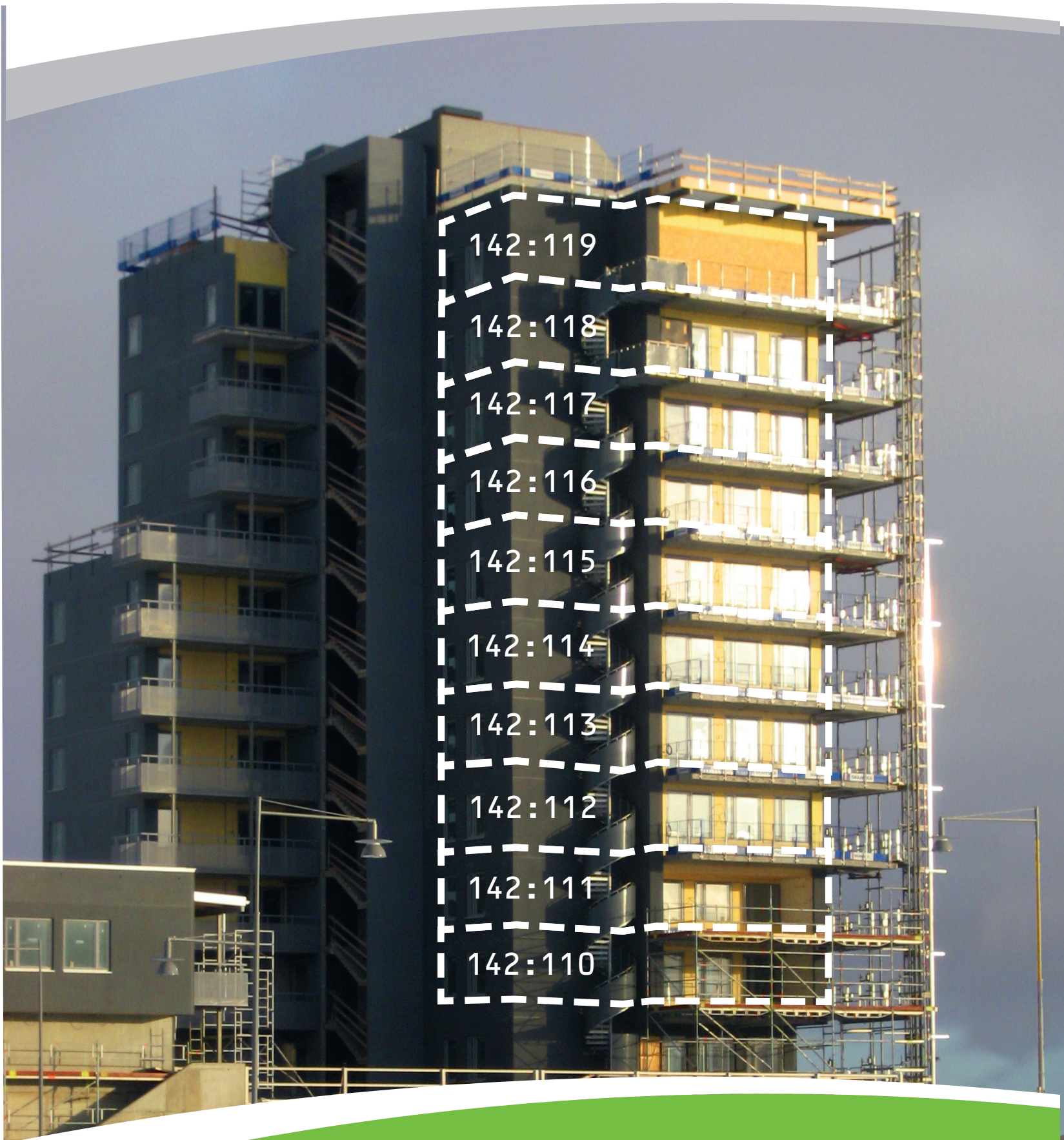


# Ägarlägenheter



Ägarlägenheter – en boendeform med full äganderätt

## Om ägarlägenheter

I maj 2009 infördes lagregler om en ny boendeform i Sverige – ägarlägenheter. Sedan dess är det möjligt att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus med full äganderätt på samma sätt som i ett radhus.

