

Motion till riksdagen 2023/24:1207

av **Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V)**

Alternativa upplåtelseformer

1 Innehållsförteckning

1 Innehållsförteckning	1
2 Förslag till riksdagsbeslut.....	2
3 Inledning.....	2
4 Kooperativ hyresrätt	3
5 Förenkla för kooperativa hyresrättsföreningar vid försäljning av hyresfastigheter	3
5.1 Finansieringsförutsättningar	4
5.2 Nationell samordnare.....	4
6 Delningsbostäder	5
7 Bygg mer och sänk tröskeln för bostadsrättsköp.....	6

2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över lagstiftningen i syfte att förenkla för en kooperativ hyresrättsförening att förvärva en allmännyttig fastighet när en försäljning är aktuell, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över lagstiftningen så att det blir möjligt för hyresgäster att bilda en kooperativ hyresrättsförening att ha vilande, på samma sätt som en bostadsrättsförening, för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell försäljning av en hyresfastighet, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras, i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen än vad som är fallet i dag, och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och kunskapsutveckling samt rådgivning på nationell nivå och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om delningsbostäder och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kapitaltäckningskrav och tillkännager detta för regeringen.

3 Inledning

I Sverige finns i dag upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt samt kooperativ hyresrätt. Alla upplåtelseformer, likväl som boendeformer, har sin del av behov att fylla på en bostadsmarknad. För politikens del handlar det främst om att underlätta för alla dessa olika behov att bli tillgodosedda på ett rimligt sätt, och för riksdagen ingår den mer specifika rollen att vidta åtgärder om lagar och regelverk försvårar en önskvärd utveckling.

Vänsterpartiet ser i dag ett stort behov av att det byggs fler bostäder som människor med lite eller inget kapital också kan efterfråga. Hushåll som saknar ekonomiska resurser är en växande grupp i samhället och bostadslöshet gäller inte längre enbart för personer med sociala och/eller andra problem, utan i stället är det den strukturella hemlösheten som växer till synes helt utan kontroll. Kort och gott så handlar det om människor som saknar kapital för att köpa en bostad och som heller inte får en hyresrätt eftersom det byggs för lite. Dessutom har extremt många hyresrätter ombildats till bostadsrätter de senaste decennierna, främst av borgerliga politiker, och i stor utsträckning är det de äldre billiga hyresrätterna som har försvunnit – för all framtid. Och sådana går det tyvärr inte att bygga i dag, oavsett hur stor den politiska viljan är. Som om allt detta inte vore nog har den högerkonservativa regeringen en ny utredning på gång – Fler vägar till att äga sitt boende (dir. 2023:62) – där det framkommer att högerpartierna vill fortsätta att avyttra de allt färre billiga hyresrätter som fortfarande

finns kvar, något som Vänsterpartiet motsätter sig å det starkaste (se vidare i motion 2023/24:2319).

Situationen på bostadsmarknaden är alltså dystert, framför allt för låginkomsthushåll. Det behöver byggas mycket och billigt, och utöver det ser vi ett behov av en större mångfald på svensk bostadsmarknad. Vi behöver fler hållbara bostadsformer som på ett klimatsmart sätt täcker behoven i livets olika skeenden, boendeformer som kan fylla behov som i dag inte är uppfyllda. Vi behöver fler bostäder som är både socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara.

Men om bostadsmarknaden ska utvecklas och breddas måste det ske under ordnade former, varför det krävs tydliga regelverk. Annars är risken stor att oseriösa aktörer utnyttjar situationen eftersom bostadsbrist är ett faktum i stora delar av landet. Riksdagens partier talar ofta om behovet av innovation och behovet av nya idéer, om breddning och om nödvändigheten av regelförändringar. Runtom i landet tas redan initiativ för att skapa nya, mindre traditionella boendeformer. Det handlar om både nya och nygamla idéer som får liv, och i flera fall behöver reglerna moderniseras för att utvecklingen inte ska stagnera.

I denna motion lägger vi fram förslag som kan vara till hjälp för att vidareutveckla den svenska bostadsmarknaden. Motionen syftar till att fånga upp de förändringar som branschen efterfrågar, större och mindre regelförändringar som kan lösa upp en del knutar och bredda antalet boendeformer jämfört med i dag.

