

# Community Land Trust och andra markgemenskaper

*En introduktion för dig som vill främja överkomliga bostäder i Sverige*



# Innehåll

<b>Om rapporten</b> .....	<b>3</b>
<b>Kort sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>Bakgrund</b> .....	<b>6</b>
Varför är markfrågan viktig? .....	6
<b>Markarrende istället för markvärdesskatt 10</b>	
Ett helt annat förhållningssätt i Danmark och Norge .....	14
Den idéburna sektorn som samhällsnyttig markförvaltare .....	22
Single Tax Communities i USA.....	24
Community Land Trust – det började i amerikanska söderns medborgarrörelse .....	25
Champlain Housing Trust - ett bostadspolitiskt verktyg som blev förebilden för dagens CLT-rörelse .....	28
En social innovation som skapar överkomliga bostäder "för alltid".....	30
<b>Case Studies</b> .....	<b>32</b>
Case 1: Community Land Trust Brussels.....	32
Organisation och verksamhet.....	33
Hur planeringen sker – samverkan med framtida boende.....	35
CLTB och inkluderingen av grannskapet.....	35
Finansieringen bygger på omfattande offentligt stöd – investeringar och driftstöd .....	35
Case 2: European Community Land Trust Network .....	36
Community Land Trust och dess tre grundpelare.....	38
Case 3: Stiftung Trias – en markstiftelse med adaptiv social affärsmodell .....	40
En samhällsnyttig modell som är ekonomiskt självfinansierande och geografiskt oberoende.....	41
En blandad finansieringsmodell får bostadsprojekt att realiseras .....	42
Filantropiska stöd ökar samhällsnyttan.....	43
<b>Fördjupning</b> .....	<b>44</b>
Socialt hållbara och regenerativa lokalsamhällen.....	46
Kort om markallokering .....	53
Långsiktigt och samhällsnyttigt markägande som socialt entreprenörskap.....	54
Lansering av begreppet "markgemenskap" .....	56
Hur kan vi organisera markgemenskaper i Sverige? .....	58
Affärsmodell för markgemenskaper i Sverige.....	60
Förutsättningar för gemensamt markägande i Sverige.....	60
Fördelar och nackdelar med olika sätt att organisera .....	61
Stiftelsen som grundform.....	61
Föreningen som grundform.....	62
Bolaget som grundform .....	62
Offentlighetens roll – markpolitik och stöd samt möjligheten med tomträtt och tomträttsstiftelser.....	62
Effektiva byggpriser och utmaningen med ofri grund .....	67
Kostnadsposter under byggskedet och förhållandet mellan parterna .....	70
Ekonomi för markgemenskaper.....	78
Markgemenskapens finansiering.....	79
Community Land Bank och Cooperative Land Bank - land value capture som integrerad affärslösning.....	83
Markvärdesspekulation för samhällsnytta .....	84
Andra metoder för att skapa överkomliga boenden .....	85
<b>Sammanfattning och rekommendationer</b> .....	<b>88</b>
Bakgrunden till Community Land Trust (CLT) .....	88
Introduktion av begreppet "markgemenskap" .....	90
Markgemenskapens tre huvudsakliga verktyg för att främja samhällsnytta .....	91
Offentlighetens roll för att etablera markgemenskaper .....	91
Organisationslösningar .....	93
Sociala affärsmodeller.....	93
Finansiering .....	98
Folkrörelse och mobilisering .....	99
Från Inspiration till start .....	99
<b>Referenser</b> .....	<b>102</b>
Rapporter och litteratur .....	102
Hemsidor .....	103
Egenskapade referenser .....	106
<b>Bilaga</b> .....	<b>110</b>
Ordlista .....	107

# Om rapporten

**Redaktör:** Jonas Lagander

**Skribenter:** Jonas Lagander och Malin Åhman, Coompanion

**Layout:** Hojta Kommunikationsbyrå

Rapporten togs fram under 2025-2026 i projektet "Lokala innovationssystem kring hindren för idéburen och gemensam bostadsförsörjning i Sverige: finansiering, associationsformer, upplåtelseformer och inkluderande processer" (IGB-projektet), finansierat av Formas inom det nationella forskningsprogrammet för Hållbart samhällsbyggande, med Göteborgs Universitet som projektägare.

Skribenterna vill tacka projektmedarbetare och övriga som bidragit med tips, uppmuntran, korrekturläsning och bilder.

Det underlag och de förslag som presenteras i rapporten är skribenternas bidrag till projektets researcharbete och representerar inte nödvändigtvis någon av de medverkande projektparternas officiella ståndpunkter.

Målet med rapporten är att informera, uppmuntra och ge stöd för vägar framåt i ytterligare utvecklingsarbete i Sverige om Community Land Trust och andra markgemenskaper. Juridisk utredning i förhållande till svensk rättstillämpning är skrivande stund inte genomförd och det behövs för en fortsatt utveckling av området i Sverige i förhållande till de ägande- och upplåtelseformer som finns här. Skribenterna har sammanställt och beskrivit ämnet efter bästa förmåga utifrån tillgängliga resurser och reserverar sig från eventuella ändringar i praktik och lagstiftning som skett efter rapportens tillkomst och för eventuella brister i rapporten.

Läs mer om IGB-projektet: [www.codesign.nu/ideabasedhousing](http://www.codesign.nu/ideabasedhousing)

Läs mer om Community Land Trust och andra markgemenskaper på [www.coompanion.se/byggabo](http://www.coompanion.se/byggabo)



IDÉBUREN OCH GEMENSAM  
BOSTADSFÖRSÖRJNING

**COOMPANION**  
KOOPERATIV UTVECKLING

**FORMAS**



## Kort sammanfattning

I denna rapport ges en kunskapssammanställning i syfte att främja en utveckling av community land trust och andra markgemenskaper i Sverige. Idébärare inom samtliga samhällssektorer kan hitta komponenter för att på olika sätt främja ämnesområdet. Särskilt åsyftar rapporten att stötta idébärare som vill ta fram och testa sociala affärsmodeller för detta. Det finns många goda argument för att främja en sådan utveckling.

Community Land Trusts (CLT) har bevisat att det går att skapa permanent överkomliga bostäder för människor i ekonomiskt utsatt situation. Konceptet bygger på komponenterna gemenskap (community), separation i ägandet av byggnader och mark (land) och permanent samhällsnyttigt markägande med begränsad eller utan privat spekulation (trust). Ursprunget till CLT som ett modernt bostadspolitiskt verktyg kommer från Champlain Housing Trust (CHT) i Vermont, USA. Denna modell har spridit sig över världen och stötts vanligen av lokala offentligheter, i samverkan med lokala gräsrotsrörelser, för att etableras. CHT-modellen bygger på att arrendekontrakt/boenden enbart erbjuds till personer med inkomster under medianinkomsten och att kontraktet enbart får säljas vidare till maximalt 25% högre värde, utöver värdet av förbättringar och det pris säljaren själv gav. 75% av vinsten från potentiell markvärdesstegring avskaffas därmed, via avtalet mellan parterna. Modellen kan innefatta alla bostadsformer - villor, lägenheter och småhus. Via detta system förblir dessa prismässigt överkomliga över generationer.

I Belgien har CLT Brussels visat att CHT-modellen kan sänka boendekostnaderna med 40% i relation till övriga marknaden och samtidigt erbjuda passivhusstandard. I detta fall handlar det främst om ägarlägenheter. I Storbritannien är CLT-konceptet väl etablerat och där finns även en särskild CLT-lagstiftning. I vissa länder, som Frankrike, experimenteras med långa kommunala arrenden kopplat till konceptet. I Tyskland finns Stiftung Trias som har en egen offentligt oberoende modell för att främja social hållbarhet i boende, liksom filantropi och välgörenhet, via idéburet markägande. Stiftung Trias är dock ej ett beteckna som en "CLT".

Rapporten lanserar begreppet "Markgemenskap" som ett sätt att begreppsmässigt rama in fenomenet med tillsammansägande av mark för att långsiktigt främja olika samhällsändamål. När det gäller överkomliga bostäder finner begreppet sin huvudsakliga plats inom den idéburna bostadssektorn, tillsammans med exempelvis bygggemenskaper och bogemenskaper. Begreppet åsyftar alltså inte enbart Champlain Housing Trust-modellen utan alla former av långsiktigt tillsammansägande av mark för samhällsnyttiga ändamål.

Förslaget på definition av begreppet markgemenskap är:

*"En organisation som utan vinstintresse införskaffar och äger mark i syfte att använda markens allokering, värde och arrende för att permanent främja samhällsnyttiga ändamål".*

I Sverige finns en oprövad möjlighet beskriven i jordabalken att skapa stiftelser med rätt att upplåta mark enligt tomträttsinstitutet. Här har stat, kommun och sannolikt även idéburen sektor en intressant möjlighet att utveckla olika former av markgemenskaper inom ramen för en beprövad lagstiftning. Möjligheten kräver dock regeringens godkännande.

CHT-modellen är internationellt sett vanligast för markgemenskaper för överkomliga bostäder. En markgemenskap kan dock ha många olika affärsmodeller, både med subventionerat arrende eller marknadsarrende. Genom att kombinera med befintliga svenska överkomliga bostadsmodeller såsom exempelvis femprocentmodellen, max4lax eller kymendömodellen så kan markgemenskaper sannolikt bidra till att främja en inkluderande bostadsmarknad samtidigt som man har en trygg intäktskälla i marknadsarrende. Vidare kan filantropi, välgörenhet och sociala investeringar, så kallade "Impact investeringar", vara möjliga inriktningar i en markgemenskaps sociala affärsmodell.

Internationellt kallas att återföra markvärde och markarrende till samhällsnytta (ofta i syfte att finansiera offentlig sektor) för "Land Value Capture" (LVC). I utlandet erbjuder markgemenskaper ofta andra former av samhällsnyttigheter utöver boende. Ett exempel är Letchworth Garden City Heritage Foundation i UK som förutom välgörenhet, bland annat finansierar ett museum, parker, en dagvårdcentral och viss kollektivtrafik via överskott från arrenden och hyror. Runt sju miljoner pund återförs på detta vis, årligen. Letchworth Garden City (världens första trädgårdsstad) grundades under tidigt 1900-tal och har idag runt 33 000 invånare.

Markgemenskaper (land trusts) har en lång och gedigen historik sprungen ur den amerikanska markreformrörelsen, verkande primärt från slutet av 1800-talet till början av 1900-talet. En nyckelfaktor för att denna rörelse skulle bildas var tankegodset hos ekonomen och författaren Henry George vars idéer om att beskatta markvärde ("jord") istället för arbete och företagande ("arbete" och "kapital") för att finansiera staten väckte stort intresse under en period, både i USA och internationellt. Grundteorin var att detta skulle främja en ökning av både välbefinnande och ekonomisk jämlikhet i samhället. Utifrån det har idéer om att använda markvärde/markarrende för att främja olika former av samhällsnytta spridit sig runt om i världen och testats i olika former, både offentligt och som fristående socialt entreprenörskap. Nationalekonomer har också visat att det finns god anledning att arbeta med sådana eller liknande modeller. Detta då de bland annat i låg (eller ingen)

utsträckning är snedvridande för marknadsekonomin. Tidiga nationalekonomiska utgångspunkter hittas bland annat hos Adam Smith och David Ricardo. Mer sentida namnkunniga ekonomer som uttalat sig positivt är Milton Friedman och Joseph Stiglitz, båda mottagare av Riksbankens pris i ekonomisk vetenskap till Alfred Nobels minne.

Med dagens utmaningar på bostadsmarknaden kanske fler kan få upp ögonen för Community Land Trusts och andra markgemenskaper som bostadspolitiska verktyg, liksom verktyg för samhällsnyttigt "Land Value Capture". Detta inte minst för att motverka akut och strukturell hemlöshet, men även för att generellt främja överkomliga bostäder för hushåll under medianinkomsten. Det finns ett unikt säljargument i detta - att vid ett tillfälle investera i mark och bostäder som sedan håller sig permanent prismässigt överkomliga och/eller samlar in medel till sociala ändamål, över generationer. I praktiken så länge den sociala affärsmodellen håller och husen står kvar.

För intresserade som vill bidra till en svensk utveckling av markgemenskaper för överkomliga bostäder enligt Community Land Trust-modellen kan ett medlemskap i European Community Land Trust Network (ECLTN) vara något att överväga. Där kan man hitta kunskap, internationella samarbetsmöjligheter och en möjlighet att samla svenska idébärare för eget nätverkande. Enligt ECLTN finns idag över 600 dokumenterade CLT:s i världen och rörelsen är på uppgång.



# Bakgrund

## Varför är markfrågan viktig?

Allt människan företar sig kräver mark. I den klassiska nationalekonomin talade man om jord, arbete och kapital. Där jord utgjorde allt som planeten fritt tillhandahöll människan i produktionen, det vill säga alla naturresurser. Arbete var det som människan kunde bibringa i produktionen via användandet av sin egen kropp. Kapital var blandning av arbete och jord, till exempel ett vilt bär var "jord" men så fort det plockades via mänskligt "arbete" så blev det "kapital". Men i den generella produktionen hänsyftade begreppet jord vanligen på mark, det vill säga ytan av planeten.<sup>1 2</sup>

Eftersom mark inte kan nyproduceras måste den som finns delas upp mellan människor och när en bit markyta väl fått en ägare blir den de facto ett litet monopol. Ingen annan har rätt att använda den markbiten (utan markägarens lov) och inget substitut för just den markbitens läge och ibland utförande finns att tillgå. Särskilt inte om läget och utformningen visar sig attraktivt, exempelvis via närhet till handelsplatser eller om exempelvis värdefulla mineraler eller en utmärkande bördighet finns i jorden. Teorin "Lagen om jordränta" säger att jordens beskaffenhet är det som fastställer markens värde i relation till det näst bästa alternativet. Om det inte finns ett lika bra alternativ så blir värdet högt. Kanske är vissa markbitar så viktiga i marknadsekonomin att samhället som helhet blir beroende av dem.

Dock är det ägaren som bestämmer över vem som får tillgång till denna viktiga resurs. Tänk själv om du är ägaren av en markegendom med en frodig oas i en stor öken. Hur mycket kan du ta betalt av alla andra som är beroende av oasen för att få tillgång till vattnet för att dricka och tvätta sig, bevattna sina odlingar eller vattna sina djur?

Landsbygden har per ytenhet alltid lägre markvärden än i städerna, där den huvudsakliga produktionen och tillväxten sker. I städerna finns industrierna, kontoren, handelsplatserna och hamnarna. Landsbygdens varor förädlas ofta i städerna och det är långt ifrån alltid som landsbygdens företagare erhåller inkomsterna från det förädlingsvärdet. Vi har i den moderna civilisationens historia sett en avfolkning av landsbygden till förmån för växande städer. Olika återströmningar har dock skett när teknisk utveckling, skattepolitik eller olika krissituationer i städerna gjort det mer ekonomiskt hållbart eller på andra sätt mer attraktivt att bo på landsbygden. Exempel är när vi fick tillgång till pendling via bilen eller som vid senaste covid-pandemin där många i storstäderna valde att flytta ut på landsbygden. Mjukvaror som Zoom och Teams som möjliggör distansmöten via videosamtal har förmodligen också haft betydelse i detta. Förhållandena i markvärden mellan stad och land är ett tydligt exempel på hur ekonomin bedömer städer som viktigare än landsbygden, enligt lagen om jordränta. Värdet av ett samhälle ekonomiskt sett manifesteras helt enkelt i markvärdet.<sup>3 4</sup>

- 1 Smith A, Wealth of Nations, bok 1, kap 6
- 2 Adams, 2015
- 3 <https://www.youtube.com/watch?v=DhFF5hpRRWc>
- 4 Adams, 2015



Landsbygden har per ytenhet alltid lägre markvärden än i städerna. Förtätade städer är ekonomiskt sett mer effektiva och bevarar våra matjordar.



Bild: "Monopoly Guy" som graffiti. En riktig global kändis. Coastal Elite from Halifax, Canada (Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0)

**Världens mest kända sällskapsspel är sannolikt brädspelen Monopol. Mera okänt är att spelet hade en föregångare skapad i syfte att påvisa hur privat markäggande kan påverka en marknadsekonomi.**

Spelet skapades av Elizabeth Magie 1904 och hette "The Landlords Game" och hade syftet att på ett lekfullt och pedagogiskt sätt upplysa om hur det privata markmonopolet bidrar till ekonomisk ojämlikhet. I hennes brädspel fanns två regelalternativ – ett som koncentrerade ägande hos vissa spelare och trängde ut andra spelare, och ett där spelarna samverkade för att bygga välbefinnande tills den spelare med minst pengar dubblade sitt ursprungliga kapital. Det regelverk som främjade välbefinnande och jämlikhet kallades för "Prosperity" (välbefinnande). Som bekant levde det regelverket inte vidare i det senare och mer kända Monopol-spelet.<sup>5</sup>

5 [https://en.wikipedia.org/wiki/The\\_Landlord%27s\\_Game](https://en.wikipedia.org/wiki/The_Landlord%27s_Game)

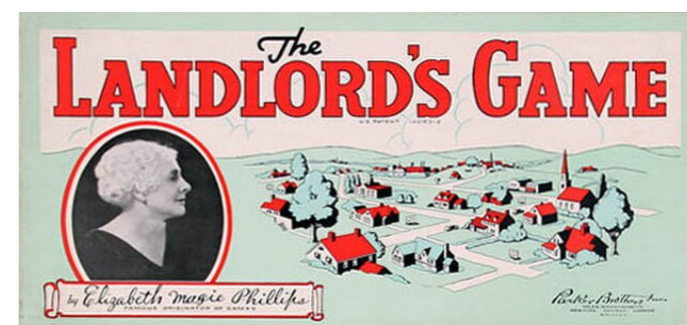


Bild: The Landlord's Game (första utgåvan) Public domain

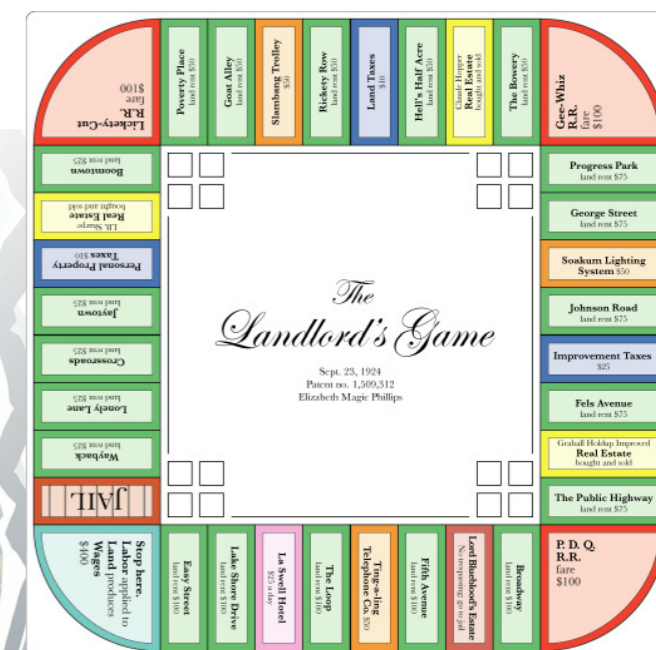
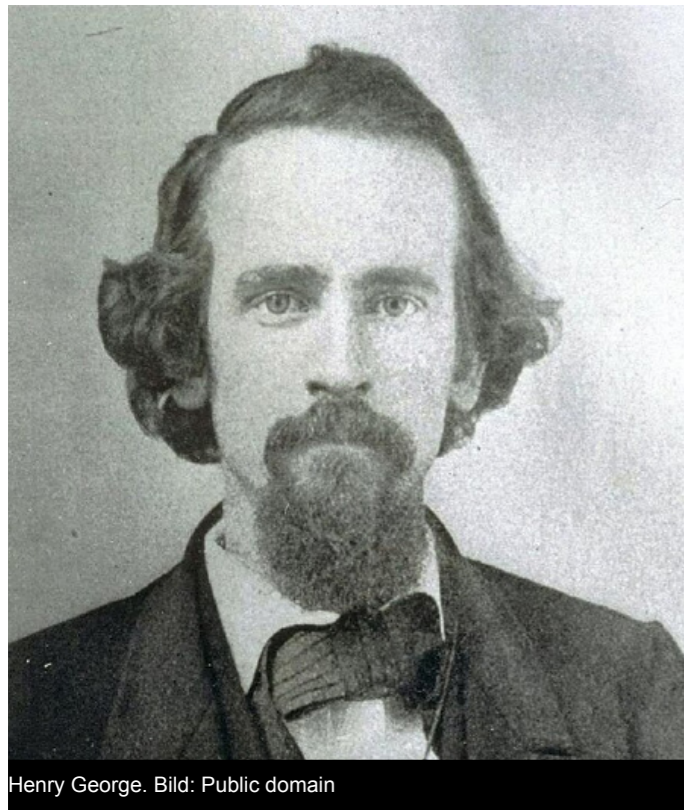


Bild: Landlord's Game-brädet, baserat på Elizabeth Magie Phillips patent från 1924. Lucius Kwok (Creative Commons Attribution 2.5)



Henry George. Bild: Public domain

Elisabeth Magie var anhängare till den amerikanska journalisten och ekonomen Henry George, vars internationellt bästsäljande bok "Framåtskridandet och Fattigdomen" (1879) lade fram teorin att det privata markmonopolet utgör en ekonomisk orättvisa som producerar fattigdom i framåtskridande marknads-ekonomier. Bostadskostnaderna stiger alltid till en nivå, när samhället utvecklas ekonomiskt, som förr eller senare överstiger lönerna för allt för många, menade han. Markvärdesskatt (Land Value Tax, ofta förkortat "LVT") var botemedlet, och tesen var att den skulle kunna användas för att successivt kvitta ned alla andra former av beskattning. När produktionen fick minskade bördor av skatter på arbete och kapital skulle en välbefinningsökning ske i samhället som med tiden skulle avskaffa all fattigdom. Det var detta Magie ville exemplifiera i sitt sällskapsspel. Genom den ökade tillväxten till följd av samhällets ökade produktivitet skulle markvärdena gå upp och öka statens intäkter från markvärdesskatten så att skatteväxlingen hamnade i balans.<sup>6</sup>

George menade att kostnaden som markvärdesskatten utgjorde för markägare skulle avskaffa fastighetsspekulationen. Bankerna som via detta förlorade hela den improduktiva delen av fastighetsmarknaden som affärsområde, skulle då istället börja låna ut till produktiva företag i högre mån, sådana som skapade nya varor och tjänster.



Minnesskylt över Henry George. Nick-philly Bild: (Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0)

Företagens positiva utveckling till följd av ändrat skattesystem och ökad finansiering skulle sedermera öka deras konkurrens om arbetarna, vilket i sin tur skulle främja en positiv löneutveckling. Med högre löner skulle arbetare i högre mån ha råd att spara till sina bostäder eller klara av högre hyror. Arbetslösheten skulle minska kraftigt och George menade att det fanns en god potential att avskaffa den helt med denna skatteväxling. Eftersom marknaden med det nya skattesystemet hade goda förutsättningar till nyproduktion av bostäder och få markägare hade råd att låta sin mark ligga oanvänd, skulle heller inte markägarna kunna lämpa över markvärdesskatten på hyresgäster eller arrendatorer. För många konkurrerande alternativ till boenden och mark skulle finnas för dessa att flytta till, så otillbörliga höjningar skulle inte fungera.<sup>7</sup> Eftersom George trodde att en "Land Value Tax" räckte för att finansiera staten så kallades rörelsen som uppstod kring honom för "The single tax movement".<sup>8</sup>



Svenska översättningar av Henry George kan ibland hittas på antikvariat. "Progress and Poverty" finns även att läsa gratis på engelska online. Bild: IGB-projektet.



Ricardo lagt fram sin teori "Lagen om jordränta" (1809) som vi nämnde i tidigare avsnitt. Den visade förutom att jordvärdet bestäms av det näst bästa alternativet även att jordägare med de bördigaste jordarna skulle, allt annat lika, få högst skördar. Så även om alla andra jordägare lade ned precis lika mycket arbete och investerade lika mycket kapital, så skulle de hamna på efterkälken. Med tiden skulle jordägarna med bäst jord från början kunna öka sina markegendomar och därmed dominera samhället.<sup>9</sup> Detta fenomen utgjorde grunden för framväxten av feodala strukturer med stora jordägare som uppläter sin mark till arrendebönder, som vi har sett genom historien i de flesta samhällen. Henry George generaliserade Ricardos teori och lyfte även fram värdet som skapades av läget som en viktig faktor. Detta var i grund inget nytt, men det George lyckades med var att popularisera frågan genom att förklara hur den spelade in i dåtidens industrisamhälle och den fattigdom som där verkade öka trots god ekonomisk utveckling. Han fick stor genomslagskraft och "Framåtskridandet och fattigdomen" sålde vid ett tillfälle fler kopior än bibeln.

I en senare bok "Sociala spörsmål" fördjupade sig George i de sociala problem som skapades när några få äger stora eller särskilt värdefulla markegendomar som stora delar av övriga samhället är beroende av. Bland annat genom exempel från den markägande adeln i Storbritannien och Irland och den omfattande fattigdom som där skapades och uppehölls genom deras arrendesystem, enligt George. Han menade att klassklyftorna rörde sig i samma riktning i USA, mellan dem som köpt mark tidigt innan befolkningen och det ekonomiska välståndet vuxit sig större och det övriga samhället. Ju mer markvärdet steg i landet, desto större blev den ekonomiska ojämlikheten och fattigdomen. George varnade för att om inget gjordes skulle snart situationen i USA vara densamma som i "den gamla världen".

**"Hans hyra höjdes med två dollars den första maj. Hans hustru gjorde vice värden föreställningar, sade att de icke hade större inkomster, och att det kostade dem mera att lefva. Vice värden sade, att icke kunde hjälpa detta; egen- domen hade stigit i värde, och hyrorna måste höjas. Orsaken till att folk klagade över hyrorna var, att de levde allt för överdådiga och tyckte, att de skulle hafva allt vad andra hade. Folk kunde leva, och hålla sig starka och frodiga, på bara hafremjöl. Om de ville göra detta, skulle de finna det lätt nog att betala sin hyra."/>** / Citat ur *Sociala Spörsmål av Henry George, 1883 (svensk översättning 1884)*.<sup>10</sup>

George's böcker samt politiska kampanjande och folkbildande insatser från honom och hans anhängare gjorde honom populär i breda lager i flera olika länder. Ändå är hans rörelse närmast bortglömd idag – annat än hos en del nationalekonomer och entusiaster. Detta till trots gjorde han ett enormt intryck på sin samtid och även idag inspirerar han nationalekonomer på högsta nivå. George's tankegods bidrog även i tydlig grad till att förgrunden till dagens internationella CLT-rörelse och liknande modeller för långsiktigt och samhällsnyttigt markägande började växa fram. Mer om detta senare.<sup>11</sup>

<sup>6</sup> George H, Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth: The Remedy), USA 1879

<sup>7</sup> IBID

<sup>8</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Single\\_tax](https://en.wikipedia.org/wiki/Single_tax)

<sup>9</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=DhFF5hpRRWc>

<sup>10</sup> George 1883

<sup>11</sup> <https://youtu.be/Jt34oYDmzQ8>

## Markarrende istället för markvärdesskatt

Nationalekonomer idag lyfter fortfarande då och då fram markvärdesskatten som ett verktyg att stimulera produktion och främja ekonomisk jämlikhet. De moderna argumenten är i princip samma som Georges, även om alla anhängare av markvärdesskatt inte är övertygade om att den kan finansiera statens alla utgifter på egen hand. Dessa menar att den behöver kompletteras med liknande skatter, exempelvis på andra naturresurser.

Ett annat argument för markvärdesskatt som ofta lyfts fram idag är att den främjar samhällsförtätning. Ett exempel på sådana förtätningseffekter är Hong Kong, där all mark är offentligt ägd och leasas ut till högstbjudande. Markvärdesskatt lägger en kostnad på markägande, likt ett arrende gör, varför exemplet är likvärdigt. Staden är effektivt förtätad och stora delar av markytan på öarna som utgör Hong Kong är fortfarande grön markyta i olika former (vilket också beror på geografien, skall sägas). Hong Kong har därtill låga skatter på arbete och har inte infört moms. Runt 30% av stadens budget har som mest finansierats via markägandet och även satsningar på infrastruktur, exempelvis tunnelbanan, har till betydande del finansierats på detta sätt.<sup>12</sup> Stadens markleasingsystem har sina problem i utformningen men har bevisat att både förtätningseffekter och stora summor till att finansiera offentlig sektor kan genereras via långsiktigt och samhällsnyttigt markägande.

Andra städer såsom Stockholm, som äger majoriteten av marken i staden offentligt, har tidvis använt sitt markägande för att främja en social utveckling, inte för att stärka stadens finanser.

12 Lagander, 2016

13 Deland, 2015

**”Hong Kong har via sitt markleasingsystem lyckats återföra 39 % av alla markvärdehöjningar mellan 1970 fram till början av 90-talet och finansierat över hälften av sina infrastruktursatsningar på detta vis, under samma tidsperiod. Fortfarande fungerar deras system väl för att bidra till stadens offentliga budget. Notera att diagrammet helt saknar moms”.**

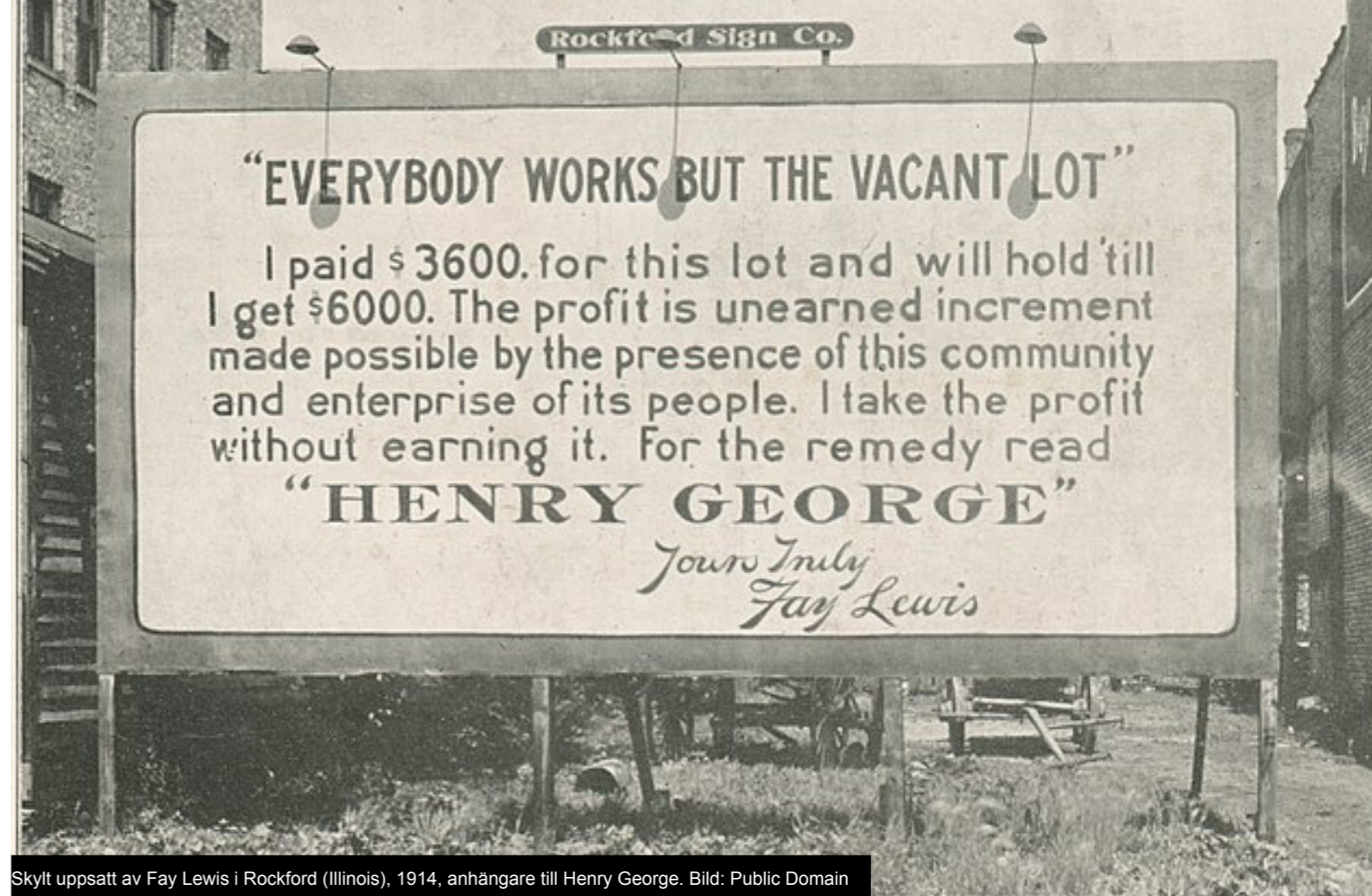
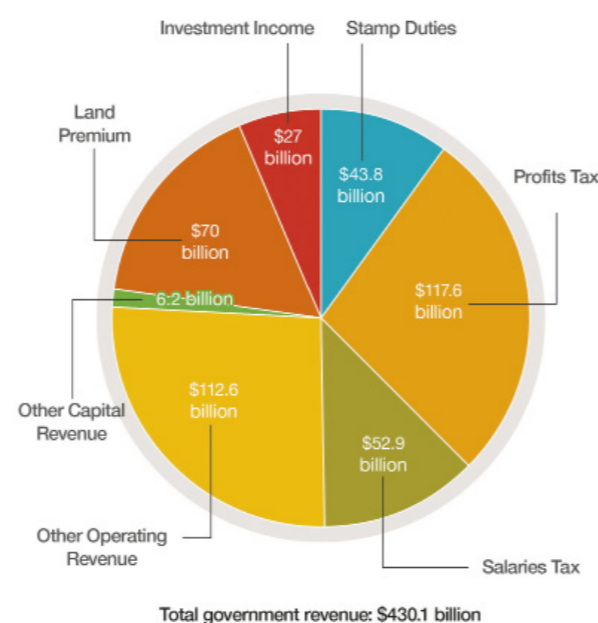
- Lagander 2016

Exempelvis genom att främja nya överkomliga bostäder (såsom egnahemsrörelsen i början av 1900-talet) och en mer jämlik boendefördelning bland invånarna.<sup>13</sup>

En notering är att vissa ekonomer menar att den lämpligaste versionen av en markvärdesskatt är den som läggs direkt på arrendevärdet och inte på markpriset. Argumentet är att markvärdesskatt driver ned markpriser, så om den baseras på säljpriset kommer den att “äta upp sitt eget beräkningsunderlag” över tid ju mer effektivt den verkar. Arrendevärdet däremot balanseras fortsatt i relation till samhällsutvecklingen även om priset på marken går ned. Markvärdesskatt på arrende ska baseras på aktuella marknadsarrenden, vilket innebär att taxeringarna bör ske regelbundet, helst årligen. Värdet är det årliga bruttovärdet, det vill säga den betalda skatten är en del av det taxerade värdet. Det är lämpligt att införa en sådan skatt på runt en tredjedel av arrendevärdet och sedan öka över tid i etapper upp till 85 % - 90 % (för att ge rum för eventuella taxeringsfel bör det inte bli högre), om det långsiktiga målet är maximalt möjlig skatteväxling. Ju mer intäkter markvärdesskatten genererar, desto mer kan staten sänka andra skattesatser, enligt teorin. En så hög markvärdesskatt har dock aldrig införts någonstans i världen, utan sådana skatter stannar i princip alltid vid lägre nivåer av politiska skäl.

Samtidigt kan vi lära oss från både Hong Kong, Stockholm och andra platser med stort offentligt markägande, som på olika sätt använt markarrende till samhällsnytta. För om den lämpligaste versionen av en markvärdesskatt är den som läggs på arrendevärdet så bör det vara lika lämpligt att införliva mer mark i ett långsiktigt och samhällsnyttigt ägande där markvärde och arrende går till samhällsnytta direkt.

## 2014-15 Government Revenue



Skyllt uppsatt av Fay Lewis i Rockford (Illinois), 1914, anhängare till Henry George. Bild: Public Domain

Det finns god forskning om hur värdet på mark höjs av exploatering av annan mark i närområdet. Joseph Stiglitz visade i sin klassiska forskningsartikel “The Henry George Theorem” hur lyckade offentliga tillväxtingsatsningar relativt omgående manifesterar sig i ökade markvärden, motsvarande ungefär samma belopp som investerades.<sup>14 15</sup> Med tiden överstiger dessutom markvärdena investeringen i och med den efterföljande tillväxten som ökar lägesvärdet ytterligare (om satsningen varit lyckad som sagt). Detta kommer då enbart markägarna till del, även om det är andra som betalat för tillväxtingsatsningen. Detta inkluderar boende i hyresrätter, som inte äger mark men betalar andra skatter såsom inkomstskatt och moms, som kan ha bidragit till finansieringen. Dessa skattebetalare får inget tillbaka av denna värdeöverföring i form av ökade privata tillgångar. Däremot kan hyror gå upp för skattebetalande hyresgäster i hus belägna på den mark som ökade i värde, åtminstone vid fri hyressättning. Följden blir under alla omständigheter en ökad ekonomisk ojämlikhet i samhället av en strukturell karaktär. Förutsatt att detta inte motverkas genom exempelvis ovan nämnda skatteväxling.<sup>16</sup>

14 [https://en.wikipedia.org/wiki/Henry\\_George\\_theorem](https://en.wikipedia.org/wiki/Henry_George_theorem)

15 Lagander, 2016

16 Harrison 2006

17 [https://en.wikipedia.org/wiki/Economic\\_rent](https://en.wikipedia.org/wiki/Economic_rent)

18 Adams, 2015

En modern ekonomisk term för denna typ av fenomen är “Economic Rent” (ibland kallat “privilegiehyror” på svenska), som sammanfattar olika former av arbetsfria inkomster sprungna ur ekonomiska och juridiska privilegier, som andra inte har och som inte kan substitueras.<sup>17</sup> Vi hittar economic rent i jordägarande som en naturlig grundförutsättning, men inte i de andra produktionsfaktorerna “arbete” och “kapital” om dessa inte hamnat under ett snedvridande juridiskt inflytande. Det vill säga någon form av politiskt skapat privilegium som etablerar ett monopol, ett handelsmonopol till exempel.

En aktör med affärsmodell som utgår från intäkter från “economic rent” för privat vinning kallas internationellt för “rent-seeker”. Vinster från sådana uppbygg brukar på svenska kallas för “monopolvinster”. Senare anhängare till Henry George menar att alla former av “economic rent” är lämpliga underlag för beskattning. Förutom markens värde eller arrende så är värdet av alla former av naturresurser (“jord”) som sagt ett nästa steg att beskatta, enligt flera.<sup>18</sup> Det finns som nämnts ovan flera former av “economic rent” som vi dock inte har utrymme för att fördjupa oss i här i denna rapport.

Noterbart är att kring detta synsätt har det vuxit fram en egen ekonomisk skola som kallas "Geoklassisk ekonomi", som bland annat bygger på och utvecklar tankegodset från Henry George, men som även inbegriper tankegods från andra ekonomiska inriktningar. Kända namn inom denna ekonomiska skola är bland andra Fred Foldvary, Nicolaus Tideman och Mason Gaffney.<sup>19</sup>

Inom geoklassisk ekonomi är man kritisk mot den idag i huvudsak rådande neoklassiska ekonomin och dess teorier och terminologi där produktionsfaktorn "jord" slagits samman med "kapital". Arbete och kapital är därmed det som nämns i ekonomisk kommunikation och debatt, sällan "jord" så som förklarar ovan. Därmed blir det svårare att på ett tydligt sätt påvisa var "economic rent" (ett begrepp som också sällan nämns) står att finna, vilket gör att detta inte uppmärksammas på samma sätt som det enligt geoklassiska ekonomer förtjänar. Det blir helt enkelt svårare att driva opinion i den här typen av frågor. Detta är en av anledningarna till att den strukturella ekonomiska ojämlikheten som är kopplad till fastighetsmarknaden består, menar man.<sup>20</sup>

Joseph Stiglitz är en av flera kända nationalekonomer som uttalat sig positivt om skattereformer i "geoklassisk riktning". Bland annat har han uttalat sig gällande frågan om strukturell ekonomisk ojämlikhet som han menar inte går att motverka på djupet utan att adressera det underliggande problemet med privatiserad "economic rent". Han bevisade också hur fenomenet kan uppstå på fastighetsmarknaden, vilket vi redovisade ovan.<sup>21</sup>

Intressant nog är markvärdesskatten och offentliga intäkter från mark ofta populär inte bara hos vänsterlutande ekonomer såsom eventuellt Joseph Stiglitz kan sägas vara, utan även hos högerekonomer. Dessa vill vanligen se en fri marknadsekonomi utan snedvridningar och söker efter de bästa modellerna för detta. Eller åtminstone de minst skadliga kanske, eftersom snedvridningar är svårt att totalt undvika. Eller som Milton Friedman sade i en föreläsning från 70-talet:

**"The least bad tax is the property tax on the unimproved value of land. The Henry George argument from many many years ago".**<sup>22</sup>

Både Stiglitz och Friedman är mottagare av Riksbankens pris i ekonomisk vetenskap till Nobels minne. Högst sannolikt tycker de olika om många saker. Men just gällande beskattning av markvärde verkar de vara överens.

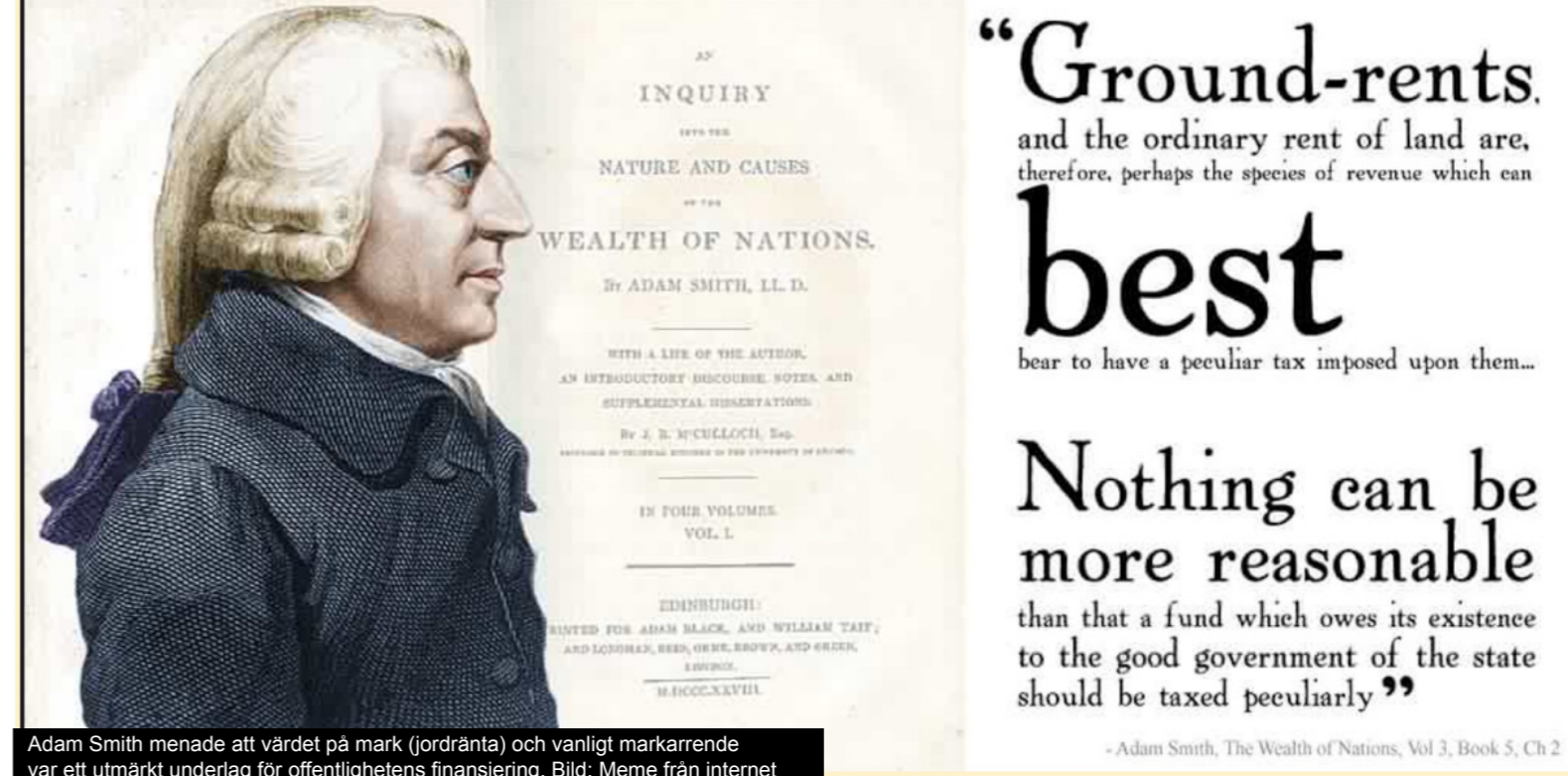


Joseph Stiglitz vid World Economic Forum i Davos 2009. Bild: World Economic Forum (Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0).