## Att köpa ägarlägenhet

När du har köpt en ägarlägenhet söker du lagfart på samma sätt som för andra typer av fastigheter.

När du fått lagfart på ditt köp disponerar du fullt ut över lägenheten. Du kan hyra ut den, måla om, byta kök och så vidare. Precis som för villa- eller radhusägare finns möjligheter att pantsätta, överlåta och belåna sin ägarlägenhet. Det finns inget som hindrar att du äger flera ägarlägenheter.

Du betalar stämpelskatt vid förvärv av ägarlägenhet och för uttag av pantbrev. De regler om beskattning och ränteavdrag som gäller för småhus gäller även för ägarlägenheter.

## Om du hyr ut din lägenhet

Hyressättningen är inte fri utan bestäms till ett skäligt belopp i enlighet med den så kallade bruksvärdesprincipen, alltså samma princip som gäller om du hyr ut din villa.

## Om grannen stör

Särskilda regler om rättsförhållandet mellan grannar gäller. Reglerna innebär bland annat att en lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar ska kunna föreläggas vid vite att upphöra med störningarna.

## Att bygga ägarlägenheter

De regler om byggförsäkring som gäller för flerbostadshus gäller även för hus som inrymmer ägarlägenheter. Däremot gäller inte de särskilda skyddsregler i konsumenttjänstlagen som gäller för småhus.

Även en byggherre kan äga ägarlägenheter och hyra ut dessa. Uthyrning regleras av hyreslagen och den s.k. bruksvärdesregeln är tillämplig för att bestämma hyrans storlek.

## Så här går det till att bilda en ägarlägenhet

Ägarlägenheter bildas genom beslut i en lantmäteriförrättning. Förrättningen initieras genom att en skriftlig ansökan inlämnas till

lantmäterimyndigheten från behörig sökande. Vanligtvis är den sökande också ägare av den markfastighet som ska delas upp i ägarlägenhetsfastigheter.

Förrättningsprocessen genomförs i dialog mellan lantmätare och berörda sakägare. Då bestäms hur ägarlägenheterna avgränsas och vilka delar av huset som är gemensam egendom som yttertak, fasader, hissar, stamledningar med mera.

För gemensamma utrymmen bildas en så kallad samfällighet som varje ägarlägenhet i huset äger del i. För gemensamma anläggningar bildas en så kallad gemensamhetsanläggning som varje ägarlägenhet i huset också äger del i.

Samfälligheten/gemensamhetsanläggningen förvaltas gemensamt av ägarlägenheternas ägare genom en särskild förening, en samfällighetsförening. Ägarna är medlemmar i föreningen. Föreningen är skyldig att iakttä särskilda regler rörande fondering och annat för det framtida underhållet av den gemensamma egendomen. Kostnaderna för driften av de gemensamma utrymmena och anläggningarna fördelas på delägarna.

Beroende på hur gemensamhetsanläggningen inrättas finns det möjligheter att styra driftskostnader så att el- och vattenförbrukning betalas på ägarlägenhets-/fastighetsnivå. På motsvarande sätt finns det möjlighet att i beslutet om gemensamhetsanläggning välja att låta den som äger en ägarlägenhet besluta om anslutning till bredband, kabel-TV och liknande.

## Restriktioner

Tills vidare får ägarlägenheter bara bildas om:

- det är en sammanhållen enhet av minst tre ägarlägenhetsfastigheter
- det är nyproduktion eller att utrymmet i fråga inte använts som bostad någon gång under de senaste 8 åren. Affärslokaler får inte delas in som ägarlägenhetsfastigheter, om de inte samtidigt byggs om till bostadslägenheter.

## Vill du veta mer

Ta kontakt med oss på Lantmäteriet, vi finns över hela landet och hjälper dig gärna!  
Telefon: 0771 - 63 63 63. [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)

LANTMÄTERIET



Lantmäteriet, 801 82 Gävle. Telefon 0771-63 63 63. e-post [kundcenter@lm.se](mailto:kundcenter@lm.se)

