

2012-05-22



# Ägarlägenhet i förhållande till bostadsrätt - vad är den juridiska skillnaden?

Sandra Högberg

Sofia Qvillby

**EXAMENSARBETE**  
Fastighetsmäklarprogrammet 120 hp  
Institutionen för ingenjörsvetenskap

# EXAMENSARBETE

## Ägarlägenhet i förhållande till Bostadsrätt – vad är den juridiska skillnaden?

### Sammanfattning

Syftet med detta examensarbete är att klargöra de juridiska skillnaderna som finns mellan en bostadsrätt och en ägarlägenhet.

Arbetet är främst en litteraturstudie där information från böcker, Internet samt lagtext redovisats. En undersökning har gjorts via Hemnet.se för att få en geografisk överblick om vart i Sverige som ägarlägenheter är till salu. Två kvalitativa intervjuer har gjorts, dels med en bankman från Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, där han bland annat har berättat hur utlåning för respektive boendeform går till. I den andra intervjun har en fastighetsmäklare intervjuats, som förmedlat både ägarlägenheter och bostadsrätter.

Innehavaren av en bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening, vilket är en ekonomisk förening. En bostadsrättsförening äger en fastighet och upplåter bostadsrätter till sina medlemmar.

Den 1:a maj 2009 infördes ägarlägenheter i Sverige, vilket var en ny boendeform i vårt land. Med ägarlägenheter infördes möjligheten att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt.

Skillnaderna mellan dessa två boendeformer är markant. Den största skillnaden är förfogandet över boendet. Ägaren till en ägarlägenhet får fritt sälja och hyra ut sin ägarlägenhet. Detta till skillnad från en bostadsrätt där bostadsrättsinnehavaren måste få ett samtycke från bostadsrättsföreningen vid en andrahandsuthyrning samt att vid en försäljning krävs för köparen ett godkänt medlemskap i bostadsrättsföreningen.

<b>Datum:</b>	2012-05-22	
<b>Författare:</b>	Sandra Högberg, Sofia Qvillby	
<b>Examinator:</b>	Einar Hunnes, Högskolan Väst	
<b>Handledare:</b>	Pia Larson, Högskolan Västa	
<b>Program:</b>	Fastighetsmäklarprogrammet	
<b>Huvudområde:</b>	Fastighetsförmedling	<b>Utbildningsnivå:</b> grundnivå
<b>Poäng:</b>	120 hp	
<b>Nyckelord:</b>	Jämförelse, juridik, bostadsrätt, ägarlägenhet, 3D-fastighet	
<b>Utgivare:</b>	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se	

# **BACHELOR'S THESIS**

## **Condominium relative to a housing cooperative - what is the legal difference?**

### **Summary**

The objective with this critical study is to clarify the legal difference between a housing cooperative and a condominium. The study is mainly literary in which information presented originates from literature, the internet and words of the legal act. We have also conducted a study through the website Hemnet.se to determine the geographic location in which condominiums are for sale in Sweden. Two qualitative interviews have been done, one of them with a banker working for Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, in which he explained how the loan process works for both legal entities and one interview with a real estate agent.

The proprietor of a housing cooperative is part of a housing society, and therefore also a member of a cooperative society. To be a member of a cooperative society means that all together, the members of the society own the property. On the 1st of May 2009, the concept of condominiums was brought into action in Sweden, which was the new form of housing. With condominiums the possibility to own your own apartment in a property with other apartments was presented. A condominium is a three-dimensional property which is restricted both horizontally and vertically. The difference between the two entities is distinct. The largest difference is the disposition of the actual residence. The owner of a condominium can both sell and rent out their apartment freely as they wish, while the proprietor of a housing cooperative must get the proper acknowledgment from the housing society to be able to rent out their apartment. Moreover, in case of a selling of the apartment, the buyer needs to get an approved membership of the housing society.

<b>Date:</b>	May 22, 2012
<b>Author:</b>	Sandra Högberg, Sofia Qvillby
<b>Examiner:</b>	Einar Hunnes, Högskolan Väst
<b>Advisor:</b>	Pia Larson, Högskolan Väst
<b>Programme:</b>	Real Estate Agency
<b>Main field of study:</b>	Real Estate Agency
<b>Credits:</b>	120 HE credits
<b>Keywords:</b>	Condominium relative, housing cooperative, law, comparison, 3D-property
<b>Publisher:</b>	University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se
<b>Education level:</b>	first cycle

## Innehåll

Sammanfattning .....	i
Summary .....	ii
1 Inledning .....	1
1.1 Bakgrund/problembeskrivning .....	1
1.2 Syfte/mål/avgränsningar .....	2
2 Metod/tillvägagångssätt .....	2
3 Bostadsrätt .....	2
3.1 Vad är en bostadsrätt? .....	2
3.2 Historia .....	3
3.3 Bildande .....	3
3.3.1 Ombildning .....	4
3.3.2 Nyproduktion .....	7
3.4 Ekonomi .....	8
3.4.1 Avgifter till bostadsrättsföreningen .....	8
3.4.1.1. Insats .....	8
3.4.1.2 Årsavgift .....	8
3.4.1.3 Upplåtelseavgift .....	9
3.4.1.4 Pantsättningsavgift .....	9
3.4.1.5 Överlåtelseavgift .....	10
3.4.2 Bostadsrätt som säkerhet för lån .....	10
3.5 Uthyrning i andra hand .....	11
3.6 Underhåll .....	12
3.6.1 Gemensamma utrymmen .....	13
3.7 Förlora bostaden .....	14
4 Ägarlägenheter .....	15
4.1 Vad är ägarlägenheter? .....	15
4.2 Historia .....	16
4.3 Bildande .....	16
4.4 Ekonomi .....	18
4.4.1 Uttaxering .....	18
4.4.2 Debiteringslängden .....	19
4.4.3 Extraordinär utdebitering .....	19
4.4.4 Äganderättsövergång .....	19
4.4.5 Ägarlägenhet som säkerhet för lån .....	19
4.5 Uthyrning av ägarlägenheten .....	20
4.6 Underhåll .....	20
4.6.1 Gemensamma utrymmen .....	20
4.7 Förlora bostaden .....	21
5. Resultat .....	21
5.1. Ägarlägenheter i verkligheten .....	23
5.2 Undersökning via hemnet.se .....	23
5.3 Intervjuer .....	24
5.3.1 Intervju med bankman .....	24
5.3.2 Intervju med fastighetsmäklare .....	25
6. Analys/diskussion .....	26

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund/problembeskrivning

Innehavaren av en bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening samt därmed även medlem i en ekonomisk förening. Att vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att, tillsammans med alla medlemmarna i bostadsrättsföreningen, disponerar de fastigheter som bostadsrättsföreningen äger. Bostadsrättsföreningen har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obestämd tid. Bostadsrätterna har sin egen lag, Bostadsrättslagen (1991:614) (BRL), som kom år 1930, senaste uppdateringen skedde år 1991.

Det är inte många länder runt om i världen som har denna upplåtelseform, men Sverige är inte ensam. Norge har en motsvarighet till bostadsrätterna vid namn boret och Danmark har en motsvarighet som benämns för andelsbolig.

Den 1:a maj 2009 infördes ägarlägenheter i Sverige vilket var en ny boendeform i vårt land. Med ägarlägenheter infördes möjligheten att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. Fastigheten får endast inrymma en enda lägenhet. Ägarlägenheter regleras i Jordabalken (1970:994) (JB), Äktenskapsbalken (1973) (ÄktB), Sambolagen (2003:376), Fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL), Anläggningslagen (1973:1149) (AL), Utsökningsbalken (1981:774) (UB). Förförslagen (1967:868) samt Lagen om förvaltning av samfälligheter (1981:1150). Samtliga dessa lagar uppdaterades år 2009, då ägarlägenheter kunde börja byggas.

Skillnaden mellan en bostadsrätt och en ägarlägenhet är markant, inte minst på det juridiska planet. En ägarlägenhet innebär ett direkt ägande medan en bostadsrätt innebär ett medlemskap en bostadsrättsförening där föreningen äger bostadsrätten.

## **1.2 Syfte/ mål/avgränsningar**

Syftet med detta examensarbete är att klargöra de juridiska skillnaderna som finns mellan en bostadsrätt och en ägarlägenhet. Jämförelsen görs enbart mellan ägarlägenhet och bostadsrätter enligt svensk lag i Sverige.

Utöver detta skall det även redovisas var de nya ägarlägenheterna finns till salu i Sverige.

