

## Motion till riksdagen 2008/09:C279

av Egon Frid m.fl. (v)

# Hyresrätten

## 1 Innehållsförteckning

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 2   | Förslag till riksdagsbeslut .....                           | 2  |
| 3   | Kris för hyresrätten.....                                   | 3  |
| 4   | Bostäders klimatpåverkan.....                               | 4  |
| 5   | Produktionsstöd för byggande av hyresrätter.....            | 5  |
| 6   | Bostadsfondens konstruktion och kostnader.....              | 6  |
| 7   | Villkor för investeringsstöden .....                        | 7  |
| 7.1 | Klimatsmarta hus.....                                       | 7  |
| 7.2 | Hyrestak .....  | 8  |
| 7.3 | Renovering av miljonprogrammet.....                         | 9  |
| 8   | Hyresrätter för studenter .....                             | 10 |
| 9   | Utvecklande av den kooperativa hyresrätten .....            | 10 |
| 9.1 | Underlättande åtgärder för den kooperativa hyresrätten..... | 11 |
| 9.2 | En spekulationsfri boendeform.....                          | 12 |

Fel! Okänt namn på

## 2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det under den närmaste tioårsperioden dels bör tillkomma ca 40 000 bostäder per år, av vilka hälften är hyresrätter, dels att ca 65 000 bostäder per år bör renoveras under samma period.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör se över och stärka hyresrättens ställning på den svenska bostadsmarknaden så att behovet av hyresbostäder kan tillgodoses.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör låta utreda hur en statlig bostadsfond kan inrättas.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att klimatsmarta hus – s.k. passivhus och lågenergihus – ska införas som norm för nybyggande av flerbostadshus senast 2010 och om att även en- och tvåbostadshus ska byggas klimatsmart på några års sikt.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det ska inrättas ett nytt anslag med syfte att fungera som omställningsstöd för ökat byggande av s.k. passivhus och lågenergihus.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att byggandet av studentbostäder ska ges samma villkor för ett permanent investeringsstöd som ordinära hyresrätter.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att inrätta en nationell samordnare kring frågor som rör kooperativa hyresrätter.
8. 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.
9. 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.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om 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.<sup>1</sup>
11. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag till ändring i lagstiftningen i enlighet med vad som anförs i motionen om att reglera nivån för medlemsinsatsen och indexreglera upplåtelseinsatsen för en kooperativ hyresrätt.

<sup>1</sup> Yrkande 10 hänvisat till SkU.

### 3 Kris för hyresrätten

Det är kris för hyresrätten. Efter att det statliga produktionsstödet till hyreslägenheter togs bort samtidigt som räntebidragen började avvecklas minskade antalet påbörjade hyresrätter dramatiskt. Byggandet av hyreslägenheter har minskat kraftigt – med hela 66 % jämfört med första halvåret 2006. Då påbörjades 5 450 hyreslägenheter mot 2 650 första halvåret 2007 och 1 770 hyreslägenheter första halvåret 2008.

Hyreslägenheternas andel av alla påbörjade lägenheter i flerbostadshus (bostadsrätt och hyresrätt) har sjunkit från 52 % första halvåret 2006 till 41 % första halvåret 2007 och 29 % första halvåret 2008. I de tre storstadskommunerna är hyresbyggandet extremt lågt. I Stockholm påbörjades högt räknat 180 nya hyreslägenheter första halvåret 2008, knappt 100 i Göteborg och i Malmö bara omkring 30 hyreslägenheter. Totalt har bostadsbyggandet (småhus, bostadsrätter och hyresrätter) minskat med 28 % från 2006.

Bristen på hyresbostäder är fortsatt stor på många håll. Antalet lediga hyreslägenheter minskade från ca 24 000 i september 2006 till under 20 000 i september 2007. I 123 kommuner fanns högst 1 % lediga lägenheter i det kommunala beståndet. I bland annat storstadsregionerna rör det sig om 1–3 %. Exempelvis fanns i Storgöteborg sammanlagt 10 lediga hyreslägenheter i det kommunala beståndet på 24 000 bostäder. Samhället måste bära det övergripande ansvaret för att trygga bostadsförsörjningen samt motverka boendesegregation och hålla nere boendekostnaderna för vanligt folk.

