Som samfällighet anses enligt *lagen om förvaltning av samfälligheter* bland annat vara en samfällighet enligt FBL, en samfällighet enligt AL eller servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt. En samfällighet enligt *fastighetsbildningslagen* är mark som hör till flera fastigheter gemensamt<sup>7</sup>, alltså en marksamfällighet. En samfällighet enligt denna lag får bildas för ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter om ändamålet inte kan tillgodoses på ett annat sätt. En samfällighet kan omfatta det markområde eller den volym som tillhör fastigheten som ägarlägenheterna finns i och gemensamma delar av byggnaden såsom bärande konstruktionsdelar, yttertak, fasader, trapphus, el, vatten och förrådsutrymmen m.m. Varje ägarlägenhet i huset äger del i samfälligheten.

Enligt *anläggningslagen* är en gemensamhetsanläggning och rätt till visst utrymme samfälliga för de fastigheter som deltar i anläggningen. För gemensamma anläggningar i byggnaden, t.ex. VA-ledningar, hissar och ventilationsanläggningar brukar det normalt bildas en eller flera så kallade gemensamhetsanläggningar. Varje ägarlägenhet i huset äger del i den gemensamma anläggningen.

Genom att gemensamhetsanläggningar bildas får ägarlägenhetsfastigheterna rätt att använda de gemensamma anläggningarna utifrån deras andelstal i anläggningen. Kostnaderna för driften och utförandet av de gemensamma utrymmena och anläggningarna fördelas på delägarna, utifrån det andelstal fastigheten har blivit tilldelat i anläggningsbeslutet. I anläggningsbeslutet kan man bestämma att driftskostnader för el- och vattenförbrukning ska fördelas efter varje ägarlägenhets förbrukning.

Fastigheter som har del i en marksamfällighet eller gemensamhetsanläggning kallas delägarfastighet. En gemensamhetsanläggning inrättas till förmån för fastighet. En ägare till en delägarfastighet kallas delägare.

---

<sup>7</sup> 1 kap 3 § FBL.

Förrättningsprocessen vid nybildande eller ombildande av ägarlägenheter genomförs i dialog mellan lantmätaren och de berörda sakägarna. Tillsammans bestäms det hur ägarlägenheterna ska avgränsas. Det bestäms också om de andra delarna av huset, såsom yttertak, fasader, hissar, stamledningar med mera ska vara gemensam egendom.

När man äger en ägarlägenhet så äger man också andel i de gemensamma delarna genom en gemensamhetsanläggning. Man kan säga att andelen i de gemensamma delarna hör till ägarlägenheten, så om ägarlägenheten överläts vid exempelvis försäljning så följer andelen med ägarlägenheten, dvs. köparen får andelen.

Förvaltning av samfälligheten sker antingen genom en delägarförvaltning eller genom föreningsförvaltning. Vid delägarförvaltning förvaltas samfälligheten direkt av delägarna. Delägarna måste vara överens i alla frågor för att kunna ta beslut, då en majoritet inte får köra över en minoritet.

Vid föreningsförvaltning bildas en samfällighetsförening, då sköts förvaltningen av en styrelse som är behörig att företräda delägarna som bildat samfällighetsföreningen. Styrelsen består oftast av ägare till delägnade fastigheter. Vid föreningsförvaltning skall medlemmarnas gemensamma bästa tillgodoses. I skälighets omfattning skall även den enskilda medlemmens intressen beaktas.

För en ägarlägenhetsfastighet är föreningsförvaltning det enda möjliga. När en samfällighetsförening förvaltar en GA finns det i vissa fall krav på att föreningen skall avsätta medel till en fond för att säkerställa framtida underhåll och förnyelse av den gemensamma egendomen, gemensamhetsanläggningen. Detta gäller bland annat när GA inrättas för ägarlägenhetsfastigheters gemensamma behov.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning enligt *anläggningslagen* eller marksamfällighet enligt *fastighetsbildningslagen* så kan lantmäterimyndigheten alltid bilda en samfällighetsförening för förvaltning av den gemensamma egendomen. Lantmäteriet får nämligen i vissa fall hålla sammanträde för bildande av en samfällighetsförening även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.<sup>8</sup>

Vid registrering av samfällighetsföreningen i samfällighetsföreningsregistret blir samfällighetsföreningen en juridisk person som förvaltar samfälligheten. Då registrering skett är det föreningen som är part vid eventuella tvister, inte styrelsen eller styrelseledamöterna.

#### **4.1.2 Empiriskt resultat**

Ändamålen för en av marksamfälligheterna i området Breviksängar är kommunikations- och grönytor. Den belastas av utrymmen för gemensamhetsanläggningar, förråd, parkeringsplatser, vatten och avlopp samt en kraftledning, nätstation. En annan av samfälligheterna i området har

---

<sup>8</sup> 20 a § SFL.

ägarlägenhetssamfällighet som ändamål, den belastas av ledningar, ventilation och utrymmen.

För varje huskropp finns en egen gemensamhetsanläggning. Dessa har bland annat ytterfasad, trappor samt balkongstommar med räcken och tak som ändamål. Det finns också en gemensamhetsanläggning som är gemensam för alla hus. Den har som ändamål bland annat grönytor, tillfartsvägar, soprum och förråd.

I enkätundersökningen ställdes frågan:

*Har du upplevt att det uppstått några problem/konflikter mellan ägarlägenheternas ägare angående skötseln av de gemensamma utrymmena?*

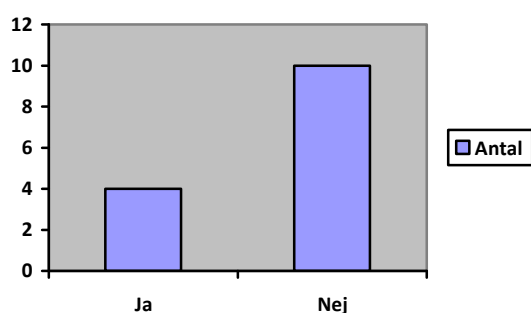


Diagram 1.1 problem/konflikter angående skötseln av de gemensamma utrymmena

Det var 4 personer som svarade ja, och 10 personer som svarade nej.

Sedan kom en följdfråga: *Om ja, beskriv problemet och hur det löstes*

Som problem beskrevs att de boende i hyreslägenheterna ej har den känslan att vara rädda om området som ägarlägenheternas ägare. Ett annat problem som togs upp var en före detta kassör som inte skötte sitt uppdrag så bra. Någon tyckte att de som köpt och investerat pengar i sin bostad är betydligt mer rädda om det utvändiga som det invändiga. En annan svarande tyckte det fanns en ovilja hos en del att låta barnen leka samt att det finns olika synvinklar på cykelförvaring. Personen ansåg också att det var slarv i soprummet och latheten att stänga sopkärl ger dålig lukt. Dessa problem ansågs olösta.

Av de som svarade nej fanns det en som motiverade sitt svar. Den personen uppgav att det inte uppstått några problem/konflikter mellan de privata ägarna angående skötseln av de gemensamma utrymmena, men i viss mån med bolaget.

Vid intervju fick även lekmannen frågan om hen har upplevt att det uppstått några problem/konflikter mellan ägarlägenheternas ägare angående skötseln av de gemensamma utrymmena? Hen svarade ”nej”, men sa samtidigt att ”det är sådant där som alla stör sig på; som att alla slänger i närmsta soptunnan även om det finns en till längre in”.



Under intervjun med Tomas Karlström berättade han att bostadsbolaget egentligen hade haft för avsikt att förvalta området, genom att sälja förvaltning till föreningen, men att detta inte blev som de hade tänkt sig. Bolaget kom ganska snart fram till att det inte skulle bli någon bra situation, då man skulle sitta på två stolar, så bolaget backade ur. Föreningen sköter sig därmed helt och hållet själv och köper tjänster av andra företag än Öckerö Bostads AB.

### 4.1.3 Diskussion

Vid nybildning och ombildning av ägarlägenheter krävs att ägarlägenheterna tillförsäkras de rättigheter som behövs för att lägenheterna skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Dessa rättigheter kan innebära samfälligheter och gemensamhetsanläggningar som skall förvaltas gemensamt av de boende via en samfällighetsförening. I Öckerö-projektet hade bostadsbolaget från början tanken att de skulle förvalta området. Bolaget drog sig dock ur detta för att inte sitta på dubbla stolar. Det kan ha varit positivt för både bolaget och föreningen i och med att bolagets roll då blev klarare.

Då ägarlägenheter innebär ett kollektivt boende är det många som skall samsas om gemensamma utrymmen. I Öckerö-fallet verkar de flesta ägarlägenhetsägarna uppleva att den gemensamma förvaltningen fungerar bra. De problem som kommer upp är mest småsaker som troligtvis uppstår i de flesta kollektiva boenden.

I enkätsvaren som kom in från ägarlägenhetsägarna kunde man ana en något negativ ton mot hyresgästerna. Några av ägarlägenhetsägarna ansåg att de som hyr sin bostad av Öckerö Bostads AB inte har samma känsla att vara rädda om området som ägarlägenheternas ägare har. Det finns inget som säger att en hyresgäst skulle vara mindre intresserad av att vårda området. Hyresgästens intressen visar sig dock inte rakt ut då bolaget ser till dennes intressen.

En annan ägarlägenhetsägare ansåg att de som köpt och investerat pengar i sin bostad är betydligt mer rädda om både det utvändiga som det invändiga. Det finns dock inget som säger att detta stämmer. Hyresgästerna bidrar indirekt till skötseln av de gemensamma utrymmena genom att betala hyresavgiften till bostadsbolaget. Hyreslägenheternas ägare, Öckerö Bostads AB står sedan för avgiften till samfällighetsföreningen.

Det verkar finnas en ovilja att bo tillsammans hos vissa av enkätsvaren. Detta kan vara en naturlig konsekvens av att man tidigare bott i villa eller liknande där man inte behövt visa samma hänsyn.

## 4.2 Samfällighetsföreningen och styrelsens sammansättning

### 4.2.1 Referensram

En samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna som oftast hålls av Lantmäterimyndigheten i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen eller om någon delägare begär det. Vid sammanträdet skall stadgar upprättas för föreningen samt en styrelse utses.

I SFL finns bestämmelser om vad stadgarna måste innehålla. Stadgarna får inte strida mot innehållet i Lagen om förvaltning av samfälligheter eller annan författning.

”Stadgar för samfällighetsförening skall ange

1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,
4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutförhet,
5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,
6. föreningens räkenskapsperiod,
7. grunderna för sådan fondavsättning som avses i 19 § andra stycket,
8. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,
9. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas<sup>9</sup>.”

Ett särskilt protokoll för sammanträdet skall upprättas. Lantmäterimyndigheten får hålla sammanträde för bildande av samfällighetsförening även om delägare inte har begärt det, om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt.

Vid bildande av ägarlägenhetsfastighet enligt fastighetsbildningslagen skall en samfällighetsförening alltid bildas.

Under sammanträdet fattas beslut i första hand genom acklamation, vilket innebär att röstning sker med bifallsrop som ordföranden, oftast lantmätaren, klubbar igenom om ingen begär omröstning i saken. Om en röstning begärs har varje närvarande delägare en röst oavsett om delägaren äger en eller flera delägarfastigheter. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. Vid omröstning av andra frågor har ordföranden utslagsröst.

Delägare som är missnöjd med beslut som fattas vid sammanträde för att bilda en samfällighetsförening får föra talan vid mark- och miljödomstolen inom fyra veckor från beslutets dag. Om talan ej görs inom fyra veckor går rätten till talan förlorad.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> 28 § SFL.

Eftersom ett sammanträde om att bilda en samfällighet alltid skall leda till att en samfällighetsförening bildas, skall kostnaderna slutligen betalas av föreningen. Innan dess skall kostnaderna för ett sammanträde bekostas av den som har begärt om att sammanträde skall hållas.<sup>11</sup>

En samfällighetsförening blir en juridisk person först efter det att samfällighetsföreningen registrerats hos samfällighetsföreningsregistret som förs av den statliga lantmäterimyndigheten. Innan dess kan samfällighetsföreningen inte ikläda sig rättigheter eller skyldigheter. Firmanamnet på en samfällighetsförening skall innehålla ordet samfällighetsförening. Ingen annan än en samfällighetsförening använda sig av ordet samfällighetsförening i sitt firmanamn.

Det är styrelsen eller den som hållit i sammanträdet som får ansöka om registrering hos samfällighetsföreningsregistret. Ansökan skall innehålla protokoll från sammanträdet, uppgift om föreningens adress, firmatecknare samt styrelseledamöternas fullständiga namn, adress och telefon.<sup>12</sup>

I en samfällighetsförening krävs att det skall finnas en styrelse som skall bestå av en eller flera ledamöter. Hur många ledamöter som skall finnas i styrelsen kan regleras i stadgarna. Annan än medlem i föreningen kan ingå i styrelsen. En styrelseledamot får dock inte vara minderårig. Suppleanter för styrelsemedlemmarna kan också förekomma.

Anledningen till att en styrelse skall ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter är belägna är för att underlätta kontakten mellan styrelse och föreningsmedlemmar.

För att bevaka sina allmänna intressen kan staten, genom länsstyrelsen påverka styrelsens sammansättning i samfällighetsföreningen, genom att tillsätta ledamöter, om det finns skäl till detta. Arvode som bestäms av länsstyrelsen betalas av föreningen. Beslut om detta skall föras in i samfällighetsföreningsregistret.

En styrelseledamot kan tvingas avgå från sitt uppdrag före utgången av den tid för vilken han utsetts. En ledamot kan också själv välja att avsäga sig från sitt uppdrag.

Firmatecknare skall utses av styrelsen. Firmatecknare kan vara en eller flera personer. I stadgarna eller genom ett föreningsstämmobeslut kan medlemmarna begränsa styrelsens befogenheter. En firmatecknare kan när som helst bli av med sitt bemyndigande att teckna firman.

En samfällighetsförenings styrelse skall utföra sitt uppdrag i enlighet med *Lagen om förvaltning av samfälligheter*. En styrelsens förvaltning av samfälligheten får inte strida mot stadgarna i föreningen eller mot beslut som tagits på föreningsstämma. Ett föreningsstämmobeslut som strider mot reglerna i SFL eller annan författning får dock inte genomföras.

---

<sup>10</sup> 15 § SFL.

<sup>11</sup> 24 § SFL.

<sup>12</sup> 26 § 3 st. SFL.

Styrelsen och firmatecknaren har båda behörigheten att företräda samfällighetsföreningen i förhållande till tredje man. Dock är det föreningsstämman som beslutar om överlåtelse av fast egendom, ansökan om inteckning eller upplåtelse av nyttjanderätt under längre tid än fem år, om inget annat är föreskrivet i stadgarna.

Om inget annat står bestämt i stadgarna skall ett beslut som fattas av styrelsen, vid ett styrelsesammanträde, ske genom ett majoritetsbeslut. Blir det lika röstetal skall val avgöras genom lottning. I andra frågor där det blir lika röstetal avgörs frågan genom att ordföranden har avgörande röst.

Om det vid ett styrelsesammanträde sker en ändring av styrelsens sammansättning, en adressändring eller ändring av firmatecknare skall en anmälan om ändring genast göras till Lantmäteriet för registrering i samfällighetsföreningsregistret.

#### **4.2.2 Empiriskt resultat**

Norra Breviks samfällighetsförening bildades under ett sammanträde som hölls i samband med avslutande av förrättningen den 25 maj 2010 under ledning av Lantmäterimyndigheten. Vid sammanträdet beslutades om stadgar och styrelse tillsammans med delägarna. Vid detta tillfälle var byggherren, alltså Öckerö Bostads AB ensam ägare. En tillfällig s.k. interimsstyrelse tillsattes bestående av enbart representanter från Öckerö Bostads AB.

Enligt stadgarna för samfällighetsföreningen skall styrelsen bestå av 5 ledamöter och 5 suppleanter. Varje ägarlägenhetsfastighetsgrupp skall vara representerad med 1 ledamot och 1 suppleant, d.v.s. det skall finnas en ledamot och en suppleant representerade från varje huskropp i styrelsen.

Vid interimsstyrelsens bildande valdes enligt stadgarna 2 ledamöter och 2 suppleanter på 1 år, resterande valdes på 2 år. Fortsättningsvis skulle mandattid för ledamot och suppleant komma att vara 2 år, vilket innebär att hela styrelsen aldrig kommer bytas ut samtidigt. Detta kallar Tomas Aebeloe att man ”saxar” över varandra, det är enligt honom bra för att inte förlora kompetens i samfällighetsföreningen.

Vid den första föreningsstämman valdes en ny styrelse bestående av 2 representanter från Öckerö Bostads AB och 3 representanter från de privata ägarna. Enligt Tomas Karlström, samfällighetsföreningens dåvarande styrelseordförande, fungerade övergången från interimsstyrelsen till den nya styrelsen bra, då de boende var intresserade av att engagera sig i föreningen. Den styrelse som valdes då är i stort sett intakt idag.

