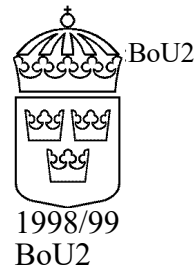


Bostadsutskottets betänkande

1998/99:BoU2

Kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter



Sammanfattning

Utskottet behandlar i detta betänkande motioner från den allmänna motions-tiden 1998, som gäller en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt, och införandet av ägarlägenheter som en ny upplåtelseform. Utskottet föreslår att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att den kooperativa hyresrätten skall permanentas som upplåtelseform. Utskottet anser dessutom att det finns bärande skäl för att överväga införandet av ägarlägenheter. Utskottet föreslår att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att det bör utarbetas förslag till hur upplåtelseformen bör regleras och att regeringen efter beredning bör återkomma till riksdagen i frågan.

Till utskottets betänkande har fogats en reservation (s och v) och ett särskilt yttrande (m).

Motionerna

1998/99:Bo209 av Knut Billing m.fl. (m) vari yrkas

16. att riksdagen hos regeringen begär förslag om införandet av ägarlägenheter i enlighet med vad som anförts i motionen.

1998/99:Bo237 av Ulla-Britt Hagström m.fl. (kd) vari yrkas

9. att riksdagen hos regeringen begär förslag till lag om s.k. ägarlägenheter.

1998/99:Bo404 av Agne Hansson och Rigmor Ahlstedt (c) vari yrkas

1. att riksdagen beslutar om förlängd giltighetstid för lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt till och med utgången av år 2000,

2. att riksdagen hos regeringen begär förslag med sikte på en permanentning av den kooperativa hyresrätten.

1998/99:Bo408 av Eva Arvidsson m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av en permanent lagstiftning vad gäller kooperativ hyresrätt.

1998/99:Bo409 av Inger Lundberg och Anita Johansson (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt enligt den s.k. arrendemodellen permanentas.

Lägenheter i ett flerbostadshus kan i Sverige upplåtas med antingen bostadsrätt eller hyresrätt. Anledningen till att det inte finns fler upplåtelseformer har vanligen angivits vara att något behov av fler upplåtelseformer inte finns samt att ytterligare sådana skulle verka förvirrande för bostadskonsumenten. Förutom bostadsrätt och hyresrätt förekommer vissa äldre upplåtelseformer som härrör från tiden före 1930 års bostadsrättslag (främst boföreningar som står bostadsrätten nära) och den kooperativa hyresrätt som bedrivits som en försöksverksamhet intill utgången av år 1998. Vissa andra typer av bostadsföretag förekommer också. Det gäller bl.a. bostadsaktiebolag, andelshus med lagfart och handelsbolag som bildats med tanke på att bereda ägaren bostad.

Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt innebär att en ekonomisk förening med hyresrätt upplåter bostadslägenheter till sina medlemmar. Det är fråga om särskilda hyresavtal som är fristående från andelsrätten i föreningen. Flyttar hyresgästen får han tillbaka sin insats men får inte ta ut någon ersättning för nyttjanderätten.

Den 1 januari 1987 trädde lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (försökslagen) i kraft. Genom lagen bemyndigades regeringen att försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i 1 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614) bedriva kooperativ hyresrätt. Avsikten med försökslagen var att pröva en självförvaltningsform för de boende inom hyresrättens ram. Lagen gav regeringen möjlighet att undanta försöksföreningarna från tillämpningen från vissa hyresrättsliga bestämmelser. Det gällde bl.a. hyreslagens bestämmelser om hyresvärdens underhållsskyldighet, upprustningsåläggande och hyresgästinflytande vid ombyggnad samt hyresförhandlingslagens bestämmelser.

Försökslagen har tillämpats för föreningar enligt två modeller, ägarmodellen och arrendemodellen. Ägarmodellen innebär att föreningen innehar den fastighet där den bedriver sin verksamhet med äganderätt. Tillämpas arrendemodellen förhyr föreningen hela eller delar av den fastighet medlemmarna bebor.

