



# Organisering av kollektivhus och liknande bogemenskaper

## Praktisk vägledning utifrån internationell forskning och svenska bogemenskaper

### Bakgrund

Denna text bygger på en lathund för instiftande och förvaltning av gemensamt ägda resurser som tagits fram inom utvecklingsprojektet Elastiska hem 2021. Den bygger på både internationell forskning om allmänningar och erfarenheter från olika svenska bogemenskaper.

### Inledning

För att förvaltningen av gemensamt ägda eller hyrda resurser ska fungera på lång sikt bör det finnas

- En tydlig beskrivning av de gemensamt förvaltade och nyttjade resurserna.
- Beslutsstrukturer och beslutsprocesser för den gemensamma förvaltningen.

Risken är annars stor att de gemensamma resurserna inte används och tas om hand på ett ändamålsenligt sätt när till exempel eldsjälur som startade gemenskapen försvinner.

I denna text pekas på centrala punkter som bör användas för att reglera användningen och skötseln av till exempel de gemensamma lokalerna och det sociala livet i en bogemenskap. Förslagen behöver förstås anpassas till respektive bogemenskap, men alla punkterna bör nogt gås igenom och funderas över.

Hur reglerna för användningen och skötseln ska slås fast måste också anpassas efter organiseringen av respektive bogemenskap. Om de till exempel ska finnas i föreningsstadgar eller beslutas om på annat sätt beror bland annat på ägande- och upplåtelseform, husets storlek och om det finns en ideell förening eller ej.

## Vägledning

### 1. *Instiftandet*

En hållbar förvaltningsmodell behöver väljas, som är rättssäker och juridiskt korrekt. Juridisk kompetens kan gärna användas, men bogemenskaper kan också komma långt genom att ta del av de erfarenheter som finns hos befintliga kollektivhus, bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar.

### 2. *Hållbara och demokratiska beslutsprocesser*

Föreningsstadgarna behöver slå fast vilka beslut som ska tas av årsmöte, medlemsmöte/husmöte respektive styrelsen, och att årsmötet och medlemsmöte/husmöte är högsta beslutande organ. Alla boende bör ha möjlighet att påverka och delta i de flesta beslut, till exempel på husmöten, eftersom det är viktigt att alla känner sig delaktiga. Men för att inte beslutsprocesserna ska bli alltför tungrodda kan husmötet delegera vissa beslut till styrelsen eller till olika arbetsgrupper.

Även om majoritetsbeslut är det som ofta fungerar bäst åtminstone i större bogemenskaper behöver det finnas stor förståelse för minoriteters förutsättningar, till exempel boende med hälsoproblem eller sämre ekonomi än majoriteten.

#### *Ekonomisk respektive ideell förening*

I ekonomiska föreningar har styrelseledamöterna ett personligt ansvar för föreningsbesluten, både juridiskt och ekonomiskt. Därför ska i regel styrelsen ta de flesta beslut i sådana föreningar. För bogemenskaper som är bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt är det därför ofta en stor fördel att ha två föreningar. Dels en ideell, för till exempel användning och möblering/utrustning av gemensamma lokaler, och dels bostadsrättsföreningen (BRF) respektive kooperativa hyresrättsförening för fastighetsägandet/hyresvärdskapet. De flesta kollektivhus som är bostadsrätt har två föreningar på det sättet.

### 3. *Användningen av de gemensamma ytorna*

I bogemenskaper behöver det finnas tydliga regler för rätten att använda de gemensamma lokalerna. Reglerna bör bara formuleras på ett övergripande plan i föreningsstadgarna, och sen preciseras genom beslut på medlemsmöten/husmöten. Genom att ta beslut om de mer precisa reglerna på husmöten kan de enklare ändras allteftersom nya behov eller nya situationer uppkommer. Men det är viktigt att principen att de gemensamma ytorna är till för de boende säkras, till exempel genom att det framgår av stadgarna och/eller att de ingår i hyreskontraktet för varje lägenhet.

