



PM 2008:165 RV (Dnr 316-1184/2008)

## Ägarlägenheter

Remiss av PM från Justitiedepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på remissen om ägarlägenheter överlämnas och återopas denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

### *Ärendet*

Justitiedepartementet har upprättat en promemoria i form av ett utkast till lagrådsremiss. I denna föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att inrätta s.k. ägarlägenheter. Enligt förslaget ska en ägarlägenhet utgöra en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, avsedd att rymma endast en bostadslägenhet. Samma regler som för bildande och nyttjande av andra tredimensionella fastigheter föreslås i princip gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. En ägarlägenhet ska kunna hyras ut eller överlåtas utan några särskilda begränsningar. En förutsättning för att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas är enligt förslaget att det finns minst tre sammanhållna sådana fastigheter. I promemorian föreslås vidare att ägarlägenhetsfastigheter tills vidare ska kunna bildas endast vid nyproduktion. Vissa nya regler om rättsförhållandet mellan grannar föreslås. De nya reglerna innebär bland annat att en lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar ska kunna förläggas vid vite att upphöra med störningarna. Lagändringarna föreslås träda kraft den 1 april 2009.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har berett ärendet i samråd.

### *Mina synpunkter*

Jag välkomnar regeringens förslag att införa s.k. ägarlägenheter i nyproduktion. Ägarlägenheter är en upplåtelseform som skulle bidra till att vitalisera svensk bostadsmarknad i flera dimensioner. Införandet av ägarlägenheter skulle skapa ökade investeringar och ökad produktion av bostadslägenheter. Rörligheten på bostadsmarknaden kan öka och bostadsmarknaden får ett tillskott av både ägandebostäder och hyresbostäder. De nuvarande bostadsupplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och äganderätt är boendeformer som i många sammanhang är mycket lämpliga. Dock saknar den svenska bostadsmarknaden en upplåtelseform

som möjliggör för enskilda att äga en eller flera lägenheter som varaktigt kan hyras ut. Ägandelägenheter är en upplåtelseform som känns igen från den internationella bostadsmarknaden.

Det är nödvändigt att så snart som möjligt införa ägarlägenheter också i det befintliga beståndet. Bostadsområden med ett alltför ensidigt bestånd tenderar att ha sämre förutsättningar för integration än andra områden. Flera områden i Stockholm har för närvarande över 80 procent hyresfastigheter i sina bostadsområden. Att tillföra möjligheten för individer bosatta i sådana områden att äga sin bostad som en s.k. ägarlägenhet skulle sannolikt kunna bidra till stabilitet och integration i områden som i dagsläget präglas av omfattande genomströmning.

Stockholm den 13 augusti 2008

1. Som svar på remissen om ägarlägenheter överlämnas och återopas denna promemoria.
2. Protokollat i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

JOAKIM LARSSON

#### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Inbjudan till remissmöte över Justitiedepartementets promemoria om ägarlägenheter

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Roger Mogert* (s) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen beslut att

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Besvara remissen med nedanstående.
3. Därutöver anföra följande.

Frågan om ägarlägenheter bör behandlas utifrån bostadskonsumenternas behov. Sett från deras perspektiv och den allmänna samhällsnyttan är det svårt att finna positiva effekter med nuvarande förslag. Kravet på ägarlägenheter drivs hårt framförallt av relativt små intressegrupper, främst inom riskkapitalmarknaden. Att tillföra bostadsmarknaden en ny form av ägande, med tydliga inslag av ökade möjligheter till ekonomisk spekulation i enskilda individers behov av bostäder, bidrar till ett hårdare samhällsklimat och behov av ny lagstiftning och olika kommunala/statliga kontrollfunktioner för reglering och skydd av boendes rättigheter. Något som sannolikt bara bidrar till ytterligare inlåsnings effekter och trögheter på bostadsmarknaden. Dessutom riskerar ett system med ägarlägenheter, så som de hittills diskuterats, att skapa nya ekonomiska gråzoner som blir tillhåll för mer ljusskygga aktörer och underlättar ekonomisk brottslighet.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

Som svar på remissen om ägarlägenheter återopas vad som anförs i det följande:

