

Utlåtande 2009:104 RV (Dnr 316-397/2008)

Fler kooperativa hyresrätter som komplement till allmännyttan

Motion av Tomas Rudin och Bengt Sandberg (båda s) (2008:9)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande
Motion (2008:9) av Tomas Rudin och Bengt Sandberg (båda s) angående
Fler kooperativa hyresrätter som komplement till allmännyttan anses
besvarad med hänvisning till vad som anförts i detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendena

Ledamöterna Tomas Rudin och Bengt Sandberg (båda s) har i en motion (2008:9) föreslagit kommunfullmäktige besluta följande.

1. att staden utvecklar nya kooperativa hyresrättslösningar i förenings- eller bolagsform som kan agera aktörer på Stockholms bostadsmarknad.
2. att ge Stockholms kommunägda allmännyttiga bolag i uppdrag att ta fram en strategisk plan för byggande och bildande av kooperativa hyresrätter.
3. att staden i markanvisningar och planering förstärker de kooperativa hyresrätternas andel av bostadsbeståndet.

Beredning

Motion 2008:9 har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Skärholmens

stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd samt Stockholms Stadshus AB som i sin tur har underremitterat till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem samt AB Svenska Bostäder.

Mina synpunkter

Majoriteten i Stockholm för en bred bostadspolitik för att främja en bostadsmarknad som präglas av mångfald, valfrihet och tillgänglighet.

Blandade upplåtelseformer i hela staden är en viktig förutsättning för mångfald och valfrihet. Det ska finnas såväl hyresrätter som bostadsrätter, liksom småhus, ägarlägenheter och kooperativa hyresrätter, i den mån det efterfrågas. Som framgår av remissvaren är erfarenheterna av kooperativ hyresrätt som lyfts fram av motionärerna inte alldeles entydiga. Det finns också idag enskilda aktörer som SKB med kooperativ hyresrätt som affärsidé. Mot denna bakgrund anser jag att de kommunala bostadsbolagens huvudsakliga verksamhet ska vara att bygga och förvalta traditionella hyresrätter.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2008:9)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Bifalla motionen.
2. Därutöver anföra följande.

Motionen föreslår att staden ska uppmuntra att fler kooperativa hyresrätter kommer till stånd som alternativ till både de kommunala bostadsföretagen och andra upplåtelseformer. Borgarrådet menar att den nuvarande majoriteten eftersträvar blandade upplåtelseformer och framhåller samtidigt att utbudet på bostadsmarknaden ska tillgodose den efterfrågan som finns på bostadsmarknaden. Borgarrådet lyfter också fram SKB som en aktör som redan finns på marknaden.

Det är då i sammanhanget viktigt att framhålla att en medborgare som ska etablera sig på Stockholms bostadsmarknad möts av följande besked på SKB:s hemsida:

”Möjligheten att i framtiden erhålla en lägenhet inom SKB påverkas av flera faktorer, bl a tillgången på ledig mark att bygga på, mark- och byggpriser, bostadsbristen i Stor-Stockholm m m.

SKB har ett stort antal unga medlemmar (44 procent under 18 år). När dessa når vuxen ålder och söker lägenhet kommer kötiderna att förlängas ytterligare.

Som situationen ser ut idag kan SKB inte garantera att samtliga medlemmar erbjuds en lägenhet i framtiden.”

Av hemsidan framgår också följande:

”SKB är en kooperativ hyresrättsförening, som ägs av sina medlemmar.

Föreningen äger och förvaltar ca 7.000 lägenheter, som hyrs ut till medlemmarna mot en relativt låg insats. Föreningen drivs utan enskilt vinstintresse. Syftet är att förhindra bostadsspekulation och att erbjuda ett bra boende till en rimlig kostnad.”

Idag är SKB det enda boende man kan finna av det slaget. I och med att allmännyttan idag är föremål för spekulation så finns bara SKB att tillgå för den som vill ha ett boende till rimlig kostnad, utan vinstintresse och utan risk för spekulation. Mot bakgrund av hur kösituationen ser ut i SKB idag så borde alltså utbudet öka.

En möjlighet skulle vara att SKB kraftigt expanderade. Tyvärr är det osannolikt av flera skäl. Dels har bolaget en stor projektportfölj idag. Dels finns gränser för hur stort bolaget kan bli med den struktur och verksamhetsidé man har idag. Mot denna bakgrund finns all anledning för staden att uppmuntra andra aktörer att erbjuda denna boendeform. Följaktligen bör motionen bifallas.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

Motion (2008:9) av Tomas Rudin och Bengt Sandberg (båda s) angående Fler kooperativa hyresrätter som komplement till allmännyttan anses besvarad med hänvisning till vad som anförts i detta utlåtande.

