

Ägarlägenhet – en introduktion



Ägarlägenheter är en vanlig boendeform i stora delar av Europa, men den är fortfarande relativt ny på den svenska bostadsmarknaden. Här kan du läsa mer om boendeformen, ta reda på vad som skiljer en ägarlägenhet från en bostadsrätt och vilka för- och nackdelarna är med att äga och bo i en ägarlägenhet.

Vad är en ägarlägenhet?

Enkelt beskrivet är ägarlägenhet en boendeform som innebär att du i ett flerbostadshus äger din egen lägenhet. Eftersom varje ägarlägenhet räknas som en egen fastighet och därför betraktas som fast egendom precis som ett hus, kallas det också ägarlägenhetsfastighet.

Ägarlägenhet vs bostadsrätt

- Bostadsrätten är en nyttjanderätt till en bostadslägenhet och vilar på en föreningstanke. Nyttjanderätten är knuten till en andel i den förening som äger fastigheten. Du köper således en del av en ekonomisk förening och rätten att använda en viss bostad.
- Ägarlägenheten är en egen fastighet som köparen/ägaren disponerar och råår över fullt ut. Du kan hyra ut den, måla om den, byta kök och så vidare utan att fråga någon om lov. Likaså kan du pantsätta och belåna ägarlägenheten. Inget hindrar dig att äga flera ägarlägenheter.
- När du köper en bostadsrätt betalar du en insats. Fastigheten i nybildade bostadsrättsföreningar är i allmänhet belånade. Räntorna är inte avdragsgilla för föreningen.
- För ägarlägenheten svarar köparen för hela finansieringen och samfälligheten är inte belånad. Räntorna är avdragsgilla fullt ut.
- I en bostadsrätt krävs att fastigheten skrivs av linjärt, ofta på 50 år. Avskrivningen kan komma att öka årsavgiften.
- För ägarlägenheter krävs ingen avskrivning. Likviditeten förbättras.
- En bostadsrätt är lös egendom och behandlas vid köp och försäljning enligt Köplagen respektive Konsumenttjänstlagen och Konsumentköplagen.
- En ägarlägenhet är fast egendom och regleras vid kök och försäljning enligt Jordabalken.

Ägarlägenhet lån

När du ska låna till ägarlägenhet fungerar det på samma sätt som att ansöka om bolån för fastighet eller småhus. Utöver köpeskillingen behöver du tänka på tillkommande kostnader som stämpelskatt när du ansöker om lagfart för ägarlägenhetsfastigheten.

Ägarlägenheter i Sverige och i övriga Europa

Boendeformen infördes år 2009 i Sverige, med tanken att bredda utbudet av bostäder på den svenska marknaden. Dock har intresset för ägarlägenheter hittills varit lågt. Däremot har boendeformen en självklar plats på bostadsmarknaden både i våra nordiska grannländer Finland, Norge och Danmark och i övriga Europa.

Hur bildas ägarlägenheter?

Ägarlägenhetsfastigheter bildas genom att Lantmäteriet gör en förrättning. Då bestämmer de bland annat hur ägarlägenheterna ska avgränsas och vilka delar av fastigheten som ska inrymma lägenheterna som ska vara gemensam egendom, exempelvis marken som byggnaden står på, yttertak, hissar, trapphus, fasader och stamledningar. Vid förrättningen bestäms det också hur underhållskostnaderna för gemensamma utrymmen och anläggningar ska fördelas mellan lägenhetsägarna. Kostnadsfördelningen beror på hur mycket medlemmarna förväntas använda de gemensamma egendomarna och kan därför variera mellan olika lägenheter.

För att administrera betalningar och se till att underhåll genomförs bildas i de flesta fall en samfällighetsförening. Denna förvaltar då de gemensamma utrymmena, som utgör en samfällighet, och de gemensamma anläggningarna, som utgör en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Krav för att bilda ägarlägenheter

Det finns ett antal krav som måste vara uppfyllda för att kunna bilda ägarlägenheter. Ett krav är att det efter bildandet måste finnas minst tre ägarlägenheter i huset. Lägenheterna måste dessutom ligga i en sammanhållen enhet. Ett annat krav är att lägenheterna inte får ha utnyttjats som bostäder under de senaste åtta åren. Detta då tanken inte är att omvandla befintliga bostads- eller hyresrätter till ägarlägenheter. Istället kan ägarlägenheter bildas vid nyproduktion eller vid ombyggnad av till exempel kontorslokaler, lagerlokaler eller vindsförråd. Det finns också ett krav på att det endast får vara en enda bostad i varje ägarlägenhetsfastighet.

Fördelar med ägarlägenhet

- Större frihet att göra om i bostaden.

Dock måste du såklart ta hänsyn till sådant som till exempel bärande väggar och de gemensamma avloppsstammarna om du vill bygga om.

- Sälj till vem du vill.

Vid försäljning av en ägarlägenhet har du stor frihet att välja köpare eftersom det inte finns någon utomstående som kan påverka valet av köpare, som det gör vid försäljning av bostadsrätt då bostadsrättsföreningen kan neka köparen medlemskap under vissa förutsättningar. Något att tänka på vid försäljningen är att säljaren måste ha en giltig energideklaration vid överlåtelsen.

- Enklare att hyra ut.

Eftersom du äger lägenheten har du friheten att hyra ut den när du vill och till vem du vill. Uthyrningen regleras då av lagen om uthyrning av egen bostad.

- Du behöver inte ta hänsyn till en bostadsrättsförenings stadgar och regler.

Dock kan samfällighetsföreningen sätta upp vissa regler om exempelvis vad som händer om någon av medlemmarna missköter sig.

- Du bor billigare än i en bostadsrätt.

- Ditt besittningsskydd är mycket starkt.

- När det gäller nyproduktion så drabbar inte kostnaden för eventuellt osålda bostäder samfälligheten.

Vanliga frågor och svar om ägarlägenheter

- Vad innebär ägarlägenhet?

Att du äger hela utrymmet likt en fastighet och att du har rätt att hyra ut den och förändra bostadens interiör som du vill.

- Vad är ägarlägenhetsenhet?

En typ av taxeringsenhet som har olika typkoder vid taxering. Typkoden för ägarlägenhetsenhet är 500-serien (typkod mellan 510 och 581).

- Hur pantsätts en ägarlägenhet?

På samma sätt som pantsättning av fastighet. Ett pantbrev på ägarlägenheten blir bankens säkerhet på att du kan betala räntan på ditt bolån.

- Hur avgränsas en ägarlägenhet enligt jordabalken?

Tredimensionellt – en fastighet som är avgränsad både horisontellt och vertikalt, samt inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

- Hur många ägarlägenheter finns det i Sverige?

I Sverige fanns strax över 2 000 ägarlägenhetsfastigheter år 2020 enligt siffror från Statistiska centralbyrån.

