

# Att styra allmänningar – en studie av svenska bostadsrättsföreningar

*Det är viktigt i ett samhälle att ha institutioner som bidrar till ett effektivt utnyttjande av resurser. Syftet med denna artikel är att granska den svenska bostadsrättsformen utifrån de kriterier som Elinor Ostrom formulerat rörande vad som bidrar till en effektiv förvaltning av en ”allmänning”. Avslutningsvis presenteras också reformförslag som vi bedömer skulle minska problemen i dagens strukturer, problem som främst sammanhänger med att den som startar föreningen och bygger dess hus inte har något långsiktigt ansvar.*

Ungefär 50 procent av alla flerbostadshus i Sverige ägs och drivs i kooperativ form av bostadsrättsföreningar (Statistiska centralbyrån 2014). En bostadsrättsförening är juridiskt sett en ekonomisk förening i kooperativ form styrd av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. I stort sett samtliga nya bostadsrättsföreningar skapas av aktörer (fr o m nu benämnda projektutvecklare) vilka inte är involverade i driftsfasen av föreningen. Projektutvecklaren köper mark och bildar en bostadsrättsförening med en interimstyrelse tillsatt av projektutvecklaren. Interimstyrelsen består av antingen enbart projektutvecklarens anställda eller en mix av anställda och inhyrd kompetens. Denna förening, som projektutvecklaren styr, beställer sedan formellt byggandet av huset från projektutvecklaren. När en projektutvecklare skapar en interimstyrelse är dock denna ansvarig för att övervaka de framtida medlemmarnas intresse via den ekonomiska planen.

De enskilda hushåll som sedan köper de färdiga lägenheterna (formellt sett andelar i föreningen) ansvarar sedan genom årsstämma och den valda styrelsen för den långsiktiga driften av fastigheten. Byggnadsdesign, prestanda och byggnadsrelaterad energianvändning bestäms därmed av en aktör som saknar direkta incitament att säkra kvalitén på byggnadstekniska system över byggnadernas hela livstid. Tvärtom, med dagens standardavtal ges snarare incitament till projektutvecklare att använda det billigaste materialet så länge de håller längre än den avtalade garantitiden, vilken är 3–10 år enligt dagens standardavtal mellan byggherre, projektör och entreprenör (Byggandets Kontraktskommitté 2004, 2006, 2009).

Effekter av två nutida händelser har pekat på riskerna i denna struktur: 1) fukt- och mögelproblem i fasader med tunnputs och enstegstätning och 2) skillnader mellan teoretisk och faktisk energiprestanda. Det första exemplet rör användandet av tunnputs med enstegstätning, vilken var en ofta använd metod för ytterväggskonstruktion mellan 1990 och 2007, till största delen på flerbostadshus men även på villor (Högsta domstolen

## **JONAS ANUND VOGEL, HANS LIND OCH PER LUNDQVIST**

*Jonas Anund Vogel* är doktorand vid Energiteknik på Kungliga Tekniska högskolan (KTH) och forskar kring hinder för implementering av ny teknik i samband med produktion och renovering av bostäder. Han är även föreståndare för testbädden KTH Live-In Lab. [jonas.anund@energy.kth.se](mailto:jonas.anund@energy.kth.se)

*Hans Lind* är professor i fastighetsekonomi, tidigare vid Kungliga Tekniska högskolan (KTH), och har forskat om bostadsmarknaden under många år, bl a om hyresreglering, renoveringsstrategier och bostadsbyggande. [hans.lind@abe.kth.se](mailto:hans.lind@abe.kth.se)

*Per Lundqvist* är professor vid Energiteknik på Kungliga Tekniska högskolan (KTH). Forskningen sträcker sig från detaljerade termodynamiska modeller av energisystemets komponenter till breda systemstudier. [Per.lundqvist@energy.kth.se](mailto:Per.lundqvist@energy.kth.se)

2015). Metoden är snabb och billig och var under den tid den användes även ansedd som ”professionell” och därmed fri att använda och förespråka utan legala påföljder enligt dagens standardavtal (Byggandets Kontraktskommitté 2009, 2006, 2004). Men många av byggnaderna producerade enligt enstegsmetoden har fått stora problem med fukt och mögel, och efter att ha varit en dominerande ytterväggskonstruktion i nästan ett decennium blev metoden förbjuden, eller i alla fall inte längre ansedd som ”professionell”. Vad som däremot finns kvar är effekterna av denna billiga metod, och rättsprocesserna har pågått tills nyligen i syfte att avgöra vem som bär ansvaret för metoden och de dyra renoveringskostnader som uppkommer i samband med byte av yttervägg.