President Ronald Reagan och Nancy Reagan i Vita Husets East Room gratulerar Milton Friedman efter att han mottagit presidentens frihetsmedalj (10/17/1988). Bild: Public Domain

19 Tideman, 2022  
 20 Tideman, 2022  
 21 <https://www.youtube.com/watch?t=7500&v=Fg6UwAQJUVo>  
 22 <https://www.youtube.com/watch?v=yS7Jb58hcsc>  
 23 Grosin & Kierkegaard, 2019



Adam Smith menade att värdet på mark (jordränta) och vanligt markarrende var ett utmärkt underlag för offentlighetens finansiering. Bild: Meme från internet

Självaste Adam Smith skrev i *Nationernas välstånd*, drygt 100 år före Henry George gav ut *Framåtskridandet och fattigdomen*, att skatt på markvärde (jordränta) och markarrende var en särskilt lämplig skattegrund för statens finansiering.

**"Både jordränta och vanligt markarrende är en typ av intäkt som ägaren i många fall åtnjuter utan någon egen omsorg eller uppmärksamhet. Även om en del av dessa intäkter borde tas från honom för att täcka statens utgifter, kommer ingen avskräckning därigenom att ges till någon form av industri. Jordränta och vanligt markarrende är därför kanske den typ av intäkt som bäst tål att påföras en särskild skatt."**<sup>24</sup>

- Citat av Adam Smith, översatt via google translate.

24 Smith A, 1776

## Ett helt annat förhållningssätt i Danmark och Norge

Våra grannländer Danmark och Norge har haft ett helt annat förhållande till den tidiga amerikanska markreformrörelsen än Sverige.

I Danmark lärde man ut Henry George's idéer i folkhögskolorna och i Norge har funnits flera Henry George-föreningar. I Danmark finns fortfarande ett Henry George-bibliotek vid Köpenhamns Universitet samt en kommunal markvärdesskatt, som enligt uppgift varit framgångsrik i att motverka förglesning i städerna. ("urban sprawl").<sup>25 26 27 28</sup>

Det finns ingen markvärdesskatt i Norge men däremot har landet utvecklat ett av världens mest kända system för att fånga in värden från naturresurser till samhällsnytta, via offentlig kontroll och beskattning. Exempelvis ligger skatten på vattenkraft på 67% och petroleum-

industrin betalar en total marginalskatt på 78 procent på sina vinster från petroleumutvinning i Norge. I samma anda införde man beskattning av användandet av landets fjordar till kommersiell laxodling (23%) och 2024 en skatt på havsbaserad vindkraft (beskattning av kommersiell användning av Norges vindlägen).

Medlen från naturresursvärden har bland annat gått till att bygga upp den norska pensionsfonden. Just nu är fondens värde nära motsvarande 1,7 biljoner dollar (cirka 16 000 000 000 000 SEK), mer än fyra gånger Norges BNP.<sup>29</sup>

Detta är ett tydligt exempel på hur ett land kan beskatta eller på andra sätt inhämta intäkter från "jord" i vid mening för att främja samhällsutveckling.

25 [https://www.youtube.com/watch?v=J5\\_I6noG0ps](https://www.youtube.com/watch?v=J5_I6noG0ps)

26 [https://en.wikipedia.org/wiki/Taxation\\_in\\_Denmark](https://en.wikipedia.org/wiki/Taxation_in_Denmark)

27 <https://bibliotek1.dk/>

28 Norska Regeringen - Norway's Historical Experience with Taxing & Regulating the Exploitation of Its Natural Resources, Speech by Trygve Slagsvold Vedum, 2024

29 Norska Regeringen - Norway's Historical Experience with Taxing & Regulating the Exploitation of Its Natural Resources, Speech by Trygve Slagsvold Vedum, 2024



I Danmark har kommunerna sedan länge lyft intäkter från en markvärdesskatt ("grundskyld"). 2019 låg skattesatserna på mellan 1.6 % och 3.4%, beroende på kommun. Även jordbruksmark beskattas men till lägre nivåer. Högst "grundskyld" har Köpenhamn

Foto: Pudelek (Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0)



"I den här föreläsningen ville jag dra en parallell mellan Henry Georges 1800-talsidéer om jämlikhet och modern skattepolitik. Min nations historia har i hög grad formats av våra naturresurser och möjligheten att dela deras värden med samhället som helhet – inte bara ett fåtal lyckligt lottade. Detta har gjort det möjligt för oss att tillhandahålla högkvalitativa välfärdstjänster till våra medborgare. Gratis sjukvård, gratis utbildning och ett skyddsnät för dem som har det mindre lyckligt lottat i livet. Detta har lett till en generellt låg nivå av ojämlikhet i Norge. Den norska regeringen åtnjuter också en hög nivå av förtroende jämfört med andra länder. Jag tror att det är relaterat till låg ojämlikhet. Jag säger ofta att förtroende är kärnan i den norska framgångssagan. Men förtroende ges inte, det förtjänas." / Föreläsning av Norges finansminister Trygve Slagsvold Vedum, vid St. John University den 23 oktober 2024, New York, USA. Översatt via google translate.<sup>30</sup>

Bild: Tidigare norska finansministern Trygve Slagsvold Vedum (Senterpartiet), satt mellan 2021-2025. NTB Kommunikasjon/Statsministerens kontor.

Norge har även en kommunal fastighetsskatt men den är låg (om än kanske inte lika låg som den kommunala fastighetsavgiften i Sverige). Den är känd för att bidra till norska kommuners intäkter från exempelvis lokal vattenkraft och andra kraftslag. Norge har dessutom tagit hänsyn till markens lägesvärde ur nationellt hänseende i utformningen av sitt inkomstskattesystem, där svagare tillväxt- och bostadsmarknader på landsbygden har lägre skattesatser än starkare tillväxt- och bostadsmarknader i städerna.<sup>31</sup>

Hur vi än vrider på det så har markvärdesskatten (liksom andra skatter på naturresurser - "jord"), som sagt aldrig slagit igenom politiskt i någon högre grad i världen. Skatter på "arbete" och "kapital" är vanligen normen. Flera försök att genomföra större markvärdesskattereformer har testats och misslyckats, bland annat av Winston Churchill och hans "The Peoples Budget" 1909.<sup>32</sup> Det finns dock eller har funnits markvärdesskatt i många olika länder, i olika utföranden. Danmark, Finland och Estland har sådana skatter. Flera städer i delstaten Pennsylvania, såsom Pittsburgh och Harrisburg, i USA har eller har haft "land value tax" (LVT) - eller mer exakt en tudelad fastighetsskatt där mest beskattningsun derlag plockas från markvärdet, mindre från byggnader.

Asiatiska länder som Singapore och Taiwan har också liknande skatter eller intäktssystem. Den vetgirige kan leta reda på fler internationella exempel.<sup>33 34</sup>

30 <https://www.barometern.se/oskarshamn/forslaget-lat-norska-skatter-lyfta-landsbygden>

31 Norska Regeringen - Norway's Historical Experience with Taxing & Regulating the Exploitation of Its Natural Resources, Speech by Trygve Slagsvold Vedum, 2024

32 <https://www.prosper.org.au/2014/01/winston-churchill/>

33 [https://en.wikipedia.org/wiki/Land\\_value\\_tax](https://en.wikipedia.org/wiki/Land_value_tax)

34 <https://www.youtube.com/watch?v=iN5dSEL9Y1Q&t=1003s>

35 <https://www.youtube.com/watch?v=iN5dSEL9Y1Q&t=1003s>

En notering är att Finlands fastighetsskatt, där en del ligger på markvärdet (2%), är utformad för att särskilt motverka privat hamstring av planlagd men ändå obebyggd mark. Detta har bidragit till att hålla upp takten på nybyggnation. Finlands bostadsmarknad är på många sätt mer hälsosam än Sveriges, både gällande den låga graden av strukturell hemlöshet och att bostadspriserna är mera överkomliga. Detta beror naturligtvis på flera aspekter än bara den låga skattesatsen på markvärde. Kommunalt markägande, riktad markanvisning till överkomliga bostäder och statliga investeringsstöd till hyresbostäder, med mera är också aspekter som spelar in. Vilket kommer delvis att beröras senare i rapporten.<sup>35</sup>

**"Det är helt sant att markmonopolet inte är det enda monopol som existerar, men det är utan tvekan det största av monopol – det är ett evigt monopol, och det är modern till alla andra former av monopol."**

- Winston Churchill





Den senast införda markvärdesskatten som rapportförfattarna känner till infördes 2025 i tyska delstaten Baden-Württemberg. Delstaten är känd för sin starka byggemissionssektor, i städer som exempelvis Freiburg, Tübingen och Stuttgart. Markvärdesskatten på 1.3 % är ett försök att motverka de kraftigt stigande boendekostnaderna i delstaten. Vissa undantag finns för skatten, exempelvis fastigheter med social housing-bostäder.<sup>36</sup>

En intressant notering är att enligt nationalekonomer på Handelshögskolan i Jönköping bör en markvärdesskatt årligen kunna dra in mellan 100-120 miljarder SEK till offentligheten i Sverige (märkligt nog nämner de inte skattesatsen). Detta utifrån en debattartikel från 2006 i Svenska Dagbladet.<sup>37</sup>

36 <https://www.stueckmann.de/en/services/property-tax-law/effects-of-the-land-tax-reform-from-2022/>  
37 <https://www.svd.se/a/d9a0229d-e04f-3ebe-89aa-6e137b910f94/kommunal-marks-katt-ar-mycket-battre>

En snabb kalkylering av rapportförfattarna utifrån dagens markvärde hos SCB visar att om taxeringen var 1% av markvärdet i Sverige (motsvarande cirka 20% av arrendevärdet, grovt beräknat), oavsett marktyp, skulle offentligheten dra in 143 miljarder i markvärdesskatt.<sup>38</sup> Detta utifrån dagens skattenivåer på arbete och kapital som utifrån ovan redovisade teorier alltså sannolikt håller tillbaka en positiv utveckling av markvärdet.

Som referens ligger bostadsbidragets finansiering i Sverige just nu på ett underskott på cirka 6 miljarder i relation till vad som behövs för att i bättre mån täcka behoven, enligt tjänsteperson på chefsnivå hos Hyresgästföreningen vi varit i kontakt med. Villkoren för att beviljas bostadsbidrag har för övrigt också försämrats, inte bara beloppen.<sup>39</sup>

Ett annat stort problem är den långsamma takten på detaljplanering i många kommuner. Ett statligt stöd till kommuner att öka takten i detaljplaneringen vore bra för att motverka bostadsunderskottet i landet. Kommuner behöver även göra detaljplaneringen mer öppen och flexibel så att en bredd av bostadsaktörer kan nyttja tomterna, exempelvis idéburna gemensamma bostadsaktörer, och inte bara de stora aktörerna. Markvärdesskatten skulle kunna bidra i finansieringen för att täcka båda dessa glapp.

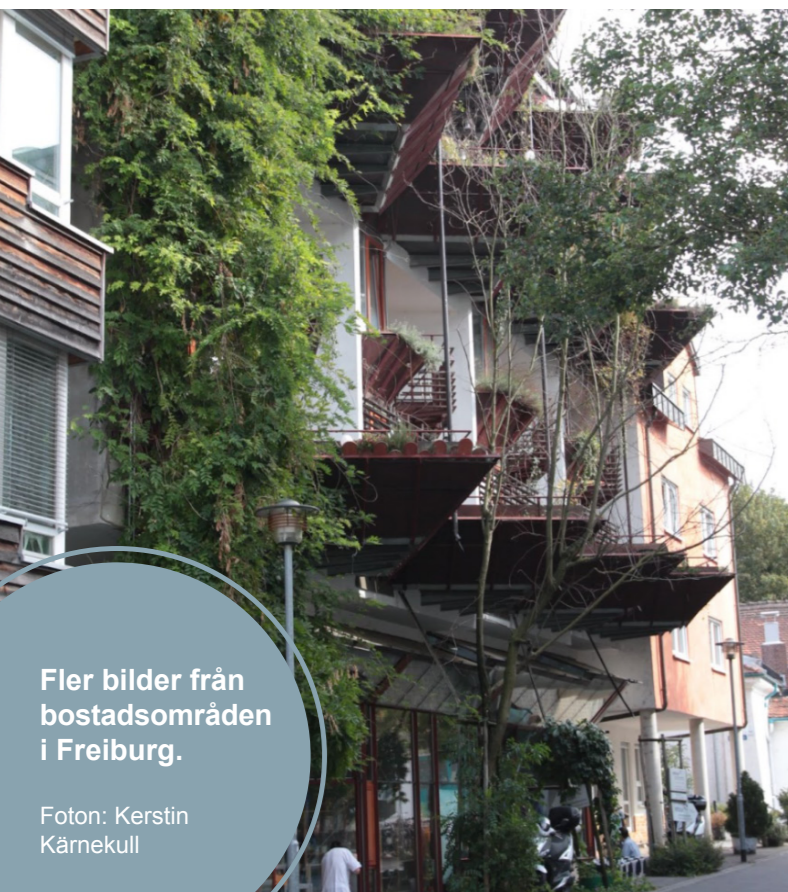
Vi ser även att det finns gott om medel även från en låg markvärdesskatt om staten skulle vilja införa stöd till ökat idéburet och socialt byggande. Behov som finns är nytt investeringsstöd till överkomliga bostäder, stöd till ej vinstdrivna bostadsaktörer att finansiera byggherredriven detaljplanering, kreditgarantier för idéburet och socialt byggande på ofri grund (på mark som tillhör en ej vinstutdelande aktör), med mera.

Teoretiskt sett synes det tämligen enkelt att hitta finansiering till sådana stöd med en låg markvärdesskatt och på samma gång kunna främja ett visst generellt ökat bostadsbyggande genom att skatten exempelvis motverkar hamstring av byggbara tomter (enligt Finlands exempel) och vidare rent generellt kan bidra till samhällsförtätning (enligt Danmarks exempel).

Vill man ta tankeövningen ovan ett steg längre skulle en statlig markvärdesskatt beräknad på arrendevärde, i en nästa etapp kunna användas för att finansiera en generell höjning av grundavdraget. Ingen ytterligare ökning av statens budget skulle därmed ske och ingen förändring i övrigt utom att marknaden skulle få minskade snedvridningseffekter, till generellt gagn för exempelvis bostadsutveckling och jobbskapande. Ett första mål för en sådan skatteväxlingsreform skulle kunna vara att nå upp till någon form av självförsörjningsindex i grundavdraget. Därmed skulle människor med de lägsta inkomsterna snabbare komma upp i adekvata inkomster för sitt uppehälle när de arbetar. De inom målgruppen ekonomiskt utsatta personer som inte arbetar skulle få ett bättre anpassat bostadsbidrag än vad som gäller idag. Samtidigt skulle bostadsproduktionen öka till följd av de initiala förslagen med stöd till idéburen gemensam bostadssektor och ökad öppen och flexibel detaljplanering, samt via skattens motverkande inverkan på hamstring av byggbar mark. Därmed skulle fler kunna efterfråga bostäder och fler överkomliga bostäder skulle finnas att efterfråga, även för personer i ekonomiskt utsatt situation. Slut på tankeövning.

38 <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/fastigheter/fastighetstaxeringar/pong/tabell-och-diagram/fastighetsbestandet/> (Hämtat 15 juli, 2025)

39 <https://www.dagensarena.se/innehall/ny-rapport-kraftigt-urholkat-bostadsbidrag-riskerar-bli-en-skuldfalla/>



**Anledningen till det svala politiska intresset för "Land Value Tax" kan vara att fastighetsskatter är okänt obekväma för skattebetalaren som måste spara ihop mer eller mindre stora summor årligen för att kunna betala.**

Ibland kanske de även måste belåna sin fastighet för att få råd (vilket är ett av problemen med systemet i Hong Kong, då staden av outgrundliga anledningar kräver ut arrende för flera år i förskott). Det har talats om änkor som inte haft råd att bo kvar i sina hus när maken gått bort, till följd av fastighetsskatten. I Sverige har val vunnits på att vara emot den. Markvärdeskatten har en fördel mot fastighetsskatten genom att enbart beskatta värdet eller arrendevärdet på den oförbättrade marken, medan fastighetsskatten beskattar även värdet av byggnader och andra förbättringar av marken ("kapitalet"). Denna fördel har dock på intet sätt hjälpt fram markvärdeskatten i debatten. Ej heller att för ägare av mark med lägre ekonomiskt värde, till exempel på landsbygd eller i glesbygd, kan en långtgående skatteväxling från "arbete" och "kapital" till "jord" potentiellt bli en skattesänkning på totalen. Åtminstone i vissa fall.

Vad vi dock har i Sverige idag är tomträttsinstitutet och kommunalt bostadsarrende, som har potential att användas i högre mån än vad som sker idag. Men även tomträttsinstitutet har drabbats av hård kritik under senare år på grund av dess utformning, som skapar långa tidsluckor mellan avgäldsjusteringarna. Detta har lett till smärtsamma prischocker för de som ska betala. I jordabalken stipuleras att justeringarna ska ske var tionde år. Detta har skapat kampanjer mot tomträttsinstitutets utformning och röster har höjts till och med för dess avskaffande. Vi har även sett hur tomträtter alltmer sålts ut av olika kommuner så att marken har privatiserats. Hade avgälderna justerats årligen hade prischocker inte inträffat men för att detta ska ske krävs lagändring i jordabalken – något politiken hittills undvikit att se över. Senare i rapporten kommer vi dock visa att tomträtten har fått ett oförtjänt dåligt rykte. Faktum är att modellen historiskt har erbjudit en ganska tydlig subvention för tomträttsinnehavare, men den kanske inte upplevs lika positiv som den återkommande tioårsryckeln med "prischocken" upplevs negativ? Alternativet till tomträtt är kommunalt bostadsarrende men ett sådant avtal kan inte pantsättas på samma sätt vilket försvårar finansieringen av nybyggnation på så kallad "ofri grund".

Ett problem som motverkar opinion för denna typ av lösningar kan även vara just det att fastighetsskatterna och tomträttsavgälderna sällan använts såsom Henry George (och även senare nationalekonomer) förespråkade. De används inte för att krona för krona kvitta ned skatter på arbete och kapital. Därmed upplevs de enbart som ytterligare en pålaga trots att det är den offentliga intäktskälla som sannolikt snedvrider minst, såsom citatet från Adam Smith påpekar ovan. Marknaden betalar förr eller senare alltid för markvärdet på något vis i form av arrende/tomträttsavgäld, belåning eller köp. En markvärdeskatt, offentligt arrende eller tomträttsavgäld är därför ingen ny pålaga för marknaden och snedvrider därmed inte heller så länge nivån inte läggs över marknadsvärdet. Många av oss betalar alltså dessa kostnader idag ändå, eller kommer att göra i framtiden, men till privata aktörer. I princip alla skatteformer som åläggs arbete och kapital däremot, utgör någon form av snedvridande pålaga för marknaden. För om inte staten infört dem så hade ingen betalat en sådan kostnad.

En annan fördelaktig aspekt med tomträttsinstitutet, offentligt bostadsarrende eller beskattning av markvärde/arrendevärde är att skatteflykt blir omöjlig. Ännu har ingen kommit på hur man flyttar en markbit och dess läge i ett land till ett annat land där skatterna är lägre. Likväl är det sannolikt att de mer välbeställda i landet kommer att besitta de mest attraktiva, och därmed dyraste, tomterna (precis som idag). Varför en viss progressivitet kan hittas i att finansiera samhällsnyttigheter via markvärde/arrendevärde.<sup>40</sup>

Vi bör även notera att de flesta köp av mark finansieras idag, liksom förr, på grund av stigande markpriser till stor del av banklån. Folk har sällan råd att spara fullt ut till fastighetsinköp. Markägare kan även belåna marken för att frigöra likviditet och sen återbetala banken med ränta. Detta gör sannolikt finanssektorn till en av samhällets största markägare – om än indirekt. Ränta ger en extra kostnad på fastighetstransaktionen vilket påverkar människors övriga konsumtionsutrymme. Höjda boendekostnader i samhället blir följderna och de som inte klarar av insatsen till banken blir tvungna att hyra sin bostad (till de hyresnivåer som marknaden erbjuder). Vi har även sett hur storskalig utlåning till fastighetsmarknaden skapat återkommande bankkriser när bostadsbubblor spruckit. Sådana finanskriser leder vanligen till företagskonkurser och ökad arbetslöshet med påföljande ökning av ekonomisk ojämlikhet i samhället.<sup>41</sup>



Bild: Public domain

En "Bank Run" i USA under stora depressionen på 30-talet. En jättekö utanför banken av kunder som vill begära ut sina pengar, som banken sannolikt inte har tillräckligt av så att det räcker till alla. Ofta grundläggs finanskriser av spruckna bostadsbubblor. En sådan skapas genom ohållbara värden som byggs upp genom omfattande privat fastighetsspekulation och är på grund av markens "icke-elastiska egenskaper" (att den inte kan nyskapas eller substitueras) återkommande. När en bostadsbubbla spricker genom att markvärden snabbt sjunker så att banken förlorar säkerheter för sin utlåning, så inleds med andra ord direkt väntan på nästa. Huruvida den stora depressionen var en bostadsbubbla eller inte, därom tvistar de lärde. Vissa menar ett den var det, andra inte. Finanskrisen i Sverige på 1990-talet var dock en bostadsbubbla, likväl den internationella finanskrisen 2008-2010.

Foto: Public domain

**"... år 1880 funnes i Förenta Stater-na icke mindre än 1, 024, 601 förpaktande jordbrukare. Om vi kunde få reda på och härtill lägga antalet af de jordbrukare, som till namnet ega sin egen jord, men i verkligheten betala ett arrende under form af räntor å inteckningar, skulle resultatet bliva häpnadsväckande."**

- Citat ur Sociala Spörsmål av Henry George, 1883 (svensk översättning från 1884)

40 [https://en.wikipedia.org/wiki/Land\\_value\\_tax](https://en.wikipedia.org/wiki/Land_value_tax)  
41 Adams 2015

De lokala sparbankerna har sedan början av 1800-talet utan eget vinstintresse återbördat vinster från bankränta till lokalsamhällena de verkat inom. Detta till ökad och ofta produktiv utlåning och till olika former av filantropi och välgörenhet. Modellen är bevisat långsiktigt hållbar och samhällsnyttig.

Sniper Zeta - Attribution-ShareAlike 4.0 International.



**Frågan är då vad som kan göras ytterligare och rent praktiskt, med de medel som står oss till buds, för att motverka problemen som skapas av economic rent kopplat till fastighetsmarknaden?**

De politiska förutsättningarna för en större skatteväxling ser låga ut. En låg markvärdesskatt skulle sannolikt kunna gå att införa, i och med att likvärdiga länder som Finland, Danmark, Estland och Tyskland (åtminstone en av delstaterna) har sådana. Men tveksamt mer än så med tanke på hur debatten kring fastighetsskatt har sett ut historiskt i Sverige. Kanske att vi kan hitta kompletterande lösningar istället som stöttar upp i problembilden?

Vi vet att socialt entreprenörskap har bidragit historiskt i många kontexter, inklusive på bostadsmarknaden, för att lösa problem och täcka glapp som efterlämnats av näringslivet och offentligheten. Den tidiga historiken kring Riksbyggen och HSB är tillsammans med våra sparbanker exempel på hur socialt entreprenörskap kopplat till frågorna vi behandlat ovan kan fungera och skala upp i Sverige. Detta i samklang med den offentliga sektorn som då var stöttande i den icke-spekulativa bostadsutvecklingen på ett helt annat sätt än idag. Dessa historier är imponerande och för den vetgirige rekommenderas varmt att läsa på om detta ämne, dock på annat håll då vi inte kommer att behandla det djupare i

denna rapport. Men vi har också sett hur dessa lösningar tappat i kraft över tid. De flesta sparbanker har försvunnit och våra stora bostadskooperationer har sedan länge ägnat sig åt spekulativ bostadsutveckling, mer som regel än undantag, via bostadsrätter. Tomträtter säljs dessutom ibland ut av kommuner och vissa kommuner har policies om att inte använda tomträttsinstitutet alls. Hur bevarar man goda sociala företagsstrukturer när de väl etablerats och undviker urvattning av samhällsnyttiga syften, är därmed en relevant fråga. Alternativt, hur kan vi stötta våra bostadskooperationer och offentlig sektor att hitta tillbaka till det som en gång var, eller andra liknande modeller?

Nu har vi översiktligt behandlat grundläggande ekonomiska och politiska förutsättningar som skapar utmaningar på bostadsmarknaden. I resterande delar av rapporten kommer vi att fokusera på exempel och möjligheter inom socialt entreprenörskap gällande att använda långsiktigt markägande som verktyg för att främja idéburen gemensam och överkomlig bostadsförsörjning och annan relaterad samhällsnyttig verksamhet. De ekonomiska teorier, tankeövningar och nationella exempel vi just gått igenom är bra att ha i bakhuvudet vid utformningen av sådana sociala affärsmodeller. De ekonomiska förhållandena kring mark är nämligen desamma oavsett om vi diskuterar nationalekonomisk nivå eller företagsekonomisk nivå.

**Som en parentes i detta kan nämnas att våra traditionella sparbanker har en viss särställning när det gäller social och ekonomisk hållbarhet.**

Sparbankerna brukar stötta lokalt föreningsliv och även andra sociala initiativ ekonomiskt. De agerar i symbios med de lokalsamhällena där de verkar och har ett långsiktigt perspektiv i sin affärsmodell, som har innefattat sociala inslag ända sedan rörelsen startade på 1800-talet. Sparbankerna skapades av sin tids sociala entreprenörer och grundidén var att människor skulle kunna spara sig ur fattigdom med hjälp av sin lokala bank, som var demokratiskt styrd och ej delade ut privata vinster. Utifrån ovan bör man kunna hävda att sparbanksrörelsen i över tvåhundra år (den första bildades i Göteborg, 1820) bidragit till att återvinna fastighetsvärden till samhällsnytta, eftersom fastighetsvärden har en sådan framträdande roll i en banks affärsmodell, som säkerhet för utlåning. När sparbanksvinsterna återcirkuleras i lokalsamhället som betalar räntorna skapas en distribution i betalningsmedel som främjar lokalsamhället både ekonomiskt och socialt. Lokalsamhällets återbetalningsförmåga till sparbanken

påverkas positivt både när produktiviteten främjas, eftersom sparbanker lånar ut till lokala företag som skapar jobb, men även när banken spenderar medel på filantropi och välgörenhet. Både den ökande eller uppehållna produktiviteten och återföringen av vinster till goda ändamål får pengar att flöda bättre lokalt. Detta gör denna bankmodell långsiktigt robust och samhällsnyttig. Dock ej helt immun mot finanskriser och vår svenska skuldskris på 1990-talet drabbade den svenska sparbanksrörelsen mycket hårt. Vi har även sett att små lokala sparbanker, liksom våra andra kooperativa medlemsbanker, i högre mån är villiga att låna ut till den idéburen gemensamma bostadssektorn, såsom byggemskaper. Samma tendens ser vi från liknande banker i utlandet. Dessa banker är utan tvekan värdefulla ekonomiska samhällsinstrument att hålla fast vid. Troligen skulle både marknad och samhälle i stort stärkas om vi fick en utveckling inom denna banksektor. Nya lokala sparbanker har dock inte skapats på länge i Sverige och inga andra projekt för fler socialt inriktade banker verkar vara på gång heller.<sup>42</sup>



”Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening, bildat 1923 för att ge hyresgäster möjlighet att spara pengar (bospara) och bygga egna bostäder. Idag är namnet kortat till endast HSB, och det är en kooperativ bostadsrörelse som utvecklar, finansierar, bygger och förvaltar bostäder åt sina över 670 000 medlemmar, och ägs av medlemmarna själva.”

Foto: Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0 Unported license.

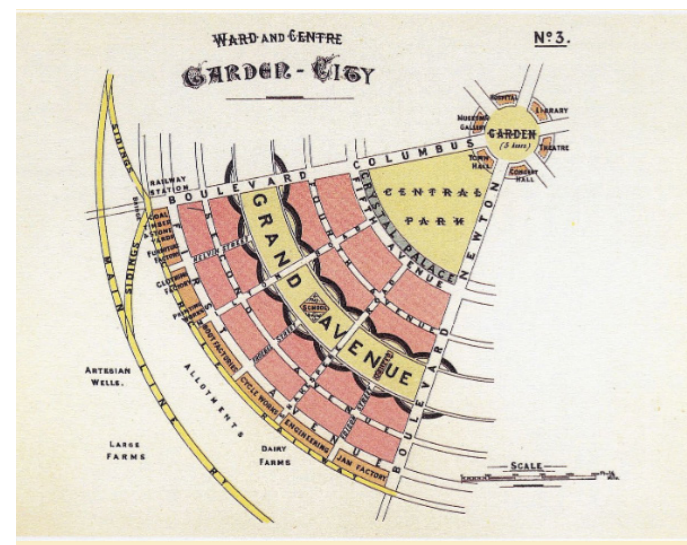
## Den idéburna sektorn som samhällsnyttig markförvaltare

### Letchworth Garden City och Single Tax Communities



Ebenezer Howard var grundaren av Letchworth Garden City och författaren till boken "Garden Cities of To-morrow". Boken gav en vision av städer fria från slumområden och som åtnjuter fördelarna med både staden (såsom tillgänglighet, nöjen och höga löner) och landsbygden (såsom skönhet, frisk luft och låga hyror). Foto: Public Domain

En annan känd person i den markpolitiska historien var engelsmannen Ebenezer Howard. Han var influerad av Henry George men tog en egen ansats. Howard är känd som fadern till konceptet trädgårdsstäder. Han designade och projekterade Letchworth Garden City med start 1903 i Storbritannien. Idén var att skapa en ny typ av stadsmodell som erbjöd jobb, service och bra bostäder för invånarna, samtidigt som landsbygdens miljökviteter inbegreps. Detta kontrasterade mot de flesta industristäder på den tiden. Denna första trädgårdsstad fick senare många efterföljare, bland annat inspirerades utformningen av Gamla Enskede i Stockholm av Letchworth. Trädgårdsstäder får man fortfarande lära sig om på arkitektutbildningar idag, världen över.



Ebenezer Howards vision för trädgårdsstaden. Foto: Public Domain

43 Large, 2013  
44 <https://www.letchworth.com/about-us/about-us/>

Kopplingen till markfrågan ligger i att i Letchworth ägs marken i huvudsak av Letchworth Garden City Heritage Foundation som återbördar intäkter från arrende och annat fastighetsägande och investeringar till att driva den egna organisationen och skapa nyttigheter i trädgårdsstaden för dess invånare. Exempelvis en park, ett museum, en öppen lantgård, en dagvårdcentral, viss kollektivtrafik med mera. Över 7 miljoner pund genererades till lokal filantropi och välgörenhet 2013 via intäkter från de ca 33 000 invånarna och ekonomin i Letchworth Heritage Foundation är god.<sup>43</sup>

Från början var Letchworth mer av en "land trust" än vad som är fallet idag då staden är mer som en kommun. Ändock är detta ett bra exempel på hur intäkter från fastigheter kan användas för att finansiera samhällsnytta och bidra till ett hållbart samhälle. Stadens satsningar innefattar också en hel del prismässigt överkomliga bostäder för människor med lägre inkomster.<sup>44</sup>



Town Center i Letchworth, 2016. Bild: PhilipRossLGC



Letchworth Garden City har inspirerat till utveckling av trädgårdsstäder på många håll i världen, inklusive i Sverige. Bild: Peter O'Connor aka anemoneprojectors (Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0)

**A few highlights from the last year**

- Our retail offer has improved
- Cinema footfall has increased
- New cinema seating
- We have a more vibrant Broadway
- We are finalising the development of LG1
- LG3 is now ready for development
- New houses
- New occupants
- New jobs

**Our Strategic Aims**

1. Improve financial resilience
2. Sustainable conservation
3. Nature and wellbeing
4. Great place to grow up
5. Culture and leisure
6. Poverty and prosperity

**How should we celebrate our 125th Anniversary in 2028?**

- Celebration of different cultures? e.g. Ukrainian dancing
- Bring back the carnival?
- Pop up shops for local artists?
- I bought a house here in October 2024 and I love all the green space.
- Local government reform will not impact the Foundation.
- I love that I feel safe here.

**Our Operating Model**

Last year we invested nearly **£700,000** into the voluntary sector.

**£2.5m** Income from farm and cinema tickets

**£4.1m** Income from land and buildings

**£6.5m** Invested into our charitable activities.

- Education & learning
- Recreation & leisure
- Preserving heritage & natural environment
- Tackling poverty & improving wellbeing

**Questions and comments from attendees**

- Would you be happy to delegate planning authorities to new local councils?
- What is being done to make the town centre look better?
- What are you doing to fill the long term empty buildings?
- What are you going to do to attract more businesses?

Letchworth Garden City är ett aktivt lokalsamhälle där markarrende och hyror (liksom andra intäkter) återinvesteras som filantropi och välgörenhet. Foto: Letchworth Garden City Heritage Foundation

Få liknande idéburna experiment med att använda arrende för samhällsnytta på ett så tydligt sätt skedde dock i Storbritannien förrän CLT-rörelsen hittade till landet från Amerika i slutet av 1990-talet. Med några få undantag, exempelvis staden Milton Keynes som bildades 1967 utifrån inspiration från Letchworth och som har ett välutvecklat lokalt system för markvärdesåterföring till samhällsnytta.<sup>45</sup> Idag har Storbritannien flest CLT:s i Europa och även en särskild CLT-lagstiftning instiftad. Det finns även ett särskilt nätverk för CLT:s - Community Land Trust Network UK.<sup>46</sup>

45 <https://committees.parliament.uk/writtenevidence/143175/html/>  
46 <https://www.communitylandtrusts.org.uk/>



Letchworth Garden City är ett aktivt lokalsamhälle där markarrende och hyror (liksom andra intäkter) återinvesteras som filantropi och välgörenhet. Foto: Letchworth Garden City Heritage Foundation

Överkomliga hyresbostäder i Letchworth, 2016. Foto: PhilipRossLGC



Hus i byn Arden, Delaware (USA) Bilder: Wikimedia commons

### Single Tax Communities i USA

Även i USA skapades i början av 1900-talet flera liknande lösningar, benämnda "Single Tax Communities". De flesta etablerades av anhängare till Henry George men det var blandningar av människor med olika former av ideologier som var med och deltog i dessa lokala experiment. Ett exempel är byn Arden i delstaten Delaware som grundades år 1900. Husen och alla andra förbättringar på marken ägs av de boende men marken ägs av en idéburen organisation med ett samhällsnyttigt syfte. Arrendena (land lease agreements) finansierar olika samhällsnyttigheter, även här bland annat en park.

Grundarna av Arden hade som vision att byn och dess idéburna markleasingsystem skulle fortsätta att expandera genom att låta arrende gå till nyinköp av mark. Därmed skulle fler människor kunna inkluderas i den samhällsnyttiga verksamheten när Arden växte. Senare generationer av boende i byn, där beslut inom den markägande organisationen i princip sker direktdemokratiskt, ändrade dock detta så att arrendesystemet i stället i en högre grad gick till ekonomisk nytta för dem själva. Detta innebar sänkta arrenden vilket drev upp värdet av markleasingsavtalen som sedermera kunde säljas till god tjänst. Resultatet blev en lösning som påminner om våra bostadsrättsföreningar i Sverige, men för mark. Idag är Arden en attraktiv plats med fin gemenskap, men med ganska dyra boendekostnader. Fortfarande finns bydemokratien kvar, liksom markleasingsystemet som finansierar lokala samhällsnyttigheter. Byn har dock inte växt så mycket sedan ändringen av markpolicyn.<sup>47</sup>

Intressant nog bodde Elizabeth Magie i Arden när hon utvecklade "The Landlord's Game". Trots att många i Arden säkerligen spelat det spelet så ändrades till slut markpolicyn med minskad generell samhällsnytta till ökad enskild nytta för arrendatorerna som resultat.



Hus i Arden som ägs privat, men marken leasas av byorganisationen. Bild: Patrik Witkowsky

47 Sullivan D, 2015 <https://www.youtube.com/watch?v=D1t16FoeH9Y>



Medborgarrättsledare på studiebesök i Israel, 1968.

Bild: International Center For Community Land Trust (ROOTS & BRANCHES)

### Community Land Trust – det började i amerikanska söderns medborgarrättsrörelse

I den här delen av historien börjar vi närma oss huvudtemat för rapporten, ett internationellt begrepp för långsiktigt och samhällsnyttigt markäggande med fokus på överkomliga bostäder: Community Land Trust (CLT). Ursprunget till begreppet härrör rent språkligt från New Communities, Inc som grundades 1969 i den amerikanska södern.

Året innan starten hade en grupp afroamerikanska medborgarrättsledare och markreformaktivister deltagit i en studieresa till Israel. Syftet var att studera konceptet "moshav" – israeliska kooperativa jordbruk – samt modellen med Jewish National Fund där marken ägdes av en allmännyttig organisation och arrenderades ut till brukare.<sup>48</sup>

Deras förhoppning var att något liknande skulle kunna tillämpas på landsbygden i amerikanska södern för att förbättra villkoren för fattiga afroamerikanska arrendatorer. Dessa tvingades i ökande grad bort från sina markarrenden, dels som en ekonomisk konsekvens av mekaniseringen av jordbruket, dels som en politisk konsekvens av deras deltagande i den sydstatliga kampen för medborgarrättigheter. Detta var under rassegregationen i USA så diskriminering var en tydlig faktor.



En moshav i Israel. Bild: Wikimedia commons

Förebilden Jewish National Fund grundades 1901 av judiska bosättare som var influerade av Henry Georges skrifter. De köpte mark i det osmanska Palestina (senare Israel) och gjorde den senare tillgänglig för judisk bosättning och utveckling genom 99-åriga markarrendeavtal. Dess policy var från början att fungera "som det judiska folkets förvaltare av marken", enligt orden i Jewish National Fund:s stadga, vilket innebar att nästan aldrig sälja några av sina markinnehav. Denna princip förankrades senare i det nya landets grundlag, som föreskrev att "ägandet av israelisk mark (...) inte ska överföras vare sig genom försäljning eller på något annat sätt." Långtidsarrende var tillåtet, men inte försäljning.<sup>49</sup> Idag ägs drygt 90% av all mark i Israel av offentligheten eller av Jewish National Fund (13%).<sup>50</sup> Privat markäggande är dock tillåtet och vanligast i städerna.<sup>51</sup>

48 Institute for Community Economics / CLT case studies via [cltweb.org](http://cltweb.org)

49 <https://www.cltweb.org/resources/roots-of-the-clt/international-precursors/agricultural-cooperatives-in-israel/#:~:text=What%20drew%20these%20eight%20activists%20to%20Israel,settlement%20and%20development%20through%2099%2Dyear%20ground%20leases.>

50 [https://en.wikipedia.org/wiki/Jewish\\_National\\_Fund](https://en.wikipedia.org/wiki/Jewish_National_Fund)

51 [https://en.wikipedia.org/wiki/Israeli\\_land\\_and\\_property\\_laws](https://en.wikipedia.org/wiki/Israeli_land_and_property_laws)



I byn Arden används ett direktdemokratiskt system med minst 4 bymöten per år, för att styra den markägande organisationen. Alla i byn får säga sitt och rösta om frågor kopplade till arrendet.

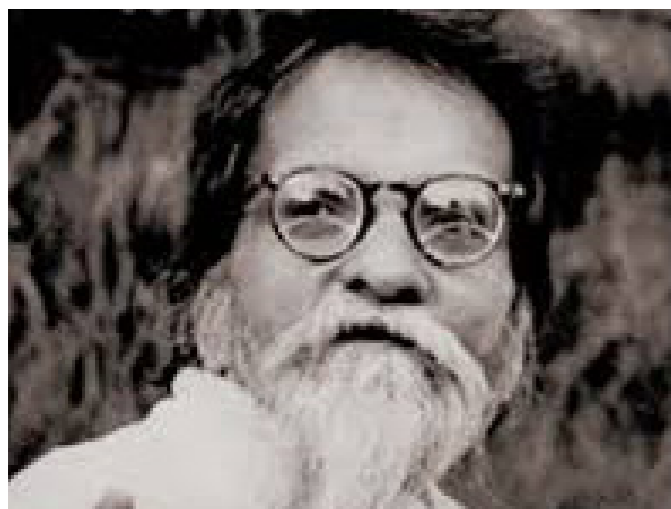
Foto: Patrik Witkowsky

## Vy över Moshaven Nahalal i Israel, år 1946.

Bild: Public Domain.



Den första moshaven, Nahalal, grundades i norra Israel år 1921. Nahalals markanvändningsplan blev förebild för många av de moshaver som grundades före 1948. Den är baserad på koncentrisk cirkel, med de offentliga byggnaderna (skola, administrativa kontor, kulturlokaler, kooperativa butiker och lager) i mitten, gårdarna med bostäder i den innersta cirkeln, gårdsbyggnaderna i nästa och bortom dessa ständigt växande cirklar av trädgårdar och fält. Man kan ana att planerna hade inspirerats av Ebenezer Howard. År 1986 bodde det cirka 156 700 israeler på 448 moshaver.<sup>52</sup>



Porträtt av Vinoba Bhave. Foto: Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International license.

Gruppen av medborgarrättsledare från USA som besökte Israel var sedan tidigare även inspirerade av Indiens Gramdan-byar. De talade till och med om att starta en Gramdan-rörelse i Amerika. Grundaren av Gramdan-rörelsen Vinoba Bhave var, liksom grundarna av Jewish National Fund, inspirerad av Henry George och hade olika lösningar för att bevara markvärde och markarrende för samhällsnytta.

I hans Gramdan-modell var målet att skapa självförsörjande byar baserade på kollektivt jordäggande och gåvoekonomi. Praxis, lagarna och ekonomin kring markarrende i Israel verkade dock passa bättre för USA:s förhållanden och kultur, fastställde slutligen medborgarrättsledarna.<sup>53</sup>

1969, året efter resan, grundades som sagt New Communities, Inc. - som en non-governmental organisation (NGO). Denna förvärvade cirka 2 300 hektar utanför Albany, Georgia. Tillsammans utgjorde medlemmarna en av de största afroamerikanska markägargrupperna vid den tiden. Organisationen skapade långsiktiga arrendeavtal för jordbruk och bostäder för afroamerikanska småbrukare och jordlösa som fallit offer för repression efter att de deltagit i medborgarrättsrörelsen.<sup>54</sup>

International center for community land trusts - Agricultural cooperatives in Israel - <https://www.cltweb.org/resources/roots-of-the-clt/international-precursors/agricultural-cooperatives-in-israel/#:~:text=What%20drew%20these%20eight%20activists%20to%20Israel,settlement%20and%20development%20through%2099%2Dyear%20ground%20leases.>

<sup>53</sup> [https://www.cltweb.org/resources/clt-case-studies/new-communities/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.cltweb.org/resources/clt-case-studies/new-communities/?utm_source=chatgpt.com)

<sup>54</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/New\\_Communities?utm\\_source=chatgpt.com](https://en.wikipedia.org/wiki/New_Communities?utm_source=chatgpt.com)



## Bondens egen marknad hos New Communities, Inc.

Foto: International Center for Community Land Trusts

1969, året efter resan, grundades som sagt New Communities, Inc. - som en non-governmental organisation (NGO). Denna förvärvade cirka 2 300 hektar utanför Albany, Georgia. Tillsammans utgjorde medlemmarna en av de största afroamerikanska markägargrupperna vid den tiden. Organisationen skapade långsiktiga arrendeavtal för jordbruk och bostäder för afroamerikanska småbrukare och jordlösa som fallit offer för repression efter att de deltagit i medborgarrättsrörelsen.