Försökslagen var en tidsbegränsad lagstiftning. Sedan dess giltighet förlängts flera gånger har den vid utgången av år 1998 upphört att gälla. De tillstånd som meddelats gäller även efter utgången av lagens giltighet.

År 1990 tillsattes en parlamentariskt sammansatt utredning för att utvärdera den pågående försöksverksamheten. En utvärdering skulle äga rum som sedan skulle ligga till grund för förslag till den lagstiftning som behövdes för att upplåtelseformen skulle permanentas. Sedan en ny regering tillträtt beslutade denna att lägga ned utredningen och föreslog för riksdagen att försökslagen skulle upphävas. Regeringen återkallade dock sitt förslag. Därefter förlängdes försökslagen två gånger med hänvisning till att frågan om en permanentning av upplåtelseformen bereddes inom Justitiedepartementet och ännu en gång i avvaktan på att en utvärdering av verksamheten skulle äga rum. I december 1994 gav regeringen Boverket i uppdrag att utvärdera den pågående försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt. Därefter förläng-

Boverkets utvärdering av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt publicerades i september 1996 (Boverkets rapport 1996:7). Verket konstaterade att försöksverksamheten hade fått en relativt liten omfattning och att många föreningar som fått tillstånd att bedriva verksamhet hade avvecklats eller övergått till bostadsrätt. Sammanlagt 75 föreningar hade fått tillstånd att delta i försöket, endast 63 hade kommit till stånd och av dessa fanns bara 43 kvar med sammanlagt 2 135 lägenheter. Det var främst föreningar som tillämpat den s.k. ägarmodellen som visat sig sårbara. Föreningar enligt arrendemodellen hade visat sig mer robusta. Verket uppmärksammade dock att försöksperioden hade sammanfallit med en utomordentligt turbulent period inom den svenska ekonomin och på bostadsmarknaden. Huvuddelen av lägenheterna i de kooperativa hyresrättsföreningarna hör till de s.k. krisårgångarna från slutet av 80-talet och början av 90-talet. Enligt verkets utvärdering fanns dock problem som föreföll vara av den karaktären att det handlade om brister i själva försöksverksamhetens utformning, vilket i sig inneburit att boendeformen inte fått en riktig chans. Avsaknaden av en permanent lagstiftning torde också ha spelat roll för intresset av upplåtelseformen.

Boverket ansåg att den kooperativa hyresrätten borde permanentas som upplåtelseform. Verket framhöll bl.a. följande. Boendeformen enligt arrendemodellen har öppnat vägen för s.k. boföreningar enligt en modell som utvecklats bland några av SABO:s medlemsföretag. Boföreningarna innebär större boendeinflytande för hyresgästerna än i vanlig hyresrätt och representerar en av flera vägar att utveckla boinflytande bland de kommunala bostadsföretagen. Kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen innebär en ännu större grad av boinflytande än arrendemodellen genom att föreningen som fastighetsägare har det fulla ekonomiska ansvaret. Boverket ansåg det viktigt att boinflytande uppmuntras och att detta argument väger tyngre än olägenheterna med en något ökad mångfald i fråga om boendeformer. Verket framhöll i sammanhanget att den kooperativa hyresrätten visat sig innebära fördelar vid vissa former av kategoriboende, särskilt vad gäller äldreboende med starkt inslag av service och vård men också vid kollektivhusboende.

Verkets positiva inställning till den kooperativa hyresrätten försågs dock med en reservation om att det inte kunde anses försvarligt att införa en permanent lagstiftning med de villkor som gällt under försöksperioden. Verket pekade på att lagstiftaren måste lösa problem som bl.a. gäller pantsättning, hyressättning och värdesäkring av insatserna, samt vissa skatterättsliga frågor. Verket ansåg också att det bör införas ett krav på ekonomisk plan efter mönster från bostadsrättslagen. Särskilt påpekades behovet av att upplåtelseformen får klara och rimliga villkor.

