

Motion till riksdagen 2008/09:C430

av **Birgitta Eriksson m.fl. (s)**

Kooperativ hyresrätt

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

Inledning

Allt fler vill starta eget företag tillsammans, i bolagsform eller i en ekonomisk förening. Lockelsen och värdet ligger i det gemensamma ägandet och det jämlika inflytandet över verksamheten. Den kooperativa idén har sprungit ur detta: det gemensamma behovet av att lösa och tillgodose ekonomiska problem. Det kooperativa företaget bygger på öppenhet, demokrati och aktivt deltagande från medlemmarna som tillsammans äger företaget. Både inflytande och ansvar fördelas lika mellan kooperativets medlemmar, och alla medlemmar har lika rösträtt. Idag finns kooperativa företag inom alla branscher. Den här motionen behandlar kooperativ hyresrätt.

Kooperativ hyresrätt ger inflytande över boendet till låg kostnad

Bostadsmarknaden i storstäderna är på väg att bli en bytesmarknad för rika. Unga, vanliga löntagare och äldre utan eget kapital trängs ut från kärnområdena till bostäder med sämre lägen. Unga får dessutom allt svårare att komma in på bostadsmarknaden då hyresrätterna blir allt färre i takt med att många kommuner säljer ut sina allmännyttiga bostäder. Med detta som bakgrund vill vi slå ett slag för den kooperativa hyresrätten som kombinerar bostadsrättens möjligheter till boendeinflytande med lågt ekonomiskt risktagande.

Fel! Okänt namn

Vad är kooperativ hyresrätt?

Den kooperativa hyresrätten är en upplåtelseform som kan beskrivas som en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. Kooperativ hyresrätt utvecklar den vanliga hyresrätten, den ger nya möjligheter i nyproduktionen och den bidrar till ökad boendedemokrati. I den kooperativa hyresrätten hyr hyresgästen sin lägenhet på ungefär samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Skillnaden är att hyresgästen hyr av en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening. Hyresgästen måste dessutom vara medlem i föreningen. Medlemmarna i föreningen betalar dels medlemsinsatser, dels upplåtelseinsatser. Medlemsinsatserna uppgår vanligtvis till symboliska belopp medan upplåtelseinsatserna varierar betydligt, från noll till några tusen kronor per kvadratmeter. Om man lämnar föreningen får man tillbaka upplåtelseinsatsen. Hyresgästen kan inte sälja sin kooperativa hyresrätt.

Spekulationsfritt boende

Både bostadsrätten och den kooperativa hyresrätten är ekonomiska föreningar. Det finns dock en avgörande skillnad mellan bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. I bostadsrätten finns en fast koppling mellan medlemmens andel i föreningen och nyttjanderätten. Detta möjliggör att man kan köpa och sälja nyttjanderätten i föreningen (man köper och säljer inte själva lägenheten).

I den kooperativa hyresrätten finns ingen fast koppling mellan medlemmens andel i föreningen och nyttjanderätten. Detta medför att nyttjanderätten då inte heller kan köpas och säljas. Den kooperativa hyresrätten är därmed spekulationsfri. På vissa marknader, särskilt i storstäderna, kan priserna för bostadsrätter trissas upp så att alla människor med vanliga inkomster utesluts. Den kooperativa hyresrätten, som inte kräver mångmiljonbelopp för att erhållas, är därför ett viktigt alternativ i städerna. På mindre orter, där köp av en bostadsrätt kan innebära en ekonomisk risk, får den boende i en kooperativ hyresrätt samma fördelar som i en bostadsrätt utan att riskera förlust.

Inflytande

Med kooperativ hyresrätt får de boende själva de formella förutsättningarna som behövs för att besluta över hyresnivå och hur fastighetsförvaltning ska gå till. Det stärker det egna engagemanget och ansvarstagandet. Det är hyresgästerna själva som bestämmer vilken hyra de ska ta ut, grundat på föreningens självkostnader. Ju mer man hushållar med vatten och värme, sköter utemiljö, städning och reparationer själva, desto lägre blir boendekostnaden. Detta är något som boende i traditionell hyresrätt ofta är missnöjda över att inte kunna ha inflytande över.