Den andra händelsen som påvisat problem i dagens strukturer är introduktionen av olika miljöcertifieringssystem (Miljöbyggnad, LEED, BREEAM etc) som bl a bygger på energianvändningen i byggnaden. Tack vare ny statistik kring faktisk energiprestanda har fler och fler fått upp ögonen för den ofta stora skillnaden mellan teoretisk energiprestanda (vilken ligger till grund för bostadsrättsföreningens årsavgift) och faktisk energiprestanda (vilken i regel ligger till grund för energiklassningen och för den avgift som det faktiskt blir). Studier visar emellertid att nya flerbostadshus systematiskt förbrukar mer energi än vad som uppskattats i förväg (Bagge och Johansson 2013). Konsekvensen blir högre drift- och underhållskostnader och kanske även reducerat fastighetsvärde.

Denna studie syftar mer precist till att besvara frågorna (1) Är det sannolikt att rådande strukturer leder till långsiktigt hållbara gemensamma resurspooler (bostäder ägda i kooperativ form)? och (2) är det sannolikt att rådande strukturer leder till förändring och innovation och medger transformation av kooperativet och dess tillgångar när samhället förändras?

För att undersöka dessa frågor väljer vi att betrakta flerbostadshus ägda av bostadsrättsföreningar som självreglerande gemensamma resurspooler (*common-pool resources*) (Ostrom 1990). Vi undersöker den långsiktiga stabiliteten och förändringspotentialen i dessa resurspooler genom att använda Ostroms åtta designprinciper, vilka just beskriver förutsättningar för långsiktig stabilitet hos självreglerande gemensamma resurspooler (Ostrom 2000).

## 1. Första designprincipen – gränser för den gemensamma resurspoolen är klart definierade

### *Projekterings- och produktionsfas*

Gränsen för den gemensamma resurspoolen och specifieringen av aktörer och deras rättigheter är tydligt angivna under projekterings- och produktionsfaserna. Projektutvecklaren skapar interimstyrelsen, vilken är ansvarig för bostadsrättsföreningen, och bostadsrättsföreningen förvärvar mark och byggnader (existerande eller under uppbyggnad) av projektutvecklaren.

### *Driftsfas*

Gränserna för den gemensamma resurspoolen och specificeringen av aktörer och deras rättigheter är tydligt angivna också under driftsfasen. Det finns en strikt fastighetsgräns för varje bostadsrättsförening, och bostadsrättslagen, med förtydligande i respektive förenings stadgar, beskriver väl respektive aktörs rättigheter och skyldigheter (Sveriges riksdag 1991).

### *Summering designprincip 1*

Vi anser att denna designprincip är uppfylld. Ett problem är dock som sagt att de framtida medlemmarna i bostadsrättsföreningarna inte är involverade i de beslut där driftsaspekter och materialval undersöks och beslutas, vilket kan leda till att produkten de förvärvar inte uppfyller medlemmarnas förväntningar gällande t ex prestanda, hållbarhet och kvalitet.

## 2. Andra designprincipen – regelsystem och lokala förhållanden överensstämmer

### *Projekterings- och produktionsfas*

Enligt bostadsrättslagen ska interimstyrelsen agera i de framtida medlemmarnas intressen. Interimstyrelsen består oftast enbart av projektutvecklarens anställda, men de sitter i styrelsen som individer med personligt ansvar. Projektutvecklaren kan därmed dels styra beslut som denne finner lämpligt, dels slippa ansvar för besluten då ansvaret faller på individerna i styrelsen.

Ett exempel: Om de initiala representanterna för bostadsrättsföreningen (samtliga utsedda av projektutvecklaren) inte haft något personligt intresse (jävsregeln i 6 kap 10 § Lag om ekonomiska föreningar) i de frågor om vilka beslut fattas och om de varit eniga i sina beslut (se HD:s avgörande Ö 3977-11, punkt 14) kan beslut inte angripas – inte ens om de varit till nackdel för de framtida boende, så som ökade energikostnader etc (se HD:s avgörande Ö 3977-11 och resonemanget kring ett eventuellt avsteg från generalklausulen i 6 kap 13 § LEF gällande lojalitetsplikt). Det är heller inte möjligt att utkräva ansvar för felaktig uppgift i ekonomisk plan från den styrelse som utformat och antagit planen. I stället finns möjligheten för såväl förening som en enskild bostadsrättshavare att utkräva ansvar från intygsgivare som granskar den ekonomiska planen, om denne uppsåtligt eller genom oaktsamhet har åsidosatt sin granskningsskyldighet. Hur långt detta ansvar sträcker sig är dock oklart.

