

Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt (SOU 2003:44)

Remiss från Finansdepartementet

Remisstid 1 oktober 2003. Förlängd remisstid 13 oktober 2003.

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Som svar på remissen Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt
(SOU 2003:44) hänvisas till vad som anförs i denna promemoria.

Föredragande borgarrådet Annika Billström anför följande.

Bakgrund

Utredningen om försäljning av allmännyttiga bostadsföretag har haft i huvudsakligt uppdrag dels att förbättra möjligheterna för de boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt, dels att se över möjligheterna för allmännyttiga bostadsföretag att förvärva bostäder eller företag som skall säljas.

Remisser

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har underremitterat ärendet till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Stadsledningskontoret anser att det är en brist att utredningen endast haft möjlighet att beakta ombildningar i allmännyttiga bostadsföretag. I Stockholm har den stora mängden lägenheter omvandlats i det privata beståndet. Dessa fortsätter alltjämt även om omvandlingstakten sjunkit. Stadsledningskontoret tillstyrker i huvudsak de förslag som utredningen presenterar.

När det gäller konstruktionen för att hindra att kommunala bostadsföretag säljer sina fastigheter till bostadsrättsföreningar anser stadsledningskontoret att det är tveksamt om den föreslagna lagstiftningen verkligen får avsedd verkan. Dessutom ställer sig stadsledningskontoret tveksam till förslaget om fördelningsregler av lediga lägenheter.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB tillstyrker förslaget att kommunala bostadsföretag skall få möjlighet att förvärva allmännyttiga fastigheter i andra kommuner. Koncernledningen anser därutöver att kooperativ hyresrätt är en bra upplåtelseform som komplement till vanlig hyresrätt och bostadsrätt.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB anser dock att frågorna om kungörelseskyldighet och förköpsrätt innebär en svår avvägning mellan olika intressen. Koncernledningens sammanvägda åsikt är att det inte bör vara orimligt att kommunens ansvar för bostadsförsörjningen ges prioritet framför de nuvarande hyresgästernas eventuella intresse av att förvärva fastigheten och upplåta den med kooperativ hyresrätt.

Mina synpunkter

Utredningen har haft ett svårt uppdrag som innebär en balansgång mellan olika intressen. Stockholms stads remissinstanser belyser också mer än väl de svårigheter och målkonflikter som uppstår och tydliggörs när samhället har en ambition att säkerställa ett tillräckligt utbud av allmännyttiga hyreslägenheter för dagens och för framtida generationer medborgare. Det handlar såväl om demokrati för den enskilde hyresgästen som för alla medborgares möjlighet att erhålla en bostad utifrån rimliga villkor.

Att kommunala bostadsföretag har möjlighet att förvärva hyresfastigheter inom andra kommuner ser jag som positivt. En sådan åtgärd eller strategi bör dock användas restriktivt och först efter noga överväganden om konsekvenserna för respektive kommun. Tidigare fanns en sådan ordning i och med den gamla bostadsförsörjningslagen, vilken tillät detta om det fanns ett medgivande från berörd kommun. Bostadsförsörjningen i stockholmsområdet är en regional fråga och en sådan möjlighet skapar förutsättningar för ett ökat kommunalt samarbete för att stärka hyresmarknaden och därmed underlätta rörligheten m.m. på bostadsmarknaden. Genom de egna bostadsbolagen och utifrån äldre principer innehar Stockholms stad fortfarande bostäder i andra kommuner.

Alltsedan de allmännyttiga bostadsföretagen en gång tillskapades har det funnits en samsyn kring att dessa bostadsföretag och bostäder – och hyresrätter generellt – har en stor betydelse för välfärden och levnadsstandarden i Sverige. Men det har också haft betydelse för att möta de förändringar och ibland påfrestningar en kommun kan utsättas för i form av inflyttningar, omflyttningar och förändrade livsbetingelser för medborgarna. Den kooperativa hyresrätten är således ett positivt alternativ då människors engagemang uppmuntras. Under den senaste 10-15-årsperioden har de borgerliga partierna valt en annan väg, vilket har kommit att innebära problem för staden att klara av bostadsförsörjningen. Det har också kommit att innebära att det inte längre finns någon bred samsyn kring bostadsfrågorna.

