

Ägarlägenheter

— kortfattad information om reglerna



REGERINGSKANSLIET

Produktion: Justitiedepartementet, augusti 2013

Tryck: Elanders

Fler exemplar kan beställas per e-post: ju.info.order@regeringskansliet.se

För mer information besök Justitiedepartementets webbplats:

www.regeringen.se/justitie

Omslagsbild: Radhus på taket i centrala Stockholm. Projekt: Klara Zenit.

Arkitekt: Equator Stockholm AB. Fotograf: Håkan Dehmer

Sammanfattning

Från och med den 1 maj 2009 finns regler om så kallade ägarlägenheter. Reglerna innebär att man kan äga och få lagfart på en enskild lägenhet i ett flerbostadshus, det vill säga "radhus på höjden".

- Enligt reglerna är en ägarlägenhet en fastighet av särskilt slag, en ägarlägenhetsfastighet.
- För ägarlägenhetsfastigheter gäller normalt samma regler som för annan fast egendom.
- Ägarlägenheter bildas av lantmäterimyndigheten vid en fastighetsbildningsförrättning.
- Med stöd av reglerna kan lantmäterimyndigheten dela upp nybyggda flerbostadshus på tre eller flera ägarlägenhetsfastigheter. Varje lägenhet utgör en särskild fastighet som registreras i fastighetsregistret.
- Vid fastighetsbildningen ska det normalt bestämmas att yttertak, fasader, hissar och annan gemensam egendom ska ingå i en så kallad samfällighet, som varje ägarlägenhet i huset har

del i. Samfälligheten ska förvaltas gemensamt av ägarlägenheternas ägare genom en särskild förening, en så kallad samfällighetsförening. Ägarna är medlemmar i föreningen.

- Den som köper en ägarlägenhet kan få lagfart på förvärvet. Ägaren kan sedan inteckna och belåna sin lägenhet (fastighet).
- En ägarlägenhet kan också hyras ut eller säljas (överlåtas). För uthyrning och överlåtelse av ägarlägenheter gäller samma regler som för radhus på marken. Det innebär bland annat att ägaren till en ägarlägenhet får hyra ut lägenheten fritt. Det krävs alltså inte något tillstånd för uthyrningen.
- Enligt reglerna kan ägarlägenhetsfastigheter inte bildas genom ombildning av befintliga lägenheter, till exempel bostadsrättslägenheter.
- En lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar kan föreläggas vid vite att upphöra med störningarna.

Begreppet ägarlägenheter

Sedan 2004 kan det bildas ett nytt slags fastigheter, så kallade tredimensionella fastigheter. Till skillnad från sedvanliga markanknutna fastigheter består en tredimensionell fastighet av ett tredimensionellt avgränsat utrymme, det vill säga ett utrymme som i sin helhet är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. Med begreppet ägarlägenhet avses dels själva ägarlägenhetsfastigheten (ett tredimensionellt avgränsat utrymme), dels den till fastigheten knutna lägenheten, och dels de rättigheter till huset i övrigt som följer med en ägarlägenhetsfastighet.

När kan det bli aktuellt att bilda ägarlägenheter?

Det är möjligt att bilda ägarlägenheter i från grunden nyuppförda byggnader, i tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader eller i kontors- eller affärshus som byggs om till bostadshus.

Ägarlägenheter kan, om vissa villkor är uppfyllda, bildas redan innan huset är byggt.

Villkor för bildandet av ägarlägenhetsfastigheter

Ägarlägenheter (ägarlägenhetsfastigheter) bildas av lantmäterimyndigheten. Det kan ske genom att myndigheten skiljer av ett utrymme från en sedvanlig markfastighet för att utgöra en särskild fastighet (så kallad avstyckning). En ägarlägenhetsfastighet som bildas ska, liksom andra fastigheter, registreras i fastighetsregistret.

För att lantmäterimyndigheten ska kunna bilda en ägarlägenhetsfastighet måste ett antal villkor vara uppfyllda, däribland följande:

1. Ägarlägenhetsfastigheten ska inte vara avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.
2. Ägarlägenhetsfastigheten ska tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.
3. Det ska vara klarlagt att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte under de senaste åtta åren har använts som bostadslägenhet.
4. Ägarlägenhetsfastigheten ska ingå i en sammanhållen enhet (grupp) om minst tre sådana fastigheter.

För att lantmäterimyndigheten ska bilda en ägarlägenhetsfastighet måste en ansökan om det göras av en behörig sökande, vilket normalt är ägaren av den sedvanliga markfastighet som ska delas upp i ägarlägenhetsfastigheter.

Fastighetsbildning enbart för en lägenhet

En ägarlägenhetsfastighet ska inte vara avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. En person kan dock äga flera ägarlägenhetsfastigheter. Affärslokaler får inte delas in som ägarlägenhetsfastigheter, om de inte samtidigt byggs om till bostadslägenheter.

Rättigheter ska tillförsäkras

En ägarlägenhetsfastighet ska i samband med bildandet tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas för sitt ändamål. Det innebär att fastigheten måste få tillgång till sådana anordningar som behövs för att den ska fungera som en självständig enhet. Det kan exempelvis gälla rättigheter till yttertak, fasader, trapphus, el, vatten

och avlopp. Ofta är det mest ändamålsenliga att det inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar som ägarlägenhetsfastigheterna i huset får del i. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser gemensamma behov av stadigvarande betydelse för dem.