### *Driftsfas*

Bostadsrättsföreningar är skapade för att tillgodose och leverera tjänster till medlemmarna över lång tid. Styrelsen består av medlemmar som idealt borde arbeta med att tillgodose föreningens bästa i stället för att använda sin position i styrelsen för att erhåll personliga fördelar. Att investera i åtgärder som skulle resultera i långsiktiga fördelar för majoriteten av med-

lemmarna kan dock leda till en förhöjd årsavgift och därmed uppfattas som negativt för individer som funderar på att sälja sin lägenhet. Detta då marknaden oftast inte tar hänsyn till långsiktig hållbarhet (Christophers 2013). I dagsläget finns inget i bostadsrättslagen som tvingar styrelsemedlemmar att investera i tekniker och material som t ex skulle reducera resursanvändning och driftskostnader eller förbättra inomhusmiljön. Styrelsemedlemmar kan, utan att riskera andra negativa konsekvenser än att bli avsatta på nästa stämma, underlåta att investera i åtgärder som skulle vara fördelaktiga för majoriteten av medlemmarna men uppfattas som negativa för vissa medlemmar.

### *Summering designprincip 2*

Vi anser inte att denna designprincip är uppfylld. Projektutvecklare kan skörda fördelar från sin roll som skapare av bostadsrättsföreningen utan att kunna hållas ansvariga för framtida negativa konsekvenser i form av ökade drifts- och underhållskostnader. Delvis gäller samma sak för driftsfasen, där rådande strukturer t o m kan göra det fördelaktigt för enskilda individer att underlåta att agera, individer som t ex blandar ihop sin roll som styrelsemedlem med sin roll som medlem som snart ska sälja.

## 3. Tredje designprincipen – möjlighet för individer som påverkas av regler att utforma dem

### *Projekterings- och produktionsfas*

Under projekterings- och produktionsfaserna består bostadsrättsföreningen och interimstyrelsen av samma medlemmar. Förändringar i strukturer för bostadsrättsföreningen (föreningens stadgar) kräver majoritet vid omröstning och kan i och med projektutvecklarens fulla kontroll av styrelsen utföras utan problem. Interimstyrelsens incitament att förändra någonting på strukturnivå är dock svagt i det fall projektutvecklaren är nöjd med situationen.

Gällande standardavtal för konsult- och entreprenadtjänster i Sverige (AB 04 Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings-, och installationsentreprenader, ABT 06 Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten och ABK 09 Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsverksamhet) är framtagna av den icke vinstdrivande organisationen Bygandets Kontraktskommitté. Kommittén är en organisation som består av representanter för myndigheter, organisationer, konsulter och entreprenörer. Kommittén inkluderar även fastighetsägarrepresentanter såsom Fastighetsägarna, HSB, Riksbyggen och SABO (Bygandets Kontraktskommitté 2016). Detta upplägg borde kunna ta fram standardavtal som täcker alla tänkbara aspekter för såväl projektutvecklare, konsulter, entreprenörer, fastighetsägare och myndigheter. Arrangemanget skulle kunna ses som

ett försök att få med icke traditionella aktörer in i projekterings- och produktionsfaserna, men trots att kommittén inkluderar representanter från fastighetsägarsidan saknas i avtalen incitament att ta hänsyn till långsiktig hållbarhet och driftsaspekter.

### *Driftsfas*

Medlemmar i bostadsrättsföreningar har relativt stora möjligheter att påverka strukturerna för sin egen förening. Stadgarna kan ändras om en majoritet av medlemmarna accepterar förändringsförslaget på två separata medlemsmöten (Sveriges riksdag 1991, 9 kap 23 §). Förändringar i bostadsrättslagen kräver dock beslut i riksdagen, så de övergripande reglerna är givna för den enskilda bostadsrättsföreningens medlemmar. Under senare år har t ex riksdagen gjort det svårare för en enskild förening att säga nej till om en medlem vill hyra ut sin lägenhet.

### *Summering designprincip 3*

Vi anser att denna designprincip till viss del är uppfylld. Medlemmar i bostadsrättsföreningar har möjlighet att påverka hur föreningen styrs, men de kan inte påverka processer som styr projektering eller produktion av sina byggnader och inte det övergripande regelverket annat än genom politiska processer.