Stockholm den 27 maj 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Tomas Rudin, Roger Mogert, Teres Lindberg och Malte Sigemalm* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. bifalla motion (2008:9) ”Fler kooperativa hyresrätter som komplement till allmännyttan”
2. därutöver anför följande:

Allmännyttan skall utveckla den kooperativa hyresrätten som innebär större inflytande för hyresgästerna över sitt boende. Det är viktigt att staden finner lämpliga finansieringsformer för intresserade. Även andra former av brukarinflytande är viktigt att utveckla. Fler kollektivhus skall byggas i staden. För många äldre kan kollektivhus vara en bra lösning för att öka möjligheterna till samvaro och service.

I remissvaren framgår att bostadsbolagen i princip är positiva till en utveckling av den kooperativa hyresrätten, men att det krävs utredningar av vissa förutsättningar som rör skatter och finansiering. Finansiering av utveckling och utredning av kooperativa hyresrätter borde inte vara ett problem då bolagen har gott om pengar och dessutom kan personella resurser omfördelas när ombildningarna blir färre.

ÄRENDET

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 11 februari 2008 har ledamöterna Tomas Rudin och Bengt Sandberg (båda s) i en motion (2008:9) föreslagit kommunfullmäktige besluta följande.

1. att staden utvecklar nya kooperativa hyresrättslösningar i förenings- eller bolagsform som kan agera aktörer på Stockholms bostadsmarknad.
2. att ge Stockholms kommunägda allmännyttiga bolag i uppdrag att ta fram en strategisk plan för byggande och bildande av kooperativa hyresrätter.
3. att staden i markanvisningar och planering förstärker de kooperativa hyresrätternas andel av bostadsbeståndet.

BEREDNING

Motionen har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd samt Stockholm Stadshus AB som har valt att inte svara själva men har underremitterat till Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem samt AB Svenska Bostäder.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 oktober 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att kooperativ hyresrätt kan utvecklas inom de bostadsbolag som staden redan äger, vilket redan gjorts hos exempelvis Familjebostäder. Genom att den typen av projekt genomförs av de befintliga bolagen ges bättre förutsättningar att integrera kooperativa hyresrätter i områden där hyresrätten i övrigt är dominerande. Bibehålls den kooperativa hyresrätten inom de befintliga bolagen behövs inte heller speciella markanvisningar ges, utan där marknadsunderlag finns kan bolagen själva pröva upplåtelseformen inom befintliga markanvisningar. Stadsledningskontoret bedömer därutöver att bolagen inte behöver ta fram en särskild strategisk plan för byggande av kooperativa hyresrätter. Det allmänna direktivet att öka valfriheten för hyresgästen räcker som direktiv för att i lämpliga fall bilda kooperativa hyresrätter. Beslut om byggande av kooperativa hyresrätter är en fråga för styrelsen i respektive bostadsbolag.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 oktober 2008 att hänvisa till tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Reservation anfördes av Mirja Räihä Järvinen m fl (s) och Emilia Hagberg (mp), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (v), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Torkel Tigerschiöld (mp), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 september 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

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 skalära 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 (uti 1994:4). Fastighetsnämndens begäran om kommunal borgen för insatslån till kooperativ hyresrätt avsågs.

Skatteanalysen har i flera sammanhang presenterats för statsmakterna. En uppdaterad analys i gatu- och fastighetskontorets yttrande 2001-06-25 över Allbokkommitténs 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 kontoret att staden varken kan eller bör medverka till att eventuella nya projekt med kooperativ hyresrätt kommer till stånd, annat än i SKB:s regi, innan erforderliga skattemässiga anpassningar utretts och genomförts.

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. Stockholmshem 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 outhärdliga fall 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 befarias 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. Risker 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 befarias leda till större risker för svarshandel 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.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 2 oktober 2008 att hänvisa till tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Reservation anfördes av Teres Lindberg (s), Arhe Hamednaca (s), Hasan