### 4. *Ekonomisk förvaltning*

Hur medlemmarna ska bidra till den gemensamma ekonomin behöver specificeras, samt om och på vilket sätt eventuella "gäst användare" ska betala för att använda de gemensamma lokalerna. Stadgarna bör fastslå att föreningen ska ta ut en

medlemsavgift och eventuell medlemsinsats, medan till exempel avgifter för gäst användare lämpligen beslutas på husmöte.

Hur de ekonomiska medlen ska handhas och av vem är förstås viktigt att slå fast, men det är praxis i stadgarna inom såväl ekonomiska som ideella föreningar. Ekonomiska föreningar har den nackdelen att det enligt lag ska vara styrelsen som beslutar om budget, medan det i ideella föreningar kan vara årsmötet. För den del av ekonomin i en bostadsförening som handlar om till exempel gemensamma aktiviteter och utrustning av gemensamma lokaler är det viktigt att alla boende har möjlighet att vara med i beslutet om budget.

#### 5. *Skötsel av de gemensamma ytorna*

Regler för vem som ska göra vad och vid vilken tidpunkt när det gäller skötseln av gemensamma ytor behöver finnas. Grundläggande principer, som om alla boende ska delta i städningen och annan skötsel, behöver läggas fast i föreningsstadgarna, medan sådant som städscheman bör beslutas på husmöte eller av husmötet utsedd arbetsgrupp. En viktig fråga att besluta om är vad som ska gälla för boende som av till exempel medicinska skäl inte kan delta i vissa arbetsuppgifter.

#### 6. *Den sociala gemenskapen*

I de flesta bostadsföreningar hör den sociala gemenskapen och skötseln av de gemensamma ytorna tätt ihop. Om gemenskapen ska bygga på någon form av regelbunden obligatorisk gemensam aktivitet, som gemensamma middagar, ska regler för detta slås fast på samma sätt som regler för skötseln, d.v.s. i stadgar eller på husmöte.

Det är också viktigt att upprätthålla den sociala gemenskapen genom lätt tillgänglig kommunikation, som anslagstavlor och/eller virtuella plattformar. Det är en fördel om huset är byggt så att alla boende naturligt passerar de gemensamma lokalerna och anslagstavlan dagligen.

#### 7. *Etablering och upprätthållandet av gemenskap och aktiviteter*

Detta hänger ihop med den förra punkten, men handlar om vikten av mer frivilliga gemensamma aktiviteter som fester, filmkvällar, m.m. Sådana aktiviteter bör växa fram organiskt och avspegla de boendes intressen och intentioner. Många kollektivhus är byggda och startade med de gemensamma middagarna som en viktig sammanhållande utgångspunkt, och där bör de boendes deltagande i arbetet med dessa därför läggas fast i stadgarna.

Det kan vara önskvärt om aktiviteterna i huset delvis inkluderar personer utifrån, för att ge upphov till nya gemenskaper.

8. *Hållbar lösning av konflikter*

Enkla och begripliga institutioner som kan antas för att hantera konflikter av mer vardaglig natur behövs, exempelvis någon typ av konfliktgrupp eller skiljenämnd. Styrelsen kan fungera som sådan i många bogemenskaper, men vissa kollektivhus har goda erfarenheter av en särskild grupp för konflikthantering som då bör ha tystnadsplikt.

9. *Rekrytering av nya medlemmar/boende*

Hur nya medlemmar och boende ska rekryteras är en viktig aspekt i de hus som har möjlighet att påverka vilka som ska erbjudas lediga lägenheter. Tänkbara system är kvotering, kösystem, intervju, etc. Med tanke på att bogemenskaper ska bevaras och utvecklas på lång sikt krävs att de nya medlemmarna ställer upp på gemenskapens grundläggande värderingar kring den gemensamma förvaltningen. Samtidigt är det viktigt att rekryteringen är så vidsynt som möjligt, och att den utåtriktade informationen om bogemenskaper inte använder ett akademiskt språk eller fokuserar på enstaka företeelser i huset som inte är obligatoriska.

Rutiner för introduktionen av nya boende/medlemmar måste finnas. Det kan till exempel handla om en lättbegriplig presentation av förvaltningen av bogemenskaper, en rundvandring och sedan någon form av fadderskap när en ny boende flyttat in.