

Enskild motion

## Motion till riksdagen 2015/16:2295

av Ulrika Karlsson i Uppsala (M)

### Ägarlägenheter och bostadsmarknaden

---

#### Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av stämpelskatter, byggfelsförsäkringen och skyddsregler i konsumenttjänstlagen när det gäller ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kunna ändra upplåtelseformen för bostäder och bostadsrätt till ägarlägenhet och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det 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 och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som har sin grund i hyressättning av småhus och tillkännager detta för regeringen.

#### Motivering

Från och med den 1 april 2009 är det möjligt att vid nyproduktion upprätta ägarlägenheter som bostadsform. Tidigare kunde en medlem i en bostadsrättsförening endast äga rätt till nyttjande av en lägenhet i föreningen. Med ägarlägenheten blev det möjligt för människor att istället äga sin lägenhet på samma sätt som ett småhus.

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. Bygghörsförsäkring är obligatorisk, 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.

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.

I dag är ca 16 procent av alla bostäder bostadsrätter. Juridiskt sett är dessa endast lösöre som inte kan intecknas 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.

Det är viktigt att möjligheten finns för den enskilde att under de 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 kunna ombildas till ägarlägenheter. 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 gynnar konsumenterna.

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 ägar rätt 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 översvällande. 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.

*Ulrika Karlsson i Uppsala (M)*