Dölek (s), Anette Höljer (s) och Maria Hannäs (v), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Cecilia Obermüller (mp), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 september 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Generellt kan konstateras att en variation av upplåtelseformer är bra och främjar mångfald och integration. Staden har i flera sammanhang ställt sig positiv till en ökad blandning av upplåtelseformer, senast i remissvaret överförslaget till ägarlägenheter. Med den relativt höga insatsen ligger upplåtelseformen nära bostadsrätten. Fördelen med kooperativ hyresrätt kan vara att insatsen är lägre och är densamma även i succession. Kontoret menar att om det finns en politisk vilja att främja kooperativa hyresrätter, kan det göras genom markanvisningar till sådana projekt. Kontoret föreslår att remissen besvaras med återopande av detta tjänsteutlåtande.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 17 september 2008 att hänvisa till tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Reservation anfördes av Abebe Hailu m.fl. (s) och tjänstgörande ersättare Levent Özkan (mp) med hänvisning till eget förslag, *bilaga 1*.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 4 september 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen tar inte ställning till det eventuella behovet av nya upplåtelseformer på bostadsmarknaden eller de ekonomiska/juridiska förutsättningarna för att inrätta nya former av kooperativa hyresrätter. Men förvaltningen får påtala att stadsdelsområdets behov av tränings- och försökslägenheter även fortsättningsvis måste kunna tillgodoses oavsett om nya lösningar på boendeformer uppstår på bostadsmarknaden. Försöks- och träningslägenheter förmedlas genom andrahandskontrakt till klienter som är bostadslösa av olika skäl, men som med vissa stödinsatser bedöms kunna klara eget boende som ett led i pågående rehabilitering. Det kan handla om personer som skrivits ut från psykiatrisk vård, missbruksvård och kriminalvård. Vid lyckad rehabilitering föreslår förvaltningen att klienten får ett förstahandskontrakt på lägenheten. För närvarande har stadsdelsområdet tillgång till drygt 100 försöks och träningslägenheter. Utifrån tidigare erfarenheter bedömer förvaltningen att ett trettiotal nya sådana behöver förmedlas varje år till invånare inom Rinkeby-Kista stadsdelsområde.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Skärholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 28 augusti 2008 att hänvisa till tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Särskilt uttalande gjordes av Liliane Svensson (s), Margareta Johansson (v) samt Rebwar Hassan (mp), *bilaga 1*.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 23 juli 2008 har i huvudsak följande lydelse.

I Skärholmens stadsdel så pågår nyproduktion av bostäder både hyres- och bostadsrätter. Stadsdelsnämnden har i sina verksamhetsprogram skrivit att bostadsbyggandet skall ske med blandade upplåtelseformer. SKB har 443 lägenheter i Värberg och Bredäng. Förvaltningen tycker det är bra om det blir fler kooperativa bostäder i Skärholmen som komplement till hyres- och bostadsrätter. Staden i sin planering ska beakta detta.

Älvsjö stadsdelsnämnd

Älvsjö stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 18 september 2008 att hänvisa till tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Reservation anfördes av Majvi Andersson m fl (s), Maj-Len Eklund (v) och Kenneth Rönquist (mp), *bilaga 1*.

Älvsjö stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 29 augusti 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser att det är positivt om nyproduktionen sker med blandade upplåtelseformer. Inom Älvsjö stadsdelsområde finns idag inga kooperativa hyresrätter. Inom förvaltningens egen verksamhet påverkas förmedlingen av tränings- och försökslägenheter av tillgången till hyresrätter. Tränings- och försökslägenheter utgörs alltid av hyreslägenheter och det är mycket ovanligt med någon annan hyresvärd än de allmännyttiga bolagen. Utifrån brukarnas behov ansöker förvaltningen hos Stockholms stads bostadsförmedling om tränings- och försökslägenheter. De personer som kan komma ifråga för dessa lägenheter har hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden. De har ofta stora skulder hos kronofogden och har inte möjlighet att få ett vanligt hyreskontrakt. Det senaste året har antalet tränings- och försökslägenheter som Älvsjöstadsdelsförvaltning fått genom bostadsförmedlingen minskat i antal och flera av förvaltningens brukare står på kö för en lägenhet. Mot

denna bakgrund anser förvaltningen att det är viktigt att det även fortsättningsvis finns god tillgång till allmännyttiga hyreslägenheter.

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Stockholms Stads Bostadsförmedling AB:s tjänsteutlåtande daterat den 15 september 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Att få till stånd en väl fungerande hyresmarknad är en angelägen uppgift och utmaning. Hyresrätten är ett viktigt och nödvändigt inslag i en fungerande bostadsmarknad. Viktig för att skapa rörlighet och dynamik samt att göra det möjligt för olika kategorier att välja Stockholmsregionen som bostadsort. Viktig för att stödja tillväxten i Stockholmsregionen. Bostadsmarknaden i Stockholm har i decennier med korta undantag präglats av efterfrågeöverskott. Något som kanske måste betraktas som ett normaltillstånd för en tillväxtregion. Inte minst på grund av detta är det angeläget att marknaden präglas av så enkla och tydliga regler som möjligt. Ur bostadsförmedlingens perspektiv är två faktorer centrala för att skapa en så väl fungerande hyresmarknad som möjligt. En god tillgång på bostäder gärna av olika kvalitet och pris och en bra marknadsplats där kunderna kan få en bra överblick över utbudet.

Med nuvarande förutsättningar och villkor på hyresmarknaden krävs också förmedlingsprinciper som är transparenta accepteras av alla. Bostadsförmedlingens arbetsätt där det alltid är den kund med längst kötid som uppfyller av fastighetsägarens krav som får lägenheten är ett sådant system. Kooperativa hyresrätter kan mycket väl förmedlas via bostadsförmedlingens marknadsplats. De facto har dock historiskt kooperativa hyresrätter ofta kommit att förmedlas på andra sätt. SKB men även väsentligt mindre föreningar har ofta en egen kö. Detta bidrar inte till enkelhet, öppenhet och transparens på bostadsmarknaden och kan i värsta fall motverka rörligheten på marknaden. Den kooperativa hyresrätten riskerar då att bli en kanal mer för medborgare med god kunskap om bostadsmarknaden än de kategorier motionärerna önskar stödja. De gynnas av en marknadsplats för hyresrätter där det alltid är den kund med längst kötid som uppfyller av fastighetsägarens krav som får den lediga lägenheten.

