



2008:41 **Interpellation av Teres Lindberg (s) om oäkta föreningar och varför högern inte vågar stå för att de vill sälja allt**
Dnr 316-2452/2008

För närvarande pågår en diskussion om oäkta bostadsrättsföreningar i de allmännyttiga bolagens styrelse. Offentlighet råder endast i familjebostäders fall eftersom man där fattat beslut i frågan.

Fram tills 2007 har bedömningen från familjebostäders styrelse har varit att avslå ombildningar av fastigheter där antalet lokaler markant överstiger bostadsdelen. Enligt tidigare beslut i samma styrelse så har avgränsningen varit 50 procent.

Skatteverkets regler för avd som är en äkta bostadsrättsförening är att minst 60 procent av det totala värdet avser det kvalificerade ändamålet, dvs. att bereda bostäder till medlemmarna. En oäkta bostadsrättsförening jämförs med vanliga fastighetsförvaltare som bedriver yrkesmässig uthyrning av lokaler och bostäder, då en stor andel lokaler normalt ger goda hyresinkomster som kan användas för att uppnå låga årsavgifter för de bostäder som är upplåtna med hyresrätt.

Redan den tidigare avgränsningen är alltså anmärkningsvärd. Men med den som grund har ett antal oäkta bostadsrättsföreningar fått besked om gällande principer.

Bostadsrättsföreningar som bildats i fastigheter med exceptionellt hög andel lokalytor och dess ombud har uppvakttat såväl bostadsbolagen som Stockholms Stadshus AB. Mot denna bakgrund uppdrog Stockholms Stadshus AB åt konsultföretaget Newsec Investment AB att se över hur den här typen av ärenden skulle hanteras.

Enligt Stockholms Stadshus AB har uppdraget syftat till att finna former för att bostadsandelen teoretiskt ska uppgå till minst 50 % för att möjliggöra en värdering av fastigheterna.

Newsec har undersökt hyresnivåerna för bostadsdelen i de aktuella fastigheterna och höjt dem till en tänkt schabloniserad nivå vilket resulterar i att

intäkterna för bostadsdelen överstiger intäkterna för lokalerna. Om inte detta har varit tillräckligt har Newsec i några enstaka fall lagt till möjligheten att konvertera bostadsytor från kontor, vindar, lokaler etc.

Efter det att utredningen lämnats över till Stockholms Stadshus AB har Familjebostäder fått direktiv om att utredningsresultatet ska utgöra underlaget för beslut av styrelsen.

Det är ingen hemlighet att undertecknad är en stor motståndare till den omdaning som högermajoriteten låter göra verklig på bostadsmarknaden, men när det gäller hanteringen av oäkta föreningar går man långt över gränsen för vad som är rimligt.

Detta är med all tydlighet en politisk beställning där Stadshus AB med hjälp av ett värderingsföretag springer i den moderatstyrda majoritetens ledband och där alla argument för att sälja är bra. Genom att utveckla en modell för att kringgå lagen visar man tydligt hur oseriös man är. Det är helt ofattbart att man, genom att fabulera en hyresnivå om 1200 kr/kvm och räkna in en eventuell möjlighet att konvertera en kontorslokal, kan få tillräckligt med intäkter (alltså mer än 50 %) från bostäder.

1. Vilka konsekvenser kan dessa ombildningar få för andra ombildningsaffärer?
2. Vilka konsekvenser kommer detta att få på hyresmarknaden och för kvarvarande hyresgäster?
3. Vad är hyresgästföreningens inställning till detta?
4. Vad är skatteverkets inställning till stadens trixande med skatteregler?
5. Anser du att det är seriöst att spekulera om framtida hyresnivåer?
6. Varför inlåter sig majoriteten i att göra sådana politiska beställningar som går emot alla vedertagna principer på marknaden?
7. Varför vågar ni inte stå för att ni vill sälja allt - även i innerstaden där dessa oäkta föreningar finns?

Stockholm den 16 oktober 2008

Teres Lindberg