4 Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt har funnits i olika former sedan början av förra seklet och varit en lagstadgad upplåtelseform sedan 2002. Det finns två olika typer av föreningar: hyresmodell och ägarmodell. I ägarmodellen äger föreningen huset och hyr ut bostäderna till medlemmarna. Hyresmodellen innebär att föreningen blockhyr en fastighet av en fastighetsägare och i sin tur hyr ut bostäderna till medlemmarna.

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 den vanliga hyresrätten, samtidigt som den inte ska tvinga enskilda till lika stora ekonomiska satsningar som en bostadsrätt vanligen kräver. Upplåtelseformen ger heller inte utrymme för sådana spekulativa inslag som oftast präglar bostadsrätten. Men trots att kooperativ hyresrätt alltså varit en lagstadgad upplåtelseform sedan 2002 har den av olika skäl inte nått den framgång många hoppades på. I dag finns runt 140 föreningar registrerade hos Bolagsverket. Om antalet kooperativa hyresrättsföreningar ska öka i antal är det hög tid att upplåtelseformen på olika sätt stärks.

5 Förenkla för kooperativa hyresrättsföreningar vid försäljning av hyresfastigheter

Den kooperativa hyresrätten kan efter en ansökan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag. På så vis kan upplåtelseformen spela en viktig roll bl.a. vid en försäljning av kommunala bostadsföretag. Vänsterpartiet vill att det ska bli enklare för

boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt, om en försäljning är aktuell.

Regeringen bör se över lagstiftningen i syfte att förenkla för en kooperativ hyresrättsförening att förvärva en allmännyttig fastighet när en försäljning är aktuell. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

För att ytterligare förenkla ett förvärv enligt ovan bör regeringen se över lagstiftningen i syfte att göra det möjligt för hyresgäster att bilda en kooperativ hyresrättsförening att ha vilandes, på samma sätt som en bostadsrättsförening, för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell försäljning av en hyresfastighet. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.1 Finansieringsförutsättningar

Om de kooperativa hyresrättsföreningarna ska bli fler måste de ekonomiska finansieringsförutsättningarna förbättras. Redan i utredningen (SOU 2000:95) angavs att ”någon form av ekonomisk stimulans torde krävas” om kooperativ hyresrätt ska förekomma i större omfattning. Någon sådan har inte kommit till stånd och inte heller några andra reformer som förbättrat finansieringsförutsättningarna. Tvärtom faller den kooperativa hyresrätten ofta utanför olika reformer som rör andra upplåtelseformer, vilket tyder på att det behövs förslag som vänder sig specifikt till denna boendeform om den ska växa sig starkare. Så kallade privatlån är t.ex. fortfarande det enda alternativet för att låna till upplåtelseinsatsen för den enskilda medlemmen i föreningen, vilket är betydligt kostsammare än vanliga bostadslån. Men det finns även andra aspekter som behöver ses över när det gäller finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar.

Regeringen bör utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras, i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen än vad som är fallet i dag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.2 Nationell samordnare

Den kooperativa hyresrättens balanserade och spekulationsfria omfördelning av lån mellan medlemmen och föreningen/fastighetsägaren framstår som alltmer angelägen i en tid då bostadsmarknaden kommit att bli en marknad enbart för människor i samhällets övre skikt. Den utbredda kunskapsbrist som råder kring upplåtelseformen hindrar dock effektivt dess vidareutveckling. Det finns t.ex. ingen myndighet med uttalat uppdrag att bistå med information, statistik eller annan relevant kunskap om den kooperativa hyresrätten.

Redan 2005 föreslog Boverket instiftandet av en nationell samordnare på området, i syfte att utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar. Vänsterpartiet höll redan då med om att behovet fanns och i dag menar vi att behovet är ännu större.

Regeringen bör utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter, med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och kunskapsutvecklingsarbete samt rådgivning på nationell nivå. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6 Delningsbostäder

I tider när boendekostnaderna ökar i ett rasande tempo, samtidigt som allt fler lider av både fattigdom och/eller ensamhet i vårt land, kan s.k. delningsbostäder vara en av flera lösningar för en bättre fungerande bostadsmarknad. Det är ett relativt nytt sätt att bo i Sverige och kan snarast beskrivas som en form av modernt kollektivboende med små egna ytor men desto större gemensamma. En social boendeform som dessutom har ett hållbarhetsperspektiv som andra boendeformer har svårt att konkurrera med eftersom hyresgästerna delar så stora delar av bostadsytan, liksom dess faciliteter, på ett sätt som inte förekommer i någon annan boendeform. Med andra ord är det en boendeform som inte passar alla, men som kan passa många och som därför på ett utmärkt sätt kan komplettera dagens utbud.