Nya boendeformer bör utgöra komplement eller alternativ till de nuvarande. Förslaget om ägarlägenheter liknar i allt väsentligt en redan idag befintlig form av boende, nämligen bostadsrätten. Till skillnad mot den etablerade bostadsrättsformen erbjuder inte förslaget om ägarlägenheter lika väl definierade rättigheter och skyldigheter eller juridiska överväganden

Med ägarlägenheter öppnas möjligheten att äga flera lägenheter, vilket minskar rörligheten på bostadsmarknaden, inverkar negativt på hyresnivåerna och inbjuder till spekulation. Ägarlägenheter i Stockholm skulle utan tvekan ytterligare cementera segregationen och minska rörligheten mellan inner- och ytterstad.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Ägarlägenheter finns i våra nordiska grannländer och det finns ingen anledning att tro att det inte skulle fungera här. Det är dock svårt att överblicka konsekvenserna av ett införande. Det är mycket tveksamt om ägarlägenheter kommer att medföra att fler lägenheter finns på hyresmarknaden. Den viktigaste åtgärden för att säkerställa det är att se till att det byggs fler hyresrätter samt att inte ombildning sker i alltför hög omfattning.

## **Kommunstyrelsen**

**Reservation** anfördes *Tomas Rudin, Malte Sigemalm, Mirja Räihä Järvinen* (alla s) med hänvisning till reservation av (s) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (v) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Stefan Nilsson* och *Emilia Hagberg* (båda mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

Justitiedepartementet har upprättat en promemoria i form av ett utkast till lagrådsremiss. I denna föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att inrätta s.k. ägarlägenheter. Enligt förslaget ska en ägarlägenhet utgöra en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, avsedd att rymma endast en bostadslägenhet.

Samma regler som för bildande och nyttjande av andra tredimensionella fastigheter föreslås i princip gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. En ägarlägenhet ska kunna hyras ut eller överlåtas utan några särskilda begränsningar. En förutsättning för att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas är enligt förslaget att det finns minst tre sammanhållna sådana fastigheter. I promemorian föreslås vidare att ägarlägenhetsfastigheter tills vidare ska kunna bildas endast vid nyproduktion. Vissa nya regler om rättsförhållandet mellan grannar föreslås. De nya reglerna innebär bland annat att en lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar ska kunna förläggas vid vite att upphöra med störningarna. Lagändringarna föreslås träda kraft den 1 april 2009.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har berett ärendet i samråd.

### **Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB**

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** tjänsteutlåtanden daterat den 16 juni respektive 13 juni 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB konstaterar att om ägarlägenheter införs, tillförs bostadsmarknaden ytterligare en form för boende i flerbostadshus. Mångfalden i boendet kommer därmed att öka. Valfriheten i boendet för dem som väljer att köpa en ägarlägenhet kommer också att öka. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att det är viktigt att främja mångfald och valfrihet i boendet i syfte att tillgodose olika önskemål och prioriteringar.

I promemorian hänvisas till en utredning av Boverket om indikatorer för utvecklingen på bygg- bostads- och kreditmarknaden från mars 2008. Utredningen finner det för sannolikt att den totala produktionen av bostadslägenheter kommer att öka om ägarlägenheter som boendeform införs i Sverige. Det framkommer också att rörligheten på bostadsmarknaden borde öka med införandet av ägarlägenheter. Mot bakgrund av att Stockholmsregionen kommer att växa med cirka 1 miljon invånare fram till år 2030 och att bostadsmarknaden i regionen idag kännetecknas av stor tröghet välkomnar stadsledningskontoret konstruktiva initiativ att reformera lagregler som möjliggör högre bostadsproduktion och bättre rörlighet inom bostadssektorn.

Enligt förslaget ska den som äger en ägarlägenhet ha oinskränkt rätt att hyra ut denna. Detta får till följd att utbudet av tillgängliga bostäder att hyra ökar. Den 12 juni 2008 stod 234 870 människor i kö för ny bostad i Stockholms stads bostadsförmedling. Behovet av fler hyreslägenheter i huvudstaden är med andra ord stort.