Den politik som har förts av den borgerliga majoriteten under den förra mandatperioden har föranlett regeringen att lagstiftningsvägen komma tillrätta med de försämringar som har uppstått på bostadsmarknaden. Strategin att avhända sig hyresrätter ser vi idag effekterna av, där företagen har svårigheter att rekrytera medarbetare p.g.a. bristen på bostäder och där ungdomarna inte har någon möjlighet att skaffa sig sin egna första bostad.

Stadsledningskontoret anser att det är beklagligt att utredningen endast haft möjlighet att beakta ombildningar i allmännyttiga bostadsföretag. I Stockholms stad har den stora mängden lägenheter omvandlats i det privata beståndet. Så har det varit under hela 1990-talet och dessa fortsätter alltjämt även om omvandlingstakten sjunkit. Stadsledningskontoret anser att det vore önskvärt med en lagstiftning som stärker hyresrätten som upplåtelseform och som begränsar möjligheterna till ombildningar överhuvudtaget - även i det privata beståndet.

Jag kan dela dessa synpunkter om hyresrätten i sak även om utredningen inte har haft som direktiv att ta detta bredare grepp. För mig är utgångspunkten att de allmännyttiga bostadsföretagen inte är vilka bostadsföretag som helst, eftersom de har att agera utifrån en slags långsiktig självkostnadsprincip. Detta gäller inte för de privata fastighetsföretag som upplåter lägenheter med hyresrätt. Att behandla frågan om allmännyttan i särskild ordning faller sig mot bakgrund av detta naturligt.

Stadsledningskontoret ställer sig tveksam till förslaget om fördelningsregler av lediga lägenheter i kooperativa hyresföreningar. Utifrån principiella utgångspunkter skulle en

sådan fördelning som föreslås, om det skulle bli ett betydande antal lägenheter som upplåts med kooperativ hyresrätt, te sig tveksam. Dessa lägenheter skulle inte förmedlas av kommunens bostadsförmedling efter vedertagna köprinciper och de bostadssökande skulle tvingas bli medlemmar i ett stort antal föreningar för att kunna söka en bostad på hela hyresmarknaden.

Jag anser, liksom stadsledningskontoret också anför, att bostadsförmedlingen i stadens regi inte får undergrävas genom förändringar i lagstiftningen, speciellt inte eftersom dagens system upplevs av de flesta bostadssökande som rättvist. Stockholms stads bostadsförmedling har lagt ner ett betydande arbete för att samla en så stor andel som möjligt av de lediga hyreslägenheterna i Storstockholm i förmedlingens utbud. Att mer eller mindre direkt undanta lägenheter som ägs eller förvaltas av kooperativa hyresrättsföreningar innebär att stadens möjligheter att förmedla lägenheter självfallet minskar. Jag anser att den införda permanenta lagstiftningen om kooperativ hyresrätt är en framgång. Om hyresgästerna vill ta ett långtgående ansvar måste samhället möjliggöra detta och skapa de rätta förutsättningarna. På kort sikt är dock min bedömning att ombildningar endast kommer att ske i en begränsad omfattning. Jag är medveten om att det inledningsvis kan behövas viss ekonomisk stöttning genom t.ex. kreditgarantier vid bildandet av större kooperativa hyresföreningar. Samtidigt är det också viktigt att framhålla betydelsen av från vilket håll initiativkraften kommer samt att lagen är tydlig för aktörer vid ombildningar. De större projekt som har initierats i andra kommuner har inte utgått från ett underifrånperspektiv och har därför inte kunnat genomföras. Det är avgörande, om föreningarna skall fungera på lång sikt, att initiativkraften ligger hos de boende. Jag anser att lagstiftaren bör överväga att även kooperativa hyresföreningar skall lämna minst hälften av sina lediga lägenheter till den kommunala förmedlingen. Frågan om medlemsavgifter och insatser skulle förslagsvis kunna lösas genom att bostadsförmedlingen uppbär medlemskap i föreningen.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har sammanställt bostadsbolagens synpunkter samt gjort avvägningar utifrån dessa. Koncernledningen lyfter speciellt fram att frågorna om kungörelseskyldighet och förköpsrätt innebär en svår avvägning mellan olika intressen.