Lantbruk hos New Communities, Inc. International center for community land trust

Bostäder och jordbrukskollektivets mark arrenderades på långtidskontrakt. Marken fick inte säljas vidare. En styrelse med representation från boende, medlemmar och offentliga aktörer styrde verksamheten med konsultstöd från bland annat de ledare som besökt Israel, men även andra.

<sup>55</sup> [cltweb.org+2voluntownpeacetrust.org+2newcommunitiesinc.com+2](https://www.cltweb.org+2voluntownpeacetrust.org+2newcommunitiesinc.com+2)

<sup>56</sup> [en.wikipedia.org+4voluntownpeacetrust.org+4en.wikipedia.org+4](https://en.wikipedia.org+4voluntownpeacetrust.org+4en.wikipedia.org+4)

<sup>57</sup> [newcommunitiesinc.com.](https://newcommunitiesinc.com.)

Inledningsvis var man framgångsrik och produktionen av olika livsmedel gick bra.<sup>55</sup> Trots detta drabbades man av problem och det hade inget med dem själva att göra. Vita lokalinvånare bojkottade kollektivet och motverkade varje form av stöd till organisationen som de lyckades uppmärksamma. USDA (jordbruksdepartementet) och andra offentliga långgivare förnekade medvetet organisationens ansökningar om lån och annat stöd. En torka i början av 1980-talet slog mycket hårt mot produktionen. Bristen på tillgång till nödlån i samband med torkan ledde till att marken förlorades 1985 via tvångsförsäljning.

Även om verksamheten lades ned så överlevde organisationen som juridisk person. 24 år senare senare, efter ett domslut i ett uppmärksammat klagomål mot USDA (Pigford v Glickman) påbörjades ett nytt kapitel. 2009 tilldelades New Communities, Inc. cirka 12 miljoner USD i kompensation för diskriminering.<sup>56</sup>

2011 köptes Cypress Pond Plantation i Dougherty County, Georgia - ca 660 hektar - för att ånyo bedriva jordbruk men även kulturarbete, miljöarbete och insatser för ekonomisk utveckling. Verksamheten inkluderar idag handelsträdgård, utbildningar, boende och kulturella aktiviteter för att stärka ekonomisk rättvisa, landsbygd, harmoni mellan etniciteter och hållbarhet.<sup>57</sup>

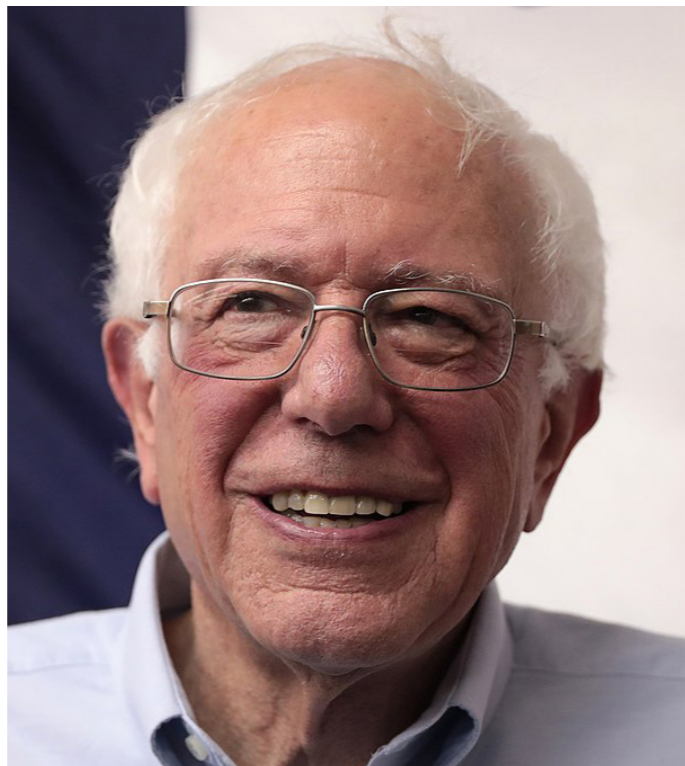
Huvudgatan i byn Enosburg Falls (en timmes bilresa från Burlington och 30 minuter från St. Albans, den största staden i regionen). Byggnaden drabbades av en stor brand, och CHT restaurerade den med bostäder på de översta våningarna och butiker på gatuplan.

Foto: Champlain Housing Trust



### Champlain Housing Trust - ett bostadspolitiskt verktyg som blev förebilden för dagens CLT-rörelse

Sedan exemplet New Communities, Inc. kom till och började inspirera så har CLT:s skapats i bland annat USA, Storbritannien, Belgien, Frankrike, Nederländerna och Nya Zeeland i olika varianter. Modellen New Communities, Inc. är dock inte den modell man utgått från i de flesta fall, även om själva begreppet "Community Land Trust" brukar härledas därifrån. Ofta är CLT:s numera belägna i urbana miljöer, i syfte att i första hand mildra effekterna från stigande boendekostnader. CLT används också som landsbygdsutvecklingsverktyg men högst markvärden och bostadsbrist finns alltid i städerna. I princip alla sådana CLT-projekt är mer eller mindre inspirerade av Champlain Housing Trust i Vermont, USA. Grunden till Champlain Housing Trust etablerades



Bernie Sanders, tidigare borgmästare i Burlington. Foto: Bild: Gage Skidmore, retouched by Wugapodes (Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0)

på 1980-talet som en ren CLT utifrån politisk samsyn och i viss samverkan med näringslivet. Den hette då Burlington Community Land Trust. Man skapade en fond som finansierar markinköp och senare även byggnation av kooperativa hyresrätter genom ett separat bostadsutvecklingsbolag för överkomliga bostäder. Det bolaget hette The Lake Champlain Housing Development Corporation. En viktig politisk faktor för att projektet kom igång och blev framgångsrikt var den dåvarande borgmästaren i Burlington, Bernie Sanders.



Överkomlig villa i stadsmiljö på mark ägd av Champlain Housing Trust. Foto: Champlain Housing Trust.

**“År 1984 startade Sanders-administrationen Burlington Community Land Trust med ett såddbidrag på 200 000 dollar och gav offentligt personalstöd för att stödja organisationens tillblivande. Staden beviljade senare ett betydande lån från sin pensionsfond, vilket matchades av Burlington Savings Bank och förstärktes med medel från U.S. Department of Housing and Urban Development-program för att göra medborgares första bostadsköp överkomliga. För att ge en mer hållbar inkomstkälla skapades Burlington Housing Trust Fund 1988, finansierad av en liten höjning av fastighetsskatten.”** <sup>58 59</sup>

- Citat Slate Magazine (fritt översatt)



Bilden visar Lake Champlain i soluppgång. Sjön gav namnet till Champlain Housing Trust.

Foto: Wugapodes (Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0) Bild: Gage Skidmore, retouched by Wugapodes (Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0)

<https://slate.com/business/2016/01/bernie-sanders-made-burlingtons-land-trust-possible-its-still-an-innovative-and-effective-model-of-affordable-housing-today.html> (Citatet fritt översatt av rapportförfattarna). 58

59 <https://www.burlingtonvt.gov/776/Housing-Trust-Fund>

Renoverat kvarter mittemot stadshuset i St. Albans, en landsbygdsnära tätort. 30 lägenheter för låginkomsttagare samt marknadslägenheter av privat byggherre. Detta var tidigare ett slumområde och CHT lät en stor del av de tidigare hyresgästerna flytta till de renoverade bostäderna.

Foto: Champlain Housing Trust



Privatägt överkomligt bostadshus på landsbygden, beläget på mark tillhörande CHT. Foto: Champlain Housing Trust



Nya ägare av villa och markleasingkontrakt. Foto: Champlain Housing Trust

**Bostadsbolaget och CLT:n** slogs sedermera samman och bildade Champlain Housing Trust. Därmed är man idag en slags kombination av CLT och bostadsstiftelse. Förutom kärnverksamheten arbetar man även med opinionsbildning och driver ett härbärge för människor med psykisk och medicinsk problematik.

Syftet med härbärgen är att hjälpa brukarna att utvecklas i riktning mot ett eget hem.<sup>60</sup> Champlain Housing Trust är den enskilt största CLT:n i USA idag, med cirka 6000 boende.<sup>61</sup>

60 <https://www.getahome.org/ecs/>  
61 <https://youtu.be/IzFwTzJGIh4>

### **En social innovation som skapar överkomliga bostäder "för alltid"**

När det talas om CLT:s internationellt idag är det alltså Champlain Housing Trust-modellen man åsyftar i de flesta fall och från myndigheters håll ses CLT ofta som ett rent bostadspolitiskt verktyg. Samtidigt utesluter inte denna modell nödvändigtvis den bredare New Communities, Inc-inriktningen med att även främja företagsutveckling, exempelvis matproduktion, butiker och liknande och även andra former av samhällsnyttigheter. Men huvudfokuset är att skapa och erbjuda överkomliga bostäder för människor i ekonomiskt utsatt situation, skapade enligt en särskild systematik.

**Champlain Housing Trust-modellen** utgår från att marken ägs och arrenderas ut av en idéburen organisation och hus och andra förbättringar på marken ägs privat eller kooperativt. Perspektivet är att marken ska ägas på detta sätt för all framtid. Vidare skriver Champlain Housing Trust in i avtalen att arrendatorer endast får sälja boendet vidare, innefattande arrendekontrakt + hus (och andra förbättringar), till inköpspriset plus värdet av eventuella förbättringar och max 25% av värdeökningen på arrendekontraktet (i praktiken markvärdet). På så vis "frysas" inköpspriset på arrendekontraktet vid 25% värdestegring för nästa köpare, som därmed ges tillgång till ett boende den annars med största sannolikhet inte skulle haft råd med.

Champlain Housing Trust uppför både villor och flerbostadshus (för kooperativa hyreslägenheter) som sedan säljs medan marken behålls. För att kunna köpa eller hyra en bostad på mark tillhörande Champlain Housing Trust krävs en inkomst under medianinkomsten.



Bright Street co-op - 40 bostäder i ett stadsområde med mycket låga inkomster hos befolkningen. Foto: Champlain Housing Trust.



Bandklippning och firande av nytt grannskap i förorten Shelburne. Nya grannar i bostäder med hållbara låginkomsthyror, överkomliga seniorlägenheter och överkomliga nya villor.

Foto: Champlain Housing Trust



Hyresgäster framför sina hem - 40 lägenheter vid Burlingtons strandpromenad. Foto: Champlain Housing Trust



Calico (bogemenskapsprojekt) Bilder: CLTB

## Case Studies

### Case 1: Community Land Trust Brussels – idéburet markägande som svar på kraftigt stigande bostadspriser i hjärtat av EU.

#### Bakgrunden – ett civilsamhällesinitiativ som vann politiskt stöd

Community Land Trust Brussels (CLTB) startade som ett initiativ från en liten grupp engagerade personer som var frustrerade över att social housing-sektorn i Bryssel utvecklades långsamt. Social housing var endast 8% av bostäderna samtidigt som bostadspriserna ökade kraftigt, vilket skapade tydliga klasskillnader inom den kraftigt ökande befolkningen. De första idéerna rörde bostadskooperativ och man lyckades genomföra ett framgångsrikt kooperativt bostadsprojekt: L'Espoir i Molenbeek.<sup>62</sup> Den belgiska lagstiftningen visade sig dock vara icke-funktionell för bostadskooperativ, så det var ett slitsamt projekt.



L'Écluse. Bild: CLTB

Vändpunkten kom när de upptäckte CLT-modellen via Champlain Housing Trust, som nyligen vunnit World Habitat Award. Inspirerade av modellen från USA byggde de upp ett nätverk av idéburna organisationer, fackförbund och andra samhällsorganisationer. Tillsammans sökte man stöd hos Brysselregionen. Man hade tur. En ny tillsatt minister i Brysselregionen visade intresse för att pröva nya vägar för att möta bostadsutvecklingen. År 2012 bildades CLTB och beviljades medel för en genomförbarhetsstudie, följt av ett första pilotprojekt: L'Écluse.<sup>63</sup> Det var ett kollaborativt bostadsinitiativ som skapades i samarbete med Fond du Logement, en offentlig aktör för sociala bostadslån. Resten är, som man säger, historia.



En mångfald av boende hos CLTB. Bild: CLTB

I skrivande stund bor 115 familjer i CLTB-bostäder och 77 nya bostäder är under planering eller konstruktion. Boendekostnaderna ligger i snitt cirka 40% lägre än på Bryssels ordinarie bostadsmarknad.<sup>64</sup> Men det är en resa som förutom ett välorganiserat underifrånengagemang även krävt mycket offentligt stöd och subventioner för att lyckas, ett stöd som inte minst var möjligt genom regionens program för social housing,

### Organisation och verksamhet

CLTB organiseras enligt en tudelad organisationsmodell:

- En stiftelse äger marken på lång sikt - målsättningen är för evigt - och garanterar att den inte kan säljas vidare. På så sätt hålls marken utanför den spekulativa marknaden, vilket är avgörande för att hålla boendekostnaderna nere.
- En ideell förening står för verksamheten, anställer personal och samordnar projekten. Föreningens styrelse består till en tredjedel av boende, en tredjedel civilsamhällesaktörer och en tredjedel representerar från Brysselregionen (som den största finansören). Föreningen hanterar även bostadskön och försäljningen och vidareförsäljningen av lägenheter vid avflyttningar, samt ger kunskapsstöd till boendegrupperna i de olika flerbostadshusen. Till detta kommer att boende i varje flerbostadshus organiserar sig själva i en fristående samägande-

förening för att hantera underhåll och gemensamma angelägenheter. På CLTB:s mark bygger man nämligen i första hand flerbostadshus där lägenheterna ägs privat av hushållen, medan gemensamma delar – som trapphus och fasader – förvaltas av samägandeföreningen.

Det är samägandeföreningen som betalar markarrendet till CLTB:s stiftelse, oftast genom ett 99-årigt eller 33-årigt avtal. När en boende vill sälja sin lägenhet måste det ske via CLTBs kö och enligt CLTBs regelverk: försäljningspriset får inte överstiga inköpspris plus värdet av eventuella förbättringar samt en begränsad andel av eventuell värdestegring. CLTB tar även några procent av värdestegringen vid försäljningen för att täcka egna kostnader, i dagsläget 6%. Detta är i linje med Champlain Housing Trust-modellen och såklart avgörande för att bostaden ska förbli prismässigt åtkomlig för nästa köpare.



Indépendance. Bild: Jenny Stenberg.

62 <https://espoirmolenbeek.blogspot.com>  
 63 <https://cltb.be/en/projet/mariemont-lecluse-2/>  
 64 <https://cltb.be/en/>



Bild: CLTB

CLTB arbetar främst med hushåll som uppfyller kraven för social housing enligt den gällande lagstiftningen i Belgien, men det finns inga krav på att flytta om den boende ökar sin inkomst utöver detta när hen väl fått lägenheten. Nästa köpare däremot måste uppfylla kraven, detsamma gäller vid arv.

CLTB har hittills arbetat uteslutande med ägarlägenheter men har i skrivande stund ingått i ett projekt där delar av bostäderna hyrs ut: Calcio.<sup>65</sup> Detta bland annat via samarbetet med investeringskooperativet Fairground Brussels.<sup>66</sup> Det öppnar för att grupper som inte kan låna till ett köp kan bo i CLTB-bostäder. Fairground Brussels erbjuder medborgare som är intresserade av att investera "icke-spekulativt" att stödja köp av exempelvis lägenheter och andra lokaler som sedan kan hyras ut. Detta är ett sätt för CLTB att engagera sig i mer blandade projekt - som bostadsuthyrning för hemlösa, lokaler för sociala företag, med mera. De

65 <https://cltb.be/en/projet/calico-3/>

66 <https://fairground.brussels/en/realisations/>

gemensamma lokaler och affärslokaler som finns på CLTB-ägd mark ägs på många olika sätt av olika partners. CLTB har alltså ett flertal organisatoriska "ansikten" i förhållande till Belgiens/Bryssels snåriga regelverk för att kunna engagera sig i olika typer av projekt. Till exempel kan inte CLTB själva – i sin roll inom social housing – äga hus och agera hyresvärd.

Genom samarbeten med finansiärer som Fond du Logement och Triodos Bank har CLTB dessutom lyckats skapa lånevägar för hushåll med låg inkomst, trots att marken formellt inte är deras egen. Det är ofta ett problem med så kallad "ofri grund" i relation till banker men i Bryssel löste man detta genom konstruktiva förhandlingar och förtroendebyggande samverkanslösningar.



Nytt CLTB-projekt på gång. Bild: CLTB

### Hur planeringen sker – samverkan med framtida boende

CLTB involverar framtida boende i projekten, men på ett sätt som skiljer sig från till exempel traditionella byggemskaper. I början genomfördes omfattande workshops där de boende fick stort inflytande över utformningen men det visade sig både tidskrävande och riskfyllt. Därför har man idag ett mer strukturerat upplägg:

- Hushåll anmäler intresse och hamnar i kö.
- Inför varje projekt bjuds hela kön in till workshops och även personer som redan bor i CLTB-bostäder bidrar med kunskap, erfarenhet och engagemang.
- En jury bestående av grannar, experter och boende väljer arkitektförslag.

Under byggtiden får hushållen regelbunden coaching i hur man bor i passivhus eftersom CLTB alltid försöker att åstadkomma passivhusstandard på sina projekt, vad samägande innebär och hur man sköter gemensamma utrymmen. Fokus ligger både på praktisk kunskap och på att bygga gemenskap redan innan inflyttning.

CLTB prioriterar att bygga större lägenheter med upp till fem rum och kök. Detta är en viktig skillnad mot många andra aktörer inom social housing i Belgien som ofta fokuserar på mindre enheter. Barnfamiljer i Bryssel har särskilt svårt att hitta bostäder som både är tillräckligt stora och prismässigt överkomliga. Därtill finns självfallet en strävan att hitta bostäder som är trevliga att bo i och bra för barnen att växa upp i. CLTB försöker tillgodose denna efterfrågan efter bästa förmåga.

### CLTB och inkluderingen av grannskapet

CLTB:s ambition är inte bara att bygga hus utan också att stärka lokalsamhället runt projekten. Därför försöker man alltid skapa gemensamma lokaler som kan användas både av boende och av andra i området.

Även om sådana lokaler inte finansieras av de offentliga subventionerna för social housing försöker CLTB hitta andra lösningar – till exempel genom uthyrning till föreningar. Man erbjuder också stöd till boende som vill arrangera gemensamma aktiviteter, som cykelkurser, promenader, marknader med mera. Att skapa lokalt engagemang är något som visat sig viktigt också i många andra CLT-projekt runt om i världen.

### Finansieringen bygger på omfattande offentligt stöd – investeringar och driftstöd

Tack vare investeringsbidrag från Brysselregionen för markinköp och delar av byggkostnaden inom ramen för social housing-programmet kan CLTB hålla nere priserna. CLTB får även nedskrivna moms-satser och visst driftstöd av regionen. Bostäderna säljs till mellan 30 % och 50 % av marknadsvärdet i fyra olika kostnadsnivåer beroende på köparens inkomst. Målet är att inga hushåll ska behöva lägga mer än en tredjedel av sin inkomst på boendekostnader. Genom offentliga banker och idéburna banker/finansiärer har man hittat kompletterande finansiering till de omfattande och för CLTB:s sociala affärsmodell helt nödvändiga offentliga subventionerna.

CLTB söker numera även privata eller idéburna investerare som kan tänkas stötta social housing-projekt för att bidra med social nytta utöver sedvanlig "return on investment" – så kallade "impact investerare". Det är möjligt att CLTB kan ha lättare att växa om ett mer flexibelt och snabbfotat kapital kan skjutas till och en anpassad och funktionsduglig affärsmodell hittas som kan arbeta med de krav som tillkommer med detta.

Vinsten för Region Bryssel att satsa på CLTB förefaller dock tydlig. Precis som med den amerikanska delstaten Vermont och satsningen på en CLT i Burlington i USA – och andra offentligt stöttade CLTs av liknande modell världen över – ser man att ett initialt bidrag eller subvention sedan bär frukt under minst den tid som husen står kvar. Som bäst, för evigt, eftersom nya överkomliga bostäder vid behov kan uppföras på den CLTB-ägda marken.<sup>67</sup>

67 Kain (2025). Community Land Trust Brussels. Anteckningar från studiebesök april 2025 – arbetsmaterial. Projektet IGB.

# European Community Land Trust Network

A vehicle for European CLTs to scale and deepen their social and environmental impact.



European CLT network

## Case 2: European Community Land Trust Network – ett växande nätverk för samhällsnyttigt markägande i Europa

ECLTN bildades 2023, efter att organisatoriskt först ha verkat under Community Land Trust Brussels (CLTB). Ett startbidrag från Laudes Foundation möjliggjorde utvecklingen och i april 2024 blev nätverket en formell ideell och internationell förening med säte i Bryssel. Idag samlar man femton medlemsorganisationer från olika delar av Europa, däribland CLT:s i Bryssel, London, Berlin, Gent, Leuven och Amsterdam samt möjliggörande aktörer från Spanien, Frankrike och Irland. Vid sekretariatet arbetar idag tre personer för att på olika sätt stödja medlemmarna.

ECLTN fungerar som en paraplyorganisation och gemensam röst för lokala CLT:s och CLT-nätverk i Europa, och arbetet är fokuserat på tre huvudsakliga områden:

### 1. Opinionsbildning och policy

ECLTN deltar i samtal med beslutsfattare på europeisk nivå för att lyfta fram CLT som ett legitimt och långsiktigt verktyg för prisöverkomliga bostäder. Detta sker bland annat via kontakter med den nya bostadskommissionären inom EU och arbetsgruppen för bostadsfrågor i Europaparlamentet.

### 2. Samarbete med bygg- och bostadssektorn

Nätverket vill förändra marknadspraxis genom att skapa partnerskap med aktörer som är villiga att investera i långsiktiga och inkluderande bostadsmodeller – som alternativ till utvecklingsmodeller där kortsiktig vinstmaximering styr.

### 3. Kunskapsutbyte och synlighet

Genom workshops, seminarier och en årlig generalmöte samlas samman för medlemsorganisationer för att dela metoder och erfarenheter. Man medverkar också i internationella bostadsforum, till exempel International Social Housing Festival.

Det finns enligt ECLTN sex olika sätt som kommuner och myndigheter kan stödja CLT:s: att starta dem; att finansiera dem; att erkänna dem i lagstiftningen; att möjliggöra dem genom ett gynnsamt policylandskap; att skapa partnerskap med CLT:s; och att överföra mark till CLT:s.

Ett exempel på konkret påverkan är hur CLTB, med stöd av ECLTN, lyckades få till en ändring av kommunal lagstiftning så att boende på CLT-mark i Bryssel numera kan omfattas av fastighetsskattelättnader – trots att de formellt inte äger marken.



CLT:s i världen 2025 enligt <https://www.cltweb.org>. Bild: International Center for Community Land Trust

**Enligt ECLTN finns idag drygt 600 CLT:s i världen som på olika sätt arbetar för att skapa prismässigt åtkomliga bostäder. I Europa finns flest CLT:s i Storbritannien – vilket kanske inte är så konstigt med tanke på det anglosaxiska ursprunget. Den mest uppmärksammade inom EU är CLTB – som var först ut att visa att Champlain Housing Trust-modellen går att anpassa till förhållanden i övriga Europa och inte bara i Storbritannien.**



Möte hos ECLTN. Bild: CLTB



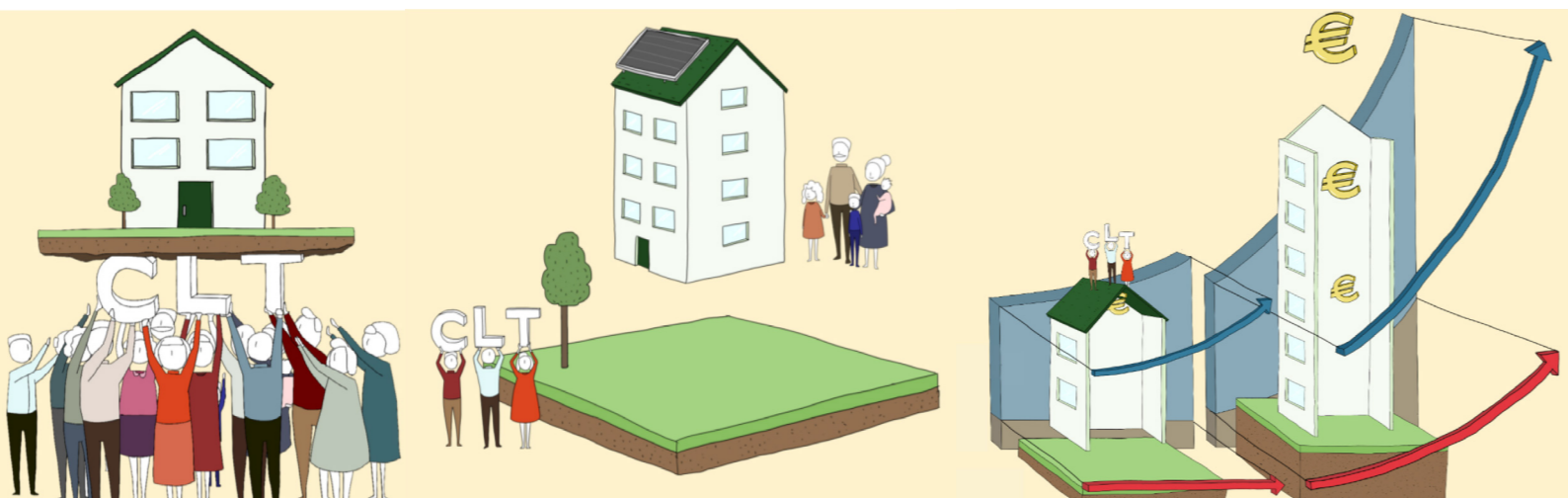


### Community Land Trust och dess tre grundpelare

#### ECLTN beskriver CLT genom dess tre grundpelare:

- **Community** – demokratisk och inkluderande styrning, ofta i förenings- eller kooperativ form.
- **Land** – separation mellan ägandet av mark och byggnader. Marken är i fokus och lyfts ut ur den kommersiella marknaden och arrenderas ut eller bevaras genom andra former.
- **Trust** – marken binds i en förvaltande struktur (till exempel en stiftelse) med syftet att bostäderna ska förbli prismässigt överkomliga för all framtid.

Det är viktigt att ECLTN-medlemmarnas syfte inte bara är att skapa bostäder, utan att långsiktigt garantera att dessa bostäder förblir prismässigt överkomliga även för framtida generationer. Nätverket är i övrigt flexibelt i hur man ser på organiseringen av en CLT. Det avgörande är inte vilken organisationsform som gäller utan att verksamheten agerar utifrån komponenterna community, land och trust. Därmed anser man att mark knuten till en CLT även kan vara offentligt ägd.



”Community” - att bygga gemenskap på och kring marken är en grundförutsättning i CLT-modellen. Det vanliga är att det finns en representation i styrelsen motsvarande en tredjedel var av de tre medlemskategorierna boende/arrendatorer, lokala intressenter samt offentliga representanter/andra finansiärer.

”Land” - en ”ren CLT” äger bara marken och inte byggnader eller andra förbättringar på den. Variationer kring vad som ägs och inte förekommer dock. I grund handlar det om kontroll över mark- och arrendevärdet och att se till att detta används till samhällsnytta, först och främst överkomliga bostäder.

”Trust” - när jordräntan ökar och boendekostnaderna stiger på den ordinarie bostadsmarknaden, behåller CLT-bostäder sin överkomlighet, permanent.

### ECLTN lyfter fram att CLT-modellen tillämpas olika i olika länder. Man lyfter bland annat fram:

- **Modellen i Lille (Frankrike)**, där marken förblir i kommunal ägo men arrenderas ut till CLT:s på 250–999 år för symboliska belopp.
- **CLTB i Bryssel**, där marken köps av regionen eller annan aktör och förs in i en stiftelse som skyddar den från försäljning.
- **CLT Leuven (Belgien)**, som från början initierades av kommunen själv och där hela etableringsprocessen – från rekrytering till markanskaffning – organiserades av stadens förvaltning.
- **OFS (Organisme de foncier solidaire) i Frankrike**, som är en fransk motsvarighet till CLT, som samarbetar med kommuner som Paris för att uppnå mål om många tusentals nya prisöverkomliga bostäder.
- **CLT:s i Skottland**, där särskilda lagar ger lokalsamhällen rätt att köpa mark – ett slags lagstöd för gemensamt markägande.

Den gemensamma nämnaren är att de alla arbetar för långsiktigt prismässigt åtkomliga bostäder genom att undanta marken från spekulation. De äldre idéburna markägarmodellerna i Henry George’s fotspår känns igen i detta, men fokuset har tydligt riktats mot att lyfta fram rollen hos CLT som ett generellt och effektivt bostadspolitiskt verktyg.

Medlemskap hos ECLTN är öppet för flera olika typer av aktörer, förutsatt att de delar CLT-modellens syfte:

1. **Etablerade CLTs**, som CLT Brussels, CLT London, CLT Ghent eller CLT Leuven.
2. **Möjliggörande organisationer**, såsom South of Scotland Community Housing eller arkitektgruppen Self Organized Architecture från Irland.
3. **Nationella nätverk**, som Community Land Trust Network i England och Wales.
4. **Individer som engagerar sig** praktiskt för att starta eller stödja CLTs.
5. **Informella initiativ**, som ännu inte är juridiskt formade, till exempel Cava Da Moura i Lissabon.

### Vad ECLTN erbjuder sina medlemmar:

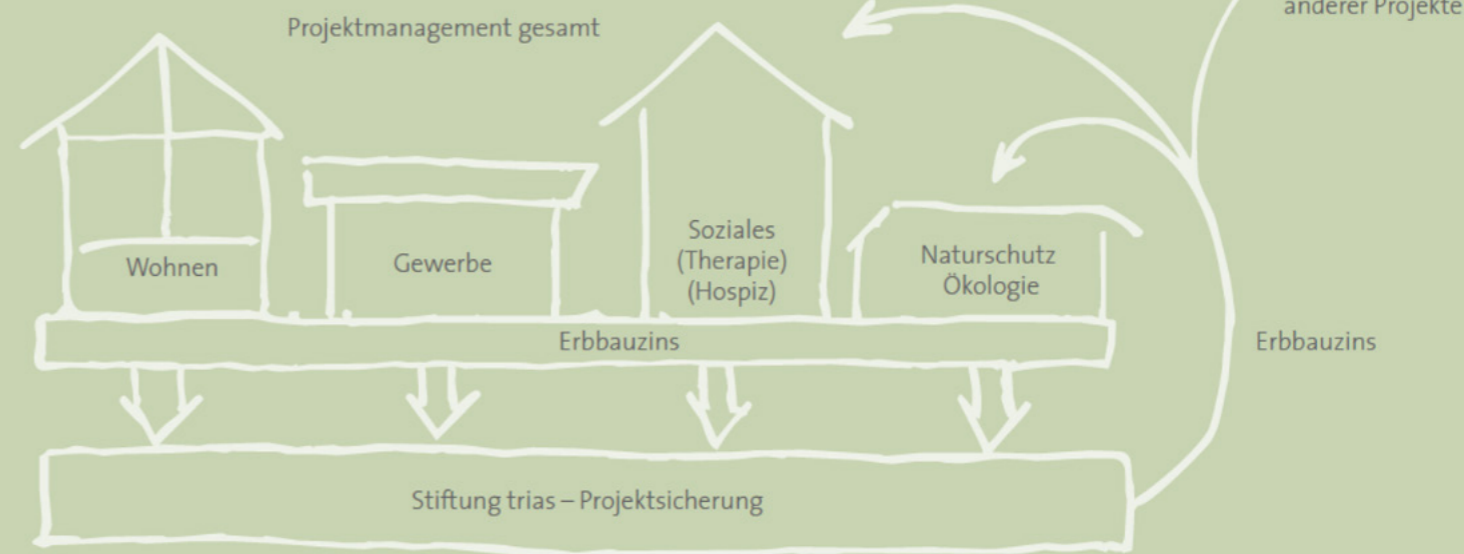
Sverige har i dagsläget ingen etablerad CLT-sektor, men det finns intresserade aktörer som skulle vilja utveckla en sådan. Ett framtida medlemskap i ECLTN skulle kunna hjälpa dem med:

- Tillgång till praktisk kunskap om hur CLTs startas och drivs.
- Möjlighet att lära av andra europeiska städers samverkan med CLTs – exempelvis i Paris, Leuven och Bryssel.
- Stöd för policyutveckling och lagförslag som kan underlätta för etablering av CLT-konceptet även i svensk kontext.
- Ett europeiskt nätverk där svenska initiativ kan synas, prövas och utvecklas vidare.

Svenska kommuner, företagsfrämjare, intresseorganisationer, sociala entreprenörer på bostadsmarknaden och individer som är nyfikna på CLT som modell för att skapa prismässigt åtkomliga bostäder är välkomna att undersöka potentialen i ett ECLTN-medlemskap.<sup>68</sup>

68 Kain (2025). European Community Land Trust Network. Anteckningar från studiebesök april 2025 – arbetsmaterial.

Bilden visar bostadsområdet Eiswerder 13, Werkstatt, i Berlin. Detta kooperativa projekt, beläget i en hästskoformad klinkerbyggnad, realiserades av bostadskooperativet Selbstbau e.G. i samarbete med Stiftung trias. Denna enplansbyggnad rymmer nio handikappanpassade lägenheter i storlekarna 66 till 120 m<sup>2</sup>, samt en kommersiell enhet på cirka 100 m<sup>2</sup>.  
Foto: Mietergenossenschaft



### En samhällsnyttig modell som är ekonomiskt självfinansierande och geografiskt oberoende

Stiftung Trias allokeringar mark främst till olika idéburna gemensamma bostadsprojekt men kan också anvisa till andra former av sociala, miljömässiga och allmännyttiga ändamål. Det handlar om vanliga kooperativa boenden och överkomliga bostäder men även om att skapa boenden för funktionsnedsatta och för människor i strukturell hemlöshet. Ideella och affärsmässiga verksamheter inom social ekonomi som inte gäller boende kan också anvisas mark.

Utöver arrendeavgiften åläggs en avgift kopplad till konsumentprisindex för att ge en skälig levnadsstandard. Detta system ger en låg inledande kostnad för marken vilket gör att de idéburna byggherrarna kan lyckas med sina projekt. Över tid ökar dock avgiftsnivåerna till Stiftung Trias som därmed kan stärka sin ekonomi långsiktigt. Medlen i stiftelsen samlas, efter täckning av driftskostnader, i en gemensam fond. Genom denna fond möjliggörs nya markförvärv, vilket stärker hela modellen över tid. Effekten blir att gamla bostadsprojekt betalar för markinköp åt nya bostadsprojekt. Nu nästan 25 år sedan start har ekonomin i stiftelsen börjat stabilisera sig i och med att gamla lån har amorterats ned och 52 markfastigheter finns i portfolion. Alla ekonomiska överskott återinvesteras fortsatt löpande i den egna verksamheten och marken stannar i stiftelsens ägo för alltid.<sup>70</sup>

Likt en CLT så äger stiftelsen Trias marken – inte byggnaderna – och upplåter denna via bostadsarrende (Erbbaurecht). Arrendatorerna betalar en årlig avgift (vanligtvis 4 % av markens köpeskilling) till stiftelsen och avtalstiden är i princip alltid 99år (i enlighet med lagen för "erbbaurecht").

70 Patti D and Polyak L, 2017

### Case 3: Stiftung Trias – en markstiftelse med adaptiv social affärsmodell

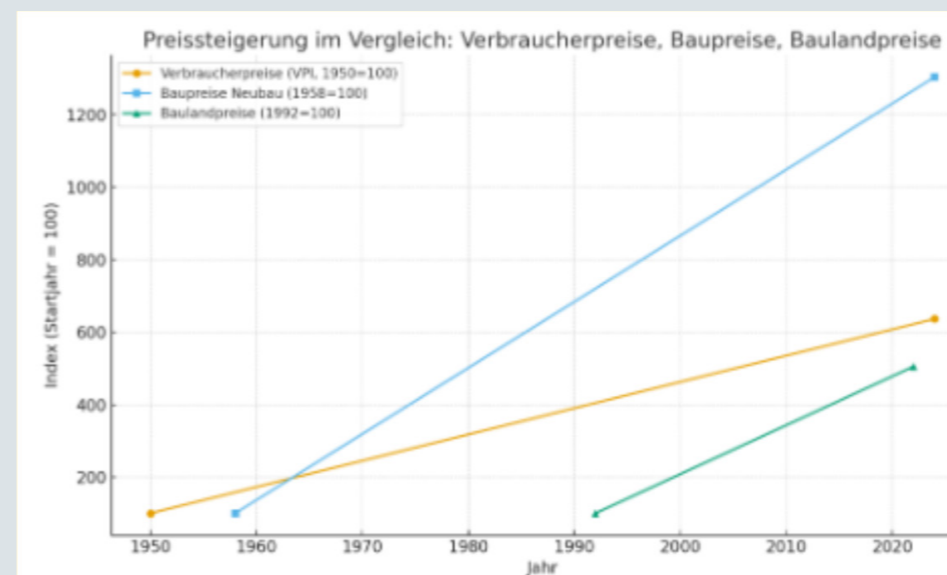
Stiftung Trias grundades 2002 av en grupp bland annat bestående av en före detta bankman, konsulter och organisationen Forum Gemeinschaftliches Wohnen, som är en paraplyorganisation som verkar för seniorboenden. Gruppen hade sett behoven hos idéburna gemensamma bostadsprojekt att få tillgång till mark, kunskap och finansiering. Man valde att inte själv utveckla bostadsprojekt, utan att bygga en struktur som kunde stötta andras initiativ med just dessa tre delar. En viktig sammanförande faktor var kritiken mot markvärdesspekulation, där man inspirerades av historiska markreformister i Tyskland.

Ordet Trias är hämtat från grekiskan och symboliserar att stiftelsen har tre mål – gemenskapsorien-

terat leverne, ett annorlunda sätt att hantera mark (ingen spekulation och ingen bebyggelse på jordbruksmark) och hållbarhet.

Dessa kärnvärden har inte förändrats sedan starten. Stiftelsen grundades med 70 000 euro som samlades in genom grundarnätverket. Visionen var att skapa ett långsiktigt verktyg för allmännyttigt markägande där varje nytt projekt bidrar till nästa, främst ekonomiskt men också kunskapsmässigt. På så vis byggdes det upp en solidarisk infrastruktur som har vuxit successivt. 2016 hade stiftelsen ett eget kapital på över 7,5 miljoner euro.<sup>69</sup> I skrivande stund äger Stiftung Trias nästan en miljon kvadratmeter mark till ett sammanlagt värde av nästan 50 miljoner Euro - som för all framtid tagits bort från den spekulativa marknaden.

69 Stiftung Trias, 2018



Grafen visar skillnaden i utveckling mellan konsumentpriser, byggriser och markpriser i Tyskland från mitten av 1900-talet till 2030-talet.

Bild: Axel Köpsell



Workshop med Stiftung Trias. Foto: Stiftung Trias

### En blandad finansieringsmodell får bostadsprojekt att realiseras

På kort sikt krävs fortfarande externt kapital för att verksamheten ska kunna utvecklas. Finansieringen av nya markinköp sker genom en kombination av gåvor (från över 250 givare), arv, privata lån eller banklån och den interna arrendefinansierade fonden. Ibland ges även ett tillskott från bostadsprojektet självt – genom ett lån till Stiftung Trias eller samköp av marken. Stiftelsen arbetar aktivt med kommunikation gentemot omvärlden kring möjligheten med donationer och arv, för att skapa nya intäkter. På lång sikt är tanken att den interna arrendefonden ska öka sin finansieringsgrad av nya projekt.



Odlingsyta på mark arrenderad av Stiftung Trias. Foto: Stiftung Trias

Många grupper väljer att arbeta med Stiftung trias trots att det ibland kan vara billigare att köpa mark direkt. Detta för att man delar stiftelsens värderingar och vill stärka organisationens ekonomiska förutsättningar. Modellen är helt enkelt uppskattad av många. Nya projekt kommuniceras via Stiftung Trias egen bostadsprojektportal: <https://www.wohnprojekte-portal.de/>

Stiftung Trias är inte beroende av offentligt stöd på samma sätt som många Community Land Trust är. Med det sagt är Stiftung Trias en flexibel modell som om man vill kan anamma olika lösningar för att realisera nya projekt, inklusive samverkan med offentligheten om tillfälle skulle uppstå. Modellen har inte heller skalat så fort som kanske hade varit möjligt om offentlig sektor varit inblandad i en högre mån.<sup>71</sup> Å andra sidan har inte heller politiska beslut kunnat hämma den tillväxt som skett genom att exempelvis avhålla finansiering, eftersom det inte finns någon beroendeställning till offentlig sektor.



Broschyrer från Stiftung Trias. Bild: Stiftung Trias/Axel Köpsell

### En rik blandning av konsulter och organisationer är engagerade

Stiftelsen engagerar framför allt ej vinstdrivande organisationer som präglas av entreprenöriellt tänkande och samhällsengagemang. Det handlar om föreningar, boendekooperativ och andra civilsamhällesaktörer som delar stiftelsens värderingar.

Samtidigt deltar även experter inom ekonomi, juridik, fastighetsutveckling och socialt entreprenörskap i stiftelsens arbete och nätverk. På så vis får man både en demokratisk bas och hög kunskap i de frågor man arbetar med. Nätverket ger även en samhällsförankring och ett medborgarinflytande i verksamheten, på ett sätt som en stiftelse kanske har svårare att etablera på egen hand.

### Filantropiska stöd ökar samhällsnyttan

Utöver kärnverksamheten jobbar Stiftung Trias även med filantropi och viss välgörenhet. Organisationen stödjer initiativ som stärker demokratisk delaktighet, ekologisk omställning och samhällsbyggande över generationer. Detta finansieras i enlighet med organisationens filosofi i huvudsak av markarrende.

Verksamhetsområden inom filantropin gäller särskilt:

- Markfrågan – motverka privat spekulation, främja ansvarsfull användning av jord
- Boende – sociala och ekologiska kollektivprojekt
- Kulturmiljö – skydd och bevarande av kulturhistoriska byggnader och miljöer
- Ekologi – naturvård i anslutning till bostadsprojekt
- Kunskapsdelning – möten, utbildningar och material med koppling till stiftelsens kärnvärden

Stiftelsen stödjer i första hand icke-vinstdrivande mottagare. Bidragens storlek varierar mellan 500 och 2 000 euro, med vissa undantagsfall upp till 5 000 euro. Vid behov kan stöd också kanaliseras via samarbeten med allmännyttiga organisationer, exempelvis naturvårdsföreningar. Särskild uppmärksamhet ges till projekt inom social innovation – till exempel nya former för inkludering, vård eller sociala strukturer som prövar nya vägar bortom det traditionella kollektiva boendet. Stiftelsen kan även ge direkta bidrag på välgörenhetsbasis till individer och familjer med särskilda sociala behov.<sup>72</sup>

71 Patti D and Polyak L, 2017

72 <https://www.stiftung-trias.de/foerderkriterien/>

# Fördjupning

## Finns det potential för ett ökat långsiktigt och samhällsnyttigt markägande i Sverige?

Nu har vi tagit oss igenom grundläggande ekonomiska teorier kring hur behovet av överkomliga bostäder uppstår på fastighetsmarknaden samt lärt oss om hur dessa teorier kan användas för att skapa lösningar på lokal nivå, med exempel från flera olika delar av världen. Motverkande av de snedvridande effekterna från stigande jordränta (som är en form av "economic rent") är en röd tråd som förenar alla exempel på långsiktigt och samhällsnyttigt markägande vi nu tagit del av, mer eller mindre.

