



Yvonne Elmgren svarar läsarna i Villa & Fritid:

VAD ÄR SKILLNADEN MELLAN BOSTADSRÄTT OCH ÄGARLÄGENHETER

FRÅGA: Mina vänner har pratat om ägarlägenhet. Vad är detta? Är det samma som bostadsrätt?
Tacksam för svar! Lena

SVAR: Hej Lena!

Nej, ägarlägenhetsfastighet är inte det samma som bostadsrätt. Ägarlägenhetsfastigheter är en vanlig boendeform i vår omvärld men ganska ny i Sverige. Från och med maj 2009 kan man numera äga och få lagfart på en specifik lägenhet i ett flerbostadshus och det brukar betecknas "radhus på höjden".

Ägarlägenhetsfastigheterna bildas av Lantmäterimyndigheten vid en fastighetsförrättning. Vid fastighetsbildningen ska det också bestämmas att fasader, yttertak, trapphus, hissar och andra gemensamma utrymmen ska ingå i en sk samfällighet, som varje ägarlägenhetsfastighet i huset har del i.

En samfällighetsförening ska förvalta samfälligheten och ägarna är medlemmar i samfällighetsföreningen. Medlemmarna fattar beslut om samfälligheten på föreningsstämman.

ÄGARLÄGENHETSFASTIGHETEN FÅR DU FRITT FÖRFOGA ÖVER, hyra ut eller överlåta utan någon styrelses godkännande. Den som köper en sådan skall ansöka om lagfart precis som vid köp av en "vanlig" fastighet. Möjlighet finns att belåna på samma sätt som vid köp av "vanlig" fastighet mao en inteckning tas ut i fastigheten.



Yvonne Elmgren är auktoriserad fastighetsmäklare och besvarar dina frågor om att köpa och sälja en bostad. Yvonne är VD och ägare av Elmgrens Fastighetsbyrå AB sedan drygt 20 år tillbaka.



Det är möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter ifrån grunden nyuppförda byggnader, i kontors- eller affärshus och i tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader som byggs om till bostadshus.

Det kan gå att bilda ägarlägenhetsfastigheter innan huset är byggt. För att bilda en ägarlägenhetsfastighet måste vissa kriterier uppfyllas, bland annat nedanstående.

- Ägarlägenhetsfastigheten skall vara en bostad. Den skall också vara garanterad de rättigheter som behövs för att kunna nyttjas som bostad.
- Den ytan som skall användas för bostad får ej ha nyttjats som bostad under de senaste åtta åren.
- Ägarlägenhetsfastigheten måste ingå i en grupp om minst tre sådana fastigheter.

SKILLNADEN MELLAN ÄGARLÄGENHETSFASTIGHET OCH BOSTADSRÄTT ÄR

bland annat att bostadsrätt är en nyttjanderätt till bostadslägenheten. Rätten upplåts av bostadsrättsföreningen som äger huset där lägenheten ligger. Den som innehar en bostadsrätt har inte bostadsrätten med direkt äganderätt och har dessutom begränsad rätt att förfoga över densamma.

Ägarlägenhetsfastigheten ägs med ett direkt ägande. Ägaren har rätt att fritt förfoga över sin fastighet såsom att pantsätta, hyra ut eller överlåta densamma.

Hoppas jag kunnat ge dig svar på dina frågor. Med hopp om en fortsatt varm och solig vår.

Villa&Fritid nr 4/2010

TEXT: YVONNE ELMGREN

FASTIGHETSBYRÅ AB
ELMGRENS

Biblioteksg. 16B, 435 30 Mölnlycke 031-88 58 58 www.elmgrensfastighetsbyra.se