

## Motion till riksdagen 2013/14:C253

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 en översyn av stämpelskatter, byggfelsförsäkringen och skyddsregler i konsumenttjänstlagen när det gäller ägarlägenheter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att kunna ändra upplåtelseformen för bostäder och bostadsrätt till ägarlägenhet.
3. 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 som bostad, också ska kunna göras om till ägarlägenheter.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som har sin grund i hyressättning av småhus.

## Motivering

Det är glädjande att det från och med den 1 april 2009 är möjligt att vid nyproduktion upprätta så kallade ägarlägenheter som bostadsform. Tidigare har det endast varit möjligt att som medlem i en bostadsrättsförening endast äga rätt till nyttjande av en lägenhet i föreningen.

Med ägarlägenheten blir det således möjligt för människor att äga sin lägenhet samt att många som inte har möjlighet att köpa ett hus ändå kan komma att äga sin bostad.

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.

**Fel! Okänt namn på**

Dock kvarstår vissa nackdelar med lagstiftningen för ägarlägenhet som bromsar genomslaget för boendeformen gentemot bostadsrätter. Bostadsrätter har en lägre stämpelskattsavgift och kan belånas utan stämpelskattkostnad. Bostadsrätter har även en lägre kommunal fastighetsavgift. Skyddsregler i konsumenttjänstlagen 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

Att komplettera nuvarande boendeformer med möjligheten att ombilda sin bostadsrätt till ägarlägenhet berikar vårt nuvarande bostadsbestånd. Det vore synd att begränsa denna boendeform endast till dem som har möjlighet att köpa en nyproducerad bostad.

Idag är ca 16 procent av alla bostäder bostadsrätter. Juridiskt sett är dessa endast lösöre som inte kan in-tecknas och inte kan få lagfart. En bostadsrättsinnehavare äger inte sin lägenhet utan endast 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. En ombildning av upplåtelseformen från bostadsrätt till ägar rätt skulle således stärka bostadsrättsinnehavaren. I den nya lagen är dock konstruktionen ägarlägenhet enbart avsedd för nyproduktion.

Regeringen har nyligen tillsatt en välkommen utredning (dir. 2012:44) som ska föreslå författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter 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. Även 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 själv får bestämma om denne vill hyra ut lägenheten. Det innebär att denne inte behöver tillstånd från annan för att hyra ut lägenheten. Fler bostäder kan då komma att hyras ut varför fler bostadssökande ges en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Samma regler för hyressättning av ägarrätt 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.

Nya regler medger att hyran alltid kan täcka innehavarens kostnader för bostaden. Detta gäller dock även bostadsrätter, villor och övriga boendeformer. Det är ett bra steg på vägen, men det varken gynnar eller stimulerar äganderätter i förhållande till andra boendeformer. En skälig men högre hyressättning än enbart en kostnadstäckande sådan bör således övervägas för ägarlägenheter.

Genomslaget för ägarlägenheter har inte varit översvallande. Undersökningar har visat att orsaken till att intresset för ägarlägenheter inte varit så stort som förutspått 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.

Stockholm den 27 september 2013

*Ulrika Karlsson i Uppsala (M)*