

Motion till riksdagen
2005/06:Bo302

av **Sten Lundström m.fl. (v)**

Utvecklande av den kooperativa hyresrätten

Motionen delad mellan flera utskott

1 Innehållsförteckning

1	Innehållsförteckning.....	1
2	Förslag till riksdagsbeslut.....	2
3	Bakgrund.....	3
4	Inledning	3
5	Kooperativ hyresrätt.....	4
6	Den kooperativa hyresrätten som allmännyttig	4
6.1	Försäljning av allmännyttiga bostadsföretag	4
6.2	En spekulationsfri boendeform	5
7	Finansiering.....	5
7.1	Schablonbeskattning.....	5
7.2	Uppskovsavdrag	6
8	Nationell samordnare	6

Fel! Okänt namn på

2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att se över hur tiden för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att gynna den kooperativa hyresrätten vid försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en indexreglerad maximinivå för upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ändringar i inkomstskattelagen så att den beskattning som i dag gäller för bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodell även skall gälla för en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen.¹
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa möjligheten till uppskovsavdrag vid köp av kooperativ hyresrätt.¹
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter.

¹ Yrkandena 4 och 5 hänvisade till SkU.

3 Bakgrund

Kooperativ hyresrätt har funnits i olika former sedan början av förra seklet. 1987 infördes en försökslagstiftning som innebar att kooperativa hyresrättsföreningar kunde registreras som ekonomiska föreningar. Nio år senare genomförde Boverket på regeringens uppdrag en utvärdering (Boverket 1996:7), där man bl.a. konstaterade att upplåtelseformen var missgynnad i förhållande till exempelvis bostadsrättsföreningar. Boverket menade att i synnerhet ägarmodellen, som innebär att föreningen äger och förvaltar fastigheten, visat sig sårbar. Däremot hade hyresmodellen, där ett bostadsföretag äger fastigheten som hyrs ut till den kooperativa föreningen genom ett s.k. blockhyresavtal, visat sig mer robust. Men man fann dock ett antal problem som hängde samman med den kooperativa hyresrätten som sådan. Det handlade bl.a. om problem med kreditgivning och hyressättningens koppling till bruksvärdesprincipen, vilket riksdagen genom olika beslut i dag har undanröjt.

Regeringen behandlade år 2000 ett betänkande om kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95), vilket resulterade i en proposition om kooperativ hyresrätt (2001/02:62). I bred enighet beslutade riksdagen att anta lagförslagen, varvid den nya lagstiftningen om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2002. Den nya lagen (SFS 2002:93) reglerar de juridiska villkoren för kooperativa hyresrättsföreningar.

4 Inledning

Trots att kooperativ hyresrätt alltså varit en lagstadgad upplåtelseform sedan 2002 har boendeformen av olika skäl inte nått den framgång många hade hoppats på, endast ett femtontal kooperativa hyresrättsföreningar har registrerats på Bolagsverket sedan lagen trädde i kraft. Ett skäl till detta tros vara att utredningar kring boendeformen inte var slutförda innan lagstiftningen var ett faktum. Regeringen karakteriserar den kooperativa hyresrätten som en önskvärd boendeform och gav under 2003 därför Boverket i uppdrag att utveckla förutsättningarna för upplåtelseformen. Uppdraget redovisades i mars 2005 i rapporten Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen.

I huvudsak anser Boverket även i denna utredning att den kooperativa hyresrätten behandlas orättvist i förhållande till andra upplåtelseformer. För att förbättra situationen har man pekat på regeländringar som kan åstadkommas inom ramen för den stomme som lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt utgör. Vänsterpartiet håller till stor del med Boverket och de slutsatser som presenteras i rapporten.

Vi föreslår nedan en rad förändringar som skulle kunna hjälpa till att utveckla och stärka den kooperativa hyresrätten så att bildandet och ombildandet till kooperativa hyresrättsföreningar förenklas samt att det blir lättare för

Fel! Okänt namn på

kooperativa hyresrättsföreningar att utnyttja förköpsrätten enligt ombildningslagen om ett allmännyttigt bostadsföretag säljs.

5 Kooperativ hyresrätt

Juridiskt finns det två olika typer av kooperativa hyresrättsföreningar. Dels hyresmodellen – som innebär att föreningen hyr huset där man bor, dels ägarmodellen – i vilken föreningen äger huset den bor i. I dag är hyresmodellen den helt dominerande formen.

Kooperativ hyresrätt brukar beskrivas som en spekulationsfri upplåtelseform, som befinner sig i en nisch mellan den konventionella hyresrätten och bostadsrätten. Tanken är att boendeformen ska innehålla ett större inslag av boendedemokrati och självförvaltning än den vanliga hyresrätten, samtidigt som den inte ska tvinga den enskilde till lika stora ekonomiska satsningar som en bostadsrätt vanligen kräver. Upplåtelseformen ger heller inte utrymme för sådana spekulativa inslag som ibland kan prägla bostadsrätten.