AB Familjebostäder

AB Familjebostäders tjänsteutlåtande daterat den 17 mars 2009 har i huvudsak följande lydelse.

I motionen framhålls den kooperativa hyresrätten som boendeform när det gäller att tillhandahålla goda bostäder till rimliga priser till de medborgargrupper som saknar ekonomiska förutsättningar att efterfråga bostäder till marknadspriser. Motionärerna

föreslår att staden mer aktivt skall bidra till att öka den kooperativa hyresrättens andel av bostadsmarknaden bl. a. genom att de allmännyttiga bolagen ges i uppdrag att för byggande och bildande av kooperativa hyresrätter. AB Familjebostäder har idag en fastighet med kooperativ hyresrätt, bogemenskapen Sjöfarten i Hammarby sjöstad. Inriktningen för den planerade bogemenskapen i Axelsberg är att även denna fastighet skall upplåtas med kooperativ hyresrätt. För nyproducerade fastigheter med bogemenskap faller det sig naturligt att pröva den kooperativa hyresrättsformen eftersom boendeformen vänder sig till människor som är ute efter en större social gemenskap med sina grannar och vill vara med och ta ett större ansvar för fastigheten och sina lägenheter. De övriga bogemenskaperna/kollektivhusen (Färdknäppen, Sockenstugan och Prästgårdshagen) är inte kooperativa hyresrätter utan vanliga hyresrätter där varje hyresgäst hyr direkt av Familjebostäder. Det som skiljer är att föreningarna i bogemenskaperna tar ett större förvaltningsansvar och därigenom erhåller en hyresreducering. Familjebostäders erfarenheter av att medverka till skapandet av kooperativa hyresrätter vid nyproduktion har visat att det inte är någon stor grupp som har möjlighet att efterfråga denna upplåtelseform. Den upplåtelseinsats som är aktuell i "Sjöfarten" är 3000 kr/kvm vilket innebär ca 200 000 kr för en 2 rums lägenhet. Lägenheterna i kooperativa hyresrätter kan inte pantsättas och belånas som bostadsrätter, vilket gör det svårare med finansieringen. De hushåll som har ekonomiska möjligheter att finansiera upplåtelseinsatserna efterfrågar i högre utsträckning bostäder i attraktiva innerstads- eller närförortslägen. Trots sitt attraktiva läge i Hammarby sjöstad var det svårt att hyra ut alla lägenheterna i samband med inflyttningen våren 2008. Familjebostäders bedömning är att den kooperativa hyresrätten i bolagets bestånd även i fortsättningen kommer att vara en viktig men marginell företeelse, som i första hand är aktuell vid nyproduktion av bogemenskaper. Att den kooperativa hyresrätten skulle vara ett alternativ för ungdomars inträde på bostadsmarknaden är tveksamt av två anledningar. För det första krävs ett mycket långsiktigt sparande av relativt stor omfattning för att finansiera upplåtelseinsatsen. För det andra kommer det i första hand att röra sig om bostäder i nyproducerade hus med de höga hyresnivåer som gäller för nyproduktionen. Förslaget att stadens politik gällande markanvisningar förstärker den kooperativa hyresrättens andel av bostadsbeståndet är i högsta grad rimligt med tanke på att SKB idag har drygt 80 000 medlemmar, men enbart 7000 lägenheter. Planberedskapen behöver förbättras generellt och markanvisningarna bli fler både för byggandet av fler allmännyttiga hyresrätter och kooperativa hyresrätter. De skatteregler som idag gäller för kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen innebär ett problem. Till skillnad från ägarmodellen – som schablonbeskattas – beskattas hyresmodellen konventionellt. Detta innebär bland annat att föreningens överskott beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet. Uppkommer ett överskott beskattas denna med 28 % statlig inkomstskatt i föreningen och delas sedan överskottet ut till medlemmarna beskattas det hos var och en som inkomst av kapital med 30 %. Med hänvisning till ovanstående är ägarmodellen att rekommendera om den kooperativa hyresrätten skall bli en större aktör på stadens bostadsmarknad. Eftersom det i Stockholm redan finns en betydande

aktör i form av SKB, som fungerar enligt ägarmodellen, ser inte Familjebostäder någon anledning för staden att bilda någon kompletterande eller konkurrerande organisation.