Detta kan ske på fyra sätt:

1. Att använda intäkter från arrende till samhällsnyttig och produktiv spending, exempelvis filantropi, välgörenhet eller sociala investeringar.
2. Att avstå arrende till förmån för samhällsnyttiga ändamål.
3. Att arrendatorer genom avtal helt eller delvis avstår intäkter från upptrissade värden på deras arrendekontrakt, vilket ger nästa köpare ett mer överkomligt pris.
4. Pantsätta eller belåna den egna marken för att främja genomförandet av en social investering. Markvärdet realiseras på så vis och kan användas på ett samhällsnyttigt sätt.<sup>73</sup>

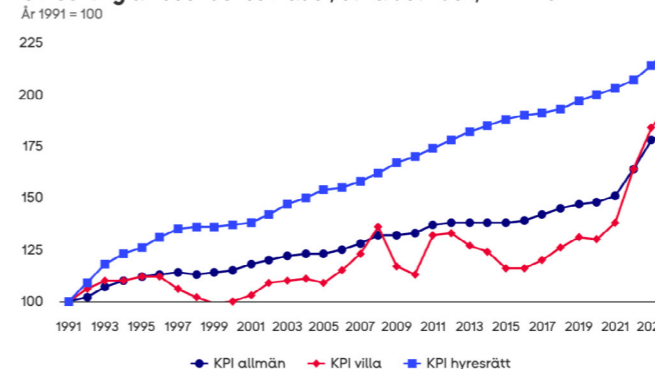
I Sverige finns i skrivande stund inga kända exempel på organisationer som uttalat och specifikt arbetar enligt dessa principer. Markvärdesåterföring till samhällsnytta sker säkerligen på olika sätt och i olika organisationer, exempelvis markägande kommuner, idag. Sparbankerna har indirekt jobbat med det i över 200 år, medvetet eller inte. Men att en organisation aktivt sätter det i system i syfte att kortsluta effekterna från jordränta eller använda intäkter sprungna ur jordränta, eller för den delen andra former av "economic rent", för att finansiera samhällsnytta finns nog inte. Termer som "economic rent" och "jordränta" är också okända bland gemene man. Dessa termer är viktiga att förstå för sociala entreprenörer som vill verka inom detta fält, liksom politiker och tjänstemän som vill främja en hållbar och överkomlig bostadsmarknad. Men bättre anpassade sätt att kommunicera långsiktigt och samhällsnyttigt markägande krävs sannolikt om Community Land Trust och liknande lösningar ska kunna etableras i Sverige som en bredare rörelse.

Vad det i grund handlar om är att strukturellt lösa utmaningarna på bostadsmarknaden och motverka fattigdom. Alla normala människor i Sverige vill nog se detta hända. Bara där bör det finnas en grogrund för utveckling och ett möjligt gehör som kan lägga grund för folkrörelse, politisk påverkan och folkfinansiering. Utmaningar finns det därtill gott om.



<sup>73</sup> Förslagsvis används någon form av ej vinstutdelande bank till detta för att den samhällsnyttiga effekten ska bestå. Annars kommer markvärdet med sannolikhet att realiserats som vinster på den spekulativa finansmarknaden i slutändan.

Utveckling av boendekostnader, olika delindex, 1991-2024



Utveckling av boendekostnader, 1991-2024. Foto: <https://hurvibor.se>.

## Översikt kring bostadsmarknadens utmaningar

Sedan 1990-talet har boendekostnaderna för hyresrätt mer än fördubblats. Hyresgäster lägger i genomsnitt runt 27 % av sin disponibla inkomst på boendeutgifter – betydligt mer än bostadsägare, där andelen ligger på cirka 19 % för bostadsrätt och 16 % för äganderätt (villa). Nyproduktion av hyresrätter har särskilt höga hyror: under 2024 var årshyran för nyproducerade lägenheter omkring 2 326 kr per m<sup>2</sup>, vilket motsvarar över 13 500 kr/månad för en 70 m<sup>2</sup> lägenhet. Kostnadsökningen för ägt boende har däremot ökat under de senaste åren, till följd av höjda räntor och elpriser, vilket har minskat skillnaden mellan hyrt och ägt boende.<sup>74</sup>

Vi har idag ett tydligt bostadsunderskott i Sverige. I 2025 års bostadsmarknadsenkät som Boverket genomför anger 127 av landets 290 kommuner att det råder underskott på den lokala bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Det motsvarar 44 procent av de 287 kommuner som har besvarat frågan. Totalt bor 63 procent av landets befolkning i de kommuner som uppger att de har underskott på bostadsmarknaden.<sup>75</sup>

I Socialstyrelsens kartläggning 2024 uppskattas omkring 28 000 personer vara hemlösa i Sverige, varav majoriteten är män. De flesta lever i tillfälliga eller osäkra boenden, medan en mindre andel sover utomhus eller i härbärgen. Vanliga orsaker är ekonomisk utsatthet, psykisk ohälsa och beroendeproblematik, men också brist på billiga bostäder. Antalet hemlösa har varit relativt stabilt sedan 2017, men allt fler unga vuxna och äldre kvinnor finns nu i statistiken. Situationen varierar kraftigt mellan kommunerna.<sup>76</sup>

<sup>74</sup> <https://hurvibor.se/kostnader/kostnadsutveckling/>

<sup>75</sup> <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>

<sup>76</sup> Socialstyrelsen, 2024

<sup>77</sup> IBID

<sup>78</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2024/materiell-och-social-fattigdom-okar-i-sverige/>

<sup>79</sup> IBID

<sup>80</sup> <https://www.dagensarena.se/innehall/fattigdomen-fordubblad-i-sverige-pa-tre-ar/>

Hemlösheten är tydligt koncentrerad till större kommuner och storstadsregioner. I dessa områden är bostadsbristen, särskilt på billiga hyresrätter, mest påtaglig och konkurrensen om sociala kontrakt hög. Större kommuner har också fler personer med komplexa sociala behov och ett större inflöde av nyanlända, vilket ökar trycket på bostadsmarknaden. Samtidigt visar statistiken att mindre kommuner ofta har låg eller ingen registrerad hemlöshet, vilket snarare speglar brist på rapportering eller stödsatser än en faktisk frånvaro av problemet.<sup>77</sup>

Enligt Statistiska centralbyrån levde en halv miljon personer i Sverige lever i materiell och social fattigdom, 2023. Detta motsvarar 6% av befolkningen och är den näst lägsta fattigdomsstatistiken i hela EU. Mätningen skedde 2023 siffrorna motsvarar 2 % ökning sedan 2021. Utrikes födda drabbas särskilt hårt: omkring 14 % lever i sådan utsatthet, nästan fem gånger högre än bland inrikes födda.<sup>78</sup>

Ett vanligt problem är att inte kunna betala oförutsedda utgifter (20 %). Att inte ha råd med en oförutsedd utgift är en slags ekonomisk utsatthet som skiljer sig stort beroende på bland annat kön, familjesituation och födelseland. Ensamstående föräldrar är en grupp som ofta har det ekonomiskt svårare. Ensamstående mammor har exempelvis betydligt svårare än ensamstående pappor med att möta oförutsedda utgifter, 57 procent jämfört med 24 procent.<sup>79</sup>

Enligt personer på Sveriges Stadsmissioner har ökningen av fattigdomen delvis berott på urgröningen av försörjningsstöd och bostadsbidrag. Covid-pandemin och den höga inflationen på senare år har också bidragit tydligt. Många i ekonomiskt utsatt ställning säger att de känner sig otrevligt bemötta när de söker stöd från välfärdssystemet, och att tjänstepersoner nitiskt söker efter fel i deras ansökningar. Livsmedelspriserna har ökat mer än justeringar av exempelvis försörjningsstöd vilket gör att folk hamnar på efterkälken, även om de får försörjningsstöd. Dagens Arena skriver att sedan SCB:s undersökning för 2023 har personer i ekonomiskt utsatt ställning fortsatt att öka och ligger under 2025 på runt 700 000 personer, nära 7%.<sup>80</sup>



Överkomliga hyreslägenheter i markplan för äldre i Stavsjö, som ligger i den sörmålandiska delen av Kolmården i Nyköpings Kommun. Fastigheten ägs av Kiladalens Utveckling AB (svb), "KUAB", som är ett socialt bolag som verkar för bygdens bästa. Eftersom det inte delar ut någon vinst till enskilda fick det kommunal borgen av Nyköpings kommun för att kunna uppföra de 22 lägenheterna. Genom investeringsbidraget för hyresrätter som existerade under projektiden blev hyrorna väldigt låga. En effektiv flyttkedja skapades genom projektet vilket fick nya familjer att flytta till byn. KUAB driver bland annat även en digital lanthandel.  
Foto: Coompanion

Runt om Letchworth finns en ring av jordbruksmark. Trädgårdsstaden planerades så utifrån ett självhushållningsperspektiv. Letchworth Garden City Heritage Foundation äger marken och driver en av gårdarna, "Standalone Farm", utifrån ett pedagogiskt syfte. Resten av marken arrenderas ut till lantbrukare.

Foto: Philip Ross



På landsbygden finns även ett ofta ouppmärksammat underskott på mellan 50 000 och 70 000 bostäder. Detta enligt organisationen Hela Sverige ska leva. Behovet handlar om flerbostadshus med överkomliga och gärna marknära lägenheter i centrala lägen på landsbygdsbelägna tätorter. Målgruppen är främst äldre som vill lämna sina villor och gårdar, men ändå stanna i hembygden. När de äldre hittar nya och för dem mer anpassade bostäder skapas flyttkedjor där nya människor, exempelvis barnfamiljer, ges möjlighet att hitta överkomliga bostäder på landsbygden (där fastighetspriserna är lägre än i staden). Detta ger nytt underlag för service och ofentliga tjänster i bygden. Även yngre som vill lämna föräldrahemmet, men inte bygden, är en målgrupp för överkomliga bostäder på landsbygden i Sverige. Personer i skilsmässa är också en uppmärksam målgrupp. Idag är det nästan helt och hållet den idéburna gemensamma bostadssektorn som genomför sådana bostadsprojekt på landsbygden.<sup>81</sup>

Som synes finns det gott om utmaningar gällande de grundproblem som Community Land Trust och liknande lösningar används för att motverka. Dessa utmaningar räcker egentligen som argument för att starta nya satsningar. Men det finns många kompletterande aspekter där markens allokering, värde och arrende skulle kunna göra skillnad och skapa förbättringar i kombination med en överkomlig idéburen och gemensam bostadsutveckling.

Människor i ekonomisk utsatthet lever inte i ett vakuum kopplat till sin ekonomi, även om detta är

81 [https://youtu.be/zzVcAhXhSSE?list=PL7GYWpA2vX6HersgF3P5qMQM1yhF\\_MMf](https://youtu.be/zzVcAhXhSSE?list=PL7GYWpA2vX6HersgF3P5qMQM1yhF_MMf)  
82 För den särskilt intresserade så finns ett svenskt exempel på en ren naturvårdsstiftelse som tar emot donationer i syfte att för evigt bevara svensk skyddsvärd gammelskog, och som nu är en långsiktig ägare av sådan skogsmark. Detta är stiftelsen Naturarvet som funnits sedan 2004 ([www.naturarvet.se](http://www.naturarvet.se)).

ett problem som ofta behöver ombesörjas innan det går att komma till rätta med andra utmaningar i livet. Vi behöver alla ett bra samhälle som helhet att leva i och där spelar även ekologiska aspekter in, liksom frågor om exempelvis livsmedel och energi som också påverkar människors konsumtionsutrymme och livskvalitet.

**Socialt hållbara och regenerativa lokalsamhällen**

Miljöengagemanget är stort i vårt land. Genom att förena det socialt hållbara med det miljömässigt hållbara kanske ett ökat intresse för Community Land Trust och liknande lösningar kan främjas? Naturvårdsfonder och naturvårdsstiftelser är en kategori av långsiktigt och samhällsnyttigt markägande för bevarande av ekologiskt viktiga naturområden. Dessa är viktiga av många anledningar, men det är inte en fråga vi riktar in oss på i denna rapport. Vi har dock sett hur naturvård och återställande av miljöskadade tomter kan finansieras via idéburet genererat markarrende i anslutning till bostadsutveckling, hos Stiftung Trias.<sup>82</sup>

Vi har även sett goda exempel via modellen med trädgårdsstäder hur stadens tillgänglighet kan kombineras med landsbygdens närhet till livsmedelsproduktion och naturen. Letchworth Garden City har en ring av utarrenderad jordbruksmark runt sig i självförsörjande syfte samt driver en egen gård som är öppen för besökare i pedagogiskt syfte.

Här kombineras alltså livsmedelsproduktion med sociala aktiviteter för att bygga gemenskap. Liknande gäller i exemplet New Communities, Inc i USA där livsmedelsproduktion och bostäder kombinerades för flera olika brukare i gemenskap.

En metod för att kombinera livsmedelsförsörjning med främjande av naturliga ekosystem är regenerativ livsmedelsproduktion. Affärsmodell och andra strategier inom denna typ av livsmedelsproduktion fastställs med hjälp av beslutsramverket "Holistic Management" som åsyftar att skapa balans mellan människa, miljö och ekonomi.

Regenerativa produktionsmodeller kan innefatta alla typer av livsmedel, men utifrån en särskild logik att härma och stärka naturens egna processer. Ett exempel är regenerativt lantbruk som bland annat mimikerar savannens ekosystem genom holistiskt planerat betesbruk.

83 <https://savory.global>  
84 <https://www.regenerativtsverige.se/regenerativt-lantbruk>

Systemet är inte bara ekologiskt hållbart och direkt gynnande av vilda arter, det har dessutom visat sig lönsamt för lantbrukare, skalbart, etiskt i djurhållningen och effektivt i att bygga ny toppjord (vilket binder co2).<sup>83</sup>

Enligt organisationen "Regenerativt Sverige" så kan Regenerativt lantbruk definieras så här:

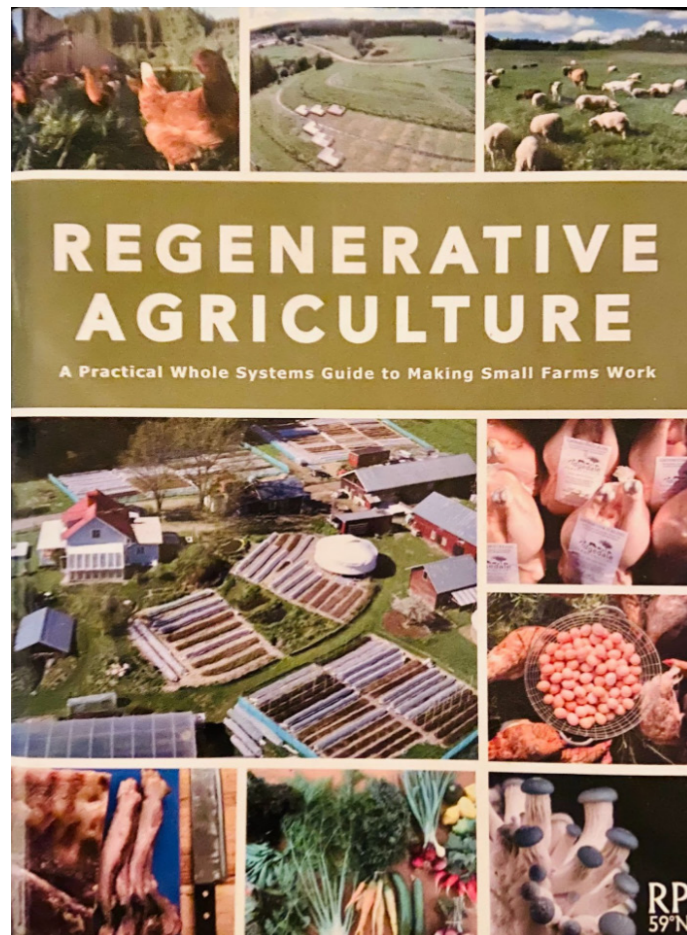
**"Regenerativt lantbruk försörjer människor med mat och andra råvaror, genom att härma och stärka naturens egna processer. Förvaltningen är systemomfattande och val av brukningsmetoder anpassas kontinuerligt efter plats, situation och lantbrukets kontext. Att bruket är regenerativt verifieras genom mätbara förbättringar i ekosystemens funktioner."**<sup>84</sup>



Allan Savory utvecklade beslutmetoden "Holistic Management" för lantbrukare att ta fram affärsmodeller med balans mellan ekologi, människa och ekonomi. Både i liten och större skala. Metoden används idag flitigt inom regenerativ livsmedelsproduktion, men fungerar även för andra former av hållbar affärsplanering.

Det finns en Savory Hub i Sverige som främjar Holistic Management. Läs mer här: <https://savory.global/hubs/>

Foto: Savory Global (Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0)



Coompanion har stöttat idéburna gemensamma aktörer som försökt förvärva lantbruksfastigheter i syfte att både bedriva matproduktion och etablera ekoby med överkomliga bostäder, som fått nej av Jordbruksverket. Vilket är rimligt utifrån hur jordförvärvslagen är utformad. I grund fyller lagen en viktig funktion i att skydda svensk matjord från utländskt inflytande och monopolisering via storföretag.

Ej vinstdrivande idéburna och kooperativa organisationer är dock samhällsnyttiga till sin natur varför ett undantag för sådana borde kunna ges ett visst utrymme i lagstiftningen, särskilt när verksamheten endast innefattar enskilda lantbruksfastigheter. Anpassade villkor för detta borde kunna utredas och införas. På grund av jordförvärvslagen är det idag primärt småbruk som idéburna och gemensamma organisationer kan bidra till att främja, via ett eget markägande.

Samtidigt arbetar jordrörelsen även på landsbygden och lantbruksfastigheter går idag upp i värde på ett sätt som gör generationsväxling allt mer utmanande. Skuldsättningen som krävs för att ta över en lantbruksfastighet blir som en följd mer och mer omfattande, med tillhörande ekonomiska risker för en enskild person. Vi ser även att den psykiska ohälsan hos våra livsmedelsproducenter är på oroväckande höga nivåer. Så mycket som 47% av våra lantbrukare har någon gång övervägt att sluta i förtid. Viktiga orsaker uppges vara ekonomi, stress och att inte kunna hitta balans mellan arbete och sitt övriga sociala liv.

Här skulle idéburna markägare kunna vara ett stöttande verktyg som bidrar till att fler aspirerande livsmedelsproducenter kan få tillgång till mark. Det viktiga för produktionen är ju inte att äga marken, utan att ha tillgång till en långsiktig nyttjanderätt till ett rimligt arrende och i övrigt rimliga villkor. Kan sedan en gemenskap etableras i relation till marken och produktionen som främjar lantbrukarens eller annan livsmedelsproducenters välbefinnande så är det ju en fin bonus. Även i detta är metoden "Holistic Management" ett möjligt verktyg för att utforma hållbara modeller och strategier. En del av detta holistiska beslutsramverk lägger ett tydligt fokus på lantbrukarens personliga sociala behov för att få balans i sin verksamhet. De andra delarna fokuserar på samma sätt vid ekologisk och ekonomisk hållbarhet med målet att alla tre hållbarhetsfaktorer ska hamna i balans. Holistic Management har med framgång använts på många håll världen över för att hjälpa lantbrukare som inte fått sin verksamhet att gå ihop.<sup>87</sup>

**I Sverige finns idag utbildningar** i regenerativ livsmedelsproduktion som använder sig av ramverket Holistic Management både i privat regi hos Ridgedale Permaculture i Värmland och i kooperativ regi hos Bäckedals folkhögskola i Härjedalen. Det är inte alls omöjligt att boende i överkomliga bostäder vill engagera sig i egen självförsörjning eller socialt entreprenörskap kring odling och småbruk. Då är det bra att ha tillgång till kunskap kring hållbara affärs- och produktionsmodeller som kan anpassas utifrån den skala och övriga kontext som går att genomföra. Markägande idéburna organisationer i Sverige som vill främja hållbar livsmedelsproduktion har goda möjligheter att förkovra sig för att hitta bra modeller tillsammans med arrendatorer.<sup>85 86</sup>

Det finns dock en tydlig utmaning för markägande organisationer som vill främja livsmedelsproduktion i större skala, eftersom detta kräver mer mark. Jordförvärvslagen tillåter idag inte juridiska personer att förvärva lantbruksfastigheter, annat än vid speciella skäl då fastigheten ska användas till annat än matproduktion, exempelvis som fritidsområde, ridskola eller liknande.

85 <https://www.ridgedalepermaculture.com/>

86 <https://backedal.se/>

87 <https://www.grona.org/nyhetscenter/2025/ny-rapport-om-lantbrukares-psykiska-halsa-47--har-overvagat-att-sluta/>



Lantbruksfastigheten Alversjö ägs av en juridisk person och innefattar totalt 99 hektar. 85 hektar åkrar, de flesta plana och 250 hektar naturreservat omger marken. 4 badbara sjöar, samt bäckar och gölar finns tillgängliga.

Foto: Mäklaren

**Trots utmaningarna** med vår jordförvärvslagstiftning i Sverige så finns exempel på idéburna gemensamma organisationer som förvärvat lantbruksfastigheter. Gården Alversjö i Småland ägs idag av en gemenskap via ett AB, med målet att senare överföra ägandet till en stiftelse. Detta i syfte att främja sociala aktiviteter. Idag handlar det främst om en festival, men livsmedelsproduktion finns fortfarande kvar på egendomen. Något godkännande från Jordbruksverket behövdes inte i detta fall eftersom Alversjö förvärvades från Allmänna arvsfonden, som är en juridisk person. När en lantbruksfastighet väl hamnat i juridisk ägo så får den säljas vidare

till andra juridiska personer. Även om sådana objekt är sällsynta på marknaden, så existerar de. I detta kan potentiellt finnas en viss öppning för idéburna gemensamma organisationer som vill förvärva lantbruksfastigheter, kanske med möjligheter för både en hållbar och/eller regenerativ livsmedelsproduktion, liksom överkomlig bostadsutveckling. Eller andra samhällsnyttiga verksamheter, för den delen. Det skadar ju inte heller att som idéburen gemensam organisation försöka acceptera gåvan om en markägare vill donera eller testamentera en lantbruksfastighet till ett långsiktigt samhällsnyttigt markägande.



På väg in till gårdens centrum på Alversjö passerar man både stora ekar, lönnar och poppel. Många stora lövträd har behållits på marken och det är både skogsbyte och aktivt jordbruk på fastigheten. Foto: Caroline Bergmann



Festivalen The Borderland är ett årligt event på Alversjö. Foto: Caroline Bergmann



Ett av husen i Alversjö som används av eventet The Borderland är ett gammal bryggeri som idag är helt tomt på inredning. Foto: Caroline Bergmann

**Hållbart producerade livsmedel och social gemenskap är något i princip alla människor efterfrågar**, men våra städer och samhällen blir också mer attraktiva för de flesta när grönytor och djur och natur införlivas i dem på passande sätt. Här tangerar vi ett annat modernt begrepp "regenerativ design" som handlar om att bygga samhällen som, liksom regenerativ livsmedelsproduktion, inte bara gör mindre skada – utan som faktiskt stärker naturens processer. Det betyder att vi låter våra bostadsområden och stadsdelar samspela med de naturliga ekosystemen: gröna tak som fångar regnvatten, parker som stärker den biologiska mångfalden och byggnader som bidrar till ren luft och välmående människor. Ett utredningsarbete kring dessa frågor i Sverige har genomförts av Sweco som därmed byggt expertis inom området.<sup>88</sup>

Bäckedals folkhögskola har för närvarande även en kurs som heter "Regenerativa Bygder – samskapa regenerativa verksamheter i din bygd" som sannolikt skulle passa för idébärare som vill designa en regenerativ och social affärsmodell för idéburet gemensamt markägande, vare sig det gäller urban eller rural kontext.<sup>89</sup>

88 <https://www.sweco.se/aktuellt/urban-insight/resiliens/regenerativ-design/>  
89 <https://backedal.se/>

Genom metoder inom idéburen gemensam bostadsförsörjning kan vi även främja "social regeneration". Det handlar såklart om överkomliga bostäder, stärkta gemenskaper samt att enligt ovan skapa tillgång till hälsofrämjande natur och grönytor. Att delta i gemensamt organiserad småskalig livsmedelsproduktion och delningsekonomi är exempel på hur det sociala och miljömässiga kan stärka varandra. Att sociala värden regenereras (ökar) i lokalsamhällen kan verifieras genom så kallad "social effektmätning". Rådgivning kring sådana metoder kan exempelvis erhållas via Coompanion.

### Vad är delningsekonomi?

Delningsekonomi är en ekonomisk modell där personer delar på varor och tjänster med varandra, ofta men inte uteslutande via digitala plattformar, snarare än att äga dem individuellt. Detta görs genom att låna, hyra eller byta resurser som annars skulle stå outnyttjade, såsom bilar, verktyg eller boende. Modellen syftar till att skapa en mer resurseffektiv och hållbar konsumtion.

Vad vi dock har sett är att det kan vara kostnadsdrivande att satsa för mycket på ekologisk hållbarhet i relation till att bygga billigt. CLTB bygger med passivhusstandard vilket är imponerande, men det bygger på subventioner som finns just i Belgien. Aktörer i Sverige kan inte räkna med sådant stöd, åtminstone inte i dagsläget. Det kan även vara dyrtare per enhet livsmedel som produceras med småskalighet kontra storskalighet, men en egen odlingstappa eller småbruk med djur ger även livskvalitet för många.

Ekonomi är ofta det som till slut blir avgörande i hur slutresultatet blir. Det är en utmaning att hitta rätt balans i helheten och varje grupp av sociala entreprenörer måste hitta sin egen väg i detta. Särskilt viktigt blir detta i relation till målgruppen personer i ekonomiskt utsatt situation. En överkomlig bostad är ju sannolikt första prioriteten för denna målgrupp. Även om byggmaterialet inte är ekologiskt hållbart fullt ut kanske det går att stärka miljömässig hållbarhet kopplat till bostadsområdet och bostaden på andra sätt?

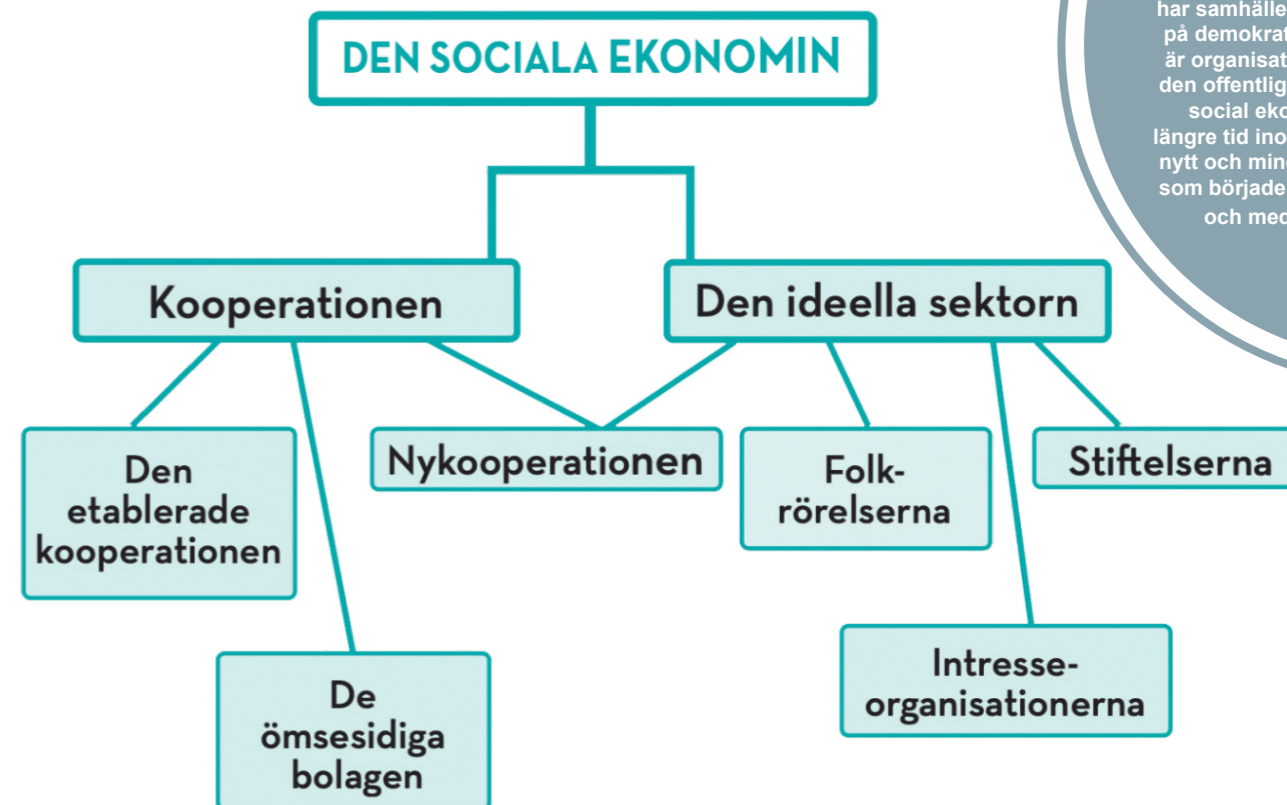


Arbetsintegrerande sociala företag, ASF, driver näringsverksamhet, det vill säga producerar och säljer varor eller tjänster. Det kan vara allt från hotell eller fastighetservice till odling eller konst. Men till skillnad från andra företag har de som övergripande ändamål att genom arbete och delaktighet integrera människor i samhälle och arbetsliv; människor som av olika skäl har svårt att få eller behålla ett arbete.

Bild: Vägen ut! kooperativen, Foto: Annette Flyckt



Social ekonomi avser organiserade verksamheter som primärt har samhälleliga ändamål, bygger på demokratiska värderingar och är organisatoriskt fristående från den offentliga sektorn. Begreppet social ekonomi har använts en längre tid inom EU, men är relativt nytt och mindre känt i Sverige, som började använda begreppet i och med medlemskapet i EU.  
Foto: Coompanion



Vi bör även minnas att de metoder kopplade till markvärde och arrende vi diskuterar i rapporten inte bara har potential att motverka strukturell ekonomisk ojämlikhet genom att skapa olika former av ekonomiska stöd till behövande, utan även bygga nytt välstånd om de används för att stärka produktionen. En viktig del av att bygga välstånd är att främja jobbskapande och inkludering på arbetsmarknaden. Arbetsintegrerande sociala företag (ASF) är en beprövad modell inom detta som vanligtvis riktar sig till samma eller liknande typer av målgrupper som aktörer inom överkomlig bostadsutveckling gör. Här borde samarbeten eller kombinerade affärsmodeller gå att få till inom ramen för socialt entreprenörskap.

I skrivande stund bör en utveckling av långsiktigt och samhällsnyttigt markägande i Sverige även kunna främjas via vårt EU-medlemskap. Trädgårdsstäder, regenerativa modeller, socialt företagande och överkomlig bostadsutveckling ligger helt i linje med New European Bauhaus (NEB) – EU:s vision om att framtidens samhällen ska vara:

- **Vackra** – platser som inspirerar och ger stolthet.
- **Hållbara** – byggda för att leva i balans med planeten.
- **Inkluderande** – skapade av och för människor, i samverkan.

Begrepp som "Community Land Trust" hörs allt oftare i EU-sammanhang och kommissionen har även gjort besök hos bland annat CLT Brussels. Att Sverige lägger sig i linje med EU:s strategier i utvecklingen av idéburet långsiktigt och samhällsnyttigt markägande är knappast en nackdel. Här finns möjlighet att bygga partnerskap med andra EU-länder och även att ingå i så kallade "Local Chapters" - lokalavdelningar för utveckling av NEB-strategier inom ett visst geografiskt område. Sådana är redan på gång på flera håll i Sverige, bland annat i Stockholm, Småland och Halland.<sup>90</sup> Sådana hubbar skulle för vissa idébärare sannolikt kunna vara en utgångspunkt för nätverkande och mobilisering.<sup>91</sup> Beredskapsfrågan gynnas också utifrån ovanstående och här kan vi även fundera kring möjligheter kopplat till lokal el-produktion. Energigemenskaper, där människor går samman i kooperativ för att producera el till främst eget behov men även för viss avsalu, är på tillväxt inom Europa och i Sverige görs försök även inom detta fält.<sup>92</sup> Stärkt livsmedels- och elsäkerhet är viktiga beredskapsfrågor. Detta är även ämnen som berör hushållens kostnader, så den som tar fram en funktionell social affärsmodell för främjad överkomlighet även i detta skulle göra en viktig insats. Fler beredskapsfrågor kan säkert införlivas som verksamheter inom ramen för utveckling av ett idéburet långsiktigt och samhällsnyttigt markägande i Sverige.

90 <https://coompanion.se/halland/projekt-i-halland/neb/>

91 <https://new-european-bauhaus.europa.eu/>

92 <https://coompanion.se/varmland/projekt-och-uppdrag-i-varmland/energigemenskaper/>

### Kort om markallokering

De ämnen vi just behandlat leder oss naturligt vidare till frågan om markallokering. Vem får arrendera och använda marken? Utifrån fokuset i detta projekt blir svaret enkelt: aktörer inom den idéburna gemensamma bostadssektorn eller som den också kallas, den "användardrivna idéburna bostadssektorn", är den huvudsakliga målgruppen för markallokeringen, i syfte att i första hand främja en överkomlig bostadsutveckling. Dessa är primärt bostadsaktörer inom den sociala ekonomin.

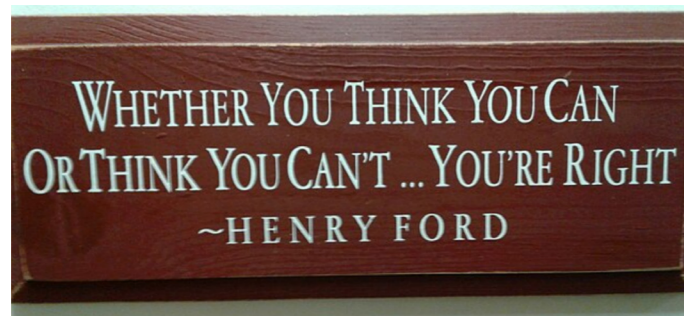
Båda termerna är försök till en översättning av "Community Led Housing" och praktiskt innefattar detta byggemskaper, bogemenskaper, kooperativa hyresrättsföreningar, sociala bostadsstiftelser och lokala utvecklingsbolag utan vinstutdelning, vanligen i form av AB (svb). Gemensamt organiserat självbyggeri ingår också. Det finns redan en liten folkrörelse igång kring idéburen gemensam bostadsförsörjning där det finns energi och nätverk som går att docka an till. Bland annat den återkommande konferensen för idéburet och socialt byggande är en bra plats för att knyta sådana kontakter.<sup>93</sup>

93 [www.ideburetbyggande.se](http://www.ideburetbyggande.se)



Konferensen för Idéburet och socialt byggande är ett unikt tillfälle för alla som vill vara med och lägga grunden för framtidens gemensamma byggande. Konferensen tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen av det idéburna och sociala byggandet idag – men lyfter också blicken framåt för hur vi vill att den ska formas för att fler människor kan ta klivet från att vara konsumenter av färdiga produkter till att vara medskapare, deltagare och ägare av sina hem.

Bild: 2025 års konferens på Textile Fashion Center i Borås



Citat av Henry Ford. Ford var förutom framgångsrik entreprenör även anhängare av Henry George's idéer. Foto: I\_love\_rpgs (Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0)

Idéburna gemensamma bostadsaktörer kan sedan samverka med eller kompletteras av andra aktörer/ arrendatorer, exempelvis enligt tipsen ovan, för att främja samhällsnyttigheter som förmerar den överkomliga bostadsutvecklingen. Varje social entreprenör som vill testa idéburna koncept för långsiktigt och samhällsnyttigt markägande behöver dock göra sin egen analys kring vem hen vill se som arrendator och markexploatör, samt vilka krav man vill ställa i det "idéburna markanvisningsavtalet".

Se bara till att allokeringspolicyn inte blir för rigid. Eftersom marken är tänkt att ägas för evigt vill man inte hamna i ett läge där marken ligger underutnyttjad på grund av att rätt typ av arrendatorer/ användare inte gick att hitta. Det finns exempel på CLT:s som har en del rent kommersiella aktörer som arrendatorer också, exempelvis lokala butiker.

### Långsiktigt och samhällsnyttigt markägande som socialt entreprenörskap

Av ovanstående konstaterar vi att potentialen för att lyckas etablera Community Land Trust och liknande lösningar för idéburet långsiktigt markägande för överkomliga bostäder bör kunna finnas i Sverige. EU har i skrivande stund har en gynnande inställning i detta som kan stärka processen. I princip allt människan företar sig kräver mark och därmed finns i princip alltid relevans för ett långsiktigt och samhällsnyttigt markägande.

Det kommer dock krävas starka eldsjälarna och ett väl anpassat ledarskap för att lyckas med etableringen och att bygga volym i markägandet. Detta är socialt entreprenörskap på ganska hög nivå även om affärsidén på sätt och vis är enkel. I grund handlar det ju om fastighetsaffärer, dock utifrån en icke-traditionell logik. God social affärsplanering, starka samarbeten, hållbar finansiering och effektivt genomförande samt en dos av tur är sannolikt det som behövs nu.

I kommande fördjupningsavsnitt kommer vi dyka ner i det sociala entreprenörskapets förutsättningar för att stötta idébärare med kunskap att gå från tanke till handling. Vi börjar med det mest grundläggande - språkbruket.

### Hur kan vi kommunicera idéburet gemensamt markägande för samhällsnytta i Sverige?

Eftersom Sverige saknar tradition kring idéburet långsiktigt markägande för samhällsnytta utifrån den kontext vi diskuterar i den här rapporten så saknas även en praktisk terminologi. Ägandet av mark inom idéburen sektor har på olika sätt existerat i alla tider och även i Sverige. Rörelsen Folkets Hus och Parker ägde och äger exempelvis mark för olika syften, bland annat att uppföra arbetarbostäder. Kyrkan är en stor idéburen markägare i Sverige. Men gemenskapen kring markägandet i relation till markvärdet och markarrende för samhällsnytta verkar inte ha varit så uttalat att det byggts ett språkbruk kring det. Vi har vissa former av markallmänningar i Sverige fortfarande men de har sin egen kontext och lagrum. Detsamma gäller fideikommissen som i grund har en feodal karaktär gällande både lagrum och historik där modellen handlat om att bevara kontrollen inom en enskild adelsfamilj, över generationer. Det finns en rik internationell historik kring olika former av "land trusts" och den amerikanska och vidare internationella markreformrörelsen som sätter frågan som vi behandlar här i en bredare kontext, inklusive de ekonomiska teorier vi beskrivit ovan. Det bör vi ta hänsyn till i hur vi kommunicerar på svenska, men den anglo-saxiska kontexten är såklart inte helt i linje med våra traditioner och språkbruk,

I modern tid har begreppet "Community Land Trust" blivit mer och mer känd som en modell för samhällsnyttigt och långsiktigt markägande med tydligt fokus på "affordable housing", enligt Champlain Housing Trust-modellen. Med detta fokus skapar begreppet en viss inlåsning och termen CLT har skapat en del bryderier när den använts i Sverige, beroende på hur den har kommunicerats.

I vissa sammanhang har det verkat som att alla former av idéburet långsiktigt markägande för att främja bostäder för människor med lägre inkomster är "CLT". I andra sammanhang har CLT framstått mer som en "social bostadsstiftelse", utifrån hur konceptet framställts i en viss kontext samt det faktum att vissa CLT:s äger bostadsbolag. Vissa har då menat att om CLT ändå är som en bostadsstiftelse, varför ska vi då hålla på med CLT? Bostadsstiftelser för människor i ekonomiskt utsatt situation har vi ju redan i Sverige? Liknande argument har dryftats angående kooperativ hyresrätt, att även den liknar CLT så mycket att CLT inte behövs, på grund av den långsiktiga icke-spekulativa karaktären som präglar båda koncepten.



I Europa handlar det om de gemensamma nämnarna "Community", "Land" & "Trust", mer än om organisationsformer och mekanismer. Det är detta som gör att det ibland kan bli lite otydligt vad som är en CLT och inte. Vissa äger bostadsbolag, andra inte. Vissa är helt offentliga, andra inte.

Båda dessa argument är såklart felaktiga eftersom CLT fokuserar på långsiktigt markägande utifrån en helt egen och unik logik för att skapa "affordability". Att utgå från säregenheterna i konceptet med dess tre komponenter - "community", "land" och "trust" - är därför viktigt för att kommunicera modellen effektivt och tydligt. Vi har även märkt att det är viktigt att förklara att arrendekontrakt går att sälja vidare och att sådana kan öka eller minska i värde i relation till markens läge, produktivitet och attraktivitet. Det är av den anledningen som en CLT sätter en "spärrgräns" på säljpriset, liksom andra villkor såsom att nästa köpare måste ha en inkomst under medianinkomsten, när kontraktet till arrendet skall säljas.

Det handlar dock inte bara om hur begreppet CLT används i Sverige och i utlandet utan även hur det ska översättas rent språkligt. Inget av de gamla begreppen som allmänning och definitivt inte fideikommiss har kontexter som går att återanvända i detta. Vi behöver ett nytt ord. Väldigt få människor i Sverige, åtminstone i skrivande stund, vet överhuvudtaget vad en "CLT" är för något. Ej heller andra modeller för samhällsnyttigt markägande, bortom offentligt markägande, utifrån vad vi uppfattat. Mark- och markskattepolitik i vid mening är inte heller det vanligaste samtalsämnet runt de svenska köksborden. Inte heller här har vi hittat något direkt att docka an till, språkmässigt. När det gäller särskilda bostäder för människor i ekonomiskt utsatt situation så är många av de lösningar för "affordable housing" som finns i utlandet mer eller mindre okända i Sverige, vad vi kan se. Många i Sverige är därtill negativt inställda på grund av vår tradition med bostadsbidrag och allmännyttor som metoder för den svenska sociala bostadspolitiken. Ordet "social

housing", ett mer avgränsat begrepp för subventionerade bostäder för de allra mest utsatta grupperna, har för många en väldigt negativ klang. Inom rörelsen kring bygg- och bostadssektorer har fler och fler börjat samsas kring att ordet "överkomlig" är en bra term i relation till engelskans "affordable", såsom i "affordable housing". "Överkomliga bostäder" är kort och koncist och lätt att använda, utan att koppla till begreppet "social housing" eller annat som kan uppfattas som "socialt utpekande". Här finns sannolikt ett ord att landa i när vi arbetar med denna fråga rent generellt, inklusive i CLT-kontext.

Vidare är uppdraget för projektet "Idéburen Gemensam Bostadsförsörjning" inte enbart att arbeta med Community Land Trust, utan även relaterade verktyg som kan användas i syfte att främja överkomliga bostäder. Vi beskriver fler sådana möjligheter som relaterar till markfrågan, vissa som Letchworth Garden City Heritage Foundation och Stiftung Trias har beskrivits ovan, men fler modeller kommer att nämnas lite längre ned i fördjupningsavsnittet, exempelvis Community Land Banks och Cooperative Land Banks, liksom olika vägar att använda tomträttsinstitutet och bostadsarrende i sociala affärsmodeller. Även sådana modeller behöver inkluderas i vårt språkbruk.

