



Jan Lind
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 264 71
jan.lind@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-10-09

**Fler kooperativa hyresrätter som komplement till
allmännyttan
Motion (2008:9) av Tomas Rudin (s) och Bengt
Sandberg (s)**

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens remiss av motionen besvaras med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Ann-Charlotte Nilsson

Sammanfattning

I motionen föreslås att staden att vidtar olika åtgärder för att utveckla nya kooperativa hyresrättslösningar i Stockholm.

Exploateringskontoret anser att staden inte bör initiera nya försök med kooperativ hyresrätt förrän det blivit helt klarlagt att sådana föreningar har alla de förutsättningar som krävs för att de ska kunna fungera på ett bra sätt. Bl.a. bör undersökas om skatte- och finansieringsförutsättningarna numera har blivit sådana att det är tillrådligt för staden att på nytt engagera stockholmarna i kooperativ hyresrätt. Det finns också risker för att hyresgästerna kan förlora höga insatser. Svarthandel med kooperativa hyresrättskontrakt kan bli ett annat problem.



Bakgrund

Remissbehandlingen

Kommunstyrelsen har remitterat motionen till tre stadsdelsnämnder, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret för yttrande senast den 15 oktober 2008.

Ärendet

I motionen av Tomas Rudin (s) och Bengt Sandberg (s) anges bl.a. att den kooperativa hyresrätten är en väl fungerande alternativ upplåtelseform som gynnar de som bor i den. Bl.a. kan hyresgästen enligt motionen inte riskera att förlora den upplåtelseinsats som betalas vid en upplåtelse eller en överlåtelse vid sjunkande konjunkturer, men heller inte göra vinst vid högkonjunktur.

I motionen föreslås att kommunfullmäktige beslutar:

att staden utvecklar nya kooperativa hyresrättslösningar i förenings- eller bolagsform som kan agera aktörer på Stockholms bostadsmarknad,

att ge de av Stockholms kommun ägda allmännyttiga bolagen i uppdrag att ta fram en strategisk plan för byggande och bildande av kooperativa hyresrätter,

att staden i markanvisningar och planering förstärker de kooperativa hyresrätternas andel av bostadsbeståndet.

Exploateringskontorets synpunkter

Ny upplåtelseform

Efter 1987 års försökslagstiftning om kooperativ hyresrätt beslöt riksdagen att fr.o.m. 2002-04-01 permanent införa kooperativ hyresrätt på bostadsmarknaden. Dessförinnan hade SOU 2000:95 "Kooperativ hyresrätt" remissbehandlats.

Kooperativ hyresrätt kan enligt regeringens proposition 2001/02:62 beskrivas som en mellanform mellan vanlig hyra och bostadsrätt. Hyresvärden ska vara en kooperativ hyresrättsförening, och hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen. Föreningar enligt ägarmodellen äger det hus där lägenheterna finns. Föreningar enligt hyresmodellen hyr av fastighetsägaren.

Medlemmarna ska betala vanliga medlemsinsatser. Dessutom får föreningen ta ut särskilda upplåtelseinsatser. En hyresgäst som flyttar får inte sälja den kooperativa hyresrätten men ska enligt propositionen i princip ha rätt att få tillbaka betalade insatser.

Föreningen ska själv bestämma hyran för de kooperativa lägenheterna utan hänsyn till bruksvärdesreglerna.

Kooperativ hyresrätt kan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag, men ska inte ha en hyresledande roll i bruksvärdessystemet.

Stockholms stads tidigare engagemang i kooperativ hyresrätt

Stockholms stad har i flera sammanhang varit engagerad i kooperativ hyresrätt. Bl.a. tillstyrkte staden flera kooperativa hyresrättsprojekt enligt 1987 års försökslagstiftning. Efter kommunfullmäktiges uppdrag 1990 åt dåvarande fastighetsnämnden att tillsammans med stadens tre bostadsbolag utarbeta ett förslag om kooperativ hyresrätt inom bolagen, gjordes bl.a. en genomgång av skattefrågorna vid kooperativ hyresrätt enligt försökslagstiftningen. Analysen visade på flera svårbemästrade problem eller nackdelar. Fastighetskontorets slutsats blev att speciellt skatte- och finansieringsfrågorna måste penetreras och lösas ordentligt innan det startas nya omfattande experiment med föreningsengagemang i människors boende.

Fullmäktige beslöt att under förutsättning att försöket med kooperativa hyresrätter permanentas bör stadens bostadsbolag vara positiva till bildande av kooperativa hyresrätter enligt ägarmodellen (utl 1994:4). Fastighetsnämndens begäran om kommunal borgen för insatslån till kooperativ hyresrätt avslogs.

Skatteanalysen har i flera sammanhang presenterats för statsmakterna. En uppdaterad analys i gatu- och fastighetskontorets yttrande 2001-06-25 över Allbokommitténs slutbetänkande, gav vid handen att de skattemässiga problemen kvarstod. Särskilt stora konstaterades nackdelarna vara för hyresmodellen.

Jämfört med försökslagstiftningen gjordes flera förbättringar i den permanenta lagstiftningen om kooperativ hyresrätt. Men riskerna för skattefallor för föreningar och boende undanröjdes inte. Regeringen ansåg inte heller att kooperativa hyresrätter ska kunna användas som lånesäkerhet.

