

Svar på interpellation (2008:41) från Teres Lindberg (s) om oäkta föreningar och varför högern inte vågar stå för att de vill sälja allt

Möjligheten att friköpa och äga sitt boende har erbjudits hyresgäster i stadens tre kommunala bostadsbolag. Låt oss inledningsvis klargöra två saker. För det första, erbjudandet avser inte försäljning och bildande av små fastighetsbolag. För det andra, det faktum att skattelagstiftningen missgynnar så kallade oäkta bostadsrättsföreningar skattemässigt är en faktor som måste vara upp till varje bostadsrättsförening att förhålla sig till. Mot denna bakgrund är det centrala vid ett ställningstagande om försäljning att majoriteten av intäkterna kommer från bostäder och inte den skattemässiga gränsdragningen där minst 60 procent av en bostadsrättsförenings intäkter ska komma från bostäder.

Med ovanstående som utgångspunkt har tjänstemännen antagit nedanstående interna hanteringsordning avseende de fastigheter som har ett betydande lokalinslag och där bostadsrättsföreningen riskerar att bli oäkta i fastighetstaxeringen.

- Mer än 50 % kvalificerad användning – direkt till värdering om det inte finns skäl att avskilja större lokaler genom fastighetsdelning
- 40-50 % kvalificerad användning – individuell prövning om fastigheten har förutsättningar att komma över ”50 %- gränsen” genom fastighetsdelning eller om det är sannolikt att lokaler kan komma att konverteras till bostäder
- Mindre än 40 % kvalificerad användning – om det inte går att dela fastigheten bör dessa undantas

Inga ombildningar kommer alltså att ske i fastigheter där inkomsterna från lokaler kraftigt överstiger intäkterna från bostäder.

Ovanstående hanteringsordning framgår också exempelvis i ett ärende om så kallade oäkta bostadsrättsföreningar som tagits i Svenska Bostäder där interpellanten är vice ordförande (beslut 10 juni 2008).

För att alla fastigheter ska få en likvärdig bedömning har Familjebostäder och Svenska Bostäder låtit Newsec beräkna fastigheternas kvalificerade bostadsanvändning och därmed vilka fastigheter som kan erbjudas för friköp. Vid beräkning av bostadsandelen har hänsyn tagits till vissa fastighetsspecifika faktorer som kan påverka en fastighets kvalificerade bostadsanvändning. Ej genomförda stambyten och renoveringar har i attraktiva lägen resulterat i bruksvärdeshyror på omkring 900 kr/kvm. Efter stambyte eller renovering följer högre hyra och inkomsten från bostadsdelen ökar. Hänsyn tas till fastigheters olika status genom att en hyresschablon för samtliga bedömda fastigheter använts, vilken uppgår till 1200 kr/kvm. Samma schablon har också använts i samband med värdering av en fastighet med renoveringsbehov i Familjebostäders bestånd. Andra fastighetsspecifika omständigheter som påverkar framtida ”äkthet” i taxeringsavseende kan vara en råvind, eller liknande lokalytor, med realistisk potential för tillskapande av bostäder. Det kan också finnas företagare i lokaler,

som tidigare varit bostäder. I fall där lokalhyresgäster önskar att konvertera tillbaks lokalen till bostad har dessa också räknats in, under förutsättning att lokalhyresgästen själv önskar det och skriftligen har meddelat detta. I de fall där någon eller några av ovanstående faktorer har beaktas ska detta givetvis också att avspegla sig i en eventuell värdering och i priset som senare erbjuds föreningen.

1. *Vilka konsekvenser kan dessa ombildningar få för andra ombildningsaffärer?*
2. *Vilka konsekvenser kommer detta att få på hyresmarknaden och för kvarvarande hyresgäster?*

Vi har från början betonat att detta är ett erbjudande. Vi ger möjligheten för hyresgäster i de tre kommunala bostadsbolagen att friköpa och ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. I varje enskilt fall är det varje hyresgäst som tar ställning utifrån sina behov, önskemål och förutsättningar. Det är alltid hyresgästerna själva som beslutar om det ska bli något köp eller inte och det krävs att en majoritet av hyresgästerna röstar ja vid en köpstämman för ett köp ska bli av. De som önskar bo kvar i sin hyresrätt ska göra det, rättigheterna är de samma oavsett vem som är hyresvärd.

3. *Vad är hyresgästföreningens inställning till detta?*

Interpellanten får fråga hyresgästföreningen om deras syn på saken.

4. *Vad är skatteverkets inställning till stadens trixande med skatteregler?*

Staden trixar inte med några skatteregler. Skattereglerna skiljer mellan äkta och oäkta föreningar. På Skatteverkets hemsida framgår vilka regler som gäller för så kallat oäkta föreningar och som föreningen då ska följa. Hyresgästerna och medlemmarna i en bostadsrättsförening som kan bli oäkta vid ett köp ska informeras om detta faktum och sedan får föreningen ta ställning till detta i samband med ett eventuellt köp.

5. *Anser du att det är seriöst att spekulera om framtida hyresnivåer?*

Vi kan konstatera att bruksvärdesprövade hyror på 800-900 kr/kvm på attraktiva adresser i Stockholms innerstad tydligt indikerar att fastighetens standard är låg, att fastigheten exempelvis står inför stambyte etc. Exempel på hyreshöjande åtgärder är kaklade badrum, badrumsskåp, engreppsblandare, nya kök med nya köksmaskiner, inglasade balkonger, säkerhetsdörrar etc. Ett helkaklat badrum ger t.ex. ca 350-400 kronor högre hyra i månaden. Efter renoveringar skulle lägenheternas kvadratmeterhyra således bli högre.

Den hyresnivåschablon på 1200 kr/kvm som använts i beräkningen för fastigheternas grad av bostadsändamål inför eventuella erbjudande till så kallade oäkta föreningar, har Familjebostäder i ett annat ombildningsärende använt just vad det gäller antagandet om en bostadshyra efter renovering (beslut 17 juni 2008).

6. *Varför inlåter sig majoriteten i att göra sådana politiska beställningar som går emot alla vedertagna principer på marknaden?*

Jag vet inte vilka principer som interpellanten syftar på, men kan konstatera att SABO i sina riktlinjer vid ombildning till medlemsföretagen skriver angående så kallat oäkta föreningar att det är viktigt att upplysa föreningen om den är oäkta i samband med köpet vid en försäljning till en förening som blir en oäkta bostadsrättsförening

7. *Varför vågar ni inte stå för att ni vill sälja allt – även i innerstaden där dessa oäkta föreningar finns?*

Interpellanten vill inte nämna att det är hyresgästerna själva som bestämmer. Inga ombildningar sker om inte de föregåtts av en köpstämman där en kvalificerad majoritet på 2/3 av de boende röstat ja till köp. Vi politiker kan inte själva bestämma om en fastighet ska ombildas eller inte, vi kan endast ge möjligheten. Den sista oktober är däremot sista dagen för nya intresseanmälningar från innerstaden, Liljeholmen och Årsta.

Stockholm 2008-11-10

Joakim Larsson (m)
Ytterstads- och bostadsbolagsborgarråd