## 4. Fjärde designprincipen – övervakning och regel- efterlevnad ska kontrolleras av nyttjarna

### *Projekterings- och produktionsfas*

I och med möjligheten för projektutvecklare att skapa bostadsrättsföreningar så har både designen av byggnaderna samt övervakningen av processen från idé till färdig byggnad helt blivit överförd från medlemmarna till projektutvecklaren. För att bli hantera de risker detta medför infördes rollen ”ansvarig arbetsledare” 1959 (Sveriges regering 1959). Ansvarig arbetsledare skulle enligt §61 i byggnadsstadgan utöva kontinuerlig kontroll och övervakning av arbetet och även ansvara för att byggnadsarbetena fullföljs på korrekt sätt. Ansvarig arbetsledare fick 1975 lite draghjälp då Byggnadskommittén kompletterade övervakningen med platsbesök (Statens planverk 1975). Denna typ av övervakning ändrades dock 1995 då rollen kvalitetsansvarig introducerades (Boverket 1995). Förändringen var främst till för att understryka att det ligger på beställarens ansvar att övervaka och ansvara för att arbetet blir utfört på ett korrekt sätt. Men det ansvar som kvalitetsansvariga har sträcker sig enbart till att övervaka om projekteringen och produktionen har utförts i enlighet med rådande regler, inte att undersöka byggnadsprestanda eller aspekter som rör långsiktig drift. 2011 ändrades åter rollen och kvalitetsansvarig blev då kontrollansvarig. Förändringen resulterade inte i någon substantiell förändring för-

utom att det nu krävs en certifiering för att få bli kontrollansvarig (Sveriges riksdag 2010).

### *Driftsfas*

Bostadsrättsföreningens styrelse är årligen föremål för en revision (Sveriges riksdag 2001). Men revisionen är enbart kopplad till strikt ekonomiska aspekter. Revisorerna har inget ansvar för att undersöka om styrelsen fullföljt sitt åtagande gällande t ex renovering eller investeringar i energieffektiviseringsåtgärder (se designprincip 2). Om de administrativa och ekonomiska aspekterna är fullföljda utan anmärkning så förordar revisorerna att styrelsen bör erhålla ansvarsfrihet vid det (årliga) medlemsmötet. Det finns inga möjligheter att kontrollera om styrelsen t ex underlåtit att agera på ett sätt som leder till suboptimering eller förfall av föreningens gemensamma resurser (Sveriges riksdag 1987, 8 kap 13 §).

### *Summering designprincip 4*

Vi anser även att denna designprincip bara till del är uppfylld. Det är upp till myndigheterna att bevaka och kontrollera processer innan överförande av ägandeskap till fastighetsägaren. Myndigheterna har dock lämnat övervakningen till konsulter och entreprenörer som ytterst är anlitade av projektutvecklaren. Kontrollsystem under driftsfasen inkluderar t ex inte att identifiera en underlåtenhet att agera, vilket kan leda till suboptimeringar såsom onödigt höga drift- och underhållskostnader eller till framtida större reparationskostnader.

## 5. Femte designprincipen – sanktioner anpassas efter förseelsens grad och utdöms av användarna själva

### *Projekterings- och produktionsfas*

Det finns väl utvecklade system för sanktioner och viten mellan aktörerna som är inblandade i projekterings- och produktionsfaserna – mellan byggherre, konsulter och entreprenörer. Dessa finns beskrivna i de standardavtal som används för konsult- och entreprenaduppdrag i Sverige: AB 04, ABT 06 och ABK 09 (Byggandets Kontraktskommitté 2006, 2004, 2009). Men som diskuterats tidigare är de kommande fastighetsägarna inte med i de tidiga faserna, eller i själva processen att överföra ägandet, vilket leder till att de heller inte kan utverka några former av sanktioner mot dem som inte följer regler eller inte arbetar med de framtida bostadsrättshavarnas bästa som mål.

### *Driftsfas*

Bostadsrättslagen beskriver successivt ökande sanktionsmöjligheter mot enskilda medlemmar i bostadsrättsföreningar som överträder befogenheter eller underlåter att följa regler. Dessa sanktionsmöjligheter börjar med

notifiering och slutar med konfiskering av medlemmens andel av föreningen. Om styrelsemedlemmar inte fullföljer sina åtaganden riskerar de att inte få ansvarsfrihet vid det (årliga) medlemsmötet. Den enskilda styrelsemedlemmen, eller hela styrelsen, får i det fallet kompensera föreningen för de skador vilka uppkommit (Sveriges riksdag 1991, 1 kap 13 §).