Förutom de kooperativa föreningar som bedriver verksamhet med tillstånd enligt försökslagen finns vissa andra sådana föreningar som bildades i början av 1900-talet. Störst och mest känd är Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Föreningen äger ett större fastighetsbestånd omfattande över 6 200 lägenheter. Föreningen har ca 62 500 medlemmar. SKB bedriver sin verksamhet med stöd av övergångsbestämmelser till bostadsrättslagen och ett antal undantag från hyreslagstiftningen. Boverket påpekade i sin rapport att

Ägarlägenheter

Ägandet av lägenheter i flerbostadshus har diskuterats i riksdagen sedan slutet av 1800-talet. I anslutning till utarbetandet av 1930 års bostadsrättslag utreddes behovet av ytterligare en upplåtelseform med möjlighet till direkt ägande. Det konstaterades då att äganderätt till lägenheter inte skulle medföra några fördelar som inte bostadsrätten hade och att nackdelarna var så betydande att en äganderättsform inte kunde förordas (SOU 1928:16 s. 11 och prop. 1930:65 s. 34). Genom SOU 1982:40 Ägarlägenheter framlades förslag till en särskild lag om ägarlägenheter och en därtill knuten lag om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom. Utgångspunkten för utredningen var att det så långt möjligt skulle råda likställighet mellan ägande av småhus och ägande av lägenheter i flerfamiljshus. Utredningen hade inte i uppdrag att göra några egna överväganden beträffande behovet av ägarlägenheter. Dess förslag fick ett blandat mottagande av remissinstanserna. Flertalet av dem ansåg att förslaget inte borde tas till utgångspunkt för en eventuell lagstiftning. Flera av instanserna avstyrkte eller ifrågasatte förslaget med motiveringen att upplåtelseformen bostadsrätt i allt väsentligt tillgodosåg de syften som hade förts fram för att införa ägarlägenheter.

Riksdagen har tidigare flera gånger tagit ställning till frågan om ägarlägenheter (senaste bet. 1997/98:BoU7). Särskilt bör nämnas lagutskottets ställningstagande i anledning av en motion om införande av ägarlägenheter som väcktes strax efter det att det ovan behandlade utredningsbetänkandet lagts fram (mot. 1982/83:362, bet. 1983/84:LU4). Utskottet ansåg att frågan om de bostadssociala effekterna inte hade belysts på ett sätt som gav anledning att ytterligare överväga ett system med ägarlägenheter och avstyrkte motionen redan med hänsyn till de bostadspolitiska konsekvenserna. Det framhölls också att införandet av ägarlägenheter skulle göra den fastighetsrättsliga lagstiftningen och regelsystemet i övrigt på bostadsområdet mer komplicerat utan att några egentliga fördelar för de boende skulle uppkomma. Utskottet ansåg att lagstiftningen beträffande bostadsrätter i allt väsentligt gav de boende samma fördelar som åberopats till stöd för införandet av ägarlägenheter.

I den inom Justitiedepartementet år 1994 upprättade promemorian Förstärkt bostadsrätt (Ds 1994:59) har anförts att det på några punkter föreligger väsentliga skillnader mellan bostadsrätter och ägarlägenheter. Det konstaterades att det inte finns fog för vad som anfördes under remissbehandlingen av betänkandet Ägarlägenheter om att bostadsrätten som upplåtelseform i allt väsentligt skulle tillgodose de syften som kunde motivera ett införande av ägarlägenheter (promemorian s. 33 f.). Tre väsentliga skillnader nämndes i promemorian. Det gällde lägenhetens värde som pant, lägenhetsinnehavarens ekonomiska oberoende i förhållande till övriga lägenhetsinnehavare och lägenhetsinnehavarens frihet att överlåta respektive hyra ut sin lägenhet. I promemorian lämnades förslag om en delvis ny upplåtelseform. Vid sidan av den traditionella bostadsrätten skulle införas en ny form av bostadsrätt, för-

stärkt bostadsrätt, som även benämndes en enklare modell av ägarlägenheter. Utmärkande för denna form är enligt promemorian följande. 1. Föreningen får inte ta upp lån, utan lånen tas upp av bostadsrättshavarna med säkerhet i bostadsrätterna. 2. En bostadsrättshavare skall ha en i princip obegränsad rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand. 3. Juridiska personer skall ha samma möjlighet som fysiska personer att bli medlemmar i föreningen. Förslaget berörde inte möjligheten att bilda traditionella bostadsrättsföreningar.