Delningsboende bygger alltså på en gemenskap som inkluderar viljan att minska både miljöpåverkan och de ekonomiska utgifterna. Sverige har en av de lägsta hushållsstorlekarna i Europa (i snitt 2,2 personer per hushåll) och den allra största boendeytan per person (42 kvm), något som flera forskare menar att vi måste ändra på om vi ska nå klimatmålen. Redan i dag finns det ett antal delningsbostäder. Dessa skiljer sig åt, men generellt för alla är att det följer ett antal hållbarhetsfördelar såsom mindre klimatavtryck p.g.a. yteffektivt utnyttjande och social hållbarhet. Den kanske största aktören på marknaden är privata Colive, som tillsammans med stora byggherrar utvecklat ett koncept för delningsbostäder för unga vuxna där det mesta ingår i hyran. Andra exempel på aktörer är privatägda Heba, statliga Akademiska Hus samt de kommunalt ägda allmännyttiga bostadsbolagen Helsingborgshem och Uppsalahem, av vilka några har en modell som i stället riktar sig mot äldre personer. Det finns alltså redan i dag en mångfald och därmed en stor utvecklingspotential.

Men eftersom delningsbostäder i ordnad form är relativt nytt i Sverige följer en rad regelproblem. Sverige är sedan efterkrigstiden extremt fokuserat på ensamhushåll och har således inte heller regler som anpassats till annat. Kort och gott, det saknas tydliga lagrum kring delningsbostäder.

Så länge upplåtelseformen inte finns som egen boendeform förblir också regelverket oklart. Det handlar t.ex. om saker som var man ska vara skriven, vem som står på kontraktet och hur många som får bo i en brandcell. Bostadsbolag som redan startat utvecklingen får helt enkelt hitta på egna lösningar efterhand, vilket leder till både osäkerhet och öppningar för oseriösa aktörer.

Om delningsbostäder ska kunna växa behövs nya nationella lagar och riktlinjer. I dag är det, enligt Boverket, upp till varje kommun att ansvara för att tolka reglerna och fatta beslut om nya alternativa lösningar som uppfyller bindande föreskrifter i Boverkets byggregler (BBR). Att begreppet ”delningslägenhet” inte finns i dagens lagstiftning – rummen betraktas i stället som separata smålägenheter om de hyrs ut var för sig – är exempelvis ett problem som bör åtgärdas. Vänsterpartiet anser dock att regeringen bör ta ett samlat grepp om upplåtelseformen, vilket inkluderar en översyn av plan- och bygglagen, hyreslagstiftningen och säkerhetsregelverket. Allt i syfte att utreda hur delat boende kan underlättas. I en sådan översyn bör bl.a. följande frågeställningar ingå:

- Möjligheten att införa en ny kompletterande paragraf för delningsbostäder i BB.
- Om alla hyresgäster ska ha enskilda bostadskontrakt finns det tuffa krav kring ventilationsflöden och brandregler mellan de enskilda bostäderna etc. För gemensamma kontrakt finns inte samma krav men då saknas i stället full besittningsrätt, så

som i korridorsboenden för studenter. Alla hyreskontrakt för bostäder som inte är av arten kategori boende, knutet till en viss ålder eller annan verklighet såsom studier, ska i grunden vara tillsvidareavtal. Avstående från besittningsskydd ska alltid vara undantag, aldrig regel. Detta ska lagstiftningen utgå från även när det gäller delningsbostäder.

- Kraven kring bl.a. ventilationsflöden och brandregler bör således ses över och anpassas efter upplåtelseformen delningsbostäder.
- Alternativa lösningar till BBR:s allmänna råd, i syfte att utveckla upplåtelseformen delningsbostäder, bör undersökas. Det gäller exempelvis hygienrummens storlek och antal, flexibla förvaringslösningar m.m.
- Avsteg från, eller alternativa lösningar till, BBR:s allmänna råd är svårhanterliga att ta ställning till inom myndighetsprövning av bygglov på många platser i dag. Bygglov för delningsbostäder erhålls genom prövning mot ett flertal olika BBR-paragrafer, allt beroende på vilken bedömning/tolkning en bygglovsavdelning gör. Detta är inte acceptabelt och måste åtgärdas.

