Ägarlägenhet som boendeform – vad gäller?

**Det pratas om ägarlägenheter i den allmänna bostadsdebatten. Inte för att det är ett nytt fenomen, ägarlägenheter har funnits i tio år, utan för att det börjar bli en allt vanligare form av boende. Mäklarringen förklarar närmare vad den aktuella boendeformen egentligen innebär.**

Den korta versionen är att ägarlägenhet är detsamma som att man äger sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. Att jämföra med den välkända ägarformen bostadsrätt, som ägs av föreningen och köparen i fråga betalar en summa pengar för rätten att bo i lägenheten.

**Varför ägarlägenhet?**

När man införde ägarlägenheter 2009 var tanken att utöka bostadsutbudet och att bidra till en minskad bostadsbrist. Byggföretag skulle kunna erbjuda eget lägenhetsägande och privatpersoner kunde få bli hyresvärdar. Man såg även möjligheten att dela av en fastighet med många hyresrätter och ombilda vissa till ägarlägenheter, till exempel på platser där man inte visat något intresse för att bilda bostadsrättsföreningar.

Sverige har inte alls kommit lika långt som övriga Europa vad gäller ägarlägenheter. Vid starten för tio år sedan bildades endast 17 ägarlägenheter och 2018 fanns här drygt 1 200. I andra länder har ägandeformen resulterat i att ett större privat kapital investeras i nybyggda lägenheter. En privatperson som investerar i en ägarlägenhet kan utan krångel hyra ut sin bostad.

**Ägarlägenhet kontra bostadsrätt**Det finns ju plus och minus med allt. En fördel som många framhäver gällande ägarlägenhet är att man bestämmer mer själv över bostaden. Man kan måla, renovera och göra förändringar utan att behöva ta hänsyn till andra. Bor du i bostadsrätt är du mer styrd av din förenings regler. Du kan även hyra ut, belåna eller överlåta din ägarlägenhet som du själv önskar, utan en förenings godkännande. Det är med andra ord inte fråga om en andrahandsuthyrning, som i fallet med hyres- eller bostadsrätt, utan en uthyrning av en egen bostad. En bostadsrätt ägs av en bostadsrättsförening och du äger en andel av föreningen. Det är delvis den som tar beslut om andrahandsuthyrning, renoveringar etc.

Köper du en bostadsrätt betalar du för nyttjanderätten av bostaden. Bostadsrättsföreningen äger bostaden, som i sin tur låter sina medlemmar nyttja den. Med ägandelägenhet äger personen sin lägenhet själv, vilket skapar större frihet för den boende. En stor fördel med ägarlägenheter, värd att nämna, är att juridisk person alltid kan få köpa bostaden.

**Lös eller fast egendom**

Ett köp av en bostadsrätt regleras av köplagen då bostadsrätter klassas som lös egendom. Ägarlägenheten däremot regleras av Jordabalken eftersom den är fast egendom. Köper man en ägarlägenhet måste man söka lagfart på samma sätt som vid köp av fastighet.

Syftet med ägarlägenheter är inte att ändra bostadsrätter och hyresrätter till denna ägandeform, vilket många tror. Ett villkor för omvandling till ägarlägenhet är att den inte har använts som bostad under de senaste åtta åren. Däremot lämpar sig nybyggnationer eller ombyggnationer av förråd, kontor eller liknande ypperligt för boendeformen ägarlägenhet. Vid en fastighetsbildning ska varje fastighet ha anordningar för avlopp och vatten och man får som boende inte bara rätt till själva lägenheten, utan även trapphus, hiss och stamledningar.

Utan att ta parti för någon boendeform kan man notera att ytterligare en skillnad mellan ägarlägenhet och bostadsrätt är att den förstnämndas gemensamma kostnader kan hållas lägre. Det beror på att avgiften för en bostadsrätt till stor del består av räntekostnader och amorteringar på föreningens gemensamma lån, vilket inte finns kopplat till en ägarlägenhet. Ägarlägenhetens avgift utgörs endast av kostnader för den löpande driften och skötseln av gemensamma byggnadsdelar och utrymmen, som inrättas i gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Du har som ägare även en kostnad för eventuella egna lån.