Denna syn på samhällsansvaret för bostadssektorn avspeglades också i inledningen av det tidigare målet för bostadspolitik. Där framhölls att alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader. När riksdagens majoritet hösten 2007 röstade igenom ett nytt politiskt mål för bostadsfrågorna framhölls i stället bostadsmarknadens efterfrågan och utbud utan att någon koppling gjordes till de boendes ekonomiska förutsättningar. Denna omformulering speglar också den marknadsinriktning som bostadspolitikerna haft sedan den borgerliga regeringen tillträdde och som fått påtagliga konsekvenser på olika områden. En av de allvarigaste konsekvenserna är att hyresrätten som upplåtelseform har missgynnats i olika avseenden och att de hushåll som önskar bo med hyresrätt fått allt svårare att hävda sin sak.

Enligt Hyresgästföreningen kommer 636 000 ungdomar att flytta hemifrån de närmaste fem åren. Det skulle enligt föreningen behövas ytterligare 158 000 bostäder (hyresrätter, bostadsrätter och egnahem) för att tillfredsställa efterfrågan från 245 000 20–27-åringar som saknar men som behöver en egen bostad. Ungdomar efterfrågar billiga lägenheter då hälften av ungdomarna kan betala högst 3 600 kronor i månaden.

Vi anser att såväl hyresrätten som äganderätten och bostadsrätten har sin givna plats på den svenska bostadsmarknaden. Samtliga dessa upplåtelseformer fyller viktiga behov för ett fungerande samhälle. Hyresrätten har emellertid i förhållande till de andra upplåtelseformerna flera påtagliga fördelar. Den kräver inte stora ekonomiska insatser för de boende, och den medger en hög grad av flexibilitet. Dessutom uppskattar många boende i hyresrätt den höga

#### Fel! Okänt namn på

servicegrad som väl fungerande bostadsföretag erbjuder. Det är bl.a. mot denna bakgrund nödvändigt att ett tillräckligt utbud av hyresbostäder finns som ett av alternativen i samtliga kommuner.

Det minskade nybyggandet av hyresrätter och utförsäljningen av allmännyttan riskerar tillsammans med förslagen i en ny statlig utredning (EU, allmännyttan och hyrorna, SOU 2008:38) att helt sänka hyresrätten som upplåtelseform. Utredningen föreslår införande av så kallad efterfrågestyrd hyra för att förkorta kötiderna. I praktiken skulle förslaget kunna innebära fördubblad hyra i vissa attraktiva områden. Enligt Hyresgästföreningen skulle Stockholm drabbas värst och få hyreshöjningar på mellan 15 och 30 %. Utredaren medger själv att det kan leda till att folk måste lämna sina hem. Attraktiva områden riskerar att i ännu högre utsträckning bli segregerade enklaver där endast höginkomsttagare kan bo.

Vänsterpartiet vill stärka hyresrätten. Det behövs en långsiktig satsning på nyproduktion av billiga och energisnåla bostäder. Vi föreslår att staten ska anta ett nationellt mål om att det ska byggas 40 000 bostäder per år varav minst hälften ska vara hyresrätter. Det skulle innebära att antalet nybyggda hyresrätter nästan fördubblades. Riksdagen bör sätta upp ett tydligt mål om att det under den närmaste tioårsperioden dels bör tillkomma ca 40 000 bostäder per år, av vilka hälften är hyresrätter, dels att ca 65 000 bostäder per år bör renoveras under samma period. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Vi anser att hyresrättens ställning på den svenska bostadsmarknaden måste ses över och stärkas så att behovet av hyresbostäder kan tillgodoses. Det är angeläget att översynen av villkoren och förutsättningarna för hyresbostäder sker i samverkan med alla berörda aktörer. Av central betydelse är givetvis att hyressättningssystemet utformas på ett rättvist och ekonomiskt acceptabelt sätt. Vidare bör åtgärder vidtas för att hindra en omfattande utförsäljning av allmännyttans bostäder. Regeringen bör se över och stärka hyresrättens ställning på den svenska bostadsmarknaden så att behovet av hyresbostäder kan tillgodoses. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Läs mer om våra bostadspolitiska förslag i motionen En social bostadspolitik (2008/09:C300).