### *Summering designprincip 5*

Även på denna punkt anser vi att designprincipen till stor del är uppfylld, men den svaga punkten är återigen den begränsade möjligheten för de enskilda hushåll som köper andelar att utkräva ansvar av projektutvecklaren.

## 6. Sjätte designprincipen – tillgång till lokala mekanismer för konfliktlösning

### *Projekterings- och produktionsfas*

Vi har inte kunnat identifiera några potentiella konflikter mellan interimstyrelsen och projektutvecklare helt enkelt därför att de i grunden är samma part.

### *Driftsfas*

Fastighetsägare/bostadsrättsföreningen har möjlighet att stämma den projektutvecklare som låtit uppföra föreningens byggnader, men utfall i tidigare rättsfall är inte till fördel för fastighetsägaren (Högsta domstolen 2015). På grund av det faktum att samtliga beslut som tagits under projekterings- och produktionsfaserna godkänts av interimstyrelsen, och att medlemmar vid det första ordinarie medlemsmötet i stort sett alltid ger interimstyrelsen ansvarsfrihet för beslut tagna, är det i praktiken omöjligt för framtida medlemmar att i ett senare skede vinna mot projektutvecklaren.

### *Summering designprincip 6*

Även för denna designprincip kan vi se att problemet med uppfyllandet av kriteriet ligger i relationen mellan den ursprungliga projektutvecklaren och den framtida bostadsföreningen.

## 7. Sjunde designprincipen – rätten att utforma regler ska erkännas av externa politiska instanser

Det finns inga formella hinder för att inom ramen för bostadsrättslagstiftningen och annan lagstiftning göra egna varianter även för dem som själva vill starta en bostadsrättsförening, köpa mark och agera byggherre. I praktiken möter dock kooperativ som själva har för avsikt att låta uppföra flerbostadshus ett stort antal hinder, av vilka markförvärv, lån och garantistrukturer är några. Markförvärv och planläggning av mark tar i Sverige

ett flertal år och kan inte utföras utan kunskap om processen, tillgång till kapital och etablerade kontakter med kommuner (Granath Hansson 2015). Mot detta brukar man i debatten kontrastera de så kallade *Baugemeinschaften*, eller byggemenskaper (en grupp personer som tillsammans planerar och uppför hus som de sedan ska förvalta och bo i), som finns på den tyska bostadsbyggnadsmarknaden.

## 8. Åttonde designprincipen – organisering i sammanvävda, ”nästlade” nivåer

Flerbostadshus ägda och drivna av svenska bostadsrättsföreningar är en väl integrerad del av det svenska samhället. Vi anser att denna designprincip är uppfylld och att bostadsrättsföreningar är väl integrerade och strukturerade på samtliga nivåer. Dock är det tveksamt om rådande strukturer resulterar i långsiktig stabilitet av vare sig föreningar eller deras byggnader, vilket kommer att diskuteras i kommande avsnitt.

## 9. Analys

Appliceras Ostroms (2000) åtta designprinciper på svenska bostadsrättsföreningar finner vi att enbart fyra kan anses helt uppfyllda. Tre är delvis uppfyllda, men med olika undantag, medan en inte är uppfylld. Det finns fyra huvudproblemområden där reformer krävs för att samtliga åtta designprinciper ska kunna anses uppfyllda:

1. Sättet som bostadsrättsföreningar kan startas på resulterar i tveksamheter gällande transparens, maktfördelning och risk/vinstfördelning. I Sverige är det möjligt för projektutvecklare att starta bostadsrättsföreningar och dessa har total kontroll över både projekterings- och produktionsprocessen, men även över kontrollprocesser och beslutsfattandet över föreningen (se designprincip 4).
2. Vi anser att de strukturer som styr samarbete och kommunikation i projekterings- och produktionsprocesserna inte är inkluderande, dvs de blivande fastighetsägarna är inte involverade. Olika modeller för samarbeten mellan olika grupper av aktörer brukar kritiserars för att de favoriserar de starkare parterna, eller att demokratiska processer lägger för stor tonvikt vid majoritetsbeslut och negligerar fördelningsolikheter, eller att representativ demokrati skapar forum där några för talan för flertalet (Paddison m fl 2008). Vad kritiken än säger är samarbetsprocesser av detta slag rimligen att föredra jämfört med dagens situation.
3. Vi anser att de svaga kontrollmöjligheterna (både före och efter överförandet av ägandet) rörande teknisk prestanda av byggnader kan leda till suboptimering gällande t ex energiprestanda och associerade driftskostnader. Kontrollmöjligheterna innan överförande av ägandeskap är utan tvekan i händerna på projektutvecklaren, vilket kan leda till kon-



flikter mellan vinstmarginal och byggnadsprestanda/byggnadskvalitet, i en situation där köparna har svårt att bedöma värdet av högre kvalitet. Kontrollfunktionerna efter överförandet av ägande berör enbart beslut i driftskedet.