Vidare är "Community Land Trust" ett till svenska svåröversatt begrepp (vilket vi återkommer till i nästa avsnitt). Exempelvis så kan ordet "community" stå för både det lokalsamhälleliga och det gemensamma. En "community" kan i hänseendet gemenskap därmed både vara lokal, regional, nationell eller till och med internationell. Exempelvis skulle ett gemensamt idéburet markägande på nationell nivå komma att direkt påverka det lokalsamhälleliga, det vill säga där tomterna är belägna. Å andra sidan är det fullt möjligt att skapa lokalt demokratiskt inflytande (community) på markanvändningen även om marken ägs av en organisation som arbetar nationellt, likt Stiftung Trias.

Vi måste även komma ihåg att enligt ECLTN kan offentliga organisationer skapa "CLT:s", dessa blir då en slags offentlig-idéburen samverkanslösning. Gemenskapen kring marken ("community") är dock något som signalerar en grundläggande samhällsnyttighet och även en "samhällelighet" i det hela. Det är därför värt att ta särskild fasta på det ordet när vi vidareutforskar en svensk terminologi.

CHT-medlemmar vandrar med ett gemensamt budskap om vikten och behovet av fler överkomliga bostäder, under en parad i Burlington.

Foto: Champlain Housing Trust



### Lansering av begreppet "markgemenskap"

Inom arbetet med idéburen gemensam bostadsutveckling i Sverige använder vi begrepp som bygggemenskap och bogemenskap. Inom den vidare idéburna och kooperativa sektorn finns även begrepp som energigemenskap och liknande. En lågt hängande frukt i Sverige skulle därmed kunna vara att i detta sammanhang pröva begreppet "markgemenskap", som en samlande term för långsiktigt markägande mellan flera parter utifrån en gemensam samhällsnyttig målsättning. Med ett sådant begrepp får vi en inkluderande kontext med flexibilitet för olika organisationslösningar och ändamål.

En "idéburen markgemenskap" skulle då inkludera både demokratisk styrning och gemenskap i markägandet, i enlighet med våra traditioner inom idéburen sektor i Sverige. Här börjar vi närma oss en svensk översättning av begreppet Community Land Trust, men med ett något bredare perspektiv.

Vill vi gå ett steg till skulle vi kunna hänvisa till Karolina Skogs utredning "Sänk tröskeln till en god bostad", där begreppet "användardriven idéburen bostadsaktör" föreslogs som en övergripande term

för bygg- och bogemenskaper (och liknande aktörer), som ju är just detta... användardrivna, genom att de boende eller framtida boende demokratiskt styr organisationen, samt att de är organiserade inom den sociala ekonomin.<sup>94</sup> Begreppet har faktiskt på många sätt levt vidare inom den idéburna bostadssektorn.

#### En tänkt definition av en markgemenskap skulle kunna vara:

*"En organisation som utan vinstintresse införskaffar och äger mark i syfte att använda markens allokering, värde och arrende för att permanent främja samhällsnyttiga ändamål".*

Genom en sådan enkel, tydlig och brett inkluderande grunddefinition bör vi kunna skapa en språklig plattform för detta fenomen i Sverige som ringar in de mest grundläggande aspekterna.

Representanter från främjare som Coompanion, Föreningen för bygggemenskaper, Kollektivhus NU med flera använder ofta detta begrepp som visat sig gångbart i det praktiska utvecklingsarbetet. Terminologiskt vore det sannolikt praktiskt om markfrågan harmoniserades med detta språkbruk. "Användardriven idéburen markgemenskap" skulle då kunna beskriva en markgemenskap där användarna av marken har ett tydligt inflytande över den markägande organisationen - vilket ju är fallet i en CLT enligt Champlain Housing Trust-modellen där boende, lokala intressenter samt offentliga representanter och andra finansiärer sitter med i olika beslutande organ.

Här kanske vi skulle kunna landa i en möjlig svensk översättning av "Community Land Trust", men fokuset på komponenterna "Community", "Land" och "Trust" gör det svårt att få till det helt perfekt. Ordet "trust" är särskilt utmanande. Översättning till stiftelse ligger närmast till hands i ett praktiskt användarhänseende men det beskriver mer en associationsform, inte fenomenet med samhällsnyttigt och långsiktigt markägande i sig. Vilket översättning till "tillit" eller "förtroende" kanske hade gjort. Tillit är ett starkt positivt laddat värdeord i Sverige, då vår höga tillitsnivå är något vi är stolta över och något som håller ihop vårt samhälle socialt. Det binder dock inte så bra rent ordmässigt ihop med mark även om att i syftet med en Community Land Trust tveklöst ingår att främja både social tillit och gemenskap genom långsiktigt markägande.

Hur vi än vrider och vänder på ord och översättningar blir det inte perfekt. Dock kan vi formulera funktionella ordkombinationer i detta, såsom "användardriven markstiftelse" eller "idéburen gemensam markstiftelse", vilket blir hyfsade direktöversättningar.

Detta om vi tänker oss översättningen användardriven (för att harmonisera språkbruk, enligt argumentationen ovan) eller gemensam för ordet "community" samt stiftelse för ordet "trust". Detta fungerar sannolikt som översättning av Community Land Trust i en praktisk kontext. Det är dock så att det inte är säkert att en given social entreprenör som vill starta en CLT vill använda just en stiftelse för detta, det skulle även kunna bli en annan associationsform och då faller direktöversättningen direkt.

En "användardriven markstiftelse" eller "idéburen gemensam markstiftelse", eller vilken associationsform det nu blir i ett gällande fall, skulle ändå falla under det begreppsmässiga paraplyet "markgemenskap". Av denna anledning kan det vara mer praktiskt att ändå landa i "användardriven idéburen markgemenskap". Just för att beskriva fenomenet i sig på ett sätt som fångar den samhälleliga kontexten och som harmoniserar med övrigt språkbruk inom denna sektor, istället för att binda det hela till associationsformen.

Vi måste även betänka att en kommun eller staten skulle kunna etablera sådana här lösningar, det vill säga "offentliga markgemenskaper" - varför vi måste hålla oss generella i vår terminologi för att inkludera sådana möjligheter. Det idéburna kan ändå spela in eftersom offentliga markgemenskaper kan samverka med idéburen sektor för att bygga gemenskap, uppföra och organisera bostadshus med mera, på den offentliga marken.

Utifrån ovanstående menar vi att det finns god anledning att använda ordet "markgemenskap" som grundbegrepp inom de svenska samtalen kring CLT:s och andra liknande modeller för långsiktigt och samhällsnyttigt markägande. Tillägg till grundbegreppet kan sedan göras för att påvisa specifikt vad markgemenskapen ägnar sig åt, exempelvis överkomliga bostäder för ekonomiskt utsatta personer, regenerativ livsmedelsproduktion, hållbar elproduktion, uppbyggande av socialt investeringskapital, landsbygdsutveckling, eller vad man nu vill främja för samhällsändamål. I relation till andra länder kan vi ändå använda begreppet Community Land Trust utifrån vad som passar kontexten för stunden – nätverket, projektet eller annan form av samverkan.

Det skulle sannolikt underlätta för bostads- och fastighetsutvecklare, liksom relaterade stöd- och intresseorganisationer, att ha ett gemensamt språkbruk för detta, precis som vi har tillgång till begreppen bygggemenskaper och bogemenskaper. Markgemenskap ger en bra sådan språklig grund i det fortsatta arbetet med dessa frågor. I all ödmjukhet kommer rapporten av denna anledning att fortledes använda detta begrepp och då såklart i den primära kontexten "markgemenskaper för överkomliga bostäder".

## Hur kan vi organisera markgemenskaper i Sverige?

Likt allt idéburet företagande i Sverige saknas en särskild associationsform för idéburet markägande. I Storbritannien finns särskild lagstiftning för Community Land Trust:s men detta saknas av naturliga skäl i vårt land eftersom vi helt saknar en CLT-rörelse. Mark kan dock ändå ägas idéburet och gemensamt på flera sätt (se även djupare diskussion i nästa kapitel). Här ges en kort översikt:

- **Markförening**
  - o Ekonomisk förening
  - o Ideell förening, om ett rent ideellt syfte kan argumenteras för
- **Markbolag**
  - o AB, som med fördel ägs av ideell förening eller stiftelse, eller som skrivit i bolagsordningen att ingen vinst betalas ut (om inte investerare med avkastningskrav finns såklart).
  - o AB (svb) – ett aktiebolag med särskild vinstbegränsning - är sannolikt en lämpligare form än AB eftersom den är icke-vinstdrivande i sin grundform.
- **Markstiftelse**
  - o Näringsdrivande stiftelse

För att bevara demokratiskt inflytande och särskilt det "evighetsperspektiv" ("trust") som är en grundpelare i CLT finns flera olika lösningar. Utifrån vår utredning rekommenderar vi i huvudsak AB (svb) och stiftelse som associationsformer för en markgemenskap i Sverige som vill låsa fast det samhällsnyttiga syftet permanent. AB (svb) är icke vinstdrivande i sin grundform men flexibel i hur den kan ta in kapital. Vid likvidation går tillgångarna till Allmänna Arvsfonden om inte särskilda skrivningar i bolagsordningen säger annat. En stiftelse låser fast syftet för evigt som del av sin grundfunktion men upplevs som mindre demokratisk och kräver dessutom en grunddonation vid bildandet. Permutation, det vill säga ändring av stiftelsens statuter, är möjligt men väldigt svårt att genomföra i praktiken.

Det finns dock inget som hindrar idéburna entreprenörer att testa andra associationsformer, liksom olika stadgeskrivningar. Experimentering med olika modeller via olika samhällsentreprenörer är sannolikt vad som måste till för att hitta någon form av best practice för detta. Nedan följer några inledande tips:

1: Om ett långsiktigt perspektiv är viktigt så skriv in i stadgar/bolagsordning att full konsensus från alla medlemmar krävs på årsstämman för att ändra markägarpolicyn och det samhällsnyttiga syftet. Det

finns även en möjlighet att få regeringen att besluta om att låsa stadgarna permanent, men det är såklart en svårare väg. Möjligen kan samverka med en offentlig aktör underlätta för att få regeringens godkännande, om detta är önskvärt.

2: Det är viktigt att få in skrivningar som tydligt avgränsar syftet utan risk för feltolkning, exempelvis: "Organisationen ska införskaffa och äga mark och använda markens allokering, värde och arrende för att främja etablering och uppehållande av permanent prismässigt överkomliga bostäder för personer i hemlöshet samt hushåll med inkomster under medianen, samt därmed förenlig samhällsnytta. Grundperspektivet är att marken ska stanna i organisationens ägo för evigt och får enbart avyttras i undantagsfall för att ersätta fordringsägare eller i utbyte mot mark med motsvarande eller högre värden som bättre kan främja organisationens ändamål". Experimentera gärna kring denna punkt utifrån egna önskemål, men se till att den slutliga skrivningen verkligen blir hållbar för lång tid framöver ("tidlös"). Eftersom inga CLT:s finns i Sverige har inga skrivningar testats mot Bolagsverket ännu. Ta gärna hjälp av en företagsrådgivare, som exempelvis Coompanion, för att bolla olika möjligheter kring detta.

3: Är det Champlain Housing Trust-modellen som ska användas måste arrendatorerna acceptera att endast en begränsad del av värdestegringen på arrendekontraktet får realiseras. Vanligen gäller maximalt 25% av värdestegringen utöver det eventuella inköpspriset av arrendekontraktet plus värdet av förbättringar sedan köpet. För att uppnå detta kan markgemenskapen vidta flera åtgärder. Det första är att skriva in i arrendeavtalet att arrendatorn måste acceptera dessa vidareförsäljningsvillkor. Vidare är det rimligt att skapa och uppehålla en ideell eller ekonomisk förening för alla arrendatorer där stadgarna stipulerar detta. Arrendatorer måste bli medlemmar för att erhålla arrendekontraktet. Genom att acceptera avtalet och föreningsstadgarna så accepterar de att bara sälja enligt dessa bestämmelser i två avtal. Detta kan ge extra rättslig vikt till markgemenskapen i händelse av tvist. Föreningen blir även en aktör som kan erbjudas att ha visst demokratiskt eller rådgivande inflytande över markgemenskapen, exempelvis i relation till nya markinköp och hur delar av överskottet ska användas. Dessutom kan den användas för att driva olika verksamheter och projekt som gynnar arrendatorerna och lokalsamhället som relaterar till markgemenskapen, exempelvis arvsfondsprojekt, leaderprojekt, organisering av delningsekonomi, med mera.

4: I USA har äldre "land trusts" slutat växa eller till och med lagts ned på grund av att ursprungssyftet

avskaffats genom medlemsinflytande. Medlemmar har röstat för att mer främja sina egna ekonomiska intressen och minska ned på det samhällsnyttiga syftet och nya markinköp. Därför delger vi här några kompletterande förslag som tillkommit projektet från amerikanska experter för att motverka detta. Samtliga handlar om att se till att det alltid finns någon som har ekonomiskt intresse av att markgemenskapen bibehåller sitt samhällsnyttiga syfte och växer. Genom detta ges ett rättsligt intresse vilket möjliggör vederbörande att stämma eller på andra sätt via lagen hindra markgemenskapen om den försöker att frångå sitt ursprungssyfte. Detta kan möjligen upplevas som något "amerikanskt" men vi tar ändå med det för beaktande.

### Lösningar för att uppehålla ett rättsligt intresse av att bibehålla markgemenskapens samhällsnyttiga inriktning kan exempelvis vara:

- **Långsiktiga investerare/ägare** som får mer avkastning ju mer mark som markgemenskapen äger och arrenderar ut. Markgemenskapen blir via detta delvis vinstdrivande.
  - o Sådana investerare/ägare behöver inte vara privata, utan kan vara idéburna eller offentliga. Därmed säkras det ej vinstdrivande syftet i ett nästa led.
- **Äldre, funktionsnedsatta eller annan resurs-svag målgrupp** som stadgeenligt ges utdelningar från markgemenskapens arrendevinster varje år – samma summa till alla. En slags idéburen komplementär pensions- eller bostadsbidragslösning. Dessa kommer att ha ett ekonomiskt intresse av att systemet uppehålls och kanske även att markgemenskapen köper in ny mark i goda lägen (där arrendena är högre)
  - o Samma lösning kan användas för att finansiera en extern filantropisk fond eller social investeringsfond, som därmed också ges rättsligt intresse i att uppehålla utdelningarna.

**Kömedlemmar och köavgift.** Kömedlemskap kan införas med full rösträtt på årsstämman. Detta via andel i ekonomisk förening, medlemskap i ideell förening eller aktieäggande i AB/AB(svb), beroende på hur markgemenskapen är organiserad. Personer köar och betalar för att få tillgång till exempelvis en prismässigt överkomlig bostad och har låga incitament till att låta befintliga medlemmar exempelvis avskaffa "max 25%-regeln" vid försäljning av arrendekontrakt. Oavsett associationsform så kan markgemenskapen ta ut en köavgift och därmed skapas ett avtalsbrott om stadgarna ändras till privat egennytta före gemensam samhällsnytta. Detta ger ett rättsligt intresse hos kömedlemmarna att kunna vidta rättsliga åtgärder mot markgemenskapen om

så sker.

**Kort om ägarlägenheter:** I Sverige finns möjligheten med ägarlägenheter vid nybyggnation. Lägenheterna blir då egna fastigheter och "skalet" på huset, liksom hissar och så vidare, ingår i en samfällighet ägd av de boende (fastighetsägarna) i huset. Detta system är troligtvis lite mer komplicerat att kombinera med Champlain Housing Trust-modellen i Sverige. CLT Brussels jobbar dock med en motsvarande modell för ägarlägenheter i Belgien. Där blir samfälligheten arrendatorn. De boende måste acceptera prisbegränsningsregeln när de säljer sina ägarlägenheter. Vill din markgemenskap testa något sådant kan tredimensionell fastighetsbildning eventuellt vara en möjlighet. Hör med Lantmäteriet om vilka förutsättningar som kan finnas för detta. Studera gärna CLT Brussels modell djupare för att få inspiration om hur du kan hitta en väg framåt. Notera även att ägarlägenheter inte får upplåtas på tomträtt enligt jordabalken (kap 13, 2 §).

### "Om 3D fastighetsbildning:

Tredimensionell (3D-) fastighetsbildning innebär att ägandet av en fastighet delas upp både horisontellt och vertikalt, till skillnad från en traditionell fastighet, som sträcker sig obergrensats nedåt i marken och uppåt i luften.

Genom 3D-bildning kan olika delar av en huskropp bilda egen fastighet, till exempel ett bottenplan med butiker som en fastighet och att några plan med bostäder ovanför utgör en annan fastighet.

Viktiga förutsättningar:

- **Varaktighet:** Fastigheten måste vara avsedd att användas för sitt specifika ändamål under lång tid.
- **Lämplighet:** Lantmäteriet godkänner endast bildningen om det leder till en mer ändamålsenlig förvaltning.
- **Gemensamma anläggningar:** Ofta krävs servitut eller gemensamhetsanläggningar för att hantera delade funktioner som trapphus, hissar och ledningar.

Systemet infördes i Sverige 2004.





## Exempel på privatägda överkomliga bostäder i stadsmiljö och på landsbygd - villor och flerbostadshus på mark ägd av Champlain Housing Trust.

Foto: Champlain Housing Trust

### Affärsmodell för markgemenskaper i Sverige - vad kan vi åstadkomma inom ramen för befintliga system?

I detta avsnitt kommer vi att fokusera på fördjupande aspekter som spelar in i att ta fram en hållbar social affärsmodell för en markgemenskap. Det handlar om associationsformer, finansiering, marknadsförhållanden och organisering. Vissa upprepningar från tidigare avsnitt kan finnas men detta utifrån en fördjupande ansats.

### Förutsättningar för gemensamt markäggande i Sverige

#### Gemensamt ägande av mark i Sverige kan åstadkommas när det finns...

- **En offentlig ägare**, såsom i tomträttsfallet eller vid arrende av kommunal mark. Här är det allmänna ägare och kan fastställa en policy för hur marken får användas. Det är oprövat om en prisreglering vid vidareförsäljning är möjlig att införa i tomträttsavtalen enligt CLT-modell, men enligt jordabalken verkar det inte möjligt. Tidigare var förköpsklausul vanligt men om kommunen förköper hamnar byggnad och mark i samma ägares hand och tomträttsavtalet faller. Fastigheter där både byggnader och mark redan ägs av en ägare kan inte separera dessa två delar igen utan en tredimensionell avstyckning.

- **Mark som ägs av offentliga bolag** som kan styras med ägardirektiv och policys. Här bör arrende-kontrakt med en reglering av hur överlåtelse får ske kunna skrivas.

#### - Mark som ägs tillsammans utan krav på att de som äger den disponerar den:

- Indirekt ägande i föreningsform – en ekonomisk förening med stadgar som föreskriver föreningens syfte. Ett sådant syfte kan vara att äga mark

som arrenderas ut till bostadsarrenden enligt en specifik princip. Syftet regleras av stadgarna. Dessa kan ändras om föreningen fattar beslut om det, men det finns en möjlighet att införa formuleringar i stadgarna så att vissa paragrafer blir svåra att ändra.

- Indirekt ägande i bolagsform – oftast aktiebolag med aktieägaravtal som reglerar hur vinsten ska fördelas eller återinvesteras och vilken avsikt man har med sin förvaltning. Möjligheterna att ändra ett aktieägaravtal och förändra syftet är stora, vilket är en risk om syftet är att långsiktigt låsa ett samhällsnyttigt ändamål.

#### - Mark som ägs tillsammans av dem som disponerar den

- Direkt ägande i procentandel av markinnehavet genom ett samägaravtal som reglerar samägandet. Samägandets grundprinciper kan ändras om ägarna är överens. Möjligheterna att ändra ett samägaravtal och förändra syftet är stora, vilket är en risk om syftet är att låsa en ideologi.
- En ideell förening med syfte att äga en fastighet och arrendera ut mark till medlemmarna. Återigen regleras syftet i stadgarna som ju kan ändras.

#### Andra alternativ till ägandeskap för mark är...

- **Stiftelse.** En stiftelse kan bildas om det finns ett stiftelsekapital som doneras för att starta stiftelsen. Detta kan användas exempelvis för att införskaffa mark eller utgöras av marken självt. Stiftelsens uppgift är att förvalta tillgången så som donatorn har föreskrivit i stiftelsestatuterna som formas när den bildas.

I statuterna finns även regler för hur styrningen ska ske, det vill säga hur styrelsen ska väljas. Permutation av stiftelsestatuter, det vill säga förändring av de ursprungliga statuterna, är svårt att genomföra och godkänns endast om ändringen ligger i linje med donatorns syfte. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för stiftelserna.

#### - Bostadsrättsförening eller kooperativ hyresrättsförening.

Här är normen att det är föreningen som äger byggnaden och ansvaret mellan bostadsinnehavare och förening regleras i planen. En potentiell möjlighet, som är oprövat, är att gränsdragningen mellan innehavare och förening går vid marken, så att respektive innehavare själv kan bygga sitt hus. Föreningen erbjuder då nyttjanderätt för marken enbart. Föreningen kan ha en tydlig värdegrund i sin plan. Planen ska passera granskning hos intygsgivare och Boverket för att ändring ska kunna ske vilket är reglerat i lagstiftningen.

#### - Ideell förening som har som uppgift att arrendera ut marken.

Särskilda föreskrifter för föreningens medlemmar kan läggas in i stadgarna, till exempel regler för överlåtelser.

#### Fördelar och nackdelar med olika sätt att organisera

Vi har redan listat kort olika associationsformer som kan passa för en markgemenskap i Sverige. Vi kommer här kort gå lite mer på djupet kring olika vägar för organisering och saker som grundare bör ha i åtanke.

#### Stiftelsen som grundform:

- En stiftelse äger marken och arrenderar ut den till dem som bygger. Regler för försäljningspriser avtalas i arrendeupplåtelsen. Dessa behöver vara förenliga med skälighetsprincipen. Den som donerar en tillgång till stiftelsen förlorar kontrollen över de donerade medlen och kan inte kräva någon avkastning på sin donation. Denna lösning passar om det finns filantropiska intressen som vill donera mark eller pengar för förvärv av mark. Stiftelsen kan belåna egendomen, ta emot donationer och dela ut stipendier med mera om det är i linje med statuterna. En nackdel med stiftelsen är att utomstående har låg insyn och styrelsen har lågt ansvarsskydd.

Kommentar: Reglering av försäljningspriserna skulle vid en rättsprövning kunna bedömas som oskäliga. Dock torde prövningen kunna ta hänsyn till att arrendatorn ingår i ett självvalt koncept med huvudsyfte att begränsa spekulation i försäljningspriset. Risken kan mildras genom en ideell förening som kompletterar enligt ovan beskrivet koncept, där arrendatorn blir medlem och därmed frivilligt godkänner spekulationsbegränsningen. Därav den tidigare rekommendationen att reglera både i arrendeavtal och via stadgarna i en ideell eller ekonomisk förening.

Byggnation sker av arrendatorena. Stiftelsen kan underlätta upphandling, besluta om standardiserade husmodeller med mera om så är önskvärt. Om den kompletterande föreningen är en ekonomisk förening kan denna potentiellt agera byggherre om medlemmarna önskar det.



Alversjö ägs av en markgemenskap som vill kunna skapa både stora och små events av medlemmarna och projekt året runt. Det inleddes med Borderland.land-projektet som startade 2020 när pandemin slog till och eventet "The Borderland" ställdes in. Några medlemmar föreslog att istället för att återbetala sitt medlemskap, så kunde dessa pengar gå till att köpa mark. 25 % stöttade förslaget och gemenskapen säkrade sin första miljon till markprojektet.

Det slutgiltiga köpet genomfördes via donationer, lån inom gemenskapen och ett banklån som delades av tre privatpersoner. Eftersom marken ägdes av Allmänna arvsfonden kunde ett AB ta över ägandet av fastigheten, i enlighet med jordförvärvslagen. Målet är att överföra ägandet till en stiftelse för att säkra det långsiktiga syftet med marken; att utveckla platsen för naturvård, kultur, konst och samskapande. Foto: Mäklaren

## Föreningen som grundform:

- En förening bildas för ägandet av marken. Denna kan vara en:

o Ideell förening, vars stadgar föreskriver att föreningens syfte är att erbjuda mark till medlemmarna för byggnation av bostäder. Syftet är ideellt och till för medlemmarna, alltså inte vinstdrivande. Överlåtelse av bebyggda arrendetomter får ske enligt en prismodell utformad för en markgemenskap med överkomliga bostäder. Här behöver man fundera över om även andra personer kan vara med i föreningen och om det kan vara samma förening som driver flera olika byggprojekt.

Kommentar: Fördelen här är att vid en rättsprövning har medlemmen godkänt stadgarna i sitt medlemskap så det blir svårt att hävda att försäljning ska ske till någon annan prismodell än det som står i stadgarna.

o Ekonomisk förening, vars syfte är att finansiera markförvärv och upplåta arrendetomter till ett rimligt pris till medlemmar. Här kan föreningen vara mer affärsinriktad och upplåta andelar till finansörer så det blir en typ av crowdfunding. Man skulle också kunna bilda en avgiftsbelagd tomtkö. En medlem skulle dessutom kunna få avkastning på sin andel i form av förlagsandel eller som investerande medlem, alternativt genom ränta på skuldebrev. Föreningens stadgar föreskriver hur upplåtelser och överlåtelser sker och efter vilken prismodell samt vilka paragrafer som inte utan svårighet får ändras. Viktigt att skriva in i stadgarna att full konsensus från samtliga medlemmar krävs på föreningsstämman för att ändra den samhällsnyttiga markpolicyn.

Kommentar: Fördelen här är exempelvis att en engagerad lokalbefolkning kan engagera sig i föreningen i tidigt skede, låna ut pengar till föreningen med avkastning och ändå få ett trevligt boende senare i livet.

## Bolaget som grundform:

- Ett AB (svb) används som associationsform. Utdelning får ske till aktieägare motsvarande statslåneräntan + 1%, vilket möjliggör en viss ersättning till investerare. Vinstutdelning kan även spärras helt i bolagsordningen. Vidare har aktieägare möjlighet att tillföra särskilt villkorat eller ovillkorat aktieägarkapital till bolaget vilket ökar möjligheterna till gräsrotsfinansiering. Vidare går tillgångarna i ett likviderat AB (svb) normalt sett till Allmänna Arvsfonden. Till skillnad från stiftelseformen har AB (svb) ett bra skydd för styrelsen under normala affärsförhållanden. Viktigt att skriva in i bolagsordningen att full konsensus från samtliga medlemmar krävs på bolagsstämman för att ändra den samhällsnyttiga markpolicyn med permanent ägande.

Kommentar: Fördelen här är att både AB och AB (svb) betraktas mildare av bankerna än föreningar eftersom de är mer bekanta med bolagsformen AB. Det kan därför eventuellt vara lättare att ordna banklån. Till skillnad från AB och Ekonomisk förening är det också omöjligt att ändra vinstutdelningsbegränsningen i ett AB (svb) eftersom associationsformen är utformad att fungera så. Ytterligare en variant är ett vanligt AB som ägs av en ej vinstutdelande förening, så att vinsterna från AB går till den föreningen.

## Offentlighetens roll – markpolitik och stöd samt möjligheten med tomträtt och tomträttsstiftelser

När det gäller "Community Land Trusts" har som tidigare nämnts kommuner och regioner i andra länder varit medverkande för att få dem att etableras och överleva. Detta är snarare regel än undantag. De bidrar med allt från mark, lån, bidrag, driftstöd och tjänstemannastöd till att själva vara initierare och huvudsaklig operatör av markgemenskapen. I Burlington skapades till och med en särskild fond finansierad av fastighetsskatt. Denna fond har finansierat Champlain Housing Trusts utveckling långsiktigt.

På samma sätt som kommuner kan stötta bostadsutveckling via byggemskaper, lokala utvecklingsbolag AB (svb) och startgrupper för bogemskaper genom markpolitik, tjänstemannastöd, kommunal borgen och ibland även via sina kommunala bostadsbolag, kan markgemenskaper för överkomliga bostäder sannolikt stödjas på liknande vis. Det gäller bara att man från kommunalt håll vågar vara kreativ och gå före. Frågor som hemlöshet och trygghetsboende för äldre ligger på kommunens bord och i detta är markgemenskaper, exempelvis Community Land Trust-modellen, internationellt sett redan väl beprövade verktyg.

De flesta associationsformer och komponenter för en social affärsmodell för en markgemenskap som belyses i denna rapport kan sannolikt främjas eller etableras av en kommun. Att bli medlem i ECLTN och delta i dess aktiviteter skulle kunna vara en bra början för svenska kommuner att undersöka möjligheterna. Utgår vi från ECLTN:s definition av CLT som vi tog del av tidigare i rapporten så kan även mark ägd av kommuner som upplåts på väldigt lång tid utgöra en grund för modellen. Här har vi sett att upplåtelse på bostadsarrende är mest lämpligt vilket vi återkommer till nedan. Andra former av markgemenskaper för överkomliga bostäder bör fungera med tomträtt. Jordabalken sätter vissa begränsningar för avtalsperioderna för tomträtt men löpande förnyelser är fullt möjliga över lång tid.



Svenska Kyrkan är en stor idéburen markägare i Sverige.  
Foto: Malin Åhman

I jordabalkens kapitel 13 finns även en intressant möjlighet att etablera tomträttsstiftelser:

**“2 § Tomträtt får upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo. Om regeringen för ett särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas även i en fastighet som tillhör en stiftelse.”**

Enligt kommunikation med Regeringskansliet är denna möjlighet sannolikt otestad i Sverige, än så länge. Som lagtexten är skriven verkar det som att vem som helst kan skapa en markägande stiftelse och begära tillstånd från regeringen att upplåta mark enligt reglerna för tomträtt, som beskrivs i kapitel 13 av jordabalken. Detta kan mycket väl stämma. Enligt kontakten med Regeringskansliet är det dock troligt att en sådan ansökan skulle vara enklare att få igenom för en offentlig instans.

Det bör dock finnas flera fördelar för en kommun att etablera en tomträttsstiftelse. Den första är att marken då kan låsas för ett permanent samhällsnyttigt ändamål. Det finns då ingen eller väldigt låg möjlighet för politiken att i framtiden sälja ut den gemensamma marken som avsatts för detta syfte. Den andra fördelen är att då tomträttsstiftelsen skulle vara inom kommunens regi skulle särskilda satsningar med sannolikhet lättare kunna genomföras i att stötta dess verksamhet, såsom ekonomiskt stöd, gemensamma aktiviteter, kommunikation, projektsamverkan med

mera. Den tredje fördelen är att när det gäller själva kärninvesteringen så är den en engångsinvestering - förutsatt att den sociala affärsmodellen som används är hållbar över tid.

Nackdelen i sammanhanget med tomträtt/tomträttsstiftelse är att jordabalken enligt 13 kap gör det svårt att skriva in försäljningsregleringar i tomträttsavtalet.

“6 § Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. Ej heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna.”

Utifrån detta måste sannolikt en markgemenskap baserad på tomträtt arbeta med andra metoder än Champlain Housing Trust-modellen för att främja överkomliga bostäder (vilket beskrivs i andra delar av denna rapport). Detta oavsett om det gäller en kommunal, statlig eller en från offentligheten fristående tomträttsstiftelse. Bostadsarrende, vare sig privat eller offentligt upplåtet, bör dock kunna fungera med Champlain Housing Trust-modellen och dess "spekulationsspärr" i arrendeavtalet.

Möjligheten att skriva in sociala klausuler i tomträttsavtalet finns dock för kommuner, vilket genom sin ekonomiska inverkan på markanvändningen kan ge kommunen möjlighet att "marknadsmässig" hålla en lägre avgäldsnivå, i enlighet med kommunallagens likabehandlingsprincip. Detta utifrån våra samtal med ovan nämnda jurist hos SKR. Om tomträttsstiftelsen är statlig eller helt idéburen bör kommunallagen inte vara en tröskel för prissättning på avgälderna. Men lägre avgälder kan i värsta fall driva upp priset på tomträttsavtalen, vars vidareförsäljning kommunen/tomträttsstiftelsen inte får reglera enligt jordabalken (enligt ovan). Därmed kan det vara en bra idé att se till att ägaren av tomträttsavtalet är en ej vinstdrivande idéburen bostadsaktör eller en allmännytta som inte säljer avtalet vidare.

Om en offentlig tomträttsstiftelse lyckas bli självfinansierande kan kommunen/staten, i den bästa av världar, lägga mer av skattebetalarnas pengar på andra saker medan tomträttsstiftelsen sköter sig själv. Fram till dess lär dock stöd och investeringar åt stiftelsen behöva ske. Självfallet kan olika boendemodeller (utom ägarlägenheter) blandas på stiftelsens mark, om så önskas. Vissa kan vara marknadsmässiga eller ha andra hållbarhetsinriktningar, andra kan vara prismässigt överkomliga för människor i utsatt ekonomisk situation.

Det finns en annan stor fördel med tomträtt för den som ska bygga på marken - tomträttsavtalet går, till skillnad från ett bostadsarrendeavtal vid byggnation på ofri grund, att pantsätta för innehavaren. Genom att ha ett sådant pantbrev underlättas relationen till banken, för den som ska bygga. En tomträttsstiftelse kanske även kan upplåta mot bostadsarrende i fall där detta kan passa bättre, exempelvis om man vill tillämpa Champlain Housing Trust-modellen i vissa bostadsbestånd.

Förutom ovanstående fördelar kunde en "tomträttsstiftelse" vara fristående på ett sätt som underlättar flexibel finansiering, exempelvis med stöd från impact investerare och filantroper. Vidare skulle sociala utfallskontrakt, sociala obligationer och andra innovativa finansieringslösningar som kommuner idag använder sig av, kunna bidra i finansieringen, om det finns en kommunal koppling. En stark finansieringsgrund skulle sannolikt även kunna vara Kommuninvest.

**Vi kan också kika på andra exempel, exempelvis Finland som idag ligger före Sverige när det gäller att motverka långsiktig strukturell hemlöshet. Detta sker bland annat med markpolitik och statligt finansieringsstöd för överkomliga bostäder. Helsingfors till exempel, anvisar idag cirka 25% av sin mark med långsiktig tomträtt till överkomliga bostäder, som sedan uppförs och förvaltas via kommunala bostadsbolag eller privata bostadsbolag – som i sin tur ofta anlitar en idéburen aktör för just sådana projekt. En känd sådan aktör är den framgångsrika Y-stiftelsen, som var tidigt ute med konceptet "bostad först". Ett koncept som idag används på flera platser i Sverige, ofta i samverkan med Stadsmissionen.**



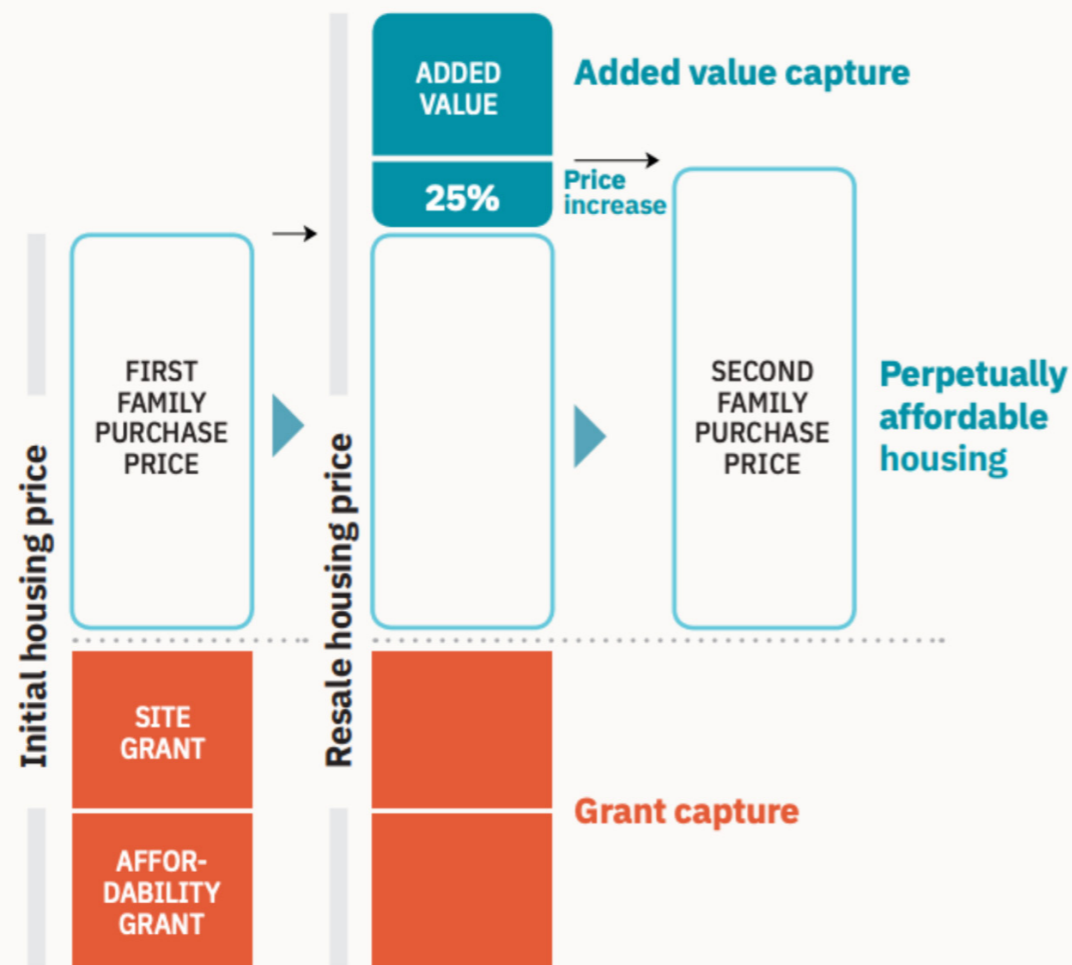
Det storskaliga kollektivhuset Stolplyckan i Linköping ägs av allmännyttan Stångåstaden och har en unik samverkansmodell med Linköpings kommun. Huset har vanliga hyreslägenheter liksom LSS- och trygghetsboenden samt 2000kvm gemensamhetsyta som delas av de mellan 300-400 hyresgästerna (beroende på beläggningsgrad). Alla boende är med i den ideella kollektivhusföreningen som organiserar gemenskapen i huset.

En idéburen startgrupp under 1970-talet etablerade samverkan med kommunen vilket ledde till husets uppförande i början av 1980-talet. Kollektivhusföreningen har tillgång till gemensamhetsytorna på kvällar och helger, kommunens omsorgsverksamheter under kontorstid.

Överkomliga lägenheter saknas i huset, sannolikt eftersom detta inte varit tradition i Sverige. Efter en omfattande renovering har hyrorna dessutom gått upp. Men konceptet har bevisat sin sociala hållbarhet och skulle kunna vara en inspiration för markanvändning inom ramen för en framtida Community Land Trust eller annan markgemenskap i Sverige. Den sociala inkluderingen i Stolplyckan är unikt väl organiserad.

Foto: Coompanion Östergötland

## RESALE FORMULA: A CONTROL MECHANISM



En offentlig grundfinansiering har möjliggjort införandet av Champlain Housing Trust-modellen i Europa. Både markanskaffning och byggnation har erhållit offentligt stöd.

Foto: SHICC, "URBAN LAND TRUST IN EUROPE", interegprojekt 2017-2021.

Andra behov i kommunen skulle också kunna främjas via en sådan markgemenskapsmodell, såsom idrottshallar, parker, stadsodlingar, mark till regenerativ livsmedelsproduktion, subventionerade lokaler för föreningslivet eller start up-inkubatorer inom näringslivet med mera. Allt beroende på lokala behov. En sådan stiftelse skulle även kunna agera själv som finansiär av idéburna bostadsprojekt för subventionerade bostäder eller på andra sätt agera sociala investerare på den egna marken eller andra delar av kommunen - i alla fall efter ett par år när den passerat break even och börjat gå med överskott. Tänker vi att tomträttsstiftelsen agerar i generationer framåt är inget av ovanstående en omöjlighet, tvärtom. Som alltid kommer såklart god ledning och förvaltning att krävas för att nå hållbarhet och framgång, både på kort och lång sikt. Läs gärna mer om Letchworth Garden City Heritage Foundation för inspiration.

Vidare så verkar det inte finnas något som hindrar att regeringen ger i uppdrag åt lämplig statlig instans att skapa en nationell tomträttsstiftelse eller annan lösning för markgemenskap. Det bör vara i syfte att i första hand erbjuda mark till överkomliga bostäder, men kanske även till hållbar bostads- och stadsdelsutveckling generellt. En sådan nationell stiftelse skulle kunna verka i olika delar av landet där överkomliga bostäder behövs och därtill kunna

främja bostadsutveckling på landsbygden, till exempel överkomliga hyreslägenheter för äldre som efter deras inflyttning främjar lokala flyttkedjor. Det skulle även kunna vara en strategi för att främja en egna-hemsrörelse.

Genom en strategi där intäkter i attraktiva lägen kan användas för att främja utveckling i mindre attraktiva lägen, där bostäder behövs, men få vill bygga, kan den nationella ansatsen ge en hävstång som kommunala tomträttsstiftelser/markgemenskaper sannolikt inte kan uppnå. Vid en statlig koppling skulle en tomträttsstiftelse eller annan lösning för markgemenskap kanske kunna samverka med aktörer som SBAB och Statens Bostadsomvandling. Därmed skapas ett nytt verktyg som direkt kan haka i befintliga statliga strukturer.

En kombinationslösning där kommunala tomträttsstiftelser och CLT:s verkar lokalt och den statliga kompletterar nationellt vore troligen det mest intressanta och kraftfulla. Särskilt om sådana lösningar kompletteras med fristående idéburna markgemenskaper i olika former runt om i landet, mer eller mindre offentligt stöttade.



**Bilden visar Flynn Ave. Co-op i Burlington med 28 kooperativa överkomliga boenden. De vidareförsäljningsvillkor som gör dessa boenden permanent överkomliga verkar tyvärr inte förenliga med svenska tomträttsinstitutet. Detta på grund av kap 13, § 6 i jordabalken.**

**Upplåtelse på bostadsarrende bör kunna fungera bättre för den kommun eller annan offentlig instans som vill testa Champlain Housing Trust-modellen.**

Foto: Champlain Housing Trust.

Varje social affärsmodell som innefattar tomträtt måste dock ta höjd för den avgäldsjustering som sker vart tionde år. Detta kan vara utmanande om inriktningen är överkomliga bostäder. Samtidigt har vi påvisat lösningar som eventuellt skulle kunna mitigera detta för åtminstone en statlig eller idéburen tomträttsstiftelse som inte lyder under kommunallagens likabehandlingsprincip, exempelvis avgäldsåterbäring till boende med särskilda behov. Vissa CLT:s har rådgivning och kurser i privatekonomi för sina boende vilket skulle kunna vara en möjlighet även i detta. Den dagen idéburna markgemenskaper för överkomliga bostäder börjat komma igång och visat sin nytta i Sverige finns även möjligheter för offentlig sektor på nationell nivå att titta på investeringsstöd (likt exempelvis Burlington och Bryssel), kreditgarantier och skatteavdrag (likt Belgien) med mera för den här typen av samhällsnyttiga verksamheter. Ett första viktigt steg är sannolikt att erbjuda finansiellt stöd till byggnation på ofri grund i någon form, exempelvis kreditgarantier eller investeringsstöd via Boverket.

Avslutningsvis finns en kraftfull reform som staten kan överväga för att finansiera stöd till inte bara idéburen gemensam bostadsförsörjning för överkomliga bostäder, utan även stöd till kommuner till en ökad detaljplaneringstakt av öppna och flexibla detaljplaner samt till ett stärkt statligt bostadsbidrag. Kanske även till andra insatser för att motverka akut och strukturell hemlöshet. Detta är en statlig markvärdesskatt, som komplement till den kommunala fastighetsavgiften. Den bör initialt vara låg och beräknad utifrån markens arrendevärde (inte markpriset).