## 4 Bostäders klimatpåverkan

De globala klimatförändringarna kräver att bostadssektorn miljöanpassas. Bostads- och servicesektorn står för ca 40 % av Sveriges energianvändning och för ca 15 % av våra klimatpåverkande utsläpp. Trots att det i dag finns teknik som möjliggör en lägre energiförbrukning sker nybyggnation oftast enligt konventionella principer och med traditionella värmekällor. Detta innebär att de svenska utsläppen av växthusgaser är högre än de hade behövt vara.

Det svenska miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö anger att den totala energianvändningen per uppvärmd areaenhet i bostäder och lokaler ska minska med 20 procent till år 2020 och med 50 % till år 2050 i förhållande till

användningen 1995. Till år 2020 ska beroendet av fossila bränslen för energianvändningen i bebyggelsesektorn vara brutet.

Enligt Miljömålsrådet har energianvändningen minskat med 2–7 % mellan 1995 och 2005. Utvecklingen mot minskat beroende av fossila energikällor går bra och användningen har minskat med nästan 50 %. Andelen av förnybara energislag har ökat med 16 procentenheter under denna period. Det behövs emellertid ytterligare åtgärder för att målnivåerna ska uppfyllas i tid.

Klimatberedningens bedömning var att brister i marknadens funktionssätt hämmar insatser för energieffektivisering, och det gäller särskilt energianvändning i byggnader där olika aktörer bygger, förvaltar och använder byggnaderna. Styrmedlen för ökad energieffektivisering behöver skärpas inom bostadssektorn för att bidra till att långtgående klimatmål ska kunna nås. Nybyggnadskraven i byggreglerna bör utvärderas och skärpas successivt. Beredningen framhöll särskilt vikten av att det nu införs krav på energihushållning även vid ombyggnad i Boverkets byggregler, samtidigt som reglerna för hushållning med energi vid nybyggnation behöver skärpas stegvis.

Vänsterpartiet ser det som väldigt angeläget att klimatlyfta hela bostadssektorn och föreslår därför ett antal åtgärder i denna motion för att utvecklingen ska gå i den riktningen (se kap. 7).

## 5 Produktionsstöd för byggande av hyresrätter

Vänsterpartiet var drivande då de tidigare produktionsstöden för hyresrätter infördes och även när de förlängdes till 2008. Tanken med avvecklingen av stöden år 2008 var att systemet skulle komma att ersättas med ett jämförbart system som skulle garantera en fortsatt produktion av billiga hyresrätter. Tvärtemot detta har den borgerliga regeringen på kort tid hunnit avskaffa de produktionsstöd som samtidigt med avtrappningen av räntebidraget startade redan vid årsskiftet 2006/07. Detta har skett utan att något nytt bostadsfinansieringssystem har presenteras.

Behovet av ett nytt finansieringssystem och en mer permanent förändring av statens bostadsfinansieringsinsatser är angelägnare än någonsin. Staten bör ge långsiktiga ekonomiska förutsättningar för bostadsbyggandet, och åtgärder som stimulerar nyproduktion och ombyggnation av framför allt hyresrätter är nödvändiga.

Engagemanget måste visa på handlingskraft och långsiktighet om bostadsbyggandet ska ha möjlighet att etableras på en nivå som är godtagbar och stabil. Genom att i kvantitativa termer lägga fast antalet bostäder som bör produceras, liksom antalet som bör renoveras, ges ett tydligt uttryck för den höga ambition som krävs för att få till stånd ett bostadsbyggande i en tillräcklig omfattning.

