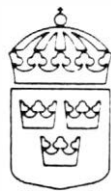


Motion till riksdagen

1989/90:Bo404

av Nils T Svensson m.fl. (s)

Kooperativ hyresrätt



Mot.

1989/90

Bo404—411

Genom riksdagens beslut om lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (Sfs 1986:1242) har konsumenternas valfrihet på bostadsmarknaden ökat inom ramen för en social spekulationsfri bostadsförsörjning. Intresset för kooperativ hyresrätt är stort, och på många orter i landet pågår nu försöksverksamhet.

Lagen ger regeringen möjlighet att i vissa avseenden lämna ekonomiska föreningar dispens från hyreslagen och bostadsrättslagen. Nu har emellertid problem framkommit som avsevärt försvårat och fördröjt bildandet och genomförandet av kooperativ hyresrätt. De är följande:

Inregistrering av förening

Inregistrering förutsätter regeringens dispens som ges under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut och preliminärt lånebeslut. Besluten kan dock endast ges till en registrerad förening. Beslutsrundgången är tidsödande.

Stämpelskatt/lagfartskostnad

En inskrivningsmyndighet i Stockholm tog 3 % för lagfart. Bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag skall dock inte påföras mer än 1,5 %. Ett förtydligande kan eventuellt erfordras så att även kooperativa hyresrätter klart behandlas på samma sätt som bostadsrättsföreningar och allmännyttor. Redan nu kan dock länmyndigheten ange att den kooperativa hyresrätten ges lån såsom ett allmännyttigt bostadsföretag.

I dagsläget är det svårt att belåna medlemsinsatsen i de kooperativa hyresrättsföreningarna. Regler saknas för hur pantsättning/inteckning skall gå till. Den kooperativa hyresrätten är inte utmätningsbar eftersom hyresrätt till lägenhet som används till stadigvarande bostad inte är utmätningsbar (UB 5:1 punkt 5).

Efter sommarens HD-dom(ar) torde inte heller mindre bostadsrätter vara utmätningsbara och därmed belåningsbara. Enligt UB 5:13 och 15 torde dock en pantsatt bostadsrätt, som gäldenären anvisar till utmätning, vara utmätningsbar och därmed belåningsbar, (såvida en "utmätning ej uppenbart strider mot vad som är påkallat av hänsyn till gäldenärens eller hans familjs behov".) Den kooperativa hyresrätten borde ges samma rättigheter och skydd som en bostadsrätt, som är gäldenärens stadigvarande bostad (UB 5:1 punkt 6). Nyttjanderätten i den kooperativa hyresrätten bör därför kunna pantsättas för att den skall kunna utgöra säkerhet för en kredit (UB 5:13).

Kreditvärdigheten skulle öka om en även begränsad statlig eller kommunal borgen skulle kunna lämnas. (Jämför förslag till bankrörelselag 2:9 A2 Ds 1988:70 Cooke-kommittén.)

Återbetalning av insats

Möjligheterna att indexera medlemsinsatserna vid återbetalning begränsas av EFL 4:1.

Tillval

Skall en nytillträdande kooperativ hyresgäst erbjudas att överta tidigare hyresgästs tillval till ett

- - skäligt pris, eller
- - skall den nye hyresgästen betala en förhöjd bruksvärdeshyra och föreningen ersätta den avflyttande för tillvalen. Dessa skulle kunna ersättas analogt med den modell HN använder sig av i vissa fall, dvs. med t.ex. fem till sju gånger bruksvärdeshöjningen. (Eventuell ersättning bör dock lämpligen maximeras till högst återanskaffningsvärdet reducerat med en förslitningsfaktor.)

Lokaler

Försöksverksamheten avser enligt 1 § rätt att hyra bostadslägenheter, även för begränsad tid. Flera kooperativa hyresrätter har dock lokaler. Vanligtvis rör det sig om kvartersgårdar och garage som står till de boendes disposition. Förslagsvis bör kooperativa hyresrätter även kunna omfatta icke kommersiella lokaler. Exempelvis borde lokaler som används inom omsorgsverksamheten för barn och äldre också kunna få omfattas av den pågående försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt.

Som framgår föreligger således ett behov att i vissa avseenden göra en översyn av bestämmelserna för att åstadkomma så likartade villkor som möjligt mellan kooperativ hyresrätt och bostadsrätt/hyresrätt.

Hemställan

Mot. 1989/90

Bo404

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att anpassa lagstiftningen i syfte att förenkla och underlätta produktion och boende i kooperativ hyresrätt.

Stockholm den 18 januari 1990

Nils T Svensson (s)

Anita Jönsson (s)

Lars Ulander (s)

Reynoldh Furustrand (s)

Anneli Hulthén (s)