Promemorian Förstärkt bostadsrätt har inte lett till något regeringsförslag om lagstiftning.

År 1994 tillsattes en ny utredning om ägarlägenheter (dir. 1994:82). Den dåvarande regeringen ansåg att utredningsförslaget från år 1982 inte omedelbart kunde läggas till grund för lagstiftning. Efter regeringsskiftet samma år återkallades nyss nämnda utredningsuppdrag (dir. 1994:136). Regeringen uttalade att de nuvarande upplåtelseformerna ger stora möjligheter till valfrihet och att det inte finns något behov av att skapa vare sig ägarlägenheter eller förstärkt bostadsrätt. Den tillsatta utredningens uppdrag förändrades. Utredningen har avgivit betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) och i detta föreslås en ny typ av fastighetsindelning. Fastigheter skall kunna avgränsas mot varandra också genom horisontella gränser över eller under markytan. Enligt förslaget skall det bli möjligt att bilda en självständig fastighet av t.ex. ett våningsplan i en byggnad. Mot bakgrund av vad som anförts i utredningsdirektiven innehåller förslaget ett förbud mot att inrätta ägarlägenheter för bostadsändamål. Utredningsförslaget bereds nu inom Regeringskansliet.

Utskottet

Kooperativ hyresrätt

I tre motioner lämnas förslag som avser att den kooperativa hyresrätten skall permanentas som upplåtelseform. Det gäller motionerna 1998/99:Bo408 (s) och 1998/99:Bo404 (c) yrkande 2. Förslaget i motion 1998/99:Bo409 (s) är inskränkt till att gälla den kooperativa hyresrättsformen enligt den s.k. arrendemodellen. I c-motionens yrkande 1 föreslås förlängd giltighetstid av lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt t.o.m. utgången av år 2000.

Boinflytande har varit föremål för uppmärksamhet från lagstiftaren och bostadsmarknadens parter under en lång följd av år. En orsak till detta är naturligtvis att många boende funnit ett sådant inflytande angeläget eftersom det har många positiva effekter. Det möjliggör ett ökat engagemang och en ökad tillfredsställelse förutom att det vanligtvis leder till minskade utgifter för boendet. Som exempel på insatser från lagstiftarens sida kan från senare tid nämnas den lagstiftning som givit hyresgästerna ökat inflytande vid ombyggnad och möjligheter till att – enligt regelsystemet för de kollektiva hyresförhandlingarna – träffa avtal om självförvaltning. Bland de initiativ som kommer från marknaden märks de avtal som träffats mellan hyresmarknadens parter om ökat boinflytande, bl.a. hyresgäststyrt underhåll och självförvaltning.

Ett viktigt syfte för lagstiftaren är att tillgodose olika behov och önskemål bland de boende. Olika upplåtelseformer har därför sitt berättigande. Mångfalden gynnar de boende och samhället.

I linje med boinflytande- och självförvaltningsavtalen inom den vanliga hyresrättens ram står den kooperativa hyresrätten som drivs enligt arrendemodellen. Hyresgästerna tar i dessa projekt ett ökat ansvar och en ökad delaktighet i förvaltningen av det hus de bebor. Den kooperativa hyresrätten ersätter inte den traditionella hyresrätten och det boinflytande som utvecklats inom ramen för denna upplåtelseform, men den möjliggör för de hyresgäster och hyresvärdar som ser den som en fördel ett alternativ för ett ökat inflytande. Ansvarstagandet vilar inte fullt ut på de boende utan de kan förvänta sig intresse, råd och stöd av fastighetsägaren. Ur en ekonomisk synvinkel förutsätter upplåtelseformen inte något större kapital hos de boende. Den kooperativa hyresrätten enligt arrendemodellen har alltså många goda skäl för sig.