För att uppnå målet om 40 000 nya bostäder per år under en tioårsperiod, och 65 000 helrenoverade lägenheter per år under samma period, föreslår

**Fel! Okänt namn på**

Vänsterpartiet att en statlig bostadsfond inrättas. Medel ur fonden ska utgå till fastighetsägarna i form av investeringsstöd för ny- och ombyggnation av hyresrätter. Regeringen bör låta utreda hur en statlig bostadsfond kan inrättas utifrån de principer som anförs i motionen. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## 6 Bostadsfondens konstruktion och kostnader

Förslaget till systemet för bostadsfinansiering ligger vid sidan av statsbudgeten. Systemet ska årligen tillföras ca 10 miljarder kronor, vilka ska användas till investeringsstöd för att subventionera byggandet av hyresbostäder. Lånen tas upp av Riksgäldskontoret med en avskrivningstid på 30 år.

Syftet med förslaget är att subventionera byggandet av hyreslägenheter genom att ge investeringsstöd till byggföretag som åtar sig att bygga hyreslägenheter på vissa i förväg angivna villkor. Investeringsstödet är tänkt att subventionera upp till 30 % av nyproduktionskostnader samt ombyggnadsinvesteringar. De totala investeringsstöden får maximalt uppgå till 10 miljarder kronor per år.

Staten inrättar en särskild myndighet, ett boinstitut, som uppdrar åt Riksgäldskontoret (RGK) att sköta upplåningen till investeringsfonden. Alternativet är att Bostadskreditnämnden (BKN) får detta uppdrag. Lånen amorteras på 30 år. Boinstitutet/BKN står för kostnaderna för både räntor och amorteringar, men finansieras via anslag på statsbudgeten.

Pengarna bokförs på ett separat konto i Riksgälden, och utbetalningarna av stöden ingår därmed inte bland de löpande utgifterna i statsbudgeten och påverkar således inte heller utgiftstaket. Dock ökar statens årliga upplåningsbehov med de 10 miljarder kronorna, vilket får effekt på statens budgetsaldo, på statsskulden och på statens offentliga sparande.

På sikt stiger statens löpande utgifter genom att räntor och amorteringar på lånen i RGK successivt kommer att belasta anslaget för bostadsinvesteringar i statsbudgeten. Kostnaderna för detta blir små under de första åren, eftersom den totala skuldstocken då är relativt liten, men ökar successivt med åren.

Vänsterpartiet har tagit hjälp av riksdagens utredningstjänst för att utforma och beräkna vad denna finansieringskonstruktion skulle kosta. Nedan presenteras ett räkneexempel för investeringskostnaderna. Kostnaderna för satsningen blir som högst efter tio år, varpå kostnaderna åter sjunker. Även om inga nya lån tas upp efter dessa tio år kommer kostnaderna för räntor och amorteringar att fortsätta belasta anslaget under ytterligare 30 år. I tabell 1, som bygger på den aktuella räntesatsen 4,25 %, blir den sammanlagda ränte- och amorteringskostnaden 760 miljoner kronor 2010 och 1 500 miljoner kronor 2011. Kostnaden blir som störst år 2019 (6 320 miljoner kronor).

Mot dessa kostnader ska ställas de sociala vinster som följer av minskad ekonomisk stress och minskad segregation, men också de svårberäknade men uppenbara samhällsekonomiska vinsterna av att öka den geografiska rörligheten och åtgärda trängseffekterna i storstäder och på universitetsorter.

Räntor och amorteringar betalas med ett års eftersläpning, vilket alltså innebär att varken räntor eller amorteringar utgår under första året. Den ackumulerade ökningen av statsskulden får man genom att addera den årliga ökningen av budgetunderskottet, vilket också framgår i tabellen.

Statens budgetsaldo ökar dels på grund av kostnaderna för nyupplåningen (bruttoupplåning – amortering) och dels på grund av kostnaderna för själva anslaget. Till detta kommer räntekostnaderna för det ökade budgetunderskottet året innan, vilka dock är av marginell betydelse.