## **2 Metod/tillvägagångssätt**

Arbetet kommer främst att vara en litteraturstudie där information från böcker, Internet och lagtext kommer att redovisas. En undersökning kommer även att göras, för att se vart dessa nya ägarlägenheter finns till salu i Sverige. För att ta reda på var i Sverige dessa ägarlägenheter finns till salu kommer Hemnet.se att vara underlaget. Två kvalitativa intervjuer kommer att genomföras med en bankman och en fastighetsmäklare som är insatta i ägarlägenheter.

## **3 Bostadsrätt**

### **3.1 Vad är en bostadsrätt?**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder som bostadsrätter till sina medlemmar på obestämd tid. En bostadsrätt, även kallad insatslägenhet, innebär ett köp av en andel i en ekonomisk förening. Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är innehavaren medlem i en ekonomisk förening. Att vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att innehavaren, tillsammans med alla andra medlemmar i föreningen, disponerar de fastigheter som föreningen äger. En bostadsrätt kan vara allt från en lägenhet, en villa, ett kedjehus eller ett radhus.

Det som utmärker en bostadsrätt är rätten att nyttja en lägenhet eller en lokal mot vederlag på en obegränsad tid, så länge ägaren håller de skyldigheter innehavaren har mot bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsinnehavaren äger alltså inte själva lägenheten utan äger en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger

fastigheten. För att få köpa nyttjanderätten till en bostadsrätt måste köparen bli godkänd av bostadsrättsföreningen som medlem i bostadsrättsföreningen.<sup>1</sup>

### **3.2 Historia**

Under 1800-talet var det en stor bostadsbrist i Sverige. Det var under 1800-talet den allra första bostadsföreningen bildades i vårt land. Orsaken till att bilda en bostadsförening, var att föreningens medlemmar med hjälp av medlemmarnas besparingar skulle bygga ett hus. På den tiden när den första bostadsrättsföreningen bildades, löd de under lagen om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet (1895:66 s. 1). Lagen var inte skriven för att passa boendefrågor och i och med detta associerades den nya boendeformen med luredrejeri och orättvisor.

Bostadsbristen under första världskriget och under 1920-talet ledde till enorma spekulationer, detta gjorde att samhället fick göra något åt bostadsfrågan. År 1930 började Bostadsrättslagen att gälla och det var då bostadsrätten formades till som bostadsrätterna är idag. Lagen har reviderats år 1971 och 1991.

Fram till mitten av 1970-talet var benämningen för en bostadsrätt ”insatslägenhet”. Den grundläggande tanken till en bostadsrätt var att ge den individuella personen en god möjlighet till ett stabilt boende med en rimlig och låg insats samt att den enskilde skulle ha en överkomlig månadskostnad. Den ursprungliga tanken var att bostadsrättsföreningen skulle vara skuldsatt, inte den individuella personen. Tanken var att personen endast skulle gå in med en kontantinsats, som personen skulle ha sparat ihop. Det var mycket ovanligt med att ta ett lån hos banken till en bostadsrätt och de flesta banker ställde inte heller upp på detta.<sup>2</sup>

### **3.3 Bildande**

Bostadsrätter kan bildas på två olika sätt, antingen genom en ombildning eller genom en nyproduktion. En ombildning sker genom att hyresrätter omskapas till bostadsrätter. Ombildningen sker antingen genom att fastighetsägaren erbjuder de boende i hyresrätterna att köpa fastigheten eller genom att hyresgästerna själva

---

<sup>1</sup> Isacson P. Bostadsrättsboken: Att köpa, sälja och bo med bostadsrätt, 2000. s. 11

<sup>2</sup> Isacson P. Bostadsrättsboken: Att köpa, sälja och bo med bostadsrätt, 2000. s. 8

kommer med förslaget till fastighetsägaren. En nyproduktion sker ofta genom att ett byggföretag bildar en bostadsrättsförening. Byggbolaget bygger upp ett nytt hus för att sedan erbjuda bostäder i form av bostadsrätter.<sup>3</sup>

### **3.3.1 Ombildning**

Den lagstiftning som styr en ombildning är Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (1982:352) (Ombildningslagen). Enligt 1 kap 1§ Ombildningslagen har hyresgäster rätt att genom en bostadsrättsförening förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

En ombildning kan ske antingen om fastighetsägaren erbjuder hyresgästerna att köpa fastigheten eller att hyresgästerna själva kommer med förslaget till fastighetsägaren. För att en ombildning skall kunna ske måste fastighetsägaren vilja sälja fastigheten.

Hyresgästerna bildar tillsammans en bostadsrättsförening och köper fastigheten av fastighetsägaren. Därefter köper varje hyresgäst sin lägenhet vilken nu ombildats till bostadsrätt. Ett annat krav att minst två tredjedelar av alla hyresgäster i fastigheten vill vara med i ombildningen.

För att få ombilda hyresrätterna till bostadsrätter måste minst två tredjedelar av hyresgästerna vilja delta i en ombildning. Innan en bostadsrättsförening bildas är det därför bra att undersöka intresset bland hyresgästerna för ombildning till bostadsrätt. Ett sätt att göra detta är att kalla alla hyresgästerna till ett informationsmöte. Om mötet visar att hyresgästerna vill ombilda bestäms ett nytt datum för att höra med hyresvärderna och senare ett nytt datum för att bilda en bostadsrättsförening.

För att kunna bilda en bostadsrättsförening krävs en styrelse med minimum på tre medlemmar, minst en revisor samt att det skall utfärdas stadgar.

---

<sup>3</sup> Isacson P. Bostadsrättsboken: Att köpa, sälja och bo med bostadsrätt, 2000. s. 25



Bostadsrättsföreningen skall registreras på Bolagsverket och skall ha ett namn där just ordet ”bostadsrättsförening” ingår.

När bostadsrättsföreningen är registrerad på Bolagsverket skall ett nytt möte hållas. Under detta möte skall ett beslut fattas om att lämna in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten hos Lantmäteriet. Denna intresseanmälan visar att föreningen är intresserad av att köpa fastigheten och intresseanmälan gäller i två år. Efter att den är gjord får inte fastighetsägaren sälja fastigheten till annan intressent.

En besiktning av fastigheten bör göras innan bostadsrättsföreningen köper fastigheten, enligt undersökningsplikten som regleras i 4kap 19§ JB. Syftet med att besiktiga fastigheten är att se vilket underhåll samt vilka eventuella reparationer som behövs göras i framtiden. Det som framkommer under besiktningen kan tas med i anspråk gällande prissättningen på fastigheten. Det kan även tas med i den ekonomiska planen, som är det nästa steget i ombildningen.

Innan bostadsrättsföreningen kan köpa fastigheten måste en ekonomisk plan tas fram. Denna plan är en teknisk och ekonomisk beskrivning av bostadsrättsföreningens verksamhet. I den ekonomiska planen redovisas uppgifter som insatser och årsavgifter för varje lägenhet samt framtida kostnader för till exempel framtida underhåll och reparationer. Den ekonomiska planen skall sedan granskas av två intygsgivare, som får sin behörighet från Boverket. Från och med 2011 är dessa intygsgivare personligt ansvariga om de misskött sitt uppdrag att den ekonomiska planen stämmer. När planen godkänts registreras den hos Bolagsverket. Bolagsverket kontrollerar även att intygsgivarna har den behörighet som krävs.

Ett beslut om köp av fastigheten tas på köpstämman. Styrelsen skall kalla alla hyresgäster i huset till denna köpstämman. För att ett köp skall kunna fullbordas måste minst två tredjedelar av de folkbokförda i huset rösta för ombildning under köpstämman.

När det är dags för bostadsrättsföreningen att tillträda fastigheten skall fastigheten också betalas och ett köpebrev skall skrivas under. Banken betalar ut alla de tagna lånen och i samband med detta betalar alla bostadsrättsinnehavarna för sina andelar i bostadsrättsföreningen.

När köpet är färdigt skall ett upplåtelseavtal skrivas mellan medlemmen för varje innehavare till bostadsrätterna och föreningen skrivas. Upplåtelseavtalet visar att föreningen upplåter lägenheten, som nu är en bostadsrätt, till den före detta hyresgästen, som nu blir en bostadsrättsinnehavare. Den lagstiftning som styr mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren är Bostadsrättslagen.

Ett upplåtelseavtal skrivs bara första gången lägenheten blir bostadsrätt. Då lägenheten säljs vidare skrivs istället ett överlåtelseavtal mellan den dåvarande bostadsrättsinnehavaren och med den nya bostadsrättsinnehavaren. Ifall det är någon som väljer att inte köpa sin lägenhet får hyresgästen ett nytt hyreskontrakt där bostadsrättsföreningen står som ny hyresvärd.

