

den 24 januari 2010

SKB

Föreningsstämman 2010

Motion angående den kooperativa hyresrätten

På följande länk kan en diskussion i Stockholms stad läsas:

insyn.stockholm.se/insynTransFrameMain.aspx?id=4&nodeid=359681

Här är ett utdrag ur denna diskussion.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande 080918 Huvudsaklig lydelse.

I nedanstående text är fet stil införd av motionären och texten delvis språkligt redigerad.

Bakgrund

Efter 1987 års försökslagstiftning om kooperativ hyresrätt beslöt riksdagen att från och med 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 skall 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 stad har i flera sammanhang varit engagerad i kooperativ hyresrätt. Bland annat tillstyrkte staden flera kooperativa hyresrättsprojekt enligt 1987 års försökslagstiftning. Efter kommunfullmäktiges uppdrag, 1990 åt dåvarande fastighetsnämnden, utarbetades tillsammans med stadens tre bostadsbolag ett förslag om kooperativ hyresrätt inom bolagen. Då gjordes bland annat en genomgång av skattefrågorna vid kooperativ hyresrätt enligt försökslagstiftningen. Analysen visade på flera svår bemästrade 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 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 skattefällor 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 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 bland annat att kooperativ hyresrätt ska kunna spela en viktig roll när kommunala bostadsföretag säljer fastigheter. Förslagen rör skatte- och finansieringsfrågor med mera. 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 Familjebostädernas regi i kvarteren Färdsnäppen vid Södra Station och Sockenstämman i Skarpnäck kan diskuteras. Hos Familjebostäder finns bara den nyssnämnda nybildade kooperativa hyresrättsföreningen i Hammarby Sjöstad. Nästan alla, sedan 1987, tidigare bildade kooperativa hyresrättsföreningar i Stockholm synes numera 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 innan det är helt klarlagt att sådana föreningar har 1) alla de förutsättningar som krävs för att de ska kunna fungera på ett bra sätt och 2) det inte finns fällor 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 bland annat 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 17000 kronor per kvadratmeter. För en trea på 70 kvm blir det 1,2 miljoner kronor. Därtill kommer hyran på drygt 5000 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. **För det andra** 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. Detta 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.

Stadsbyggnadsnämnden

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

Exploateringskontorets analys och Stadsbyggnadsnämndens beslut visar på att kooperationen i sin nuvarande form och med den lagtext som finns är en usel affär för medlemmarna. Av denna anledning behöver vi som gillar devisen "Många hjälper Många" diskutera SKB:s framtida roll och funktion.

Föreslår därför att stämman beslutar

att styrelse och administration gemensamt utökar möjligheterna för diskussion medlemmarna emellan samt

att en av dessa möjligheter skall innebära att ett diskussionsforum installeras på SKB:s hemsida.