I exemplet ovan antas att systemet med bostadsfinansiering kommer i gång den 1 januari år 2009. Varje år lånas alltså 10 miljarder kronor minus amorteringarna på varje föregående års lån. Det innebär att den totala skuldstocken växer, men i avtagande takt. Via anslaget står staten för boinstitutets kostnader för både räntor och amorteringar på den utestående skulden, vilket innebär att statens utgifter ökar med boinstitutets årliga kostnader. Utöver dessa kostnader tillkommer institutets förvaltningskostnader som inte har tagits med här men som i sammanhanget dock bör kunna antas vara ganska marginella .

**Tabell 1. Boinstitutets/BKN:s kostnader år, 4,25 % ränta, mdr kr. Kolumnen ”Boinst. kostnad” visar den sammanlagda ränte- och amorteringskostnaden**

| År   | Brutto-upplåning | Amortering | Nettoskuld | Räntekostnad | Boinst. kostnad | Ack. stats-skuld | Ränta<br>4,25 |
|------|------------------|------------|------------|--------------|-----------------|------------------|---------------|
| 2009 | 10               | 0,00       | 10,00      | 0,00         | 0,00            | 10,00            |               |
| 2010 | 10               | 0,33       | 19,67      | 0,43         | 0,76            | 19,67            |               |
| 2012 | 10               | 0,67       | 29,00      | 0,84         | 1,50            | 29,00            |               |
| 2012 | 10               | 1,00       | 38,00      | 1,23         | 2,23            | 38,00            |               |
| 2013 | 10               | 1,33       | 46,67      | 1,62         | 2,95            | 46,67            |               |
| 2014 | 10               | 1,67       | 55,00      | 1,98         | 3,65            | 55,00            |               |
| 2015 | 10               | 2,00       | 63,00      | 2,34         | 4,34            | 63,00            |               |
| 2016 | 10               | 2,33       | 70,67      | 2,68         | 5,01            | 70,67            |               |
| 2017 | 10               | 2,67       | 78,00      | 3,00         | 5,67            | 78,00            |               |
| 2018 | 10               | 3,00       | 85,00      | 3,32         | 6,32            | 85,00            |               |

## 7 Villkor för investeringsstöden

### 7.1 Klimatsmarta hus

Klimatsmarta hus – s.k. passivhus och lågenergihus – minskar energianvändningen med uppemot 50 % jämfört med dagens normhus. Utsläppen av växthusgaser kan halveras i lågenergihus och minskas med uppemot 70 % i passivhus. Byggandet av klimatsmarta hus har visat sig vara ekonomiskt lönsamt för byggföretagen. De boende sparar tusentals kronor varje år genom minskade energikostnader. I Tyskland och Österrike har klimatsmarta hus redan fått sitt kommersiella genombrott. Tyskland har redan 10 000 passivhus. EU

## Fel! Okänt namn på

arbetar med en ny byggnorm med passivhus som lägsta godtagbara standard som bedöms genomföras 2016.

Vänsterpartiet ser ingen anledning till att det ska byggas annat än klimatsmarta hus. Vi föreslår att klimatsmarta hus – så kallade passivhus och lågenergihus – ska införas som norm för nybyggande av flerbostadshus senast 2010. På några års sikt ska även en- och tvåbostadshus byggas klimatsmart. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. För att berättigas stöd till nybyggande från den bostadsfond som vi föreslår ska inrättas måste husen följaktligen vara klimatsmarta.

Det finns i dag ett program för passivhus och lågenergihus som har till syfte att stödja kommersiella byggherrar som har ansvar för förnyelse av ett större fastighetsbestånd. Programmet för passivhus och lågenergihus är ett externt program för Energimyndighetens avdelning för hållbar energianvändning. Genom att få dessa att gå över till passivhusbyggande skapas ringar på vattnet till inspiration för hela branschen. För ökad information och omställningsstöd till dem som bygger klimatsmarta hus anser Vänsterpartiet att programmet bör förlängas och stärkas. Regeringen bör inrätta ett nytt anslag med syfte att fungera som omställningsstöd för ökat byggande av s.k. passivhus och lågenergihus. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## 7.2 Hyrestak

För att se till att hyrorna på nyproducerade bostäder hålls nere bör man sätta ett tak för produktionskostnaderna för de nyproduktioner som beviljas statliga stöd. Likaså ska stöden villkoras med ett hyrestak med hyror som har framförhandlats i förväg.