AB Stockholmshem

AB Stockholmshems kontorsutlåtande daterat den 20 oktober 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Nya kooperativa hyresrättslösningar

Stockholmshem välkomnar nya aktörer på Stockholms bostadsmarknad och nya kooperativa hyresrättsföreningar kan utgöra en del av ett sådant tillskott. SKB, Stockholms Kooperativa Hyresrättsförening, grundad 1916, är med sina idag 7 000 lägenheter en av de bästa hyresvärdarna i Stockholm. De nya och mindre kooperativa hyresrättsföreningar som tillkommit i Storstockholm de senaste decennierna har dock mestadels haft en relativt kort livstid, de allra flesta har efter hand omvandlats till bostadsrättsföreningar eller inlemmats i moderbolags ordinarie bestånd och idag finns troligtvis bara ett par av dessa kooperativa hyresrättsföreningar kvar. Den troliga orsaken till detta torde vara den överhettade bostadsmarknaden i de centralare delarna av Stockholm, där en ombildning till bostadsrätt i hög grad gynnar befintliga hyresgäster rent ekonomiskt. En annan orsak till flykten från den kooperativa hyresrätten är att man inte kan använda lägenheten som säkerhet för lån och att insatserna inte räknas upp med inflationen. Vissa andra oklarheter bl.a. beträffande de skatterättsliga förutsättningarna torde också kvarstå. I Upplands Väsby försökte Väsbyhem för att antal år sedan att intressera sina hyresgäster att ta över delar av bolagets fastighetsbestånd som ett alternativ till bostadsrättsomvandling, men intresset var så lågt att projektet lades ner.

En möjlig nisch för kooperativ hyresrätt i Stockholm, liksom på många andra håll runt om i landet, skulle kunna vara seniorboenden. Målgruppen för sådana bostäder skulle kunna vara tämligen välbeställda pensionärer med en del besparingar eller som sålt villan/bostadsrätten och vill placera en del av vinsten i sitt nya boende för att få ner sina framtida boendekostnader. Detta skulle kunna underlätta för byggherren att få fram kapital till investeringarna och därmed kunna genomföra även byggprojekt som annars hade varit svåra att genomföra. Nackdelen med dylika seniorboendekooperativ torde dock vara att, om insatsen blir alltför hög, husen kommer att befolkas endast av en mer besutten medelklass.

Strategisk plan mm

Om en satsning på kooperativ hyresrätt ska ske bör olika saker utredas, inte minst finansierings- och skatteförutsättningarna. Som tidigare nämnts kan de kooperativa hyresrättsinnehavarna inte in-teckna sin hyresrätt och insatsen räknas inte heller upp, vilket kan få starkt negativa konsekvenser för hyresgästerna om upplåtelseinsatserna blir höga och inflationen är hög. Efter analys av ovanstående och av marknaden kan man avgöra om man ska gå vidare med projektet eller om ytterligare ändringar behövs av

lagar och förordningar. Det kan vara rimligt att de kommunala bostadsföretagen på något sätt medverkar i en utredning om satsning på kooperativ hyresrätt, men frågan bör av konkurrensskäl drivas och ledas av staden eller koncernbolaget.

AB Svenska Bostäder

AB Svenska Bostäders kontorsutlåtande daterat den 10 september 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Svenska Bostäder har för sin del inga synpunkter på att staden utvecklar nya kooperativa hyresrättslösningar. Den kooperativa hyresrätten lämpar sig väl för byggande och förvaltning av bostäder med någon bestämd inriktning eller kategori t.ex. seniorboende eller kollektivt hus. Svenska Bostäder har t.ex. prövat formen för en mindre grupp radhus med ett visst inslag av självbyggeri. I det projektet har den kooperativa hyresrätten med upplåtelseavtal och förvaltningsavtal i stort fungerat väl. I Svenska Bostäders decentraliserade organisation har det varit en del problem med att från den lokala förvaltningens sida följa upp alla delar av avtalen, bl.a. har debitering av värme släpat efter under några år. Dessa problem beror inte på upplåtelseformen som sådan utan på att dessa radhus är en mycket liten del av bolagets hela verksamhet och att administrativa system för förvaltningen av den kooperativa hyresrätten inte byggts upp.