När föreningen har betalt summan för fastigheten och köpebrevet är skrivet kan bostadsrättsföreningen söka lagfart hos Lantmäterimyndigheten.<sup>4</sup>

De hyresgäster som inte vill eller har möjlighet att köpa rätten att nyttja sin lägenhet får bo kvar i huset precis som vanligt, då som hyresgäster. De blir således bostadsrättsföreningens hyresgäster och betalar sin hyra för hyreslägenheten till bostadsrättsföreningen.

Om hyresgästen skulle ångra sig och vilja köpa rätten att nyttja lägenheten, har denne rätt att göra detta. En upplåtelseavgift har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut efter en månad, denna skall motsvara räntan på insatsen. Priset på lägenheten kan ändras efter ett halvår, då har föreningen fri prissättning. Dock måste hyresgästen

---

<sup>4</sup> Omboende.se för alla som bor. Informationsansvarig: Konsumentverket [Elektronisk] Tillgänglig: <<http://www.omboende.se/sv/Hyra/Ombildning/Tio-steg-till-ombildning/>> [2012-04-29]

ångra sig senast ett år efter det att det första erbjudandet kom.<sup>5</sup>

### **3.3.2 Nyproduktion**

En nyproduktion sker om ett nytt bostadshus byggs upp, oftast via ett byggföretag som bildar en bostadsrättsförening. Byggföretaget köper, oftast via Kommunen, en lämplig tomt och börjar projektera och planera byggnationen av ett hus. Kostnadsskäl gör att bostadsrätterna ofta säljs innan de är helt färdigbyggda. Personen som köper nyttjanderätten till bostadsrätten får genom ritningar och simuleringar föreställa sig hur bostadsrätten kommer att se ut när den är färdigbyggd.

Precis som vid en ombildning börjar byggföretaget med att bilda en bostadsrättsförening genom att tillsätta en styrelse med ett minimum på tre medlemmar. Styrelsen upprättar tillsammans en ekonomisk plan för den blivande bostadsrättsföreningen samt stadgar. Bostadsrättsföreningen måste även ha minst en revisor. För att bostadsrätterna skall få lov att säljas måste den ekonomiska planen granskats och godkänts av två intygsgivare. Intygsgivarna får sin behörighet från Boverket.<sup>6</sup>

Intressenten och byggföretaget har en möjlighet att upprätta ett reservationsavtal/förhandsavtal, i väntan på att den ekonomiska planen skall registreras av Bolagsverket. En reservationsavgift läggs ofta när ett reservationsavtal/förhandsavtal skrivs. Reservationsavtalet innebär att köparen får köpa nyttjanderätten till bostadsrätten när den blivit en bostadsrätt. Om exempelvis priset på bostadsrätten eller årsavgiften bli högre än vad som står i reservationsavtalet, får köparen lov avsäga sig köpet.

När den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket kan bostadsrätterna upplåtas. Byggföretaget kan då skriva ett upplåtelseavtal med köparna till bostadsrätterna. Upplåtelseavtalet är ett juridiskt bindande avtal, där det anges

---

<sup>5</sup> Omboende.se för alla som bor. Informationsansvarig: Konsumentverket.  
[Elektronisk] Tillgänglig: <<http://www.omboende.se/sv/Hyra/Ombildning/>>  
[2012-04-29]

<sup>6</sup> Boverket [Elektronisk] Tillgänglig: <<http://www.boverket.se/Boende/Ekonomiska-planer/Bostadsrattsforeningar/>> [2012-05-05]

vilken nyttjanderätt köparen har köpt samt vilket datum tillträdet skall äga rum. När bostadsrätterna är färdigbyggda kan köparna tillträda och betala den del av insatsen som återstår samt upplåtelseavgiften.<sup>7</sup>

### **3.4 Ekonomi**

#### **3.4.1 Avgifter till bostadsrättsföreningen**

Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en årsavgift för de löpande kostnaderna bostadsrättsföreningen har under året samt, om det anges i stadgarna, en upplåtelseavgift, en överlåtelseavgift och en pantsättningsavgift, vilket finns angivet i 7 kap 14§ 1 st BRL.

Utöver dessa avgifter som är nämnda ovan får bostadsrättsföreningen inte lov att ta ut några andra avgifter. Bostadsrättsföreningen får dock ta ut avgifter för åtgärder eller anordningar som bostadsrättsföreningen inte är skyldiga att utföra för bostadsrättsinnehavarna. Exempel på sådana åtgärder eller anordningar kan vara garageplatser, tvättstuga, inmontering av maskiner eller bastu.<sup>8</sup>

##### **3.4.1.1 Insats**

En insats är en summa som innefattar insats och upplåtelseavgift, som den allra första innehavaren till en bostadsrätt betalade när bostadsrätten var ny och upplåtits för första gången.<sup>9</sup> Insatsens storlek skall anges i upplåtelseavtalet och det är styrelsen som beslutar om dess storlek, om inte stadgarna anger annat. Storleken på insatsen skall vara i förhållande till bostadsrättens bruksvärde.

Bostadsrättsinnehavaren har inte rätt att få tillbaka insatsen när medlemmen säljer sin del i bostadsrättsföreningen och då också utträder ur bostadsrättsföreningen.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Isacson P. Bostadsrättsboken: Att köpa, sälja och bo med bostadsrätt, 2000. s. 30-31

<sup>8</sup> Mäklarsamfundet [Elektronisk] Tillgänglig:  
<<http://www.maklarsamfundet.se/upload/K%C3%B6pa%20&%20s%C3%A4lja/Pdf/Avgifter%20brf%20hemsidan.pdf>> [2012-04-30]

<sup>9</sup> Olsson G. VÄLJA BOSTADSRÄTT KÖPA – BO – SÄLJA 2003. s. 114

<sup>10</sup> Mäklarsamfundet [Elektronisk] Tillgänglig:  
<<http://www.maklarsamfundet.se/upload/K%C3%B6pa%20&%20s%C3%A4lja/Pdf/Avgifter%20brf%20hemsidan.pdf>> [2012-04-30]

### **3.4.1.2 Årsavgift**

Årsavgiften är en avgift som en bostadsrättsinnehavare betalar till bostadsrättsföreningen för att täcka bostadsrättsföreningens löpande kostnader under året. Dessa kostnader kan vara räntor, amorteringar, skatter, försäkringar, drift och underhåll. Årsavgiften delas oftast upp månadsvis.<sup>11</sup> Styrelsen beslutar storleken på årsavgiften, efter de förhållanden som skall finnas reglerat i stadgarna.<sup>12</sup>

### **3.4.1.3 Upplåtelseavgift**

Upplåtelseavgiften är en summa som bostadsrättsföreningen kan ta ut av hyresgästen då en hyresrätt ombildas till en bostadsrätt.<sup>13</sup> Styrelsen beslutar om upplåtelseavgiftens storlek och den får endast krävas om det finns angivet i stadgarna. Syftet med upplåtelseavgiften är att gottgöra bostadsrättsföreningen för eventuell framtida värdeökning av bostadsrätten. Vid ombildning från en hyresrätt till en bostadsrätt får upplåtelseavgiften tidigast tas ut en månad från den dag då bostadsrättsföreningen gett förslaget att hyresgästen kan få sin hyresrätt ombildad till bostadsrätt. Enligt 5 § räntelagen (1975:635) skall intill dess att sex månader förflutit, räknat från dagen då hyresgästen erbjöds att få sin hyresrätt upplåten med bostadsrätt, skall avgiften högst jämföras med räntan på insatsen.<sup>14</sup>

### **3.4.1.4 Pantsättningsavgift**

Pantsättningsavgiften får bostadsrättsföreningen ta ut för att ersätta de administrativa kostnader som tillkommer då en bostadsrätt är eller blir pantsatt. För att bostadsrättsföreningen ska få ta ut en pantsättningsavgift skall det finnas angivet i stadgarna där skall även beräkningsgrunden för avgiften anges. Det finns inga lagregler angivna om hur stor pantsättningsavgiften skall eller får vara men i förarbetena till BRL anges en riktning att maximalt 1 % av prisbasbeloppet får tas

---

<sup>11</sup> Olsson G VÄLJA BOSTADSRÄTT KÖPA – BO – SÄLJA 2003. s. 115

<sup>12</sup> Mäklarsamfundet [Elektronisk] Tillgänglig:  
<<http://www.maklarsamfundet.se/upload/K%C3%B6pa%20&%20s%C3%A4lja/Pdf/Avgifter%20brf%20hemsidan.pdf>> [2012-04-30]