Det handlar om att kunna ge bostadsföretagens möjlighet att genomföra företagsekonomiskt rationella fastighetsaffärer för att förbättra strukturen och värdet på bostadsbeståndet. Om inte staden har effektiva kommunala bostadsföretag kommer inte staden att kunna klara av sitt bostadsförsörjningsansvar. Det ställer också frågan på sin spets om vad som väger tyngst; hyresgästernas möjligheter att tillsammans köpa fastigheten från fastighetsägaren, eller betydelsen av att framtida generationer skall ha en möjlighet att efterfråga allmännyttiga hyresrätter.

Koncernledningens sammanvägda åsikt är att det inte bör vara orimligt att kommunens ansvar för bostadsförsörjningen ges prioritet framför de nuvarande hyresgästernas eventuella intresse av att förvärva fastigheten och upplåta den med kooperativ hyresrätt. Lagstiftning kan sägas försvåra för kommunala bostadsföretag att ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen. Bostadsföretagen måste ha möjlighet att förändra sitt fastighetsbestånd genom att t.ex. ur ett förvaltningsperspektiv förvärva fastigheter i områden där man är svagt representerad och försälja fastigheter i områden där man är för dominerande.

Jag anser att dessa avvägningar måste diskuteras vad gäller kommunens möjligheter att ta sitt långsiktiga bostadsförsörjningsansvar. Med den erfarenhet stockholmarna har av den utförsäljningsstrategi de borgerliga partierna genomförde under förra

mandatperioden, tillstyrker jag de mått och steg som tas i riktning mot att försvåra decimerandet av hyresrätter inom Stockholms stads gränser.

Jag anser således att syftet med lagstiftningen överväger de negativa konsekvenser som förslaget kan leda till för staden och de allmännyttiga bostadsföretagen, t.ex. vad gäller att kunna agera på ett kostnadseffektivt optimalt sätt. Därutöver inte att förglömma de allmännyttiga bostadsföretagens grundläggande sociala engagemang och insatser, vilket i sig också kan innebära merkostnader gentemot privata alternativ. Allmännyttigheten utgör själva grunden för det kommunala ägandet.

Stadens bostadsföretag får ändå anses vara så konkurrenskraftiga på bostadsmarknaden att detta går att hantera. Jag anser ändå att lagstiftaren bör beakta de synpunkter som finns för att inte ytterligare försvåra för allmännyttan att driva verksamheten på ett effektivt sätt vad gäller beståndsvård och att utveckla verksamheterna på annat sätt. Den konkurrens på lika villkor som gällt mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och de privata fastighetsägarna får inte urholkas genom förslag som innebär ökade kostnader för allmännyttan. Det kan på sikt få konsekvenser för tillämpningen av bruksvärdessystemet.

Lagstiftaren bör t.ex. överväga om förvärv som genomförs av kommunala bostadsföretag kan undantas från ombildningslagen. Beträffande tillståndslagen kan det övervägas att ytterligare förenkla förfarandet för de fall där det är uppenbart att en försäljning inte skulle försvåra tillämpningen av bruksvärdessystemet. Utredningens förslag om kungörelseskyldighet riskerar att ytterligare byråkratisera och försvåra genomförandet av normala fastighetsaffärer. Även om detta i viss mån också är syftet kan det vara tillräckligt att en kooperativ hyresrättsförening har samma möjligheter som en bostadsrättsförening att registrera intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. Den kooperativa hyresrättsföreningen skulle kunna erhålla förtur framför den registrerade bostadsrättsföreningen.

Avslutningsvis vill jag framhålla att jag utifrån en helhetsbedömning delar utredningens uppfattning och anser att förslagen utgör en nödvändig komplettering till Lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Med beaktande av de invändningar som ändå framförts tillstyrker jag de föreslagna ändringarna.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

Som svar på remissen Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt (SOU 2003:44) hänvisas till vad som anförs i denna promemoria.

Stockholm den 18 september 2003

ANNIKA BILLSTRÖM

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. avstyrka remissen
2. därutöver anföras.