Bostadsrätten erbjuder vissa fördelar men innebär också vissa risker. De höga överlåtelsepriserna i många områden stänger dessutom ute många från möjligheten att skaffa sig en bostadsrättslägenhet. Bostadsrätten är en äganderättsform som kännetecknas av att den är fritt överlåtbar; den kan i princip överlåtas till vem som helst och till vilket pris som helst. Enligt utskottets mening bör det vid sidan av denna äganderättsform finnas en spekulationsfri äganderättsform. Vad utskottet nu anfört talar för att även kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen bör ges en permanent ställning som upplåtelseform. Lika starkt talar upplåtelseformens lämplighet för vissa former av kategori-boende. Särskilda överväganden kan behöva göras vad gäller hyresgästernas möjligheter att omsätta sina kooperativa hyresrätter till kapital t.ex. genom en ombildning till bostadsrätt.

Bland de ägarföreningar som bildades enligt försökslagens bestämmelser bedriver i allt väsentligt endast föreningar med kategori-boende fortfarande verksamhet som kooperativ hyresrätt. Behovet av upplåtelseformen skulle därför från vissa utgångspunkter kunna ifrågasättas. Försöksverksamheten har dock drivits under en period då bygg- och bostadsmarknaden varit mycket turbulent. Försöksföreningarna har därför varit utsatta för mycket starka påfrestningar. Boverkets utvärdering anger också detta som en trolig förklaring till att så många av ägarföreningarna upphört med sin verksamhet. De stora fördelarna med ett boende inom en kooperativ förening tar också många år att nå. De avbetalningar som föreningsmedlemmarna gör på föreningens skulder kommer ju de boende successivt till godo genom sjunkande kapitalkostnader. Först efter en relativt lång tid kommer de rent ekonomiska fördelarna med detta boende att spela en särskild roll.

Sammantaget anser utskottet att skälen för en permanent lagstiftning om den kooperativa hyresrätten talar för att en sådan lagstiftning bör införas. Den bör avse både den s.k. arrendemodellen och ägarmodellen. Det bör överlåtas på regeringen att se till att ett förslag till lagstiftning arbetas fram. Regeringen bör därefter återkomma till riksdagen med förslag till en permanent lagstiftning om den kooperativa hyresrätten. Boverkets utvärdering och synpunkter bör beaktas vid de överväganden som görs. Övervägandena bör

också avse en möjlighet för de äldre kooperativa hyresrättsföreningarna att inordna sig under de permanenta regler som skall gälla.

Riksdagen bör med anledning av motionerna 1998/99:Bo408 (s), 1998/99:Bo409 (s) och 1998/99:Bo404 (c) yrkande 2 om *kooperativ hyresrätt* som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anför.

Av Boverkets rapport om den kooperativa hyresrätten framgår att de villkor som gällt för försöksföreningarna varit bristfälliga i vissa avseenden. Redan mot denna bakgrund anser utskottet att det inte finns skäl att nya föreningar skall drivas enligt de regler som gällt för försöksföreningarna. I detta sammanhang vill utskottet uppmärksamma att det kan finnas ett lagstiftningsbehov för att regeringen i olika avseenden skall kunna förändra redan givna tillstånd. Utskottet anser sig kunna utgå från att regeringen ägnar denna fråga uppmärksamhet.

Utskottet avstyrker med det anförda motion 1998/99:Bo404 (c) yrkande 1 om *förlängd giltighetstid för försökslagen*.

Ägarlägenheter

I två motioner föreslås att ägarlägenheter skall införas. Det sker i motionerna 1998/99:Bo209 (m) yrkande 16 och 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 9. I den förstnämnda motionen preciseras förslaget att avse ett individuellt ägande av lägenheterna på samma sätt som gäller för egna hem med en samfällighetsförening som har ansvar för de gemensamma funktionerna. Vidare anges att ett strikt ägaransvar skall gälla för kostnaderna med möjlighet till fullt ränteadrag på samma sätt som gäller egna hem. Den nya upplåtelseformen bör enligt motionen införas snarast.

