LUND UNIVERSITY

Det är dyrare att bo i ägarlägenhet

Jensen, Ulf; Warnquist, Fredrik

Published in:
Samhällsbyggaren

2013

Link to publication

Citation for published version (APA):
Jensen, U., & Warnquist, F. (2013). Det är dyrare att bo i ägarlägenhet. *Samhällsbyggaren*, *4*.

Total number of authors:
2

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

REPLIK

”Det är dyrare att bo i ägarlägenhet!”

Ulf Jensen och Fredrik Warnquist svarar Mikael Fagergren.

I nr 3 2013 av Samhällsbyggaren hävdade fastighetsmäklaren Mikael Fagergren att ”ägarlägenheten är billigare än bostadsrätten”. Mikael redogjorde aldrig för hur han hade räknat. Låt oss nu i stället räkna tillsammans och se om vi kommer till samma slutsats.

Vi utgår från två likadana nybyggda hus, det ena huset upplåts som ägarlägenheter och det andra huset upplåts som bostadsrätt. Byggaren vill i vårt exempel ha in tre miljoner kronor för en likadan lägenhet i ägarlägenhetshuset respektive bostadsrättshuset.

I ägarlägenhetsfallet kommer hela den summan att bli köpeskillingen, då samfällighetsföreningen är obelånad. I bostadsrättsfallet räknar vi med att föreningen har en belåningsgrad som motsvarar 1/3, det vill säga försäljningspriset för lägenheten blir 2 miljoner kronor.

Till ägarlägenheten tillkommer **stämpelskatt** för både lagfart och pantbrev. För fysiska personer blir det cirka 100 000 kronor extra om vi räknar med 15 procent kontantinsats.

Därför har vi redan i marknadsföringen mot konsument ett pedagogiskt problem – ägarlägenheten kostar totalt 3,1 miljoner kronor och bostadsrätten 2 miljoner kronor. I bostadsrättsföreningen tillkommer stämpelskatten på föreningens pantbrev, fördelat på lägenheten i exemplet är det 20 000 kronor.

Stämpelskatten är onekligen en börda på ägarlägenheterna som bostadsrätterna slipper. Om man räknar med att de kommer att omsättas i genomsnitt vart femte år (den siffran gäller för bostadsrätter) och att det antagna priset 3 miljoner kronor står sig, blir detta en kostnad om i genomsnitt 1/5 × 1,5 % × 3 miljoner = 9 000 kr/år eller 750 kronor i månaden. För juridiska personer blir bara stämpelskatten för lagfarten 127 500 kronor, det vill säga 2 125 kronor i månaden.

En lantmäteriförrättning med 10 ägarlägenheter ger en förrättningskostnad på minst 15 000 kronor per lägenhet. Att upprätta ekonomisk plan för en bostadsrättsförening kostar inte alls lika mycket, men skillnaden är inte så viktig om man tänker på byggkostnaderna.

Nästa fråga som inte drabbar något av husen de första fem åren, och de efterföljande fem åren endast med halv kraft, är den kommunala fastighetsavgiften. Just nu är avgiften fem gånger högre för ägarlägenheten än för bostadsrätten vilket motsvarar cirka 500 kronor i månaden i extrakostad för ägarlägenheten. Vi hoppas att alla mäklare informerar om detta.

De båda föreningarna kommer i princip att ha samma driftkostnad för värme, VA och mer komplicerade tekniska anordningar. Däremot är det möjligt för en bostadsrättsförening att ge skattefri rabatt till medlemmar som själva sköter trappstädning och trädgård. En av oss som skriver detta sparar på så sätt drygt 5 000 kronor per år. Detta låter sig inte göras i samfällighetsföreningar. Vi sätter därför en lägre siffra på skötseln i bostadsrättsföreningen.

En ägarlägenhetsförening är starkare bunden till syftena vid upplåtelsen och kan till exempel inte själv bestämma om internet till alla lägenheter, men det är svårt att sätta en generell prislapp på framtida behov av justerande förrättningar.

Bostadsrättsföreningens lån är inte avdragsgilla för bostadsrättinnehavarna vilket i vårt räkneexempel ger bostadsrätten en merkostnad på cirka 500 kronor i månaden. Nybyggda obelånade bostadsrättsföreningar finns det flera exempel på men det har knappast varit någon succé. Turning Torso i Malmö är ett känt exempel där det inte gick att sälja (dyra) bostadsrätter i obelånade föreningar. Det finns inget som tvingar bostadsrättsföreningar att ta lån och inget som förbjuder samfällighetsföreningar att göra det. Hela Mikael Fagergrens exempel bygger dock på att det av hävd och gammal vana finns en sådan skillnad, men man kan ifrågasätta om den hör hemma i en jämförelse. Vi har dock gjort samma kreditfördelning som han gjort i vårt exempel, men vi vill påpeka att de flesta mäklare och fastighetsvärderare anser att det är lättare (= bättre pris) att sälja en lägenhet med föreningsbelåning än en lägenhet där föreningslån inte finns.

Det finns som sagt ingenting som hindrar samfällighetsföreningen att låna pengar, om de gör det är de räntor föreningen betalar dessutom avdragsgilla för medlemmarna. Behovet av att låna är just nu litet då ägarlägenheter bara bildas i nybyggda hus, men behovet kommer och det snabbt, om ägarlägenheter släpps in i befintligt bestånd. Problemet är bara att det är få banker som lånar ut till samfällighetsföreningar. Statliga SBAB gör det inte. De banker som ändå gör det, lämnar relativt dåliga villkor.

Hur slutade då jämförelsen, när de poster vi nu redogjort för (och som förstås en mäklare måste uppmärksamma) tas med? Jo, månadskostnaden för ägarlägenheten blir 8 838 kronor och för bostadsrätten 7 850 kronor. Det förklarar kanske marknadens stora tvekan inför att satsa på ägarlägenheter.

Vill du granska vårt räkneexempel?
Gå in på www.lantm.lth.se och ladda ner filen.

TEXT: ULF JENSEN, PROFESSOR OCH FREDRIK WARNQUIST, UNIVERSITETSADJUNKT FASTIGHETSVETENSKAP LTH
ulf.jensen@lantm.lth.se , fredrik.warnquist@lantm.lth.se