

# Ägarlägenheter

LANTMÄTERIET



# Ägarlägenheter

Prop. 2008/09:91



- 3D-fastigheter
- Nyproduktion
- Sammanhållen enhet om minst **tre** fastigheter

# Grundläggande egenskaper

- En 3D-fastighet med sedvanlig fastighetsbeteckning
  - Göteborg Majorna 140:20 \*\*\*ägarlägenhet\*\*\*
- Som ett småhus med samma frihet i innehavet
  - Radhus på höjden, som kan säljas, hyras ut, intecknas, belånas
- Samverkan för gemensamma delar av byggnaden
  - Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening
- Särskilda grannelagsrättsliga ordningsregler
  - Vitesföreläggande men inte vräkning
- Beskattas som småhus
  - Men taxeras som hyreshus

# 3D-fastigheter

## 1 kap. 1 a första stycket jordabalken

(motsvarande lydelse i 1 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen)

I denna balk betyder

- 1. tredimensionell fastighet:** en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
- 2. tredimensionellt fastighetsutrymme:** ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,
- 3. ägarlägenhetsfastighet:** en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

# Villkor för att bilda ägarlägenheter



- Lämpligare än annan fastighetsbildning
- Tillförsäkras nödvändiga rättigheter

Särskilt för ännu ej uppförda byggnader:

- Trygga finansieringen eller uppförandet
- Användning inom snar framtid

3:1-1a FBL

# Villkor för att bilda ägarlägenheter



- Får inte ha använts som bostad de senaste åtta åren
- Sammanhållen enhet om minst tre lägenheter
- Särskilt överväga att inrätta gemensamhetsanläggning
- Om gemensamhetsanläggning inrättas ska samfällighetsförening bildas (20a § SFL)

3:1b FBL

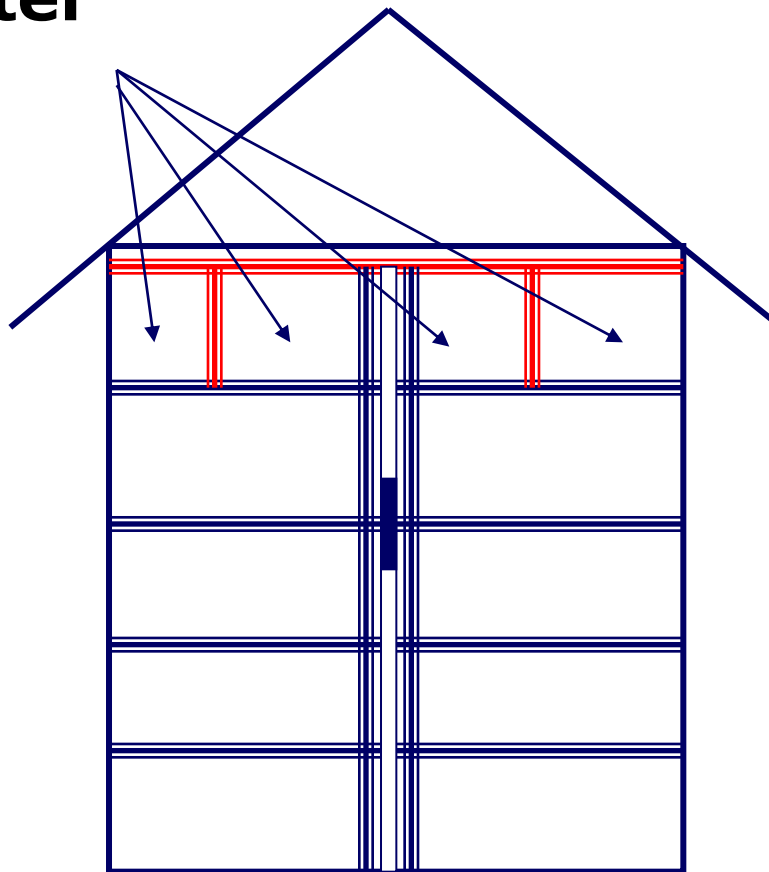
# Sammanhållen enhet om minst tre bostadslägenheter

## Ytterligare villkor:

- Nyproducerat för bostadsändamål (helt ny byggnad eller påbyggnad på en befintlig)

eller

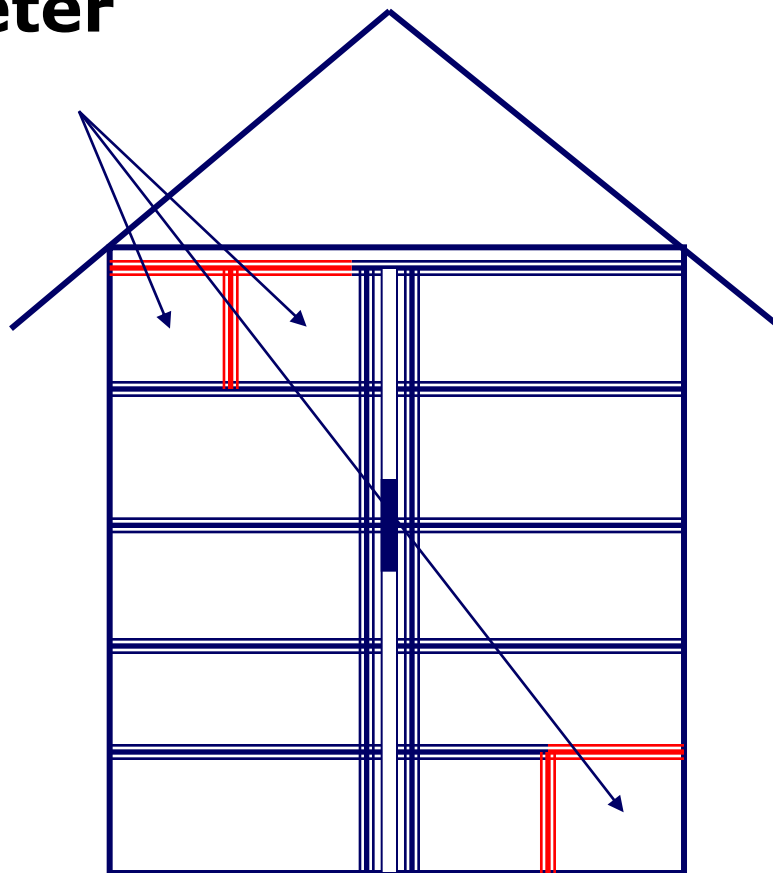
- Omvandling från annan användning – t.ex. en befintlig kontorsbyggnad



