

Motion till riksdagen
2007/08:C211

av Egon Frid m.fl. (v)

Utvecklande av den kooperativa hyresrätten

1 Innehållsförteckning

1	Innehållsförteckning	1
2	Förslag till riksdagsbeslut	2
3	Bakgrund	3
4	Inledning.....	3
5	Den kooperativa hyresrätten	4
6	Den kooperativa hyresrätten som allmännyttig	4
6.1	En spekulationsfri boendeform.....	4
6.2	Försäljning av allmännyttiga bostadsföretag	5
7	Skattefrågor	6
8	Nationell samordnare.....	6

Fel! Okänt namn på

2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring i lagstiftning i enlighet med vad som anförs i motionen om att reglera nivån för medlemsinsats för en kooperativ hyresrätt.
2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring i lagstiftning i enlighet med vad som anförs i motionen om en indexreglerad maximinivå för upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över hur tiden för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om kooperativa hyresrättsföreningars 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.
5. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring i lagstiftning i enlighet med vad som anförs i motionen om att vid förvärv bör gälla att minst två tredjedelar av hyresgästerna i lägenheterna skriftligen måste samtycka för att ett köp ska bli möjligt.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att göra det möjligt att låta den kooperativa hyresrätten bildas och vara vilande inför en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag.
7. Riksdagen begär att regeringen låter genomföra en översyn av dagens skatteregler, med syfte att undvika att den kooperativa hyresrätten enligt hyresmodellen missgynnas i förhållande till ägarmodellen, och återkommer till riksdagen med förslag.¹
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter.

¹ Yrkande 7 hänvisat till SkU.

3 Bakgrund

Kooperativ hyresrätt har funnits i olika former sedan början av förra seklet. År 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. Man fann dock ett antal problem som hängde samman med den kooperativa hyresrätten som sådan. Det handlade bl.a. om problem med kreditgivning och hyressättningsens 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 (prop. 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 varit en lagstadgad upplåtelseform sedan 2002 har boendeformen av olika skäl inte nått den framgång många hade hoppats på. Endast dryga femtotalet 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.

Den dåvarande regeringen karakteriserade 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 om de slutsatser som presenteras i rapporten. Vi föreslår nedan en rad förändringar som skulle kunna hjälpa till att utveckla och stärka upplåtelseformen, så att bildandet och ombildandet till kooperativa hyresrättsföreningar förenklas. Vidare föreslår vi

Fel! Okänt namn på

åtgärder som syftar till att göra det lättare för kooperativa hyresrättsföreningar att utnyttja förköpsrätten enligt ombildningslagen om ett allmännyttigt bostadsföretag säljs.

5 Den kooperativa hyresrätten

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 man 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 för 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 en 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 % uppgav att de skulle föredra att bo i någon av den kooperativa hyresrättens båda modeller, om man fritt fick välja. Störst var intresset hos hyresgäster, av vilka drygt 60 % skulle föredra detta alternativ, men även många 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 själva påverka och besluta om sitt boende och sina boendekostnader.

6 Den kooperativa hyresrätten som allmännyttig

6.1 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 i fråga för kommunal marktilldelning.

I dag finns inte någon i lag reglerad maximinivå vad gäller upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten. Vänsterpartiet menar att en sådan maximinivå bör införas om boendeformen ska vara ekonomiskt tillgänglig för många hushåll. En rimlig nivå för insatsen – som även Boverket föreslagit – är 100 000 kr för en normallägenhet, vilket är den övre gränsen för ett blanco-lån som en vanlig löntagare kan behöva för insatsen. Regeringen bör återkomma med ett förslag till ändring i lagstiftning som syftar till att enligt Vänsterpartiets förslag reglera nivån för medlemsinsats för en kooperativ hyresrätt. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten bör även årligen kunna indexregleras efter den faktiska inflationen. I betänkande 2006/07:CU10 menar utskottet att en indexuppräknings skulle gynna den avgående medlemmen snarare än de som bor kvar med kooperativ hyresrätt. Vi menar att en indexuppräknings av insatserna i stället skulle gynna boendeformen kooperativ hyresrätt som sådan. Inte heller anser vi det troligt att en sådan uppräknings av insatserna skulle påverka hyresnivåerna i någon nämnvärd utsträckning, såsom utskottet gjorde gällande i samma betänkande. En indexreglerad maximinivå efter den faktiska inflationen för upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten bör därför införas. Regeringen bör återkomma med ett förslag till ändring i lagstiftning som avser denna fråga. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

6.2 Försäljning av allmännyttiga bostadsföretag

Det måste 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.

Det skall inte vara avgörande för en hyresgästs möjlighet att stödja en intresseanmälan avseende ombildning att hyresgästen är medlem i föreningen. En existerande kooperativ hyresrättsförening som godkänts som allmännyttig ska ha rätt att göra en intresseanmälan vid en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretags fastigheter även om hyresgästerna i det aktuella lägenhetsbeståndet ännu inte är medlemmar i föreningen som gör anmälan. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

För att förvärv av en fastighet sedan ska bli möjligt bör gälla att minst två tredjedelar av hyresgästerna i lägenheterna skriftligen samtycker till detta. Genom kravet på skriftligt samtycke kommer hyresgästerna tydligt att bli uppmärksammade på den förestående ombildningen, vilket säkerställer att en tillräckligt stor andel av hyresgästerna är med på ombildningsplanerna. Rege-

Fel! Okänt namn på

ringen bör återkomma till riksdagen med de förslag till ändring i lagstiftning som vi anser ska genomföras. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Vidare ska en kooperativ hyresrättsförening kunna bildas, och ligga vilande, av hyresgästerna hos ett allmännyttigt bostadsföretag på samma villkor som i dag 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.

7 Skattefrågor

En kooperativ hyresrättsförening som äger huset vars lägenheter den hyr ut till sina medlemmar enligt den s.k. ägarmodellen beskattas enligt schablonbeskattningsprincipen (39 kap. 25 § Inkomstskattelagen). Om föreningen blockhyr lägenheterna från ett bostadsföretag för vidare uthyrning till medlemmarna i föreningen, saknas i dag särskilda beskattningsregler.

Hyresmodellen måste ha ett hållbart och enkelt utformat system som är avpassat för föreningens grundläggande ändamål. Vänsterpartiet har tidigare föreslagit ett system där inkomstskattelagen ändras så att kooperativa hyresrättsföreningar som blockhyr minst tre lägenheter 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 eller bostadsrättsföreningen.

En översyn av dagens skatteregler bör genomföras med syfte att undvika att den kooperativa hyresrätten enligt hyresmodellen missgynnas i förhållande till ägarmodellen. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

8 Nationell samordnare

Regeringen pekade i direktivet till Boverkets uppdrag på behovet av organiserad spridning av kunskap och information om upplåtelseformen. Under uppdragets genomförande har Boverket, i samordning med Byggbeställningsforum, 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,

Fel! Okänt namn på

genom SKH, kan utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar.

Med hänvisning till ovanstående föreslår Vänsterpartiet att regeringen inrättar en ny anslagspost för en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter (se Vänsterpartiets motion utgiftsområde 18). Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Stockholm den 26 september 2007

Egon Frid (v)

Rossana Dinamarca (v)

Elina Linna (v)

Siv Holma (v)

Eva Olofsson (v)