

Motion till riksdagen 2012/13:C441

av **Ulrika Karlsson i Uppsala (M)**

Utvecklad reform för ägarlägenheter

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte har använts för bostadsändamål, också ska kunna fungera som ägarlägenheter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som tar sin grund i hyressättning av småhus.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ombildning av upplåtelseformen till ägarlägenhet för det befintliga bostadsbeståndet.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av stämpelskatter, byggfelsförsäkring och skyddsregler i konsumenttjänstlagen för ägarlägenheter.

Motivering

Det är glädjande att det från och med den 1 april 2009 är möjligt att vid nyproduktion upprätta så kallade ägarlägenheter som bostadsform. Det är en ny upplåtelseform och tillåter ett enskilt ägande av en specifik lägenhet i en fastighet samt en gemensam förvaltning av en samfällighet. Tidigare ägde en medlem i en bostadsrättsförening endast en rätt till nyttjande av en lägenhet i föreningen. Ägarlägenheter möjliggör för människor att faktiskt äga sin lägenhet och är därmed ett komplement till befintliga upplåtelseformer. Att äga en ägarlägenhet kan jämföras med att äga ett hus. Genom införandet av ägarlägenheter ökar man bostadskonsuments valfrihet. En enskild hyresgäst tillåts i och med att ägarlägenheter införs att köpa sin lägenhet, samtidigt som grannarna fortsätter att vara hyresgäster och utan att en bostadsrättsförening måste bildas. Därtill kommer att ägarlägenheter, till skillnad från exempelvis

Fel! Okänt namn på

en bostadsrätt, ger högre grad av ägande. I ett system med ägarlägenheter äger den boende sin fysiska bostad liksom småhuset. Andra fördelar med ägarlägenheter är att exempelvis värme- och vattenförbrukningen för varje lägenhet i ett flerbostadshus kommer att kunna separeras. Detta skapar incitament för ett hushållande med energi som inte finns inom bostadsrättsföreningar där detta betalas gemensamt via föreningen.

Dock kvarstår vissa nackdelar med lagstiftningen för ägarlägenhet som bromsar genomslaget för boendeformen gentemot bostadsrätter. Bostadsrätter har en lägre stämpelskatteavgift och kan belånas utan stämpelskattekostnad. Bostadsrätter har även en lägre kommunal fastighetsavgift. Skyddsregler i konsumentjätstlagen vid uppförande av småhus är inte heller tillämpliga för ägarlägenheter. Byggeförsäkring är obligatoriskt men eftersom det inte finns någon lagstiftning som gäller för ägarlägenheter går den i praktiken inte att teckna. Detta behöver ses över för att ägarlägenheter ska bli en attraktiv boendeform. En översyn av dessa utmaningar för ägarlägenheter kan behövas för att villkoren för ägarformen ska anses gynnsam för köparen.

Ombildning av upplåtelseform för befintligt bostadsbestånd

Det finns många fördelar med den nya upplåtelseformen men viktigast är den ökade mångfalden. Det är viktigt att människor ges möjlighet att välja den boendeform som passar dem bäst. Den övervägande delen av flerbostadshusen som produceras idag består av bostadsrätter. Från och med maj 2009 till och med senaste årsskiftet har 550 ägarlägenheter registrerats i fastighetsregistret. Det är långt färre än regeringens ursprungliga gissning på mellan tretusen och femtusen per år.

Idag är ca 16 procent av alla bostäder bostadsrätter. Dessa är juridiskt endast lösöre som inte kan intecknas och inte kan få lagfart. En bostadsrättsinnehavare äger inte sin lägenhet; denne äger bara dispositionsrätten. I ett system med ägarlägenheter äger den boende sin fysiska bostad då den liksom småhuset är fast egendom. För banken har fast egendom större kreditvärde än lösöre, och ägaren kan därmed få lägre ränta. Dessutom har innehavaren av en ägarlägenhet ett tryggare ägande jämfört med en innehavare av en bostadsrätt. I en bostadsrättsförening kan en grannes ekonomiska situation förändra den ekonomiska bilden för alla andra medlemmar i föreningen. Om en medlem i en bostadsrättsförening kommer på obestånd och lämnar sin lägenhet tvingas bostadsrättsföreningen fördela kostnaden för denna lägenhet på övriga medlemmar. Med ägarlägenheter är detta inte möjligt då ägarens ekonomiska situation inte påverkar någon annan än ägaren själv. En ombildning av upplåtelseformen från bostadsrätt till ägar rätt stärker den enskilde. I den nya lagen är dock konstruktionen ägarlägenhet enbart avsedd för nyproduktion. Jag menar att även befintliga fastighetsbestånd av typen flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter, liksom hyresrätter i dag har möjlighet att ombildas till bostadsrätter. Regeringen har nyligen tillsatt en välkommen utredning (dir. 2012:44) som ska föreslå författningsändringar som behövs för att hyres-

lägenheter ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Utöver denna utredning behöver vi se över möjligheten att omvandla bostadsrätter till ägarlägenheter enligt ovan anförda argument.

Ägarlägenheter i befintligt bostadsbestånd vid tillbyggnad och ombyggnad

Det är viktigt att ge möjlighet för den enskilde att under förutsättningar som bäst passar denne få nyttja eller äga sitt boende. Ombildning till ägarlägenheter vid tillbyggnad och ombyggnad av befintliga byggnader som tidigare inte använts för bostadsändamål måste möjliggöras. I storstäder där efterfrågan på bostäder är hög kan tidigare kontorsbyggnader, som i dag kanske inte uppfyller de krav som marknaden ställer på ändamålsenliga kontorslokaler, göras om till ägarlägenheter ifall regelverket blir mer flexibelt. Det skulle gynna konsumenterna.

Hyreskontrakt och hyressättning med grund i småhuset

En av fördelarna med ägarlägenheter är att innehavaren av en ägarlägenhet får ett ökat självbestämmande som innebär att denne inte behöver tillstånd från annan för att hyra ut lägenheten. På så sätt kan antalet bostäder till uthyrning öka och fler bostadssökande ges en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Samma regler för hyressättning av ägarlägenheter måste gälla för dem som bor direkt på marken, det vill säga i småhus, som för dem som bor någon våning upp, det vill säga i ägarlägenhet. Hyreskontrakt för ägarlägenheter måste ta sin grund i hyressättning av småhus. Det är viktigt att upplåtelseformen ägarlägenhet i så stor utsträckning som möjligt likställs med att äga ett hus.

Regeringen har föreslagit en lagändring om en särskild regel för att hyressättningen ska medge att hyran alltid kan täcka innehavarens kostnader för bostaden. Detta gäller dock även bostadsrätter, villor och övriga boendeformer. Således varken gynnar eller stimulerar detta förslag äganderätter i förhållande till andra boendeformer. En skälig men högre hyressättning än enbart en kostnadstäckande sådan bör således övervägas för ägarlägenheter.

Reformen med att införa ägarlägenheter var viktig för att skapa en mångfald på bostadsmarknaden och öka valfriheten i bostadsformer. Genomslaget för ägarlägenheter har inte varit översvallande. Undersökningar har visat att den största bromsen för genomslaget av ägarlägenheter är just hyressättningsreglerna, den bristande kunskapen hos både byggföretagen och allmänheten samt bostadsrättens djupt rotade historia. Detta visar att reformen kan förbättras ytterligare för att skapa bättre förutsättningar för fler ägarlägenheter och en mer dynamisk bostadsmarknad.

Fel! Okänt namn på

Stockholm den 26 september 2012

Ulrika Karlsson i Uppsala (M)