Investeringsstödet för nybyggnad ska täcka maximalt 30 % av produktionskostnaderna. Bidragsbeloppet bör dessutom ha en övre gräns på maximalt belopp på mellan 270 000 och 450 000 kronor, beroende av var i landet man bygger.

Utifrån exempel på produktionskostnader för olika billiga bostadsprojekt från det senaste året har vi tagit fram följande riktlinjer för ett produktionskostnadstak:

- ? Stockholm: 18 000 kronor per kvadratmeter.
- ? Malmö och Göteborg: 16 000 kronor per kvadratmeter.
- ? Övriga landet: 14 000 kronor per kvadratmeter.

För hyrorna, som alltså ska vara framförhandlade i förväg, föreslår vi att följande takgränser används:

- ? Stockholm: 1 100 kronor per kvadratmeter.
- ? Malmö och Göteborg: 1 000 kronor per kvadratmeter.
- ? Övriga landet: 900 kronor per kvadratmeter.



### 7.3 Renovering av miljonprogrammet

Miljonprogrammets lägenheter behöver renoveras både för att de är slitna och för att husen slukar energi. Det finns i dag i det allmännyttiga beståndet ca 260 000 lägenheter från perioden 1965–1974. Sabo uppskattar att det kostar ca 90 miljarder kronor att renovera alla allmännyttiga miljonprogramshus.

För ombyggnadsinvesteringar föreslår vi att ett stöd på 30 % av en totalkostnad om maximalt 400 000 kronor per bostad ges, oavsett var i landet som investeringen äger rum. Vad gäller övriga krav bör dessa vara desamma som för stöden till nyproduktion.

Den bostadsfond som vi föreslår ska inrättas skulle skapa förutsättningar för att renovera alla de 260 000 allmännyttiga miljonprogramslägenheterna under en mandatperiod, det vill säga 65 000 bostäder per år. För Stockholmsregionen skulle det innebära att 59 000 miljonprogramslägenheter skulle renoveras. I Göteborg och Malmö skulle 30 000 respektive 13 000 miljonprogramsbostäder renoveras. Bostadsfonden skulle även ge stöd till renovering av privat ägda miljonprogramslägenheter. Målet är att alla miljonprogramshus ska bli renoverade inom en tioårsperiod.

För att få stöd från bostadsfonden krävs att bästa energieffektiva teknik används. Genomförda renoveringar med energifokus visar på vissa besparingspotentialer i miljonprogramshusen på 30–50 %. I exempelvis stadsdelen Gårdsten i Göteborg har Gårdstensbostäder AB renoverat tio bostadshus till så kallade solhus.

Renoveringen har genomförts med stark tonvikt på energibesparing, kretsloppsanpassning samt förnybar energi. Genom ombyggnaden har energianvändningen för uppvärmning minskat med 40 %. Elanvändningen har minskat med ca 30 %. Arbetet har syftat till bättre boendemiljö och ett lyft av hela området. Satsningen har därtill minskat antalet våldsbrott, skadegörelse, förbättrat hälsan hos de boende och lett till minskad arbetslöshet i området.

Utskottet skriver i betänkande 2007/08:CU18 att ansvaret för underhåll och förvaltning av byggnadsbeståndet primärt måste bäras av respektive fastighetsägare. Det kan enligt utskottet inte vara en uppgift för staten att subventionera de fastighetsägare som eftersatt underhållet eller skjutit en nödvändig upprustning på framtiden. Utskottet menar att om fastighetsägaren inte finner det möjligt att finansiera önskvärda eller nödvändiga förnyelseåtgärder inom ramen för sin verksamhet får andra lösningar sökas, t.ex. att sälja delar av sitt bostadsbestånd.