<sup>13</sup> Olsson G VÄLJA BOSTADSRÄTT KÖPA – BO – SÄLJA 2003. s. 115

<sup>14</sup> Mäklarsamfundet [Elektronisk] Tillgänglig:  
<<http://www.maklarsamfundet.se/upload/K%C3%B6pa%20&%20s%C3%A4lja/Pdf/Avgifter%20brf%20hemsidan.pdf>> [2012-04-30]

ut som en pantsättningsavgift.<sup>15</sup> I Lagen om allmän försäkring (1962:381) regleras prisbasbeloppet som för år 2012 är 44,000:-<sup>16</sup>

#### **3.4.1.5 Överlåtelseavgift**

Bostadsrättsföreningen får ta ut en överlåtelseavgift vid en överlåtelse, antingen från säljaren eller från köparen av nyttjanderätten till bostadsrätten. I BRLs förarbeten finns en angivelse som säger att maximalt 2,5 % av ett prisbasbelopp får tas ut som en överlåtelseavgift. Överlåtelseavgiften skall ersätta bostadsrättsföreningen för utlagda kostnader för administrationen som föreningen har i samband med en överlåtelse. Administration som bostadsrättsföreningen har i samband med överlåtelsen är undersökningen om den nya innehavaren uppfyller kraven för ett godkänt medlemskap i bostadsrättsföreningen och att föra in den nya bostadsrättsinnehavaren i medlems- och lägenhetsförteckningen. Undersökningen om medlemskap i bostadsrättsföreningen innebär en kontroll av köparen där det skall framgå att denne har råd att bo i bostadsrätten och betala avgifterna till bostadsrättsföreningen. Denne skall också vara redbar och lämplig för att få ett godkänt medlemskap i bostadsrättsföreningen.<sup>17</sup>

#### **3.4.2 Bostadsrätt som säkerhet för lån**

Vid ett köp av ett småhus kan fastigheten tas som säkerhet för ett lån hos banken. Precis på samma sätt som kan en låntagare använda sin bostadsrätt som säkerhet. Bankerna accepterar en bostadsrätt som ett kreditobjekt. Det finns inget inteckningssystem, som det finns för villor, men detta hindrar inte belåningen vid ett förvärv eller renovering.

Bostadsrättsföreningen får alltid ett meddelande från banken att bostadsrätten tagits som pant för lån i banken. I meddelandet skall det framgå vilken bostadsrätt som

---

<sup>15</sup> Mäklarsamfundet [Elektronisk] Tillgänglig:

<<http://www.maklarsamfundet.se/upload/K%C3%B6pa%20&%20s%C3%A4lja/Pdf/Avgifter%20brf%20hemsidan.pdf>> [2012-04-30]

<sup>16</sup> Statistiska Centralbyrån [Elektronisk] Tillgänglig:

<[http://www.scb.se/Pages/PressRelease\\_\\_\\_318249.aspx](http://www.scb.se/Pages/PressRelease___318249.aspx)> [2012-04-30]

<sup>17</sup> Mäklarsamfundet [Elektronisk] Tillgänglig:

<<http://www.maklarsamfundet.se/upload/K%C3%B6pa%20&%20s%C3%A4lja/Pdf/Avgifter%20brf%20hemsidan.pdf>> [2012-04-30]

blivit pantsatt, men inte till summan angiven. När föreningen fått meddelandet skall de genast föra in detta i lägenhetsförteckningen.<sup>18</sup>

En lägenhetsförteckning är ett register som varje bostadsrättsförening är skyldiga ha och uppdatera. Lägenhetsförteckningen är det register där bostadsrätter i föreningen finns registrerad i. I lägenhetsförteckningen finns bland annat information om bostadsrättens lägenhetsnummer, om den är pantsatt eller inte, insats, area och antalet rum.<sup>19</sup>

### **3.5 Uthyrning i andra hand**

Att hyra ut en bostadsrättslägenhet i andra hand innebär att en bostadsrättsinnehavare hyr ut hela eller delar av bostadsrätten till en annan person.

I 7 kap 8§ BRL anges det att en bostadsrättsinnehavare inte får lov att inrymma utomstående personer om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Detta innebär att så länge bostadsrättsinnehavaren har kontroll över bostadsrätten, kan denne hyra ut ett eller flera rum, utan att be om tillstånd från föreningen. I 7 kap 10§ BRL anges att en bostadsrättsinnehavare får lov att upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycket behövs dock inte om bostadsrätten har förvärvats vid en exekutiv auktion eller tvångsförsäljning, vilket anges i 7 kap 10§ 1 p BRL. I 7 kap 10§ 2 p BRL står det att samtycket inte heller behövs om bostadsrätten är avsedd för permanentboende och innehavaren är en kommun eller ett landsting

Om styrelsen i bostadsrättsföreningen inte ger sitt samtycke till andrahandsuthyrningen kan bostadsrättsinnehavaren överklaga detta beslut hos Hyresnämnden. Bostadsrättsinnehavaren får ändå hyra ut bostadsrätten i andra hand men endast om Hyresnämnden lämnar ett tillstånd till detta. Tillståndet ges från Hyresnämnden om bostadsrättsinnehavaren har särskilda skäl för uthyrningen

---

<sup>18</sup> Olsson G VÄLJA BOSTADSRÄTT KÖPA – BO – SÄLJA 2003. s. 32

<sup>19</sup> Bostadsrätterna [Elektronisk] Tillgänglig: <<http://bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/faktablad/lagenhetsfor-teckning>> [2012-05-05]

och om bostadsrättsföreningen inte har någon särskild anledning för att ge ett samtycke, enligt 7 kap 11§ BRL

En andrahandshyresgäst har ett visst besittningsskydd. Besittningsskyddet innebär att det inte är självklart att hyresgästen är tvungen att flytta, även om dennes andrahandshyrestidsperiod har gått ut. Ett separat avtal kan skrivas mellan bostadsrättsinnehavaren och andrahandshyresgästen, där andrahandshyresgästen avsäger sig från sitt besittningsskydd. För att bostadsrättsinnehavaren skall vara på den säkra sidan bör detta avtal godkännas av Hyresnämnden.<sup>20</sup>

### **3.6 Underhåll**

När det gäller underhåll av bostadsrätten har innehavaren både rättigheter och skyldigheter. När bostadsrätterna kom under 1800-talet, fick innehavaren inte ens ta ner en dörr utan styrelsens samtycke. I dagens läge måste bostadsrättsinnehavaren få ett tillstånd från styrelsen om denne skulle vilja göra omfattande ombyggnationer, ingrepp som kan påverka befintliga avlopps-, värme- och gasledningar eller vid ingripande på bärande väggar och bjälkar. Det krävs även ett samtycke från styrelsen om bostadsrättsinnehavaren vill göra väsentliga ändringar som påverkar bostadsrättens karaktär, dess kulturhistoriska värde samt om det påverkar grannarna negativt. Om bostadsrättsföreningen vill göra en tillbyggnad eller en ombyggnation av huset samt om något av dessa påverkar bostadsrättsinnehavarens bostadsrätt eller kommer att behöva ta hela bostadsrätten i anspråk, krävs då ett beslut på föreningsstämman. Utöver ett beslut på föreningsstämman måste bostadsrättsinnehavaren godkänna förändringen.<sup>21</sup>

Att bostadsrättsföreningen skulle ta i anspråk ett utrymme i bostadsrätten kan exempelvis bero på att föreningen vill installera in en hiss i huset. Skulle bostadsrättsinnehavaren inte ge sitt samtycke kan ett beslut ändå tas genom att två tredjedelar av medlemmarna i bostadsrättsföreningen röstar för, men då måste även ett godkännande från Hyresnämnden ges. Vid större ombyggnationer, såsom vattenlednings- och elinstallationer, som inkräktar på bostadsrättsföreningens ansvarsområde skall ombyggnationen besiktigas och accepteras av styrelsen. Om

---

<sup>20</sup> Isacson P. Bostadsrättsboken: Att köpa, sälja och bo med bostadsrätt, 2000. s. 185

<sup>21</sup> Olsson G VÄLJA BOSTADSRÄTT KÖPA – BO – SÄLJA 2003. s. 66



besiktningen inte görs och ett godkännande saknas kan ansvaret för eventuella framtida fel hamna på bostadsrättsinnehavaren istället för på bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen har i uppgift att hålla bostadsrätterna, huset och marken i ett bra skick. Men allt ansvar vilar inte på bostadsrättsföreningen. Enligt 7 kap 12 § BRL har bostadsrättsinnehavaren även ett ansvar att underhålla sin bostadsrätt, på egen bekostnad, om stadgarna inte anger annat. Det är viktigt att bostadsrättsinnehavaren läser stadgarna noga för att veta vilket underhållsansvar innehavaren har.

Bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar omfattar det inre underhållet, såsom till exempel tapetsering och målning. Om bostadsrättsinnehavaren skulle vanvårda bostadsrätten eller bryter mot de bestämmelser som står i 7 kap 6 eller 9 §§ BRL så riskerar innehavaren att förverka nyttjanderätten till bostadsrätten.

Om bostadsrättsinnehavaren skulle förändra sin bostadsrätt mer än vad innehavaren har rätt till kan denne tvingas att återställa bostadsrätten. Bostadsrättsföreningen kan ha rätt till skadestånd för de kostnader som uppstår om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning. Om tillträde för lägenheten för föreningen behövs, för att utfärda nödvändiga reparationer, har föreningen rätt till detta.

### **3.6.1 Gemmensamma utrymmen**

De gemensamma utrymmen som finns i en bostadsrättsförening underhålls av bostadsrättsföreningen. Gemensamma utrymmen kan vara allt från trapphus till tvättstuga. Bostadsrättsföreningen ansvarar även för bostadsrättens vägg, tak, avlopp-, vatten- och elledningar, vilket finns angivet i 7 kap 12§ BRL.

## **3.7 Förlora bostaden**

En bostadsrättsinnehavare kan förlora rätten att få nyttja bostadsrätten om innehavaren bryter mot de skyldigheter innehavaren har.

Enligt 7 kap 18§ 1 pkt i BRL skall medlemmen i bostadsrättsföreningen betala alla avgifter till föreningen. Avgiften skall betalas i rätt tid eller senast en vecka efter dess förfallodag. Om bostadsrättsinnehavaren inte betalar i rätt tid riskerar denne att mista sin nyttjanderätt till bostadsrätten. Om det är tillfälligt slarv kan bostadsrättsinnehavaren klara sig från en uppsägning. Om det inte är tillfälligt slarv och uppsägningen har skett skall bostadsrättsföreningen vända sig till Kronofogdemyndigheten och meddela att de vill att bostadsrätten skall tvångsförsäljas. Kronofogden börjar med att göra en prövning av ärendet och ifall de anser att villkoren för en tvångsförsäljning är uppfyllda skall en sådan göras. Om någon medlem i bostadsrättsföreningen inte betalar sin årsavgift till bostadsrättsföreningen kan de andra medlemmarna bli tvungna att betala det eventuella underskottet som detta bidrar till.

I 7 kap 18§ 2 p BRL anges att om en bostadsrättsinnehavare, utan styrelsens tillåtelse, ägnar sig åt andrahandsuthyrning av bostadsrätten, skall bostadsrättsföreningen inom två månader från det att föreningen fått reda på uthyrningen, begära att bostadsrättsinnehavaren upphör uthyrningen. Om bostadsrättsföreningen inte gör detta inom två månader anses det som att bostadsrättsföreningen har accepterat andrahandsuthyrningen. Bostadsrättsinnehavaren kan även ansöka om tillstånd för andrahandsuthyrning hos hyresnämnden. Detta görs ifall bostadsrättsföreningen kommer med en begäran om upphörande av uthyrningen, vilket finns angivet i 7 kap 18§ 2 p BRL.

I 7 kap 18§ 3 p, BRL anges att om bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående i bostadsrätten och detta medför men för bostadsrättsföreningen, kan bostaden mistas.

I 7 kap 18§ 6 p, BRL anges att om bostadsrättsinnehavaren använder bostadsrätten till annat än vad bostadsrättsföreningen gett samtycke till. Exempelvis om bostadsrättsinnehavaren använder bostadsrätten som kontor, om bostadsrättsföreningen inte lämnat något samtycke till detta. Om

bostadsrättsinnehavaren inte lämnar bostadsrättsföreningen tillträde till bostadsrätten, då denna kräver det.

I 7 kap 18§ 5 p BRL, anges att om bostadsrättsinnehavaren på ett påtagligt sätt stör grannar, genom att exempelvis ha fester och spela hög musik, kan detta i slutändan medföra att bostadsrättsinnehavaren får utrymma sin bostadsrätt.

## **4 Ägarlägenheter**

### **4.1 Vad är en ägarlägenhet?**

Den 1:a maj 2009 infördes en ny boendeform i Sverige – ägarlägenheter. Innan den 1:a maj 2009 var bostadsrätt och hyresrätt de enda möjliga upplåtelseformerna i flerfamiljshus.<sup>22</sup>

Att köpa en ägarlägenhet innebär ett direkt ägande. Köparen äger inte bara rätten att nyttja bostaden som fallet skulle varit om det gällde en bostadsrätt, utan lägenheten är köparens egen – precis som när ett småhus köps.

Tidigare kunde fast egendom endast uppdelas horisontellt men år 2003 ändrades lagreglerna, uppdelningen kunde nu även ske vertikalt, detta finns reglerat i 1 kap 1§ 1st 3p, FBL.

Detta innebar att tredimensionella fastigheter kunde skapas. Tidigare var det endast möjligt med en fastighet per byggnad men nu kan flera fastigheter finnas i samma byggnad. Det får dock inte förekomma två ägarlägenheter i samma fastighet, utan endast en ägarlägenhet per fastighet, enligt 1 kap 1§ 1st 3p JB.

### **4.2 Historia**

Under den senare delen av 1900-talet har debatten angående införandet av ägarlägenheter uppkommit många gånger. Flertal motioner har föreslagit införandet av ägarlägenheter och frågan har tagits upp av riksdagen. I SOU 1975:51 och SOU 1982:40 tas frågan upp men båda kom fram till att Sverige inte var i behov av ägarlägenheter då boende formen bostadsrätter fanns som en bra

---

<sup>22</sup> Lantmäteriet.se Fastigheter: om fastigheter: vad är en fastighet?: ägarlägenheter [Elektronisk] tillgänglig <[http://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=15137](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=15137)> [2012-04-22]

motsvarighet. Ett förslag som innebar att fastigheter skulle kunna avgränsas både horisontellt och vertikalt kom i SOU 1996:87, en byggnad skulle då kunna delas in i flera fastigheter. År 2004 blev det möjligt för tredimensionella fastigheter att bildas.<sup>23</sup>

År 2000 gjorde en ny utredning om ägarlägenheter på uppdrag av riksdagen. Utredningen i SOU 2002:21 handlade om för- och nackdelar samt hur ägarlägenheter skulle regleras. Utredarna hade dock inte som uppgift att uttala sig om huruvida boendeformen skulle införas eller inte. Efter att utredningen hade remissbehandlats kom prop. 2003/4:115 fram till att ägarlägenheter inte skulle införas i Sverige. Regeringen ville först utreda de nya regleringarna om tredimensionella fastigheter innan införandet av ägarlägenheter skulle bli aktuellt. Först 1 maj 2009 infördes ägarlägenheter i Sverige.<sup>24</sup>

### **4.3 Bildande**

För att det ska få ske en bildning av 3D-fastigheter måste tredimensionell fastighetsbildning vara lämpligare än andra sätt att tillfredsställa den önskade fastighetsbildningsåtgärden. Vilket innebär att en bedömning alltid måste göras av vilka andra möjligheter som kan vara ett alternativ till åtgärden. Om en ombildning skall kunna ske får inte fastigheten använts för boendebruk de senaste åtta åren. Det finns även krav på ett minimum om tre lägenheter, för både ombildning och nyproduktion.<sup>25</sup>

Fastighetsbildningslagen styr bildningen av ägarlägenheter och nedanstående text är lagtext om vad som gäller för att bildning av ägarlägenheter ska få ske.

FBL 3:1a

”Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om;

---

<sup>23</sup> Lantmäteriet [elektronisk] <[http://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=1190](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=1190)> [Tillgänglig 2012-05-10]

<sup>24</sup> Lantmäteriet.se Fastigheter: om fastigheter: vad är en fastighet?: ägarlägenheter [Elektronisk] tillgänglig [http://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=15137](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=15137) [2012-05-05]

<sup>25</sup> Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, 2010. s.125

1. den tredimensionella fastigheten är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,
2. den tredimensionella fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,
3. det står klart att åtgärden
  - a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och
  - b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
4. den tredimensionella fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter."

