

Motion till riksdagen 2018/19:716

av **Kalle Olsson m.fl. (S)**

Utveckla upplåtelseformen kooperativ hyresrätt

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utveckla upplåtelseformen kooperativ hyresrätt och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Svensk bostadsmarknad står inför stora utmaningar. Nyproduktionen av bostadsrätter har avstannat, framför allt i de större tillväxtkommunerna. Ökade amorteringskrav och hårdare kreditgranskningar från bankerna har bidragit till denna situation. Samtidigt fortsätter hushållens samlade låneskuld att öka. Även byggandet av hyresrätter har gått ner. Alltför höga presumtionshyror och höga inkomsttrösklar 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. Bedömaren (Bostad 2030, Byggindustrin) gör gällande att bostadsbyggandet kan komma att halveras till cirka 50 000 lägenheter under kommande år med nuvarande villkor och regelverk.

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 nytillkommande 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 upp för 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 hyresrättsens 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 drygt 15 år sedan lagstiftningen trädde ikraft, med en idag ny bostadspolitisk verklighet. Vissa villkor för den kooperativa hyresrättsens 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, 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.

Nya möjligheter med kooperativ hyresrätt

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 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 fungerande 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.

Dessa grundläggande skillnader gör upplåtelseformen mer överlägsen de övriga upplåtelseformerna i vissa givna situationer. I en utredning från Boverket 2005, Kooperativa hyresrätter – nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen, pekades fem områden särskilt ut:

- Ökad integration i utsatta bostadsområden
- Stärkt boinflytande vid utförsäljning av allmännyttan
- Hållbart boende genom ökad social gemenskap och ökad trygghet
- Nyproduktion av kooperativa hyresrätter
- Utvecklingen av nya boenden för äldre.

Den kooperativa hyresrätten är alltså spekulationsfri. I takt med att hushållens låneskuld fortsatt ökar här i Sverige kan vi se att det finns behov av en spekulationsfri boendeform med lägre egeninsats. Den kooperativa hyresrätten, som inte kräver mångmiljonbelopp för att erhållas, framstår som allt mer angelägen för att möta de stora bostadsbehoven. På svagare orter, där bostadsrätten och hyresrätten inte fungerar och 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. Intressanta exempel finns i Tomelilla och Vännäs kommuner.

Kooperativ hyresrätt i både ombildning och ombyggnad

I takt med att renoveringsbehoven ökar allt mer har flera kommuner 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 kan såväl ekonomiskt och ekologiskt som socialt hållbara bostadsområden tillskapas. Genom att arbeta utifrån ett underifrånperspektiv för att skapa hållbara bostadsområden krävs emellertid att hyresgästerna har ökad kunskap om den kooperativa hyresrättens möjligheter. Den nyss avslutade utredningen ”Stärkt ställning för hyresgäster”(SOU 2017:33) pekar på att just kooperativa bostadsföretag är en lämplig förvaltare vid tvångsförvaltningar, men berör överhuvudtaget inte de möjligheter till stärkt hyresgästinflytande som hyresgästerna skulle få vid en ombildning till kooperativ hyresrätt. Detta skulle behöva ses över inom ramen för en reformering av upplåtelseformen.

Även vid utförsäljningar av allmännyttiga eller privata hyresrätter skulle den kooperativa hyresrätten kunna utgöra ett angeläget alternativ för bostadsinnehavarna. Möjligheten att stärka hyresgästers inflytande vid försäljning av allmännyttiga bestånd genom ombildning till kooperativ hyresrätt har tidigare utretts av regeringen (SOU 2003:44). Förslagen behöver emellertid ses över och anpassas till nuvarande och framtida förhållanden för att få önskad effekt.

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 – ett belopp som med dagens byggkostnader är för lågt satt. Den resterande delen skall fördelas på medlemmarna via deras upplåtelseinsatser. Dessa insatser ses idag som rena blancolån av kreditgivarna, till skillnad från 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. I regeringens direktiv till Utredningen om förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder (dir. 2017:1) ges lovvärda direktiv till utredaren. Men den kooperativa hyresrätten nämns emellertid inte alls i de frågor som utredaren ges i uppdrag att utreda, varför det sannolikt finns skäl att särskilt återkomma till frågor med anknytning till den kooperativa hyresrättens villkor.

Ett annat exempel där det behövs justeringar är lagfartskostnaderna för den ekonomiska föreningen, som för bostadsrättsföreningen är 1,5 procent men för den kooperativa hyresrättsföreningen är 4,5 procent.

Allt fler medborgare sluter sig samman i så kallade bygg- eller bogemenskaper för att tillsammans uppföra hållbara bostäder. Dessa grupper väljer företrädesvis den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform. Så har skett i Tomelilla, Karlskrona och Stockholm. Nya grupper i Växjö, Trosa och Borgholm med flera kommuner står i begrepp att påbörja sina projekt. Den kooperativa hyresrättsföreningens möjligheter att som byggherre uppföra ett hus begränsas av gällande lagstiftning. Utredningen ”Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden” (SOU 2017:31) konstaterade att i allt väsentligt föll den kooperativa hyresrätten utanför de förslag på förändringar i bostadsrättslagen som utredningen lade fram. Även detta pekar på att den kooperativa hyresrätten är en upplåtelseform med egna särdrag som särskilt behöver utvecklas för att möta de framtida bostadsutmaningarna.

I Utredningen om äldres boende (2015:85) redovisas flera förslag som skulle gynna byggandet av anpassade bostäder för äldre med den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform. Äldre som önskar sälja sin lågt belånade villa vill sällan ta på sig höga lån för att förvärva en ny bostadsrätt eller ny villa för att få tillgång till en mer anpassad och tillgänglig bostad. Å andra sidan tenderar hyrorna i nyproduktion att bli så höga att de avskräcker med hänsyn till dagens pensioner. Med rimliga insatser från medlemmarna i en kooperativ hyresrättsförening kan kapitalkostnaderna sänkas så pass

mycket att hyrorna hamnar på rimliga nivåer, vilket gör upplåtelseformen mer attraktiv för äldre än de båda övriga. Flera av utredningens förslag borde utredas mer för att bättre anpassa den kooperativa hyresrätten för denna målgrupp.

Det låg emellertid utanför utredningen att komma med förslag inom skatterätts område och den berörde således inte villkoren för flyttskatten. De idag föreslagna reglerna för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad skulle även behöva omfatta regler för upplåtelseinsatser för en ersättningsbostad i en kooperativ hyresrättsförening.

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. Sabo, Sveriges Allmännyttiga Bostadsorganisation, har gjort en kartläggning av vilka kooperativa hyresrättsföreningar som finns idag 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.

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.

Kalle Olsson (S)

Azadeh Rojhan Gustafsson (S)

Hanna Westerén (S)

Johan Andersson (S)

Teresa Carvalho (S)

Eva Lindh (S)

Ingemar Nilsson (S)

Peter Persson (S)

Heléne Björklund (S)