Ett ökat inflytande över den egna bostaden är ett centralt tema i bostadspolitiken. Avsikten är att skapa ett ökat engagemang och en större tillfredsställelse för den enskilde när det gäller hans eller hennes boende. Det har betydelse ur många synvinklar; bl.a. kan det vara ett verksamt medel att möta de problem som är förknippade med den tilltagande segregationen.

Lagstiftaren har försökt underlätta förutsättningarna för boinflytandet på hyresrättsens område, senast då hyresförhandlingslagen och skattelagstiftningen ändrades för att möjliggöra kollektiva avtal om s.k. självförvaltning. Lagstiftaren har också tillagt de enskilda hyresgästerna lagliga rättigheter att bestämma över sina lägenheter i olika avseenden. Det gäller t.ex. rätten för hyresgästerna att vidta åtgärder i den egna lägenheten och deras rätt till inflytande över ombyggnadsåtgärder som vidtas av hyresvärden. Genom bostadsrättsinstitutet har tillskapats en boendeform som ger de boende ett stort inflytande med äganderätten som grund.

Vid diskussioner om hur inflytandet för de boende skall kunna ökas och förbättras måste enligt utskottets mening flera vägar prövas. Utgångspunkten måste vara att olika former för inflytande passar olika individer mer eller mindre bra. De olika formerna är också samhällsnyttiga på skilda sätt. Utskottet har tidigare i detta betänkande föreslagit att riksdagen som sin mening skall ge regeringen till känna att en permanent lagstiftning om den kooperativa hyresrätten skall införas, omfattande både den s.k. arrendemodellen och

ägarmodellen. Utskottet har också pekat på boinflytandet för hyresgäster och bostadsrättshavare.

Kännetecknande för bostadsrätten, sådan vi känner den i Sverige, är att det ekonomiska företaget en bostadsrättsförening innebär grundar sig på gemensamma åtaganden. Visserligen betalas individuella insatser och överlåtelseersättningar men föreningens möjligheter att ta upp lån och pantsätta föreningens fastighet är centrala verktyg för dess verksamhet. För många framstår detta gemensamma ansvar som en utmärkt samverkansform för boendet i flerfamiljshus. Andra åter söker en mer individualistiskt präglad form där villkoren för ägandet av ett eget hem är en bättre modell. Särskilt gäller detta för frågor om finansieringen av bostaden. Som en fördel framstår att kreditgivning och beskattning kan ske på samma villkor som gäller för en villafastighet. Någon sådan upplåtelseform – ägarlägenheter – finns inte i dag. I ett inledande avsnitt av detta betänkande har en redogörelse lämnats över de tidigare överväganden som skett beträffande ägarlägenheter.

Utskottet anser det viktigt att genom flera vägar öka möjligheterna för människorna till inflytande över den egna bostaden, oavsett om det gäller en hyrd eller ägd bostad och oavsett om det sker i gemensamma eller individuella former. Enligt utskottets mening finns det bärande skäl att därför också överväga införandet av ägarlägenheter i syfte att tillgodose olika behov och önskemål bland de boende. Något slutligt ställningstagande till den nya upplåtelseformen kan enligt utskottets mening inte komma i fråga förrän det är möjligt att bedöma hur den närmare skall utformas. Utskottet anser därför att det bör utarbetas ett fullständig förslag till hur upplåtelseformen skall regleras. Utredningsarbetet bör ankomma på regeringen som efter remissbehandling av förslaget bör återkomma till riksdagen i frågan.

Riksdagen bör med anledning av motionerna 1998/99:Bo209 (m) yrkande 16 och 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 9 om *ägarlägenheter* ge regeringen till känna vad utskottet anför.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *kooperativ hyresrätt*
att riksdagen med anledning av motionerna 1998/99:Bo404 yrkande 2, 1998/99:Bo408 och 1998/99:Bo409 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,
2. beträffande *förlängd giltighet av försökslagen*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo404 yrkande 1,
3. beträffande *ägarlägenheter*
att riksdagen med anledning av motionerna 1998/99:Bo209 yrkande 16 och 1998/99:Bo237 yrkande 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

res. (s, v)

Stockholm den 28 januari 1999

På bostadsutskottets vägnar

Lennart Nilsson

I beslutet har deltagit: Lennart Nilsson (s), Bengt-Ola Rytta (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Carina Moberg (s), Inga Berggren (m), Anders Ygeman (s), Sten Lundström (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Ahlstedt (c), Yvonne Ångström (fp), Carina Adolfsson (s) och Ewa Thalén Finné (m).