FBL 3:1b 1 st

"Vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas tillämpas 1§a med de tillägg och avvikelser som anges i andra och tredje stycket."

FBL 3:1b 2 st

"Bildningen får ske endast om;

1. det står klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet, och
2. ägarlägenhetsfastigheten genom fastighetsbildningen kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter"

Ägarlägenheter bildas genom beslut i en lantmäteriförrättning. En skriftlig ansökan lämnas in till lantmäterimyndigheten. Den sökande är oftast ägare av markfastigheten som ska delas upp i ägarlägenheter. Förrättningsprocessen

genomförs i dialog mellan lantmätare och berörda sakägare. Då bestäms hur ägarlägenheterna avgränsas och vilka delar av huset som är gemensam egendom.

## **4.4 Ekonomi**

### **4.4.1 Uttaxering**

Om behovet av medel hos föreningen inte täcks på annat sätt skall bidrag uttaxeras av medlemmarna i samfälligheten. Uttaxeringen baseras på de andelstal som bestämts vid förrättningen. Dessa grundas på fastigheternas användning i samfälligheten. Uttaxeringen sker normalt en gång per år men har samfällighetsföreningen låga omkostnader kan det vara lämpligare med längre intervaller mellan betalningstillfällen.

En utgifts- och inkomststat skall upprättas av styrelsen innan uttaxeringen kan ske. Den skall framläggas på föreningsstämman och skall godkännas av stämman. Omfattningen varierar beroende på vad som krävs i varje specifikt fall. Här framkommer även avsättningens storlek för underhålls- och förnyelsefonden.<sup>26</sup>

### **4.4.2 Debiteringslängden**

På föreningsstämman framläggs en debiteringslängd. Debiteringslängden baseras på utgifts- och inkomststat. Denna debiteringslängd skall innehålla uppgifter om vilket belopp som skall uttaxeras och när betalningen skall ske.<sup>27</sup>

### **4.4.3 Extraordinär utdebitering**

Om föreningens medel inte skulle räcka för att betala förfallna skulder måste styrelsen omedelbart taxera ut de medel som behövs. Styrelsen kallar till en föreningsstämma där debiteringslängden framläggs samt ser till att medlen betalas in.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Österberg.T. Samfälligheter 2010 s.68

<sup>27</sup> Österberg.T Samfälligheter 2010 s.69

<sup>28</sup> Österberg.T Samfälligheter 2010 s.71

#### **4.4.4 Äganderättsövergång**

När det sker ett ägarbyte av en ägarlägenhet kan det bli känt hos styrelsen långt efter det att äganderättsövergången skett. Det kan därför ske att föreningen debiterar den förre ägaren med belopp som egentligen tillhör den nye ägaren, om detta skett göra bara en ny utdebitering hos den nye ägaren. Det kan även inträffa att belopp som innan äganderättsövergången debiterats på den förre ägaren och förfaller till betalning först efter äganderättsövergången, och som inte förfallit till betalning tidigare än ett år före tillträdesdagen för den nye ägaren. Då svarar den nye och den förre ägaren gemensamt för detta. Om den förre ägaren inte betalar beloppet kan föreningen kräva betalning hos den nye ägaren.<sup>29</sup>

#### **4.4.5 Ägarlägenhet som säkerhet för lån**

Att äga en ägarlägenhet har samma innebörd som att äga ett småhus. Pantsättning sker genom att pantbrev tas ut. Det finns samma möjligheter att pantsätta och belåna ägarlägenheten som för ett småhus.<sup>30</sup>

I 22 kap 1 § JB anges att den som senast sökte lagfart för fastigheten är att betrakta som fastighetsägare och det är alltså den personen som måste söka om inteckning i fastigheten. Fastighetsägaren skall söka inteckning för en viss summa i sin fasta egendom, när inteckningen beviljats utfärdar inskrivningsmyndigheten ett pantbrev på det intecknade beloppet. Pantsättningen äger enligt 6 kap 2 § JB rum då fastighetsägaren överlämnar pantbrevet till sin borgenär. Pantbrevet utgör då panthavarens säkerhet för dennes fordran.<sup>31</sup>

### **4.5 Uthyrning av ägarlägenheten**

Ägaren förfogar helt fritt över sin bostad när det gäller uthyrning, vilket då gör att det inte finns några hinder för uthyrning.<sup>32</sup> Det blir dock inte andrahandsuthyrning då det är ägaren som hyr ut, det blir ett förstahandskontrakt. Uthyrning av en

---

<sup>29</sup> Österberg.T Samfälligheter 2010 s.71

<sup>30</sup> Grauers F. Nyttjanderätt: Hyra,bostadsrätt, arrende och tomträtt.2010. s.269

<sup>31</sup> Grauers F. Fastighetsköp.2010. s. 23.

<sup>32</sup> Grauers F. Nyttjanderätt: Hyra,bostadsrätt, arrende och tomträtt.2010. s.269

ägarlägenhet regleras i Jordabalkens 12 kapitel. Det finns inga regler som hindrar en person från att köpa en eller flera ägarlägenheter med syftet att hyra ut dessa.

## **4.6 Underhåll**

Ägaren har fullt förfogande över lägenheten och därigenom kan utföra olika underhåll och reoveringar utan att behöva ansöka om ett godkännande. Dock är lägenheten en del i ett flerbostadshus och därför får förfogandet över ägarlägenheten inte medföra att husets konstruktion eller bärande delar riskeras, enligt Prop 2008/09:91 s. 38.

Har en skada uppstått i byggnaden är det ägaren av ägarlägenheten där bristen uppkommit som ska åtgärda den, enligt 3 kap 8§ 1 st JB. Har denna skada gjort åverkan på annans lägenhet i fastigheten har denna rätt till ersättning för de kostnader som uppkommit på grund av skadan, enligt 3 kap 8§ 2 st JB.

### **4.6.1 Gemensamma utrymmen**

Den samverkan som ägarlägenheten kan behöva med andra fastigheter kan ske genom bildandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Det är för att bostaden ska kunna fungera som en självständig fastighet. Om det inte har bildats någon gemensamhetsanläggning kan fastigheterna tillsammans bilda en samfällighet enligt 6 kap 1§ FBL.

I 3 kap 1§ 2p FBL regleras gemensamhetsanläggningar där det framgår att bildningen sker för att tillfredsställa fastigheternas behov och rättigheter. Detta görs för att fastigheterna skall kunna användas för sitt ändamål, exempelvis för att få ett fungerande vatten och avlopp.

Om en gemensamhetsanläggning ska bildas krävs det att den behövs för ett ändamål som är av stadigvarande betydelse, enligt 1§ och 5§ AL. Ett annat krav som står skrivet i 6§ 1 st AL är att gemensamhetsanläggningens fördelar ska väga tyngre än de kostnader och övriga negativa ekonomiska konsekvenser som uppstår för fastigheten.



Inrättandet av gemensamhetsanläggningar sköter Lantmäterimyndigheten som tar ett särskilt beslut om inrättandet, ett anläggningsbeslut. I beslutet finner man storleken och läget för anläggningen, enligt 24 § 1 och 2 st AL.

I 14 § AL finns det angivet att ägarlägenheterna som är delägare i en eller flera anläggningar och har då rätt att disponerar dessa. Anläggningarna är endast bundna till fastigheten och inte till ägaren.<sup>33</sup> Enligt 15 § AL skall kostnaderna för anläggningarna fördelas efter andelstalen.

#### **4.7 Förlora bostaden**

Enligt 3 kap 11 § JB kan ägaren inte förlora sin lägenhet på grund av störande beteende. Om en granne uppfattas som störande måste detta anmälas och tas upp i domstol. I 1 kap 1 § UB finns angivet att vid utmätning kan ägaren förlora sin ägarlägenhet.

### **5 Resultat**

Det som skiljer boendeformerna mest åt är ägandeformen. Bostadsrätten har nyttjanderätt till lös egendom och ägarlägenheten har äganderätt till fast egendom. När en bostadsrätt förvärvas krävs i samband med detta en ansökan om ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Personen som söker kan bli nekad ett medlemskap om det finns särskilda skäl för det. Detta existerar inte vid ett förvärv av en ägarlägenhet. Det enda formkravet som ägaren har är att ansöka om lagfart hos Lantmäteriet till sin ägarlägenhet.

Bildningen av dessa olika typer av boendeformer skiljer sig också markant åt, då det finns större möjlighet att bilda bostadsrätter i jämförelse mot ägarlägenheter. Båda kan bildas genom en nyproduktion eller en ombildning. Om ägarlägenheter skall uppkomma vid en ombildning skall utrymmet inte använts till bostäder de senaste åtta åren samt att ägarlägenheter måste vara den lämpligaste formen.

