

## Motion

1984/85: 1250

### Kurt Ove Johansson och Lars-Erik Lövdén Kooperativ hyresrätt

Kravet på ett större hyresgästinflytande över boendet har vuxit sig allt starkare under senare år. Målet är att demokratisera bostadsförvaltningen, att bidra till att sociala kontaktnät bildas i bostadsområdena och att minska boendekostnaderna.

Det faktiska boinflytandet inom hyresrätten är ännu rätt outvecklat, men flera kommunala bostadsbolag bedriver tillsammans med hyresgäströrelsen vissa intressanta försök.

Ett mera långtgående boinflytande möter emellertid svårigheter i gällande lagstiftning. Främst hyres- och bostadsrättslagen begränsar möjligheterna att flytta över ansvar från fastighetsägare till ett av hyresgäster bildat förvaltningsorgan. Ett omfattande inflytande för hyresgäster kommer med säkerhet att i flera avseenden bygga på avtalskonstruktioner som ligger i hyreslagens utmarker.

Boinflytandets begränsningar inom den nuvarande hyresrättens ram betingas inte minst av ägarens skyldigheter och rättigheter. Ett långtgående inflytande är ju också förknippat med ansvar och arbetsinsatser från de boendes sida vilket självfallet inte alla hushåll har tid och ork med eller intresse av. Att själva få välja aktivitets- och inflytandenivå är en viktig del av inflytandet – hushåll som vill ha hög service bör kunna få tillgång till det. Inflytandet bör därför kunna varieras efter en bred skala.

Hyresrätten kommer sannolikt att bestå i sina huvuddrag, även om hyresgästernas inflytande kommer att öka i framtiden. Det finns dock anledning att ifrågasätta om det är rimligt att utsätta hyreslagstiftningen för de spänningar som uppstår, om den utvidgas till att omfatta *hela* "boinflytandeskalan" enligt ovan. Ett mer eller mindre totalt övertagande av förvaltningsansvaret från hyresgästernas sida låter sig svårligen förenas med en lagstiftning som inriktas på hyresrättens partsförhållanden. Därför bör det övervägas att tillskapa *en ny upplåtelseform* som ger ett med bostadsrätt fullt jämförbart inflytande men utan möjlighet till förmögenhetsvinster genom överlåtelse av lägenheter. Det finns en rad skäl som talar för en konstruktion med självförvaltning i föreningsform.

Det skulle vara av stort värde för kommunerna att, inom ramen för de kommunala bostadsföretagens verksamhet, kunna erbjuda de boende ett långtgående inflytande och möjlighet till sänkta boendekostnader. Boendeformen skulle därvid kunna bli ett attraktivt alternativ till andra upplåtelseformer. Detta boende skulle också kunna kombineras med en låg kontantinsats eller ett måttligt krav på bosparande och en viss andel av de ledigblivna

lägenheterna kan anvisas till hushåll i sådan bosparkö. Därvid kan dessa bostäder bli attraktiva för ungdomar som inte hunnit etablera sig på bostadsmarknaden. Från bostadssociala synpunkter bör boendeformen vara av särskilt intresse i områden med tendenser till tilltagande social segregation.

En sådan ny upplåtelseform, *kooperativ hyresrätt* inom allmännyttan, skulle kunna bygga på följande förutsättningar: Förvaltningsansvaret för ett antal bostäder, 200–500, överlåts på en särskild juridisk person, t. ex. ekonomisk förening ansluten till hyresgästföreningen. Föreningens syfte är att upplåta bostadslägenheter till sina medlemmar och förvalta egendomen. Föreningen kan anlita det kommunala bostadsbolagets tjänster, och kapitalförvaltningen kvarligger hos det kommunala bolaget, medan byggnader och mark upplåts till föreningen. Föreningens verksamhet styrs av stadgar som godkänns av stat eller kommun. Medlemmarna i föreningen skall ha samma rätt att byta bostad som framgår av hyreslagen. En mindre insats förutsätts, vars värde återfås när medlemmen flyttar.

Den kooperativa hyresrätten har i det föregående beskrivits som kopplad till ett kommunalt bostadsbolag. En sådan koppling är naturligtvis inte nödvändig. Möjligen skulle denna form i framtiden kunna vara ett alternativ som förvaltningsform för kollektivbostäder, för nyproduktion eller för Riksbyggens "borätt".

Den konstruktion som ovan skisserats strider dock i flera avseenden mot skilda författningar, t. ex. bostadsrättslagens bestämmelser om att endast bostadsrätt får upplåtas på obegränsad tid och bara av bostadsrättsförening, hyreslagens bestämmelser om hyresvärdens reparationsskyldighet och att hyran skall vara bestämd till beloppet, hyresförhandlingslagen osv. Det finns således i dag inte lagligt utrymme för denna typ av upplåtelseform på bostadsmarknaden.

Lagstiftningen bör därför ses över i syfte att öppna möjligheter för bildandet av hyresrättskooperativ i enlighet med vad som skisserats i motionen. Inriktningen bör vara att skapa förutsättningar för en kooperativ förvaltning av hyreshus utan spekulationsinslag och under kommunal insyn.

Med hänvisning till det som anförts hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om tillskapande av en ny upplåtelseform, kooperativ hyresrätt.

Stockholm den 23 januari 1985

KURT OVE JOHANSSON (s)

LARS-ERIK LÖVDÉN (s)