I promemorian framgår det att ägarlägenheter endast ska kunna bildas i samband med nyproduktion. Det ska med andra ord inte vara tillåtet att bilda ägarlägenheter genom ombildning av hyresrätter, kooperativa hyresrätter eller bostadsrätter. Det konstateras att ägarlägenheter är en i Sverige oprövad boendeform och att de meningsskiljaktigheter som finns om

huruvida ägarlägenheter är en behövlig och lämplig boendeform talar för att gå försiktigt fram. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att promemorians ställningstagande i den delen präglas av en överdriven försiktighet. Vid bildandet av andra tredimensionella fastigheter prövas det om fastighetsbildningen innebär en långsiktigt hållbar förvaltningsenhet vilket borde vara fallet även i detta sammanhang. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att det redan från början ska vara tillåtet att bilda ägarlägenheter genom ombildning. På så sätt tilltar mångfalden på bostadsmarknaden i snabbare takt än om det rådande förslaget blir verklighet.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB ser positivt på att kravet på antal sammanhållna fastigheter, tre stycken, överensstämmer med kraven både avseende bostadsrättsombildningar och övriga tredimensionella fastighetsbildningar där en fastighet omfattar flera lägenheter.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2008 att

1. som svar på remissen åberopa exploateringskontorets tjänsteutlåtande, samt
2. att därutöver anföra följande

”Vi välkomnar regeringens förslag att införa s.k. ägarlägenheter i nyproduktion. Ägarlägenheter är en upplåtelseform som skulle bidra till att vitalisera svensk bostadsmarknad både genom ökade investeringar och en utökad hyresmarknad. De nuvarande bostadsupplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och äganderätt är boendeformer som i många sammanhang är mycket lämpliga. Dock saknar den svenska bostadsmarknaden en upplåtelseform som möjliggör för enskilda att äga en eller flera lägenheter som varaktigt kan hyras ut.

Det är nödvändigt att så snart som möjligt införa ägarlägenheter också i det befintliga beståndet. Bostadsområden med ett alltför ensidigt bestånd tenderar att ha sämre förutsättningar för integration än andra områden. Flera områden i Stockholm har för närvarande över 80 procent hyresfastigheter i sina bostadsområden. Att tillföra möjligheten för individer bosatta i sådana områden att äga sin bostad som en s.k. ägarlägenhet skulle sannolikt kunna bidra till stabilitet och integration i områden som i dagsläget präglas av omfattande genomströmning.

Vi är tveksamma till att förvärv av ägarlägenheter i uthyrningssyfte ska prövas enligt lagen om förvärv av hyresfastigheter m.m. Detta eftersom lagstiftningen är föråldrad och en praxis har utvecklats där prövningstillstånd påkallas utan egentlig saklig motivering och utan stöd i de intentioner lagstiftaren har haft. Det torde dessutom innebära en omfattande administrativ börda för kommunen att pröva ägarlägenhetsförvärv.”

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m fl (s) med hänvisning till kontorets förslag.

*Reservation* anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v), *bilaga 1*.

*Ersättningsutredning* gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 23 maj 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret vill i likhet med dåvarande gatu- och fastighetskontoret framhålla att ett införande av en helt ny bostadsform på den svenska bostadsmarknaden inte enbart är en fråga om fastighetstekniska frågeställningar, även om ändamålsenliga sådana lösningar givetvis är av avgörande betydelse för hur lyckosam en ny boendeform kan bli.

Kontoret understryker således vikten av att alla skattefrågor ges tillfredsställande lösningar innan ett system med ägarlägenheter införs. Särskilt måste undersökas och elimineras eventuella skattefallor för boende och föreningar, på samma sätt som gatu- och fastighetskontoret i samråd med stadsledningskontorets skatteexpertis tidigare krävt för bl.a. kooperativ hyresrätt (sedan 1991).

Det är därför mycket positivt att Justitiedepartementet konstaterar att förslagen i lagstiftningsärendet aktualiserar behovet av kompletterande ändringar i skattelagstiftningen. Chefen för Finansdepartementet uppges i juni 2007 ha gett en särskild utredare i uppdrag att utarbeta förslag till de kompletterande skatteregler som behövs för ägarlägenheter. En utgångspunkt för uppdraget sägs vara att det ska råda neutralitet i beskattningen mellan småhus och ägarlägenheter. Uppdraget beräknas bli klart under våren 2008.