Innehavaren av en bostadsrätt betalar en avgift till bostadsrättsföreningen vanligtvis en gång per månad för löpande kostnader. Innehavaren betalar även en upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt insatsen som

---

<sup>33</sup> SOU 2002:21 s 50.

betalas av den förste bostadsrättsinnehavaren. Ägaren av en ägarlägenhet har en uttaxering som vanligtvis betalas en gång per år om det inte uppkommer någon extra ordinär kostnad. Ägaren av en ägarlägenhet påverkas inte utav att de övriga i fastigheten betalar sin uttaxering eller inte. Detta till skillnad från en bostadsrätt där alla de övriga medlemmarna i bostadsrättsföreningen påverkas negativt ekonomiskt om det skulle förekomma att en bostadsinnehavare inte betalar sin avgift.

Båda boendeformerna kan användas som säkerhet för lån men bostadsrättsföreningen tar ut en pantsättningsavgift för de administrativa kostnaderna.

Förfoganderätten skiljer sig mellan de olika boendeformerna, vad det gäller att hyra ut sin bostad. Innehavaren av bostadsrätten behöver ett godkännande från styrelsen om hela bostaden ska hyras ut men inte om bara del av bostaden hyrs ut. Ägaren av ägarlägenheten har full förfoganderätt och behöver inte ansöka om ett godkännande.

Ägaren till en ägarlägenhet har större möjligheter att påverka lägenhetens utseende genom reovering, jämfört mot bostadsrättsinnehavaren. Det är endast de ombyggnationer eller reoveringar som kan påverka husets konstruktion eller bärande delar som inte är tillåtet för ägarlägenhetsinnehavaren. De båda boendeformer har både ansvar och skyldigheter vad gäller underhåll av sin bostad.

Både bostadsrättsföreningar och ägarlägenheter har gemmensamma utrymmen som får disponeras av de boende. Avgift och uttaxering tas av de boende för att underhålla de gemmensamma utrymmena.

Bostadsrättsinnehavaren kan mista nyttjanderätten till bostaden på många sätt. Ett sätt är på grund av ett beteende som stör grannarna. Detsamma gäller inte för ägarlägenheter. Stör en granne en annan i huset mister ägaren till ägarlägenheten inte bostaden utan den störande parten kan av allmän domstol föreläggas med vite att upphöra med det störande beteendet.

## **5.1 Undersökning via Hemnet.se**

Hemnet är en svensk sajt på Internet. Ungefär 2 400 mäklarkontor<sup>34</sup> använder sig av sajten för att marknadsföra sina förmedlingsobjekt. Denna sajt är en av Sveriges populäraste och enligt Hemnet själva har de 1 400 000 unika besökare i veckan. Hemnet har funnits sedan år 1998 och ägs av Fastighetsmäklarförbundet FMF, Mäklarsamfundet, Fastighetsbyrå och Svensk Fastighetsförmedling. Här kan en intressent hitta villor, fritidshus, tomter, bostadsrätter och ägarlägenheter som är till salu, genom registrerade fastighetsmäklare i Sverige. Utöver objekt som är till salu finner besökaren till sajten även information om bostadsköp, statistik, boendekostnad, hjälp att hitta mäklare, inredningstips och mycket mera.<sup>35</sup>

På första sidan i sajten finns en sökruta där man kan söka efter bostäder. Där väljer besökaren i vilket län och kommun i Sverige som besökaren är intresserad av, sedan väljs bostadstyp, till exempel villa eller bostadsrätt. Här finns ännu ingen enskild flik för ägarlägenheter och enligt Hemnets supportavdelning är det ännu oklart om det kommer att komma en sådan sökfunktion. De hänvisar sökaren att söka på ordet ägarlägenhet under fliken nyckelord, som finns i samma ruta som bostadstyp.

När en sökning den 15/5-12 gjordes, där ordet "ägarlägenhet" skrevs in som nyckelord, kom 84 antal annonser innehållande någon typ av ägarlägenhet upp. Det var dels hela projekt med flertalet ägarlägenheter och dels annonser med bara en enda ägarlägenhet. I Västra Götalands län fanns 24 projekt, Skåne län 11 stycken, Kalmar (Öland) län 11 st, Östergötlands län 12 st, Gävleborgs län 5 stycken och Västmanlands län 7 stycken. De resterande 14 annonserna är utspridda med enstaka annonser runt om i landet.<sup>36</sup>

Jämfört med när en sökning på samma datum gjordes där bostadstypen bostadsrätt valdes. Då dykte hela 14 459 stycken annonser upp. Även här är annonserna av

---

<sup>34</sup> Hemnet.se [Elektronisk] Tillgänglig <<http://www.hemnet.se/maklare/hitta>> [2012-05-04]

<sup>35</sup> Hemnet.se [Elektronisk] Tillgänglig <<http://www.hemnet.se/om>> [2012-05-04]

<sup>36</sup> Hemnet/sök bostad/nyckelord/ägarlägenhet/hitta bostäder (senast uppdaterad 2012-05-15). [Elektronisk].

olika typer, dels hela projekt och dels enstaka bostadsrätter.

## **5.2 Intervjuer**

### **5.2.1 Intervju med bankman från Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän**

#### **- Hur går en utlåning avseende ombildning/nyproduktion av bostadsrätter till?**

”Vid nyproduktion upptar det byggproducerande företaget ett byggnadslån, en förutsättning numera att få ett byggnadslån är att 70-80 % av bostadsrätterna är sålda på ritning. När fastigheten är färdigbyggd fastställs den ekonomiska planen för den nybildade bostadsrättsföreningen. Sedan görs en värdering av fastigheten och försäljningen av bostadsrätterna slutförs.

Vid en ombildning går processen till på ungefär samma sätt, där steg ett är att befintlig fastighet värderas. Utifrån värderingen fastställs den ekonomiska planen. I den ekonomiska planen visar i båda fallen hur mycket lån det kommer att ligga i bostadsrättsföreningen och hur mycket varje bostadsrätt kommer att kosta.”

#### **- Hur går en utlåning avseende nyproduktion av ägarlägenheter till?**

”Processen är liknande för ägarlägenheter som för bostadsrätter men där säljs varje ägarlägenhet var för sig med äganderätt och krav på lagfart. Varje delägare får låna maximalt 85 % av fastställt värde.”

#### **- Att låna ut till en bostadsrätt / en ägarlägenhet – vad är skillnaden?**

”Belåningen på en bostadsrätt, då pantsätter man bostadsrättslägenheten genom att skicka en denuntiation till föreningen, det skrivs sedan in i lägenhetsregistret. En denuntiation är underrättelse om att en fordran har överlåtit.

Ägarlägenheterna pantsättes precis som för vilken fastighet som helst, då det tas ut pantbrev på fastigheten. Lagfart erfordras på ägarlägenhet och skrivs in i fastighetsregistret hos Lantmäteriverket.”

**- Vilken boendeform anser ni känns säkrast att belåna eller är det helt beroende på kund?**

”Grunden för all utlåning är att kunden är kreditvärdig och att återbetalningsförmågan är god. Ägarlägenheter med äganderätt är ett betydligt säkrare utlåningsobjekt än en bostadsrätt med nyttjanderätt. Detta beroende på att i utlåning för en bostadsrätt måste föreningen vara stabil och fungera fullt ut. När det gäller ägarlägenheter svarar varje ägare för sin egen skuld och är inte beroende av de andra i huset. Det är dock svårt för banker att låna ut pengar till ägarlägenheter på grund av skepsisen som finns i samhället då boendeformen är så pass ny.”

**5.2.2 Intervju med fastighetsmäklare Sven Rathje**

**- Vilka skillnader i förmedlingsprocessen upplever du vid förmedling av ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter?**

” Det är många som inte vet vad denna nymodighet innebär så framförallt måste jag vara väldigt tydlig med förklara skillnaderna med de två boendeformerna för intressenterna. Ägarlägenheter ägs med äganderätt och med en bostadsrätt ägs nyttjanderätten. En ägarlägenhet har egentligen samma innebörd som ett småhus.”