I enkäten som skickades ut till ägarlägenhetsägarna ställdes frågan: *Hur upplever du att samfälligheten har fungerat sedan den bildades?*

Bland de 14 svaren som kom in var åsikterna om hur samfälligheten fungerat blandade. En del var positiva och en del var negativa.

Av dem som var positiva fanns det en som ansåg att föreningen hade fungerat perfekt. Någon annan ansåg att den verkar fungera bra nu men att den haft sina barnsjukdomar. Ytterligare en hade den uppfattningen att det hade fungerat relativt bra men att föreningen var lite sökande i vissa frågor.

Bland de med negativa åsikter ansågs bland annat att det gick lite trögt, att det tar lång tid att fullfölja löften om att ordna saker som har lovats. En person ansåg att det inte fungerade bra, personen tyckte att styrelsen inte kan fatta beslut, att det inte är någon bra budgetplanering och att protokoll inte har förts på ett riktigt sätt. Någon var riktigt negativ och tyckte att allt i samfälligheten har fungerat mycket dåligt.

Det fanns även svarande som varken var positiva eller negativa. En svarade vet ej och en annan tyckte att det hade gått för kort tid för att bedöma en sådan fråga då det återstår besiktningar och garantier som kan påverka framtiden. Bestämmelser och rutiner har inte hunnit etableras.

Under intervjun med Öckerö Bostads AB:s VD Tomas Aebeloe ställdes en fråga om vad som har varit besvärligt respektive enkelt sedan föreningen startades.

Aebeloe tycker att engagemanget har varit enkelt, eftersom engagemanget finns både hos bolaget och hos de som äger sina lägenheter. Det han anser har varit besvärligt är kompetens. Aebeloe säger att de boende har lutat sig väldigt mycket på bolagets kompetens. De som äger sina ägarlägenheter behöver lära sig att bygga upp egen kompetens inom samfällighetsföreningen. Sedan anser han även att det kan vara besvärligt med viljorna, då företaget vill förvalta sina lägenheter på ett sätt och de som äger sina lägenheter på ett helt annat sätt.

När samma fråga ställdes till en lekman i föreningen tyckte hen inte att det hade varit så besvärligt. Hen nämner att det som har varit besvärligast är att många kommer från villor och inte är vana vid att visa lika mycket hänsyn, det är många som skall samsas om samma tomt. Hen tycker att det är ett enkelt boende och att det inte har varit några speciella problem.

Bolagets förra VD och före detta ordförande i samfällighetsföreningen, Tomas Karlström, fick även han frågan om vad som har varit besvärligt respektive enkelt sedan föreningen startades. Han ansåg att föreningen har varit ovanligt lätt att hantera. Det han ansåg var besvärligt var att alla missköter sig, t.ex. kör med bilarna där de inte ska. Han fortsätter: ”Det är det kollektiva boendets alla både för och nackdelar.”<sup>13</sup>

I enkäten som skickades ut till de 30 ägarlägenhetsägarna ställdes frågan: *Hur upplever du att samarbetet mellan Öckerö Bostads AB och ni som äger lägenheter fungerar i den gemensamma förvaltningen av bostadsområdet?*

---

<sup>13</sup> Tomas Karlström. Öckerö Bostads AB:s förra VD samt Norra Breviks samfällighetsförenings förra ordförande. Telefonintervju 2012-05-02.

Av de 14 svaren var det 8 personer som var positiva, 5 personer var negativa, och 1 person uppgav att hen inte visste.

Bland det positiva som nämndes var att det upplevdes som en trygghet att få samarbeta med Öckerö Bostads AB då de har stor kunskap och erfarenhet. Det tycktes också att allt sköttes bra, bland annat gräsklippning och snöröjning. En person uppgav att hen inte upplevt några problem.

De som var negativa uppgav bland annat att det inte fanns någon uppföljning på om problem blev lösta, problemlösningen skedde långsamt och det uppgavs att man inte får några rediga svar. Någon svarade också att det inte fanns något personligt engagemang i området från bolagets sida, då det inte rör privatekonomin hos bolagets anställda. En annan uttryckte att det hade fungerat ganska uselt och menade att vid påpekanden av fel eller garantijobb tar det vanligtvis lång tid och flera kontakter innan åtgärd, så gott som ingen återkoppling. Att bolaget och de som äger sina lägenheter inte har samma intresse var det också någon som tyckte.

Det ansågs även att Öckerö Bostads AB inte skulle vara med i föreningen med lägenheter. Att det skulle vara mycket bättre om de boende ägde samtliga äganderättslägenheter, det skulle inte vara som idag, att Öckerö Bostads AB äger 20 stycken ägarlägenheter och hyr ut.

Samma fråga ställdes också till Öckerö Bostads AB:s VD, Tomas Aebeloe, samt till en lekman i föreningen. Tomas Aebeloe svarade att det i stort fungerar bra men att det finns motsättningar, att det kan uppstå problematik i och med att bostadsbolaget är byggherren. Han fortsätter: ”De som äger sina lägenheter kan tycka att vi som är kommunalt bostadsföretag ska stöta till resurser, vilket vi inte ska göra då vi faktiskt bara är en del i samfällighetsföreningen”. Lekmannen tyckte att det än så länge hade fungerat bra.

Följande fråga ställdes i enkäten: *Vilka fördelar respektive nackdelar anser du att det har att anställda från Öckerö Bostads AB sitter på vissa poster i styrelsen för samfällighetsföreningen?*

Några av fördelarna som de svarande upplevde var att bolaget har erfarenhet, kunskap och stadga samt att de är proffs på vissa frågor. Någon annan svarade att det var bra för kontakten mellan Öckerö Bostads AB och styrelsen. Två stycken ansåg att det inte fanns några fördelar alls med detta.

Av de 14 som svarat var det 8 stycken som inte uppgav några nackdelar. Bland de 6 stycken som uppgett nackdelar, ansågs bland annat att bolaget inte skulle ha samma intresse då dem inte bor i området. Att personerna som representerar Öckerö Bostads AB inte bor i området och därför bara har ett ekonomiskt intresse var också en av åsikterna som angavs. Någon av de svarande tycker att det finns en risk att bolaget blir

för dominerande och en annan har en åsikt om att det inte skall vara fler representanter från bolaget.

Lekmannen i styrelsen anser att fördelen med att ha med Öckerö Bostads AB i styrelsen är att de driver ett bostadsbolag och därför har en viss kunskap om att ha lägenheter. Han säger att han inte direkt kan se några nackdelar men han misstänker att det kan bli problem längre fram<sup>14</sup>.

Vid intervju med Tomas Aebeloe anser han att det är klart att bolaget vill vara med och påverka eftersom dem nästan äger halva lägenhetsbeståndet. Nackdelarna han kan se utifrån Öckerö Bostads AB:s perspektiv är att han sitter på dubbla roller. Aebeloe säger att de andra i samfällighetsföreningen tolkar det som att han företräder byggherren då han sitter med i styrelsen. Enligt Aebeloe uppstår det ofta diskussioner om att de andra anser att bolaget skall bidra med pengar, när det egentligen är samfälligheten som skall stå för kostnaden. Det är en lärdom som bolaget skall ta med sig om de bygger vidare, att man skall ha mer tydliga gränsdragningslistor över var bolagets uppdrag slutar och var samfälligheten börjar<sup>15</sup>.

Tomas Karlström fick frågan om han anser att det uppstått erfarenheter kring förvaltningen som kan tillämpas vid nybildningar av liknade art någon annanstans. Karlström svarar ja och tycker att man i stadgarna kan ställa större krav på styrelsens sammansättning, att styrelsens sammansättning skall spegla det faktiska andelstalet. Han tycker också att den som har flest andelar skall inneha ordförandeposten, som det är idag kan föreningsstämman i stort sett rösta bort den största ägaren. För Aebeloes svar på samma fråga, se nedan avsnitt 6.1.2.

### 4.2.3 Diskussion

Samarbetet mellan Öckerö Bostads AB och de som äger sina lägenheter verkar ha fungerat bra i den gemensamma förvaltningen av bostadsområdet. De flesta enkätsvaren var positiva, så också VD:n och lekmannen i föreningen.

Att Öckerö Bostads AB finns representerade i styrelsen för Norra Breviks Samfällighetsförening är naturligt då de äger en stor del av områdets lägenheter. Bolagets närvaro är uppskattad av en del av ägarlägenhetsägarna då bolaget besitter kunskap om fastighetsförvaltning. Att bolaget sitter i styrelsen medför en risk att bolaget uppfattas som om de sitter på dubbla stolar. Vissa medlemmar i samfällighetsföreningen tolkar det som att bostadsbolagets VD företräder byggherren då han sitter med i styrelsen, när hans egentliga roll i styrelsen är att företräda de ägarlägenheter som bostadsbolaget äger.

Vid intervju med Tomas Aebeloe framkom att vissa av medlemmarna i samfällighetsföreningen anser att bolaget ska stöta till pengar när det egentligen är

---

<sup>14</sup> Lekman i Norra Breviks samfällighetsförening. Telefonintervju 2012-05-03.

<sup>15</sup> Tomas Aebeloe. VD på Öckerö Bostads AB. Även ordförande i Norra Brevik samfällighetsförening. Intervju på Öckerö 2012-05-08.

samfällighetsföreningen som skall stå för kostnaden. Denna missuppfattning beror troligtvis på att gränsdragningen mellan bolagets roll som byggherre och bolagets roll som ägare inte är tydlig nog för ägarlägenhetsägarna.

Om situationen istället hade varit sådan att alla ägarlägenheter hade varit privatägda hade man troligtvis inte bett en delägare att stöta till pengar, utan alla hade som nu betalat efter sin andel i samfällighetsföreningen.

De ägarlägenhetsägare som är negativa till bolagets närvaro i föreningen anser att representanterna från bolaget enbart har ett ekonomiskt intresse då de inte bor i området. Bolagets intresse är dock mer än ekonomiskt, de har även ett ansvar att representera hyresgästerna.

Eftersom samfällighetsföreningen är så pass ung kan det vara för tidigt att dra några slutsatser kring hur samfällighetsföreningen har fungerat då garantitider fortfarande kvarstår. Engagemanget i föreningen finns både hos bolaget och hos de som äger sina ägarlägenheter. De som äger sina ägarlägenheter behöver bygga upp en egen kompetens i föreningen då det inte finns något självändamål med att Öckerö Bostads AB alltid ska sitta kvar i styrelsen. Tidigare har de som äger sina ägarlägenheter lutat sig mycket på bolagets kompetens.

Att styrelsemedlemmar sitter olika länge på sina poster är bra för att inte förlora kompetens i föreningen. ”Saxandet” innebär att kompetensen inom föreningen hela tiden byggs upp. Föreningsstämma i Norra Breviks samfällighetsförening kommer att hållas i slutet av maj i år 2012, då kan det ske många ändringar inom föreningens styrelse.

### **4.3 Föreningsstämman – den enskilda fastighetsägarens möjlighet att påverka förvaltningen**

#### **4.3.1 Referensram**

I en förening är föreningsstämman högsta beslutande organ och hålls normalt en gång om året där alla enskilda delägare i föreningen får delta i diskussioner, beslut och val som rör föreningens angelägenheter.

Styrelsen ansvarar för att kallelse till föreningsstämma sker till delägarna inom tid som står i stadgarna. I kallelsen skall nämnas vilka frågor som skall behandlas under stämman. En medlem kan genom en anmälan göra så att länsstyrelsen kan utlysa en föreningsstämma om styrelsen ej kallar till ordinarie stämma i enlighet av vad som står skrivet i stadgarna.

En extra föreningsstämma kan utlysas om minst en femtedel av delägarna eller det antal som står i enlighet med stadgarna begär det. Begäran om extra föreningsstämma görs hos styrelsen som skall ta ställning till om det krävs ett beslut av de andra delägarna i föreningen i frågan. Det ligger på styrelsen ansvar att i sådant fall inom en



vecka kalla till stämma, samt hålla denna så snart som möjligt. Om detta inte sker, kan länsstyrelsen utlysa stämma på anmälan från en medlem i föreningen<sup>16</sup>.

En medlem som inte har betalat sin avgift till samfälligheten får delta i förhandlingarna men ej delta i omröstningar förrän hen gjort rätt för sig. En medlem får inte heller delta i frågor som väsentligt rör medlemmens eget intresse. En hyresgäst i delägarfastighet har rätt att närvara samt göra sin röst hörd i frågor som rör hens rätt. En hyresgäst har dock ingen rösträtt och kan heller inte begära omröstning i fråga.

Om någon delägare begär en omröstning på föreningsstämma skall omröstning ske. Det finns två metoder för att räkna rösterna – huvudtalsmetoden respektive andelstalsmetoden. Med huvudtalsmetoden innebär att en medlem som deltar vid föreningsstämma har en röst oavsett om medlemmen äger en eller flera delägarfastigheter i föreningen. Äger man en fastighet gemensamt med någon annan har man tillsammans en röst. Huvudtalsmetoden tillämpas vid oftast vid val och stadgefrågor.

Om en delägare begär det och om frågan är av ekonomisk art skall omröstning istället ske enligt andelstalsmetoden. Genom att istället använda andelstalsmetoden beräknas varje deltagares röstetal i proportion till den andel han har i samfälligheten.

För att en delägare med stora andelar inte skall få ett alltför stort inflytande finns en spärregel som går in och börjar gälla vid tillämpning av andelstalsmetoden. Spärregeln innebär att en medlems enskilda röstetal inte får vara mer än en femtedel av samtliga närvarande röstberättigade delägares röstetal tillsammans.

Röstberäkningsreglerna är tvingande och kan därför inte ändras genom att införa andra föreskrifter i stadgar<sup>17</sup>.

Vad som skall betraktas som en ekonomisk fråga kan vara svårt att avgöra. Enligt rättspraxis anser man dock att självklara ekonomiska frågor är frågor som påverkar medlemmarnas kostnadsbidrag till föreningen. Även överlåtelse, upplåtelse av rättigheter, köp och försäljning samt frågor om hur överskott i föreningen skall komma att fördelas m.m. anses vara frågor av ekonomisk art. Personval skall inte betraktas som en ekonomisk fråga<sup>18</sup>.

En medlem får utöva sin rösträtt via ombud om medlemmen i fråga inte kan närvara personligen vid stämman. Ett ombud får endast företräda en medlem. I Lantmäteriets handbok för SFL kan man läsa att begränsningen först och främst skall ha kommit till

---

<sup>16</sup> 47 § 3 st. SFL.

<sup>17</sup> Lantmäteriet (2012a). Avsnitt 49.1.

<sup>18</sup> NJA II 1974 s.118 Prop. 1973:160 Anläggning och lag om förvaltning av samfälligheter jämte följdförfattningar.

för att förhindra att en medlem inte skall kunna skaffa sig ett avgörande inflytande vid stämman genom att samla röster bland övriga röstberättigade medlemmar<sup>19</sup>.

För att ett beslut skall göras gällande krävs som huvudregel att beslutet fått enkel majoritet. Vid tillämpning av huvudtalsmetoden innebär det att beslutet som har fått flest röster vinner. Vid röstning enligt andelstalsmetoden vinner den mening som fått mer än hälften av röstetalet efter det att spärregeln tillämpats. Vid lika röstetal vid val sker avgörande med lottning. Vid lika röstetal i andra frågor har ordföranden utslagsröst.

En styrelse har som skyldighet att lämna upplysningar som rör föreningens verksamhet till medlemmarna på föreningsstämman. Styrelsen skall se till att protokoll förs på stämman. Av protokollet skall framgå vad som behandlats på föreningsstämman. Protokollet skall vara tillgängligt för föreningens medlemmar inom två veckor efter stämman<sup>20</sup>.

Om ett beslut som tas på föreningsstämman strider mot SFL, annan författning eller föreningens stadgar, får den, vars rätt berörs av beslutet, klandra beslutet genom att föra talan mot föreningen i mark- och miljödomstolen.<sup>21</sup>

### 4.3.2 Empiriskt resultat

På Öckerö i Norra Breviks samfällighetsförening väljs styrelsen vid ordinarie föreningsstämma som enligt stadgarna skall hållas i maj månad varje år. Styrelsen skall vara den som bestämmer tid och plats för stämman. Stämman skall utse ordförande bland den valda styrelsens ledamöter. I övrigt är det stadgat att styrelsen skall konstituera sig själv.

Enligt föreningens stadgar skall val med lika röstetal avgöras genom lottning. I andra frågor än vid val avgörs lika röstetal genom att ordföranden har utslagsrösten. Då omröstning sker skall man i protokollet anteckna de omständigheter angående rösträtt, andelstal ombud, m.m. som har betydelse för bedömning av röstresultatet. Stämmoprotokollet ska justeras inom två veckor efter stämman och därefter vara tillgänglig för medlemmarna i föreningen.

Röstning enligt andelstalsmetoden har tillämpats på föreningsstämma i föreningen vid minst ett för författarna känt tillfälle under dessa två år som föreningen har varit aktiv. Situationen där metoden tillämpades var då ägarna i föreningen ville att ordförandeposten i föreningen inte skulle tillsättas med en representant från Öckerö Bostads AB. Den dåvarande ordföranden, tillika VD på bostadsbolaget, ansåg att val av ordförande i föreningen skulle anses vara en fråga av ekonomisk art då ordföranden tecknar föreningen. Ordförandeposten kunde genom röstning enligt

---

<sup>19</sup> Lantmäteriet (2012a). Avsnitt 49.2.