Rörande förslaget om möjlighet för en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag att förvärva allmännyttiga bostäder i andra kommuner

Kommunalt ägande och byggande av bostäder innebär alltid ett betydande ekonomiskt risktagande som kan gå ut över de kommunala kärnverksamheterna som vård, skola och omsorg.

Förslaget att kommuner och kommunala bostadsbolag ska kunna förvärva fastigheter och företag i andra, närliggande kommuner innebär ytterligare ett risktagande för skattebetalarna. De allmännyttiga bostadsbolagen har redan idag en så stark ställning att konkurrensen mellan olika bostadsbolag hämmas. En rimlig utgångspunkt är därför att en sund konkurrens ska gälla för alla boendeformer och i alla kommuner. Vi avstyrker därför utredningens förslag om kommuners möjlighet till förvärv av andra kommuners bostadsbolag.

Rörande förslaget om kungörelseskyldighet vid försäljning av fastigheter, aktier eller andelar i kommunala bostadsföretag

Förslaget innebär att det minst tre månader före en överlåtelse skall utgå en kungörelse om att överlåtelse kan komma att ske. Föredragande borgarråd medger att detta kan skapa problem ytterligare byråkratisera normala fastighetsaffärer, vilket är en helt rimlig bedömning. Bostadspolitiken i Sverige och i Stockholm behöver knappast mer av byråkrati och regler, varför vi avstyrker utredningens förslag om kungörelseskyldighet.

Rörande förslaget om att ombildningslagen särskilt bör gynna kooperativa hyresrätter

Detta förslag innebär att valfriheten ytterligare inskränks. Det är rimligt att ställa frågan vad som egentligen kommer att hända när en allmännyttig fastighet skall säljas om de boende i huset har bildat en bostadsrättsförening och vill köpa fastigheten, samtidigt som en kooperativ hyresrättsförening vill utöka sitt fastighetsinnehav och köpa fastigheten? Det finns en uppenbar risk, enligt det föreslagna systemet, att den kooperativa hyresrättsföreningen då skall erbjudas företräda framför de boende. Ett sådant system är oacceptabelt och kan med svårighet beskrivas som något annat än en inskränkning i valfriheten. Vi avstyrker därför utredningens förslag att ge kooperativa hyresrättsföreningar förköpsrätt.

Rörande förslaget om ett obligatoriskt system för lägenhetsfördelning samt minimiantal medlemmar i kooperativa hyresrättsföreningar

Förslaget om ett nytt system för lägenhetsfördelning förhindrar ombildningar från kooperativ hyresrätt till bostadsrätt. Även detta skulle innebära en inskränkning av valfriheten som går ut över de boendes önskemål. Om en hyresrättsförening vill ombilda föreningen till en bostadsrättsförening skall detta naturligtvis vara möjligt. Förslaget, som det är utformat, innebär ett försök att styra valet av boendeform, enligt principen att politiker har större möjlighet att fatta ett korrekt beslut än de boende. Ett sådant synsätt är omodernt och bör inte utgöra en del i en framtida bostadspolitik. Vi avstyrker därför även detta förslag.

ÄRENDET

Finansdepartementet har berett Stockholms stad möjlighet att yttra sig över betänkandet Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt (SOU 2003:44).

BAKGRUND

Utredningen om försäljning av allmännyttiga bostadsföretag har haft i huvudsakligt uppdrag dels att förbättra möjligheterna för de boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt, dels att se över möjligheterna för allmännyttiga bostadsföretag att förvärva bostäder eller företag som skall säljas.

I uppdraget har ingått att beakta Allbokommitténs förslag om en företrädesordning vid försäljning av fastigheter, aktier eller andelar i kommunala bostadsföretag (SOU 2001:27). Utredningen har funnit att fördelarna med en företrädesordning för närvarande inte skulle väga upp nackdelarna med en sådan ordning och lägger i stället följande förslag.

UTREDNINGENS FÖRSLAG

1. *Möjlighet för en kommun eller ett kommunalt bostadsföretag att förvärva allmännyttiga bostäder i andra kommuner*

Kommuner och kommunala bostadsföretag bör få möjlighet att förvärva fastigheter, aktier och andelar i allmännyttiga bostadsföretag i andra kommuner. Ett undantag bör därför göras från den kommunala lokaliseringsprincipen.