Eftersom kommunen enligt 2001 års bostadsförsörjningslag ska planera för bostadsförsörjningen ”i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs” ansåg gatu- och fastighetsnämnden och kontoret¹ att staden varken kan eller bör medverka till att

¹ GFN 2002-04-14 vid behandlingen av Ungdomsparlamentets motion om bostadspolitik (GFK tj utl 2002-02-27)



eventuella nya projekt med kooperativ hyresrätt kommer till stånd, annat än i SKB:s regi, innan erforderliga skattemässiga anpassningar utretts och genomförs.

Efter ett regeringsuppdrag redovisade Boverket 2005 rapporten "Kooperativa hyresrätter – nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen" med flera förslag för att utveckla förutsättningarna för kooperativ hyresrätt. Meningen var bl.a. att kooperativ hyresrätt ska kunna spela en viktig roll när kommunala bostadsföretag säljer fastigheter. Förslagen rör skatte- och finansieringsfrågor m.m.

De kooperativa hyresrättsföreningar som bildades i Stockholm efter försökslagstiftningen 1987 har efterhand upphört och i regel övergått till bostadsrätt. Numera torde bara ett par kooperativa hyresrättsföreningar finnas kvar i Stockholm, förutom den största föreningen Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) som bildades redan 1916.

Svenska Bostäder tecknade sitt första avtal om kooperativ hyresrätt 2003. Avtalet rör 16 radhus i Grimsta. Hyresgästerna har nu enligt uppgift aktualiserat en övergång till bostadsrätt. Hos Familjebostäder finns den nybildade Bogemenskapen Sjöfarten i Hammarby Sjöstad, också enligt hyresmodellen. Stockholms hem har inga kooperativa hyresrätter.

Motionsförslaget om kooperativ hyresrätt

Motionärernas exempel på lyckade kooperativa hyresrättsprojekt i Familjebostäders regi i kvarteren Färdknäppen vid Södra Station och Sockenstämman i Skarpnäck kan diskuteras. Hos Familjebostäder finns bara den nyssnämnda nybildade kooperativa hyresrättsföreningen i Hammarby Sjöstad.

Nästan alla tidigare bildade kooperativa hyresrättsföreningar i Stockholm sedan 1987 synes numera som nämnts ha upphört och övergått till bostadsrätt.

Exploateringskontoret anser på samma sätt som tidigare fastighetskontoret och gatu- och fastighetskontoret att staden inte bör ta initiativ till nya försök med kooperativ hyresrätt förrän det är helt klarlagt att sådana föreningar har alla de förutsättningar som krävs för att de ska kunna fungera på ett bra sätt och utan outredda fallor för de hyresgäster som lockas in i den nya boendeformen.

Om staden skulle vilja tillmötesgå motionärernas förslag att utveckla nya kooperativa hyresrättslösningar i Stockholm bör således först undersökas om bl.a. skatte- och finansieringsförutsättningarna numera har blivit sådana att det är tillrådligt för staden att på nytt engagera stockholmarna i kooperativ hyresrätt.

På andra håll i landet har kooperativ hyresrätt börjat bli mer förekommande i takt med ökade produktionskostnader och slopade statliga bostadssubventioner. Fastighetsbolag och byggherrar ser då en möjlighet att istället låta hyresgästerna bidra till finansieringen genom de insatser som får tas ut vid kooperativ hyresrätt. Enligt pressuppgifter lär de högsta insatserna i landet ligga på runt 17 000 kronor per kvadratmeter. För en trea på 70 kvm blir det 1,2 miljoner kronor. Därtill kommer hyran på drygt 5 000 kronor i månaden. Det kan befaras att många bostadssökande skulle ha svårigheter att erlagga så höga insatsbelopp i all synnerhet som dessa inte lagligen kan lånefinansieras mot säkerhet i den kooperativa hyresrätten.

Motionärernas bild av att en kooperativ hyresgäst inte kan riskera att förlora upplåtelseinsatsen vid sjunkande konjunkturer, är dessvärre en vanlig missuppfattning. För det första får insatsen inte räknas upp. Vid inflation urholkas alltså värdet av insatsen. När den kooperativa hyresgästen vill lämna lägenheten krävs att hyresgästen eller föreningen hittar en ny hyresgäst som är villig att betala insatsen för att den avflyttande hyresgästen inte ska förlora hela eller delar av beloppet. Risken för detta är sannolikt störst vid sjunkande konjunktur.

Därutöver vill kontoret peka på att den endast självkostnadsbaserade hyran och de fasta insatsbeloppen antagligen medför att kooperativa hyresrättslägenheter, förutsatt att skatte- och finansieringsförutsättningarna löses, med tiden blir alltmer attraktiva på bostadsmarknaden i förhållande till vanliga hyreslägenheter där hyrorna utvecklas snabbare utifrån andra premisser. En sådan utveckling förefaller i vart fall trolig vid den positiva efterfrågeutveckling på bostäder som brukar ske i Stockholm. Detta gäller särskilt lägenheter hos kooperativa hyresrättsföreningar som inte bedriver någon löpande kostnadskrävande nybyggnadsverksamhet. Detta kan i sin tur befaras leda till större risker för svarthandel med sådana kooperativa hyresrättskontrakt. En sådan utveckling ökar sannolikt också de kooperativa hyresgästernas intresse för omvandling till bostadsrätt.

De förefaller således tveksamt om de förhoppningar som låg till grund för den permanenta lagstiftningen om kooperativ hyresrätt – nämligen att den enskilde inte skulle tvingas till lika stora ekonomiska satsningar som vid bostadsrätt och att boendeformen skulle vara riskfri och inte heller ge utrymme för spekulation – kommer att infrias.

Slut