<sup>20</sup> 50 § SFL.

<sup>21</sup> 53 § SFL.

andelstalsmetoden stanna kvar hos Öckerö Bostads AB genom att varje delägarers röstetal istället beräknades i proportion till dess andel i samfälligheten<sup>22</sup>.

I enkätundersökningen fick ägarlägenhetsägarna frågan: *Är du aktiv i samfällighetsföreningen?*

Hälften av de svarande, det vill säga 7 personer, uppgav att de var aktiva i föreningen och lika många uppgav att de var inaktiva i föreningen.

Följande fråga ställdes också i enkäten: *Är du nöjd med de möjligheter du har att påverka vilka frågor som skall tas upp i föreningen?*

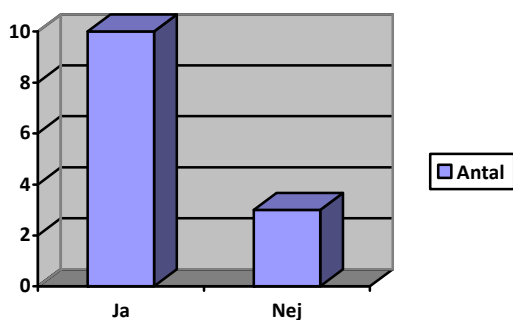


Diagram 1.2 Nöjd med möjlighet att påverka

Av de 7 som angav att de var aktiva i föreningen var det 4 personer som var nöjda med sina möjligheter att påverka vilka frågor som ska tas upp i föreningen och 3 som inte var nöjda med sina möjligheter.

Av de 7 som angav att de var inaktiva i föreningen var 6 personer nöjda, 1 person visste inte, och det var ingen som uppgav att de inte var nöjda.

Under intervjun med bostadsbolagets VD Tomas Aebeloe, frågades det om samfällighetsföreningen är aktiv.

Han svarade att det är en aktiv styrelse, men att det är som i de flesta föreningar, en del är väldigt aktiva och en del är totalt inaktiva. Han tycker att det är svårt att dra en generell slutsats men säger återigen att det är en hög aktivitet i styrelsen.

### 4.3.3 Diskussion

Ungefär hälften av de som svarade på enkätundersökningen uppgav att de var aktiva i föreningen. Lika många svarade att de inte var aktiva. De svarande som uppgav att de inte var nöjda med sina möjligheter att påverka frågor som tas upp i föreningen var enbart svarande som tidigare uppgett att de var aktiva i föreningen. Av de som var inaktiva i föreningen var det ingen som var missnöjd med sin möjlighet att påverka

<sup>22</sup> Tomas Karlström. Öckerö Bostads AB:s förra VD samt Norra Breviks samfällighetsförenings förra ordförande. Telefonintervju 2012-05-02.

vilka frågor som skall tas upp i föreningen. Att det bara är bland de aktiva det finns missnöje angående möjligheten att påverka kan bero på att om man är missnöjd så är man mer benägen att vara aktiv i föreningen.

Även om bostadsbolaget inte sitter med i styrelsen, så har de ändå som ägare möjlighet att påverka vilka frågor som skall tas upp på föreningsstämman. En hyresgäst däremot kan endast vara med och framföra sin åsikt men inte vara med i omröstningar på en föreningsstämma. En hyresgästs enda möjlighet att påverka är att föra talan i mark- och miljödomstolen mot beslut som fattas på föreningsstämma som strider mot rättighet som rör hyresgästen.

När föreningen skulle välja en ny ordförande efter Tomas Karlströms avgång valde man att se valet av ordförande som en ekonomisk fråga och att röstning enligt andelstalsmetoden skulle tillämpas. Lagen säger dock att personval aldrig kan ses som en ekonomisk fråga. För att undvika liknande situationer i framtiden kan det vara bra att göra ett förtydligande i stadgarna att personval aldrig kan ses som en ekonomisk fråga.

Det borde inte vara så viktigt för bostadsbolaget att inneha ordförandeposten då viktiga frågor avgörs på föreningsstämman. Dock kan det ses som naturligt att bostadsbolaget sitter på någon av styrelseposterna då de äger en rätt så stor andel av lägenheterna och även har som uppdrag att representera hyresgästerna.

## 5 Grannelagsrättsliga frågor

### 5.1 Hantering av grannelagsrättsliga frågor som uppstår vid ägarlägenheter – en jämförelse med andra boendeformer

#### 5.1.1 Referensram

##### **Vid fastigheter**

Den som använder en fastighet skall ta skälig hänsyn till omgivningen.<sup>23</sup> Det är en grannelagsrättslig regel som gäller alla typer av fastigheter, så även ägarlägenheter. Det finns dock några fler regler som gäller för ägarlägenheter och andra tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen.

##### **Vid tredimensionella fastigheter – bland annat ägarlägenheter**

Om olika delar av byggnader och andra anläggningar hör till skilda fastigheter och minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme gäller dessutom några fler regler.<sup>24</sup> Den som äger del i en sådan anläggning ska vid användandet av anläggningen se till att de boende i närheten inte utsätts för störningar som kan vara så skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen skall också bevaras av den som äger del i ovan nämnd typ av anläggning. Ägaren skall också se till att det som sägs tidigare i detta stycke fullgörs även av familj, besökande gäster, inneboende och personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen. Om hen inte gör detta får ägaren till en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnda ägaren. Ingår en del av anläggningen i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan<sup>25</sup>.

##### **Vid samfällighet/samfällighetsförening**

Om olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter och minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, och en del av anläggningen ingår i en samfällighet och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening tillämpas bestämmelserna i nästa stycke.

En föreningsmedlem skall följa stadgarnas regler för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. Medlemmen ska se till att detta fullföljs även av familj, besökande gäster, inneboende och personer som för medlemmens räkning utför

---

<sup>23</sup> 3 kap 1 § JB.

<sup>24</sup> 3 kap 5 § JB.

<sup>25</sup> 3 kap 11 § JB.

arbete i medlemmens del av anläggningen. Om medlemmen inte fullföljer dessa sina skyldigheter, får föreningen föra talan mot medlemmen<sup>26</sup>.

### **Vid bostadsrätt**

För de grannelagsrättsliga problemen vid bostadsrätter tillämpas bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren skall följa föreningens regler och se till att även familj, inneboende, besökande gäster, och de som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten följer dessa regler.<sup>27</sup> Vid användandet av lägenheten ska bostadsrättshavaren också se till att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

När bostadsrätten används skall bostadsrättshavaren se till att de boende i omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara så skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall bostadsrättshavaren få en tillsägelse av föreningen att upphöra omedelbart med störningarna. Om det är en bostadslägenhet skall föreningen också underrätta socialnämnden i kommunen om störningarna.

Stycket närmast ovan gäller dock inte om bostadsrättshavaren sägs upp av föreningen med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning<sup>28</sup>.

### **Vid hyresrätt**

För hyresrätter tillämpas 12 kapitlet i jordabalken. Under hyrestiden skall hyresgästen väl vårda lägenheten och det som hör till.<sup>29</sup> Vid användandet av lägenheten ska hyresgästen se till att de boende i närheten inte utsätts för störningar som kan vara så skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas, så kallade ”störningar i boendet”.

Hyresgästen ska också vid användandet av lägenheten sörja för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hen ska även se till att familj, inneboende, besökande gäster och person som utför arbete för hens räkning sörjer för detta. Skada som uppkommer genom hyresgästens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av familj, inneboende, besökande gäster eller person som utför arbete för hyresgästens räkning skall ersättas till fullo av hyresgästen.

Om störningar i boendet förekommer skall hyresgästen få en tillsägelse av hyresvärden att omedelbart upphöra med störningarna. Om det rör sig om en

---

<sup>26</sup> 19 a § SFL

<sup>27</sup> 7 kap 12 § 3 st. 2 p Bostadsrättslag.

<sup>28</sup> 7 kap 9 § Bostadsrättslag.

<sup>29</sup> 12 kap 24 § JB.

bostadshyresgäst skall hyresvärden dessutom underrätta socialnämnden i kommunen om störningarna.

Stycket ovan gäller dock inte om hyresavtalet sägs upp av hyresvärden på grund av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning, så kallade ”särskilt allvarliga störningar i boendet”.<sup>30</sup>

### 5.1.2 Empiriskt resultat

De grannelagsrättsliga reglerna skiljer sig alltså åt mellan ägarlägenheter och andra boendeformer. Reglerna för ägarlägenheter är något utökade jämfört med vad som gäller generellt för alla typer av fastigheter. För bostadsrätter och hyresrätter finns ytterligare andra grannelagsregler för de boende.

I enkäten som skickade ut till de 30 ägarlägenhetsägarna ställdes följande frågor angående grannelagsrätt:

*Har det uppstått några problem/ konflikter mellan dig och en annan granne i bostadsområdet?*

Och därpå ställdes en följdfråga: *Om ja, beskriv problemet och hur det löstes.*

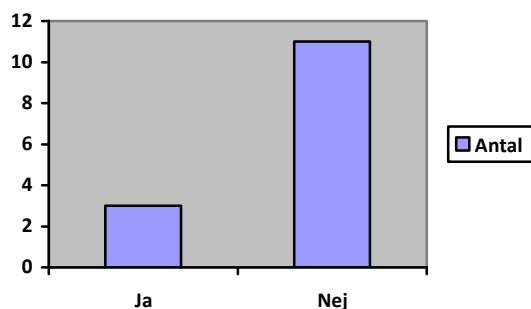


Diagram 1.3 Problem/Konflikter med granne.

Av de 14 som svarade på enkäten var det 3 personer som svarade ja på den första frågan, och 11 som svarade nej. Bland de som svarade nej var det 2 stycken som motiverade sina svar. Den ena uppgav att det inte riktigt uppstått något problem, men att hen kunde ana lite olika syn på de gemensamma utrymmena. Den andra sa att ”nejt” berodde på att han avstått från att säga till för att inte framstå som ”sur gubbe”, polis och uppfostrare. Samma person ansåg också att vissa saknar genen för samexistens.

De som hade uppgett att det uppstått problem mellan dem och en annan fastighetsägare fick motivera sina svar under den andra frågan. Då var det en som uppgav att det finns besserwiser i området som vill peta i allt och alla, och att det är ett olöst problem. En annan tyckte att hyreslägenheternas boende inte har samma intresse, att de inte sköter om området lika väl som de som köpt sina lägenheter, och

<sup>30</sup> 12 kap 25 § JB.

att det aldrig kommer aldrig att lösas. Det fanns också en som ansåg att det måste vara så att samtliga lägenheter är ägarlägenheter i området, eller att hyresrätter och äganderätter är uppdelade i skilda huskroppar. Men inte i samma byggnad.

Under intervjun med en av lekmännen i föreningen ställdes en fråga om hur hen har upplevt att det fungerat hittills i föreningen i Öckerö angående de grannelagsrättsliga problemen, t.ex. störande grannar och sådana som inte sköter sig. Lekmannen svarade att de har varit förskonade från det. Vad lekmannen förstod var det en som bott i hyreslägenhet som hade fått någon tillsägelse, men det hade gått via Öckerö bostads AB. Lekmannen tyckte också att det kändes som en rätt så bra mix som bor i Breviksängar. Hen hade inte sett några problem rörande grannelagsrättsliga frågor.

Under intervjun med Tomas Aebeloe, som är Öckerö Bostads AB:s VD och samfällighetsföreningens styrelseordförande frågades det om Öckerö Bostads AB kunde se någon skillnad i hur de grannelagsrättsliga problemen hanteras beroende på bostadsform, då de har andra boenden som de också förvaltar.

Tomas svarade ja och sa att det är en betydande skillnad. Han sa att när det gäller deras hyresgäster kan bolaget luta sig mot hyreslagen<sup>31</sup> vid förverkande. Om någon skiter i att betala hyran eller uppträder störande så kan bolaget hantera det enligt hyreslagen. Det är långsamt men ändå en process där hyresgästen kan förverka sin rätt att hyra. Medan när det är en ägare till en ägarlägenhet så blir det prövat av svensk domstol. Det är ett helt annat förfaringsätt, som bolaget inte är vana vid. Bostadsbolaget har inte kommit dit än att de ska pröva någon inför domstol. Som tur är säger Tomas, för han tror att det är en jätteprocess och helt annorlunda mot det de är vana vid i sin vardagliga förvaltning.

”Sedan är det väl två olika lagrum som det bygger på. Det blir spännande om det blir, för det blir mycket lärdom för oss om det skulle uppstå ett sådant tillfälle”. Tomas fortsätter: ”de äger sin lägenhet, så rent rättsligt det som kan tilldömas är väl egentligen någon form av vite. Vite och rättelse, om man exempelvis skulle upprätta världens partaj-lägenhet och äger lägenheten, det enda jag tror domstolen kan göra då enligt lagstiftning det är att tilldöma vite. Jag är inte hundra men jag tror det är så. Jag tror inte de kan begära avhysning”<sup>32</sup>.

### **5.1.3 Diskussion**

I detta tidiga skede av ägarlägenhetens liv som boendeform är det svårt att utreda hur de grannelagsrättsliga problemen behandlas vid ägarlägenheter i allmänhet. Det finns inga rättsfall på det ännu och ingen praxis har kunnat utvecklas. Ännu svårare blir det därför att göra en jämförelse med andra bostadsformer. Därför har i detta arbete bara

---

<sup>31</sup> Det benämns som hyreslagen är i själva fallet Jordabalkens 12 kap.

<sup>32</sup> Tomas Aebeloe. VD på Öckerö Bostads AB. Även ordförande i Norra Brevik samfällighetsförening. Intervju på Öckerö 2012-05-08.



undersökts hur de grannelagsrättsliga problemen har behandlats specifikt i Öckerö-projektet.

Då författarna diskuterade med nuvarande VD på Öckerö Bostads AB kring frågan om bostadsbolaget kunde se någon skillnad i hur de grannelagsrättsliga problemen skiljer sig åt vid olika bostadsformer tog han mest upp hur reglerna skiljer sig från varandra i lagen. Han pratade inte så mycket om sin praktiska erfarenhet av grannelagsrättsliga frågor, därför fås heller inte någon klar bild över hur de grannelagsrättsliga reglerna har behandlats i Öckerö-projektet.

De grannelagsrättsliga reglerna för hyreslägenheter och ägarlägenheter skiljer sig åt. En hyresgäst kan förverka sin rätt att hyra om hen orsakar allvarliga störningar i boendet. Om en ägarlägenhetsägare utsätter de boende i närheten för störningar kan en annan ägarlägenhetsägare samt samfällighetsförening föra talan mot den förstnämnda ägaren. Författarna har en åsikt om att det därför ur rättssynpunkt kan vara tryggare för hyresgäster att bo bredvid andra hyresgäster jämfört med att bo bredvid en ägarlägenhetsägare. Detta då en ägare inte kan avhysas även om hen orsakar störningar i närområdet.

De flesta ägarlägenhetsägare som svarade på enkäten upplevde att det inte uppstått något problem med annan granne i området. Bland de som motiverade svaren togs det även här upp att hyreslägenheternas boende inte har samma intresse, att de inte sköter om området lika väl som de som köpt sina lägenheter.

## 6 Öckerö

### 6.1 Öckeröprojektet – unik förvaltningsituation

#### 6.1.1 Referensram

Öckerö Bostads AB var ett av de första bolagen i Sverige som satsade i större skala på ägarlägenheter som upplåtelseform. Bolaget äger ca 400 lägenheter. De äger och förvaltar även affärs- och industrifastigheter, skolor, en idrottshall m.m. Bolaget är kommunalägt och har 20 stycken anställda. Öckerö Bostads AB köper mark till marknadspris, de får inga markanvisningar av kommunen<sup>33</sup>.

Det byggdes fem tvåvåningshus om totalt 50 ägarlägenheter i området Breviksängar på västra sidan av Öckerö. Det kommunala bostadsbolaget Öckerö Bostads AB valde att sälja 30 av dem som ägarlägenheter och behålla resterande 20 och hyra ut dessa. Från början var tanken att det skulle bli 25 hyresrätter och 25 ägarlägenheter, intresset för ägarlägenheterna blev dock stort och bolaget valde att sälja ytterligare fem, det vill säga totalt 30 ägarlägenheter.

Det var för att skapa samverkan och integration som ägarlägenheter och hyresrätter blandades sida vid sida i samma hus. Att blanda upplåtelseformer på detta sätt hade inte prövats tidigare och det är ett unikt sätt att utnyttja ägarlägenheter i Sverige. Erfarenheter från utlandet pekar på att kombinationen av hyresrätt och ägarlägenheter i samma byggnad som gjorts på Öckerö motverkar segregation bland de boende<sup>34</sup>. När bostadsbolaget skulle locka boende till ägarlägenheterna och hyresrätterna på Breviksängar erbjöd man lägenheter i första hand till de personer som stod uppsatta i kommunens bostadskö. Detta enligt bolagets ägardirektiv<sup>35</sup>.