4. Vi anser att de svaga sanktionsmöjligheterna mot aktörer som underpresterar skapar svaga incitament att investera i tekniker och material som kan leda till framtida resursoptimering kopplat till byggnaderna. Ostrom (2000) argumenterar för att samarbetet mellan aktörer som spelar "fångarnas dilemma" avtar i samband med borttagandet av externa mekanismer (regler, lagar, strukturer) och resulterar i att samarbetsviljan blir ännu lägre än om de externa mekanismerna aldrig hade existerat. Ostrom beskriver även ett värsta scenario, vilket stämmer oroväckande väl överens med dagens situation gällande bostadsrätter i Sverige: "Den värsta tänkbara situationen är den där externa auktoriteter dikterar regler men inte klarar av att följa upp om de efterlevs" (Ostrom 2000, s 147, egen övers). Ett bra exempel är just skillnaden mellan teoretisk och faktisk energiprestanda i byggnader. Det finns inga reella viten eller straff i Sverige om projektutvecklare inte når den teoretiska energiprestandan och på grund av att interimstyrelsen har godkänt entreprenaden finns ingen reell möjlighet för de framtida medlemmarna i bostadsrättsföreningen att stämna projektutvecklaren.

De flesta bostadsköparna i Sverige har inte kunskapen att skilja mellan byggnader producerade med omsorg och byggnader producerade för att hålla till slutet av garantitiden (3–10 år). För större långsiktiga aktörer kan det finnas en ryktesmekanism där problem och dålig press rörande tidigare projekt påverkar efterfrågan i senare projekt, men denna mekanism är rimligen svagare om många fastighetsutvecklare agerar på liknande sätt. På en snabbt uppgående marknad kan bostadsrättsköparnas incitament för att engagera sig för att ta strid mot projektutvecklaren också vara svagare: de gör ju ändå en vinst när de säljer. Dagens institutioner öppnar dock möjligheter för oseriösa mindre aktörer för vilka ryktet inte spelar någon roll.

## 10. Vägen framåt – tänkbara strukturella förändringar

I en så etablerad institution som bostadsrättsföreningar är radikala förändringar knappast lämpliga och man får acceptera att existerande former är laddade med sociala, emotionella och kulturella värden (Bengtsson och Ruonavaara 2010). Förslagen handlar om gradvisa förändringar inom ramen för rådande strukturer.

1. En möjlig väg framåt är *att ge de framtida boende inflytande under projekterings- och produktionsfaserna*, dvs att reglera så att de framtida boende har majoritet även i interimstyrelsen. Detta skulle kunna likställas med t ex tyska "byggemenskaper", vilket är ett sätt att möjliggöra för icke-traditionella aktörer att engagera sig i projekterings- och produktions-

faserna (Tummers 2015). Det kan också leda till ökad ansvars känsla för andra lokala områden, såsom lokala arbetsmöjligheter, barnomsorg etc (Paddison m fl 2008). Huvudproblemet med detta förslag är att de flesta hushåll har en relativt kort tidshorisont för beslutsfattande. På grund av de långa planprocesserna och byggtiderna skulle den föreslagna förändringen troligen inte ses som en möjlig väg framåt för majoriteten av dagens hushåll.

2. Ett andra alternativ är att *begränsa den typ av företag som får skapa bostadsrättsföreningar i tidiga skeden*. Det är inte nödvändigt att föreslå att enbart icke-vinstdrivande företag får skapa bostadsrättsföreningar, utan man kan snarare tänka sig ett licenssystem där enbart företag med licens är tillåtna att starta byggprojekt med upplåtelseformen bostadsrätt. Dessa licenser skulle antingen kunna ges till samtliga företag som ansöker och sedan kunna dras in om de använder den asymmetriska maktsituationen till sin fördel genom att producera undermåliga byggnader. Eller så skulle licensen kunna ges till de aktörer som kan uppvisa någon form av meritlista gällande hur de producerat byggnader. Förlorar ett företag sin licens ska det vara höga krav för att få tillbaka den.
3. Ett tredje alternativ är att ha en *officiell representant i interimstyrelsen* med roll att bevaka projekterings- och produktionsprocesserna och slutligen intyga att produkten håller en rimlig kvalitetsnivå och att risken för framtida ökade driftskostnader är låg. Detta skiljer sig från den sedvanliga kontrollprocessen, som handlar om att byggnadsregler och normer är uppfyllda. Tanken är att representanten ska agera som om denne var en framtida medlem i bostadsrättsföreningen.
4. Ett något svagare alternativ som diskuteras i Borg (2015) är att *öka informationsmängden om de tekniska och kvalitetsmässiga val som gjorts till de framtida köparna*. Till varje tekniskt system ska en utförlig beskrivning av både prestanda och kvalitet upprättas, liksom en sammanfattande symbol ungefär som miljömärkning av vitvaror. På detta sätt kan köparna lättare skaffa sig en bild av de eventuella risker som ett köp av olika lägenheter kan medföra, och om denna information påverkar priset skulle vinstmarginalen för de företag som väljer lågkvalitativa system och material kunna reduceras.