I den hushållsundersökning som genomfördes av Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet i november 2004, fick svenska folket ta ställning till vilken upplåtelseform man skulle föredra om man fritt fick välja. Rapporten visar att intresset för den kooperativa hyresrätten är mycket stort – drygt 50 procent uppgav att de skulle föredra att bo i en av den kooperativa hyresrätternas båda modeller, om man fritt fick välja. Störst var intresset hos hyresgäster av vilka drygt 60 procent skulle föredra kooperativ hyresrätt, men även boende i bostadsrätt uttryckte att de hellre skulle vilja bo med kooperativ hyresrätt. Särskilt viktigt att uppmärksamma är att den kooperativa hyresrätten uppfattas som just en spekulationsfri upplåtelseform som ökar boendedemokratin och ger hyresgäster större möjligheter att själv påverka och besluta om sitt boende och sina boendekostnader.

6 Den kooperativa hyresrätten som allmännyttig

6.1 Försäljning av allmännyttiga bostadsföretag

Det bör bli enklare för boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt om en försäljning är aktuell. För att bättre utnyttja det alltför korta rådrum om tre månader som lagen stadgar vid en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag ska den kooperativa hyresrätten bättre kunna utnyttja företrädesrätten enligt ombildningslagen. Regeringen bör se över hur den tid det tar för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas.

Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Fel! Okänt namn på

En existerande kooperativ hyresrättsförening som godkänts som allmännyttig ska ha rätt att göra en intresseanmälan vid en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag även om hyresgästerna i det aktuella lägenhetsbeståndet ännu inte är medlemmar i föreningen som gör anmälan. För att köp sen ska bli möjligt måste minst två tredjedelar av hyresgästerna i lägenheterna skriftligen samtycka till detta. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

En kooperativ hyresrättsförening ska kunna bildas, och ligga vilande, av hyresgästerna hos ett allmännyttigt bostadsföretag på samma villkor som idag är möjligt för en bostadsrättsförening. Detta för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell utförsäljning av det allmännyttiga företaget. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

6.2 En spekulationsfri boendeform

Den kooperativa hyresrätten kan efter en ansökan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag. Därigenom kan boendeformen spela en viktig roll bl.a. vid en försäljning av fastigheter tillhörande kommunala bostadsföretag. För att spela denna roll måste boendeformen vara ekonomiskt tillgänglig för många hushåll och likaså inspirera till medlemmarnas engagemang i det egna boendet. Den kooperativa hyresrätten ska vara en spekulationsfri form av boende. Därigenom ska den alltid kunna kallas för allmännyttig och bl.a. kunna komma ifråga för kommunal marktilldelning. Upplåtelseinsatsen bör därför hållas på en rimlig nivå och ligga på max 100 000 kr för en normallägenhet. Upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten bör även årligen kunna indexregleras efter den faktiska inflationen. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

7 Finansiering

7.1 Schablonbeskattning

En kooperativ hyresrättsförening som äger huset vars lägenheter de hyr ut till sina medlemmar enligt den så kallade ägarmodellen beskattas enligt schablonbeskattningsprincipen (inkomstskattelagen 39 kap. 25 §). Om föreningen blockhyr lägenheterna från ett bostadsföretag för vidare uthyrning till medlemmarna i föreningen, saknas i dag särskilda beskattningsregler. Inkomstskattelagen bör ändras på sådant sätt att kooperativa hyresrättsföreningar som blockhyr minst tre lägenheter ska beskattas på motsvarande sätt som privatbostadsföretag, dvs. såsom bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodell, med den skillnaden att föreningen som intäkt tar upp motsvarande andel av fastighetens taxeringsvärde som blockhyresavtalets omfattning av fastigheten utgör. På detta sätt skulle en kooperativ hyresrättsförening enligt hyresmodellen inte missgynnas i förhållande till ägarmodellen

Fel! Okänt namn på

eller bostadsrättsföreningen. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

7.2 Uppskovsavdrag

För att undvika att den kooperativa hyresrätten blir negativt särbehandlad i förhållande till bostadsrätten och äganderätten bör man vid köp av kooperativ hyresrätt införa möjligheten till uppskovsavdrag enligt 47 kap. inkomstskattelagen (1999:1229), efter exempelvis försäljning av bostadsrätt eller småhus. Avdraget ska bara vara möjligt att göra utifrån den fastställda upplåtelseinsatsens belopp. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

8 Nationell samordnare

Regeringen pekade i direktivet till uppdraget till Boverket på behovet av organiserad spridning av kunskap och information om upplåtelseformen. Under uppdragets genomförande har Boverket, i samordning med Bokostnadsforum, därför även tagit fram diverse underlag som kan underlätta för hyresgäster att bilda kooperativa hyresrättsföreningar och för kommuner och fastighetsägare att medverka till ombildning till kooperativ hyresrätt. Arbetet med ett mera långsiktigt informations- och kunskapsutvecklingsarbete samt rådgivning på nationell nivå måste dock fortgå. Boverkets förslag är att den nyligen bildade organisationen Sveriges Kooperativa Hyresrättsföreningar (SKH) blir en nationell samordnare på området. Förslaget innebär att man på nationell nivå, genom SKH, kan utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar. Regeringen bör låta utreda möjligheten att inrätta en sådan nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Stockholm den 5 oktober 2005

Sten Lundström (v)

Owe Hellberg (v)

Peter Pedersen (v)

Karin Thorborg (v)

Kjell-Erik Karlsson (v)

Sven-Erik Sjöstrand (v)