En annan anledning till att bygga ägarlägenheter integrerat med hyresrätter var att få ner de höga hyrorna som uppstod pga. höga produktionskostnader. Finansieringsfrågan skulle också lösas, helst utan att låna hela summan. Problemet med finansieringen och därmed de höga hyrorna kunde lösas genom att med vinsten från försäljningen av ägarlägenheterna hålla nere belåningssumman och hyreskostnaderna<sup>36</sup>.

Att bygga ägarlägenheter och hyra ut dessa medför att bostadsbolaget vid ett senare tillfälle kan sälja hyresrätten till hyresgästen om denne skulle vilja köpa sin lägenhet. Detta är möjligt tack vare att alla lägenheter har fastighetsbildats från start<sup>37</sup>.

---

<sup>33</sup> Öckerö Bostads AB (2012), hemsida.

<sup>34</sup> GP (2012). Svante Dolff – ”Ägarlägenheter – nytt grepp för fler bostäder”. Digital artikel.

<sup>35</sup> Stadsbyggnad (2010). Göran Eriksson – ”Ägande ger bo-glädje”. Digital artikel.

<sup>36</sup> Bofast (2010). Eva Blomberg – ”Alla bostadsbolag borde bygga ägarlägenheter”. Digital artikel.

<sup>37</sup> Stadsbyggnad (2010). Göran Eriksson – ”Ägande ger bo-glädje”. Digital artikel.

Öckerö Bostads Ab och alla de 30 lägenhetsägarna är medlemmar i en samfällighetsförening, som är obligatoriskt när det gäller ägarlägenheter.

På Breviks ängar bilades samfälligheter för ändamålen: ägarlägenhetssamfällighet, kommunikations- och grönytor. Gemensamhetsanläggningar bildades för ytterfasad och tak, balkongstommar med räcken och tak, olika värme- och vattenledningar, trappor, byggnadsstommar m.m. Samfällighetsföreningen sköter de gemensamma anläggningarna.

Om de boende inte tar lån för att köpa ägarlägenheten består de månatliga utgifterna av månadsavgiften till samfällighetsföreningen. Denna månadsavgift inkluderar kostnader för vatten, värme, el (exklusive hushållsel), fastighetsskötsel och reparationer samt avsättning till föreningens underhålls- och förnyelsefond<sup>38</sup>.

### 6.1.2 Empiriskt resultat

Att uppnå samverkan och integration bland de boende var en strävan vid Breviksängar-projektets genomförande. I enkätundersökningen ställdes därför frågor för att få reda på hur åldersfördelning, familjekonstellation och boendesituation ser ut bland ägarlägenheternas ägare på Breviksängar.

Den första frågan var: *Vilken ålder har du som svarar på enkäten?*

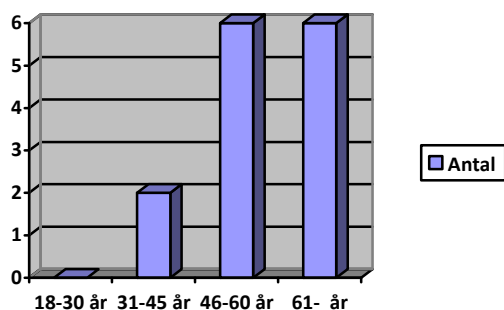


Diagram 1.4 enkätens åldersfördelning

Ingen av de svarande uppgav att de var mellan 18-30 år, 2 personer svarade att de var mellan 31-45 år, 6 personer svarade att de var mellan 46-60 år och 6 personer svarade att de var 61 år eller äldre.

<sup>38</sup> Stadsbyggnad (2010). Göran Eriksson – ”Ägande ger bo-glädje”. Digital artikel.

Den andra frågan som ställdes var: *Hur ser din boendesituation ut?*

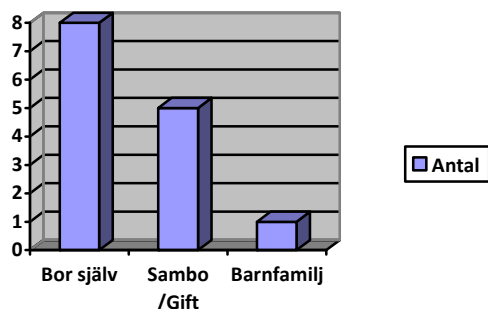


Diagram 1.5 visar respondentens boendesituation

8 av de svarande uppgav att de bodde själva, 5 personer svarade att de var sambo och/eller gift och 1 person svarade att hen hade barnfamilj.

Den tredje frågan som ställdes var: *Hur många personer är ni i hushållet?*

Av de erhållna svaren uppgav 1 av de svarande att de var 4 personer i hushållet. Resterande 13 uppgav att de var 1-2 personer i hushållet.

Situationen på Breviksängar är unik, att blanda hyresrätter med ägarlägenheter och att blanda bolagsägande med privatägande har inte prövats någon annanstans. Därför ställdes frågor om detta i enkätundersökningen och vid intervjuerna.

En fråga som ställdes var: *Hur tycker du att det fungerar att hyresrätter och ägarlägenheter kombineras på detta sätt? Utveckla ditt svar.*

Av de 14 svar som inkommit från enkätundersökningen är det fler som är positiva än som är negativa till att kombinera hyresrätter med ägarlägenheter på detta sätt.

De som var positiva angav många olika anledningar till varför de var positiva. En tyckte att det var bra med alla åldrar i ett bostadsområde, en annan såg möjlighet att erbjuda hyresrätter med låg hyra. Tre av de som var positiva ansåg också att metoden var bra för att minska bostadssegregation. En av dem uttryckte sig även som så att de olika förutsättningarna förhoppningsvis skall skapa mervärde och inte konflikter.

Bland de som var negativa var det en som tyckte att kombinationen av hyresrätter och ägarlägenheter på detta sätt inte borde finnas. En annan tyckte att hyresgäster aldrig någonsin kan få det intresse som de ägarlägenhetsboende som satsar pengar på sitt boende och är mycket mer intresserade av att vara rädd om området.

Även på denna fråga var det en som angav att hen inte visste.

Samma fråga ställdes under intervjun med lekmannen i styrelsen, hen svarade att det än så länge inte varit några problem. Lekmannen är däremot skeptisk till hur det ska bli i framtiden, då hen upplever det som att de som äger sin bostad bryr sig lite mer om området och hur det ser ut.

Den förre VD:n Tomas Karlström fick också han samma fråga, och han anser att det fungerar alldeles utmärkt. Han säger också att grundbulten i projektet har varit en vilja att uppnå integration, vilket löstes genom att blanda hyresrätter och ägarlägenheter.

Öckerö Bostads AB:s nuvarande VD, Tomas Aebeloe upplever att det fungerar bra och att det inte finns några motsättningar i det. Han säger också att bolaget har sitt lag- och regelverk om det skulle vara stökigt i någon hyreslägenhet.

Som följdfråga ställdes: *Tror du att modellen med ägarlägenheter kombinerat med hyresrätter skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige?* I diagrammet nedan visas enkätsvarens fördelning.

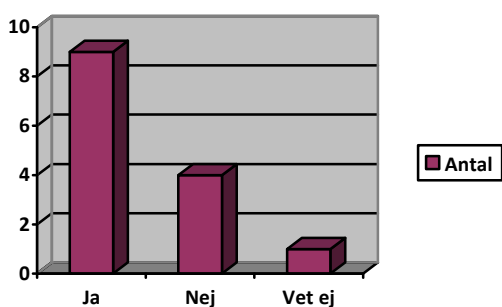


Diagram 1.6 – Kan ägarlägenheter kombinerat med hyresrätter tillämpas på andra ställen i Sverige?

I enkätundersökningen svarade 9 personer ja, 4 svarade nej och 1 svarade vet ej.

Samma fråga ställdes till Karlström, Aebeloe och lekmannen. Alla svarade ja, men motiverade sina svar på olika sätt. Karlström motiverade sitt svar med att kombinationen med hyresrätter och ägarlägenheter är en väldigt bra form då det kan skapa en god vinst på tillväxtmarknaden i äganderättslägenheter som man kan transferera till hyresrätterna så att den totala investeringskostnaden sjunker. Genom att den totala investeringskostnaden sjunker kan man gå ut och lägga en låg hyresnivå för en nyproducerad lägenhet. Karlström anser att ingen kan prestera det idag om man inte har denna form, äganderätten i blandform hävdar hyresrätten.

Aebeloe svarar att det absolut kan tillämpas på andra ställen, där det finns efterfrågan på marknaden.

Lekmannen motiverar sitt ja och säger att, ”det borde man väl kunna göra eftersom det gick här, det kan jag inte se något hinder till”.

En fråga om bolagsägande och privat ägande ställdes också. *Hur tycker du att kombinationen av bolagsägande och privat ägande av lägenheterna fungerar? Utveckla ditt svar.*

I enkätundersökningen är det flera stycken som anser att det är problemfritt och fungerar mycket bra. Någon svarande uppger att hen inte har någon direkt åsikt men anger att hen trivs och att det är huvudsaken. Det finns en svarande som tror att det är bra för alla parter och att det sänker bostadskostnaden för både hyresgäster och ägare.

En svarande tyckte att det vore bättre om samfälligheten ägde och själva hyrde ut hyresrätterna. En annan tycker att det fungerar dåligt och anser att det måste vara människor som både bor och äger på Breviksängar som är med i föreningen. Det finns också en person som tycker att den blandade kombinationen som är nu är den sämsta tänkbara.

Exakt samma fråga ställdes till Karlström, Aebeloe och lekmannen. Karlström anser att det handlar om ödmjukhet och hur man går in, är man medveten om att alla har både rättigheter och skyldigheter så är det inga problem.

Aebeloe säger att det egentligen inte är några problem. Det svåra är det där med gränsdragningen, var bolagets uppdrag slutar och var samfällighetsföreningen börjar. Dock anser han att det nog handlar om en mognadsprocess, området och arbetsrutiner behöver sätta sig.

Lekmannen tycker att det fungerar. De problem han ser är att Öckerö Bostads AB inte räknar med moms, därför måste man räkna om priser och liknande när man tar in offerter eftersom samfällighetsföreningen måste betala moms.

Följdfråga ställdes: *Tror du att modellen med privat ägande kombinerat med bolagsägande skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige?* Diagrammet nedan visar fördelningen bland enkätsvaren.

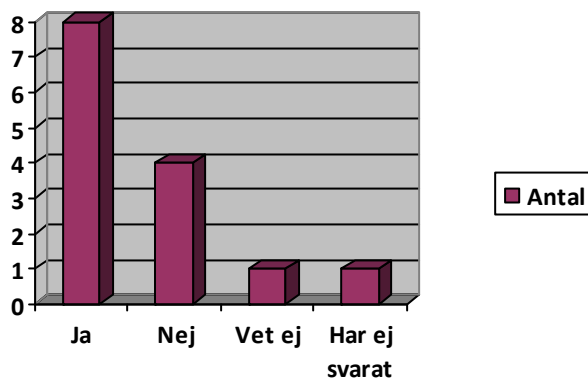


Diagram 1.7 - Kan privat ägande kombinerat med bolagsägande tillämpas på andra ställen i Sverige?

Bland enkätsvaren var det 8 personer som svarade ja, 4 som svarade nej, en som svarade vet ej och en som inte svarade.

Även här ställdes samma fråga till Karlström, Aebeloe och lekmannen. Alla tre svarade ja på frågan. Aebeloe och lekmannen anser båda att om det fungerar på Öckerö så borde det också fungera på andra ställen. Lekmannen anser dock att det är svårt att se för- och nackdelar då det är så nytt.

Tomas Aebeloe fick frågan om det har uppstått erfarenheter kring förvaltningen som kan tillämpas vid nybildningar av liknade art någon annanstans. Han svarade ja och motiverade, ”i fortsättningen när vi bygger något liknande så bygger vi det i ett dotterbolag, för att inte smitta modern”, apropå byggmästarsmittan som nämndes under avsnitt 3.1.2 ovan. Han nämner också att om de skall vara byggherrar igen och göra ett sådant här projekt så skulle gränsdragningslistan vara mycket tydligare, inte över själva husen, utan gränserna mellan bolagets roll i samfällighetsföreningen och bolagets roll som byggherre skulle vara tydligare. För Tomas Karlströms svar på samma fråga se avsnitt 4.2.2.

### 6.1.3 Diskussion

För att behålla bolagets grundtanke om integration bland de boende, anser författarna att det är viktigt att bolaget bestämmer en policy för hur många hyresrätter som får säljas och bli äganderätter. Detta då det i enkätresultaten framkommer att det är en stor del ensamhushåll bland de som äger sina lägenheter samt att ägarlägenhetsägarna har en hög medelålder. Enkätresultaten kan dock inte generaliseras eftersom svarsfrekvensen var låg. Författarna tror att om alla hyresrätter säljs försvinner bostadsbolagets grundtanke med integration.

Författarna anser att gränsdragningen mellan bolagets roll som byggherre och bolagets roll som fastighetsägare bör vara tydligare. Speciellt viktigt är det innan garantitidernas utgång, för att inte blanda ihop garantifrågor och föreningsfrågor. Genom en tydligare gränsdragning kan missförstånd undvikas mellan bolaget och de boende som äger sina lägenheter också angående bolagets olika roller.

De flesta av ägarlägenhetsägarna upplever det som positivt att hyresrätter kombineras med ägarlägenheter samt att bolagsägande kombineras med privat ägande på det sätt som gjorts i Öckerö-projektet. Bland de som var negativa fanns det dock en person som hade en stark motsatt åsikt, hen tyckte nämligen att hyresrätter kombinerat med ägarlägenheter på detta sätt inte borde få finnas. Både de som intervjuades och de flesta av ägarlägenhetsägarna anser att kombinationen hyresrätter/ägarlägenheter samt kombinationen bolagsägande/privat ägande skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige. Författarna anser dock att det i framtida liknande projekt är viktigt att alla parter redan från början vet vad det kombinerade boendet innebär.

## 7 Slutsatser

### 7.1 Sammanfattande slutsatser

Sedan snart två år tillbaka har Norra Breviks samfällighetsförening varit aktiv på Öckerö. Ur undersökningen i detta projekt kan följande sammanfattande slutsatser dras:

Merparten av de vi har varit i kontakt med under arbetets gång har varit positiva till att kombinera de olika bostadsformerna på detta sätt som gjorts på Öckerö.

Engagemanget i föreningen finns både hos bolaget och hos de som äger sina ägarlägenheter, detta kan underlätta samarbetet i samfällighetsföreningens förvaltning.

Att hyresrätterna delfinansieras med försäljning av ägarlägenheter leder till att bostadsbolaget kan erbjuda hyresgästerna en lägre hyra jämfört med om hela projektet hade varit hyresrätter.

I enkätsvaren som kom in från ägarlägenhetsägarna kunde man ana en något negativ ton mot hyresgästerna. Författarna anser att det i framtida liknande projekt är viktigt att alla parter redan från början vet vad det kombinerade boendet innebär för att undvika osämja mellan de boende.

Författarna har en åsikt om att det ur rättssynpunkt kan vara tryggare för hyresgäster att bo bredvid andra hyresgäster jämfört med att bo bredvid en ägarlägenhetsägare. Detta då en hyresgäst kan avhyllas om denne orsakar störningar i boendet medan en ägare inte kan avhyllas även om hen orsakar störningar i närområdet.

Bostadsbolaget verkar ha varit måna om att sitta på ordförandeposten i föreningen, detta borde inte vara så viktigt för bostadsbolaget då viktiga frågor avgörs på föreningsstämman.

För att undvika att röstning enligt andelstalsmetoden tillämpas vid fel tillfällen, speciellt i föreningar med stor ägare bör det göras ett förtydligande i stadgarna om att personval aldrig kan ses som en ekonomisk fråga.

Byggherren bör inte förvalta området kring ägarlägenheterna om byggherren väljer att behålla en del av ägarlägenheterna som bildats, detta för att undvika att sitta på dubbla stolar och för att undvika missförstånd angående byggherrens olika roller.

Det kan uppfattas som att bostadsbolaget sitter på dubbla stolar då de både är byggherre och aktiva i föreningen i egenskap av fastighetsägare. För att i framtida liknande projekt undvika detta bör en tydligare gränsdragning upprättas över bolagets roll som ägare och bolagets roll som byggherre. Gränsdragningen skall vara tydlig att förstå för ägarlägenhetsägarna för att undvika missförstånd.

Författarna anser att gränsdragningen mellan bolagets roll som byggherre och bolagets roll som fastighetsägare bör vara tydligare. Speciellt viktigt är det innan garantitidernas



utgång, för att inte blanda ihop garantifrågor och föreningsfrågor. Genom en tydligare gränsdragning kan missförstånd undvikas mellan bolaget och de boende som äger sina lägenheter också angående bolagets olika roller.

Då Skatteverket ser ägarlägenheterna som tillgångar som kan säljas när som helst drabbas bostadsbolaget av att Skatteverket sätter en högre skattesats än vad som normalt skulle göras vid anläggningar. För att undvika denna byggmästarsmitta diskuteras möjligheten att i framtiden bygga i dotterbolag för att inte skada moderbolaget.

