

## Motion till riksdagen 2008/09:Sk425

av **Carina Moberg m.fl. (s)**

# Bostadsrätten som boendeform

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostadsrätten som upplåtelseform.

## Bostadsrätten

Bostadsrätten i den form vi känner den i dag uppstod i början av 1930-talet. Nu är cirka en femtedel av landets bostäder upplåtna med bostadsrätt, och det är den boendeform som ökar mest. De absolut flesta bostadsrätterna finns i flerbostadshus i städerna. Till bostadsrättens fördelar hör ett stort inflytande över den egna lägenheten och delaktighet i förvaltningen av föreningens fastighet. Till bostadsrättsboendet hör också ett ekonomiskt ansvar och engagemang dels med en egen insats, dels med gemensam finansiering i bostadsrättsföreningen. Den kooperativa formen ger också möjlighet till gemenskap och olika slag av aktiviteter vid sidan av den direkta fastighetsförvaltande uppgiften. Vi socialdemokrater är positiva till bostadsrätten som fyller en viktig funktion på bostadsmarknaden och i samhället. Det är angeläget att bostadsrätten kan utvecklas som boendeform också i framtiden.

## Ägarlägenheter och bostadsrätter

Med regeringens förslag om ägarlägenheter införs en ny form av boende i flerfamiljshus i Sverige. Avsikten är att skapa en boendeform i lägenhet i flerfamiljshus som juridiskt sett är så likt småhusboendet som möjligt. Det går emellertid inte att bortse från uppenbara praktiska skillnader mellan boende i fristående småhus och boende i lägenhet. Även om en lägenhet kan bilda egen fastighet kvarstår det faktum att den rent fysiskt är sammanbyggd och delar

## Fel! Okänt namn på

tekniska installationer med andra liknande fastigheter, kanske både uppåt, nedåt och åt sidorna. Det betyder att även om en ägarlägenhet i juridisk mening fungerar på samma sätt som en villafastighet kan den ändå inte användas lika oberoende av grannarna som en villa kan. Regeringen menar att en ägarlägenhet ger större möjligheter att själv bestämma över boendet än vad som är fallet med bostadsrätt. Det är ett förenklat resonemang som vi inte kan hålla med om. Vi menar att inflytandet över boendet i en ägarlägenhet är anorlunda än i bostadsrätt. Det gäller främst möjligheterna att hyra ut lägenheten till vem man vill, och i viss mån underhåll och ombyggnader i lägenheten, även om skillnaderna när det gäller det sistnämnda inte rimligen kan bli särskilt stora i praktiken. Ifråga om uthyrning betyder skillnaden samtidigt att övriga boende i huset får mindre möjlighet att ingripa vid störande verksamhet i någon lägenhet. Det finns också andra skillnader.

I en bostadsrättsförening äger föreningen hela fastigheten med hus och tillhörande mark. Lägenheterna upplåts med nyttjanderätt till medlemmarna. Förvaltningen av fastigheten och beslut i andra gemensamma frågor sker i föreningen. Föreningsformen ger en bas för aktiviteter och verksamhet de boende emellan som inte direkt gäller fastighetsförvaltning men som kan vara av stort värde för trivsel och trygghet. Enligt förslaget om ägarlägenheter ska det i ett hus med ägarlägenhetsfastigheter vara reglerat på lämpligt sätt hur gemensamma angelägenheter ska lösas. Det kommer sannolikt att ske genom en samfällighet som förvaltar gemensamma ytor, ledningar och andra tekniska installationer som betjänar flera ägarlägenheter. En sådan organisation ger inte alls samma naturliga möjligheter till gemenskap och delaktighet de boende emellan. Man kan säga att ägarlägenheter ger något större bestämmande över den egna lägenheten men mindre inflytande över boendet i en vidare mening. Vi har därför svårt att se några fördelar med ägarlägenheter ur ett boendeperspektiv.

## Ägarlägenheter gynnas på bekostnad av småhus och bostadsrätter

En väl fungerande bostadsmarknad som erbjuder verklig valfrihet förutsätter ett regelverk som är så neutralt som möjligt till de olika upplåtelseformerna. Med regeringens förslag till ägarlägenheter ges den boendeformen skattemässiga fördelar framför både bostadsrätt och småhus.

Ett syfte med regeringens förslag om ägarlägenheter är att skapa en boendeform i flerfamiljshus som i juridiskt hänseende är så likt att äga ett småhus som möjligt. Nuvarande fastighetsskatt, fastighetsavgift för småhus bygger på ett taxeringsvärde som utgår från marknadsvärdet vid en tänkt försäljning. För hyreshus beräknas taxeringsvärdet primärt efter hyresnivån, som i sin tur bygger på ett bruksvärde. För ägarlägenheter, som av regeringen beskrivs som "småhus på höjden", föreslås taxeringen ske på motsvarande sätt som för hyreshus trots att de ekonomiska förutsättningarna är helt olika. Ägarlägenheter får ett taxeringsvärde som motsvarar hyresvärdet för ägarlägenheterna.

**Fel! Okänt namn på**

Mycket talar för att det verkliga värdet kommer att vara betydligt högre. Ägarlägenheterna blir en typ av fastigheter som gynnas skattemässigt jämfört med småhus.

Vanligtvis sker finansieringen av en bostadsrättsförening dels genom att föreningen tar upp lån, dels genom att medlemmarna tillskjuter kapital i form av insatser. De som lånar till insatsen, vilket som bekant är mycket vanligt, får skattereduktion för räntekostnaden. Däremot får inte bostadsrättsföreningen någon sådan skattereduktion, eller annan form av kompensation, för sina räntekostnader. När det gäller ägarlägenheten blir situationen en annan. Där blir hela belåningen individuell och skattereduktionen beräknas därför på hela räntekostnaden. Ägarlägenheten gynnas framför bostadsrätten.

Vi menar att den finansieringsform som är vanlig för bostadsrätter har flera positiva egenskaper. Genom att en del av finansieringen av en ny bostadsrättsförening kan ske gemensamt i föreningen blir nivån på insatserna lägre än vad de hade blivit med en helt igenom individuell finansiering. I stället blir månadsavgiften högre, men det kan vara att föredra för hushåll som har svårt att låna mycket själv eller kanske inte vill skuldsätta sig alltför mycket. Enligt vår uppfattning gäller detta särskilt för unga på bostadsmarknaden. Det är olyckligt om konsumenterna på bostadsmarknaden i valet mellan bostadsrätt och ägarlägenhet styrs av reglerna om skattereduktion för räntekostnader.

Stockholm den 3 oktober 2008

*Carina Moberg (s)*

*Gunnar Sandberg (s)*

*Rose-Marie Carlsson (s)*

*Fredrik Lundh (s)*

*Christina Oskarsson (s)*

*Johan Löfstrand (s)*

*Eva Sonidsson (s)*