

## Ägarlägenhet – en kort resumé

Lägenheterna i Karlatornet Penthouse upplåts med äganderätt. Här kommer en beskrivning av vad det innebär, såväl fördelar som nackdelar med upplåtelseformen som är viktiga att ta i beaktning.

Ska jag vara helt strikt heter det ägarlägenhetsfastighet. Men till vardags och fortsättningsvis använder jag begreppet *ägarlägenhet*.

### Vad innebär det att bo i en lägenhet med äganderätt?

Ägarlägenhet möjliggjordes genom lagförändringar den 1 maj 2009.

- Att äga en ägarlägenhet innebär ett direkt ägande, precis som att äga en villa, det vill säga att du har lagfart på din ägarlägenhet.
- Du styr helt över din ekonomiska situation vid ägarlägenhet. Du har hypotekslån jämförbart med att belåna en villa. Vid ägarlägenhet har du full kontroll över hela finansieringssituationen eftersom det inte finns några gemensamma lån med dina grannar i någon förening. Vid bostadsrätt har du dels ett lån för din lägenhet (eller egentligen har du ingen lägenhet utan endast en rätt att få utnyttja en specifik lägenhet under obegränsad tid) och dels har föreningen ett lån som du är bunden till. Det medför att du är starkt beroende av dina grannars finansiella situation eftersom ni har lån tillsammans.
- Det finns ingen konkursrisk vid ägarlägenhet eftersom det är en fastighet som du har lagfart på och helt råder över. Vid bostadsrätt däremot kan föreningen gå i konkurs och du som lägenhetsinnehavare mister då rätten till lägenheten. Det är inte helt ovanligt att en bostadsrättsförening går i konkurs, det är förödande eftersom de som bor i lägenheterna då blir utan bostad. Vid ägarlägenhet finns inte risken att dina grannars ekonomi spiller över på dig.
- Ägarlägenheten kan överlåtas utan begränsning då det inte finns någon bostadsrättsförening som ska godkänna den nya köparen.
- Om du vill kan du hyra ut din ägarlägenhet och bli hyresvärd. Det är helt upp till dig som ägare av ägarlägenheten då det inte finns någon bostadsrättsstyrelse som först ska godkänna uthyrningen. När du hyr ut en ägarlägenhet är det att jämföra med att hyra ut ett småhus (villa). Den som hyr kommer vara hyresgäst i första hand.

## Kortfattat

- **Lagfart**  
Samma krav som vid köp av en vanlig fastighet
- **Pantsättning**  
På samma sätt som när man pantsätter en vanlig fastighet
- **Uthyrning**  
Kan hyras ut på samma sätt som enfamiljshus; hyreslagens regler om förstahandsuthyrning ska tillämpas (en- och tvåfamiljshus; bruksvärdesregeln)
- **Överlåtelse**  
Ägarlägenheter överläts på samma sätt en vanlig fastighet
- **Beskattning**  
Reavinstbeskattas lika som småhus  
Fastighetstaxering: värderas enligt samma regler som hyreshus; taxeras samtidigt som dem  
Fastighetsavgift lika som småhus

## Några nackdelar med ägarlägenhet

- Högre fastighetsavgift (att jämföra med småhus).
- Kostnad för pantbrev, stämpelskatt 2 % av in-teckningsbeloppet.
- Lagfartskostnad, stämpelskatt 1,5% av köpeskillingen för privatperson och 4,25% för bolag. *Observera att för köp av bolag via aktieöverlåtelse utgår ingen stämpelskatt.*
- Initialt en större lantmäterikostnad (än vid bostadsrätt och småhus). Men relativt försumbart.
- Mindre kontroll på din granne (jämför radhus med äganderätt). Det vill säga, det finns ingen bostadsrättsförening som kan sparka ut en störande granne och det är heller ingen styrelse som ska godkänna en ny köpare. I praktiken godkänner (alltid) styrelsen nya köpare – och hur ofta händer det att en bostadsrättslägenhetsinnehavare tvingas sälja sin lägenhet på grund av dåligt uppförande eller brytande mot stadgar?