Ett problem med den kooperativa hyresrätten kan vara förmedlingen av lägenheterna. Detta kan lösas på flera sätt. Ibland kan man välja att den kooperativa föreningen skall sköta förmedlingen med en egen kö o.s.v. Svenska Bostäders uppfattning är att alla bolagets lägenheter skall anvisas av Bostadsförmedlingen eller genom vår interna kö på samma villkor oavsett upplåtelseform. Att ombilda befintliga hyresrätter i Svenska Bostäders bestånd är inget vi förordar. Bolaget arbetar på andra sätt mycket aktivt med inflytandefrågor för hyresgästerna och vi ser därför ingen anledning att låsa fast formerna för inflytande och ansvar för de boende genom ombildning av hyresrätter till kooperativ hyresrätt. Kan man genom kooperativa hyresrätt med de möjligheter upplåtelseformen ger till kontantinsatser från hyresgästerna underlätta de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter så är vi i princip positiva till detta. Vi kan dock se en fara i att en satsning på kooperativ hyresrätt från stadens sida kan göra det än svårare för oss att nå våra mål för produktion av nya bostäder med hyresrätt. Vi motsätter oss således motionens förslag att staden i markanvisningar och planering förstärker de kooperativa hyresrätternas andel av bostadsbeståndet om det sker på bekostnad av de traditionella hyresrätterna. Det i motionen föreslagna uppdraget för kommunens allmännyttiga bolag att ta fram en strategisk plan för byggande och bildandet av kooperativa hyresrätter är det i dagsläget svårt för bolaget att ta på sig. Svenska Bostäder är just nu starkt engagerade i andra stora utvecklingsprojekt såsom Järvalyftet, bredbandsutbyggnaden samt av en omfattande nyproduktion. Det finns helt enkelt inga tillgängliga personella eller andra resurser i bolaget för att nu arbeta med även denna fråga.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Mirja Räihä Järvinen m fl (s) och ledamoten Emilia Hagberg (mp) föreslog följa att nämnden bifaller motionen samt föreslår följande

Den kooperativa hyresrätten har flera fördelar. Den skulle kunna bidra till ökad mångfald på Stockholms bostadsmarknad. Den kan potentiellt, som 8KB, utgöra en allmännyttigt bolag som inte förvaltas enligt samma principer som nuvarande kommunala bostadsbolag. Det är riktigt att de experiment som hittills gjorts inte hävdats sig på sikt, utan omvandlats. Det är dock något de delar med de kollektivhus som byggts. En anledning till detta är att dessa experiment varit så små att de inte kunnat hävda sig eller har påverkat den bostadsmarknad de introducerats på. De som har sökt sig till dessa hus har ofta valt dem av andra skäl än att de eftersträvat just detta boende. När sedan tiden gått har de velat använd det värde bostaden motsvarar för en bostadskarriär. Inom SKB, som är en stor och etablerad aktör, har dessa problem inte uppstått.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (v) föreslog att nämnden bifaller motionen.

Ersätтарыttrande gjordes av Torkel Tigerschiöld (mp) som instämmer i förslaget från (s) och (mp).

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Teres Lindberg (s), Arhe Hamednaca (s), Hasan Dölek (s), Anette Höljer (s) och Maria Hannäs (v) som föreslog att stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla motionen samt att därutöver anför följande:

Blandade upplåtelseformer är en förutsättning för ett levande Stockholm där fler än de med mycket pengar kan efterfråga bostäder. Det kanske viktigaste instrumentet är markanvisningspolicyn som idag inte uttrycker någon annan vilja än att håva in så mycket pengar som möjligt till staden. Den borde i stället vara inriktad på kvalitet och eftersträva blandade upplåtelseformer, alltså även kooperativa hyresrätter. En förändrad markanvisningspolicy borde också uppmuntra del fler aktörer bland de kooperativa hyresrätterna. Även stadens egna bolag borde kunna spela en roll här och agera föregångare gentemot privata aktörer.

Reservation anfördes av Cecilia Obermüller (mp), som föreslog att stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla motionen samt att därutöver anförda följande:

Motionen är viktig och mycket välformulerad. Staden behöver satsa mer på kooperativa hyresrätter. Familjebostäder ska bli pilotbolag för kooperativa hyresrätter vilket är utmärkt. Vid varje erbjudande om försäljning till bostadsrättsförening ska i första hand ges ett erbjudande om att bilda kooperativ hyresrätt.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Abebe Hailu m.fl. (s) och Levent Özkan (mp) enligt följande

Att stödja motionen samt att därutöver anförda följande Vi socialdemokrater och miljöpartiet förespråkar att det i stadsdelarna finns bostäder med olika upplåtelseformer. Härigenom får de boende en större valfrihet vid beslut om boendet. För att möta behovet av lägenheter med hyror som bl a unga och personer med låga inkomster kan efterfråga behöver nya finansieringsformer utvecklas.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Särskilt uttalande gjordes av Liliane Svensson (s), Margareta Johansson (v) samt ledamoten Rebwar Hassan (mp) enligt följande

Motionen tar upp den för oss alla så viktiga bostadsfrågan. Hur ska en framtida bostadsförsörjning se ut? Det är viktigt med mångfald, så att olika behov och smakriktningar kan tillfredställas. Men, med den utveckling som bostadsmarknaden fått, så kommer det att bli svårt för många att få en bostad till rimligt pris Det ska inte bara vara de som har en tjock plånbok, som ska ha rätt till en bra bostad. För många är det också en idé, att hålla nere hyreskostnaden genom, att själva stå för skötsel av vissa förekommande göromål i fastigheten. Därför tycker vi socialdemokrater i Skärholmen, att detta är en utmärkt lösning för många och det bör snarast påbörjas. Detta innebär naturligtvis, att vårt krav på ökat bostadsbyggande överhuvudtaget och satsning på allmännyttan är lika angeläget som tidigare. Det är också viktigt, att bygga så effektivt, att hyreskostnaderna kan hållas nere.