Vad som ovan anförts om delningsbostäder bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

7 Bygg mer och sänk tröskeln för bostadsrättsköp

Bostadsfinansieringsföretaget Bosam har introducerat en modell för bostadsrättsköp med det uttalade syftet att sänka trösklarna för bostadsköp. Och med ett bostadspris som landar runt 50–70 procent lägre än för en traditionell bostadsrätt så lyckas man också ge fler hushåll möjlighet att ta steget in på den ägda marknaden.

Förenklat så bygger Bosams modell på följande principer:

- Köparen tar en mindre del av lånet, föreningen en större.
- Föreningens låneräntor binds i 20 år och påverkas alltså inte av förändringar på räntemarknaden.
- Medlemmarna betalar en högre avgift än i en traditionell bostadsrätt – men den totala bostadsutgiften blir ungefär densamma, eftersom det privata lånet är mindre.
- Avgifterna går till att amortera föreningens lån, vilket alla medlemmar gör gemensamt.
- Eftersom månadsavgiften är förutbestämd för de kommande två decennierna och inte kommer att påverkas av stigande räntor vet köparen exakt vad boendekostnaden kommer att bli.

Konceptet bygger på en hållbar, långsiktig finansiering och ska alltså inte blandas ihop med de problemföreningar med hög belåning som många fortfarande förknippar med 90-talet. Denna typ av bostadsrätt sänker inte bara tröskeln för den som inte har eget kapital utan minskar även den ekonomiska risken för köparen. Konceptet måste anses intressant både för unga vuxna som vill in på den ägda marknaden och för andra hushåll som inte har tillgång till ett stort kapital.

Precis som delningsbostäder, som behandlades i förra avsnittet i denna motion, så är inte heller denna boendeform för alla. Men den kan fylla en del av det stora tomrum som finns för den grupp som inte har någon hyresrätt men som de facto har råd med de löpande kostnaderna för en köpt bostad – men som saknar kapital för den egeninsats

som krävs vid bostadsköp. En alternativ väg till en egen bostad helt enkelt, för en målgrupp som i dag står utanför bostadsmarknaden.

Det går alltså att skapa lika stor ekonomisk stabilitet i en bostadsrättsförening med hög belåning som i en bostadsrättsförening med traditionell finansiering, men om denna form av bostadsrätter ska ha en chans att utvecklas måste det bl.a. till ett nytänkande om hur bostadsrätter kan finansieras, något som exempelvis statliga och andra pensionsförvaltare skulle kunna bidra till. Men även FI:s allmänna råd behöver ses över och i dialog med marknadens aktörer har Vänsterpartiet identifierat en viktig sak som skulle behöva åtgärdas för att hjälpa bl.a. denna boendeform att växa.

När livbolag och tjänstepensionsbolag investerar i vissa tillgångar, inklusive bostadsrättsföreningslån, kräver Finansinspektionen (FI) ”kapitaltäckning”, dvs. investerare måste avsätta kapital som inte ger någon avkastning. Nyligen ändrade Finansinspektionen kraven i FI:s allmänna råd (FFFS 2019:21), vilket innebär att försäkringsföretag nu får tillämpa ett särskilt kapitalkrav för investeringar i krediter som uppfyller ett antal villkor, s.k. ”godkända bostadskrediter” (exempelvis ska de vara säkrade genom panträtt i bostad). Detta innebär att investeringar i ”godkända bostadskrediter” (huvudsakligen bolån) inte kräver kapitaltäckning från försäkringsföretagen. Lån till hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar omfattades dock inte av FI:s ändringar. Dessa investeringar omfattas i stället fortsatt av kapitaltäckningskrav då de inte ingår i definitionen av ”bostadskredit”. En förändring av detta skulle öppna upp för nya investerare i bostadssektorn och därmed tillföra sektorn mer kapital rent generellt sett, något som måste anses som eftersträvansvärt i dessa tider. Regeringen bör därför utvidga omfattningen av ”godkända bostadskrediter” till att även omfatta krediter även till bostadsrättsföreningar och hyresfastigheter.

Vad som ovan anförts om kapitaltäckningskrav bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Malcolm Momodou Jallow (V)

Ida Gabrielsson (V)

Isabell Mixter (V)

Karin Rågsjö (V)

Maj Karlsson (V)

Daniel Riazat (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)