Foto: Johan Göransson

Skötseln av trapphus med mera

En ägarlägenhetsfastighet blir normalt delägare i en eller flera gemensamhetsanläggningar för exempelvis yttertak, fasader och trapphus.

Gemensamhetsanläggningar disponeras av de fastigheter som har del i anläggningen. Samfälligheter som ägarlägenhetsfastigheter har del i ska förvaltas gemensamt av lägenhetsägarna genom en särskild förening, en så kallad samfällighetsförening. Ägarna är medlemmar i föreningen. En styrelse har hand om föreningens angelägenheter. Medlemmarna fattar beslut om samfälligheten på en föreningsstämma.

Ombildning av befintliga byggnader

Reglerna gör det möjligt att göra om befintliga byggnader – till exempel kontors- och affärshus – till ägarlägenheter. En förutsättning för det är dock att det utrymme som ska delas in som ägarlägenhetsfastighet inte har använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren. Det innebär att befintliga bostads- eller hyreslägenheter inte kan ombildas till ägarlägenheter. Regeringen har dock tillsatt en utredning som ska lämna förslag på de lagändringar som behövs för att hyreslägenheter ska kunna ombildas till ägarlägenheter.

Förvärv och pantsättning av ägarlägenhetsfastigheter

En ägarlägenhet kan köpas och säljas (överlåtas) på samma sätt som andra fastigheter. Den som köper en ägarlägenhetsfastighet ska ansöka om lagfart. Samma krav gäller alltså för en köpare av en ägarlägenhetsfastighet som för en köpare av en vanlig fastighet.

En ägarlägenhet kan belånas på samma sätt som en vanlig fastighet, det vill säga genom att ägaren ansöker om inteckning i fastigheten. Fastigheten pantsätts vanligen genom att långivaren eller någon som företräder honom eller henne registreras i pantbrevsregistret.

Uthyrning

En ägarlägenhetsfastighet kan hyras ut på samma sätt som vanliga radhus. Om uthyrningen avser en enda ägarlägenhet, och inte ingår i en näringsverksamhet, gäller lagen om uthyrning av egen bostad. Hyresgästen saknar då besittningsskydd och en särskild regel om hyressättning gäller. I annat fall gäller hyreslagens regler om förstahandsuthyrning av

radhus. Det betyder bland annat att parterna kan avtala om att hyresgästen i vissa fall inte ska ha rätt till förlängning av hyresavtalet. Det innebär också att hyressättningen inte är fri utan att hyran ska fastställas till ett skäligt belopp i enlighet med den så kallade bruksvärdesprincipen.

Störningar

En lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar kan vid vite föreläggas att upphöra med störningarna men inte åläggas att flytta från lägenheten.

En samfällighetsförening kan besluta om ordningsregler, till exempel hur en gemensam tvättstuga får användas.

Skillnader mellan bostadsrättslägenheter och ägarlägenheter

Bostadsrätt är en nyttjanderätt till en bostadslägenhet. Nyttjanderätten upplåts av en förening, bostadsrättsförening, som äger det hus där lägenheten finns. Innehavaren av bostadsrätten innehar alltså inte lägenheten med en direkt äganderätt.

Medlemmens rätt att själv förfoga över lägenheten är begränsad. Det krävs till exempel särskilt tillstånd för upplåtelse i andra hand. Medlemmen kan förlora sin nyttjanderätt i vissa fall, till exempel om han eller hon har åsidosatt betydelsefulla skyldigheter.

En ägarlägenhet är en fastighet som innehas med en direkt äganderätt. Precis som när det gäller vanliga radhus är utgångspunkten att ägaren har rätt att självständigt förfoga över fastigheten, till exempel genom att överlåta, pantsätta och hyra ut den. Innehavaren av en ägarlägenhet har alltså större möjligheter att självständigt förfoga över sin lägenhet.

Mer information

Vill du läsa mer om ägarlägenheter kan du göra det i regeringens proposition till riksdagen med förslag till de nya reglerna (prop. 2008/09:91).

Vill du läsa mer om tredimensionella fastigheter kan du göra det i den proposition där dessa regler föreslogs (prop. 2002/03:116).

Vill du läsa mer om utredningsuppdraget att ta fram förslag till de lagändringar som krävs för att ombilda hyreslägenheter till ägarlägenheter kan du göra det i utredningsdirektiven (dir. 2012:44).

Propositionerna och utredningsdirektiven finns tillgängliga utan kostnad på www.lagrummet.se och www.regeringen.se.

Information om fastighetsbildning och uppgifter om hur man kommer i kontakt med Lantmäteriet finns på www.lantmateriet.se.

I denna broschyr hittar du kortfattad information om de regler om ägarlägenheter som gäller från och med 1 maj 2009. Broschyren innehåller inte en fullständig genomgång av reglerna och tar inte upp vad som gäller för beskattning av ägarlägenheter.

I slutet av broschyren finns hänvisningar för dig som vill ha ytterligare information.



REGERINGSKANSLIET

Justitiedepartementet

103 33 STOCKHOLM
www.regeringen.se/justitie