

Motion till riksdagen

1985/86:Bo409

Ing-Marie Hansson m. fl. (s)

Bostadsföreningar

Bostadsföreningar är ekonomiska föreningar bildade enligt den vid tidpunkten för bildandet gällande lagen om ekonomiska föreningar. Tre huvudtyper av sådana föreningar kan urskiljas:

1. Föreningar bildade före den 1 juli 1930 som upplåter andelsrätt i förening med nyttjanderätt på obegränsad tid (s. k. besittningsföreningar).
2. Föreningar bildade före den 1 januari 1969, som upplåter andelsrätt med vilken följer nyttjanderätt på begränsad tid (s. k. hyresföreningar).
3. Föreningar som upplåter hyresrätt utan anknytning till andelsrätt. Sådana föreningar kan fortfarande bildas.

Bostadsföreningar kan liksom andra fastighetsägare erhålla statliga bostadslån för *ombyggnad*. Lån till bostadsförening av typ 1 eller 2 enligt ovan för *nybyggnad* är i princip bara aktuellt vad gäller Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB). Övriga föreningar får enligt lagen inte utöka sin rörelse utan att ombildas till bostadsrättsföreningar.

Bostadsföreningar får liksom övriga fastighetsägare normalt ett bottenlån från ett bottenlåneinstitut som täcker upp till 70 % av låneunderlaget, dvs. de ombyggnadskostnader som länsbostadsnämnden godkänner. Skillnaden i lånevillkor mellan olika fastighetsägarkategorier består i hur stor del av låneunderlaget som det statliga bostadslånet täcker. För flerbostadshus gäller att allmännyttiga får statliga bostadslån till 30 % av låneunderlaget, bostadsföreningar med kommunal insyn till 29 % och övriga, dvs. bl. a. bostadsföreningar, bostadsrättsföreningar utan kommunal insyn samt privata fastighetsägare, till 22 % av låneunderlaget. För bottenlån och statligt bostadslån utgår räntebidrag.

Det kapital som erfordras för en ombyggnad utöver vad som erhållits från bottenlån och statligt bostadslån kan täckas med egen insats eller ett s. k. topplån från en bank. För eventuellt topplån utgår inget räntebidrag varför denna form av finansiering är betydligt mindre förmånlig än bottenlånet och bostadslånet.

Beträffande lån till enskilda medlemmar i bostadsföreningar, t. ex. för renovering av lägenhet eller lägenhetsköp, föreligger vissa problem. Bankerna accepterar allmänt att ge lån till medlemmar i bostadsrättsföreningar mot att bostadsrättsbeviset lämnas som säkerhet. Det är enligt SBC (Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation, som även organiserar en stor del av de äldre bostadsföreningarna) mycket svårt att få bankerna att acceptera andelsrätten i en bostadsförening som säkerhet. Denna andelsrätt i s. k. besittningsföreningar borde kunna utgöra en lika god säkerhet

som bostadsrättsbevisen. Bankernas tveksamhet grundar sig antagligen delvis på en osäkerhet angående vad bostadsföreningar egentligen är för juridisk konstruktion. Den lagtext som reglerar de äldsta bostadsföreningarna är enligt uppgift från 1911 och finns ej längre i trycket.

Frågan om äldre boendeformer har också behandlats i betänkandet (SOU 1981:74) Från hyresrätt till bostadsrätt. Kommitténs förslag innehöll vissa tankar om att de här ifrågavarande föreningarna, dvs. de som bildats före den 1 juli 1930, skulle stimuleras till övergång främst genom lättnader i stämpelbeskattningen. Enligt kommittén borde emellertid en ingående analys av de associationsrättsliga bestämmelserna göras innan ett lagförslag lades fram.

Frågan om att ge möjlighet för de äldsta bostadsföreningarna, alltså de under punkt 1 ovan, som bildats före den 1 juli 1930, att ombildas till bostadsrättsföreningar har vidare behandlats i kooperationsutredningen. I denna föreslås att bostadsföreningar som bildats före den 1 juli 1930 utan likvidation eller utskiftning skall kunna ombildas till bostadsrättsförening.

Kooperationsutredningen har funnit det önskvärt att äldre bostadsföreningar skall kunna ombildas till bostadsrättsföreningar. Med kooperationsutredningens förslag innebär den föreslagna åtgärden för medlemmen i bostadsföreningen ingen praktisk förändring av hans boende- eller förmögensförhållanden. Han/hon har ju kvar nyttjanderätten till samma lägenhet som förut och marknadsvärdet av hans andel i föreningen torde inte förändras genom att andelen omvandlas till en bostadsrätt.

Enligt underhandsuppgift från justitiedepartementet är det emellertid inte aktuellt att ta upp denna fråga i anslutning till de övriga förslagen som läggs fram med anledning av kooperationsutredningen.

Anledningen torde vara att frågan om de äldre boendeformerna avses hänskjutas till en allmän översyn av bostadsrättslagen (BRL).

HSB, Riksbyggen och SBC har i skrivelser till departementet tagit upp frågan om att bostadsföreningar lättare bör kunna ombildas till bostadsrättsföreningar.

För föreningar bildade efter 1930 finns säkert anledning till en ordentlig översyn, eftersom här finns en flora av olika typer av föreningar. För bostadsföreningar bildade före den 1 juli 1930 gäller inte samma förhållande. Att ombilda en sådan förening till bostadsrätt är en närmast omöjlig ekonomisk och juridisk process i dag, trots att föreningens stadgar är identiska med t. ex. HSB:s stadgar och trots att ingen medlem i föreningen får ändrade förhållanden. För de äldre föreningar som skulle vilja bygga om t. ex. vindskontoren till lägenheter är detta omöjligt för bostadsföreningarna – i lägenhetsbristens Stockholm.

Det vore olyckligt om kooperationsutredningens förslag angående ombildande av äldre bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar bara sköts ytterligare framåt. Det bör utan olägenheter kunna genomföras för bostadsföreningar bildade före den 1 juli 1930.

Hemställen

Mot. 1985/86

Bo409

Med hänvisning till vad som anförts i motionen hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ombildande av bostadsföreningar bildade före den 1 juli 1930 till bostadsrättsföreningar.

Stockholm den 24 januari 1986

Ing-Marie Hansson (s)

Sören Lekberg (s)

Mona Sahlin (s)