## **7.2 Uppslag till nya studier i framtiden**

Inom detta ämnesområde finns många spännande och givande uppsatsämnen att skriva om som ej valts att gå in på i detta arbete. Författarnas förslag till nya studier är:

Jämförelse mellan olika förvaltningsobjekt. Vad är speciellt med förvaltningen av ägarlägenheter? Är det någon skillnad mellan olika förvaltningsobjekt? Ex. samfällighetsförening för parhus, vägar, m.m.

Utomlands finns kombinerat hyresrätter och privat ägande, precis som på Öckerö. Erfarenheter från utlandet pekar på att denna kombination motverkar segregation bland de boende. Att jämföra situationen i Öckerö med hur det har fungerat i utlandet kan vara intressant.

Byggmästarsmittan innebar skattemässiga konsekvenser för det kommunala bostadsbolaget då ägarlägenheterna av Skatteverket ses som en lagertillgång som kan säljas när som helst. Under avsnitt 3.1.2 ovan nämns byggmästarsmittan och tankar kring att bygga i dotterbolag, detta kan vara intressant att undersöka i ett större perspektiv.

Hur fungerar det med bostadsrätter och hyresrätter i samma hus? Detta kan uppstå när hyresgäster genom en förening förvärvar fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Det krävs att 2/3 av hyresgästerna ansöker om ombildning för att den ska gå igenom. Den andra 1/3 av hyresgästerna kan inte tvingas att skriva bostadsrättskontrakt med föreningen som äger huset. De fortsätter hyra sin bostad, men nu istället av bostadsrättsföreningen. En jämförelse mellan kombinationen bostadsrätt/hyresrätt och kombinationen ägarlägenhet/hyresrätt är därför en idé till ett framtida arbete. Där kan belysas bland annat de ekonomiska aspekterna, som inte har tagits upp i detta arbete samt de sociologiska aspekterna såsom grannelagsrättsliga frågor.

I ett delbetänkande av Hyresbostadsutredningen, *SOU 2012:25 - Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt* utreds det om andrahandsuthyrning av bland annat bostadsrätter bör bli enklare. Det tas upp ett förslag som innebär att godkännande av bostadsrättsföreningen inte skall behövas för att hyra ut sin lägenhet. Det kan vara intressant att undersöka likheter och skillnader

kring uthyrning av bostadsrätter respektive ägarlägenheter om detta förslag träder i kraft. Vad får detta för konsekvenser på bostadsmarknaden?

Den 24 maj beslutade regeringen om ett utredningsdirektiv för hyresrättsomvandling till ägarlägenheter. Ägarlägenheter har tidigare endast kunnat bildas vid nybyggen i Sverige och intresset för byggande av dessa har varit svalt. Den som i första hand skall kunna genomföra en omvandling av ett hyreshus till ägarlägenheter är fastighetsägaren. Vid eventuell omvandling skall de hyresgäster som vill kunna köpa ägarlägenheterna. De hyresgäster som inte vill köpa ägarlägenheterna skall kunna bo kvar med besittningsskydd. Om hyresvärden vill sälja fastigheten skall det sannolikt också vara möjligt för hyresgästerna att genom förtur kunna bilda ägarlägenheter<sup>39</sup>. Om detta blir verklighet kan det vara intressant att utreda om det bildats fler ägarlägenheter på grund av beslutet. Det kan i sådant fall också vara intressant att utreda hur tillämpningen av de nya reglerna har fungerat.

---

<sup>39</sup> Sveriges radio (2012). Mats Eriksson.

### Källförteckning

Björklund, Maria & Paulsson, Ulf (2003). *Seminarieboken: att skriva, presentera och opponera*. Lund: Studentlitteratur

Julstad, Barbro (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4. uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Lantmäteriet (2012a) Handbok SFL, Lagen om förvaltning av samfälligheter. 2012-01-10 Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2012b) Handbok AL, Anläggningslagen. 2012-01-10 Gävle: Lantmäteriet

Lundén, Björn (2011). *Samfälligheter. [praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik]*. 6., [uppdaterade] uppl. Näsvisen: Björn Lundén information

Norell, Olof, Ossmark, Jan & Tegnander, Hans (2000). *Inkomst av hyresfastighet*. 4., [omarb. och utök.] uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Österberg, Tommy (2010). *Samfälligheter: handbok för samfällighetsföreningar*. 10. uppl. Stockholm: Norstedts juridik

### Offentligt tryck

#### Lagstiftning

Bostadsrättslag, SFS 1991:614

FBL – Fastighetsbildningslag, SFS 1970:988.

JB – Jordabalk, SFS 1970:994.

SFL – Lag om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150.

#### Propositioner, utredningar och skrift

NJA II 1974 s.118 Prop. 1973:160. *Anläggning och lag om förvaltning av samfälligheter jämte följdförfattningar*.

SOU 1982:40. *Förslag till en lag om ägarlägenheter och en därtill knuten lag om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom m.m.*

SOU 2002:21. *Förslag till lag om en ny boendeform som ger äganderätt till en enskild lägenhet i ett flerbostadshus, (ägarlägenheter) m.m.*

#### Digitalt tryck

Bofast (2010). Eva Blomberg – ”Alla bostadsbolag borde bygga ägarlägenheter”.

Digital artikel.

[http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/17/1/?item=art\\_art-s1/1107&group=art\\_art\\_grp-s1/25](http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/17/1/?item=art_art-s1/1107&group=art_art_grp-s1/25)

Bofast (2010), ”Ägarlägenhet och hyresrätt i samma hus”, (Tillgänglig: 2012-05-23),

[http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/17/1/?item=art\\_art-s1/1106](http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/17/1/?item=art_art-s1/1106)

GP (2012). Svante Dolff – ”Ägarlägenheter – nytt grepp för fler bostäder”. Digital artikel, (Tillgänglig: 2012-05-23),

<http://www.gp.se/nyheter/debatt/1.830144-agarlagenheter-nytt-grepp-for-fler-bostader?m=print>

Stadsbyggnad (2010). Göran Eriksson – ”Ägande ger bo-glädje”. Digital artikel.

(Tillgänglig: 2012-05-23),

<http://www.stadsbyggnad.org/2010/12/%E2%80%9Dagande-ger-bo-gladje%E2%80%9D/>

Öckerö Bostads AB (2012), hemsida, (Tillgänglig: 2012-05-23),

<http://www.ockerobo.se/>

Sveriges radio (2012). Ekot Reporter: Mats Eriksson, Ekot, (Tillgänglig: 2012-05-25),

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=83&artikel=5120593>

## **Bilder**

Öckerö Bostads AB (2009). Breviks ängar – Modernt skärgårdsboende. Öckerö Kommun. Bostads broschyr.

## A. Intervju med Tomas Karlström

**När började de första tankarna att gro angående ägarlägenhetsprojektet på Öckerö?**

Tomas: Det började väl när den nya lagen kom 2009.

Josefin: Så ni hade inga tankar innan?

T: nej, det hade vi inte möjlighet till. Vi tittade lite på bostadsrätt istället men såg vilka begränsningar detta innebar. Så äganderätten kom lite som en lösning på ett problem.

**Vem var initiativtagare till ägarlägenhetsprojektet på Breviks ängar?**

T: Det var jag. Skälet till att vi valde ägarlägenheter var att vi ville finansiera hyresrätter med hjälp av att sälja bostadsrätter, alltså med delförsäljningar och så.

**Vi har läst att det fanns en politisk efterfrågan på att det kommunala bostadsbolaget, Öckerö Bostads AB, skulle bygga annat än hyresrätter. Vad fick er att välja ägarlägenheter och inte någon annan upplåtelseform?**

T: Ja, enligt ägardirektivet skulle vi tillse att vi hade en mångfald. Vi hade byggt 7 bostadsrättslägenheter och det var där vi egentligen upptäckte svårigheten med att om man ville behålla någon lägenhet för att hyra ut, att den lagstiftningen var ej till gagn för företaget. Man blev istället i händerna på en bostadsrättsförening som hade svårt att acceptera en andrahandsuthyrning samt en juridisk person, så det var väl ett av skälen till att ägarlägenheten blev en idé som var sen.

**Vad var grundtanken med att sälja 30 stycken av ägarlägenheterna och behålla 20 stycken för uthyrning?**

T: Det var nog tvärtom från början, dvs. att vi skulle sälja 20 och behålla 30.

J: Hur kommer det sig att ni ändrade detta?

T: Efterfrågan blev för stor och sen tyckte vi väl att vi säljer 30 istället för 20.

J: Och det fanns ingen direkt vidare diskussion om detta?

T: Nej, politiskt sätt förankrade sig detta i styrelsen utan någon ideologisk diskussion. Det vi såg var att vi fick en ännu bättre ekonomi och eftersom det är brist på lägenheter på Öckerö kommun, det finns väldigt lite bostadsrätter, alltså lägenheter i kollektiva former. De flesta äger sina hus och det är klart att efterfrågan blir jättestor. Sedan är det ett väldigt fint område som också attraherade ett otal människor

**Vilka tycker du är fördelarna med att bygga ägarlägenheter?**

T: Det är flexibiliteten i själva ägarformen: att du kan sälja, du kan behålla och hyra ut, man kan köpa tillbaka lägenheten, man kan hyra ut under en period och sen sälja. Detta skapar en helt annan flexibilitet för ett företag

**Vilka tycker du är nackdelarna med att bygga ägarlägenheter, om det finns några?**

T: Det är Lagen om förvaltning av samfälligheter som begränsar röstetalet till att man bara har en röst, oavsett hur många andelar man äger. Om det inte gäller ekonomiska frågor, då är det 20 %. Nu äger vi 20 lägenheter av 50 så det röstetalet blir inte tillgodosett, det är nackdelen.

**Satt Öckerö Bostads AB på alla poster i styrelsen när föreningen startades?**

Ja, i den s.k. interimsstyrelsen satt bolaget på alla platserna.

**Hur fungerade övergången från föreningen där byggherren tillsatt styrelsen till den förening som fortsättningsvis skall förvalta samfälligheterna och gemensamhetsanläggningarna?**

Den fungerade bra tycker jag. Intresset var stort att vara med i föreningen. Sen är det så att i stadgarna sägs det att det ska vara en representant ifrån varje.. Det är ju fem huskroppar här, varje huskropp är en egen gemensamhetsanläggning som ingår i den stora gemensamhetsanläggningen. Då ska varje hus (mellan 8-12 lägenheter) vara med i styrelsen.

**Vad har varit besvärligt resp. enkelt sedan föreningen startades?**

Besvärligt: den här sociala delen att hyresgästerna, våra hyresgäster har väl inte av vissa av ägarna betraktats som fullvärdiga människor. Eftersom de inte äger sin lägenhet. Det har ju varit mycket. Vi har haft mycket diskussioner både på stämmor och liknande, alltså rent principiella diskussioner

J: var det det innan eller har det kommit?

T: det fanns de som hade synpunkter på detta redan i anslutning till att vi skulle sälja, att de inte tyckte dem hade koll på läget om inte alla ägde sin lägenhet. Vi arbetade ganska målmedvetet med det och vi såg också till att de som hyr sin lägenhet av Öckerö bostads AB sköter sig. För de som hade lite frågetecken här, några stycken var ganska kraftigt negativa, de har väl bytts om till att vara ganska neutrala. Man känner idag ingen skillnad vem som äger eller inte. Alla missköter sig, kör med bilarna där de inte ska göra, även ägarna. Det är det kollektiva boendets alla både för och nackdelar.

**H: Vad har varit enkelt i föreningen sedan den startades? Är det något som har fungerat väldigt bra som ni har erfarenhet av?**

T: Jag tycker den har varit ovanligt lätt att hantera. Vi hade 2 stycken styrelseledamöter från Öckerö bostads ab och så fick de boende utse 3 stycken styrelseledamöter. Jag tror att de har upplevt en trygghet i och med att Öckerö Bostads AB är en professionell förvaltare. Sedan hade vi för avsikt egentligen att förvalta området, och det är väl också en del som inte blev riktigt som vi hade tänkt oss. Alltså att vi skulle sälja förvaltning till föreningen. Med gräsklippning, underhåll, rabattskötsel o så. Det byggde egentligen vår avgift på, vår grundkalkyl för deras avgift till gemensamhets/samfällighetsföreningen. Det uppkom ganska snart, det var vi själva som kom fram till att det här blir ingen bra situation. Man sitter på 2 stolar.

**J: det blir lite jävigt där kanske?**

T: ja jag upplevde att det kunde bli ett problem. Så vi backade ur det faktiskt. Föreningen sköter sig helt och hållet själv och köper tjänster av andra företag än Öckerö bostads AB. Våra hyresgäster får den servicen de har rätt till inne i lägenheten.

**J: Öckerö bostad har hand om själva underhållet inuti lägenheterna?**

T: ja det har vi, det vanliga med reparationer och felanmälan

**J: Så är det samfälligheten som har hand om det yttre**

T: som har hand om det yttre ja, där då medlemmar kan ställa krav på samfällighetsföreningen, att de ska sköta detta. Jag tycker det blev ett ganska bra upplägg plus att det blev ekonomiskt väldigt fördelaktigt, vi fick ner de totala förvaltningskostnaderna ganska rejält i och med att vi inte har någon administration och det gagnar Öckerö bostads AB också.

**J: kan hyresgästerna påverka hur samfälligheten sköts?**

T: nja det är dåligt med det faktiskt, juridiskt har de ingen möjlighet att göra det om det inte tas upp, i och med att de inte äger sin lägenhet så blir de en andra klassens medborgare rent röstmässigt. Vi har försökt, nu vet inte jag hur det har gått men vi försökte då skapa ett

boenderåd bland våra hyresgäster för att de skulle kunna få bli en motpol. Vi hade dem att prata med och bolla mot, så de känner sig delaktiga i förvaltningen också. Och får vara med i det forumet och diskutera frågor som tas upp i samfällighetsföreningen. Men efter ett antal olika försök kom vi fram till eller vi kunde konstatera att intresset alltså var otroligt litet för att vara med i en sån verksamhet. Men det är en viktig fråga, just när man delar de här 2 upplåtelseformerna, att hyresgästerna görs delaktiga. Sedan om man har egen förvaltning som den här föreningen har så kräver det lite egna insatser.

### **Hur tycker du att det fungerar att hyresrätter och ägarlägenheter kombineras på detta sätt?**

T: Jag tycker att det fungerar alldeles utmärkt. Och det var egentligen själva grundbulten, det här med integrationen. I stället som från början så hade vi tänkt att tre hus skulle vara bostadsrätter och två hus skulle vara hyresrätter, då hade vi fått a, b, c. I och med att vi nu kunde portionera ut lägenheterna både stora och fina lägenheter till hyresrätter så bor man granne med de som hyr och samtidigt med en som äger sin lägenhet. När man diskuterade den här frågan innan med de boende som var lite negativa så var det väldigt lätt att argumentera. Men om din granne som äger sin lägenhet hyr ut sin lägenhet, vad gör du då? det är samma sak. ”Tänkte inte på det”, säger hen då. Det var faktiskt en som jag nekade att köpa en lägenhet, jag hade möjlighet att kunna göra det, för han hade inte rätt inställning. Jag sa till honom att han inte skulle köpa en ägarlägenhet om han tyckte att detta var så galet, då är det bättre att du flyttar till en bostadsrättsförening istället.

J: Så det var ett litet urval?

T: Nja, det var ett så stort intresse. Vi gick ut till den allmänna bostadskön och erbjöd lägenheter och sedan var det också lägenheter som gick ut via ryktesvägen så att säga.

### **Tror du att modellen med ägarlägenheter kombinerat med hyresrätter skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige?**

T: Ja. Jag tror att det är en väldigt bra form i den meningen att du får två sidor. Det ena är att det kan skapa en god vinst på tillväxtsmarknaden i äganderättslägenheter som man kan transferera till hyresrätterna så att den totala investeringskostnaden sjunker.

Våra lägenheter kostade i anskaffningsvärde 37 miljoner, de 20 lägenheterna, men vi gjorde 18 miljoner i vinst.  $37-18=19$  miljoner är vi nere i då. Så 19 miljoner kostade våra 20 lägenheter. Då helt plötsligt tickade hyreskalkylerna väldigt positivt. Sedan gick vi ut och la en väldigt låg hyresnivå på våra hyresrätter som ligger på 1200 kr/kvm för en nyproducerad lägenhet. Det finns ingen som kan prestera det idag om man inte hade denna form. Så äganderätten i blandform hävdar hyresrätten.

### **Hur tycker du att kombinationen av bolagsägande och privat ägande av lägenheterna fungerar?**

T: Det handlar om ödmjukhet och hur man går in, att man är medveten om att alla har både rättigheter och skyldigheter så är det inga problem med det.

### **Tror du att modellen med privat ägande blandat med bolagsägande skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige?**

T: Ja

### **Har erfarenheter kring förvaltningen uppstått som kan tillämpas vid nybildningar av liknande art?**

T: Ja, skulle man göra om detta, lagen kan man inte råda över. Lagen om förvaltning av samfälligheter är ju ramverket, även om vi som är intresserade av detta ämne har varit med

i propåer ända upp i departementet och liknande för att försöka få vissa ändringar, bl.a så försöker man få en friare hyressättning men det är mer för att skapa en större möjlighet att få en annan spekulation i lägenheter. Men det är andra grupper än vad vi representerar.

