



# LUND UNIVERSITY

## Ägarlägenheter, frågor att diskutera

Warnquist, Fredrik

*Published in:*  
ASPECT

2010

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*

Warnquist, F. (2010). Ägarlägenheter, frågor att diskutera. *ASPECT*, 10.

*Total number of authors:*

1

### General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117  
221 00 Lund  
+46 46-222 00 00

# Ägarlägenheter, frågor att diskutera

Av: Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH

Det finns några aspekter gällande ägarlägenheter som behöver lyftas fram och diskuteras ytterligare. Framförallt då ägarlägenheter till stor del konkurrerar med bostadsrätten, som också är en bra upplåtelseform. Då det finns signaler om att åttårsparren tas bort redan denna mandatperiod så är det hög tid att diskussionen startar på allvar. Nedan följer tre intressanta diskussionsfrågor, följt av en missuppfattning. Efter en dubbel skadeskutning av ägarlägenheter så avslutar jag med två lästips.

Bostadsrättsföreningar kan på föreningsstämma besluta om att byta ut samtliga fönster, ytterdörrar och balkongräcken. För ägarlägenheter anger Lantmäteriets rekommendationer att fönster, ytterdörrar och balkongräcken i huvudsak ska vara ett enskilt ansvar. Därmed omöjliggörs ett samlat byte av dessa anordningar i samfällighetsföreningens försorg. Jag har svårt att se fördelarna i att varje ägare själv ska ansvara för att byta ut fönster, ytterdörr och balkongräcke när det uppenbarligen är mer kostnadseffektivt att byta alla samtidigt. Rimligen uppnås den tekniska livslängden vid ungefär samma tidpunkt. Kopplingen mellan värme/ventilation och fönster/ytterdörrar är en annan aspekt som talar emot rekommendationerna.

Hur andelstalen ska se ut är en kärnfråga och här finns det mycket kvar att diskutera. Ska den som bor på åttonde våningen ha ett högre andels-

tal i trapphus/hiss än den som bor på andra våningen? När är mätning att föredra? Ska andelstalen vara lika eller fördelas efter BOA? Här ger rekommendationerna inget svar.

Hur samfällighetsföreningsstyrelse ska vara sammansatt är mycket intressant, framförallt när man blandar olika ägargrupper som man har gjort på Öckerö. Hur garanteras en önskad styrelsesammansättning? Ett enkelt förslag på en sådan reglering, som inte användes på Öckerö, är att om man äger 20 % av ägarlägenheterna så motsvarar det en plats i styrelsen. Denna reglering måste dock kombineras med strängare villkor för stadigeändring.

Ägarlägenheter framförs ofta som boendeformen där föreningen inte kommer att ha några lån. Det kanske är sant när huset är nybyggt men det finns inget som hindrar styrelsen i en SFF att ta upp lån. Snarare talar skattereglerna till samfällighetsföreningarnas fördel då det går att fördela föreningens räntekostnader på medlemmarna som i sin tur kan göra ränteavdrag, vilket inte är möjligt i bostadsrättsföreningar. Det är i praktiken mycket svårt att genom stadgarna förhindra att samfällighetsföreningen tar lån. Dessutom är det knappast önskvärt.

Jag avslutar med två frågor som jag tycker talar emot ägarlägenheter men är något som vi lantmätare inte direkt kan påverka. Den första frågan är

skatteaspekten. Var för skulle någon betala stämpelskatt på både köpeskilling och pantbrev för en ägarlägenhet när bostadsrätten är helt befriad? Detta gäller särskilt juridiska personer som efter årsskiftet betalar 4,25 % i stämpelskatt vid lagfart. Dessutom tillkommer den högre fastighetsavgiften. Den andra frågan är de grannelagsrättsliga reglerna vid störningar. De svaga reglerna gör att den fria andrahandsuthyrningen inte blir ett starkt argument för den som tänker bo i sin ägarlägenhet. Vid störningar är det enda maktmedlet att stämma ägarlägenhetsägaren (tyvärr genomfördes inte den Danska lösningen som diskuterades). Både hyresrätten och bostadsrätten har betydligt bättre maktmedel. Störande grannar finns även i radhusområden, men då har man i värsta fall två angränsande grannar och inte åtta.

Valet mellan ägarlägenheter och bostadsrätt är inte självklart. Jag diskuterar gärna för och nackdelar med de båda upplåtelseformerna. Men allra helst diskuterar jag utformningen av gemensamhetsanläggningarna och samfällighetsföreningarnas stadgar. Två lästips är Extern förvaltning av ägarlägenheter och Att bilda ägarlägenheter. Båda exjobben finns på [www.lantm.lth.se/utbildning/examensarbete/](http://www.lantm.lth.se/utbildning/examensarbete/)