Älvsjö stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Majvi Andersson m fl (s), Maj-Len Eklund (v) och Kenneth Rönnquist (mp) enligt följande

Nämnden föreslås bifalla motionen.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2008:9

2008:9

**Motion av Tomas Rudin och Bengt Sandberg (båda s)
om fler kooperativa hyresrätter som komplement till
allmännyttan**

Dnr 316-397/2008

Bostadsmarknaden i Stockholm är på väg att bli en bytesmarknad för rika. Unga, vanliga löntagare och äldre utan eget kapital trängs undan och får dessutom allt svårare att komma in på bostadsmarknaden då hyresrätterna blir allt färre.

De bosparformer som utvecklats i bostadsrättsorganisationer som HSB, Riksbyggen eller liknande alternativ har fungerat som en möjlig väg för löntagare att skaffa sig ett boende i nyproduktion. Men i Stockholm är det inte längre trovärdigt att ett månatligt sparande för en vanlig löntagare räcker till insatsen i nyproduktion. Insatserna i nyproduktion har blivit så höga att de förutsätter att den bostadssparande har ett stort eget kapital för att boendekostnaden ska bli rimlig. Härmed är det inte längre möjligt för barnfamiljer att spara ihop till sina barns insatser för att förbereda dem för inträdet på bostadsmarknaden.

Allmännyttan har som idé att tillhandahålla goda bostäder till alla, oavsett inkomstnivå. Kommunens intressen som ägare av allmännyttans bolag sammanfaller här med vad större delen av stockholmarna vill. De senaste årens utförsäljningar av kommunal allmännytta men även ombildningar av det privata fastighetsbeståndet av hyresrätter har inneburit att en allt större del av bostadsmarknaden blir föremål för den fria bostadsmarknadens prisbildning.

För att möta medborgarnas behov av bostäder till rimliga priser bör kommunen utveckla fler sätt att bygga och äga bostäder så att medborgare i normala inkomstkick kan efterfråga boende i Stockholm. En verksamhet som har utvecklats över lång tid i staden är SKB. Som upplåtelseform är den

kooperativa hyresrätten ett väl fungerande alternativ som borde få mer utrymme att expandera i stadens markanvisningar.

Familjebostäder har sedan några år tillbaka prövat att starta några projekt med kooperativ hyresrätt. Kvarteret Färdknäppen vid södra station och kvarteret Sockenstämman i Skarpnäck är två sådana lyckade projekt där kooperativa hyresrätter kommit till på initiativ av Familjebostäder. Projekten har varit lyckade både när det gäller att skapa bostäder med boendeflytande men även när det gäller att utveckla allmännyttan som bostadsbyggare av nya bostadsformer.

För att öka mångfalden av upplåtelseformer i Stockholm borde staden ta initiativ till att utveckla fler varianter av bolag/föreningar som kan utveckla den kooperativa hyresrätten som boendeform. Vi tror att Stockholms kommun kan gå före andra aktörer och möta behoven på bostadsmarknaden men nya moderna lösningar som sedan kan tas efter av andra.

Kooperativ hyresrätt en modern idé

Det finns idag ett 100-tal kooperativa hyresrättsföreningar registrerade på Bolagsverket. En del av dessa härrör från den försöksperiod som varade från 1987 till 2000. För att omfattas av den nya lagen om kooperativ hyresrätt som antogs av en enig riksdag 2002, måste dessa vara nyregistrerade efter den 1 april 2002. Under försöksperioden bildade bl a Riksbyggen 17 kooperativa hyresrättsföreningar, framförallt på västkusten. Av dessa finns 11 kvar i bolagsregistret. Samtliga dessa föreningar tillkom under början av 1990-talet som ett sätt att hålla igång bostadsproduktion under de inledande krisåren. De fick samtliga en inriktning på äldreboende. Vissa fungerar idag som särskilda boenden med mycket litet inflytande från de boende. Idén var således rent affärsmässig, sett ur Riksbyggens perspektiv.