I stadgarna kan man exempelvis ställa större krav på styrelsens sammansättning, att styrelsens sammansättning skall spegla det faktiska andelstalet

**J: Så Öckerö Bostads AB hade haft fler representanter i styrelsen?**

T: Öckerö Bostads AB skulle haft två representanter av fem, som nu, samtidigt som den med flest andelar också skulle inneha ordförandeposten. Det är ju också i styrelsen som den själva förvaltningen sker. Stämman däremot kan i stort sett rösta bort den största ägaren.

**H: Men det kan väl också vara en trygghet för de som äger sina egna lägenheter?**

T: Ja, både och. Innan jag slutade så var det lite kuppning då den nya ordföranden, min efterträdare Tomas Aebeloe skulle tillträda. Då hade några ägare allierat sig för att försöka lägga ordförandeposten på annan nivå. Det fallet fick jag löst, då jag satt som ordförande, genom att frågan skulle betraktas som en andelsfråga, då ordföranden tillika tecknar för föreningen och att det då blir en ekonomisk fråga och då blir det 20 % som gäller och genom det kunde vi rösta hem det.

**Vi har läst att ni hade en grundtanke om att försäljningen av ägarlägenheterna skulle finansiera en del av projektet samt hålla hyrorna nere. Blev resultatet som ni trodde?**

T: Ja, det blev bättre.

**Är du på något sätt insatt i projektet idag? I så fall, vilken roll har du?**

Nej, jag är inte alls inne i det.



## B. Intervju med Tomas Aebeloe

**Är samfällighetsföreningen aktiv? Händer det mycket i föreningen? Eller är den rätt vilande?**

T: jag förstår vad du menar. Men så här kan man väl konstatera.. igår hade vi styrelsemöte i själva samfälligheten. Och det är en aktiv styrelse, vi började vid kl. 18 och var klara vid kl. 21. Det är långa möten och mycket tyckande och en hel del processer. Sedan i övrigt om man tittar på samfälligheten i stort så har det bildats en trädgårdsgrupp. Det finns ett arbetsutskott också för att hantera de här lite enklare frågorna, så det inte kommer upp såna här skruv- och mutterfrågor. För det gjorde det i början. ”ja det är så jobbigt för brevlådelocken(det blåser rätt mycket här ute) åker upp. Vad gör vi åt det?” är det en styrelsefråga kan man fråga sig? Arbetsutskottet har till uppgift att ta de här lite enklare frågorna, det behöver inte beredas i styrelsen på nåt sätt. Men det är väl som i egentligen alla föreningar, en del är väldigt aktiva och en del är totalt inaktiva. Svårt att egentligen dra någon slutsats generellt, men i styrelsen, där kan jag säga är hög aktivitet. Finns väldigt mycket tyckande i den och det är ju bra

**Vilka kategorier av boende (barnfamiljer, unga, äldre) finns representerade i bostäderna (både i hyresrätterna och i ägarlägenheterna) på Breviks ängar?**

T: det är en mix faktiskt, en total mix. Det är allt från barnfamiljer till ensamstående till pensionärer. Så det är en total mix då. Både avseende generation men också avseende familjekonstellation.

**Hur upplever du att samarbetet mellan Öckerö Bostads AB och de som äger lägenheter fungerar i den gemensamma förvaltningen av bostadsområdet?**

T: i stort bra måste jag säga, i stort bra, men, och det är väl egentligen här men:et kommer in, det finns alltså motsättningar i det här med tanke på att det som framförs när vi har våra diskussioner det är ju det att ”ja men du äger ju inte” utan jag sitter egentligen som en tillgångsförvaltare där i och med att vi äger 20 av totalt 50 lägenheter. Men det är som jag säger, det är mitt uppdrag. Det är därför jag är där, jag vill ju utveckla de på bästa möjliga sätt så att marknadsvärdet ökar på de fastigheterna som ligger där. Det är klart det kan även uppstå problematik i och med att vi är byggare, det är vi som har byggt fastigheterna. Att man tycker att vi som det kommunala bostadsföretaget ska stöta till resurser. Vilket vi inte ska göra för vi är faktiskt fortfarande bara en del i samfällighetsföreningen. Vi äger 20 lägenheter så vi har alltså, om man tittar på utifrån vad stadgarna säger, så har ju inte vi mer röster bara för att vi äger 20 lägenheter utan vi har en röst precis som alla andra. Och senast igår på det styrelsemötet så kom det upp en sådan diskussion där jag sa att Öckerö bostads AB:s resurser står inte till förfogande för samfällighetsföreningen. Alltså jag är inte dimensionerad för att serva en samfällighet utan det måste vi kunna lösa inom styrelsen, och kan vi inte det så måste vi köpa resurserna. Så att där kan det bli diskussioner och motsättningar i det här och man vill gärna föra över kostnader på oss i och med att vi är byggherrar i grund och botten. Man får titta på det men vi försöker se det som vi egentligen blir...

**Vad har varit besvärligt i föreningen sedan den startades?**

T: besvärligt är nog egentligen kompetens. Vi besitter en del kompetens i bolaget, vi besitter mycket kompetens. Men så behöver det inte vara med styrelseledamöterna på något sätt. Framförallt när man börjar prata om fastighetsförvaltning som kräver vissa lagbundna krav på vad du behöver göra och vad du behöver ha koll på. Där de har lutat sig

väldigt mycket på den kompetensen vi besitter här, och det har jag också sagt att nu får de se det över den här garantitiden som är, att nu får de lära sig så att de faktiskt bygger upp en egen kompetens inom samfällighetsföreningen. För det finns inget självändamål med att vi kanske äger 20 ägarlägenheter här. Vi kanske kliver av, säljer av det en dag. Och då måste dem klara sig själva. Så det är kompetens. Sen viljorna, det finns två olika dimensioner i det. Vi vill förvalta våra lägenheter på ett sätt och de vill göra på ett helt annat sätt. Då kan det uppstå motsättningar i det.

### **Vad har varit enkelt i föreningen sedan den startades? Det blir en stor fråga men...**

T: enkelt, man kan väl säga så här: engagemanget är enkelt för det finns uppenbarligen. Det finns både från oss och från de som äger sina lägenheter. Det är snarare så här att: i vanliga hyreslägenheter där man nästan får släpa ut folk till hyresgästmöten, de problemen har man inte här. När man ställer en fråga får man faktiskt ett svar så engagemanget skulle jag vilja säga, det är väldigt enkelt.

### **Har erfarenheter kring förvaltningen uppstått som kan tillämpas vid nybildningar någon annanstans av liknande art?**

T: ja det har det. Vi resonerade lite grann om det inom bolaget här, om vi skulle vara byggherrar igen och göra ett sånt här projekt, så skulle vi nog också göra gränsdragningslistan... alltså inte på själva husen, utan på hur vi förvaltar vår enskilda och gemensam egendom på ett bättre sätt och att den gränsdragningen blev mycket mycket tydligare. Så inte bolaget återigen hela tiden hamnar in i rollen som, när jag sitter som ordförande i den samfällighetsföreningen, så betraktas jag också som byggherre. Det tror jag är väldigt viktigt; att ha en väldigt tydlig skiljelinje mellan: vad är mitt uppdrag när jag sitter i samfällighetsföreningen. Och det tror jag att vi kan göra betydligt mycket bättre. För annars så blir det återigen en gråzon i det. Så det upplever jag, att det är en sådan typisk grej som jag tar med mig vidare om vi skulle göra det här igen. Men det finns ju ett litet aber kring att göra det här och det är faktiskt det här med byggnadsavsmitta kring ägarlägenheter. Vi som kommunalt bolag, vi är byggherrar när vi uppför det och då uppstår ju... skatteverket kan ha synpunkter på att det uppstår så att kallad byggnadsavsmitta vilket innebär att vi får en helt annan beskattning för då anses plötsligt alla våra fastigheter vara en lagertillgång det innebär att de är egentligen realiserbara. Och då blir skattesatsen helt annorlunda, så det är väl också en sån erfarenhet som man kan ta med sig, att i fortsättningen när vi bygger nån mer sån här grej så bygger vi det i ett dotterbolag. För att inte smitta modern här.

### **Kan Öckerö Bostads AB se någon skillnad i hur de grannelagsrättsliga problemen hanteras beroende på bostadsform? Jag tänker ni har ju andra boenden också som ni förvaltar.**

T: Ja. Och det är betydande skillnad är det ju. För att alltså, våra hyresgäster där kan vi luta oss mot "hyreslagen" vid förverkande och skiter i att betala hyran eller uppträder störande så kan man ju så att säga hantera det enligt "hyreslagen" på ett ganska så.. långsamt men det är ju ändå en process där man kan förverka sin rätt att hyra. Medan när det är en ägarlägenhet då är det domstolen som gäller. Då blir det prövat av svensk domstol. Det är ett helt annat förfaringsätt som vi inte är vana vid. Jag har inte kommit dit än att vi ska pröva någon inför domstol. Som tur är kan vi väl säga för jag tror att det är en jätteprocess alltså. Och helt annorlunda mot det vi är vana vid i vår vardagliga förvaltning. Jag skulle vilja säga det är väl två olika lagrum som det byggs på. Det blir spännande, om det blir, för det blir mycket lärdom för oss om det nu skulle uppstå ett sådant tillfälle. Jag

menar de äger sin lägenhet, så rent rättsligt det som kan tilldömas är väl egentligen någon form av vite. Vite och rättelse om man exempelvis skulle upprätta världens partaj-lägenhet och äger lägenheten, det enda jag tror domstolen kan göra då enligt lagstiftning det är att tilldöma vite. Jag är inte hundra men jag tror det är så. Jag tror inte de kan begära avhysning.

### **Hur fungerade övergången från föreningen där byggherren tillsatt styrelsen till den förening som fortsättningsvis skall förvalta samfälligheterna och gemensamhetsanläggningarna?**

T: Där får jag förlita mig på historik för det var Tomas Karlström som höll i det då. Först så tillsatte bolaget en styrelse. Sen gjorde man ett konstitutionerande styrelsemöte där man tillsatte den nuvarande styrelse. Men jag tror inte det var något krångel, det var nog ganska smidigt. Och ledamöterna från den ursprungliga byggherren det var Tomas Karlström och mina kollegor här. Övergången det var bara att, det var en interimstyrelse som satt över tiden och sen så fasades det över i den här styrelsen efter man hade haft det första årsstämman som var i maj 2011 var det väl.

### **Är det den ursprungliga styrelsens ledamöter och suppleanter som sitter i den nuvarande föreningen eller har dessa bytts ut?**

T: den är intakt, det är den. Och där saxas det och det är så vi säger i lagstiftningen kring såna här samfällighetsföreningar också att det är lite reglerat hur det ska vara. Jag sitter på två års mandat. Så man ska hela tiden saxa, man ska inte tappa kompetens i samfälligheten. Så några sitter på ettåriga mandat och vissa på tvååriga så vi liksom saxar över varandra hela tiden.

### **Vilka fördelar respektive nackdelar anser du att det har att anställda från Öckerö Bostads AB sitter på vissa poster i styrelsen för samfällighetsföreningen?**

**Fördelar:** T: det är väl en samvetsfråga om jag ska vara riktigt ärlig. Alltså att vi ska ingå... Någon härifrån ska ingå i styrelsen tycker jag väl är tydligt i och med att vi äger 20 av totalt 50 lägenheter, vi äger nästan halva beståndet. Det är klart vi vill vara med och påverka. Samtidigt, med tanke på hur det här egentligen är upplagt så, med tanke på att vi har bara en röst även om vi har 20 st. lägenheter så kan man fråga sig om det ska vara fullt nedsmetat med folk från oss som är både byggherre och äger. Någon representation ja. Jag tycker definitivt att vi ska delta för vi är intresserade av utvecklingen av detta men det behöver inte vara varannan bolagets och varannan ägarlägenhets, det finns inget självändamål med det. Det var väl ungefär så frågan var?

### **J: för det ska fortfarande vara en ledamot från varje hus är det tänkt eller? Som det står i stadgarna.**

T: ja så är det. Så vi representerar våra hus då, eller egentligen mängden av lägenheterna. Eller det gör vi inte alls, nu sitter jag och säger fel. Vi representerar, det är jag och så är det sekreteraren, men det är ju egentligen ingen ledamot, vi håller med service kan jag väl säga. Så, det är en. Med andra ord, Vi representerar med en gubbe egentligen fullt ut. Men sen är det som du säger utifrån varje hus kropp plockas det. Så representerar vi det som vi hyr ut i andra hand som hyresrätter.

### **Nackdelar:**

T: ja, det är att du sitter på dubbla roller. Det är en klar nackdel givetvis då att utifrån.. alltså nu ska jag vara ärlig och säga: nackdelen är utifrån Öckerö bostads AB:s perspektiv att jag

sitter på just dubbla stolar för de tolkar det som att jag företräder byggherren och då uppstår diskussioner givetvis om huruvida vi skall bidra med pengar eller nåt i vissa frågor som jag tycker det är väldigt naturligt att det är samfälligheten. Det är väl inte klockrent kan jag väl säga i alla lägen och det är därför jag tycker den lärdomen måste vi ta med oss om vi bygger vidare. Ha bättre gränsdragningslistor över vad är det som gäller. Varför är vi där och så vidare.

**J: varför tror du att de känner så? Är det för att ni sitter på ordförandeposten eller kan det vara..**

T: Nej.

**J: det spelar ingen roll om det...**

T: Nej, tror inte det. Money talks bullshit walks brukar jag säga. Det handlar om pengar, pengar och alltså, man försöker kräma så mycket man kan. Det är det enkla. Så ibland kan det uppstå gråzoner. Vad är rimligt? Det går inte att reglera allting i en text, det är, alltså jag skulle inte säga, det är tväromöjligt, det går inte, det uppstår diskussioner. Men där funderar jag också att, det är klart att ju äldre den här samfälligheten blir desto mer tydligare blir det här. Rutinerna sätter sig och. Nu är vi fortfarande i garantitid i själva byggnationen och det innebär givetvis att de vänder sig extremt mycket till oss. De anmäler alla fel till oss. Sen så har vi garantibesiktningen i september nu 2012, så det är på ett sätt kanske egentligen naturligt men...

**J: är det garanti fram till september då?**

T: mm tvåårsgarantin då. Sen så har vi en femårig garanti också, så vi lever med dem i alla fall fram till dess om vi inte säljer allt innan det. Men nej det är inte bara positivt kan jag säga, det är som att balansera på slak lina ibland.

**Finns det någon som sitter i styrelsen som inte äger en fastighet i samfällighetsföreningen?**

T: Nej, det gör det inte. Det är naturligt så att det är ingen utomstående som sitter med i de här samfällighetsföreningarna, utan det är ju ägande.

**Du är ordförande i samfällighetsföreningen och VD på Öckerö bostads AB, vilken roll medför det att du får vid förvaltningen av Breviks ängar?**

T: jag får ingen roll. Inte i relation till att jag är VD på Öckerö bostads AB. För mig är det en väldigt tydlig skiljelinje. Sen är det ju så, vi besitter, hoppas jag i alla fall, en viss kompetens och kunskap här inne som man kan delge. Men vi har valt här att inte förvalta objektet, utan det ligger på en extern förvaltning, det vill säga egentligen, yttre skötsel ligger på en extern entreprenör. Från början var nog själva grundtanken att bolaget skulle åtagit sig att handha själva yttre skötseln och sen även då kanske förvaltningen efter garantitidens utgång, men man insåg det orimliga att återigen då sitta på dubbla stolar, det fungerar inte. Då är du där igen, vem betalar vad och ja ni vet. Skall nu den här föreningen faktiskt ta och kunna stå på egna ben och vara något snär självbestämmande och bolaget inte ska bli inblandade i dess angelägenheter så måste det vara vattentäta skott emellan. Så vi gick bort i ett väldigt tidigt skede. Så som sagt var, det vi tillför, det är väl kunskap, i det här läget.