Kooperativ hyresrätt i ombildning och i nyproduktion

Seniorbostäder i kooperativ hyresrätt i den efterfrågade form som beskrivits i den offentliga utredningen ”Äldrepolitik för framtiden”¹ har även börja växa fram över landet. Ett exempel på det är Seniorforum Bo i Nacka (ägarmodell) och Laholms hem som bygger ett nytt boende med kooperativ hyresrätt för äldre som vill flytta från villan till en bekväm lägenhet (hyresmodell).

Flera kommuner har börjat se möjligheten att öka den sociala integrationen i miljöprogramsområdena genom att ombilda delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet till kooperativ hyresrätt. Även vid utförsäljningar av allmännyttiga eller privata hyresrätter skulle den kooperativa hyresrätten kunna utgöra ett angeläget alternativ för bostadsinnehavarna.

Den kooperativa hyresrätten har visat sig vara ett intressant alternativ för nyproducerade lägenheter. Mindre kommuner vars kommunala bostadsbolag har låg likviditet får med kooperativ hyresrätt möjlighet att bygga nya bostäder inom ramen för sitt kommunala bostadsföretag. Genom att hyresgästerna betalar en insats för bostaden får bostadsbolaget viktigt stöd till finansieringen för nyproduktion. Exempel på detta finns bl.a. i Kil i Värmland, i Kristinehamn, i Ale och i Falkenberg. Det spekulationsfria inslaget i kombination med rimliga insatser väcker ofta stort intresse. De hushåll som är mest intresserade av de nya bostäderna med kooperativ hyresrätt är, enligt SABO, äldre personer som bor i villa men som vill flytta till en nyproducerad lägenhet i samma kommun. Genom att sälja villan kan de betala insatsen och få ett bekvämt boende. Bostadsmarknaden i kommunen påverkas positivt genom att flyttkedjorna kommer igång. Unga familjer kan flytta till villorna när de äldre får ett nytt attraktivt boende.

Boverket har visat att det finns ett stort potentiellt intresse för den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform.² Samtidigt råder det en utbredd kunskapsbrist både hos allmänheten och bland fastighetsägare, vilket i sin tur leder till att alltför få ges reella förutsättningar att kunna uttrycka en klar efterfrågan. Hyresgäster som ställs inför utförsäljnings- eller ombildningssituationer ges i praktiken ingen möjlighet att pröva den kooperativa hyresrätten som ett alternativ. Bristen på information och rådgivning gör även att upplåtelseformen osynliggörs även i samhällsdebatten. SABO, Sveriges allmännyttiga bostadsorganisation, har gjort en kartläggning av vilka kooperativa hyresrättsföreningar som finns idag och med vilka bevekelsegrunder de kommit till. Men det finns idag ingen myndighet som har ett uttalat uppdrag att bistå med information om den kooperativa hyresrätten. Vi föreslår därför att Boverket ges i uppdrag att samla kunskap och sprida information om kooperativ hyresrätt i syfte att fler bostäder med kooperativ hyresrätt skapas.

¹ SOU 2003:91.

² Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen. Boverket 2005.

Fel! Okänt namn på

Stockholm den 2 oktober 2008

Birgitta Eriksson (s)

Anne Ludvigsson (s)

Karin Åström (s)

Lars Wegedal (s)

Christer Adelsbo (s)

Ameer Sachet (s)

Elisebeht Markström (s)

Sinikka Bohlin (s)

Ronny Olander (s)

Lars U Granberg (s)

Kerstin Engle (s)

Krister Örnfjäder (s)

Laila Bjurling (s)

Lennart Axelsson (s)

Agneta Gille (s)

Marina Pettersson (s)

Dan Nilsson (s)

Thomas Strand (s)

Inger Jarl Beck (s)

Göran Persson i Simrishamn (s)

Alf Eriksson (s)

Åsa Lindestam (s)

Helene Petersson i Stockaryd (s)