Dessa olika förändringsmöjligheter kan kombineras på många olika sätt. Om ett företag har en licens för att skapa bostadsrättsföreningar är det kanske inte nödvändigt att kräva att en officiell representant ska ta del av arbetet i interimstyrelsen. Informationskraven kan också vara högre för företag som saknar licens, eller om det inte är med några framtida boende i styrelsen från början.

Man kan även diskutera förändringar gällande sanktionsmöjligheter och kontroll av styrelsemedlemmar för att bidra till mer långsiktiga beslut. Ett tekniskt ansvar kan åläggas styrelsen, ett ansvar att åtminstone var

femte år låta en oberoende expert undersöka byggnadernas tekniska system och kopplade driftskostnader och presentera detta i en årsredovisning och på det årliga medlemmötet. Detta skulle bidra till att säkra att byggnaderna drivs på optimal nivå och kan på så vis långsiktigt reducera kostnader, även om undersökningen i sig innebär en kostnad. Dock är det redan nu många föreningar som har svårt att hitta medlemmar som kan tänka sig ett styrelseuppdrag och att då öka ansvaret i samband med ett uppdrag skulle kunna förvärra denna redan svåra situation. Därför kan det vara bättre att en extern part utför den tekniska revisionen (likt ekonomisk revision) och därmed reducera styrelsens ansvar i stället för att öka detsamma. Styrelsens ansvar begränsas till att se till att åtgärderna i den tekniska revisionen utförs, uppdatera den ekonomiska planen och presentera materialet på var femte (årligt) medlemmöte.

## 11. Avslutning

Ostrom (2000) undersökte likheter mellan självreglerande system som historiskt sett överlevt och klarat av att anpassa sig när omgivningarna förändrats. Studien resulterade i åtta designprinciper som är vitala för långsiktig stabilitet för självreglerande resurspooler (*common-pool resources*). När vi applicerar dessa principer på flerbostadshus ägda i kooperativ form av bostadsrättsföreningar kan konstateras att enbart fyra av de åtta principerna är helt uppfyllda, tre delvis uppfyllda och en inte alls uppfylld. Detta kan ses som ett tecken på instabilitet i dagens strukturer.

Flera av problemen går tillbaka till dagens struktur där vinstinriktade företag designar byggnader och tekniska system som de inte behöver ta långsiktigt ansvar för – och att de som får ta de långsiktiga konsekvenserna är tekniskt okunniga och inte med i tidiga skeden. Enligt vår mening har de uppåtgående priserna dolt många av dessa problem. Historiskt sett startades ju bostadsrättsprojekt av icke-vinstdrivande aktörer, och det kan förklara varför regelverket inte anpassades för dagens situation.

Ett annat problem är styrelsernas begränsade incitament att ta långsiktig hänsyn i sina beslut, särskilt i en situation med hög omsättning och snabba affärer. Många räknar då med att sälja snart och då finns det inte tid för mer ingående analys av byggnad och förening.

I artikeln har vi också pekat på ändringar i regelverket som åtminstone borde minska problemen, t ex licensiering av bostadsrättsbyggare, någon form av offentlig representation i interimstyrelsen, mer omfattande varudeklarationer men också ökade möjligheter för framtida boende att själva vara med i tidiga skeden. Ökade krav på styrelsen när det gäller att regelbundet göra oberoende inspektioner av byggnader kan också bidra till beslut som leder till lägre livscykelkostnader.

