

## Motion till riksdagen 2008/09:C374

av **Christina Oskarsson och Eva Sonidsson (s)**

# Den kooperativa hyresrätten

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att objektiv och allsidig information ska ges om den kooperativa hyresrätten vid ombildning av hyresrätter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att Boverket bör få i uppdrag att samla kunskap och sprida information om den kooperativa hyresrätten.

## Den kooperativa idén

Genom alla tider och i alla former av samhällen har människor samarbetat för att lösa gemensamma problem och tillgodose gemensamma ekonomiska behov. Det är ur denna tradition som den kooperativa idén har sprungit. Ordet kooperativ kommer av det latinska cooperatio och betyder just samarbete. Man kan säga att ett kooperativ är ett företag som drivs i föreningsform. Det kooperativa företaget bygger på öppenhet, demokrati och aktivt deltagande från medlemmarna, eller ägarna. Både inflytande och ansvar fördelas lika mellan kooperativets medlemmar, och alla medlemmar har lika rösträtt. Om kooperativet går med vinst fördelas den utifrån de regler man fastställt i stadgarna.

## Den kooperativa hyresrätten

Den kooperativa hyresrätten kan beskrivas som ett mellanting mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt och har funnits reglerad i lag sedan 2002. Den som flyttar in i kooperativ hyresrätt betalar en fast ekonomisk insats som betalas tillbaka den dag man flyttar ut. Med kooperativ hyresrätt får de boende själva

## Fel! Okänt namn på

de formella förutsättningarna som behövs för att besluta över hyresnivå och hur fastighetsförvaltningen ska gå till. I stort sammanfaller möjligheterna till inflytande och boendedemokrati inom kooperativ hyresrätt med de möjligheter som ges för bostadsrättsföreningar.

Regeringens politik gynnar otillbörligt äganderätten inom bostadspolitiken. Därför är det dags att investera i den kooperativa hyresrätten.

## En bra lösning för äldre och på landsbygden

I Sverige har vi en djup tradition av att lösa gemensamma intressen genom att gå samman i en förening. Föreningstillhörigheten ger en gemensam värdegrund och känslan av samhörighet. Den kooperativa hyresrätten är en attraktiv lösning för äldre som inte längre orkar med sina villor. Den kooperativa hyresrättens fördel till skillnad mot en bostadsrätt och villa är att de boende inte binder upp en stor del av sitt kapital. Vi kan konstatera att allt fler grupper idag också sluter sig samman i syfte att bygga sina egna seniorbostäder. Under bara de senaste åren har ett drygt 100-tal seniorgrupper av olika slag bildats över landet. Sådana bostäder innehåller oftast lokaler för samvaro och umgänge, så att de boende kan fylla vardagen med ett mer meningsfullt och aktivt liv tillsammans. Dessa initiativ måste tillvaratas och utvecklas.

Den kooperativa hyresrätten är också en attraktiv lösning på landsbygden. Den som flyttar in i kooperativ hyresrätt betalar en fast ekonomisk insats som betalas tillbaka den dag man flyttar ut. Ett byggprojekt utanför tillväxtregionerna upplevs idag alltför riskfyllt och kostsamt att förvalta för en hyresvärd. Där kan den kooperativa hyresrätten ha en viktig funktion att fylla.

Trots den kooperativa hyresrättens många fördelar är det den upplåtelseform som är minst känd hos allmänheten. Vi socialdemokrater anser att därför att finns anledning att på olika sätt arbeta för att främja den kooperativ hyresrätten.

## En osynliggjord upplåtelseform vid ombildningar

Flera kommuner har lagt ner miljontals konor på att informera om och marknadsföra bostadsrättens fördelar. Samtidigt har inte en krona lagts på att ge motsvarande information om den kooperativa hyresrätten som ett alternativ vid ombildning. Boverket har visat att det finns ett stort potentiellt intresse för den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform. Samtidigt råder det en utbredd kunskapsbrist, 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 har i praktiken ingen möjlighet att pröva den kooperativa hyresrätten som ett alternativ. Det måste säkerställas att det ges objektiv och allsidig information om den kooperativa hyresrätten

Fel! Okänt namn på

vid ombildningar. Därför bör man ge Boverket i uppdrag att informera om den kooperativa hyresrätten.

## Skattemässiga obalanser

Hyresrätten och den kooperativa hyresrätten är satt på undantag av den moderatledda regeringen. Det finns två typer av kooperativ hyresrätt – ägarmodellen och hyresmodellen. Ägarmodellen innebär att föreningen äger fastigheten och hyr ut lägenheterna till medlemmarna i föreningen. Hyresmodellen innebär att föreningen hyr lägenheter från ett bostadsföretag för vidare uthyrning till medlemmarna i föreningen. De två olika modellerna beskattas dock olika. En kooperativ hyresrättsförening som äger huset vars lägenheter den hyr ut till sina medlemmar, ägarmodellen, beskattas enligt schablonbeskattningsprincipen, 39 kap 25 § inkomstskattelagen. För en förening som blockhyr lägenheterna från ett bostadsföretag och sen hyr ut lägenheterna till medlemmarna i föreningen saknas i dag särskilda beskattningsregler. Det är angeläget att även hyresmodellen har ett hållbart och enkelt utformat beskattningssystem som är avpassat för föreningens grundläggande ändamål.

Stockholm den 3 oktober 2008

*Christina Oskarsson (s)*

*Eva Sonidsson (s)*