2. *Kungörelseskyldighet vid försäljning av fastigheter, aktier eller andelar i kommunala bostadsföretag*

Minst tre månader före en överlåtelse av fastigheter, aktier eller andelar i ett kommunalt bostadsföretag skall det kungöras att en överlåtelse kan komma att ske. Därigenom får andra kommuner och allmännyttiga bostadsföretag möjlighet att förhandla med säljaren om ett övertagande. När det gäller överlåtelse av en fastighet, får dessutom hyresgästerna, som i samband med kungörelsen särskilt skall informeras och beredas tillfälle att yttra sig, möjlighet att anmäla intresse för att överta fastigheten enligt ombildningslagen. Den lagen ger redan i dag hyresgäster företräde till att ta över det hus där de bor, om huset skall säljas eller på annat sätt överlätas.

3. *Ombildningslagen bör särskilt gynna kooperativa hyresrättsföreningar*

Ombildningslagen bör ändras för de fall där överlåtaren är ett kommunalt bostadsföretag. I de fallen bör de kooperativa hyresrättsföreningarna gynnas som upplåtelseform genom att hyresgästerna bara kan utnyttja sin företrädesrätt enligt lagen om de gör det genom en kooperativ hyresrättsförening. De bör alltså inte, som hittills, kunna göra det genom en bostadsrättsförening i dessa fall. Förslaget påverkar inte hyresgästerna i fastigheter som ägs av privata bostadsföretag.

4. Obligatoriskt system för lägenhetsfördelning samt minimiantal medlemmar i kooperativa hyresrättsföreningar

Kooperativa hyresrättsföreningar bör bli skyldiga att ha system för fördelning av föreningens lägenheter till medlemmar i föreningen. De bör även vara skyldiga att ta emot minst tre gånger så många medlemmar som föreningen har kooperativa hyresrättslägenheter. Alla i föreningen kommer att ha samma rösträtt när det gäller beslut om att överlåta föreningens hus. De medlemmar som står i kö för att få en lägenhet kommer att ha intresse av att föreningens hus stannar kvar i den kooperativa hyresrättsföreningen och inte överläts till en bostadsrättsförening.

Genom införandet av ett system för lägenhetsfördelning förhindrar utredningens förslag därmed ombildningar från kooperativ hyresrätt till bostadsrätt, vilket varit en del av vårt uppdrag. Dessutom ger existensen av fördelningssystem enskilda bättre möjligheter att söka bostad. För att systemet inte skall kunna kringgås, föreslår utredningen att det kombineras med ett bestämmelse om att en förening som förvärvat ett hus inte får överlåta huset under det första året efter förvärvet.

Införandet av ett fördelningssystem påverkar inte de möjligheter till byte och övertagande av en lägenhet som hyreslagen i vissa fall ger hyresgästerna.

Den kommunala självstyrelsen

Utredningens förslag är väl förenliga med den grundlagsskyddade principen om kommunal självstyrelse.

Framtiden

Skulle utredningens förslag vid en framtida utvärdering visa sig ha haft otillräckliga effekter, kan det behöva övervägas om en företrädesordning skall införas. Utredningen har utvecklat två förslag till företrädesordningar. En viktig utgångspunkt vid förslagets utformning har varit att priset för fastigheter, aktier och andelar bör bestämmas utifrån marknadsmässiga principer. Införs en företrädesordning, bör överklagandena i lagen om allmännyttiga bostadsföretag handläggas av allmän förvaltningsdomstol och inte som i dag av Boverket. Vidare måste på grund av EG-rättens diskrimineringsförbud i så fall även utländska bostadsföretag kunna godkännas som allmännyttiga.

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har underremitterat ärendet till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 2 juni 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Det är beklagligt att utredningen endast haft möjlighet att beakta ombildningar i allmännyttiga bostadsföretag. I Stockholm har den stora mängden lägenheter omvandlats i det privata beståndet. Dessa fortsätter alltså även om omvandlingstakten sjunkit.