Reservation

Ägarlägenheter (mom. 3)

Lennart Nilsson (s), Bengt-Ola Rytta (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Carina Moberg (s), Anders Ygeman (s), Sten Lundström (v) och Carina Adolfsson (s) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med "Ett ökat" och på s. 8 slutar med "utskottet anfört" bort ha följande lydelse:

Frågan om ägarlägenheter har diskuterats under lång tid. En del oklarheter synes råda över den närmare innebörden av begreppet ägarlägenheter. Visserligen kan sägas att ägarlägenheternas förespråkare har det gemensamt att de önskar en annan juridisk form än ett indirekt gemensamt ägande av den egna bostaden vilket bostadsrättslagen erbjuder. De praktiska skillnaderna i förhållande till bostadsrätten som dessa förespråkare önskar torde i allt väsentligt kunna sammanfattas i fyra punkter.

1. Lägenhetsägarna skall själva svara för belåningen. Den juridiska person som skall ansvara för de gemensamma angelägenheterna skall inte vara tillåten att ta upp lån eller lämna säkerhet.

2. Lägenhetsägarna skall fritt kunna överlåta och upplåta lägenheten utan inblandning av övriga lägenhetsinnehavare.

3. Juridiska personer skall ha obegränsade möjligheter att förvärva och äga lägenheter.

4. Lägenhetsinnehavaren skall kunna erhålla lagfart på och inteckningar i sin lägenhet.

Syftet med ägarlägenheter sägs ofta vara att man önskar uppnå full likhet med de villkor som gäller för egna hem, särskilt vad gäller kredit- och pantvärdigheten. Det enklaste sättet att tillgodose de framställda önskemålen skulle vara att förändra bostadsrättslagen i de nämnda avseendena. Redan mot denna bakgrund finns det skäl att avstyrka motionerna om att införa en helt ny upplåtelseform.

Ett förslag som avsåg att ändra bostadsrättslagen på nyss sagt sätt har för inte så länge sedan varit ute på remiss (Ds 1994:59 Förstärkt bostadsrätt). En i det närmaste enig remisskär avstyrkte förslaget. Kritiken berörde nära nog samtliga de föreslagna förändringarna. Ett flertal nackdelar uppmärksammades. Det torde kunna hävdas att också ägarlägenheter som upplåtelseform därigenom avstyrkts, praktiskt sett, även om det skedde utan den överbyggnad som begreppet ägarlägenheter har.

Enligt utskottet finns det ur boendesynpunkt inga fördelar med ägarlägenheter som inte skulle kunna uppnås genom förändringar i bostadsrättslagen. Det finns däremot flera nackdelar i förhållande till bostadsrätten. Utskottet vill i detta sammanhang särskilt fästa uppmärksamheten på en grundläggande tanke bakom bostadsrättsinstitutet, nämligen att ägaren och brukaren i princip skall vara en och densamma. Bostadsrättshavarens särskilda intresse och omsorg för det hus han bor i är att härleda till brukandet av en lägenhet som han själv äger. Ett system med ägarlägenheter där en lägenhetsägare fritt kan upplåta lägenheten ”i andra hand” torde medföra att ett stort antal lägenheter skulle komma att bebos av andra än ägarna vilket skulle medföra negativa konsekvenser för övriga lägenhetsägare. ”Andrahandsupplåtelse” har dessutom andra negativa konsekvenser. Ett system med ägarlägenheter skulle uppmuntra förvärv av lägenheter som ren kapitalplacering vilket skulle motverka de sociala bostadspolitiska mål som sedan länge ställts upp och vunnit en bred anslutning. Därtill kommer att nackdelarna för hyresgästerna skulle vara uppenbara med hänsyn till de svårigheter som är förknippade med icke-professionella hyresvärdar.