Regeringen och utskottet väljer att vältra över renoveringskostnaderna på de allmännyttiga bostadsföretagen i stället för att stödja renoveringarna. Risken är att notan i stället landar på hyresgästerna i form av höjda hyror. Miljonprogrammet var ett statligt projekt. De misslyckanden som miljonprogrammet ledde till går i dag ut över människors boendemiljö. Många gånger är det låginkomsttagare som bor i miljonprogrammets hus. Det är inte rimligt att dessa ska drabbas av höjda hyror på grund av de misstag som gjordes med miljonprogramsprojektet. Miljonprogrammets hus slukar därtill mycket energi, vilket motverkar målet att minska utsläppen av växthusgaser.

**Fel! Okänt namn på**

Vi har inte tid att invänta renoveringen av miljonprogrammet. Vi är bestämnda motståndare till utskottets inställning att en utförsäljning av allmännyttan ska bekosta nödvändiga renoveringar. Mot bakgrund av ovanstående vidhåller Vänsterpartiet vid vårt förslag på renovering av miljonprogrammet via en bostadsfond (se vår motion Utgiftsområde 18) som avslogs av riksdagen i samband med budgetarbetet hösten 2007 (bet. 2007/08:CU1).

## 8 Hyresrätter för studenter

Studenternas hyreskostnader har under de senaste tio åren ökat med mellan 20 och 30 % på de större studieorterna, medan studiemedlet under samma period räknats upp med bara 10 %. I dag är det bara en av fem studenter som bor i en studentbostad där hyran är anpassad till tillgängliga studiemedel. Om inte situationen förbättras dramatiskt finns det risk för att stora samhällsgrupper inte har möjlighet att studera.

Vänsterpartiet föreslår att den regel tas bort som säger att en barnlös person över 28 år inte har rätt att få bostadsbidrag, oavsett inkomst (se vår motion En social bostadspolitik). Detta är en viktig förbättring inte minst för något äldre studenters ekonomi. Vi anser dock inte att detta är tillräckligt.

Av Sveriges studenter bor bara ca 20 % i studentbostäder, resterande del av studenterna är främst beroende av billigt boende i någon form. Åtminstone bland yngre studenter är hyresrätten då den attraktivaste formen.

Att studentboendet inte är så attraktivt kan bero på ofta oflexibla lösningar i ytterst små lägenheter, alternativt studentkorridorer med delat kök etc. Dessutom är studentboende ofta en dyr historia. Upp till 2 200 kronor per kvadratmeter och år kan det kosta, att jämföras med snittpriset för en ordinär hyresrätt i Sverige som är ca 800 kronor per kvadratmeter och år. Detta är absurt, varför produktionsstöd med i förväg reglerade produktionskostnader/hyror skulle fylla en viktig funktion för byggandet av studentbostäder.

Med hänvisning till ovanstående anser Vänsterpartiet att studentbostäder ska ges samma villkor som ett permanent investeringsstöd för byggandet av övriga hyresrätter. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

## 9 Utvecklande av den kooperativa hyresrätten

Trots att kooperativ hyresrätt varit en lagstadgad upplåtelseform sedan 2002 har boendeformen av olika skäl inte nått den framgång många hade hoppats på. 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 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.

## 9.1 Underlättande åtgärder för den kooperativa hyresrätten

Den förra 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 Byggekostnadsforum, 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. Ett av Boverkets förslag är att det tillsätts en nationell samordnare på området. Förslaget innebär att man på nationell nivå, genom Sveriges Kooperativa Hyresrättsförening (SKH), kan utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar.