Det vore önskvärt med en lagstiftning som stärker hyresrätten som upplåtelseform och som begränsar möjligheterna till ombildningar överhuvudtaget - även i det privata beståndet. Således

vore det önskvärt med en ändring av ombildningslagen som undantog situationer där allmännyttiga bostadsföretag förvärvar hyreshus av privata fastighetsägare. Den nuvarande lagstiftningen hindrar strukturaffärer där en privat fastighetsägare vill sälja sina fastigheter till kommunen, trots att priset är lägre än vad som skulle kunna erhållas vid en eventuell ombildning.

Stadsledningskontoret tillstyrker dock förslag 1, dvs. att kommunala bostadsföretag har möjlighet att förvärva hyresfastigheter inom andra kommuner. Bostadsmarknaden i Stockholmsområdet är en regional fråga och att öppna en sådan möjlighet skapar förutsättningar för ökat kommunalt samarbete för att stärka hyresmarknaden och därmed underlätta rörligheten m.m. på bostadsmarknaden.

Stadsledningskontoret har ingen erinran mot förslaget under punkt 2. Lagstiftningen om kooperativ hyresrätt är dock alltför inte tillräckligt genomarbetad för att utgöra ett verkligt alternativ till vanlig hyresrätt och bostadsrätt. Det har dock inte varit utredningens uppgift att företa en total översyn av regelverket rörande kooperativa hyresrättsföreningar, varför någon i kritik i det avseendet inte kan lämnas. Däremot ter det sig egendomligt att de nya reglerna endast tar sikte på de fall där ett allmännyttigt bostadsföretag överlåter en fastighet. Om man vill stärka den kooperativa hyresrätten – trots de legala bristerna – finns det ingen anledning att undanta de privatägda hyreshusen.

När det gäller konstruktionen för att hindra att kommunala bostadsföretag säljer sin fastigheter till bostadsrättsföreningar är det tveksamt om den föreslagna lagstiftningen verkligen får avsedd verkan. Det blir inte förbjudet för en kommun att sälja en fastighet till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening. Det är endast förköpsrätten som försvinner. Det finns naturligtvis rättsliga svårigheter att åstadkomma ett sådant förbud, men så länge priset på bostadsrätter vida överstiger värdet av en fastighet som hyreshus kan inte ett annat bostadsföretag eller en kooperativ hyresrättsförening betala det pris en bostadsrättsförening är beredd att betala. Stadsledningskontoret är mycket tveksam till förslaget om fördelningsregler av lediga lägenheter. Självklart innebär utredningens förslag att en kooperativ hyresrättsförening får betydande svårigheter att ombilda sig till en bostadsrättsförening, men från principiella utgångspunkter skulle en sådan fördelning, om det skulle bli ett betydande antal lägenheter som upplåts med kooperativ hyresrätt, te sig tveksam. Dessa lägenheter skulle inte förmedlas av kommunens bostadsförmedling efter vedertagna köprinciper och de bostadssökande skulle tvingas bli medlemmar i ett stort antal föreningar för att kunna söka en bostad på hela hyresmarknaden. Storstockholms Bostadsförmedling AB har lagt ner ett betydande arbete för att samla så stor andel som möjligt av de lediga hyreslägenheterna i Stor-Stockholm i förmedlingens utbud. Avtalet med fastighetsägarna om de privata värdarna skall lämna minst hälften av de lediga lägenheterna till bostadsförmedlingen har av Svea hovrätt ansetts utgöra god sed på hyresmarknaden och antalet förmedlade lägenheter från privatvärdarna har under de senaste åren ökat trots att marknaden minskat och rörligheten varit låg. Att nu mer eller mindre direkt undanta lägenheter som ägs eller förvaltas av kooperativa hyresrättsföreningar är märkligt. Självklart bör även sådana hyresvärdar lämna minst hälften av sina ledigblivna lägenheter till den kommunala förmedlingen. Eljest kan ju den stora drivkraften att bilda kooperativa hyresrättsföreningar vara rätten att själva välja de nya hyresgästerna i ett hyreshus. Om medlemsinsatser och avgifter hålls på en tillräckligt hög nivå finns en uppenbar risk att segregationen ökar om ett stort antal lägenheter överläts till kooperativa hyresrättsföreningar. För det fall att en sådan förening skulle förvärva samtliga lägenheter i ett kommunalt bostadsföretag skulle ett betydande problem uppstå och verksamheten helt klart stå i strid med lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar (2000:1383).