Undantag från markvärdesskatten bör ges till aktörer med ett långsiktigt och samhällsnyttigt markägande utan spekulationsmöjligheter för enskilda. Detta undantag skulle då inkludera offentlig sektor, kooperativa hyresrättsföreningar, AB (svb), ideella föreningar och samhällsnyttiga stiftelser. Genom detta undantag skulle ett ökat långsiktigt och samhällsnyttigt markägande utan privata spekulationsmöjligheter främjas indirekt.

Eftersom offentlig sektor är en stor markägare, liksom delar av idéburen sektor, så kommer ett undantag enligt ovan att sänka markvärdesskattens intäkter en del vilket påverkar vad den kan finansiera i slutändan. En utredning behöver fastställa exakta skattenivåer och vilka intäkter detta kan inbringa. Likväl andra utformningar som gör skatten mer politiskt gångbar, exempelvis möjligheten att skjuta upp skatten för vissa målgrupper och så vidare. Mindre kostsamma alternativ än ovanstående stödförslag kan också övervägas om så önskas.

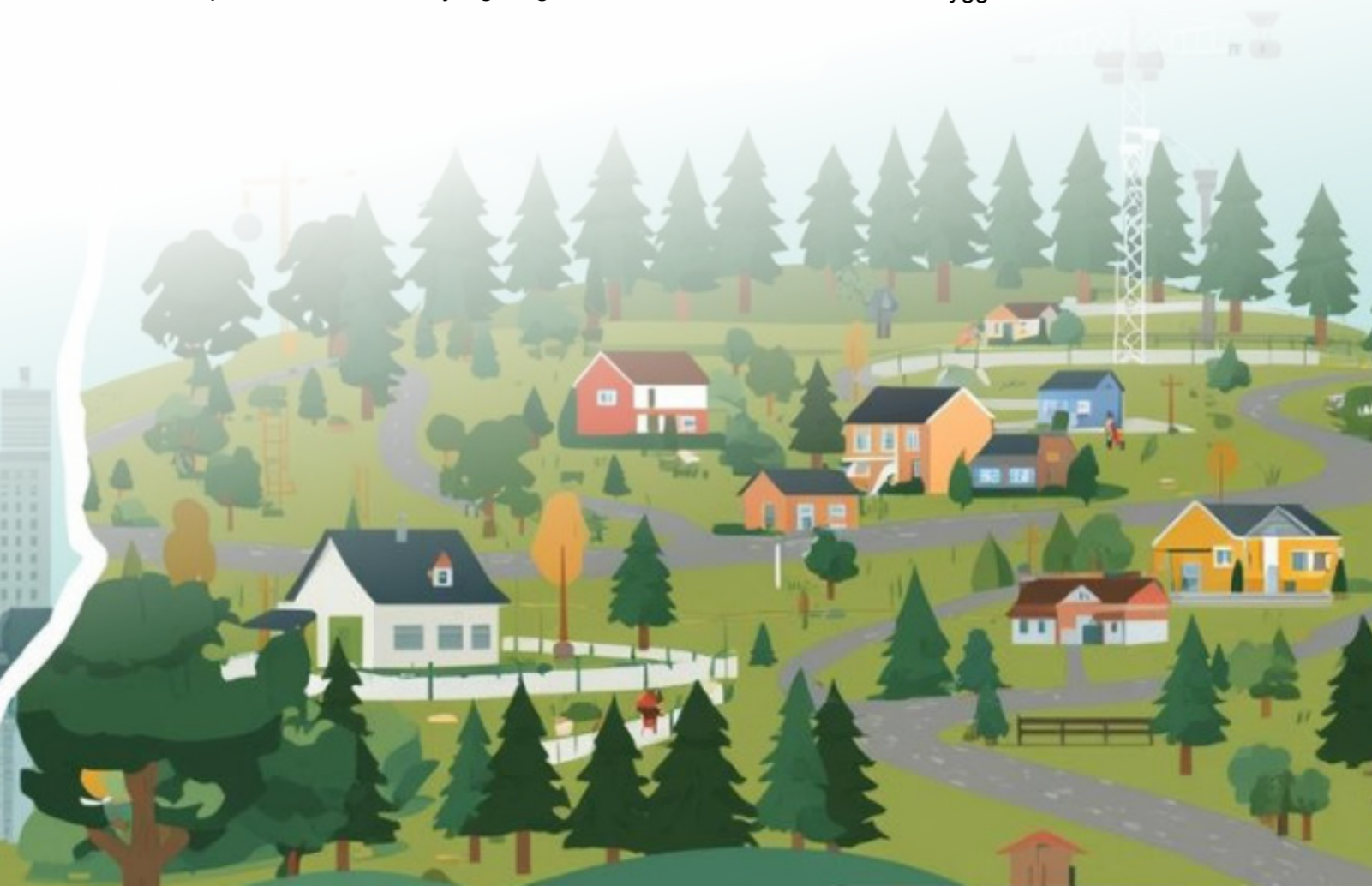
Ett billigare alternativ (eller komplement om medel finnes) till att stödfinansiera kommunernas planprocesser kan vara att införa ett bidrag riktat till idéburna gemensamma bostadsaktörer för att finansiera byggherredriven detaljplanering, så kan de själva se till att arbetet blir utfört på ett anpassat sätt. Tillgången till lämpliga tomter för denna sektor är idag en tydlig utmaning. I denna utmaning spelat markvärdesskatten också in genom att motverka hamstring av byggbar mark.

### **Effektiva byggpriser och utmaningen med ofri grund**

Även om en markgemenskap tillhandahåller mark till överkomligt pris så måste arrendatorn ha råd att bygga. Både i urbana och rurala lägen är byggkostnaderna höga idag. På många håll i landet är byggkostnaden per kvadratmeter betydligt högre än att

köpa en redan bebyggd fastighet till marknadspris. Detta gör att det främst är i områden med höga markvärden och därmed höga marknadspriser för bebyggda fastigheter som efterfrågan på markgemenskaper för överkomliga bostäder blir aktuell. I lägen med lägre attraktivitet är det snarare svårigheten att finansiera ett köp av en redan befintlig bostad och höga energikostnader som förhindrar ekonomiskt utsatta personer från att hitta prismässigt överkomliga bostäder. I skrivande stund är det notoriskt svårt att realisera bygggemenskaper, både på landet och framförallt i staden, med överkomliga hyror från start. Bygggemenskaper är idag projekt som realiserar av och för mer eller mindre välbeställda personer. Med det sagt ska vi inte ge upp. När privat spekulation omöjliggörs för en fastighet kan kostnaderna för en bostad i den fastigheten bli mer överkomliga över tid, jämfört med andra hyreshus i samma område. Detta förutsatt att det generella fastighetsvärdet i området stiger. Därför är det värt att satsa på dessa lösningar ur ett långsiktigt perspektiv. Vi vet att användardrivna idéburna bostadsaktörer, som bygggemenskaper och bogemenskaper, ofta kan främja prisbild och kvalitet i boenden generellt.

Kombinerat med en markgemenskap finns goda helhetseffekter att förvänta sig, som sagt över tid. Vi kan alltså bygga dyrt idag till oss själva, och samtidigt lägga grunden för överkomlighet åt andra i framtiden. Genom sin idéella förening ("community:t") kan markgemenskapen också stötta startgrupper på olika sätt för att hålla ned byggkostnader.





Glad självbyggare hos Egnahemsfabriken på Tjörn. Foto: Egnahemsfabriken

Nytt självbyggt Tiny House från insidan. Foto: Egnahemsfabriken

### Några metoder för att hålla nere priset på byggnation är

- Bilda en gemenskap för upphandling av bygget, via en ekonomisk förening eller lokalt utvecklingsbolag AB (svb). Att välja totalentreprenad med fast pris eller factoring (förtroendeentreprenad) kan vara bra strategier,
- Besluta om standardmodeller, vilket minskar kostnaden för projektering. Kanske kan markgemenskapen stötta med standardritningar till grupper?
- Delta i byggandet och lära av varandra i gemenskap och via utbildningar– markanläggning, handräckning, byggstöd etcetera. Markgemenskapen kan stötta självbyggeri och ideella byggteam, så kallade ”byggbrigader”.
- Återbruk kan vara en metod att hålla ner byggpriser. Markgemenskapen kan samverka med återbruksaktörer och erbjuda standardlösningar åt sina arrendatorer. Här kan man bli inspirerad av exempelvis Superuse i Nederländerna.<sup>95</sup>

En viktig och återkommande fråga för samverkan med arrendatorer är byggnation på ofri grund. I Sverige, till skillnad från många andra länder, är banksektorn ofta mycket tveksam till att låna ut medel om byggherren inte äger tomten själv, alternativt har ett kommunalt tomträttsavtal (som kan pantsättas). Konceptet med markgemenskaper förutsätter därmed att det finns finansiärer som är beredda att låna ut till lös egendom, alternativt att markägaren själv (markgemenskapen) kan ställa ut pant eller borgen till arrendatorerna.

Kanske måste markgemenskapen själv i värsta fall ta ett lån med marken som säkerhet och sen låna ut dessa medel till arrendatorn för att den ska kunna bygga, eller gå in som investerare i projektet. En markgemenskap med god ekonomi som har samhällsnytta i målsättningen för verksamheten kanske skulle kunna standardisera ett sådant stöd. Vidare kan vissa banker kanske tänka sig att till en viss nivå låna ut pengar med lös egendom som pant – i det här fallet en arrendators byggnader eller byggprojekt. Att arrendatorn får ett pantbrev/lån av markgemenskapen och att banken till viss grad accepterar lös egendom som pant löser dock inte nödvändigtvis hela utmaningen med totalfinansieringen. Detta är fortfarande en udda lösning som riskerar högre riskpremier och lägre finansieringsnivåer. Genom att skapa ”proof of concept” och bygga relationer så bör detta kunna bli bättre med tiden. Det har exempel från andra länder visat. I skrivande stund är detta dock en tydlig utmaning för att etablera markgemenskaper i Sverige.

Andra finansieringskällor bör undersökas och fördömligt vore såklart om det hade funnits offentliga stöd till detta.

Internationellt är det inte ovanligt att CLT:s bygger själva och sedan säljer av till de boende, men behåller marken. I Sverige fungerar dock inte detta rakt av. Om mark och byggnad hamnar i samma ägares hand kan de inte separeras till olika ägare i senare skede. Byggnaden blir då fastighetstillbehör, det vill säga fast egendom. Att skapa en 3d-fastighet av projektet skulle kanske kunna möjliggöra en delning av hus och mark, längre fram. En annan lösning på detta skulle kunna vara att markgemenskapen äger ett separat byggbolag som ombesörjer byggnationen, företrädesvis i samverkan med de framtida boende. När byggnationen är klar säljer byggbolaget huset eller husen till gällande idéburna organisationer eller privatpersoner som ska förvalta och upplåta dem, eller bo i dem direkt. Då målgruppen är människor i ekonomiskt utsatt situation kan det vara lämpligt att undersöka hyrköp som ett sätt att minska det initiala kapitalbehovet hos köparen, det vill säga den eller de framtida boende. I ett sådant scenario måste byggbolaget skapa en delad affärsmodell där det förutom byggbolag även agerar socialt bostadsbolag.

I övrigt kan markgemenskapen samarbeta med allt från byggemenskaper, lokala utvecklingsbolag AB (svb), självbyggare, privata bygg- och bostadsbolag och kanske till och med allmännyttor, för att få bostadshus och andra byggnader uppförda och förvaltade på marken.

95 <https://www.superuse-studios.com/about-us/>



Foto: Egnahemsfabriken



**Hos Egnahemsfabriken på Tjörn samverkas kooperativt kring självbyggeri av småhus. Man anordnar även byggbrigader där volontärer hjälper till i byggandet på ideell basis.**

Foto: Egnahemsfabriken

### **Kostnadsposter under byggskedet och förhållandet mellan parterna**

När formen för markgemenskapen beslutats och konceptet etablerats samt beskrivits i en plan med budget och handlingsplan för inköp och utarrendering av mark, är det dags att börja samverka med de som ska bygga (om inte markgemenskapen äger ett byggbolag själv). Nu behöver även finansiärer knytas till projektet.

Finansiering behöver ske av:

- Markförvärv – via donation, arv, eget kapital, lån eller investerare. Även byggherren kan medfinansiera i utbyte mot exempelvis lägre arrende under ett antal år, motsvarande satsat kapital.
- Projektledning – bygglov, projektledare/projektlots
- Projektering – arkitekt, konstruktion, el, VVS, ventilation, etcetera
- Markarbeten – maskiner, material, etcetera. Ibland behövs specialkompetenser inom till exempel sprängning eller pålning.
- Byggnation – arbetsledning och arbetsmiljöansvar, byggherreansvar, material, etcetera
- Marknadsföring av projektet, samordning av bostadskö, etcetera
- Fördelningen mellan markägare och arrendatorer klargörs i planen och kan variera mellan olika ansvarsfördelningar:
- Markägaren ansvarar för projektet, byggnationen och arrenderar ut färdiga bebyggda tomter. Här har markgemenskapen ett eget externt bygg- och bostadsbolag så att ägandet av mark och byggnader separeras. Villor och flerbostadshus säljs, marken behålls.
- Markägaren ansvarar för markförvärv och arrenderar ut obebyggda tomter förberedda för anslutning till vatten, avlopp, el med mera. Arrendatorn projekterar och bygger i egen regi. Markägaren kan vara långivare till arrendatorerna för bygget eller godkänna pant i fastigheten (liknande pantsättning i en BRF). Alternativt kan det finnas en eller flera samverkanspartners för finansiering.
- Markägaren ansvarar enbart för förvärv av marken och upprättande av arrendeavtalen, arrendatorn står själv för byggfinansiering, bygglov och byggansvaret, inkl. markarbeten och anslutningar till vatten, avlopp, el med mera

### **Boendekostnader - vad kan göras tillsammans?**

Boendekostnaderna kan påverkas dels under byggnationen, dels under förvaltningsperioden. Förutom att arbeta med markfrågan under byggtiden och priset för byggnation behöver boendekostnaden för driften optimeras. Samverkan mellan arrendator och markägare kan exempelvis stimulera till delningsekonomi där så är möjligt för att minska kostnaderna för de boende. Den föreslagna föreningen för "community:t" på markgemenskapens mark borde vara lämplig för att organisera detta. Det kan vara:

- Gemensamhetslokaler för att effektivisera boyta, exempelvis festlokal, verkstad, gym och odlingsytor, där vissa kanske också kan hyras ut mot betalning också.
- Delningsekonomi för sällan använda verktyg – gräsklippare, snöslunga, jordfräs, handtraktor, elcyklar, bilar och så vidare.
- Delningsekonomi för tjänster – fastighetsskötsel, sandning, plogning, hantverkare för underhållsätgärder, städtjänster, trädgårdsskötsel. De boende kan här lägga tid i utbyte mot lägre hyror. Under Samma Tak i Göteborg, Stolplyckan i Linköping samt Hästen KHR i Ockelbo, kan här utgöra exempel. Se [www.coompanion.se/bygga-bo](http://www.coompanion.se/bygga-bo) och Coompanion Sveriges Youtube-kanal för artiklar/videos.
- Energieffektivisering med gemensamma energilösningar – solceller, batteripark, vindkraft etcetera. Se [www.coompanion.se/energigemenskaper](http://www.coompanion.se/energigemenskaper) för tips.
- Gemensamma lösningar för vatten, avlopp, sophantering, bredband med mera för sänkta kostnader.



Hästen kooperativ hyresrättsförening (KHR) Ockelbo är ett exempel på delningsekonomi för tjänster där de boende hjälps åt!

Bild: Hästen KHR i Ockelbo

Tomtmarkens storlek kan vara allt från att man bara arrenderar där huset står men har rättighet att vistas på all mark (tänk exemplet fiskeläge där alla måste gå över marken för att ta sig till sitt hus) till att man har egen trädgård – villaträdgård eller trädgård i anslutning till flerbostadshus. Via gemenskapsbyggnader för alla på markgemenskapen kan delningsekonomi organiseras mellan bostadshus, likväl kan markgemenskapen erbjuda parkmiljö och mark för odling och småbruk. Sådana tillgångar främjar både social gemenskap, sänkta levnadskostnader och kanske kvalitativa livsmedel som odlas av de boende själva. I vissa fall kanske aktiviteter kan utvecklas till verksamheter som ger inkomster.

En utmaning är alltid kostnaden för att bygga gemenskapsytor. De boende måste därtill acceptera att lägga delar av sin hyra eller avgift "utanför det egna boendet" för att finansiera sådana extra tillgångar. Vanligt i kollektivhus är att 10% av hyran går till det gemensamma, med motsvarande minskning av lägenheten. Fördelen är att den hyrpoten ger tillgång till betydligt mer yta och tillgångar än minskningen av den egna bostaden.

## Hur en markgemenskap kan indexera marken

Det finns olika skolor i utlandet om hur en markgemenskap ska förhålla sig till indexeringen av arrendenivåerna. I denna fråga har varje markgemenskap en hel del att ta ställning till. Hur man väljer att indexera arrendet beror på hur man vill påverka samhället, vilka ekonomiska betingelser man har och vilken målgrupp man riktar sig till. Nedan följer ett antal möjliga vägval.

Genom att beräkna arrendenivåerna utifrån den initiala köpeskillingen för marken, exempelvis 3–4%, och sedan inte ändra detta kan billiga arrenden genereras över tid i takt med att värdet på markvärdet i lokalsamhället stiger och inflationen gör sitt, särskilt i attraktiva lägen. Detta är extremt fördelaktigt för de boende, särskilt de som flyttar in efter ett antal år. Frågan är dock om intäkterna räcker i detta generösa exempel för att drifva markgemenskapen och särskilt om man vill generera intäkter till nya markinköp. Någon form av uppindexering, som minst utifrån inflationen (troligen mer), bör nog finnas för en hållbar affärsmodell. Men vissa tomter kan säkert subventioneras extra generöst på detta vis om andra tomter drar in överskott som kompensation.

Vissa menar å andra sidan att arrendet alltid ska vara marknadsmässigt med årliga justeringar. Överskottet från arrendeintäkterna kan då i stället fördelas på de boende i efterhand som arrendeåterbärningar och/eller brukas till sociala investeringar, filantropi eller välgörenhet. Genom detta vet markgemenskapen att man alltid har intäkter med maximal potential att skapa en god ekonomi för drift, avbetalning av skulder och genomföra nya markinköp – sen kan den spendera överskott på sociala ändamål när man vet att kapitalet finns. Fördelen är även att marknadsarrendet trycker ned vidareförsäljningspriset på arrendekontrakten. Det behövs då sannolikt ingen försäljningsspärr i avtalet, såsom i Champlain Housing Trust-modellen... hela spekulationsvärdet går ju då till markgemenskapen att fördela.

Sen har vi tomträten som har sina egna speciella förutsättningar. Tomträttinstitutet tillkom i den svenska lagstiftningen 1907 och har således funnits sedan 1908. Likt redan nämnt i rapporten så riktas det en

hel del kritik mot tomträttinstitutet idag på grund av att avgälderna justeras i perioder om 10 år där "chockhöjningar" gör att de boende får kraftigt höjda boendekostnader på kort tid. Sanningen är att befintlig modell ger en rabatt mot fastighetsindex, vilket i grund gynnar den som äger tomträtsavtalet. Om man är oförberedd hjälper detta dock inte hanteringen av den stora avgiftshöjning som kommer när 10 år har passerat, där kritikerna kanske inte alltid känt till den rabatt de har erhållit på totalkostnaden. Genom god förberedelse och sparande hade kanske vissa av "chockerna" kunnat mildras.

Vi gör ett räkneexempel: Om markvärdestegringen per år (jordräntan) antas vara 3% och markvärdet 1975 var 1000, skulle en tomträttshavare med 10-åriga avgäldsperioder utifrån de parametrarna ha betalat totalt 7 773 kr för åren 1975–2024.

För samma period skulle en arrendator av en tomt värd 1000 år 1975, med arrendeavgift om 3% av markvärdet justerad årligen med fastighetsprisindex, betala 9 723 kr. Det innebär att under perioden har tomträttssinnehavaren erhållit en rabatt om ca 25% genom att låsa avgälden i tioårsperioder.

Tomträten tillkom för att främja överkomliga boenden och vårt räkneexempel visar att den de facto har en tydlig subventionseffekt. Problemet är att jordräntan i storstäder stiger så kraftigt att chockerna blir kännbara ändå. Många efterfrågar idag att avgälderna ska justeras årligen vilket kräver ändring i jordabalken. Politiken har hittills visat sig ovillig att se över detta. Frågan är om nya strategier i hur tomträttinstitutet används kan motverka motståndet mot tomträten i opinionen? Genom att arbeta med tomträtsstiftelser och avgäldsåterbärning samt utbildning av tomträttssinnehavare om behovet av att spara långsiktigt till avgäldsjusteringarna kanske en viss förbättring skulle kunna ske? Utbildningar och policys för avgäldsåterbärning med mera är sådant som kan ombesörjas genom markgemenskapens ideella förening ("community:t"). Den politiska utmaningen i det fallet blir istället att få Regeringens godkännande för att etablera sådana stiftelser och såklart ett upplägg för att finansiera markägandet.

## Fastighetsprisindex finns tillgängligt sedan 1975.

Bild: IGB-projektet

Period	Index	Justerat markvärde	Årlig avgäld	Avgäld för perioden
1975–1984	59	1 000 kr	30 kr	300 kr
1985–1994	145,78	2 471 kr	74 kr	741 kr
1995–2004	233	3 949 kr	118 kr	1 185 kr
2005–2014	400,5	6 788 kr	204 kr	2 036 kr
2015–2024	690,5	11 703 kr	351 kr	3 511 kr

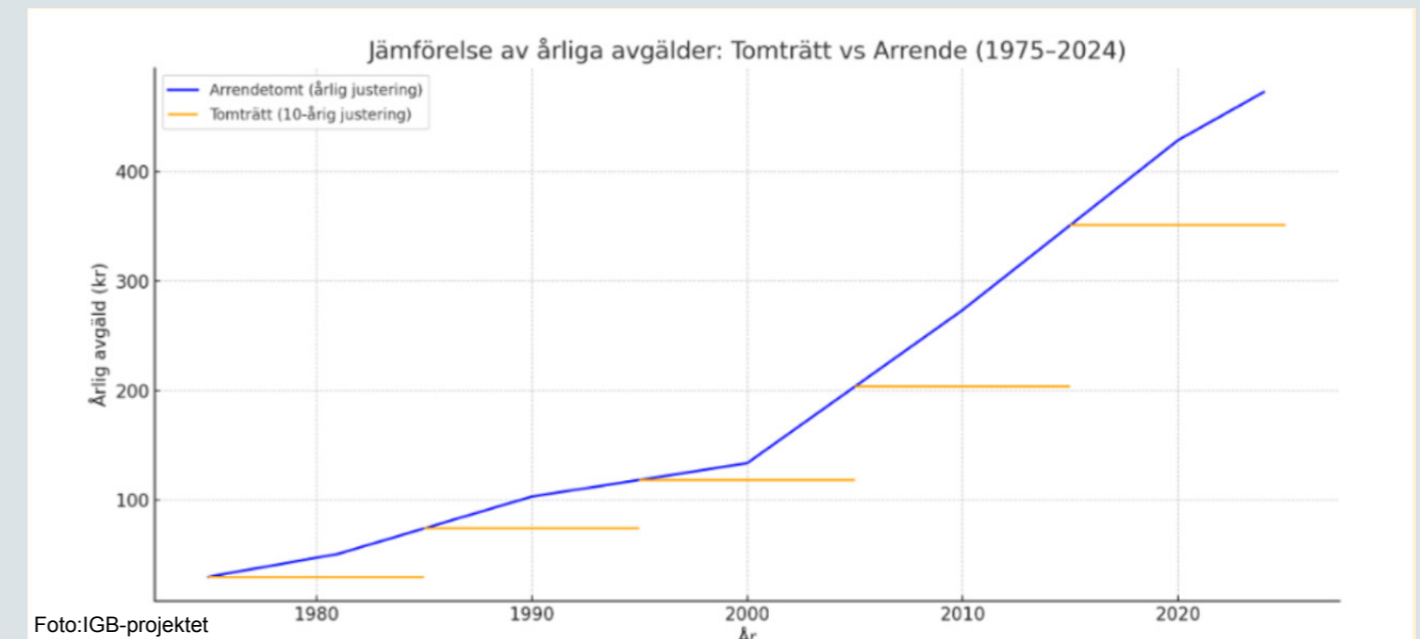


Foto:IGB-projektet

**Tomträttmodellen har historiskt skapat en subvention på runt 25% i jämförelse med marknadsmässigt bostadsarrende. Detta på grund av avgäldsjusteringar endast sker var 10:e år. Av samma anledning har modellen fått dåligt rykte i vissa sammanhang, eftersom kraftiga avgäldsökningar också blir en effekt.**

För att en markgemenskap ska ge bättre förutsättningar än tomträten och arrendetomten i exemplet skulle en eventuell indexering kunna kopplas till något som är mer direkt relaterat till de boendes vardag. En jämförelse visar att om man studerar Fastighetsprisindex sedan basåret 1981 har index för fastighetspriser ökat till 942, till skillnad från konsumentprisindex som under samma pris ökat till 416,2 (SCB). Det innebär att om arrendeavgiften räknas upp med till exempel konsumentprisindex i stället för fastighetsprisindex skulle priset för boende hållas nere och kopplas till familjernas levnadskostnader istället för markprisernas utveckling. Detta skulle sannolikt kunna vara en "lagom" lösning för indexeringen, i ett land som Sverige, för att uppnå prismässig överkomlighet i boendet.

Vad som återigen måste kommas ihåg i strävan efter att skapa låga boendekostnader är att låga markarrenden höjer värdet på arrendekontrakten. Även om arrendekontraktet har en försäljningsspärr på 25% av värdestegringen så skulle säljpriset rent tekniskt kunna budas upp av nya köpare, som då betalar mer i förskott för den framtida låga arrendenivån. De 25%-en blir helt enkelt mer värda. Med andra ord kommer markgemenskapen att bjuda den befintliga arrendatorn på ett högre säljpris på arrendekontraktet genom låga arrenden, vilket såklart innebär att en större del av markvärdet privatiseras än om arrendet varit högt och medlen istället gått till markgemenskapen att fördela samhällsnyttigt. Lös-

ningen är naturligtvis att inte tillåta budgivning vid vidareförsäljning av kontrakten utan beräkna säljpriset på andra sätt, samt att enbart människor med lägre inkomster får möjlighet att köpa dem. Ett alternativ kan även vara att kräva lägre privat avkastning än vanliga 25%, enligt Champlain Housing Trust-modellen, på det upptrissade värdet vid försäljning av arrendekontrakten. Kanske till och med 0%, men se då till att värderingen blir korrekt och rättvis. Det kan vara bättre att medge lite privat spekulationsvinst än att riskera att värderingen blir fel på ett sätt att den boende förlorar på försäljningen.

Det är alltid viktigt att förstå hur arrendenivåer och markpriser påverkas av den här typen av faktorer. För en markgemenskap är det såklart helt grundläggande. Precis som en sänkning av fastighetsskatt eller en markvärdesskatt höjer markpriserna i hela landet (till glädje för markägare och banker) så höjs värdet på arrendekontraktet av en sänkning av arrendenivån (till dubbel glädje för arrendatorn via en kombination av lägre månadskostnad och stigande tillgångsvärden på samma gång). En höjning av fastighetsskatt eller markvärdesskatt gör att människor får mindre möjlighet att buda upp priserna på fastigheter, och då sjunker markvärdena. Det är samma fenomen här fast på mikroekonomisk nivå. Ännu mer fördjupad kunskap kring detta finns att läsa i avsnittet "Försäljning av arrendetomt" längre ner.

## Möjliga index för omräkning av årsavgifter för en markgemenskap.

Index	Ansvarig	Beskrivning	Egenskaper
Konsumentprisindex (KPI)	Statistiska Centralbyrån SCB	Mäter prisutvecklingen för en varukorg månad för månad	-Vedertaget som omräkningstal för bland annat hyresavtal för lokaler, där ofta oktober månads nivå används för att justera hyresnivån från och med januari. -Representerar hushållens ekonomi och inte värdeutvecklingen på fastigheten.
Fastighetsprisindex (FastPI)	Statistiska Centralbyrån SCB	Mäter prisutvecklingen för småhus, fritidshus och lantbruk kvartalsvis	-Vedertaget som omräkningstal för bland annat tomträtter och arrendeavtal. -Representerar fastighetens värdeutveckling och inte hushållens ekonomi.
Mäklarstatistik	Svensk Mäklarstatistik som ägs av Mäklarsamfundet	Mäter prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter kommunvis	-Aktuell statistik per kommun -Representerar fastighetens värdeutveckling och inte hushållens ekonomi.

### Hur fastighetsmarknaden fungerar påverkar affärsmodellen.

Enligt David Ricardo fungerar fastighetsmarknaden så att när det bästa blir för dyrt väljer man det näst bästa.<sup>96</sup> Det driver i sin tur priserna på den näst bästa marken så att fler väljer att flytta ytterligare ett steg bortom de dyraste områdena. Till detta kommer det faktum att det ekonomiska systemet fortfarande är uppbyggt kring industrialismen och att det fortfarande finns en förväntan om att värden i centrala lägen alltid ska ligga högre än i perifera lägen. Detta gör att ekonomiskt utsatta personer skjuts längre bort från de mest attraktiva områdena vilket skapar segregation.

En fungerande markgemenskap för överkomliga bostäder skulle kunna motverka denna segregation från de attraktiva områdena och öka en socioekonomisk spridning geografiskt.

Fredrik Bruner beskriver hur en köpare även värdesätter faktorer såsom skönhet och hållbarhet, vilket i ett samhälle som är mindre beroende av industrialismens urbanisering väntas få effekter på prioriteringen av boendekostnader och boendekvalitet. Detta kan i sin tur bidra till att attraktiviteten utanför tätorten ökar.

Under covid-19 och den period som varit fram till dess att krav på att befinna sig på kontoret började komma tillbaka kunde effekter ses på bostadsmarknaden då det varit svårare att få till stånd försäljningar i centrala lägen och priser på landsbygden haft en mer positiv utveckling än de värdeminskningar som inträffat i exempelvis Stockholm. Exklusiva naturnära områden såsom Djursholm står sig dock ändå tämligen bra gentemot till exempel centrumnära bostadsrätter.<sup>97</sup>

I lägen med lägre attraktivitet är marknadspriset lägre både på mark för byggnation och för bebyggd mark och därmed i teorin mer överkomligt för ekonomiskt utsatta personer. Däremot bedöms ekonomiskt utsatta personer att utgöra en så pass hög risk att de svårigen får lånelöfte i de traditionella bankerna. Alternativa kreditinstitut med högre ränta har på senare tid specialiserat sig på att ta högre risk till en diskutabelt hög ränta, som exempelvis Bluestep och ibland med en nisch där säkerheten väger tyngre än betalningsförmågan, som exempelvis Svensk Hypotekspension som specialiserar sig på amorteringsfria lån till äldre med säkerhet i bostaden.

I skrivande stund har JAK Medlemsbank infört en möjlighet till blancolån till privatpersoner på upp till 250 000 SEK och 3 miljoner kronor för organisationer. Detta ger en viss möjlighet för personer utan eget kapital att låna till en insats i en kooperativ hyreslägenhet, liksom för en idéburen bostadsaktör att hitta tillskott till exempelvis bryggfinansiering eller förprospektering.<sup>98</sup>

Även Ekobanken, lokala sparbanker och andra kooperativa banker har utmärkt sig när det gäller lån till idéburna bostadsaktörer.

<sup>98</sup> <https://www.jak.se/varvagstjanster/varalan/bokoop/>

Enligt ovanstående skulle en markgemenskap med ekonomiska muskler kunna möjliggöra byggnation på ofri grund genom att vara långgivare eller erbjuda pant till arrendatorerna. För att trygga långgivaren behöver denna ha rätt att i första hand tvångsför sälja den lösa egendomen, det vill säga arrendeavtalet med byggnad, om betalning ej erhålls. I andra hand även marken som ägs och arrenderas ut av markgemenskapen. Se tidigare avsnitt med exempel på möjlig stadgeskrivning för att göra detta möjligt.

Utöver finansieringsproblematiken har senaste årens höga energikostnader och ökade tariffer för vatten, avlopp och sophämtning lett till ökade boendekostnader för fastighetsägare, såväl i enskilda småhus och bostadsrättsföreningar som för ägare till hyresfastigheter, där hyresvärdarna kräver hyreshöjningar som kompensation. Risken är att man överkompenserar av rädsla för ytterligare ökning. Detta är utmaningar som måste tas med i en affärsmodell för markgemenskap om målet är att skapa överkomliga bostäder.

<sup>96</sup> Arthur O'Sullivan, Urban Economics, kap 6. (McGraw-Hill/Irwin, ISBN 978-0-07-351147-4)

<sup>97</sup> Bruner F, Värdering av småhus och bostadsrätter, kap 4 (Studentlitteratur ISBN 978-91-44-11839-0)

Stenbackens boende och arbetskooperativ är ett arbetsintegrerande socialt företag i Söderhamn.

Foto: Stenbackens arbets- och boendekooperativ



### Livscykeln påverkar boendeval

Nästa steg berör frågan kring var i livscykeln man befinner sig. Ur livscykelperspektivet befinner sig ofta ekonomiskt svaga grupper i ett läge där hyresrätt av flera anledningar traditionellt varit ett prioriterat alternativ.

Unga som flyttar hemifrån saknar generellt möjlighet till belåning och behöver kunna flytta dit jobben finns. Det gör att en investering i eget hem hindrar flexibiliteten om man behöver vänta ut en försäljning. Däremot skulle sannolikt möjligheten att vara med och bygga sitt hem skapa en stolthet.

Kooperativa boenden för unga som liknar studentboende finns bland annat på Stenbackens boende och arbetskooperativ i Söderhamn, där samverkan mellan kommunens socialtjänst och föreningen

skapat ett korridorboende för unga med aktivitetsgaranti. Boendet förutsätter att de boende deltar i ett utbildningsprogram som del av aktivitetsgarantin. Unga par efter studieåren är oftast mer kapitalstarka om man har två inkomster och saknar de kostnader som uppkommer när man skaffar barn.

För personer i arbetsför ålder utgörs de ekonomiskt svaga grupperna av personer som av olika anledningar hamnat i lång sjukskrivning eller långtidsarbetslösa. Här finns sannolikt både kompetens och en rehabiliteringsaspekt som kan tillvaratas om arbetsträning kan utföras genom delaktighet i att bygga ett hem på mark ägd av en markgemenskap.

Efter arbetsför ålder utgörs de ekonomiskt utsatta grupperna huvudsakligen av pensionärer som haft låglönearbeten och därmed har en låg pension.

Här finns dock en kategori av pensionärer som ändå har köpt sitt boende och bor kvar i ett boende som betalats av. I vissa fall har man ett stort hus, där man kanske inte kan använda annat än bottenvåningen. Om dessa pensionärer kan förflyttas till ett annat prisvärt boende kan deras villor nyttjas av familjer som bättre kan tillgodogöra sig fastighetens kvaliteter. Denna grupp har tillgångar, men de är låsta i boendet att jämföra med den andra kategorin pensionärer med låg pension som inte har köpt sitt boende och därför inte har kapital att tillgå för en investering i en ny bostad.<sup>99</sup>

Vid undersökningar av äldres boendepreferenser kan noteras att många äldre är missnöjda med sitt boende och gärna skulle bo enkelt, naturnära och nära släkt och vänner. Det innebär att om man bor på landsbygden vill man gärna bo kvar i sin by men i ett enklare boende. Gärna med gemensamhetsytor och social gemenskap.

Här finns ett tydligt behov av enkla och prisvärda bostäder för människor med utsatt ekonomi. Denna typ av boenden skulle dels frigöra bostäder till nya familjer, dels främja hälsa hos äldre och motverka ofrivillig ensamhet samt dessutom effektivisera till exempel hemtjänst.<sup>100</sup>

En sista målgrupp som finns inom olika delar av livscykeln är de akut hemlösa och de strukturellt hemlösa. Här kan markgemenskapen exempelvis samverka med bostadsaktörer som använder sig av metoden Bostad Först. Detta kan med fördel ske i samverkan med Stadsmissionen eller liknande organisation, som har god kontakt med behovsägarna. Metoden har visat sig mycket framgångsrik där den implementerats korrekt. Bostäder för akut hemlösa kan handla om allt från härbärgen till en första bostad (enligt bostad först-modellen). Sådana bostäder bör sannolikt byggas robusta för att motverka slitage, då exempelvis alkohol och droger kan vara en del av vardagen inne i bostaden. Läs gärna mer om Bostad Först på [bostadforst.se](http://bostadforst.se) samt mer om femprocentmodellen med flera nedan.

### Kommunallagens likabehandlingsprincip kan försvåra försäljning till lägre pris!

\*En försvårande aspekt i detta är kommunallagens likabehandlingsprincip som försvårar försäljning till lägre pris eller donationer av kommunal mark, även till särskilda samhällsändamål. EU:s statsstödsregler rundas dock om stödet stöttar människor i ekonomiskt utsatt situation - det vill säga att marken ska användas till prismässigt överkomliga bostäder för en sådan målgrupp. Så fungerar det för redan existerande CLT:s inom EU. Den svenska kommunallagen är sannolikt svårare att komma runt.

99 Hans Lind och Stellan Lundströms Bostäder på marknadens villkor, kap 2 (SNA Förlag, ISBN 978-91-86203-47-4)

100 Maria Kulander, Moving later in life – preferences and opportunity, diva2:1258861 Ingår i: International Journal of Housing Markets and Analysis, ISSN 1753-8270, E-ISSN 1753-8289, Vol. 11, nr 5, s. 852-874

Odlingar hos Stenbackens boende och arbetskooperativ i Söderhamn.

Foto: Stenbackens arbets- och boendekooperativ



## Ekonomi för markgemenskaper

För en markgemenskap som bara fokuserar på marken och inget annat är ekonomin tämligen enkelt uppbyggd. Det handlar om att summan av arrendavgifterna och eventuella sålda tjänster (beroende på affärsmodell) måste kunna bekosta utgifter som uppstår som konsekvens av anskaffningen av marken (räntor och amorteringar) samt den organisatoriska driften. Över tid kan ett överskott nyttjas till att förvärva ytterligare mark att upplåta på samma premisser.

Om markgemenskapen även har ägande av byggnader i sin affärsmodell, exempelvis genom ett separat bostadsbolag, så ingår även självkostnaden för de gemensamma anläggningarna (inklusive underhåll och avskrivning/fond för återinvestering). För att överhuvudtaget kunna ha en ekonomi måste markgemenskapen naturligtvis införskaffa mark. Om detta inte sker via donation, arv eller gåva så måste en investering ske. Längre ned i rapporten finns ett avsnitt om community land banks och cooperative land banks som ger en fördjupad strategi för "land value capture" som kan öka både den ekonomiska och sociala affärsnyttan genom valet av mark för en samhällsnyttig markgemenskap. Här listas grundläggande aspekter som bör tas i beaktning vid markköpet.

- **Geografiskt läge och yta** – avstånd till kommunikationer och service, ytorlek som rymmer alla önskade funktioner

- **Tekniska egenskaper** – markförhållanden, exempelvis behov av dränering, risk för översvämning, jordskred, behov av sprängning eller pålning, jordmån för eventuell odling, tillgång till anslutningar för vatten, avlopp och internet, väderstreck för sol, skugga och utsikt, plats för solcellsanläggning
- **Juridiska egenskaper** – detaljplan, områdesbestämmelser, fördjupad översiktsplan, strandskydd eller andra egenskaper som påverkar möjligheterna för bygglov
- **Social hållbarhet** – områdets karaktär och kultur – är det en öppen och välkomnande omgivning? Finns samverkansmöjligheter, exempelvis med det lokala föreningslivet?

Vidare har vi frågan om möjligheten att ta emot donationer av eller köpa in fastigheter som redan har byggnader på marken, för att sedan sälja av byggnaderna och behålla marken. Detta kan vara en utmaning i Sverige därför att när mark och byggnad hamnar i samma ägares hand tillfaller den lösa egendomen (byggnaden) den juridiska fastigheten, som utgör fast egendom (marken). En möjlig väg att separera dem i efterhand skulle vara att tillämpa möjligheterna till avstyckning i 3D, vilket skulle göra att byggnaden får en egen fastighetsbeteckning. Möjligheter kring detta behöver undersökas hos lantmäteriet vid ett gällande fall. Det går självfallet även att sälja en donerad fastighet med hus och istället köpa in ny mark för intäkterna.

## Markgemenskapens finansiering

För att kunna åstadkomma en markgemenskap behöver den initiala investeringen finansieras. Detta kan ske på olika sätt

- **Donationer i form av pengar eller mark**, exempelvis från kommun\*, kyrkan, fonder, arv, filantroper med intresse i konceptet eller en lokal insamling av donationer från många mindre donatorer.
- **Föreningsaktiviteter** som genererar en basintäkt från intressenter, att jämföra med andra föreningars intjäningsmöjligheter från olika aktiviteter.
- **Bidrag från det offentliga**, till exempel projektmedel.
- **Eget kapital från arrendatorerna.**
- **Belåning från kooperativa finansiella aktörer** såsom Ekobanken, JAK-Banken och Mikrofonden samt lokala sparbanker.
- **Belåning från traditionella finansinstitut.**

- **Belåning från lokala investerare**, exempelvis företagare som haft god avkastning eller sålt sina verksamheter eller bättre bemedlade personer med intresse i konceptet.
- **Belåning/investering** förmedlat via crowdfunding-plattform.
- **Belåning eller investeringar** från impact-investerare.
- **Samverkan med idéburna bostadsaktörer** eller en kommun som kan agera långivare (pantbrev eller borgen) eller arrendera ut mark i block till en markgemenskap som förädlar marken genom att se till att byggprojekt genomförs

I utlandet har kommuner både stått för initiativ, mark och det operativa för att få igång Community Land Trust:s. Genom uppvaktning av gräsrotsinitiativ kanske svenska kommuner också skulle våga testa ett sådant projekt, eller andra sätt att stötta, exempelvis kommunal borgen.





Ett exempel på kommunal samverkan i Sverige är återigen Stenbackens arbets- och boendekooperativ, som vid starten fick blockförhyra ett rivningshus för en låg hyra i utbyte mot att det sociala företaget arbetar med boendeträning och skapande av arbetstillfällen. Nu, många år senare, är byggnaderna förbättrade och vidareuthyrningen är en basverksamhet, där föreningen adderar mervärde till byggnaderna genom sin verksamhet. Liknande modeller bör kunna skapas för mark genom exempelvis projekt för utveckling av egna och självbyggeri. En markgemenskap som diversifierar sin affärsmodell skulle även kunna upplåta mark till verksamhetslokaler för arbetsintegrerande sociala företag och liknande verksamheter.

Bilden visar Stenbacken i juletid.  
Foto: Stenbackens arbets- och boendekooperativ  
**Graden av belåning vid uppstarten ger ekonomiska konsekvenser för markgemenskapen.**

#### **Nedan följer ytterligare aspekter som måste tas i beaktning.**

Intäkter: Arrendeavgifter + uthyrning av eventuella lokaler + eventuella intäkter från nyttjande av delningsekonomi + eventuella avgifter för kösystem + eventuella tjänster för konsulttjänster.

Kostnader: Personalkostnad inklusive för administration (fakturering, bokföring, etcetera), eventuella driftskostnader för gemensamma anläggningar, styrelsekostnader, räntor, eventuella avskrivningar och underhåll av anläggning och eventuellt material för delningsekonomi.