I följande tabeller redogörs skillnaden mellan ägarlägenhet och bostadsrätt

Tabell 1: Ägandeform

	Ägarlägenhetsfastighet	Bostadsrätt
Ägande	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Direkt ägande</li> <li>- Ägare kan äga flera ägarlägenhetsfastigheter</li> <li>- Investeringsmöjlighet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indirekt ägande med obegränsad nyttjanderätt i tiden</li> <li>- Bostadsrättshavare kan äga flera bostadsrätter i en fastighet men har bara en röst vid föreningsstämman</li> </ul>
Lagfart	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Egen lagfaren fastighet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Äger andel i bostadsrättsföreningen (ekonomisk förening) som i sin tur äger fastigheten</li> </ul>
Överlåtelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ägarlägenheten kan överlätas utan begränsningar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vid överlåtelse av bostadsrätt måste köparen ansöka om styrelsens godkännande av medlemskap</li> </ul>

Tabell 2: Möjlighet till uthyrning

	Ägarlägenhetsfastighet	Bostadsrätt
Uthyrning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ägarlägenhet jämställs med en- och tvåfamiljshus i hyreslagen vilket innebär att lägenheten kan upplåtas i första hand till vem man vill</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En bostadsrätt är upplåten till bostadsrättshavaren. Upplåtelse i andra hand (att hyra ut sin bostadsrätt till annan) kräver styrelsens godkännande, annars kan bostadsrätten förverkas</li> </ul>
Hyressättning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruksvärdesprincipen gäller vid hyressättningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruksvärdesprincipen gäller vid hyressättningen</li> </ul>
Besittningsskydd	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Svagare besittningsskydd jämfört med hyresrätt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Svagare besittningsskydd jämfört med hyresrätt</li> </ul>

Tabell 3: Förvaltning

	Ägarlägenhetsfastighet	Bostadsrätt
Förvaltning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemensamhetsanläggning bildas och förvaltas av en samfällighetsförening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Styrelsen i bostadsrättsföreningen sköter om föreningens verksamhet, gemensamma utrymmen m.m.</li> </ul>
Avgift	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ägaren betalar en avgift till samfällighetsföreningen för förvaltningen av gemensamhetsanläggning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bostadsrättshavaren betalar en avgift till föreningen för lån, drift och underhåll m.m.</li> </ul>

Tabell 4: Grannelagsrätten och störningar i boendet

	Ägarlägenhetsfastighet	Bostadsrätt
Regler	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regler om grannelagsrätt i 3 kap. JB gäller även mellan dessa fastighetsägare</li> <li>- Samfällighetsföreningen kan ta fram ordningsregler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regler om störning i boendet finns i 7 kap. BrL och 12 kap. JB.</li> <li>- Bostadsrättsföreningen kan ta fram ordningsregler</li> </ul>
Påföljder	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Samfällighetsföreningen, grannar och nyttjanderättshavare till störande kan föra talan mot störande ägare av ägarlägenhetsfastighet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Styrelsen måste anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse vid upprepande störningar</li> <li>- Bostadsrätten kan förverkas om störningarna ej upphör</li> </ul>

## Så går köpet av ett AB till

### Köpet

Varje ägarlägenhet förpackas i ett aktiebolag (AB). Köparen köper därmed aktierna i ett AB genom ett aktieöverlåtelseavtal. Dessutom och i samma stund som aktieöverlåtelseavtalet ingås, så ingås även ett avtal om totalentreprenad, ett så kallat TE-avtal. Ett sådant TE-avtal medför att lägenheten de facto kommer att byggas på de villkor som överenskoms. Båda avtalen måste ingås.

Förpackningen innebär följande: Vi har bildat AB som köper in sig med ideell andel i en av våra stora fastigheter. När detaljplanen vinner laga kraft genomförs en klyvning där lantmäteriet klyver ut aktuell ägarlägenhetsfastighet. Köparen måste vara medveten om denna process och säljer vi aktierna innan detaljplanen vunnit laga kraft måste alla parter vara helt insatta i denna process.

Om köparen inte tycker om upplägget med AB kan hen välja att låta AB sälja fastigheten till köparen genom ett konventionellt jordabalksköp. Köparen ska vara medveten om att exempelvis stämpelskatt då faller ut som köparen får bära. Köparen råder över en sådan eventuell process och ombeds noggsamt undersöka samtliga skattemässiga och andra konsekvenser.

### Stämpelskatt

Ingen stämpelskatt utgår vid försäljning av aktier.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår från aktieöverlåtelseavtalets datum.

### Deklaration

Privatperson blir ägare av AB och måste vara medveten om de särskilda regler som ställs av aktiebolagslagen, exempelvis vad gäller deklARATION osv.

Vid tangenterna  
Rickard Hellemar, Lantmätare  
8 september 2017