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har avgivit tjänsteutlåtande den 27 augusti 2003 med i huvudsak följande lydelse.

Underremisser

AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem har lämnat följande synpunkter på betänkandets förslag.

Svenska Bostäder delar utredningens uppfattning att kooperativ hyresrätt är en bra upplåtelseform som komplement till vanlig hyresrätt och bostadsrätt. Bolaget tillstyrker utredningens förslag att förbättra möjligheterna för de boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt. Däremot avstyrker bolaget utredningens förslag om införande av ett kungörandeförfarande vid överlåtelser eftersom det riskerar att ytterligare byråkratisera och försvåra genomförandet av normala fastighetsaffärer. Enligt bolagets uppfattning måste det bli lättare för de kommunala bostadsföretagen att göra normala fastighetsaffärer som syftar till att förbättra strukturen på fastighetsbeståndet.

Svenska Bostäder tillstyrker utredningens förslag att kommunala bostadsföretag ska ges möjlighet att äga fastigheter eller aktier i allmännyttiga bostadsföretag i andra kommuner. Sett ur ett företagsekonomiskt perspektiv skulle bolaget välkomna om man gavs möjligheter att verka fritt i hela Stockholmsområdet. Det skulle i så fall handla om fastighetsförvärv från såväl privata som allmännyttiga fastighetsägare samt om nyproduktion.

Familjebostäder ser positivt på den kooperativa hyresrätten som en av flera alternativa upplåtelseformer på bostadsmarknaden, oavsett om den sker enligt ägarmodellen eller hyresmodellen. Bolaget anför dock att det finns anledning att befara att de regler som föreslås i syfte att försvåra en senare ombildning till bostadsrätt inte är tillräckliga, med de ekonomiska incitament som finns i vart fall i Stockholms innerstad.

Familjebostäder anser att ett avsteg från lokaliseringsprincipen bör förutsätta tungt vägande skäl och av annan karaktär än att skydda det allmännyttiga ägandet. Om det nu av bostadsförsörjningsskäl bedöms motiverat att möjliggöra förvärv från allmännyttiga bostadsföretag i annan kommun borde samma skäl innebära att andra förvärv dvs. även från privata aktörer godkändes, liksom förvärv för nyproduktion i annan kommun. Därigenom bereds också de kommunala bolagen en möjlighet att så långt möjligt verka lika effektivt som de privata aktörerna, vilket skulle gagna bolagets roll i bostadsförsörjningen. Andra delar i utredningens förslag och befintlig lagstiftning innebär begränsningar av bolagens föfoganderätt till den egna egendomen vilket riskerar att få en negativ inverkan på förmögenhetsmassan. Den föreslagna kungörelseskyldigheten blir en klar nackdel då den kommer att försvåra bolagens möjligheter att genomföra strukturaffärer för utveckling av fastighetsbeståndet. Redan de regler om tillståndsprövning i Länsstyrelsen som idag finns innebär en tidskrävande omgång som i sig skapar en osäkerhet om möjligheten att genomföra en affär.

Stockholmshem anser att utredningens förslag att kommunala bostadsföretag skall kunna förvärva allmännyttiga bostäder i andra kommuner är rimligt. Bolaget anför att det ur samhällsekonomisk synvinkel är fördelaktigt att t ex Stockholms kommunala bostadsbolag med brist på byggbara ytor kunde etablera sig i förortskommunerna med bättre tillgång på mark.

Stockholmshem ser kooperativ hyresrätt som ett fullgott alternativ för hyresgäster som vid en försäljning vill bo kvar med hyresrätt, men som genom en mindre insats och medlemskap i en förening vill kunna påverka sitt boende i olika avseenden. Utredningens förslag behöver dock förändras och kompletteras på flera områden. Bland annat föreslår bolaget att även kooperativa hyresrättsföreningar, liksom idag bostadsrättsföreningar, skall ha möjlighet till förlängd betänketid med ytterligare tre månader efter kungörandet av överlåtelsen. Dessutom framhåller bolaget att det är ytterst angeläget att skattefrågorna för kooperativa hyresrättsföreningar får en tillfredsställande lösning innan lagstiftningen träder i kraft.

