

Enskild motion

Motion till riksdagen: 2014/15:2077

av Lennart Axelsson m.fl. (S)

Kooperativ hyresrätt

Förslag till riksdagsbeslut

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

Motivering

Det finns en positiv trend i dagens Sverige: 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 just detta: ett gemensamt behov av att lösa och tillgodose ekonomiska problem. Det kooperativa företaget bygger på öppenhet, demokrati och deltagande från medlemmarna, vilka tillsammans äger företaget. Inflytande och ansvar fördelas lika mellan kooperativets alla medlemmar. Och alla medlemmar har lika rösträtt. Idag finns kooperativa företag inom alla branscher.

Kooperativ hyresrätt ökar inflytandet till låg kostnad. Bostadsmarknaden i storstäderna är på väg att bli en marknad för rika. Unga, vanliga löntagare och äldre utan eget kapital trängs ut från centrumområdena till bostäder med sämre geografiska lägen. Unga får allt svårare att komma in på bostadsmarknaden då hyresrätterna blir färre i takt med att många kommuner säljer ut sina allmännyttiga bostäder. Samtidigt blir det allt svårare att bygga hyresrätter i landets minsta och medelstora kommuner. Med detta som bakgrund vill vi slå ett slag för den kooperativa hyresrätten. En upplåtelseform som kombinerar bostadsrättens möjligheter till inflytande med ett lågt ekonomiskt risktagande.

Vad är en kooperativ hyresrätt?

Den kooperativa hyresrätten är en upplåtelseform som kan beskrivas som en mellanform mellan hyresrätt och bostadsrätt. Kooperativ hyresrätt utvecklar den vanliga hyresrätten samtidigt som den ger nya möjligheter i nyproduktionen och bidrar till ökad boendedemokrati. I en kooperativ hyresrätt hyr hyresgästen sin lägenhet på ungefär samma villkor som gäller för en vanlig hyreslägenhet. Skillnaden är att gästen hyr av en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening. Hyresgästen måste vara medlem i föreningen. Medlemmarna i föreningen betalar då dels medlemsinsatser, dels upplåtelseinsatser. Medlemsinsatserna uppgår vanligtvis till symboliska belopp medan de spekulationsfria upplåtelseinsatserna varierar betydligt, från noll till, i nyproduktion, fem sex tusen kronor per kvadratmeter. En nivå som riksdagen inte förutskickade vid införandet av kooperativ hyresrätt utan som drivits upp av de allt mer ökande byggkostnaderna under de senaste åtta åren.

Ökat inflytande för de boende

En kooperativ hyresrätt ger de boende förutsättningarna som behövs för att besluta över hyresnivå och hur fastighetsförvaltning ska gå till. Det stärker både eget engagemang och ansvarstagande. Hyresgästerna själva bestämmer vilken hyra som ska tas ut, grundat på föreningens kostnader. 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 med att de saknar inflytande över.

Ett spekulationsfritt boende kan bidra till en väl fungerade bostadsmarknad och fler jobb. 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. I den kooperativa hyresrätten finns ingen fast koppling mellan medlemmens andel i föreningen och nyttjanderätten. Detta medför att nyttjanderätten inte heller kan köpas och säljas.

Den kooperativa hyresrätten är alltså spekulationsfri. I efterdyningarna av den uppblåsta bolånemarknaden i USA och de fortsatt stigande bostadsrättspriserna här i Sverige kan man se att det finns behov av en spekulationsfri boendeform. Det är något som kan vara särskilt viktigt på vissa marknader, dels i storstäderna och tillväxtorterna där priserna för bostadsrätter trissas upp så att människor med vanliga inkomster utesluts. Dels på svagare bostadsmarknader där bostadsrätten och hyresrätten inte fungerar. Den kooperativa hyresrätten, som inte kräver mångmiljonbelopp för att erhållas, är därför ett

viktigt alternativ. På svagare 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.

Det spekulationsfria inslaget i kombination med rimliga insatser väcker ofta stort intresse. Den kooperativa hyresrätten kan därmed hjälpa till att öka rörligheten på bostadsmarknaden och i förlängningen på arbetsmarknaden. Orsaken är att de hushåll som är mest intresserade av de nya bostäderna med kooperativ hyresrätt är, enligt flera aktörer, 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. Vill man sätta jobben först är den kooperativa hyresrätten ett intressant alternativ.

Kooperativ hyresrätt i både ombildning och nyproduktion

Flera kommuner har börjat se möjligheten att öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena i samband med upprustningen av våra miljonprogramsområden genom att involvera de boende under upprustningsprocessen för att sedan ombilda delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet till just kooperativ hyresrätt och på så sätt skapa såväl ekonomiskt och ekologiskt som socialt hållbara bostadsområden. Genom att på detta sätt arbeta utifrån ett underifrånperspektiv för att skapa hållbara bostadsområden krävs emellertid att hyresgästerna har ökad kunskap om den kooperativa hyresrättens möjligheter.

Även vid utförsäljningar av allmännyttiga eller privata hyresrätter skulle den kooperativa hyresrätten kunna utgöra ett angeläget alternativ för bostadsinnehavarna. Den kooperativa hyresrätten är även ett intressant alternativ för nyproducerade lägenheter. Mindre kommuner med kommunala bostadsbolag som 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 bland annat i Kil i Värmland, i Kristinehamn, i Ale och i Falkenberg.

Boverket har idag möjligheter att ge kreditgarantier upp till 95 % av en fastighets marknadsvärde till en kooperativ hyresrättsförening i samband med förvärv eller ombildning till kooperativ hyresrätt, eller upp till 16 000 kr/kvm BOA som ett schablonbelopp. Den resterande delen skall fördelas på medlemmarna via dess

upplåtelseinsatser. Dessa insatser ses idag som rena blancolån av kreditgivarna, till skillnad för andra bostadslån, vilket skapar osäkerhet och fördyrande bolånekostnader för den enskilde. Så även låga insatser kan bli oöverstigliga hinder för hushåll med svagare förutsättningar. Då upplåtelseinsatserna har stor betydelse för den enskildes deltagande i en kooperativ hyresrättsförening behöver villkoren för detta instrument reformeras.

Boverket har visat att det finns ett stort potentiellt intresse för den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform. Samtidigt råder utbredd kunskapsbrist hos såväl myndigheter som allmänheten och fastighetsägare, något som 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 i samhällsdebatten och blir därmed negativt särbehandlad jämfört med övriga upplåtelseformer. Sabo, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, 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, statistik eller annan relevant kunskap om den kooperativa hyresrätten. SCB:s statistik över bostadsbeståndet särredovisar inte kooperativa hyresrätter som egen upplåtelseform, för att ta ett exempel.

Vi föreslår därför att Boverket ges i uppdrag att se över och belysa villkoren för den kooperativa hyresrätten utifrån dagens samhällsutmaningar, bistå med och sprida information om kooperativ hyresrätt i syfte att fler bostäder med kooperativ hyresrätt skapas.

Lennart Axelsson (S)

Teresa Carvalho (S)

Isak From (S)

Christer Engelhardt (S)

Annelie Karlsson (S)

Helene Petersson i Stockaryd (S)

Ingemar Nilsson (S)

Krister Örnfäder (S)

Kristina Nilsson (S)

Peter Persson (S)

Thomas Strand (S)