Däremot framgår inte av Justitiedepartementets förslag hur bostadsfinansieringsförutsättningarna är tänkta att lösas. Också detta bör klarläggas innan ett system med ägarlägenheter införs.

Den närmare genomgången av alla de fastighetsrättsliga spörsmål som tas upp i promemorian får förutsättas i första hand göras av stadsbyggnadsnämnden och dess kontor som inom staden ansvarar för fastighetsbildningsfrågor.

Exploateringskontoret har för sin del följande kommentarer i de delar som närmast rör exploateringsnämndens ansvarsområden.

Utredningen föreslår att ägarlägenheter inte ska omfattas av bestämmelserna om kommunalt förköp. I det fall staden skulle ha behov att få rådighet över ett markområde bebyggt med ägarlägenheter torde enligt kontoret bestämmelserna om kommunalt förköp ha begränsad användning. Eventuella förvärv av ett större antal lägenheter kan sannolikt ske både snabbare och enklare på annat sätt.

Utredningen föreslår vidare att ägarlägenheter ska kunna hyras ut. Det bör därför övervägas om förvärv av ägarlägenheter, i de fall de inte är avsedda för köparens eget boende utan för uthyrning, ska prövas enligt lagen om förvärv av hyresfastigheter m.m. På så sätt kan man undvika att oseriösa hyresvärdar förvärvar ägarlägenheter för uthyrning.

Utredningen föreslår att det bör införas ett förbud mot att upplåta tomträtt i en ägarlägenhetsfastighet. Som skäl för detta har utredningen i huvudsak åberopat att en möjlighet till tomträttsupplåtelse motverkar tanken att ägarlägenheter ska ägas direkt av den som bor i lägenheten. En tomträttsinnehavare har i allt väsentligt samma rättigheter och skyldigheter som en lagfaren ägare och samma möjligheter att köpa, pantsätta och sälja tomträten.

Enligt lantmäteriverkets anvisningar till tredimensionell fastighetsbildning är det inte förbjudet att tillämpa tredimensionell fastighetsbildning på tomträter. Slutsatsen är dock att det endast bör vara tillåtet om fastigheterna (som då innehåller varsin del av ett byggnadsverk uppdelat med tredimensionell fastighetsbildning) antingen är äganderätter eller tomträter, dvs. att inte blanda upplåtelseformerna i ett och samma byggnadsverk.

Kontoret anser att ägarlägenheter bör jämföras med och hanteras på samma sätt som övriga 3D-fastigheter. Att upplåtelseformerna inte bör blandas innebär att det inte är ett fritt val för en enskild innehavare av en tredimensionell tomträtt att friköpa sin tomträtt om fastighetsägaren medverkar till detta. För att ett friköp ska kunna ske måste samtliga tomträttsinnehavare inom byggnadsverket medverka till detta och friköpa sina respektive tomträter, dvs.

antingen får samtliga friköpas eller samtliga kvarstå som tomträtter. Kontoret ställer sig dock bakom förslaget att inte tillåta tomträttsupplåtelse för ägarlägenheter så länge lagstiftningen inte tillåter blandade upplåtelseformer i ett och samma byggnadsverk. Om lagstiftningen i framtiden medger detta bör det bli möjligt att upplåta ägarlägenhetsfastigheter med tomträtt.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2008 att som svar på remissen återropa stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Mikael Söderlund (m), Abit Dundar (fp), Göran Oljeqvist (kd) och Maria Hannäs (v), att stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen återropa stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av vice ordförande Teres Lindberg (s), Gunni Ekdahl (s), Hassan Dölek (s) och Irja Tofvesson (s), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Cecilia Obermüller (mp), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 30 maj 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Med nuvarande lagstiftning saknas upplåtelseformen äganderätt till enstaka lägenhet i flerbostadshus. Förslaget om ägarlägenheter i flerbostadshus ökar därmed valfriheten i boendet, då det skapar en boendeform som motsvarar äganderätten i småhus. Det kan också jämfört med bostadsrätten innebära att lånevillkoren kan förbättras och att den boendes inflytande över lägenheten ytterligare förstärks. Möjlighet till fler intressenter i bostadsproduktionen kan innebära att byggandet av nya bostäder ökar. Påbyggnader och ombyggnader av befintliga hus underlättas.

