

Motion till riksdagen 2025/26:1260

av Louise Thunström m.fl. (S)

Kooperativa hyresrätter

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över och belysa villkoren för den kooperativa hyresrätten och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Svensk bostadsmarknad står inför stora utmaningar. Nyproduktionen av bostäder har minskat samtidigt som byggkostnaderna stadigt ökar. Ökade amorteringskrav och hårdare kreditgranskningar från bankerna gör det allt svårare att köpa bostadsrätter. Alltför höga presumtionshyror och höga inkomströsklar gör det omöjligt för det stora flertalet hushåll som i dag är i behov av ny bostad att hyra en lägenhet.

Bankernas kreditrestriktioner riktar sig även mot fastighetsägarna, som får allt svårare att få tillräckliga banklån för byggandet av hyresrätter. Med en kraftigt ökad nyproduktion av kooperativa hyresrätter skulle en bättre balans mellan fastighetslån och bostadslån kunna uppnås. Fler hushåll skulle få åtkomst till nyproducerade lägenheter och, med föreningarnas egna ansvar för fastighetsförvaltningen och hyressättningen, få en gynnsammare hyresutveckling än inom hyresrätten.

En ytterligare utmaning är det fortsatta ombyggnadsbehovet av miljonprogrammet. Allt fler allmännyttiga bostadsbolag saknar kapital för att kunna genomföra hållbara ombyggnadsprogram och väljer istället att sälja ut delar av beståndet till privata intressen, ofta med följd av höga hyreshöjningar och oönskad omflyttning. Med de senaste årens utveckling kommer det snart att saknas ett hyresbestånd med hyresnivåer som även låginkomsttagare har möjlighet att betala.

Till detta kommer ett växande problem med trångboddhet och andrahandsuthyrningar i dessa områden. Forskningen är inte enig om vilka åtgärder som är nödvändiga för att bryta negativa grannskapseffekter i segregerade bostadsområden. För att i grunden kunna stimulera positiva sociala nätverk och normer, minska negativ konkurrens och exkludering och förbättra den egna närmiljön kommer strukturella förändringar i

områdena att bli nödvändiga. En sådan avgörande förändring är att ge de boende ökat ansvar för sin egen vardag och närmiljö genom ombildning till kooperativ hyresrätt.

Dessa nödvändiga förändringar av bostadsmarknaden måste ske med utgångspunkt i att såväl det befintliga som det nytilllkommande bostadsbeståndet utvecklas till ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbara bostäder och bostadsmiljöer, där de framtida upplåtelseformerna kommer att spela en allt större roll för att möta dessa utmaningar på de boendes villkor.

Hyres-, bostads- och äganderätten kommer trots reformer inte att kunna fylla alla dessa behov utan behöver kompletteras med en reformerad kooperativ hyresrätt. Samtidigt behöver finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar förbättras. Redan i propositionen (SOU 2000:95) om kooperativ hyresrätt anges att ”någon form av ekonomisk stimulans torde krävas” om kooperativ hyresrätt ska förekomma i större omfattning. Ett tydligt ägardirektiv till SBAB med uppdrag att prioritera finansiering av nyproduktion och ombildning till kooperativ hyresrätt skulle vara en väg, i kombination med Boverkets kreditgarantier.

Bostadsmarknaden är med den utveckling vi beskrivit på väg att bli en marknad för rika. Unga, vanliga löntagare får allt svårare att komma in på bostadsmarknaden då hyresrätterna blir färre i takt med att många kommuner säljer ut sina allmännyttiga bostäder och bostadsrätterna blir allt dyrare och mer kapitalkrävande. Samtidigt blir det allt svårare att bygga hyresrätter i landets minsta och medelstora kommuner.

Den kooperativa hyresrättens mer balanserade och spekulationsfria omfördelning av lån mellan medlemmen och föreningen/fastighetsägaren framstår som allt mer angelägen. Den kooperativa hyresrätten permanentades av riksdagen 2002 som den fjärde upplåtelseformen i Sverige. Det har nu gått 23 år sedan lagstiftningen trädde ikraft, med en idag ny bostadspolitisk verklighet. Vissa villkor för den kooperativa hyresrättens förutsättningar att fungera så bra som möjligt behöver därför reformeras. Upplåtelseformens grundläggande värden är dock viktiga att hålla fast vid. Kooperativ hyresrätt 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 hyresgästen hyr av en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening. Medlemmarna i föreningen betalar då dels medlemsinsatser, dels upplåtelseinsatser. Medlemsinsatserna uppgår vanligtvis till symboliska belopp medan de spekulationsfria upplåtelseinsatserna varierar betydligt. En nivå som riksdagen inte förutsåg vid införandet av kooperativ hyresrätt utan som drivits upp av de allt mer ökande byggkostnaderna under de senaste åren.

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 därmed blir negativt särbehandlad jämfört med övriga upplåtelseformer. Sveriges Allmännytta har gjort en kartläggning av befintliga kooperativa hyresrättsföreningar och med vilka bevekelsegrunder de kommit till. Men det finns i dag 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. 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 och sköter utemiljö, städning och reparationer själv, desto lägre blir boendekostnaden. Detta är något som boende i traditionell hyresrätt ofta är missnöjda med att de saknar inflytande över. Både bostadsrätten och den kooperativa hyresrätten är ekonomiska föreningar av särskilt slag.

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 gör 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. Ett spekulationsfritt boende kan bidra till en väl fungerande bostadsmarknad och fler jobb. Vi föreslår därför att det skyndsamt görs en översyn för att se över och belysa villkoren för den kooperativa hyresrätten utifrån dagens samhällsutmaningar samt reformera och lägga förslag för att anpassa gällande rätt.

Louise Thunström (S)

Johan Andersson (S)

Mattias Vepsä (S)

Anna-Caren Säterberg (S)

Mathias Tegnér (S)

Hanna Westerén (S)

Lars Mejern Larsson (S)

Monica Haider (S)

Peter Hedberg (S)

Isak From (S)

Tomas Kronståhl (S)

Hans Ekström (S)

Adrian Magnusson (S)

Heléne Björklund (S)