**Vilka tycker du är fördelarna med att bygga ägarlägenheter?**

T: fördelarna är väl egentligen ganska många. Om vi nu bortser från skatterättsliga problem med byggnadsavsmitta och så vidare. Så är det egentligen så här att alla lider av samma problem inom fastighetsbranschen idag och det är faktiskt att få anständiga kalkyler när man bygger. Då är det här ett extremt bra sätt att faktiskt få en bra kalkyl. Samtidigt så skulle man kunna säga så här: ja det är bra ur ett segregationsperspektiv, och då kan jag ta

död på den frågan för den finns inte. Inte här ute i alla fall för även om vi lättar ur vår projektkalkyl genom att vi säljer ett antal lägenheter och kan ha rimligt bra hyror så är det fortfarande väldigt höga hyror vilket innebär att de som flyttar dit, även om de hyr så är inte det några låginkomsttagare. Du måste fortfarande tjäna en del pengar för att kunna hyra en sån lägenhet. De som köper lägenheter på nivån 3 miljoner ute på en ö som heter Öckerö i norra skärgården i Göteborg, då har du en del stålar kan jag säga. Det innebär att hela den här integrationstanken, den är jättebra, men den stämmer inte här ute. Och jag tror faktiskt att när man uppnår integrationstanken, det är när man släpper på eventuellt en ny lagstiftning om att kunna omvandla redan befintliga fastigheter ute i miljonprogrammen, ute i alltså, kanske i b- och c-lägen i Göteborg eller Stockholm eller Malmö, då uppnår man kanske en bättre sån icke-segregering eller vad man nu ska kalla det. Nu är inte jag någon socialantropolog på något som helst sätt, men det är vad jag tror. Men jag kan ha jättefel i det. Men jag kan säga att här ute har inte jag sett några effekter av det. Utan det är dem som fortfarande är hyggligt bemedlade som kan hyra hos oss på de nivåerna där ute. Och de som har riktigt gott om pengar som kan köpa. Det kanske man inte får säga men jag säger det ändå.

### **Vilka tycker du är nackdelarna med att bygga ägarlägenheter? (om det finns några)**

T: ja det är klart det finns. Jag menar vi pratade innan om det här med byggnadsavsmitta. Sen är det ju ganska oprövat som koncept. Vi låg väldigt tidigt ut. Men alltså inte värre än egentligen vilket bygge som helst om jag nu ska vara ärlig. Det är väl snarare så här att det kan bli politiska diskussioner i och med att vi är kommunalt ägda. Vad ska ske med den förvaltningen som är efteråt. Och ska vi fortsätta äga eller ska vi sälja eller? Men i stort så tycker väl inte jag att det är några större problem med det. Man får ändå säga som så här att det är en tillgångsmassa som vi kan realisera om vi har behovet att göra det. Så till viss del har väl skatteverket rätt om att det kanske är en omsättnings- eller lagertillgång. Sedan är det väl, det är väl egentligen skattemässiga konsekvenser och politiska, det är väl det. Och till viss del även sociala. För det förutsätter ju ändå att, vad ska man säga, att den här samfällighetsstyrelsen fungerar något sånär bra. Det behöver inte vara klockrent.

### **Har företaget fattat någon policy för hur många av hyresrätterna i området som får försäljas?**

T: ja, från början var det nog så att hälften/hälften sa man. Alltså 25 ska vara ägarlägenheter och 25 ska vara hyresrätter. Sen under resans gång, och det vet jag inte varför men så gjorde man en ändring, man valde att sälja 30 och behålla 20. Sedan är väl egentligen policyn som så här att, eller det är ingen policy, men det är ett uttalat önskemål om att vi säljer bara när det uppstår i stort sett en förfrågan ifrån en hyresgäst som hyr av oss idag. Det är inte så att vi bearbetar dem aktivt på något som helst sätt utan är det någon som efterfrågar en försäljning av sin bostad så tittar vi. Men sedan är det alltid ett styrelsebeslut som krävs på det. Varje enskilt tillfälle. Varje enskild lägenhet som säljs det tar vi upp i styrelsen här i Öckerö bostads AB och det är för att, vad man brukar kalla i dagligt tal när man pratar aktiebolagslagen osv så, jag är satt som förvaltare och då brukar man prata om löpande förvaltning. Sälja fastigheter är ingen löpande förvaltning utan det är någonting som påverkar bolaget både i resultat- och balansräkning, så att det är en styrelsefråga.

### **H: det kan bli så att ni säljer alla då och inte har några lägenheter kvar sen eller? Ni har inga förhinder så att ni har sagt att några ska vara hyresrätter?**

T: Nej, det är ju en.. Alltså jag skulle vilja säga: den frågan äger styrelsen 100 %. De kan också å andra sidan välja att säga till mig såhär att, om vi nu leker med tanken att vi får ett

väldigt dåligt marknadsläge, och det rasar fullständigt i huspriser och vi har den här fastighetsbubblan som det har pratats om, så kan det vara så faktiskt också att det står ju oss fritt att köpa med. Vi säger att vi har en ägarlägenhetsägare som vill sälja och det finns ingen på marknaden som vill köpa, då kanske vi köper den. Men vi köper den garanterat i så fall till ett bättre pris än vad vi sålde den för.

### **Har de boende i hyresrätterna ett besittningsskydd?**

T: Ja absolut. Det är helt vanliga kontrakt alltså.

### **Vi har läst att ni hade en grundtanke om att försäljningen av ägarlägenheterna skulle finansiera en del av projektet samt hålla hyrorna nere. Blev det resultatet som ni trodde?**

T: Ja, det blev väl en växelverkan där. Men samtidigt så måste jag säga att.. Huvudskälet var inte att putta ner hyrorna så långt så vi dumpade sönder marknaden här ute. Utan det var ju/ skedde i en dialog med hyresgästföreningen. Och hur konstigt det än kan låta så är ju inte de heller intresserade av att man faktiskt skall förstöra marknaden totalt. Och jag tror även om man tittar nu utifrån den nya lagstiftningen, så får inte vi jobba med någon form av subventionering på det sättet. Men en liten del fick jag ner, jag tror att vi gjorde ungefär, lite osäker här nu men kanske 100 kr/m<sup>2</sup> och år. Det var liksom inte mycket mer som det rörde sig om, men det lättade ju lite grann. Men framför allt kan man väl säga som så här att hela projektet genererade en vinst på 18 miljoner och efter skatt så vart det ungefär 12 miljoner som vi levererade som vinst då 2010. Så det var ett väldigt finansiellt bra projekt ur bolagets perspektiv. Vi tjänade riktigt bra med pengar på det. Och det har egentligen givetvis hyresgästerna till gagn. Vi stärker det egna kapitalet, det innebär att vi står lite stabilare för framtiden. Och då kan man, har man eget kapital så kan man vid något årtal ha minus eller i alla fall noll i resultatet och putta in det i underhållet, så det kommer tillbaka till dem på något sånär sätt.

### **J: har ni andra hyresrätter här på ön?**

T: Ja, det har vi, inte jättemycket, bolaget är lite, vi är väldigt små egentligen på bostäder, vi har bara, om vi exkluderar ägarlägenheterna så har vi 360 lägenheter ungefär. Men resten, vi har totalt sett en 85 000 m<sup>2</sup>, där då 25 000 m<sup>2</sup> är bostäder och resten är alltså lokaler, det är skolor, förskolor och det är kommersiella lokaler.

### **J: jag tänkte om det fanns något intresse av att ha kvar de nya hyresrätterna som ni fick i de här ägarlägenheterna där?**

T: jo men det är väl också det att, man kan väl säga som så att vi säljer bara om någon, om vi får frågan då, det är inte säkert vi säljer då heller. Utan återigen, det är styrelsen som avgör. Vi har vårt ägardirektiv, det är ett mål om att vi ska bygga 20 nya bostäder om året. Så det är inte klockrent att vi bara: ”Ja men nu säljer vi”, utan det handlar väldigt mycket egentligen om vad har vi för, behöver vi utifrån ett ekonomiskt perspektiv säljer vi ju liksom.

### **H: det där du sa om 20 nya lägenheter om året, är det hyresrätter eller, kan det vara bostadsätter eller ägarlägenheter eller vad som helst?**

T: Nej, det är nog formulerat som hyresrätter faktiskt.

### **Hur tycker du att det fungerar att hyresrätter och ägarlägenheter kombineras på detta sätt?**

T: bra, det finns alltså, det är inga motsättningar i det, det fungerar bra utifrån det perspektivet. Det är som vi konstaterade innan, vi har vårt lag- och regelverk att luta oss mot kring om det skulle vara stökigt i någon lägenhet och det har inte varit så mycket. Så

det fungerar bra. Sedan har vi valt att i de här olika huskropparna, det är inte så att vi har bara avsatt en kåk, och där bor alla som bor i hyresrätt så går alla och stirra på det, ”ja det är dom som bor i hyresrätt där” utan det är faktiskt mixat i alla kåkarna. Och det var från början så när man byggde det här så tänkte man att man skulle styra upp vilka ska vi sälja och vilka ska vi ha som hyresrätter, men det lade man faktiskt ner. Och sen när man gick ut på försäljning och började sälja de här, så blev det nästan den uppdelning som man hade bestämt från början, med något litet undantag. Så, det fungerade klockrent och i sak då mellan de boende, det är klart jag kan höra vissa tongångar när vi har våra styrelsemöten ”ja men de är inte riktigt så rädda om området som vi är, och de böjer sig kanske inte ner och plockar upp ett papper” men alltså vi försöker aktivt jobba och få bort de här ”vi och dom”-tänket då.

**J: hur går ni tillväga då? Med dom?**

T: Då skäller jag på styrelsen. Nej, sedan är det såhär, vi har inte gjort något aktivt hittills, vi har inte gjort någon aktivitet där nere eller något sådant där heller för det har inte varit nödvändigt för det har inte varit en stor fråga, utan det är när vi diskuterar pengar. Det är faktiskt i styrelsen som den känslan uppstår ibland. ”De har inte samma intresse som vi”. Nej det är klart men däremot har ju vi det. Vi sitter faktiskt också med i styrelsen och när vi tittar i relation, vi äger inte en vi äger 20, vem har störst intresse? Ja det har vi. Av naturliga skäl så är det så.

**Tror du att modellen med ägarlägenheter kombinerat med hyresrätter skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige?**

Ja       Nej

T: Absolut, där det finns efterfrågan på marknaden.

**Hur tycker du att kombinationen av bolagsägande och privat ägande av lägenheterna fungerar?**

T: ja då är vi där igen, den där gränsdragningen. Alltså: jo det är väl egentligen inga problem, nu är det svårt att avgränsa allting i ett skriftligt dokument det skulle bli en bok tjockare än bibeln misstänker jag. Men i sak så är det att få till de här avgränsningarna, var vårt uppdrag som bolag slutar. Och var samfälligheten påbörjar. Men det där tror jag handlar mer om en mognad och en process om att området ska sätta sig lite grann. Arbetsrutiner, styrelsen ska sätta sig, man ska kanske komma över de här garantitiderna, för då är man helt bortanför de frågorna där bolaget har bäring på så att säga samfälligheten. Så jag tror faktiskt, när vi kommer bortanför den här 2-årsgarantin, och sedermera då 5-årsgarantin så kommer det lätta upp rätt så bra faktiskt för utifrån då det här perspektivet. Ungefär så.

**Tror du att modellen med privat ägande blandat med bolagsägande skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige?**

Ja       Nej

T: det är ju själva principen med byggandet. Självklart, kan man bygga det här på andra ställen så måste man uppfylla det här på andra ställen också.

Extrafrågor som dök upp:

**H: det här med kuppningen som Tomas Karlström sa, jag tror det var när du skulle bli vald. Så ville de boende sätta någon annan som ordförande. Men så sa Tomas att**

**det var en ekonomisk fråga för att ordföranden tecknar föreningen, också därför skulle det vara en andelsfråga. Så min fråga är väl; är det viktigt för er i bostadsbolaget att ni har ordförandeposten?**

T: för mig personligen nej kan jag säga. Men det är mig personligen. För bolaget finns det givetvis en vits, jag menar vi vill gärna driva det här åt, jag menar jag som ordförande som leder styrelsemöten. Det är klart alltså man kan ha en ganska så bra inverkan. Nu är det inte så mycket att inverka för vi ligger ändå fortfarande under garantitid. Men det är klart, det är en prestigesak och jag är inte så prestige bunden, jag skulle väl kunna säga så här att för mig är det inte viktigt med att sitta i samfällighetsföreningen utifrån ett personligt perspektiv. Det får inte mig att må bättre utan det bidrar till mycket mera jobb om jag skall vara riktigt ärlig. Men utifrån bolagets perspektiv är det oerhört viktigt att sitta med eftersom vi representerar styrelsen. Jag tror att när garantitiderna släpper då är det inte självskrivet att vi vare sig behöver vara med i styrelse eller vi behöver i alla fall inte inneha ordförandeposten.

**H: Men ni får väl ändå vara med i styrelsen om det skulle vara en representant från varje huskropp? I och för sig finns det en ägarlägenhet i varje huskropp, men.**

T: Ja, du kan faktiskt plocka en som äger sin lägenhet från varje huskropp, men det är klart att det är ganska naturligt att vi sitter med i någon form. Men det är så här att här ute är det väldigt mycket så att.. Han sa kupp, och det var väldigt mycket så att man försökte få bort bolaget för det fanns en misstro om att vi inte skulle kunna hantera det här på ett bra sätt. Det är väldigt mycket politik och väldigt mycket snack om allting här ute. Det är liksom inget enkelt ställe, alla känner alla och alla är släkt med alla och alla spelar banjo höll jag på att säga men... så är det inte men näst intill faktiskt.

**J: Men alla som bor där nu är här ifrån ursprungligen då?**

T: Inte riktigt alla, men det följer väl ganska normalt den utvecklingen att när man producerar ett nytt område så är det så att 70% är nästan närboende och sen har du 30% som är en mix av folk som kommer ifrån antingen andra öar eller också ifrån Göteborg som några stycken är då.

**H: För det märkte vi när vi skulle skicka enkäter till ägarna att det var några som inte hade adresser här, det var en eller två tror jag.**

**J: Ja, det var en i Stora Höga och en någon annan stans, men då äger de och hyr ut då eller?**

T: Det är ju finessen med det hela. Byggchefen från NCC köpte en lägenhet faktiskt som han hyr ut i andra hand, vilket han ser som en investering. Det är ju det du kan göra med de här lägenheterna. Nu öppnas den möjligheten i BRF:en också. Att sälja har alltid varit möjligt men att hyra ut under tiden har varit svårt förut. Jag tror att detta är bra för bostadsmarknaden.

**H: Så det kommer en ny regel på det?**

T: Ja, dem har föreslagit att man skall öppna upp för det. Att man inte skall behöva föreningens godkännande för att hyra ut i andra hand och det tycker jag är ett steg i absolut rätt riktning. Om det blir en verklighet vilket jag hoppas. Jag menar de som har råd och köpa sig en bostadsrätt kan göra det i investeringsperspektiv och hyra ut och sen så kanske man låter sina barn bo där eller hur det nu är. Ganska ruttet, men det är så världen ser ut.



## C. Intervju med lekman i styrelsen

**Hur länge har du suttit i styrelsen?**

L: 2 år är det nu.

**Vilken roll har du i styrelsen?**

L: Vanlig ledamot bara

J: och det innebär inte något extra ansvar eller någonting?

L: naej, så länge du är ledamot så har du ett ansvar som alla andra. Det är en helt nybildad förening jag bor i, så det är första styrelsen så det har varit väldigt mycket sånt här att ta i med ordningsfrågor o lite sånt där, allt är nytt så det är väldigt mycket frågor från de boende som man själv inte alltid kan svara på utan man får ta reda på vad det är som gäller och skapa regler och sånt. Den bildades ju 2010, 21 juni flyttade jag in o jag var ju först. Så jag är en vanlig ledamot i styrelsen.

**Har du suttit i styrelsen för någon annan samfällighetsförening tidigare?**

Ja  Nej

**Om Ja, finns det något som skiljer samfällighetsföreningen på Breviksängar från de andra föreningarna?**

**Är samfällighetsföreningen aktiv? Händer det mycket i föreningen nu, och har den kommit igång ordentligt?**

L: ja den har väl kommit igång ordentligt, det är hyffsat tycker jag. Det tycker jag nog.

**Är det den ursprungliga styrelsens ledamöter och suppleanter som sitter i den nuvarande föreningen eller har dessa bytts ut?**

L: någon har bytts ut, den gamle ordföranden gick i pension och någon suppleant har väl hoppat av tror jag. Vi har nyval i stämmorna som vi har nu i slutet på maj. Första året tror jag att alla satt på ett år bara.

J: har ni alltid att alla sitter på ett år eller har ni avtalat att vissa sitter två år?

L: det avgör väl medlemmarna tror jag. Nu var inte jag med på förra stämman men jag blev vald för två år på förra stämman i alla fall. Kassören är väl en sådan som sitter på två år.

Och sen vet jag inte om man kan önska det eller något, jag kan inte de stadgarna i huvudet faktiskt. Det finns föreningsstadgar som talar om detta.

**Vilka fördelar respektive nackdelar anser du att det har att anställda från Öckerö Bostads AB sitter på vissa poster i styrelsen för samfällighetsföreningen?**

**Fördelar:** fördelen kan väl vara att de driver ett bostadsbolag, så de har ju en viss kunskap inom detta. I och med att vi har blandat, vi har även lite hyresgäster där Öckerö bostads AB äger lägenheterna och det är mycket regler och sånt där när man hyr ut och så. Vad som gäller kan dem svara på en hel del. De har kunskap om att ha lägenheter. Jag själv kommer från villa, det är första gången jag bor i en lägenhet. Det är väl fördelen med dem.

**Nackdelar:** Nej, det kan jag väl inte göra direkt. Dem har som sagt kunskap och lite kontakter. Sedan blir det väl problem längre fram misstänker jag. Nu är det så nytt så det är garanti på allting och de har ju varit säljare så frågan är hur det blir. Sedan kan det kanske

bli svårt att ha blandat hyresgäster och ägande, men det vet jag inget om ännu. Det är något jag kan se.

