



17 oktober 2018

Näringsdepartementet
Diarienummer N2018/03415/SPN

Remissvar gällande Del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformer (SOU 2018:46)

Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) har tagit del av betänkandet *En utvecklad översiktsplanering, del 2: Kommunal reglering av upplåtelseformerna* och inkommer härmed med vår synpunkt på förslaget.

Om SKB- Stockholms Kooperativa Bostadsförening

SKB är en kooperativ hyresrättsförening med nästan 90 000 medlemmar. Med fler än 8 000 lägenheter i Stockholm och fem närliggande kommuner är SKB den största privata hyresrättsaktören i Stockholm. Föreningen bygger och förvaltar bostäder som hyrs ut till medlemmarna i form av kooperativa hyresrätter. SKB är i sin storlek och upplåtelseform, en unik verksamhet som skapar variation på bostadsmarknaden. Lägenheterna, uppförda från 1917 till idag, förmedlas efter turordningsprincip och den ekonomiska föreningen är öppen för alla. Vår ambition är att bygga 1000 lägenheter de närmsta 5 åren. Alla dessa i kooperativ hyresrättsform. Under SKBs 102-åriga historia har vi aldrig sålt en fastighet utan har kvar dem för evighetsförvaltning som kooperativa hyresrätter.

Upplåtelseformen Kooperativ hyresrätt

Kooperativa hyresrätter har en egen lagstiftning (LKH) Lagen om kooperativ hyresrätt 2002:93 i vilken verksamheten regleras. Precis som det föreskrivs i LKH 3§ så är en kooperativ hyresrättsförening en ekonomisk förening som har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med hyresrätt. Jordabalken 12 kap (Hyreslagen) tillämpas på kooperativ hyresrätt, med de undantag som följer av Lag om kooperativ hyresrätt. Kooperativ hyresrätt är därmed att jämställa med hyresrätt.

Kooperativa hyresrätters möjligheter att erhålla mark

Från SKBs bildande 1916 fram till dags dato så har alltid mark i kommunerna tilldelas alternativt förvärvat i den så kallade "hyresrättskvoten" och inte i den fria upplåtelseformen (läs bostadsrätt). Detta då hyressättningen i en kooperativ hyresrättsförening liknar den i vanlig hyresrätt och hyreskalkylen omöjliggörs i det fall att en kooperativ hyresrättsförening skall betala bostadsrättspriser på marken.

SKBs synpunkter på utredningsförslaget

I delbetänkande 2 föreslås det att kommunerna ska få möjlighet att reglera upplåtelseformen till att vara hyresrätt på mark som kommunen äger och som inte upplåts med tomträtt. SKB tycker att denna möjlighet för kommunerna i grunden är bra. Det finns ett behov för kommunerna att tillse att hyresrätter som byggs också förblir hyresrätter över



tid. Det är också viktigt för oss byggaktörer att vi vid ett markförvärv, som baseras på ett tävlingsförfarande på pris, utgår från samma förutsättningar. Det vill säga att de byggaktörer som är med och tävlar också har för avsikt att bibehålla bostäderna som hyresrätter över tid. Detta för att undvika att byggaktörer budar en prisnivå på mark som baseras på en kalkyl byggd på ombildning till tex. bostadsrätt över tid. Ett sådant förfarande utestänger långsiktiga hyresrättsaktörer som har för avsikt att bibehålla bostäderna i hyresrättsform.

SKB reagerar dock kraftigt på att man i utredningen undantar kooperativ hyresrätt från denna möjlighet för kommunerna till reglering av upplåtelseform. Skulle utredningsförslaget i sin nuvarande form gå igenom så skulle det innebära att kooperativa hyresrätter vid markförvärv är hänvisade till den så kallade "fria upplåtelseformen" vilken i realiteten innebär bostadsrätter och med det bostadsrättspriser på marken. Kooperativa hyresrätter kommer då som upplåtelseform att helt utestängas från marknaden vilket vi givetvis reagerar kraftigt mot. Detta då kooperativa hyresrätter är en form av hyresrätt både rättsligt och i praktiken och bör betraktas som hyresrätt.

SKBs förslag

SKB vill att man i förslaget till *Lag om kommunal reglering av bostäder med hyresrätt* lägger till om kooperativ hyresrätt i 1§. Förslagsvis enligt följande:

1§ *"En kommun får bestämma att bostadslägenheter bara får upplåtas med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt för mark....."*

samt att 4§ utgår i sin helhet.

Vänliga hälsningar
Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)

Eva Nordström
VD
eva.nordstrom@skb.org
08-704 6146