Utöver att täcka de årliga kostnaderna och avsättning för avskrivningar (amortering om man räknar kassaflöde) kan markgemenskapen, rent ekonomiskt, antingen använda eventuella överskott till att hålla kostnaden nere eller använda överskott för att utöka markgemenskapen över tid genom att köpa ny mark (kanske även i rent inkomstsyfte för att finansiera driftkostnader), bygga lokaler som ger inkomstströmmar (förslagsvis via externt bolag) eller nyttja kassaöverskott till att möjliggöra för fler att bygga genom att tillhandahålla medlemslån.

På samma sätt som vid en BRF kan balansen mellan investering och avgift styras genom att antingen ha en högre initial insats och eventuella andra avgifter och mindre belåning eller tvärt om. Ju lägre belåningsgrad, desto större trygghet i markgemenskapen.

Beroende på vilken affärsmodell som väljs finns inget som hindrar en markgemenskap att investera eget kapital i andra avkastningsgivande tillgångar utöver mark (och eventuella byggnader) som långsiktigt genererar avkastning att bättre uppfylla ändamålsparagrafen om samhällsnytta. Allt beror på de sociala entreprenörer som står bakom markgemenskapen och hur de vill bedriva verksamheten. Impact-investeringar är såklart en lågt hängande frukt i detta. Men det kan vara så att markgemenskapen ibland måste investera i högre avkastande tillgångar i ena änden, för att långsiktigt kunna subventionera överkomliga bostäder eller främja andra samhällsnyttiga ändamål i den andra änden.

#### **Arrendatorns ekonomi**

**Beroende på hur upplägget mellan markägare och arrendator ser ut så behöver arrendatorn:**

- **Finansiera bygget.** Då traditionella finansierare sällan lånar ut med lös egendom som pant behöver konceptet godkännas av bankväsendet för att få lån i bank. Andra finansierare kan ge lån som ombesörjs av projektet där olika samverkanspartners lånar ut pengar till arrendatorerna med arrendeavtalet som pant. Denna pant behöver registreras för att säkerställa sin giltighet eftersom gäldenären fortfarande kan disponera den belånade egendomen. En sådan överenskommelse skulle kunna innefatta att panten ska registreras via denuntiation till föreningen på samma sätt som vid bostadsrätt. Eventuellt kan lag SFS 2023:88 om panträtt i lösöre användas för att möjliggöra registrering av pant hos Bolagsverket.
- **Betala årliga driftskostnader**, underhåll, förbättringar samt arrendeavgift + ränta och amortering av lån

#### **Förvaltningsskedet**

Under förvaltningsskedet har markgemenskapen ett intresse av att få markområdet att fungera. Med en kooperativ ägare av marken som utgörs av de

boende (och eventuellt andra intressenter) sker en demokratisk utveckling av området och eventuellt skapas delningsekonomi och andra gemensamma nyttor. Om markägaren är en stiftelse ("trust") förvaltas den av stiftelsens styrelse. I detta fall kan stiftelsestatuterna föreskriva att det är medlemmarna i markgemenskapens ideella förening ("community:t" - se förslag i tidigare avsnitt) som ska välja styrelse till stiftelsen. Enligt klassisk CLT-modell så ska en tredjedel i styrelsen bestå av boende på CLT-marken, en tredjedel av representanter från civilsamhället eller medborgare i lokalsamhället samt en tredjedel från offentligheten och finansierare.

Planen vid skapandet av den ideella föreningen beskriver hur ansvarsfördelningen mellan markägare och arrendator ser ut. I de fall markägaren uppfört husen utgör de fast egendom vars huvudansvar ligger hos markägaren, medan det i en markgemenskap där byggnaderna ägs av arrendatorn endast är markansvaret och arrendeavtalen som finns hos markägaren och arrendatorn ansvarar för allt som rör byggnationer och anläggningar på arrendetomten. I dessa fall kan det, som beskrivits i tidigare avsnitt, finnas ytterligare ekonomiska band mellan markägare och arrendator i form av borgensåtaganden, pantöverlåtelse eller belåning, där markgemenskapen lånat ut eller investerat kapital eller delgivit pantbrev för att byggnationen skall komma till stånd.



## Försäljning av arrendetomt - en fördjupning

Här beskriver vi olika metoder för att främja ett lägre säljpris i syfte att bibehålla överkomliga arrendekontrakt över tid.

Försäljningspriset på arrendekontrakt kan baseras på olika beräkningsmetoder:

**1) Indexbaserade metoder**, där förstagångsupplåtelsepriset räknas upp med exempelvis KPI eller Fastighetsprisindex. Fördelen med denna metod är att det är enkelt att beräkna värdet, däremot innehåller den ingen justering för förändringar i byggnadens standard och skick över tid. Så länge inte renovering sker går byggnadens värde under normala omständigheter ned över tid på grund av förslitning.

**2) Delad värdeökning**, där värdeökningen (SEK) beräknas som: Marknadsvärdet vid försäljningstidpunkten – Marknadsvärdet vid köpetidpunkten. (Mf-Mk)

En procentuell andel X av värdeökningen får tas ut av arrendatorn. Om markgemenskapen så bestämmer kan såklart all värdeutveckling stanna hos markgemenskapen men praxis hos CLT:s för överkomliga bostäder internationellt är som sagt att tillåta 25% av värdestegringen på arrendekontraktet att gå till säljande arrendator. Denna modell ger ett godkänt överlåtelsepris om:

Inköpspris + X% av värdeökningen, där värdeökningen inkluderar eventuella förbättringar och förslitning/försämringar som skett mellan de olika tidpunkterna.

Svårigheten med denna typ av beräkning är att få till värderingsmodellen. Då den mest vedertagna värderingsmetoden är ortsprismetoden och antalet sålda markgemenskap-arrenden skulle vara begränsad skulle värderingen utifrån jämförelser med sålda markgemenskaps-objekt vid båda tidpunkterna vara svår att genomföra.

Beräkningen kan dock fastställas som att utgå ifrån vad ett friköpt liknande objekt i samma område skulle värderas till vid de båda tillfällena, utifrån mark med hänsyn taget till eventuella förbättringar och förslitning.

Det finns gott om statistik över prisutveckling för friköpta villor över tid, varför en alternativ kalkyleringsmodell skulle vara: Initialt pris + prisökning på orten i % x initialt pris x andel som tillfaller arrendatorn (exempelvis 25% av värdeökningen).

Prisökning kan beräknas med hjälp av till exempel mäklarstatistik eller fastighetsprisindex för friköpta villor. Detta friköpspris korrigeras med de förbättringar och förslitning eller andra försämringar (exempelvis försämrat läge till följd av ökat buller, störd utsikt med mera) som skett sedan det initiala priset beslutades. Denna förbättring eller försämring kan värderas genom ortsprismetoden i de fall det är möjligt att hitta jämförbara objekt, alternativt beräknas enligt produktionskostnadsmetoden.<sup>101</sup>

**3) Kostnadsbaserad prissättning**, där godkänt överlåtelsepris sätts till: Initialt pris för markupplåtelsen (vilket kan utgöras av andel i föreningen) + byggkostnaden + förbättringskostnader – nedskrivning för förslitning.

Kostnaderna kan antingen beräknas nominellt utifrån den egentliga betalningen plus värdet av eget arbete på objektet eller i linje med produktionskostnadsmetoden, där samtliga kostnader utgörs av vad det skulle kosta att köpa in byggnation av samma sak vid försäljningstidpunkten minus ett åldersavdrag. Åldersavdraget kan sättas utifrån gängse avskrivningstider för fastigheter.

På detta sätt kan arrendatorn få del av den värdeutveckling som skett under innehavstiden. Utöver det värde som tillfaller arrendatorn vid försäljningen har denne även åtnjutit värdet av att ha ett billigare boende än till exempel en vanlig hyresrätt under innehavstiden.

## Community Land Bank och Cooperative Land Bank - land value capture som integrerad affärslösning

I Nordamerika används Community Land Banks (CLB) som en metod för att omsätta nedgångna tomma fastigheter – problemfastigheter – till samhällsnytta. Dessa organisationer har unika rättsliga befogenheter att ta över och hantera sådana objekt, som ofta inverkar negativt på stadsdelars stabilitet och ekonomi men ofta är ekonomiskt eller juridiskt svåra för privata aktörer att hantera. Man införskaffar, renoverar vid behov och säljer vidare. Community Land Banks ägs vanligen av eller är tydligt understödda av offentligheten. I USA finns cirka 200 Community Land Banks idag.<sup>102</sup>

Av uppenbara skäl blandas begreppen Community Land Bank och Community Land Trust ofta ihop. För att göra det ännu mer förvirrande finns även begreppet Cooperative Land Bank. Trots att begreppen låter lika är det dock tydliga skillnader. En Community Land Bank införskaffar nedgångna befintliga fastigheter för att främja nya bostäder och effektiv markanvändning. När en renovering/förbättring skett så säljs fastigheterna. En Community Land Trust däremot införskaffar mark i syfte att främja permanent prismässigt överkomliga bostäder... och säljer aldrig marken. En Cooperative Land Bank jobbar för att fånga in markvärden i hela lokalsamhället för att återföra dem till samhällsnytta i vid mening.<sup>103</sup>

I Sverige har vi varken Community Land Trusts, Community Land Banks eller Cooperative Land Banks i skrivande stund. Samtliga är intressanta och potentiellt kraftfulla verktyg för lokal bostadsutveckling och för att upprätthålla god standard i våra bostadsområden och lokalsamhällen. Det närmaste vi har en Community Land Bank skulle kunna vara Statens Bostadsomvandling AB (SBO), som bygger om underutnyttjade fastigheter på landsbygden i syfte att skapa hållbara äldreboenden.<sup>104</sup>

Ideell Community Land Bank-lik verksamhet har funnits på olika ställen i Sverige. Ett känt exempel är Uddebo där eldsjälarna arbetade för att marknadsföra outnyttjade fastigheter mot nya aktiva ägare.

Detta ledde med tiden, via ett antal lyckade case, till att ortens attraktivitet ökade.<sup>105</sup> Detta handlade mer om "ideell bostadsförmedling" än att köpa in och förbättra nedgångna fastigheter. Dock var resultatet liknande med en revitaliseringseffekt i byn.

Cooperative Land Banks använder klassiska metoder för fastighetsspekulation och kan därmed bli självfinansierande över tid. Det är inte helt olik hur Letchworth Garden City Foundation arbetar. Det är dock en stor utmaning att lyckas skapa en Cooperative Land Bank eftersom marken i ett helt lokalsamhälle helst ska ingå, men man kan såklart inspireras av modellen ändå. I USA införskaffas mark till Cooperative Land Banks bland annat genom att förmå markägare att överlåta sin mark till organisationen i utbyte mot aktier eller andelar.

Att skapa markgemenskaper som är hybridmodeller som jobbar med aktiviteter kopplade till samtliga koncepten, torde inte vara omöjligt i Sverige. Exempelvis skulle sociala entreprenörer med ett lokalsamhälleligt fokus kunna experimentera utifrån vad bygden behöver, både vad det gäller servicebehov, mark till entreprenörskap, åtkomliga boendekostnader och förbättring och användning av nedslitna tomma byggnader. I USA är det inte ovanligt att CLTs och CLBs samverkar med varandra. Här kan man använda olika aktiviteter för att få markvärden att stiga och sedan återbördna dessa till samhällsnytta (land value capture).

Den som vill lära mer om konceptet Community Land Bank kan med fördel besöka "Center for Community Progress" som arbetar med frågan.<sup>106</sup> För Cooperative Land Banks kan man hitta mycket information genom en enkel sökning online, men en början kan vara en artikel publicerad av Schumacher Center for a new economics.<sup>107</sup>

Läs mer:

<https://communityprogress.org/>  
[The Cooperative Land Bank Concept By Robert Swann](https://communityprogress.org/publications/the-cooperative-land-bank-concept-by-robert-swann)

101 Fastighetsvärdering : grundläggande teori och praktisk värdering av Sveriges fastighetsmäklarsamfund. Utgiven: 2010  
ISBN: 9789177740773

102 <https://communityprogress.org/resources/land-banks/lb-faq/>

103 <https://centerforneweconomics.org/publications/the-cooperative-land-bank-concept/>

104 <https://sbo.se/sbo/om-sbo>

105 <https://uddebo.uddetopia.com/bo-i-uddebo/>

106 <https://communityprogress.org/>

107 <https://centerforneweconomics.org/publications/the-cooperative-land-bank-concept/>

## Markvärdesspekulation för samhällsnytta

Att använda en markgemenskap strategiskt för "Land Value Capture" kan se ut ungefär som på bilden nedan.

Ökade fastighetsvärden kan realiseras genom försäljning eller genom pantsättning (panten kan ges till andra projekt, exempelvis byggemaskiner) och belåning (för egna projekt, exempelvis markinköp). Annars är det arrenden eller avgifter som justeras. Avgifter justeras dock endast var tionde år i Sverige, men denna systematik kommer att påverka avgäldsniån när det väl blir dags.

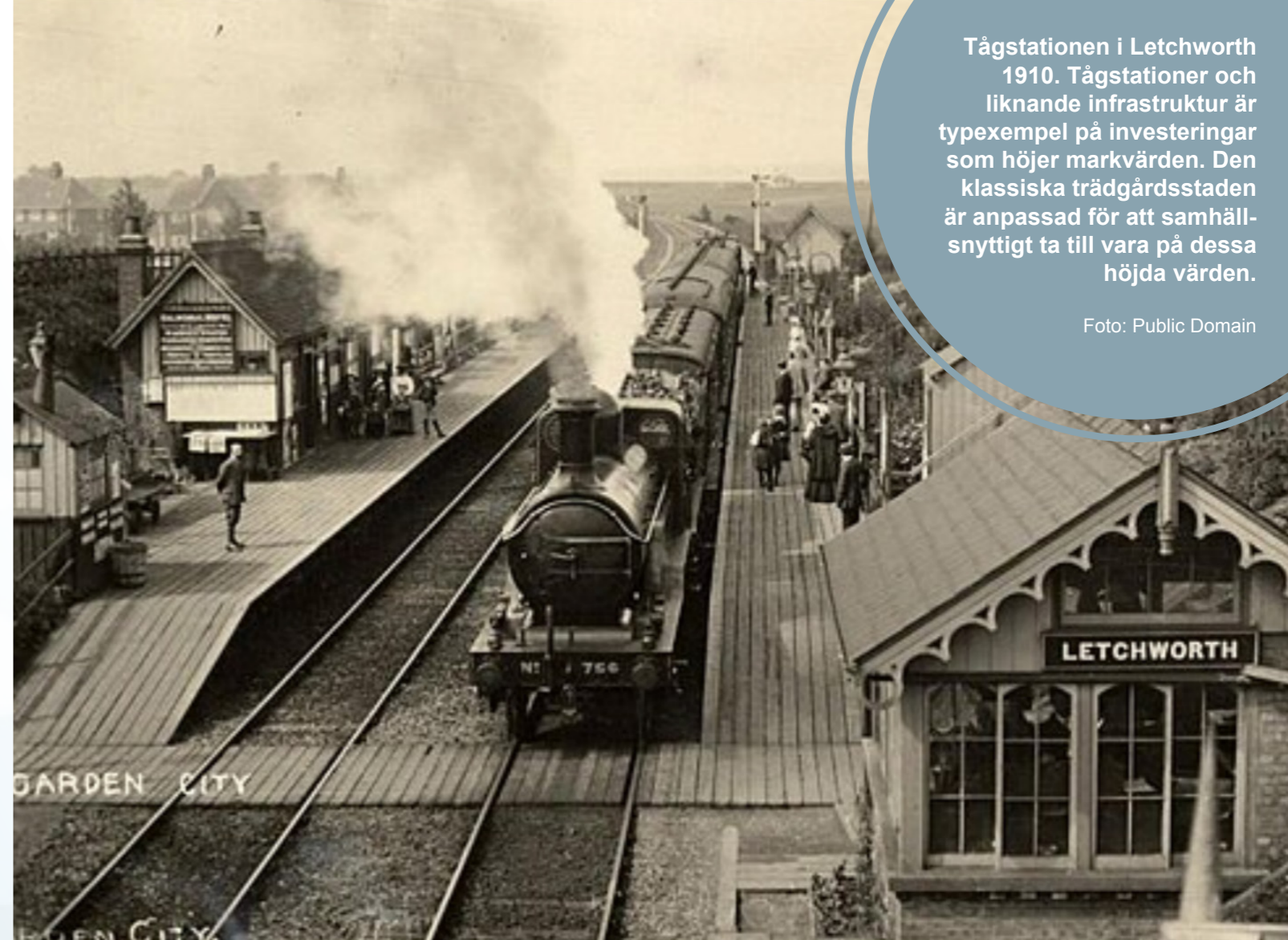
Som beskrivits tidigare i rapporten har Letchworth Garden City använt "Land Value Capture" på liknande sätt i över hundra år. Hong Kong har också använt en dylik strategi i över hundra år för att bland annat finansiera infrastruktursatsningar. Investeringen genomförs av offentligheten i Hong Kong, och värdena återkommer sedan i form av ökade fast-

ighetsvärden och arrendeintäkter till den offentliga balansräkningen. Infrastruktursatsningen betalar därmed med tiden "för sig själv".<sup>108</sup>

En fristående markgemenskap kan arbeta utifrån liknande metodik för att maximera intäkter till olika former av samhällsnytta, genom sociala investeringar eller genom att upplåta mark till aktörer som genomför produktiva satsningar, även om det såklart blir i en mindre skala.

Minns dock att det inte i huvudsak är på marken där den egna investeringen genomförs som markvärdena ("jord") går upp, även om fastighetsvärdet kanske går upp till följd av byggnation ("kapital"). Markvärdet ("jord") går istället upp på granntomterna och annan mark i närområdet, till följd av det förbättrade läget. Eftersom en markgemenskap troligen inte äger marken i ett helt lokalsamhälle måste strategiska markförvärv alltså genomföras i förväg i närheten till den egna planerade investeringen, om markgemenskapen vill fånga in de ökade markvärdena.

108 Lagander, 2016



Tågstationen i Letchworth 1910. Tågstationer och liknande infrastruktur är typexempel på investeringar som höjer markvärden. Den klassiska trädgårdsstaden är anpassad för att samhällsnyttigt ta till vara på dessa höjda värden.

Foto: Public Domain



## Andra metoder för att skapa överkomliga boenden

Det finns ett antal koncept som redan har testats i Sverige som kan främja prismässig överkomlighet och social inkludering. I framtagandet av en affärsmodell för en markgemenskap kan dessa koncept mycket väl övervägas att samverka med arrendatorer/bostadsutvecklare kring. Värt att förtydliga är att de kan fungera även för en markgemenskap som tar ut marknadsarrenden. De kan även passa för tomträtt där en försäljningsspärr enligt Champlain Housing Trust-modellen sannolikt inte kan användas. Intressant nog kan sannolikt kombinationer av dem samsas i samma hus, om så önskas.

### 1. Femprocentmodellen

Femprocentmodellen är ett socialt bostadsinitiativ i nyproduktion där 5 % av lägenheterna i ett bostadsrättsprojekt reserveras för människor i strukturell hemlöshet – alltså individer som har en relativt ordnad livssituation och ekonomi men ändå saknar

tillgång till bostadsmarknaden, till exempel på grund av otillräckliga inkomster eller svårigheter med lån. Modellen drivs tillsammans med en idéburen organisation, som antingen:

- hyr lägenheterna för att sedan hyra ut dem till målgruppen, eller
- köper dem och ansvarar för vidare uthyrning – ofta till ordinarie marknadspris och med särskilda hyresavtal.

Den idéburna organisationen stöttar även den boende kontinuerligt med så kallad mjuk förvaltning. I tidiga skeden av bostadsprojektet görs överenskommelser mellan bostadsutvecklaren, kommunen och den idéburna organisationen för att modellen ska fungera smidigt. Modellen testades första gången hos Brf Notuddsparken i Västerås 2021–2022. Fem procent av lägenheterna hyrs där ut till människor i akut hemlöshet med Stadsmissionen som hyresvärd.

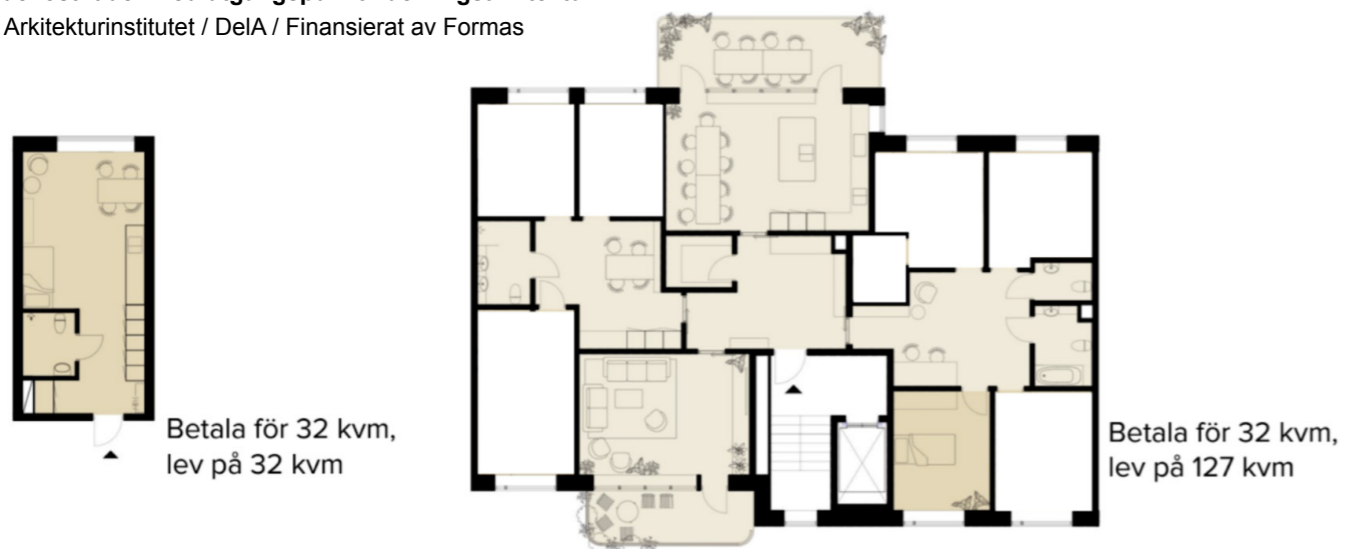
Läs mer: [femprocentmodellen.se](https://femprocentmodellen.se)

## Samma boendekostnad – olika levnadsyta

Delningsbostaden ger mer yta och fler bostadskvaliteter för pengarna

**Max4Lax - en modell för ökad social gemenskap och lägre boendekostnader med utgångspunkt i delningsarkitektur.**

Foto: Arkitekturinstitutet / DelA / Finansierat av Formas



**TIP**

### 2. Max4Lax-modellen

Grundprincipen för Max4Lax är att hyran aldrig ska överstiga 4 000 kronor per månad. Detta sker genom kollektivboenden i större lägenheter, där de boende har enskilda rum men delar på gemensamma nyttigheter.

Modellen förutsätter:

- Yteffektiva lägenheter med enkel standard där kostnadsdrivande tillgångar delas. Detta håller nere bygg- och driftskostnader.
- Flexibla planlösningar som kan anpassas till olika behov, exempelvis unga vuxna, nyanlända eller ensamstående föräldrar.
- Gemensamma ytor (tvättstuga, gemensamt kök, samlingsrum) som förstärker gemenskap och minskar behovet av större privata ytor.
- Stora gemensamhetsbostäder minskar behovet av kommunikationsutrymmen i byggnaderna, så att

mer yta blir uthyrningsbar. Vilket bidrar till prisrimligheten.

- Närhet till service och kollektivtrafik, vilket gör boendet praktiskt och kostnadseffektivt för hushåll utan bil.
- Enkel men hållbar byggstandard, med fokus på nödvändig funktion och lång livslängd. Max4Lax är därmed ett bra alternativ för sociala bostadsutvecklare som vill främja gemenskap i boendet för hyresgästerna i kombination med överkomliga hyresnivåer. Ett exempel där en variant av modellen testats är kollektivhuset Under Samma Tak i Göteborg där det finns två större lägenheter för kollektivboende för yngre. Dessa bjuds in i den större gemenskapen i huset via kollektivhusföreningen.

**Läs mer:** [theoryintopractice.se/max4lax](http://theoryintopractice.se/max4lax)



Kymmendömodellen har testats i Farsta i Stockholm. Modellen passar hushåll med lägre inkomster som har svårt att efterfråga en vanlig hyresbostad. Över tid kommer hyrorna dock att normaliseras utifrån en förutbestämd hyrestrappa. Modellen fungerar på tomträtt eller bostadsarrende, likväl som egenägd mark (KHR). Foto: Statsmissionen

### 3. Kymmendömodellen

Kymmendömodellen är en bostadsmodell utvecklad av Stockholms Stadsmission för att ge människor i ekonomisk och social utsatthet långsiktigt trygga boendelösningar. Den relaterar till principen bostad först, som bygger på att ett stabilt boende är en förutsättning för att människor ska kunna ta itu med arbete, hälsa och social inkludering. Huvuddrag i modellen:

- Långsiktiga hyreskontrakt i vanliga bostadsområden, inte tillfälliga lösningar.
- Målgruppen är personer som på grund av låga inkomster, svag ställning på bostadsmarknaden eller sociala barriärer inte kan få bostad på egen hand.
- Samverkan mellan idéburen organisation, fastighetsägare och kommun, där den idéburna organisationen ofta tar rollen som garant eller mellanhand.
- Socialt stöd kopplat till boendet, anpassat efter individens behov, för att stärka möjligheten att behålla bostaden och minska risken för återgång till hemlöshet.

- Ekonomisk överkomlighet, hyrorna anpassas inledningsvis så att de ligger på en nivå som är möjlig även för hushåll med mycket små marginaler. Över tid ökas de till normala hyresnivåer.

Kymmendömodellen påminner i någon mån om Stiftung Trias-modell med ökande arrendenivåer över tid, men i detta fall hyresnivåer. Även här stötts de boende via "mjuk förvaltning".

**Läs mer:** [stadsmissionen.se/vad-vi-gor/boende/kymmendomodellen](http://stadsmissionen.se/vad-vi-gor/boende/kymmendomodellen) & [bostadforst.se](http://bostadforst.se)

över tid, men i detta fall hyresnivåer. Även här stötts de boende via "mjuk förvaltning".

**Läs mer:** [stadsmissionen.se/vad-vi-gor/boende/kymmendomodellen](http://stadsmissionen.se/vad-vi-gor/boende/kymmendomodellen) & [bostadforst.se](http://bostadforst.se)

# Sammanfattning och rekommendationer

## Bakgrunden till Community Land Trust (CLT)

Idéer om att använda markvärde och markarrende för att finansiera olika former av samhällsnytta har omsatts till praktik världen över och är väl förankrade i nationalekonomiska grundteorier. Metoder omfattar vanligen beskattning och samhällsnyttigt markägande. Den viktigaste aspekten handlar om att motverka fastighetsspekulation som driver upp bostadspriser och skapar passivitet i marknadsekonomin. Varför jobba och driva produktiva företag (inklusive att bygga nya hus) när man tjänar så mycket på att köpa och sälja befintliga fastigheter som "ökar i värde av sig själva"? En annan aspekt av fastighetsspekulation är att ekonomisk ojämlikhet mellan medborgare skapas när boendekostnaderna drar ifrån löneutvecklingen. Detta fenomen är en starkt bidragande faktor till uppkomsten av behov av särskilda överkomliga bostadsbestånd eller andra former av boendestöd, såsom bostadsbidrag. Alternativet till stödinsatser kan vara att acceptera hemlöshet och fattigdom. Rapporten har givit en enkel översikt kring teorier och rörelser som behandlat dessa frågor för att ge en förståelsegrund till varför ett ökat långsiktigt och samhällsnyttigt markägande för överkomliga bostäder kan spela en viktig positiv roll för samhällsutvecklingen.

Tidiga markreformister som Henry George och hans efterföljare, inklusive skaparen av modellen med trädgårdsstäder Ebenezer Howard, lade på många sätt grunden till det som idag är en internationell

rörelse för Community Land Trusts (CLT). De har även inspirerat till andra metoder för samhällsnyttigt markvärdesåterföring (Land Value Capture). Henry George var djupt kritisk till att fastighetsmarknadens grundstruktur, likt ovan beskrivet, tilläts skapa stora ekonomiska klyftor, mitt i allt välstånd. Dåtidens sociala entreprenörer på bostadsmarknaden som inspirerats av dessa teorier tog täten och skapade praktik, runt om i världen. Det började med tidiga utopiska experiment i USA under tidigt 1900-tal och vidare till verksamheter inom 60-talets medborgarrättsrörelse för att under 1980-talet utvecklas till bostadspolitiska verktyg, stöttade av offentligheten. Historiska exempel finns bland annat även från Indien, Israel och såklart Letchworth Garden City i Storbritannien som Ebenezer Howard skapade. Idag är begreppet "Community Land Trust" i hög grad förknippat med Champlain Housing Trust-modellen från staden Burlington i Vermont, USA – där en idéburen långsiktig markägare genom avtal ålägger arrendetagaren att sälja sitt arrendekontrakt till nästa köpare för maximalt 25% prisstegring utöver inköpspriset på bostaden plus värdet av eventuella förbättringar. I princip alla moderna CLT:s i världen som stöttas av offentlig sektor använder en variant av denna metod.

CLT Brussels i Belgien har på detta sätt lyckats få ned sina bostadspriser med 40% i snitt, i jämförelse med liknande bostäder i staden. Detta är idag den största CLT:n inom EU och var även den första att etableras på europeiska kontinenten, 2012. Den stöds politiskt genom ekonomiskt stöd från Brysselregionen. Liksom många andra CLT:s grundades den genom en lokal folkrörelse för fler överkomliga bostäder. CLT Brusells är även ekologiskt hållbar genom att erbjuda passivhusstandard.

CLT:s som utgår från Champlain Housing Trust-modellen stöttas och kommuniceras i Europa av främjarorganisationer såsom Community Land Trust Network i Storbritannien och European Community Land Trust Network (ECLTN). I första hand lyfts CLT fram som ett bostadspolitiskt verktyg men de kan även användas för att etablera andra former av samhällsnyttigheter, exempelvis kommersiella lokaler, föreningslokaler eller lokal livsmedelsproduktion.

ECLTN menar att även helt offentliga lösningar kan klassas som en CLT. Det finns medlemmar i ECLTN som jobbar så, främst i Frankrike. Det viktiga för ECLTN gällande dess CLT-medlemmar är att komponenterna Community (att de boende, lokalsamhällets intressenter samt offentliga representanter och finansärer ska vara delaktiga i en demokratisk styrning och organisering), Land (att ägandet av mark och byggnader separeras och marken används för icke-spekulativa samhällsnyttiga syften, i första hand överkomliga bostäder) och Trust (att marken åsidosätts för detta ändamål långsiktigt, vanligen permanent) är de tre nyckeldelarna i deras organisationsmodell.

Det finns även andra former av idéburet långsiktigt markägande som kan främja överkomliga bostäder, liksom andra former av samhällsnyttigheter. Stiftung Trias i Tyskland är en stiftelse som införskaffar och arrenderar ut mark i syfte att främja överkomliga bostäder, stödja verksamheter inom civilsamhället samt att finansiera filantropi och välgörenhet. Stiftelsen är flexibel och kan anpassa sina lösningar för

att nå olika mål. Till skillnad från Champlain Housing Trust-konceptet är Stiftung Trias inte beroende av offentlig sektor för sin verksamhet utan kan arbeta fritt och marknadsmässigt. Detta under förutsättning att organisationen erhåller stöd (mark) via framför allt donationer och arv, men även andra frivilliga stöd. Kopplat till stiftelsen finns ett rikt nätverk av konsulter och eldsjälur som arbetar med bostadsutvecklingen på stiftelsens mark, i olika former. Enligt ECLTN är varianter såsom Stiftung Trias inte att betrakta som en Community Land Trust, men möjligen som en slags "kusin".

Ytterligare varianter är Community Land Banks och Cooperative Land Banks. Den förstnämnda har ofta någon form av koppling till offentlig sektor och ägnar sig åt att införskaffa och förbättra nedgångna tomma fastigheter (problemfastigheter), inte helt olik Statens Bostadsomvandling i Sverige som bygger om underutnyttjade fastigheter till äldreboenden på landsbygden. Den senare förvaltar mark i ett helt lokalsamhälle för att främja långsiktig samhällsnytta, men använder även vanlig affärslogik för att bli långsiktigt hållbar. För att införskaffa mark erbjuder en Cooperative Land Bank markägare att överlåta sin mark till "markbanken" i utbyte mot andelar eller aktier. I USA samverkar ibland Community Land Trusts med Community Land Banks, eller så kombinerar man affärsmodellerna i samma organisation. Cooperative Land Bank-modellen går såklart också att kombinera med de andra modellerna. Även om det kan vara svårt att införskaffa mark i ett helt lokalsamhälle så kan så säkert ske i viss mån och i växande grad över tid, vid rätt social affärsmodell.



### Introduktion av begreppet "markgemenskap"

Den engelska terminologin och de olika idéerna och variationerna kring Community Land Trust har skapat bryderier när ämnet ska kommuniceras i Sverige. Vidare har snarlika begrepp som "Community Land Banks" och "Cooperative Land Banks" inte hjälpt till för att skapa mindre begreppsförvirring. Projektet har därför valt att lyfta fram begreppet "markgemenskap" som ett sätt att överkomma detta. Inom den användardrivna idéburna bostadssektorn finns idag bygggemenskaper och bogemenskaper. Markgemenskaper borde kunna passa in bra i den gruppen och passar även som ett samlingsbegrepp för olika former av långsiktigt och samhällsnyttigt markägande.

Projektet föreslår nedanstående definition för markgemenskap:

**"En organisation som utan vinstintresse införskaffar och äger mark i syfte att använda markens allokering, värde och arrende för att permanent främja samhällsnyttiga ändamål".**

Definitionen sätter fokus på generell samhällsnytta för att skapa flexibilitet i och med att verktyget kan användas för att främja olika former av hållbarhet. En "markgemenskap för överkomliga bostäder" beskriver väl vad denna rapport fokuserar på.

### Markgemenskapens tre huvudsakliga verktyg för att främja samhällsnytta

Enligt projektets föreslagna definition har markgemenskapen tre huvudsakliga verktyg för att främja samhällsnytta - markens allokering, värde och arrende. Markgemenskaper kan jobba med kompletterande metoder, men det är dessa verktyg som förenar dem. Detta gör att markgemenskaper särskiljer sig tydligt från andra former av socialt entreprenörskap.

### Nedan följer en översikt kring hur verktygen kan användas.

**1. Markens allokering handlar om hur markgemenskapen anvisar sin mark.** Att besluta om vem som får arrendera eller på andra sätt använda marken är ett första steg i en gällande strategi för att skapa samhällsnytta. Riktlinjer för markallokering kan exempelvis beskriva hur byggandet av gemenskap ska ske, vilka affärsprinciper som ska användas, ekologisk hållbarhet, vilken typ av byggnader som får uppföras, inkomstnivån hos markgemenskapens målgrupp, andra verksamheter än bostäder och så vidare.

Ju mer detaljerade riktlinjer, desto svårare är det sannolikt att hitta arrendatorer. Men att jobba med tydliga ramar är viktigt för att skapa avgränsningar så att man får den modell man önskar. Exempelvis om markgemenskapen ska vara en Community Land Trust, enligt Champlain Housing Trust-modellen, så måste ju komponenterna "Community", "Land" och "Trust" finnas med i avtalet med arrendatorerna.

### 2. Markens värde kan användas för att främja samhällsnytta genom

1. Att arrendatorn genom avtal med markgemenskapen avstår spekulationsvinster vid vidareförsäljning av arrendekontraktet, eller motsvarande lösning.

2. Att pantsätta eller belåna den egna marken för att främja genomförandet av en social investering. Eftersom en skuldrisk skapas måste likviditeten som frigörs gå till en social investering och inte till exempelvis ett välgörenhetsbidrag eller sponsring.

### 3. Markens arrende kan återföras till samhällsnytta genom

1. Spendering till olika former av filantropi, välgörenhet eller sociala investeringar.
2. Att markgemenskapen helt eller delvis avstår arrendeintäkter i syfte att ge en arrendator sänkta kostnader.

### Offentlighetens roll för att etablera markgemenskaper

Offentlighetens roll för att etablera markgemenskaper för överkomliga bostäder kan inte över-skattas. I princip alla internationellt existerande CLT:s har haft offentligt stöd för att etablera ett markinnehav och få bostäder uppförda, ofta inom olika länders social housing-program. I vissa fall har särskilda fonder etablerats för att stötta CLT-utveckling, i Burlington finns en sådan fond finansierad via fastighetsskatt. I andra fall har kommuner förutom finansiering erbjudit tjänstemannastöd och varit pådrivande i utvecklingsprocessen. Ofta krävs en palett av stödformer.

För att detta ska lyckas i Sverige krävs att kommuner eller andra potentiella offentliga instanser testat ramverken för att se vad som är möjligt. För detta krävs såklart politiska vilja. Öppenhet för nya idéer och ett mod att testa är ett måste CLT Brussels och dess relation till Brysselregionen är en förebild som intresserade offentliga instanser kan hitta inspiration ifrån. Det finns också mycket kunskap om CLT att hämta från Storbritannien.

"En organisation som utan vinstintresse införskaffar och äger mark i syfte att använda markens allokering, värde och arrende för att permanent främja samhällsnyttiga ändamål".

- IGB-projektets definition av markgemenskap

Bilden visar Jonas Lagander under projektets seminarium om Community Land Trust.



Enligt jordabalken kan stiftelser skapas som lyder under tomträttsinstitutets regelverk. Detta skulle kunna vara en intressant möjlighet för att etablera markgemenskaper i Sverige, vilket dock kräver godkännande av Regeringen. Markgemenskapens logik utgår från en permanent lösning där marken för alltid ska stanna i samhällsnyttig ägo, utan privata spekulationsmöjligheter. En stiftelse skulle sannolikt bibehålla den inriktningen mer hållbart än exempelvis en kommun, där politisk inriktning kan skifta mellan mandatperioder vilket gör långsiktigt markägande sårbart. I jordabalken framgår inte vem som får starta stiftelsen som därmed sannolikt kan vara såväl kommunal, statlig eller idéburen. En statligt etablerad markgemenskap i form av en tomträttsstiftelse skulle sannolikt kunna utformas till ett kraftfullt verktyg i denna kontext.

Att reglera hur tomträttsinnehavaren får sälja vidare sitt avtal verkar dock svårt. I jordabalkens kapitel 13 (6 §) beskrivs att "tomträttsinträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor." Därmed kan säljpriset av tomträttsavtal sannolikt inte begränsas så som i Champlain Housing Trust-modellen. Andra lösningar för överkomliga boenden behöver därmed användas i den kontexten.

Vidare har staten möjlighet att införa olika former av riktade stöd som gynnar en utveckling av markgemenskaper såsom

- **investeringsbidrag till byggande** av överkomliga bostäder,
- **stöd till ökad kommunal detaljplanering** (som är öppen och flexibel för att inkludera en bredd av både stora och små bostadsaktörer), eller till idéburna gemensamma bostadsaktörer för byggherredriven detaljplanering,
- **kreditgarantier för byggnation** på ofri grund. Marken måste då vara ägd offentligt eller idéburet utan enskilda vinstmöjligheter.

En intressant möjlighet vore även att utreda införandet av en låg markvärdesskatt beräknad utifrån arrendevärde. Detta med ett särskilt undantag för mark ägd av offentlig sektor och av idéburna aktörer utan vinstmöjligheter för enskilda personer. Dels skulle den kunna bidra till att finansiera riktade stöd och satsningar enligt ovan, dels skulle den motverka hamstring av byggbar mark. Den skulle även kunna bidra i att stärka finansieringen av bostadsbidraget och andra satsningar för att motverka akut och strukturell hemlöshet. Eftersom den är låg bör den även vara relativt skonsam ur ett politiskt perspektiv. Motsvarande skatter eller offentliga intäktssystem finns i flera europeiska länder, liksom i USA och Asien.

### Organisationslösningar

En markgemenskap kan använda vilken associationsform som helst egentligen. Allt beror på vad som är grundarnas intention med verksamheten och vilken social affärsmodell dessa väljer. Rapporten ger flera olika exempel på möjligheter. Om en markgemenskap enligt Champlain Housing Trust-modellen är tilltänkt behövs sannolikt en organisation för själva markägandet (land trust) och en annan för intressenternas gemenskap (community). Sådana intressenter är i CLT-konceptet boende/arendatorer, organisationer i lokalsamhället samt offentliga representanter/finansiärer. Varje intressentkategorier ges en tredjedel av styrelseposterna.

Organisationen som ska äga marken bör företrädesvis vara en stiftelse eller ett AB (svb) med mycket starka skrivningar kring markförsäljningsspärrar i urkund respektive bolagsordning samt policys för allokering och utarrendering av mark. Organisationen som ska stå för gemenskapen bör vara en ideell eller ekonomisk förening och alla som bor på markgemenskapens fastigheter bör vara medlemmar.

I stadgarna för gemenskapsföreningen bör stipuleras att medlemmar som bor på mark ägd av markgemenskapen godkänner att sälja sitt arrendekontrakt/boende till subventionerat pris

enligt Champlain Housing Trust-modellens principer. Detta ger ett extra juridiskt bindande avtal än om det bara stipuleras i arrendekontraktet, vilket kan vara fördelaktigt gällande att uppehålla konceptet i händelse av tvist.

### Sociala affärsmodeller

Champlain Housing Trust-modellen som är den vanligaste för CLT är i hög grad beroende av offentlig sektor för att kunna etableras och utvecklas. Drift kanske däremot kan hittas egen täckning för genom arrendeavtal. Skalbarheten är dock generellt sett beroende av offentlig sektor, så som modellen ser ut och används idag. Detta är en tydlig utmaning. De sociala resultaten från denna modell är dock ofta imponerande.

Stiftung Trias-modellen är ett annat intressant alternativ eftersom den är mer fri och oberoende. Här håller man vanligen arrenden med koppling till konsumentprisindex. Det gynnar låga boendekostnader i början vilket underlättar för de som ska bygga och bo inledningsvis, men över tid så ökar arrendeintäkterna. Formen i sig skapar flexibilitet och gör att äldre investeringar kan vara med och finansiera nya investeringar, liksom filantropi och välgörenhet. Därmed kan denna modell skala mer fritt och dessutom snabbare ju större markägandet blir.



Stockholms Stadsmission var pionjärer i att utveckla och testa Kymmendömodellen. Modellen fungerar på de flesta bostadsmarknader.

Foto: Stadsmissionen



Läs gärna guiden "Tiny Houses & småhusbyar" som finns på [www.coompanion.se/byggabo](http://www.coompanion.se/byggabo) om du är intresserad av att komma igång med markgemenskaper för överkomliga boenden i mindre skala

Foto: Küste - Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

Rapporten ger även exempel på koncept såsom Femprocentmodellen, Max4Lax och Kymmendömodellen. Detta är lösningar som redan finns i Sverige för att etablera överkomliga boenden för människor i en utsatt ekonomisk situation. Samtliga är förenliga med marknadsarrende och med tomträtt, till skillnad från Champlain Housing Trust-modellen.

Det finns fördelar med att ta ut fullt marknadsarrende även i en social affärsmodell. Det ger en bättre och tryggare intäkt för driften, skapar lättare underlag för nya markinköp samt ger bättre möjligheter att attrahera externa investerare. Vill markgemenskapen jobba med filantropi, välgörenhet eller impact-investeringar, så ökar även den möjligheten. Den kan till och med ge återbärning på arrendet när möjlighet uppstår, exempelvis till boende inom fastighetsbeståndet med sämre ekonomiska förutsättningar (idéburet bostadsbidrag). Vidare trycker ett marknadsmässigt arrende ned priset på arrendeavtalet; ett lågt arrende däremot riskerar att göra motsatsen. Detta motverkar i sig privata spekulationsintäkter vid eventuell vidareförsäljning av bostadsarrendeavtal.