Studier kring transformationsprocesser understryker vikten av demonstrationsprojekt för att möjliggöra förändring (Schot och Geels 2008; Vigar m fl 2000). De i denna studie föreslagna vägarna framåt skulle kunna tes-

tas i frivillig form i samarbete med långsiktiga fastighetsutvecklare. Dessa demonstrationsprojekt skulle då kunna så frön för framtida rörelse mot innovation och förändring av rådande strukturer och i längden leda till både bättre byggnader i termer av kvalitet och resurseffektivitet, men även till bättre levnadsvillkor för framtida medlemmar av bostadsrättsföreningar. Den existerande skarpa gränsen mellan projektering och produktion å ena sidan och ägande och drift å andra sidan behöver luckras upp för att möjliggöra en förändring av rådande strukturer och skapa förändringspotential och innovation i bostadsrättssektorn.

## REFERENSER

- Bagge, H och D Johansson (2013), "Prediction and Verification of Energy Performance in Energy Efficient Multi-family Dwellings", *ASHRAE Transactions*, vol 119, s 1.
- Bengtsson, B och H Ruonavaara (2010), "Introduction to the Special Issue: Path Dependence in Housing", *Housing, Theory & Society*, vol 27, s 193–203.
- Borg, L (2015), "Incentives for the Good Innovations in the Construction Sector: A Review of Problems and Possibilities", manuskript, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm.
- Boverkets föreskrifter (BFS 1995:5 – KA 1), *Boverkets föreskrifter om ändring av verkets föreskrifter och allmänna råd om certifiering av riksbehöriga kvalitetsansvariga*, Boverket, Stockholm.
- Byggandets Kontraktsskommitté (2004), *AB 04 – Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader*, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm.
- Byggandets Kontraktsskommitté (2006), *Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten*, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm.
- Byggandets Kontraktsskommitté (2009), *Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvrksamhet*, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm.
- Byggandets Kontraktsskommitté (2016), "Medlemmar i BKK", [www.foreningenbkk.org/index.php/medlemmar-i-bkk/](http://www.foreningenbkk.org/index.php/medlemmar-i-bkk/).
- Christophers, B (2013), "A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-first Century Sweden", *New Political Economy*, vol 18, s 885–911.
- Granath Hansson, A (2015), *Institutional Prerequisites for Housing Development: A Comparative Study of Germany and Sweden*, licentiatavhandling, Kungliga Tekniska högskolan, Stockholm.
- Högsta domstolen, (2015), Dom T 916-13, [www.hogstadamstolen.se/Domstolar/hogstadamstolen/Avgoranden/2015/2015-03-19-T916-13-Dom.pdf](http://www.hogstadamstolen.se/Domstolar/hogstadamstolen/Avgoranden/2015/2015-03-19-T916-13-Dom.pdf).
- Ostrom, E (1990), *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Ostrom, E (2000), "Collective Action and the Evolution of Social Norms", *Journal of Economic Perspectives*, vol 14, s 137–158.
- Paddison, R, I Docherty och R Goodlad (2008), "Responsible Participation and Housing: Restoring Democratic Theory to the Scene", *Housing Studies*, vol 23, s 129–147.
- Schot, J och F W Geels (2008), "Strategic Niche Management and Sustainable Innovation Journeys: Theory, Findings, Research Agenda and Policy", *Technology Analysis & Strategic Management*, vol 20, s 537–554.
- Statens planverk (1975), "Svensk byggnorm", Statens planverk, Stockholm.
- Statistiska centralbyrån (2014), "Antal lägenheter efter hustyp 1990–2013", databas, [www.scb.se/en\\_/Finding-statistics/Statistics-by-subject-area/Housing-construction-and-building/Housing-construction-and-conversion/Dwelling-stock/Aktuell-Pong/87476/374826/](http://www.scb.se/en_/Finding-statistics/Statistics-by-subject-area/Housing-construction-and-building/Housing-construction-and-conversion/Dwelling-stock/Aktuell-Pong/87476/374826/).
- Sveriges regering (1959), *Byggnadsstadga*, Sveriges regering, Stockholm.
- Sveriges riksdag (1987), *Lag om ekonomiska föreningar*, Sveriges riksdag, Stockholm.
- Sveriges riksdag (1991), *Bostadsrättslag*, Sveriges riksdag, Stockholm.
- Sveriges riksdag (2001), *Revisorslag*, Sveriges riksdag, Stockholm.
- Sveriges riksdag (2010), *Plan- och bygglag*, Sveriges riksdag, Stockholm.
- Tummers, L (2015), "Understanding Co-Housing from a Planning Perspective: Why and How?", *Urban Research & Practice*, vol 8, s 64–78.
- Vigar, G, P Healey, A Hull och S Davoudi (2000), *Planning, Governance and Spatial Strategy in Britain: An Institutionalist Analysis*, Macmillan, London.