**Hur upplever du att samarbetet mellan Öckerö Bostads AB och de som äger lägenheter fungerar i den gemensamma förvaltningen av bostadsområdet?**

L: Än så länge har det fungerat bra, det har det gjort.

**Vad har varit besvärligt i föreningen sedan den startades?**

L: Det har väl inte varit så besvärligt, det är väl det här med att det är många som ska samsas om samma tomt. Många kommer från villor och så här ute och de vill ha, ja, det är ju mycket önskande. Som det där att man kanske inte är van att visa lika mycket hänsyn. Man är van att ha en egen trädgård där man gör som man vill o så. Det är väl det som har varit det besvärligaste.

**Vad har varit enkelt i föreningen sedan den startades?**

L: det är ett enkelt boende. Än så länge har det inte varit några beslut om reparationer eller något liknande. Så det har inte varit några speciella problem.

J: det är fortfarande ganska nytt allt

L: ja det är ju mest elavtal o sånt som man har fått tecknat som kanske inte har varit på topp från början. Det är väl så när det är lite nybyggt, alla har inte samma farisser och det var lite sånt att ta i så man fick göra om. Annars har det inte varit några stora frågor.

**Hur har det fungerat hittills i föreningen i Öckerö angående de grannelagsrättsliga problemen? T.ex. störande grannar och sådana som inte sköter sig kanske?**

L: vi har varit förskonade från det. Vad jag förstår är det en som har bott i hyreslägenhet som har fått någon tillsägelse, men det har gått via Öckerö bostads ab. Det känns som det är en rätt så bra mix som bor där borta. Jag har inte sett några problem med sånt.

**Har du upplevt att det uppstått några problem/konflikter mellan ägarlägenheternas ägare angående skötseln av de gemensamma utrymmena?**

Ja       Nej

L: Det är väl sånt att alla slänger i den närmsta tunnan även om det finns en till längre in. Men även om locket står rätt upp. Men det är väl sånt som...

J: Sånt som alla stör sig på?

L: Ja, jag misstänker det när det är gemensamhetsanläggning. Det är väl så.

**Om ja, beskriv problemet och hur det löstes.**

**Hur tycker du att det fungerar att hyresrätter och ägarlägenheter kombineras på detta sätt?**

L: jag är väl lite skeptisk till hur det ska bli i framtiden, jag tycker det känns som att de som äger sin bostad bryr sig lite mer om området och hur det ser ut. Kan jag känna, men det kan vara något som är... än så länge har det inte varit några problem med sånt men man ser det där folk har dubbla bilar och de är inte intresserade av att hyra någon extra parkeringsplats, och det är hyresgäster då som använder gästparkeringen istället, och det är väl sådana smågrejer som har varit. Annars har det inte varit något direkt så.

**Tror du att modellen med ägarlägenheter kombinerat med hyresrätter skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige?**

Ja       Nej

Det borde man väl kunna göra eftersom det gick här. Det kan jag inte se något hinder till.

**Hur tycker du att kombinationen av bolagsägande och privat ägande av lägenheterna fungerar?**

L: Jaa, det fungerar ju. De problem som är, är oftast att de som pratar för Öbo inte räknar med moms och sånt som vi som förening inte får... vi måste ju betala moms och sånt. Det är det som är problemet när man tar in offerter och sånt. Så skickas de ju ofta från Öckerö bostads, då måste man räkna om priser och sånt. Det är väl det som är skillnaden i att de är bolag och vi är privatpersoner.

**Tror du att modellen med privat ägande blandat med bolagsägande skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige?**

Ja       Nej

L: Det är väl samma här. Går det här så. Jag vet inte riktigt vad som är för- och nackdelar ännu eftersom det är så nytt. Vad jag förstår så är det många kommuner som är här ute och tittar på detta i alla fall. Vi är väl det första av detta slaget i alla fall.

J: ja jag tror ni är de enda också faktiskt

L: ja jag vet att när jag var på banken när jag köpte den så var jag först i Sverige om att teckna ett avtal med en sån här lägenhet. Jag var där dagen innan de andra.

## D. Enkät – Ägare av ägarlägenhet

### Enkät för undersökning av ägarlägenhetsföreningen på Öckerö.

Vilken ålder har du som svarar på enkäten?

- |                                |                                |                                |                              |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 18-30 | <input type="checkbox"/> 31-45 | <input type="checkbox"/> 46-60 | <input type="checkbox"/> 61- |
| 0 st                           | 2 st                           | 6 st                           | 6 st                         |

Hur ser din boendesituation ut?

- |                                    |                                     |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bor själv | <input type="checkbox"/> Sambo/Gift | <input type="checkbox"/> Barnfamilj |
| 8 st                               | 5 st                                | 1 st                                |

Hur många personer är ni i hushållet? \_\_\_\_\_

13 av 14 enkätsvar uppgav att de var 1 eller 2 personer i hushållet

Är du aktiv i samfällighetsföreningen?

- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nej |
| 7 st                        | 7 st                         |

Av de 7 som var aktiva i föreningen var det 4 som var nöjda med sina möjligheter att påverka frågor i föreningen, och 3 som inte var nöjda.

Av de 7 som var inaktiva i föreningen var 6 personer nöjda, en visste inte, och 0 personer som inte var nöjda.

Är du nöjd med de möjligheter du har att påverka vilka frågor som skall tas upp i föreningen?

- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nej |
| 10 st                       | 3 st                         |

Hur upplever du att samarbetet mellan Öckerö Bostads AB och ni som äger lägenheter fungerar i den gemensamma förvaltningen av bostadsområdet?

- Mycket dåligt, situationen med att det finns vanliga hyreslägenheter 20 st. med 30 ägarlägenheter är och har varit mycket dåligt och är den sämsta boendemiljön. Vi och de har **ej** samma intresse. Blanda **ej** ihop ägarlägenheter med hyresrätter.
- Ganska uselt. Vid påpekanden av fel eller garantijobb tar det lång tid – vanligtvis – innan åtgärd. Så gott som aldrig återkoppling. Flera kontakter innan åtgärd.
- Öbo skulle inte varit med i vår förening med lägenheter. Inte så bra, det skulle varit mycket bättre om boende, ägde samtliga våra äganderättslägenheter och ej att som nu att Öbo har 20 st. ägarlägenheter och hyr ut.
- Trögt. Det finns inget personligt engagemang i området från bolagets sida, då det inte berör deras privatekonomi.

- Det har fungerat bra. Det känns som en trygghet att få samarbeta med Öckerö Bostads AB då de har stor kunskap och erfarenhet.
- Bra
- Ganska bra
- Allt sköts bra, gräsklippning, snöröjning m.m.
- Vet ej
- Perfekt
- Bra
- Ganska bra
- Inte bra. Det finns ingen uppföljning om problemet är löst. Problemlösningen sker långsamt. Man får inga rediga svar.
- Har ej upplevt några problem

### **Hur upplever du att samfällighetsföreningen har fungerat sedan den bildades?**

- Händer inte så mycket
- Lite ringrostigt eftersom det är så nytt!
- Relativt bra men lite sökande i vissa frågor.
- För kort tid för att bedöma en sådan fråga. Det återstår besiktningar och garantier som kan påverka framtiden, och bestämmelser och rutiner har inte hunnit etableras.
- Lite trögt. Tar lång tid (år) att fullfölja löften om att ordna saker som lovats.
- Det fungerar ej så bra med föreningen när det är olika boendeformer som nu, alla skulle äga sina lägenheter och samtidigt bo här.
- Väldigt lite samverkan. Mest skriftliga ”påbud” från styrelse/Öbo AB. Mindre möjlighet att påverka än i BRF verkar det som.
- Det har fungerat mycket dåligt med allt i vår samfällighet. Att bo så här kollektivt är inte någon lyckad boendemiljö med Öbo:s hyresgäster.
- Inte bra. Styrelsen kan inte fatta beslut. Ingen bra budgetplanering. Protokoll förs ej på ett riktigt sätt.
- Bra

- Många ordningsregler och tillrättavisande. Tveksamt om de vet sin roll. Dåligt utförande och information om olika projekt såsom balkonginglasning och elvärmare. Kassörsfunktionen?
- Perfekt
- Vet ej
- Haft sina barnsjukdomar men nu verkar det fungera.

**Har det uppstått några problem/konflikter mellan dig och en annan granne i bostadsområdet?**

Ja             Nej  
3 st            11 st

Av de som svarade nej, var det 2 stycken som motiverade sina svar:

- ”nejet” beror på att jag avstått från att säga till och framstå som ”sur gubbe”, polis och uppfostrare, för så reagerar folk som blir tillrättavisade. Vissa saknar genen för samexistens.
- Inget riktigt problem men man kan ana lite olika syn på våra gemensamma utrymmen.

**Om ja, beskriv problemet och hur det löstes.**

Av de som uppgett att det uppstått problem mellan de och en annan fastighetsägare motiverades svaren:

- Finns besselwiser i området som vill peta i allt och alla – olöst problem
- Hyreslägenheternas boendehar ej samma intresse. De sköter inte om svårt område lika väl som vi som köpt våra lägenheter. Det kommer aldrig att lösas.
- Det måste vara så att samtliga lägenheter är ägarlägenheter i området eller uppdelat i samma huskroppar med hyresrätter eller äganderätter. Men **EJ** i samma byggnad.

**Har du upplevt att det uppstått några problem/konflikter mellan ägarlägenheternas ägare angående skötseln av de gemensamma utrymmena?**

Ja             Nej  
4 st.            10 st.

Av de som svarade nej fanns det en som motiverade sitt svar:

- Inte mellan de privata ägarna, men i viss mån med bolaget

**Om ja, beskriv problemet och hur det löstes.**

- De boende i hyreslägenheterna har ej den känslan att vara rädd om området som ägarlägenheternas ägare.
- En före detta kassör som inte var så bra.
- Ovilja hos en del boende att låta barnen leka. Slarv i soprummet, lathet att stänga sopkärl ger dålig lukt. Olika synvinkel på cykelförvaring. Olösta problem.
- Vi som köpt och investerat pengar i vår bostad är betydligt mer rädd om utvändiga som invändiga.

**Vilka fördelar respektive nackdelar anser du att det har att anställda från Öckerö Bostads AB sitter på vissa poster i styrelsen för samfällighetsföreningen?**

**Fördelar:**

- Bra
- Inget svar angett
- Vet ej
- Erfarenhet, kunskap, stadga
- Stor ägare måste ha en hel del att säga till om
- De är proffs på vissa frågor
- Vet ej
- Dom skall naturligtvis vara med och dela ansvaret i styrelsen, men vara representerade i proportion till sin ägarandel.
- Det finns inga som helst fördelar. Bättre om alla som bor och äger var med i hela styrelsesammansättningen.
- Inget svar angett
- Möjlighet till saminköp. Borde vara kort väg mellan beslut och handling.
- En räcker i styrelsen
- Bra för kontakten mellan Öbo AB och styrelsen.
- Finns ej några fördelar i huvudtaget. Finns endast nackdelar med allt.

**Nackdelar:**

- Enbart nackdelar med allt. Styrelseledamöter från öbo kan inte ha samma intresse som vi som bor här.
- Inget svar angett
- I och med att de inte varken äger sin lägenhet eller bor i området så kan de ej få samma intresse.
- Kan i nuläget inte se någon
- Svårigheter att välja annan förvaltning om/när Öbo AB inte sköter sig.
- Vet ej
- Personerna bor ej i området därför intresserar dom sig ej. Bara ett ekonomiskt intresse.
- Inget svar angett
- Inget svar angett
- Vet ej
- Inte fler från öbo i styrelsen för samfällighetsföreningen.
- Vet ej
- Risken finns att de blir för dominerande
- Inget svar angett

**Hur tycker du att det fungerar att hyresrätter och ägarlägenheter kombineras på detta sätt? Utveckla ditt svar.**

- Borde inte finnas. Tycker inte det är en bra sammansättning att kombinera ihop hyresrätter med ägarlägenheter. Tyvärr en mycket dåligt för oss som köpt och bor här.
- Fördelen är att det inte är uppdelat dom-vi. I mitt hus vet jag vilka som ger sin lägenhet eller inte, men inte alla i de andra husen.
- Tycker att det fungerar utmärkt
- Vet ej
- Tänker inte på detta!
- Mycket bra. Ger en möjlighet att erbjuda hyresrätter med låg hyra.



- Eftersom vi bodde i villa tills vi flyttade in här kan jag inte utveckla svaret mer än att det fungerar perfekt.
- Bra med alla åldrar i ett bostadsområde.
- Hyresgäster har inte samma intresse att hålla rent och snyggt omkring sig.
- Jag har inte sett några nackdelar.
- Mycket dåligt. Hyresrätter kan aldrig någonsin få det intresse som vi ägarlägenhetsboende som satsar pengar på sitt boende och är mycket mer intresserade av att vara rädd om området.
- Grundtanken är mycket god, den motverkar bostadssegregation. Förhoppningsvis kan de olika förutsättningarna skapa mervärde och inte konflikter.
- Man kan inte begära att en som har hyresrätt skall ha samma känsla för samfälligheten som ägarna. Har man betalt hög hyra till ett bolag har man nog mest krav, och är måttligt intresserad av att spara och tänka på samfällighetens ekonomi och skötsel.
- Positivt för minskning av segregation. Negativt gällande ansvarstagande, möjlighet för saminflytande i boendemiljön, Öbo sitter på beslutstyngd.

**Tror du att modellen med ägarlägenheter kombinerat med hyresrätter skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige?**

Ja             Nej

9 st.            4 st.            1 st. vet ej

**Hur tycker du att kombinationen av bolagsägande och privat ägande av lägenheterna fungerar? Utveckla ditt svar.**

- Vore bättre om samfälligheten ägde och själva hyrde ut hyresrätterna. I det stora hela positiv till formen 8 på 10 skala. Öbos engagemang 4 på 10 skala.
- Ett kommunalt ägt bolag har ju vissa sociala skyldigheter och detta kan få omfattande konsekvenser för andra boende i området.
- Bra
- Problemfritt
- Konflikter med områdes status. Ett bolag har enbart ekonomiskt intresse. Det får inte kosta något.
- Har ingen direkt åsikt. Jag trivs och det är huvudsaken.

- Tror att det är bra för alla parter, och det sänker ju bostadskostnaden både för hyresrätter och ägare.
- Än så länge fungerar det mycket bra. Det är lite ”nybyggarröstning” än – en nyfiken förväntan på grund av olika förutsättningar- äga/hyra- kan konflikter uppstå men förhoppningsvis går det att lösa.
- Fungerar mycket dåligt. Det måste vara människor som samtidigt äger och bor i vår förening. Jag trivs inte med att bo så här.
- Det är verkligen inte bra kombination den sämsta tänkbara med blandat som nu flera av oss som bor och äger ser nu att det bara finns nackdelar.
- Inget svar angett
- Vet ej
- Mycket bra. Visar sig i att vi som ägare av lägenheter inte har någon nackdel av att bolaget också äger lägenheter.
- Har inte märkt av några problem ännu.

**Tror du att modellen med privat ägande blandat med bolagsägande skulle kunna tillämpas på andra ställen i Sverige?**

Ja

Nej

8 st.

4 st.

1 har inte svarat

1 har svarat ”vet ej”

## E. Missivbrev

Hej!

Vi heter Hanna Berntsson och Josefin Halldin och studerar till lantmäteringenjörer vid Högskolan Väst i Trollhättan. Som avslutning på vår studietid skriver vi ett examensarbete. Vi har valt att skriva om ägarlägenheter och vi vore mycket tacksamma om Du ville hjälpa oss med att besvara den bifogade enkäten.

Vårt examensarbete riktar in sig på projektet *Breviks ängar* på Öckerö. Detta projekt är intressant dels för att man har kombinerat ägarlägenheter med hyreslägenheter men också för att förvaltningen sker gemensamt av lägenhetsägare och det kommunala bostadsbolaget Öckerö Bostads AB. Syftet med vårt examensarbete är att ta reda på hur förvaltningen av de gemensamma delarna fungerar.

Dina svar är viktiga eftersom de kan bidra till att ge en bild av hur förvaltningen fungerar utifrån de boendes erfarenheter. Vi hoppas att vår studie kan komma att bli vägledande i framtida liknade projekt. Självklart är dina svar anonyma.

### **Instruktion för hur du lämnar in enkäten till oss:**

Lägg den besvarade enkäten i bifogat svarskuvert och lägg på en gul brevlåda **senast måndag 7 maj 2012**.

Om du har några frågor som rör enkäten är du välkommen att kontakta oss:

[hanna.berntsson@student.hv.se](mailto:hanna.berntsson@student.hv.se)

[josefin.halldin@student.hv.se](mailto:josefin.halldin@student.hv.se)

Tack på förhand!

Hanna Berntsson och Josefin Halldin

Högskoleingenjör med inriktning mot Lantmäteri  
Institutionen för ingenjörsvetenskap  
Högskolan Väst