

Enskild motion

Motion till riksdagen 2017/18:374

av **Nina Lundström m.fl. (L)**

Ägarlägenheter

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av att sammanföra berörda lagstiftningar rörande ägarlägenheter till en lag och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att befintliga bostäder bör kunna ombildas till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av ändringar i hyreslagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fastighetsbildningslagen ska ändras där krav om minst tre bostadslägenheter ska avskaffas, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

Motivering

Den 1 maj 2009 infördes nya lagregler som möjliggjorde en ny boendeform ägarlägenheter i Sverige. I andra europeiska länder har olika former av lägenheter med äganderätt funnits under en längre tid. Det är också till skillnad från våra grannländer en sen reform på bostadsmarknaden. I Danmark har det varit tillåtet enligt lag att bilda ägarlägenhet sedan år 1966 och i Norge sedan år 1983. Norge och Danmark har kommit betydligt längre än Sverige när det gäller bildande av ägarlägenheter. Det har bildats i snitt 10 000 ägarlägenheter per år i Norge från 1960-talet. I Danmark har det bildats ungefär 6 500 ägarlägenheter per år från 1966 när ägarlägenheter introducerades som lägenhetsform. I Norge kan hyresfastigheter omvandlas till ägarlägenheter.

Det finns skillnader vad gäller bostadsrätt och ägarlägenhet men många aktörer på marknaden tycks uppfatta upplåtelseformerna som lika. Detta har påverkat möjligheten att bygga ägarlägenheter. Regelverken måste bli mer transparenta. Det är angeläget med tydlig reglering av bildande, upplåtelse av ägarlägenheter och förvaltning av gemensamma utrymmen. I Sverige finns inte en lag utan flera lagar som styr ägarlägenheter till skillnad från exempelvis våra nordiska grannländer.

En bostadsrättsinnehavare innehar en nyttjanderätt medan en ägarlägenhetsinnehavare har full äganderätt till lägenheten. Det innebär att en ägarlägenhet kan jämföras med ett vanligt radhus/småhus. Fördelarna med ägarlägenheter är just äganderätten. Detta medför att ägaren ska söka lagfart på förvärvet och också kan belåna ägarlägenheten. Det finns dock restriktioner gällande bildandet av ägarlägenheter. Det ska vara en sammanhållen enhet som innehåller minst tre ägarlägenhetsfastigheter och antingen vara nyproduktion eller att ett utrymme inte använts för bostäder de senaste åtta åren. Reglerna bör avskaffas. Det ska vara möjligt att bygga en ägarlägenhet eller ombilda befintliga bostäder till ägarlägenheter.

Den 1 februari 2013 började lagen om uthyrning av egen bostad att gälla. En ägare till en ägarlägenhet får hyra ut sin lägenhet utan att samfällighetsföreningens styrelse behöver godkänna det. Då ägarlägenheten ägs med full äganderätt hyrs en sådan lägenhet ut i första hand. Den osäkerhet som dock råder kring hyresregler för att hyra ut en ägarlägenhet måste bör förtydligas. Vid uthyrning av fler ägarlägenheter än en (1) inträder villkor som kopplas till näringsverksamhet. Detta hämmar utvecklingen av att till exempel bygga om ett småhus till tre ägarlägenheter. Lagstiftningen kring uthyrning av ägarlägenheter bör förenklas liksom även för uthyrning av en- och tvåfamiljshus.

Det behövs en översyn av reglerna för ägarlägenheter gällande stämpelskatten vid lagfart och uttag av pantbrev. Bostadsrätter har förmånligare villkor och kan belånas utan stämpelskattkostnad och har en lägre kommunal fastighetsavgift. Befintliga byggnader som tidigare inte använts för bostadsändamål bör kunna ombildas till ägarlägenheter. Varje ny bostad bör välkomnas på en krisande bostadsmarknad med hög efterfrågan på bostäder men litet utbud. Ägarlägenheter kan bidra till nya livsstilsboenden. Det behövs mer frihet på bostadsmarknaden.

Nina Lundström (L)

Birgitta Ohlsson (L)

Christina Örnebjär (L)