**- Vilka för- och nackdelar ser du med de olika boendeformerna?**

”Det positiva med ägarlägenheterna är att det är ett direkt ägande, precis som vid en villa. En juridisk person får lov att köpa en ägarlägenhet och att man får köpa hur många lägenheter man vill. Att ägaren får hyra ut hur man vill är både positivt och negativt, beroende på ur vilken synvinkel man ser det, men jag tycker att det är positivt! Här i Västerås får köparen en lägre totalkostnad vid köp av en ägarlägenhet, jämfört med en bostadsrätt. Det negativa är att det fortfarande är svårt att få lån för ägarlägenheter. Storbankerna vill helst inte ställa upp på att låna ut pengar och det gör det svårt att kunna producera fler. Detta tycker jag är konstigt då varje lägenhet svarar för sina egna skulder, utan beroende av någon förening.

För att fler ägarlägenheter skall produceras fortare tror jag att karantäntiden på åtta år behövs se över.”

När det gäller bostadsrätter tycker jag är det är en negativ sak att inte bostadsrättsinnehavaren har full kontroll över lånebild. Ungefär 90 % av bostadsrättsföreningarna godkänner inte en juridisk person som innehavare. Ytterligare en negativ punkt är att det krävs tillstånd från bostadsrättsföreningen vid en andrahandsuthyrning.”

**- Hur tror du att utvecklingen av antalet ägarlägenheter kommer att bli?**

”Jag tror att ägarlägenheter kommer att komma mer och mer. Om 5-10 år tror jag att trögheten har släppt och att det är det kommer produceras fler ägarlägenheter än bostadsrätter.”

## **6 Analys/diskussion**

Att ha arbetat med rapporten har varit mycket givande och spännande. Det är intressant att se skillnaderna svart på vitt och det är fler och större skillnader än vad vi trodde från början. Vi känner att detta kommer att hjälpa oss när vi kommer ut i arbetslivet, det kommer inte att finnas någon osäkerhet på vad en ägarlägenhet innebär juridiskt.

Ännu finns inte ägarlägenheter i samma utsträckning som bostadsrätter och samhället verkar osäkra på hur framtiden kommer att se ut. Vi tror dock på att det kommer att komma fler ägarlägenheter i framtiden på grund av att det är en väldigt smart boendeform. Ägarlägenheter är vanligt runt om i världen. Att Sverige valt att införa denna boendeform tror vi är nödvändigt för att förståelsen skall bli bättre för personer som flyttar till Sverige. Det är inte lätt att förklara för en ovetande att personen inte köper själva bostadsrätten utan rätten att nyttja den via att bli medlem i en bostadsrättsförening.

En sak som vi tror påverkar att det inte byggs så många ägarlägenheter är på grund av reglerna för nyproduktion och omproduktion. Om det hade varit möjligt att ombilda redan befintliga lägenheter till ägarlägenheter, att ta bort karantäntiden på

åtta år, tror vi hade gjort en stor skillnad. Det hade medfört att det hade blivit enklare att producera nya ägarlägenheter, snabbare.

Att det har kommit in en ny boendeform i Sverige tror vi är till fördel. Att få en större valfrihet och att likna omvärlden är mycket positivt. Vi tror dock att det ännu finns en viss osäkerhet i Sverige eftersom boendeformen är så pass ny. För den som inte är insatt i ämnet är det svårt att förstå skillnaden. Som bankmannen från Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän sa - det är svårt för banker att låna ut pengar till ägarlägenheter på grund skepsisen då boendeformen ny.

Den mest självklara skillnaden är ägandeformen. En ägarlägenhet ägs med ett direkt ägande i fast egendom medan en bostadsrätt innebär ett köp av en del i en ekonomisk förening, en nyttjanderätt till lös egendom. Vi tycker att detta borde spela någon roll vid ett förvärv. Vi hade hellre valt en bostad där vi verkligen äger den istället för ett ägande av en nyttjanderätt.

Den största skillnaden är förfogandet över boendet. Ägaren till en ägarlägenhet får fritt sälja sin ägarlägenhet samt hyra ut den i andra hand. Detta till skillnad från en bostadsrätt där bostadsrättsinnehavaren måste få ett samtycke från bostadsrättsföreningen vid en andrahanduthyrning samt att vid försäljning krävs för köparen ett godkänt medlemskap i bostadsrättsföreningen. Att ägarlägenheten fungerar på samma sätt som för ett småhus ser vi som en fördel. Det är populärt, framförallt på västkusten, att hyra ut sin bostad veckovis på sommaren då sommargäster invaderar samhällena. Ägarna kan i princip ta ut hur mycket pengar som helst vid uthyrning, och med en ägarlägenhet underlättats detta oerhört då inget samtycke krävs. Vi tror att det är just uthyrningssyftet som påverkar att det byggs många ägarlägenheter i Västra Götalands län.

Detta kan även vara negativt då den som hyr lägenheten inte bryr sig om lägenheten och underhållet av denna. Det finns andra boende i huset att ta hänsyn till och det kan finnas en nonchalans från en hyresgäst som inte själv äger lägenheten.

En andra sak som är positiv med ägarlägenheter är att de andra i huset påverkas inte ekonomiskt av de andra vid misskötsel av sin ekonomi. I en ägarlägenhet svarar var och en för sina skulder. Med en bostadsrätt påverkas alla i bostadsrättsföreningen negativt ifall någon inte till exempel betalar sin avgift.

Att ägarlägenhetsinnehavarna blir medlemmar i en samfällighetsförening, som tar hand om de gemensamma utrymmena, anser vi vara en mycket bra metod. Det hade inte varit lätt att hitta en lösning där varje enskild ägare till sin ägarlägenhet skulle ta hand om sin del i huset. Detta skulle möjligtvis innebära att bostadshuset skulle vanskötas och förstöras, då de olika innehavarna kan ha extremt olika synsätt på vad ett bra underhåll skulle innebära.

Vår undersökning via hemnet.se visade antalet ägarlägenheter och bostadsrätter som är till salu samt vart geografiskt i Sverige de fanns. Där visade det en mycket stor differens mellan ägarlägenheter och bostadsrätter. Trots detta tror vi på ägarlägenheter i framtiden och att det kommer att komma fler och fler, så snart samhället förstår tanken bakom dem. Vi tycker att det är en smart boendeform som behövs marknadsföras mer för att få ett kliv framåt!



## Källförteckning

Azra, Hemnets supportavdelning, intervju den 17 maj 2012.

Bostadsrätterna [Elektronisk] Tillgänglig: <<http://bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/faktablad/lagenhetsfor-teckning>> [2012-05-05]

Grauers Folke (2010). *Fastighetsköp*, s. 23. Lund: Juridiskaförlaget

Grauers Folke (2010). *Nyttjanderätt: Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*. Lund: Juristförlaget.

Hemnet.se [Elektronisk] Tillgänglig <<http://www.hemnet.se/maklare/hitta>> [2012-05-04]

Hemnet.se [Elektronisk] Tillgänglig <<http://www.hemnet.se/om>> [2012-05-04]

Isacsson, Per (2000) *Att köpa, sälja och bo med bostadsrätt*. Stockholm: Svenska förlaget.

Jan Qvillby, Bankman, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, intervju den 18 maj 2012.

Julstad Barbro (2010). *Fastighetsindelning och markanvändning*. Stockholm: Norstedts juridik.

Lantmäteriet <[http://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=1190](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=1190)> [Elektronisk] Tillgänglig [2012-04-22]

Lantmäteriet.se Fastigheter: om fastigheter: vad är en fastighet?: ägarlägenheter [Elektronisk] tillgänglig  
[http://www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=15137](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=15137) [2012-05-05]

Mäklarsamfundet [Elektronisk] Tillgänglig:  
<<http://www.maklarsamfundet.se/upload/K%C3%B6pa%20&%20s%C3%A4lja/Pdf/Avgifter%20brf%20hemsidan.pdf>> [2012-04-30]

Olsson Göran (2003) *VÄLJA BOSTADSRÄTT KÖPA – BO – SÄLJA*. Stockholm: Svensk Byggtjänst och SBC.

Omboende.se för alla som bor. Informationsansvarig: Konsumentverket.  
[Elektronisk] Tillgänglig: <<http://www.omboende.se/sv/Hyra/Ombildning/>>  
[2012-04-29]

Statistiska Centralbyrån [Elektronisk] Tillgänglig:  
<[http://www.scb.se/Pages/PressRelease\\_\\_\\_\\_318249.aspx](http://www.scb.se/Pages/PressRelease____318249.aspx)> [2012-04-30]

Sven Rathje, Fastighetsmäklare, Länsförsäkringar Fastighetsfömedling Bergslagen,  
intervju den 23 maj 2012.

Österberg Tommy (2010) *Samfälligheter* Stockholm: Norstedts juridik

*Ägarlägenhet i förhållande till bostadsrätt – vad är den juridiska skillnaden?*

---