Utskottet vill också något uppehålla sig vid ett annat problem, som gäller kapitalförsörjningen. När det krävs ett större kapitaltillskott, t.ex. vid en ombyggnad, förutsätter ägarlägenhetsformen att lägenhetsägarna själva står för tillskottet. En nödvändig ombyggnad kan fördröjas av att var och en av lägenhetsägarna själv måste skaffa fram kapital. För vissa lägenhetsägare kan det råda stora svårigheter att skaffa fram lån eller att ordna tillräckliga säkerheter. Dröjsmålen kan komma att dra med sig stora negativa ekonomiska och andra konsekvenser. För den som inte kan skaffa fram nödvändigt kapital kommer det inte att finnas någon annan utväg än att han tvingas flytta för att ersättas med någon mer kapitalstark person. Enligt utskottets mening kan sådana konsekvenser inte accepteras. En utväg ur detta skulle naturligtvis kunna vara att tillåta att lägenhetsägarna gemensamt får låna upp de medel som behövs, vilket förutsätter för lägenhetsägarna gemensamma pantsättningsmöjligheter. Med en sådan lösning skulle dock inte den av ägarlägenhetsförespråkarna anförda ökade kreditvärdigheten kunna uppnås. Man skulle dessutom vara tillbaka i en upplåtelseform som motsvarar bostadsrätten.

Enligt utskottets mening råder det sådana skillnader mellan att äga ett småhus och att äga en lägenhet i ett flerbostadshus att det inte går att jämföra dem i lagstiftningen så som motionärerna föreslår. Skillnaderna står främst att finna i att ett gemensamt och nära boende kräver samverkan och samförstånd mellan de boende. Det gäller särskilt reglerna om andrahandsuthyrning, om ansvaret för underhåll av gemensamma delar av huset, om beslutet om ekonomiska tillskott för den gemensamma verksamheten samt om

skuld- och pantsättning. Behov kan finnas att för bostadsrätternas vidkommande öka den ekonomiska stabiliteten för de boende och kreditgivarna. Denna omständighet kan emellertid enligt utskottets mening inte användas som ett argument för en ny upplåtelseform. Sammanfattningsvis och med hänvisning till vad som anförts anser utskottet att motionsförslagen om införandet av upplåtelseformen *ägarlägenheter* inte bör tillstyrkas. Utskottet avstyrker således motionerna 1998/99:Bo209 (m) yrkande 16 och 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 9.

dels att utskottets hemställan under 3 bort ha följande lydelse:

3. beträffande *ägarlägenheter*
att riksdagen avslår motionerna 1998/99:Bo209 yrkande 16 och 1998/99:Bo237 yrkande 9.

Särskilt yttrande

Breddat utbud av upplåtelseformer

Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m) anför:

Det övergripande målet för bostadspolitiken bör vara att de bostäder som finns på marknaden möter den efterfrågan som finns. Var och en skall kunna finna en lämplig bostad vad gäller storlek, standard, service och kostnader. Samma grundläggande målsättning bör också gälla upplåtelseformerna. Den enskilda människan skall kunna välja en upplåtelseform som svarar mot hans eller hennes önskemål och behov. Lagstiftaren bör därför ge utökade valmöjligheter i fråga om upplåtelseformerna snarare än att prioritera bland dem. Denna princip är så angelägen att den motiverar att ett breddat utbud av upplåtelseformer införs i syfte att tillgodose bostadskonsumenternas individbaserade val.

Sammanfattning.....	1
Motionerna	1
Bakgrund.....	2
Kooperativ hyresrätt.....	2
Ägarlägenheter	4
Utskottet.....	5
Kooperativ hyresrätt.....	5
Ägarlägenheter	7
Hemställen	8
Reservation	9
Ägarlägenheter (mom. 3) (s, v)	9
Särskilt yttrande.....	11
Breddat utbud av upplåtelseformer (m)	11