Utskottet valde att avstyrka vårt förslag till nationell samordnare i betänkande 2007/08:CU19 med hänvisning till att Boverkets rapport bereds på Regeringskansliet. Vidare menar utskottet att staten inte ska gynna en upplåtelseform före andra. Samtidigt skriver utskottet att Boverket i sin rapport påpekat att den kooperativa hyresrätten ännu inte kan jämföras med de övriga upplåtelseformerna på ett likvärdigt eller rättvisande sätt. Med hänvisning till ovanstående föreslår Vänsterpartiet att regeringen inrättar en ny anslagspost för en nationell samordnare i frågor rörande kooperativa hyresrätter (se Vänsterpartiets motion Utgiftsområde 18). Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

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.

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

## Fel! Okänt namn på

snabbt agerande vid en eventuell utförsäljning av det allmännyttiga företaget. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

En kooperativ hyresrättsförening som äger huset vars lägenheter de hyr ut till sina medlemmar enligt den s.k. 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. 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.

Regeringens utredningsdirektiv ”En modernare lag om ekonomiska föreningar” (dir. 2008:70) anger att utredaren ska analysera vilka konsekvenser föreslagna ändringar i föreningslagen kan få för bl.a. lagen om kooperativ hyresrätt (2002:93) inom exempelvis skatteområdet. Om översynen ger vid handen att det finns behov av konsekvensändringar ska utredaren lägga fram förslag till sådana. Vänsterpartiet önskar att regeringen hade varit tydligare och bett utredaren att göra en översyn av dagens skatteregler för att undvika att den kooperativa hyresrätten missgynnas i förhållande till ägarmodellen.

Med anledning av ovanstående anser Vänsterpartiet att 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.

## 9.2 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 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 kronor för en normallägenhet, vilket är den övre gränsen för ett blankolån som en vanlig löntagare kan behöva för insatsen.

## Fel! Okänt namn på

Upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten bör även årligen kunna indexregleras efter den faktiska inflationen. En indexuppräknning av insatserna skulle gynna boendeformen kooperativ hyresrätt som sådan. En sådan uppräknning av insatserna skulle sannolikt inte påverka hyresnivåerna i någon nämnvärd utsträckning. En indexreglerad maximinivå efter den faktiska inflationen för upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten bör därför införas.

Utskottet ansåg i betänkande 2007/08:CU19 inte att det fanns skäl att ta ställning till ovanstående förslag. Skälet angavs vara att regeringen för närvarande bereder Boverkets rapport från 2005 samt att regeringen därtill avser att tillsätta en utredning avseende lagen om ekonomiska föreningar. Regeringen har nu haft två år på sig att bereda Boverkets rapport men riksdagen har ännu inte sett något resultat av detta arbete. Regeringens direktiv till utredningen "En modernare lag om ekonomiska föreningar" (dir. 2008:70) lyfter inte heller dessa frågor specifikt. Däremot har utredningen fått i uppdrag att se över ett förslag från Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (Sabo) och Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), som har i en skrivelse begärt att reglerna om återbetalning av medlemsinsats i kooperativa hyresrättsföreningar ändras så att det blir möjligt för föreningar att lösa medlemmarnas andelar vid avgång ur föreningen till ett värde som är högre än insatsens nominella värde (dnr Ju2006/7535/L1).

Ändringens syfte vore att öka förutsättningarna för att insatskapitalet blir kvar i föreningen under lång tid och dessutom öka insatsens attraktivitet. Utredaren ska mot den här bakgrunden överväga om det bör vara möjligt att återbetala insatser i ekonomiska föreningar och kooperativa hyresrättsföreningar till annat än nominellt värde och vilka förutsättningarna för detta i så fall bör vara. Vänsterpartiet välkomnar detta men hade önskat att regeringen även tog tag i de ovan anförda aspekterna.

Regeringen bör därför återkomma med ett förslag till ändring i lagstiftning i enlighet med vad i motionen anføres om att reglera nivån för medlemsinsatsen och att indexreglera upplåtelsesinsatsen för en kooperativ hyresrätt. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Stockholm den 2 oktober 2008

*Egon Frid (v)*

*LiseLotte Olsson (v)*

*Wiwi-Anne Johansson (v)*

*Rossana Dinamarca (v)*

*Elina Linna (v)*

*Siv Holma (v)*

*Eva Olofsson (v)*