Sveriges ledande expert på kooperativa hyresrätter, Lars Malmberg, har på uppdrag av Boverket utrett hur den kooperativa hyresrättens möjligheter skulle kunna utvecklas. Rapporten, som lämnades till den dåvarande s-regeringen i mars 2005, pekade ut 5 utvecklingsområden, där den kooperativa hyresrätten skulle kunna fylla de behov och utmaningar framtidsanalysen pekar på:

1. Seniorboenden. Allt fler väljer att inte skjuta till hela sitt kapital från villaförsäljningen i en nybyggd bostadsrätt som kostar lika mycket som villan och till högre månadskostnader, utan ser den kooperativa hyresrätten som ett intressant alternativ. (Se t ex www.seniorforum.se)

2. Ombildningar av befintliga hyresrätter för att stärka den sociala integrationen, företrädesvis i miljonprogramsområden. (Ex kv Krönet, MKB i Malmö)
3. Nyproduktion. Utan kvarvarande investerings- och stimulansbidrag byggs idag i praktiken väldigt få hyresrätter. Allt fler allmännyttor bygger sina hyresrätter med kooperativ hyresrätt för att få en nödvändig medfinansiering, och samtidigt utveckla hyresrättens boinflytande, (t ex FÖRBO, Familjebostäder mfl.) Allt fler grupper sluter sig även samman och tar saken i egna händer och vill bygga sitt eget framtidsboende. Se t ex www.BoAktivLandgången.se
4. Social gemenskap och ökad trygghet. Ombildningar av befintliga hyresrätter gynnar i första hand kvinnors (och ensamstående med barn) ställning och vardagssituation ute i bostadsområdena. (Se Boverkets rapport)
5. Utförsäljning av allmännyttan. Som ett alternativ till större privata bostadsbolag som i första hand ser sitt fastighetsbestånd som en kortsiktig investering, skulle de boende själva kunna överta det bestämmande inflytandet över sitt boende genom förvärv av de hus de bor i.

I en undersökning utförd av institutet för bostadsforskning (IBF) 2004, föredrog drygt 60 % av alla hushåll i landet den kooperativa hyresrätten, antingen enligt hyresmodell eller ägarmodell, på frågan ”om du fritt får välja, vilken upplåtelseform föredrar du?”.

Den kooperativa hyresrätten framstår således som en boendeform som gynnar de som bor i den. Det var även den dåvarande regeringens avsikt, då lagen om kooperativ hyresrätt utformades. I prop.texten betonas t ex värdet av att med ökat inflytande och social gemenskap, ökar även trivseln, något som också tydligt kunde beläggas i IBF-undersökningen.

Genom att de boende i ökad utsträckning även kan påverka sina boendekostnader, så stärker detta det egna engagemanget och ansvarstagandet. Det är hyresgästerna själva som bestämmer vilken hyra de skall ta ut, grundat på föreningens självkostnader. Ju mer man hushållar med vatten- och värmekostnader, sköter utemiljö, städning och reparationer själva, desto lägre blir boendekostnaden. Detta är något som framför allt hyresgäster i hyresrätt är starkt missnöjda över att inte kunna få göra idag.

Till skillnad från bostadsrätten, finns det ingen fast koppling mellan andelsrätten och nyttjanderätten till en bostad. Det gör att föreningen kan ha fler medlemmar än vad det finns lägenheter i huset. SKB i Stockholm, har ca

7000 lägenheter och 80 000 medlemmar i kö. Lägenheterna ägs av föreningen (ägarmodell) eller av en extern hyresvärd då föreningen blockhyr huset (hyresmodell). Som medlem äger man således aldrig sin bostad, varför den heller inte kan pantsättas så som en bostadsrätt. Det finns därmed heller inget marknadsvärde för den enskilda lägenheten. Upplåtelseformen blir spekulationsfri. Den upplåtelseinsats man betalar vid en upplåtelse eller en överlåtelse, får man tillbaks till samma belopp när man flyttar. Man kan således inte riskera att förlora vid sjunkande konjunkturer, men heller inte göra vinst vid högkonjunktur.

Utifrån dessa unika villkor, där bostadsrättens inflytande kombineras med hyresrättens rörelsefrihet och minskat ekonomiskt risktagande, vill vi föreslå att Stockholms kommun startar upp fler bolag som kan utveckla nya boendeformer som kompletterar bostadsrätten. Fler aktörer som erbjuder olika varianter av kooperativa hyresrätter kan bli ett betydelsefullt komplement till dagens allmännyttiga bolag. Staden kan med sina allmännyttiga bolags kompetens starta och sedan knoppa av nya kooperativa aktörer som kan ta över befintliga hyresfastigheter som alternativ till utförsäljningar alternativt starta nyproduktion i nya bolagsformer för att bidra till mångfalden på bostadsmarknaden.

Vi föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar att

1. staden utvecklar nya kooperativa hyresrättslösningar i förenings eller bolagsform som kan agera aktörer på stockholms bostadsmarknad
2. ge de av stockholms kommun ägda allmännyttiga bolagen ges i uppdrag att ta fram en strategisk plan för byggande och bildande av kooperativa hyresrätter
3. staden i markanvisningar och planering förstärker de kooperativa hyresrätternas andel av bostadsbeståndet.

Stockholm den 11 februari 2008

Tomas Rudin

Bengt Sandberg