Genom en marknadsmässigt inriktad modell kan skickliga sociala entreprenörer sannolikt bygga nya innovativa affärsmodeller som vi kanske inte känner till idag, vilka kan visa sig vara hållbara, skalbara och göra god social nytta. Blandning mellan modeller med marknadsarrende, Champlain Housing

Trust-modellen, arrenden kopplade mot konsumentprisindex med mera, är också möjligt och skulle kunna ge intressanta dynamiska effekter i en social affärsmodell (eller mellan flera olika markgemenskaper som kompletterar marknadsbilden tillsammans). Man kan även tänka sig att en markgemenskap skulle kunna ha vissa fastigheter i bättre lägen som ger goda marknadsmässiga intäkter som i sin tur gör det möjligt att subventionera överkomliga bostäder i andra lägen.

I rapporten finns mycket information samlad med olika komponenter som kan inspirera till social affärsmodellering för markgemenskaper. Den är utformad på ett sätt som passar för att "slå upp saker", kanske snarare än sträckläsning.

En markgemenskap behöver inte vara en omfattande verksamhet. Även små aktörer, så som lokala utvecklingsbolag AB (svb) eller lokala kooperativ, kan köpa in eller på annat sätt erhålla mark och erbjuda den till överkomlig bostadsutveckling eller använda den på ett annat samhällsnyttigt sätt. "Tiny Houses" och andra former av småhusbyar skulle exempelvis kunna vara en öppning för mindre aktörer att starta markgemenskaper. För att göra en betydande påverkan på bostadsutmaningarna i Sverige nationellt sett, så måste dock naturligtvis volym byggas på totalen i detta. Därför vore det bra om många initiativ kunde komma igång runt om i landet.

Även om fokuset för denna rapport är överkomliga bostäder för människor i ekonomisk utsatthet så är det sannolikt inte fel att uppmuntra en mångfald av markgemenskaper. Genom en sådan mångfald av långsiktigt markägande med olika sociala affärsmodeller, anpassade för att lösa olika former av samhällsutmaningar i Sverige, skapas troligen mer totalnytta. Vissa kostnader som driver boende- och levnadskostnader, samt har bäring på beredskap, kan dessutom adresseras i relation till ett bostadsområde. Det kan exempelvis handla om lokal mat- och energiproduktion. Markgemenskaper kan även startas/drivas av olika former av aktörer – kommuner, statliga aktörer, privata initiativ eller idéburna organisationer. Genom samverkan kring frågor som rör markgemenskapers särskilda utmaningar och möjligheter kan de även stärka varandra.



Alversjö i Småland är en markgemenskap utifrån den grunddefinition som denna rapport föreslår, men med annat samhällsnyttigt mål än bostäder. Istället fokuseras på sociala aktiviteter. Många tillbringar mycket tid på marken i enklare boende under de varmare perioderna på året. Medlemmarna i markgemenskapen kommer från hela världen, men framför allt från norra Europa. Än så länge bor ingen permanent i Alversjö, men kanske det kan bli så i framtiden.

Foto: Caroline Bergmann

”Alversjö är en plats för samskapande och utforskande, i nära kontakt med natur och djurliv. Här skapas en plats för gemenskap, med ambitionen att ge tillbaka till platsen. Alversjö är en medlemsdriven förening och utgår ifrån principer som lyfter fram deltagande, inkludering, att ge tillbaka, att ha möjlighet till eget ansvar och egna uttryck, att ta civilt ansvar med mera. På den här platsen ger det sig uttryck genom att medlemmarna initierar platsens utveckling och genomför den tillsammans” kan man läsa på deras [hemsida](#).

Bilden visar hälsofrämjande aktivitet på Alversjö.

Foto: Okänd



## Finansiering

Den största utmaningen ligger utan konkurrens i finansieringsfrågan. Den första problematiken ligger i byggnation på ofri grund. Även om markgemenskapen lyckas förvärva mark är det troligt att banken är tveksam till byggnadskreditiv i dagsläget, även om bostadsarrendeavtalet är på hundra år eller mer. Svenska banksektorn är, än så länge, väldigt konservativ i dessa frågor. Här kommer markgemenskapen själv sannolikt behöva pantsätta sin mark och låna ut panten till den som ska bygga, eller att markgemenskapen själv investerar i huset i någon form. Lös egendom (såsom det framtida huset) kan i viss mån pantsättas men det blir ofta till sämre villkor för arrendatorn (om banken ens går med på det). Tomträttsavtal kan pantsättas av innehavaren vilket är ett starkt argument för att jobba med kommunal tomträtt eller om möjligt tomträttstiftelse i en markgemenskapslösning.

I utlandet har bankerna ofta en mer öppen syn på användardrivna idéburna bostadsaktörer än vad som är fallet i Sverige. Genom att fler initiativ knackar på hos de svenska bankerna, desto större chans att de blir öppnare med tiden. Det kan vara så att droppen måste urholka stenen i denna fråga. Med detta sagt är det också fullt möjligt att istället för att samverka med byggemaskaper eller liknande idéburna byggaktörer, experimentera med att låta markgemenskapen äga ett eget byggbolag och sedan sälja huset när det är klart men behålla marken. Viktigt här är att marken ägs i en organisa-

tion och byggbolaget med husprojektet i en annan organisation, för att separera ägandet mellan mark och byggnader. I utlandet jobbar CLT:s ofta på detta sätt. Förfarandet är så vitt rapportförfattarna vet dock oprövat i Sverige i en dylik kontext, där marken och byggnaden ska separeras i ägandet långsiktigt. Men det är eventuellt möjligt att banken föredrar en sådan modell.

Tredimensionell fastighetsbildning kan också vara en möjlig väg att separera mark och byggnader i ägandet. Lantmäteriet kan här delge information kring vad som är möjligt för en gällande fastighet. Hyrköp kan vara en möjlighet för att sedan dela risk med de boende och minska det initiala kapitalbehovet hos dem vid försäljningen av byggnaden.

För en markgemenskap för överkomliga bostäder enligt Champlain Housing Trust-modellen kommer, likt beskrivits ovan, offentlig finansiering sannolikt att vara helt avgörande som grund. Det handlar både om marktillgång och investeringsstöd för byggnation, ibland även driftstöd. Särskilt i städer med stigande markvärden där behoven är som störst. För en friare modell som byggs helt underifrån går det sannolikt att pussla ihop en hybridfinansiering genom olika vägar – eget kapital, bidrag/offentliga stöd, impact-investeringar, bankfinansiering, gåvor, donationer, arv, folkfinansiering (crowdfunding), kreditgarantier, med mera. Stiftung Trias är här en intressant förebild som byggt upp en omfattande verksamhet i huvudsak baserad på gåvor, arv och donationer som en grundfinansiering.



## Folkrörelse och mobilisering

Att använda markens allokering, värde och arrende som särskilda verktyg för samhällsutveckling är något av en blind fläck för många i Sverige. Den tidiga markreformrörelsen i USA som spred sig över världen slog aldrig riktigt rot i vårt land när det begav sig, till skillnad från exempelvis våra grannländer Norge och Danmark där dessa kunskaper spreds på olika sätt, bland annat genom föreningsliv och folkhögskolor. Politiskt händer inte mycket i Sverige. Det som krävs för förändring är att idébärare hjälps åt för att tvärsektorielt driva frågan. Det skulle behövas en organisation som, likt Föreningen för byggemaskaper eller Kollektivhus NU (som jobbar för bogemaskaper), aktivt arbetar för att främja utvecklingen av markgemenskapen i Sverige. En början på en sådan rörelse skulle exempelvis kunna organiseras inom ramen för European Community Land Trust Network eller någon av våra större befintliga främjarorganisationer i Sverige som berör ämnesområdet på något vis. Möjliga kandidater kan förutom de ovanstående vara Coompanion, Hela Sverige ska leva, Stadsmissionen med flera. Det vore självfallet mycket positivt om samtal kunde börja föras även inom det offentliga Sverige kring dessa frågor.

Inom ramen för New European Bauhaus (NEB) har även EU börjat intressera sig för idéburen gemensam bostadsförsörjning och överkomliga bostäder på ett sätt som kan gynna svenska aktörer. Lokalavdelningar för NEB finns nu i Sverige som agerar lokalt i enlighet med EU:s strategi. Inom ramen för detta finns möjligheter att arbeta för utveckling av Community Land Trust och andra markgemenskaper. Saknas ett "Local Chapter" för NEB i en region kan intressenter själva starta upp ett sådant - utan kostnader till EU.

Även om intrycket i skrivande stund är att kunskapen om Community Land Trust som bostadspolitiskt verktyg fortfarande är låg inom de flesta svenska organisationer så har projektet stött på olika idébärare kring detta. Fler lär finnas i landet och det är inte säkert att dessa har så lätt att hitta varandra. Den lägsta hängande frukten för att komma vidare med just Community Land Trust vore nog därför att intressenter i Sverige (från alla samhällssektorer), blev medlemmar i ECLTN för att hitta varandra, lära mer och nätverka tillsammans. Sen kan praktiska steg för startups i Sverige organiseras lite senare, utifrån den grunden.

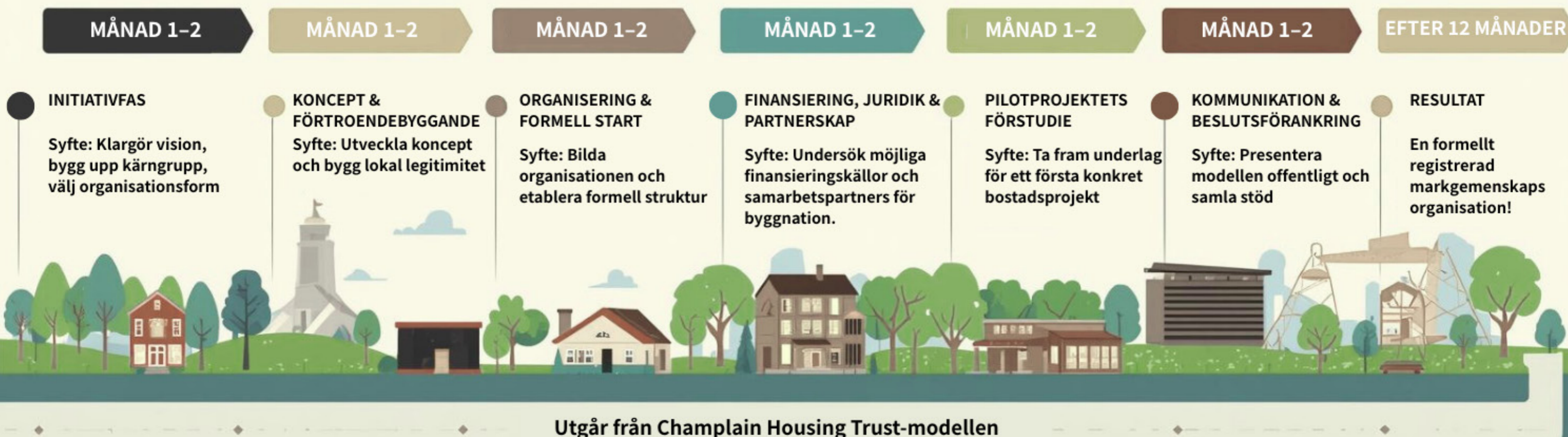
## Från Inspiration till start

Här följer en fiktiv projektram för att stimulera tänkande kring start av en markgemenskap för överkomliga bostäder. Mallen utgår från Champlain Housing Trust-modellen som en grund men du väljer själv hur du modellerar. Tidsramen är satt enbart för att ha något att följa och ändras såklart utifrån din kontext. Använd med fördel rapporten som kunskapsstöd för att arbeta fram rätt sociala affärsmodell och organisationsform för din markgemenskap.

Behövs mer underlag är du välkommen att besöka [www.coompanion.se/byggabo](http://www.coompanion.se/byggabo) där Coompanion har samlat rapporter, videos, mallar med mera kring idéburen gemensam bostadsförsörjning. Ett annat bra tips för att hitta kunskap och inspiration är samlingen av inspelade seminarier som finns på [www.socialbyggande.se](http://www.socialbyggande.se).



# Startpaket: De första 12 månaderna för att starta en markgemenskap i Sverige



## ATT GÖRA

- Samla en idéburen kärngrupp (5–10 personer) med olika kompetenser (juridik, fastighetsfrågor, ekonomi, civilsamhälle).
- Formulera ett första syftesutkast: "Vi vill skapa permanent överkomliga bostäder genom långsiktigt och samhällsnyttigt markägande" eller liknande.
- Diskutera associationsform: Stiftelse eller AB (svb) för marken + ideell förening eller ekonomisk förening för gemenskapen (en tredjedel var av arrendatorer/boende, lokala intressenter samt offentliga representanter/finansiärer i styrelsen).
- Sök kontakt med liknande initiativ i Europa via ECLTN för kunskapsutbyte. Det finns också mycket material på Internet att hitta, såväl i skrift som videos.
- Ta tidigt kontakt med stödjande organisationer för rådgivning, som exempelvis Coompanion.
- Utveckla en affärsmodell för markgemenskapen. Fundera redan nu över finansieringsplan, verksamhetsstyrning, juridiska aspekter, marknadsföring, strategiska partnerskap, med mera.
- Skriv sedan en enkel konceptbeskrivning (3–4 sidor) som förklarar modellen, varför ni gör detta och hur det fungerar.
- Hitta en eller två lämpliga kommuner eller socialt inriktade markägare att bolla idén med.
- Identifiera en möjlig plats/mark
- Påbörja dialog med lämpliga civilsamhällesaktörer och potentiella framtida boendegrupper.
- Registrera en ideell förening (för "Community") med tydligt ändamål: permanent markägande för samhällsnytta med särskild inriktning mot överkomliga bostäder. Stiftelse eller AB (svb) kan bildas när det finns mark att förvalta ("Land" & "Trust").
- Skriv styrande dokument som säkerställer att marken behålls för alltid i samhällsnyttig ägo och andra lämpliga klausuler som befäster den sociala inriktningen.
- Sätt upp bankkonto och välj namn, logotyp och kommunikationsprofil.
- Ansök om medlemskap i ECLTN för organisationen.
- Anslut personer med nyckelkompetens till föreningen
- Kontakta kommun/markägare om möjlig markanvisning/köp, eller tomträtt om tillämpligt, eller allra helst en donation.
- Utforska offentlig finansiering: kommunal borgen, marksamverkan, Boverkets stöd, med mera.
- Träffa aktörer som kan stödja: banker, sociala investerare, fonder, arkitekter, rådgivare och byggrupper, särskilt grupper som redan har erfarenhet från att driva en byggemenskap.
- Undersök juridiska möjligheter för samägande och arrende (inkl. vidareförsäljningsvillkor med spekulationspärre på arrendeavtal).
- Starta förstudie för första pilot: markförutsättningar, målgrupp, finansiering, byggteknik.
- Involvera intresserade hushåll i workshops eller referensgrupper - kan en byggemenskap startas som vill använda marken?
- Definiera urvalskriterier (exempelvis hushåll med inkomster under medianlönen).
- Upprätta plan för arrendeupplägg, framtida drift och ägandeformer.
- Publicera en webbplats som tydligt förklarar modellen.
- Håll ett informationsmöte eller seminarium med kommun, lokala aktörer och allmänhet.
- Gör en beslutsmatris: vad krävs för att gå vidare till byggstart inom 1–2 år.
- Förankra internt: Är gruppen redo att gå vidare? Är ekonomin hållbar? Behövs fler partners?
- Förankring i internationellt nätverk (ECLTN)
- En första krets av intresserade hushåll
- En formellt registrerad markgemenskapsorganisation
- En definierad modell för nya överkomliga bostäder (+ eventuell annan samhällsnytta)
- En pilotidé för ett första bostadsprojekt
- Kontakter med kommun(er), civilsamhälle och potentiella finansiärer/donatorer
- Förankring i internationellt nätverk (ECLTN)
- En första krets av intresserade hushåll

# Referenser

## Rapporter och litteratur

Adams M, Land - A New Paradigm for a Thriving World, Häftad, Engelska, 2015, ISBN 9781583949207

Brunes F, Värdering av småhus och bostadsrätter, kap 4 (Studentlitteratur ISBN 978-91-44-11839-0)  
Deland M, Tre artiklar om tomträten, Enskedetrilogin III, Stockholm 2015

Fastighetsvärdering : grundläggande teori och praktisk värdering av Sveriges fastighetsmäklarsamfund.  
Utgiven: 2010. ISBN: 9789177740773

Geert De Pauws and Nere Aernouts, chapter 21. From pressure group to government partner - The story of the Brussels Community Land Trust

George H, Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth: The Remedy), USA 1879

George H, Sociala Spörsmål, 1883 (svensk översättning från 1884). Nyåtgåva på engelska hittas på ISBN: 9781020225321

Grosin & Kierkegaard, Den minst dåliga skatten - Så kan en markvärdesskatt rädda ekonomin, klimatet och grannsämjan, Arena Idé, Stockholm, 2019

Harrison F, Ricardo's Law - House Prices and the Great Tax Clawback Scam, 2006, ISBN: 9780856832413

Kulander, Maria, Moving later in life – preferences and opportunity, diva2:1258861 Ingår i: International Journal of Housing Markets and Analysis, ISSN 1753-8270, E-ISSN 1753-8289, Vol. 11, nr 5, s. 852-874

Lagander J, Hållbara attraktiva boenden med social hänsyn och social ekonomi, Motala Kommun, 2016

Lagander Jonas, Lokala banksystem utan vinstkrav - för tillväxt och hållbar utveckling, Motala Kommun, 2016

Large M, Commons Sense, Co-operative place making and the capturing of land value for 21st century Garden Cities, Co-operatives UK Limited, 2013

Lind H och Lundström S, Bostäder på marknadens villkor, kap 2 (SNA Förlag, ISBN 978-91-86203-47-4)

Nauwelaers T et al, Regenerative neighbourhoods - where people and nature flourish, Sweco - <https://www.sweco.se/aktuellt/urban-insight/resiliens/regenerativ-design/>

O'Sullivan Arthur, Urban Economics, kap 6. (McGraw-Hill/Irwin, ISBN 978-0-07-351147-4)

Patti D and Polyak L, Funding the Cooperative City Community Finance and the Economy of Civic Spaces, Cooperative City Books, Vienna, 2017

SHICC, "LAND TRUST IN EUROPE", Interegprojekt 2017-2021.

Skog, K, Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14

Smith A, Wealth of Nations, bok 1, kap 6 & bok 18, sidan 833, 1776

Socialstyrelsen - Kartläggning av hemlösheten 2023 – Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten. Artikelnummer: 2024-2-8927

Stiftung Trias, What moves us - What we move, The Stiftung trias foundation – A portrayal, Fourth revised edition 2018

Tideman N, Land and Taxation (2nd edition), 2022, ISBN: 9780856831539

Westerfors I, Harling T, Askmar E & Melander D, Tiny Houses & Småhusbyar - en inspirerande vägledning för kommuner och bygg- och bogrupper, hittas på [coompanion.se/byggabo](http://coompanion.se/byggabo).

## Hemsidor

Barometern OT, Förslaget: Låt norska skatter lyfta landsbygden (2018) - <https://www.barometern.se/os-karshamn/forslaget-lat-norska-skatter-lyfta-landsbygden>

Bostad Först - [bostadforst.se](http://bostadforst.se)

Boverket, Läget på bostadsmarknaden i riket (2025) - <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bo-stadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>

Burlington Housing Trust Fund - <https://www.burlingtonvt.gov/776/Housing-Trust-Fund>

Bäckedals Folkhögskola - <https://backedal.se/>

Champlain Housing Trust - <https://www.getahome.org/>

CLT Brussels - <https://cltb.be/en/>

- LeCluse - <https://cltb.be/en/projet/mariemont-lecluse-2/>
- Espoir Molenbeek - <https://espoirmolenbeek.blogspot.com>
- Calico - <https://cltb.be/en/projet/calico-3/>

CLT Network UK - <https://www.communitylandtrusts.org.uk/about-clts/>

Community Progress - <https://communityprogress.org/resources/land-banks/lb-faq/> / <https://communityprogress.org/>

Coompanions hemsida - [www.coompanion.se](http://www.coompanion.se)

- [Bygg- och bogenemskaper](#)
- [Energigemenskaper](#)
- [NEB - Local Chapter i Halland](#)

Dagens Arena - <https://www.dagensarena.se/innehall/ny-rapport-kraftigt-urholkat-bostadsbidrag-riskerar-bli-en-skuldfalla/>

Dagens Arena, Fattigdomen fördubblad i Sverige på tre år - <https://www.dagensarena.se/innehall/fattigdomen-fordubblad-i-sverige-pa-tre-ar/>

ECLTN - <https://www.clteurope.org/introducing-clts>

Fairground Brussels - <https://fairground.brussels/en/realisations/>

Gröna arbetsgivare, Ny rapport om lantbrukares psykiska hälsa: 47 % har övervägt att sluta - <https://www.grona.org/nyhetscenter/2025/ny-rapport-om-lantbrukares-psykiska-halsa-47--har-overvagat-att-sluta/>

Henry George Biblioteket - <https://bibliotek1.dk/>

Hurvibor.se - Boendekostnader fortsätter öka - <https://hurvibor.se/kostnader/kostnadsutveckling/>

International Center for Community Land Trusts

- New Communities, inc; <https://www.cltweb.org/resources/clt-case-studies/new-communities/>
- Agricultural Cooperatives in Israel; <https://www.cltweb.org/resources/roots-of-the-clt/international-precursors/agricultural-cooperatives-in-israel/#:~:text=What%20drew%20these%20eight%20activists%20to%20Israel,settlement%20and%20development%20through%2099%2Dyear%20ground%20leases.>

JAK Medlemsbank - Sparlån/Bokoop - <https://www.jak.se/varvagstjanster/varalan/bokoop/>

Jordabalken "Tomträtt" ; [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattnings-samling/jordabalk-1970994\\_sfs-1970-994/#K13](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattnings-samling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/#K13)

Letchworth Garden City Heritage Foundation - <https://www.letchworth.com/about-us/about-us/>

Max4Lax - [theoryintopractice.se/max4lax](http://theoryintopractice.se/max4lax)

New Communities Inc - [newcommunitiesinc.com](http://newcommunitiesinc.com).

New European Bauhaus - [https://new-european-bauhaus.europa.eu/index\\_en](https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en)

Norska Regeringen - Norway's Historical Experience with Taxing & Regulating the Exploitation of Its Natural Resources - [https://www.regjeringen.no/en/aktuelt/henry-george-lecture-at-st-johns-university-norways-historical-experience-with-taxing-regulating-the-exploitation-of-its-natural-resources/id3062492/?fbclid=IwY2xjawNZw3FleHRuA2FibQIxMQABHujmJQYn99ykdtDYZpelG-d-aoAq-f-kmil2de-fJ-gWZIJOrMXpFmVCJgUWs\\_aem\\_s0HA0odVEd1WDsUYJAK2NQ](https://www.regjeringen.no/en/aktuelt/henry-george-lecture-at-st-johns-university-norways-historical-experience-with-taxing-regulating-the-exploitation-of-its-natural-resources/id3062492/?fbclid=IwY2xjawNZw3FleHRuA2FibQIxMQABHujmJQYn99ykdtDYZpelG-d-aoAq-f-kmil2de-fJ-gWZIJOrMXpFmVCJgUWs_aem_s0HA0odVEd1WDsUYJAK2NQ)

Okidoki Arkitekter - <https://www.femprocentmodellen.se/>

Prosper Australia - Winston Churchill - Land Reformer - <https://www.prosper.org.au/2014/01/winston-churchill/>

Regenerativt Sverige - [www.regenerativtsverige.se/regenerativt-lantbruk](http://www.regenerativtsverige.se/regenerativt-lantbruk)

Ridgedale Permaculture - [www.ridgedalepermaculture.com](http://www.ridgedalepermaculture.com)

Robinson F, Milton Keynes City Council – Written Evidence (NTP0086), UK Parliament Committees - <https://committees.parliament.uk/writtenevidence/143175/html/>

Savory Institute - [www.savory.global](http://www.savory.global)

Schumacher Center for new economics "The cooperative land bank concept" - <https://centerforneweconomics.org/publications/the-cooperative-land-bank-concept/>  
Slate Magazine "Burlington community land trust" - <https://slate.com/business/2016/01/bernie-sanders-made-burlingtons-land-trust-possible-its-still-an-innovative-and-effective-model-of-affordable-housing-today.html>

Statistiska Centralbyrån - <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/fastigheter/fastighetstaxeringar/pong/tabell-och-diagram/fastighetsbestandet/>  
(Hämtat 15 juli, 2025)

Statistiska Centralbyrån, Materiell och social fattigdom ökar i Sverige, artikel utifrån "Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF)", 2024 - <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2024/materiell-och-social-fattigdom-okar-i-sverige/>

Stadsmissionen "Kymmendömodellen" - [stadsmissionen.se/vad-vi-gor/boende/kymmendomodellen](http://stadsmissionen.se/vad-vi-gor/boende/kymmendomodellen)

Statens Bostadsomvandling AB - <https://sbo.se/sbo/om-sbo>

Stiftung Trias - <https://www.stiftung-trias.de/english/>

Super Use - Studios - <https://www.superuse-studios.com/about-us/>

Stockholms Handelskammare, Rapportlansering: Hyresregleringens effekter på bostadsmarknad och hus-håll - <https://www.youtube.com/watch?v=iN5dSEL9Y1Q&t=1003s>

Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) - <https://vb.nweurope.eu/projects/project-search/shicc-sustainable-housing-for-inclusive-and-cohesive-cities/>

Svenska dagbladet "Kommunal markskatt är mycket bättre" - <https://www.svd.se/a/d9a0229d-e04f-3ebe-89aa-6e137b910f94/kommunal-markskatt-ar-mycket-battre>

Uddebo - <https://uddebo.uddetopia.com/bo-i-uddebo/>

Volontown Peace Trust "The first Community Land Trust in the United States" - [https://www.volontownpeacectrust.org/a-peace-of-history-blog/the-first-community-land-trust-in-the-united-states?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.volontownpeacectrust.org/a-peace-of-history-blog/the-first-community-land-trust-in-the-united-states?utm_source=chatgpt.com)

Wikipedia

- "Economic Rent"; [https://en.wikipedia.org/wiki/Economic\\_rent](https://en.wikipedia.org/wiki/Economic_rent)
- "The Henry George Theorem"; [https://en.wikipedia.org/wiki/Henry\\_George\\_theorem](https://en.wikipedia.org/wiki/Henry_George_theorem)
- "The Landlords's Game"; [https://en.wikipedia.org/wiki/The\\_Landlord%27s\\_Game](https://en.wikipedia.org/wiki/The_Landlord%27s_Game)
- "New Communities inc"; [https://en.wikipedia.org/wiki/New\\_Communities](https://en.wikipedia.org/wiki/New_Communities)
- Israeli land and property laws; [https://en.wikipedia.org/wiki/Israeli\\_land\\_and\\_property\\_laws](https://en.wikipedia.org/wiki/Israeli_land_and_property_laws)
- "Jewish National Fund"; [https://en.wikipedia.org/wiki/Jewish\\_National\\_Fund](https://en.wikipedia.org/wiki/Jewish_National_Fund)
- Taxation in Denmark; [https://en.wikipedia.org/wiki/Taxation\\_in\\_Denmark](https://en.wikipedia.org/wiki/Taxation_in_Denmark)
- "The Single Tax"; [https://en.wikipedia.org/wiki/Single\\_tax](https://en.wikipedia.org/wiki/Single_tax)

Youtube

- The Henry George School of Social Science - The Georgist roots of the community land trust model: <https://youtu.be/Jt34oYDmzQ8>
- Coompanion
  - [Community Land Trust - en modell för Sverige?](#)
  - [Ricardos lag om jordränta - en introduktion till markvärdets roll i bygdeutvecklingen](#)
  - [Bogemenskaper på landsbygd med Peter Eklund. Hela Sverige Ska Leva](#)
- Friedman Milton om fastighetsskatter: <https://www.youtube.com/watch?v=yS7Jb58hcsc> (Hoover Institution: Friedman, Milton. "Is Tax Reform Possible?" Milton Friedman Speaks. Address given at the Americanism Educational League 51st Anniversary Dinner, Pasadena, CA, February 6, 1978.)
- Harrison, Fred - Revolution Danish Style: [https://www.youtube.com/watch?v=J5\\_l6noG0ps](https://www.youtube.com/watch?v=J5_l6noG0ps)
- New Economics Thinking - Thomas Piketty and Joseph Stiglitz on Inequality: <https://www.youtube.com/watch?t=7500&v=Fg6UwAQJUVo> (Streamades live 8 apr. 2015)

- Stockholms Handelskammare, Rapportlansering: Hyresregleringens effekter på bostadsmarknad och hushåll - <https://www.youtube.com/watch?v=iN5dSEL9Y1Q&t=1003s>
- Sullivan D, Co-operative land trusts and the social economy, föreläsning i Motala, 2016 - <https://www.youtube.com/watch?v=D1t16FoeH9Y>

### **Egenskapade referenser**

#### *Rapporter från IGB-projektet*

Edqvist L, "Kommunal borgen som verktyg för att möjliggöra bostadsbyggande genom idéburna aktörer - sammanfattande översikt och exempel", Coompanion 2024

Nilsson M & Lagander J, "Investerares syn på idéburen och gemensam bostadsförsörjning", Coompanion 2024

#### *IGB-projektets studieresa 2025*

Kain (2025). Community Land Trust Brussels. Anteckningar från studiebesök april 2025 – arbetsmaterial. Projektet IGB.

Kain (2025). European Community Land Trust Network. Anteckningar från studiebesök april 2025 – arbetsmaterial. Projektet IGB.

#### *Seminarier på konferensen Idéburet och socialt byggande, 2025*

Seminarium 1: Community Land Trust & andra markgemenskaper - en introduktion

- Community Land Trust & andra markgemenskaper - en introduktion med Jonas Lagander, Coompanion Östergötland: [T.1.3: Community Land Trust & andra markgemenskaper – en introduktion - Jonas Lagander](#)
- Homebaked CLT med Britt Jurgensen: [T.1.3: Community Land Trust & andra markgemenskaper. introduktion - Britt Juergensen, Homebaked CLT](#)
- Stiftung Trias med Axel Köpsell: [T.1.3: Community Land Trust & andra markgemenskaper – en introduktion - Axel Köpsell, Stiftung Trias](#)
- Community Land Trust & andra markgemenskaper - panelsamtal med Ingrid Westerfors (Mikrofonden), Kristoffer Lüthi (Ekobanken) och Eva Ternegren (Coompanion Göteborgsregionen): [T.1.3: Community Land Trust & andra markgemenskaper – en introduktion - panelsamtal](#)

Seminarium 2: CLT Brussels - EU's first and largest Community Land Trust

- CLT Brussels, presented by Geert De Pauw: <https://www.youtube.com/watch?v=xltKtecBFgs>
- Panel discussion with Geert De Pauw (CLTB), Lars Arell (Regeringskansliet), Britt Jurgensen (Backa Kåken i Malmö/Homebaked CLT i UK) and Sander Voogt (Amsterdam City): [F.2.2: CLT Brussels - EU's första och största Community Land Trust - panelsamtal](#)

## Bilaga

### **Ordlista**

#### **AB (svb) – Aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning**

En särskild form av aktiebolag där möjligheten till vinstutdelning är starkt begränsad enligt lag. Syftet är att verksamheten ska drivas med ett allmännyttigt eller samhällsnyttigt ändamål snarare än att maximera vinst till ägarna.

#### **Arbetsintegrerande sociala företag (ASF)**

Driver näringsverksamhet, det vill säga producerar och säljer varor eller tjänster. Men till skillnad från andra företag har de som övergripande ändamål att genom arbete och delaktighet integrera människor i samhälle och arbetsliv; människor som av olika skäl har svårt att få eller behålla ett arbete.

#### **Associationsform**

Den juridiska form som en organisation har, till exempel förening, stiftelse eller aktiebolag.

#### **Allokering (av mark)**

Hur mark fördelas och används mellan olika ändamål, till exempel bostäder, verksamheter, natur eller infrastruktur.

#### **Arrende**

Avtal där någon betalar för rätten att använda mark som ägs av någon annan.

#### **Bogemenskaper**

Boendeformer där gemenskap, delade ytor och social samverkan är centrala inslag.

#### **Byggherredriven detaljplanering**

En planprocess där en privat, kooperativ eller idéburen byggherre tar initiativ till och driver framtagandet av ett detaljplaneförslag i nära samverkan med kommunen. Byggherren finansierar ofta utredningar och planarbete, medan kommunen ansvarar för myndighetsutövning och det formella beslutet. Modellen kan ge större inflytande över utformningen men kräver tydliga ramar för att säkerställa allmänintresse och långsiktig samhällsnytta.

#### **Byggemenskaper**

Grupper av människor som tillsammans planerar, uppför och använder en byggnad. Vanligen handlar det om bostadsutveckling.

#### **Community Land Bank**

En allmännyttig organisation som förvärvar, förvaltar och upplåter mark för samhällsnyttiga ändamål, ofta för bostäder eller lokala verksamheter. Till skillnad från CLT ligger fokus främst på markförvärv och markberedskap snarare än boendedeltagande och vidareförsäljningsregler. Modellen används vanligen för att förbättra "problemfastigheter" i ett område och sedan sälja eller förvalta dem vidare.

#### **Community Land Trust (CLT)**

En idéburen organisation som äger mark långsiktigt för samhällsnytta, medan bostäder på marken ägs eller hyrs av de boende. CLT använder en särskild vidareförsäljningsmodell där priset vid försäljning är reglerat genom avtal. Den boende får ta del av en begränsad värdeutveckling, medan resten stannar kvar i systemet. På så sätt säkerställs att bostäderna förblir permanent överkomliga även för framtida hushåll.

#### **Cooperative Land Bank**

En kooperativ organisation som gemensamt äger och förvaltar mark för sina medlemmars långsiktiga behov. Mark hålls utanför spekulation och kan upplåtas till bostäder, verksamheter eller jordbruk, ofta med demokratiskt medlemsinflytande.

#### **Delningsekonomi**

En ekonomisk modell där personer delar på varor och tjänster med varandra, ofta men inte uteslutande via digitala plattformar, snarare än att äga dem individuellt. Detta görs genom att låna, hyra eller byta resurser som annars skulle stå outnyttjade, såsom bilar, verktyg eller boende. Modellen syftar till att skapa en mer resurseffektiv och hållbar konsumtion.

#### **Denuntiation**

Ett begrepp som används när ett enkelt skuldebrev (det avtal du skriver under när du tecknar ett lån) skrivs över på en ny borgenär. Denuntiation är det formella namnet på meddelandet som bekräftar att skuldebrevet fått en ny ägare.

### Detaljplanering

Kommunal planprocess som reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse får utformas.

### Ekonomisk förening

En kooperativ associationsform där medlemmarna tillsammans äger och driver verksamheten för gemensam nytta.

### Elastisk tillgång

En resurs vars utbud kan öka eller minska relativt snabbt när efterfrågan förändras, till exempel producerade varor eller tjänster. I rapportens sammanhang används begreppet ofta i kontrast till mark, som har en icke-elastisk tillgång.

### Economic Rent (privilegiehyror / monopolvinst)

Inkomster som uppstår utan produktiv insats från den som erhåller dem, exempelvis genom markägande eller monopolställning.

### Erbbaurecht

En tysk upplåtelseform som liknar tomträtt.

### Fastighetsspekulation

Innehav av fastigheter i syfte att göra vinst på värdestegring snarare än användning.

### Fast egendom

Juridiskt begrepp för mark och det som enligt lag hör till marken, till exempel byggnader, anläggningar och vissa fasta installationer. Fast egendom regleras främst i Jordabalken och kan inte flyttas utan vidare.

### Fideikomiss

En äldre form av egendom (ofta gods) som enligt ett testamente eller gåvobrev är bundet till en viss släkt och ska ärvas i en obruten kedja, vanligtvis till äldste sonen, utan att delas eller säljas. Innehavaren, fideikommissarien, får bruka egendomen och dess avkastning, men får inte sälja eller belåna den. I Sverige förbjöds nya fideikommiss 1963, men befintliga avvecklas långsamt och kräver dispens för att fortsätta existera.

### Filantropi

Privata resurser som används för samhällsnyttiga ändamål utan krav på ekonomisk avkastning.

### Geoklassisk ekonomi

Ekonomisk inriktning som betonar jordens, markens och naturresursernas, särskilda roll i ekonomin och skiljer mellan jord, arbete och kapital som separata produktionsfaktorer. Ett huvudfokus för inriktningen är att motverka privat "rent-seeking" i marknadsekonomin och därmed främja produktivitet och jämlikhet.

### Gräsrotsfinansiering

Finansiering som samlas in från många privatpersoner eller lokala aktörer, ofta genom crowdfunding, förlags- eller medlemsinsatser i ekonomisk förening eller aktier i lokala utvecklingsbolag AB (svb). Används för att mobilisera lokalt engagemang och kapital till samhällsnyttiga projekt när traditionell bankfinansiering är svår att få.

### Gräsrotsrörelse

Initiativ som växer fram underifrån, ofta genom civilsamhälle och lokalt engagemang.

### Icke-elastisk tillgång

En resurs vars mängd inte kan öka när efterfrågan stiger. Mark är ett typiskt exempel, eftersom den är geografiskt begränsad och inte kan nyproduceras.

### Idéburen sektor

Organisationer som drivs utan vinstsyfte och med samhällsnytta som främsta mål, exempelvis föreningar, stiftelser och kooperativ.

### Ideell förening

En förening inom civilsamhället utan vinstsyfte som bygger på medlemskap och stadgar.

### Impact-investeringar

Investeringar som syftar till både mätbar samhällsnytta och viss ekonomisk avkastning.

### Kooperativ

En organisationsform som ägs och styrs demokratiskt av sina medlemmar för gemensamt behov, vanligen organiserad som en ekonomisk förening.

### Land Value Capture (LVC)

Principen att värdeökningar på mark, som uppstår genom samhällsutveckling, återförs till samhället istället för att privatiseras.

### Lagen om jordränta

Teori som förklarar hur markvärde bestäms av det näst bästa användningsalternativet.

### Lös egendom

All egendom som inte räknas som fast egendom, till exempel pengar, möbler, maskiner, fordon och andra flyttbara föremål. Byggnader som står på arrenderad mark (byggnad på ofri grund) eller som enkelt kan flyttas räknas civilrättsligt som lös egendom, till exempel en kolonistuga.

### Jordabalken

Den lag som reglerar ägande, nyttjande och överlåtelse av fast egendom i Sverige.

### Markgemenskap

Ett samlingsbegrepp för organisationer som utan vinstintresse införskaffar och äger mark i syfte att använda markens allokering, värde och arrende för att permanent främja samhällsnyttiga ändamål. Begreppet lanseras i rapporten.

### Markvärde

Värdet på marken i sig, oberoende av byggnader, ofta påverkat av läge och samhällsutveckling.

### Markvärdesskatt (Land Value Tax, LVT)

Skatt på markens värde, inte på byggnader eller andra förbättringar. Skatten beräknas utifrån arrendevärdet.

### Medianinkomst

Medianlön är den mittersta lönen i en löneskala när alla löner sorteras från lägst till högst; hälften tjänar mer, hälften tjänar mindre, vilket ger en mer rättvis bild av "vanlig" lön än medellönen (genomsnittet), som dras upp av extremt höga löner. I Sverige låg medianlönen (2024) runt 37 100 kr, medan medellönen var högre (ca 41 600 kr).

### Monopol

En situation där en aktör har ensam kontroll över en marknad, resurs eller tjänst och därmed kan sätta villkor eller priser utan konkurrens.

### Neoklassisk ekonomi

Dominerande nationalekonomisk teoribildning som fokuserar på marknader och marknadsjämvikt, utbud och efterfrågan samt individers val.

### Ofri grund

När byggnader ägs separat från marken de står på, som istället arrenderas eller upplåts. Arrendeavtal på ofri grund har en lägre status som banksäkerhet i Sverige.

### Passivhusstandard

Byggstandard med mycket låg energiförbrukning genom god isolering och effektiv ventilation.

### Pantbrev

Ett värdehandling som används som säkerhet vid lån med fast egendom som pant. Pantbrevet anger ett visst belopp och är knutet till fastigheten, inte till ägaren. Vid pantsättning lämnas pantbrevet till långivaren som säkerhet för lånet.

### Pantsättning

Att ställa egendom som säkerhet för ett lån. När det gäller fast egendom sker pantsättning normalt genom att pantbrev används som säkerhet. Pantsättning innebär inte att ägandet övergår, men ger långivaren rätt att ta

egendomen i anspråk om lånet inte betalas.

### **Rent-seeking**

Beteenden eller affärsmodeller som syftar till att passivt ta del av "economic rent" snarare än att skapa nya värden genom produktiv verksamhet.

### **Regenerativ design**

Ett planerings- och designförhållningssätt som inte bara minimerar negativ påverkan, utan aktivt bidrar till att stärka ekologiska, sociala och ekonomiska system över tid.

### **Servitut**

En rätt för en fastighet att använda en annan fastighets mark, till exempel för väg eller ledningar.

### **Single Tax Movement**

Historisk rörelse som förespråkade att samhällsfinansiering främst skulle ske genom beskattning av markvärden.

### **Skatteväxling**

Att sänka vissa skatter (t.ex. på arbete) och höja andra (t.ex. på mark) utan att öka totala skatteintäkter.

### **Social affärsmodell**

Affärsmodell som kombinerar ekonomisk bärkraft med tydliga sociala mål.

### **Social effektmätning**

Kvalitativa eller kvantitativa metoder för att systematiskt mäta och följa upp vilka sociala effekter en verksamhet, investering eller insats skapar, till exempel förbättrad livskvalitet, ökad inkludering eller minskad ojämlikhet. indikatorer.

### **Social ekonomi**

En del av ekonomin som består av organisationer och verksamheter som drivs med samhällsnytta som huvudsakligt mål snarare än vinstmaximering.

### **Stiftelse**

En juridisk person där tillgångar avskiljs för ett bestämt ändamål och förvaltas utan ägare eller medlemmar.

### **Strukturell hemlöshet**

Hemlöshet som orsakas av systemfel på bostads- och marknaden snarare än individuella problem.

### **Tomträtt**

Svensk upplåtelseform där mark ägs av kommun eller stat men upplåts långsiktigt mot avgift. Tomträttsavtal har god status som banksäkerhet och kan pantsättas.

### **Tomträttsavgäld**

Den avgift som betalas för tomträtt.

### **Trädgårdsstad**

Trädgårdsstaden syftar till att förena stadens sociala och ekonomiska möjligheter med landsbygdens miljökvaliteter. Denna stads- och samhällsplaneringsidé utvecklades i början av 1900-talet, främst förknippad med Ebenezer Howard, där bostäder, arbete, service och grönområden integreras i planerade samhällen - där markvärdesåterföring är ett grundläggande samhällsverktyg.

### **Urban sprawl (samhällsförglesning)**

Ett begrepp för utspridd och gles stadsutbredning, ofta bilberoende och markintensiv. Urban sprawl kopplas till höga infrastrukturkostnader, ökad klimatpåverkan och ineffektivt markutnyttjande.

### **3D fastighetsbildning**

Tredimensionell (3D-) fastighetsbildning innebär att ägandet av en fastighet delas upp både horisontellt och vertikalt, till skillnad från en traditionell fastighet, som sträcker sig obegränsat nedåt i marken och uppåt i luften. Genom 3D-bildning kan olika delar av en huskropp bilda egen fastighet, till exempel ett bottenplan med butiker som en fastighet och att några plan med bostäder ovanför utgör en annan fastighet. Metoden kan användas för att skilja byggnader från mark



IDÉBUREN OCH GEMENSAM  
BOSTADSFÖRSÖRJNING

**COOMPANION**  
KOOPERATIV UTVECKLING

**FORMAS**

Läs mer om IGB-projektet: [www.codesign.nu/ideabasedhousing](http://www.codesign.nu/ideabasedhousing)  
Läs mer om Community Land Trust och andra markgemenskaper på [www.coompanion.se/byggabo](http://www.coompanion.se/byggabo)