Förslaget ökar möjligheten att blanda bostäder med olika upplåtelseformer i samma byggnad. Erfarenheten från t ex Finland talar för att det kan vara positivt för att motverka segregation.

Stadsbyggnadskontoret anser sammantaget att förslaget om ägarlägenheter är bra, då det skapar förutsättningar för en större variation i boendet.

## RESERVATIONER M.M.

### **Exploateringsnämnden**

*Reservation* anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) samt ett *ersättaryttrande* gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp), båda enligt följande:

Exploateringsnämnden beslutar

att delvis bifalla kontorets förslag,

att därutöver anför följande:

Ägarlägenheter finns i våra nordiska grannländer och det finns ingen anledning att tro att det inte skulle fungera här. Det är dock svårt att överblicka konsekvenserna av ett införande. Det är mycket tveksamt om ägarlägenheter kommer att medföra att fler lägenheter finns på hyresmarknaden. Den viktigaste åtgärden för att säkerställa det är att se till att det byggs fler hyresrätter samt att inte ombildning sker i alltför hög omfattning.

*Reservation* anfördes av tjänstgörande ersättaren Lotten von Hofsten (v) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

att avslå förslaget,

att därutöver anför följande:

Nya boendeformer bör utgöra komplement eller alternativ till de nuvarande. Förslaget om ägarlägenheter liknar i allt väsentligt en redan idag befintlig form av boende, nämligen bostadsrätten. Till skillnad mot den etablerade bostadsrättsformen erbjuder inte förslaget om ägarlägenheter lika väl definierade rättigheter och skyldigheter eller juridiska överväganden.

Med ägarlägenheter öppnas möjligheten att äga flera lägenheter, vilket minskar rörligheten på bostadsmarknaden, inverkar negativt på hyresnivåerna och inbjuder till spekulation. Ägarlägenheter i Stockholm skulle utan tvekan ytterligare cementera segregationen och minska rörligheten mellan inner- och ytterstad.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

*Reservation* anfördes av vice ordförande Teres Lindberg (s), Gunni Ekdahl (s), Hasan Dölek (s) och Irja Tofvesson (s) enligt följande

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att som svar på remissen anför följande:

Frågan om ägarlägenheter bör behandlas utifrån bostadskonsumenternas behov. Sett från deras perspektiv och den allmänna samhällsnyttan är det svårt att finna positiva effekter med nuvarande förslag. Kravet på ägarlägenheter drivs hårt framförallt av relativt små intressegrupper, främst inom riskkapitalmarknaden.

Att tillföra bostadsmarknaden en ny form av ägande, med tydliga inslag av ökade möjligheter till ekonomisk spekulation i enskilda individers behov av bostäder, bidrar till ett hårdare samhällsklimat och behov av ny lagstiftning och olika kommunala/statliga kontrollfunktioner



för reglering och skydd av boendes rättigheter. Något som sannolikt bara bidrar till ytterligare inlåsnings effekter och trögheter på bostadsmarknaden. Dessutom riskerar ett system med ägarlägenheter, så som de hittills diskuterats, att skapa nya ekonomiska gråzoner som blir tillhåll för mer ljusskygga aktörer och uppmuntrar till ekonomisk brottslighet.

*Reservation* anfördes av Cecilia Obermüller (mp) enligt följande

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut samt att därutöver anför följande:

Ägarlägenheter finns i våra nordiska grannländer och det finns ingen anledning att tro att det inte skulle fungera här. Det är dock svårt att överblicka konsekvenserna av ett införande. Det är mycket tveksamt om ägarlägenheter kommer att medföra att fler lägenheter finns på hyresmarknaden. Den viktigaste åtgärden för att säkerställa det är att se till att det byggs fler hyresrätter samt att inte ombildning sker i alltför hög omfattning.