Koncernledningens synpunkter

Stockholmsregionen har en gemensam bostadsmarknad. Koncernledningen tillstyrker därför förslaget att kommunala bostadsföretag skall få möjlighet att förvärva allmännyttiga fastigheter i andra kommuner. Dessutom bör även möjligheten till nyproduktion och förvärv från privata fastighetsägare i andra kommuner övervägas. Genom att verka i hela regionen skulle företagen få ännu bättre möjligheter att vidareutveckla ett varierat fastighetsbestånd. Samtidigt skulle företagen bättre kunna bidra till regionens behov av nya lägenheter.

Koncernledningen anser att kooperativ hyresrätt är en bra upplåtelseform som komplement till vanlig hyresrätt och bostadsrätt. För att boendeformen ska kunna bli ett fullgott alternativ till den allmännyttiga hyresrätten är det också ytterst angeläget att framför allt skattefrågorna för kooperativa hyresrättsföreningar får en tillfredsställande lösning innan lagstiftningen träder i kraft.

Frågorna om kungörelseskyldighet och förköpsrätt innebär dock en svår avvägning mellan olika intressen.

- Dels gäller det bostadsföretagens möjligheter att göra goda fastighetsaffärer för att förbättra strukturen och värdet på fastighetsbeståndet. Om inte Stockholm har effektiva kommunala bostadsföretag klarar inte staden av sitt bostadsförsörjningsansvar.

- Dels gäller det hyresgästernas möjligheter att tillsammans köpa fastigheten från fastighetsägaren.

Koncernledningen sammanvägda åsikt är att det inte bör vara orimligt att kommunens ansvar för bostadsförsörjningen ges prioritet framför de nuvarande hyresgästernas eventuella intresse av att förvärva fastigheten och upplåta den med kooperativ hyresrätt.

Redan befintlig lagstiftning försvårar för kommunala bostadsföretag att ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen. Bostadsföretagen måste ha möjlighet att förändra sitt fastighetsbestånd genom att till exempel ur ett förvaltningsperspektiv förvärva fastigheter i områden där man är svagt representerad och försälja fastigheter i områden där man är för dominerande.

Den så kallade *ombildningslagen* ger bostadsrättsföreningar en möjlighet att gå in och förköpa sin fastighet om de registrerat en intresseanmälan för detta. För det stora flertalet välbelägna fastigheter föreligger sådana intresseanmälningar vilket i praktiken gör det omöjligt för de kommunala bostadsföretagen att köpa fastigheterna. Det bör därför övervägas om förvärv som genomförs av kommunala bostadsföretag kan undantas från ombildningslagen.

Den så kallade *tillståndslagen* innebär att allmännyttan måste ha tillstånd för alla försäljningar utom till kooperativa hyresrättsföreningar och till andra kommunala bostadsföretag. Tillståndsförfarandet i sig skapar en tidsutdräkt och en osäkerhet som försvårar genomförandet. Därför bör det finnas ökade möjligheter att ytterligare förenkla förfarandet för de fall där det är uppenbart att en försäljning inte skulle försvåra tillämpningen av bruksvärdessystemet.

Utredningens förslag om *kungörelseskyldighet* riskerar att ytterligare byråkratisera och försvåra genomförandet av normala fastighetsaffärer. Det borde räcka med att en kooperativ hyresrättsförening har samma möjligheter som en bostadsrättsförening att registrera intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten.

En erfarenhet från ombildningar till bostadsrätter som skett under senare år är att processen fram till hyresgästernas ställningstagande till fastighetsförvärvet är betydligt längre än tre månader. Koncernledningen anser därför att det är betydligt mer effektivt med långsiktiga informationsinsatser om man vill stimulera fler ombildningar till kooperativa hyresrätter. Med kooperativ hyresrätt avses också den så kallade "hyresmodellen". Denna innebär att en kooperativ hyresrättsförening hyr en fastighet från en fastighetsägare och sedan upplåter lägenheterna till medlemmarna.