# Inte sammanhållen enhet om minst tre bostadslägenheter

## Sammanhållen enhet:

Lägenheterna inom den sammanhållna enheten får åtskiljas endast av mellanväggar, bjälklag eller gemensamma anordningar som trapphus och liknande.



# Vem äger och vem förvaltar olika delar?

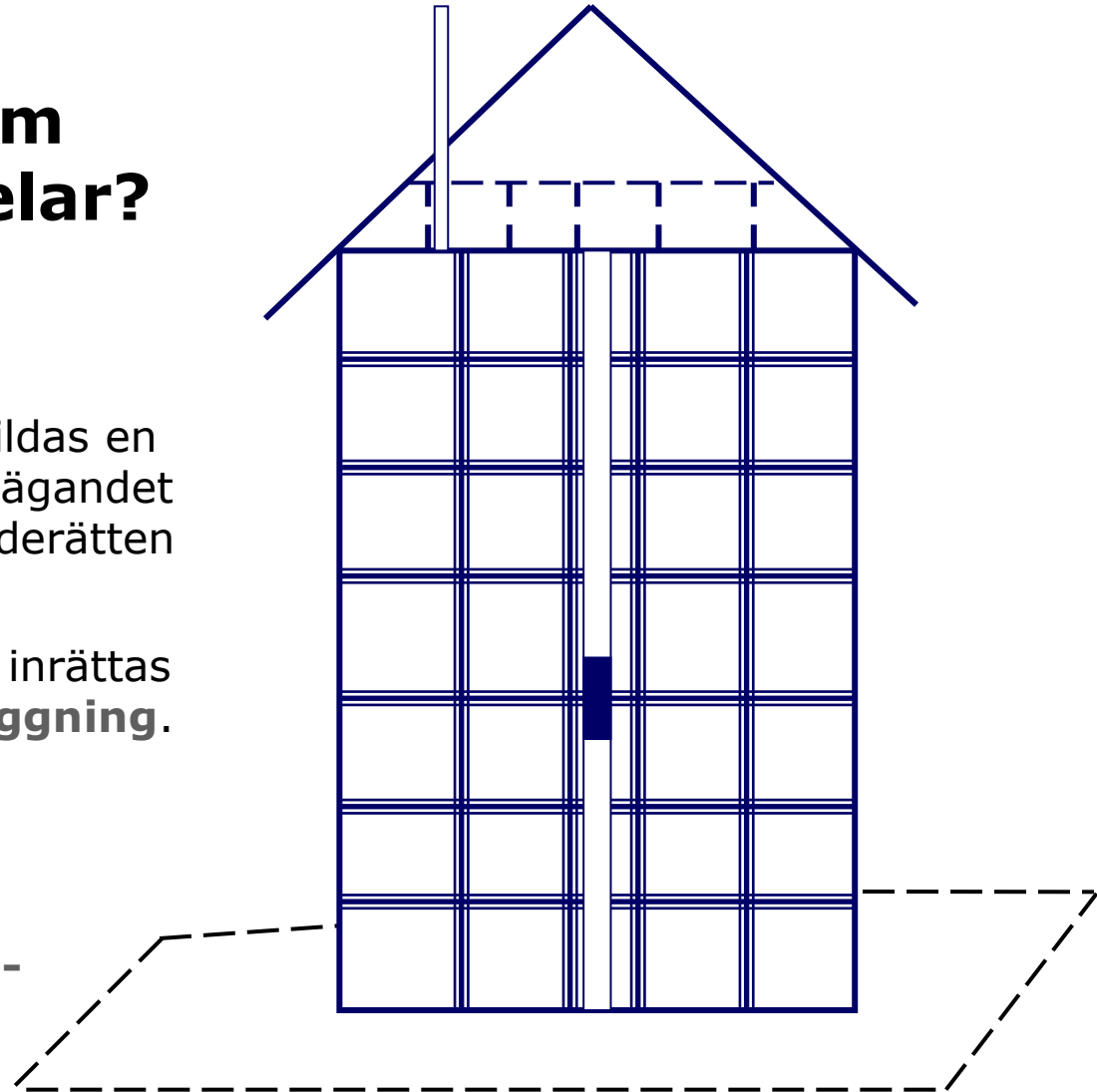
- **Ur propositionen**

För gemensamma delar bör bildas en **samfällighet**. Därmed knyts ägandet av det gemensamma till äganderätten till lägenheten.

De gemensamma delarna bör inrättas som en **gemensamhetsanläggning**.

- **Lagkrav**

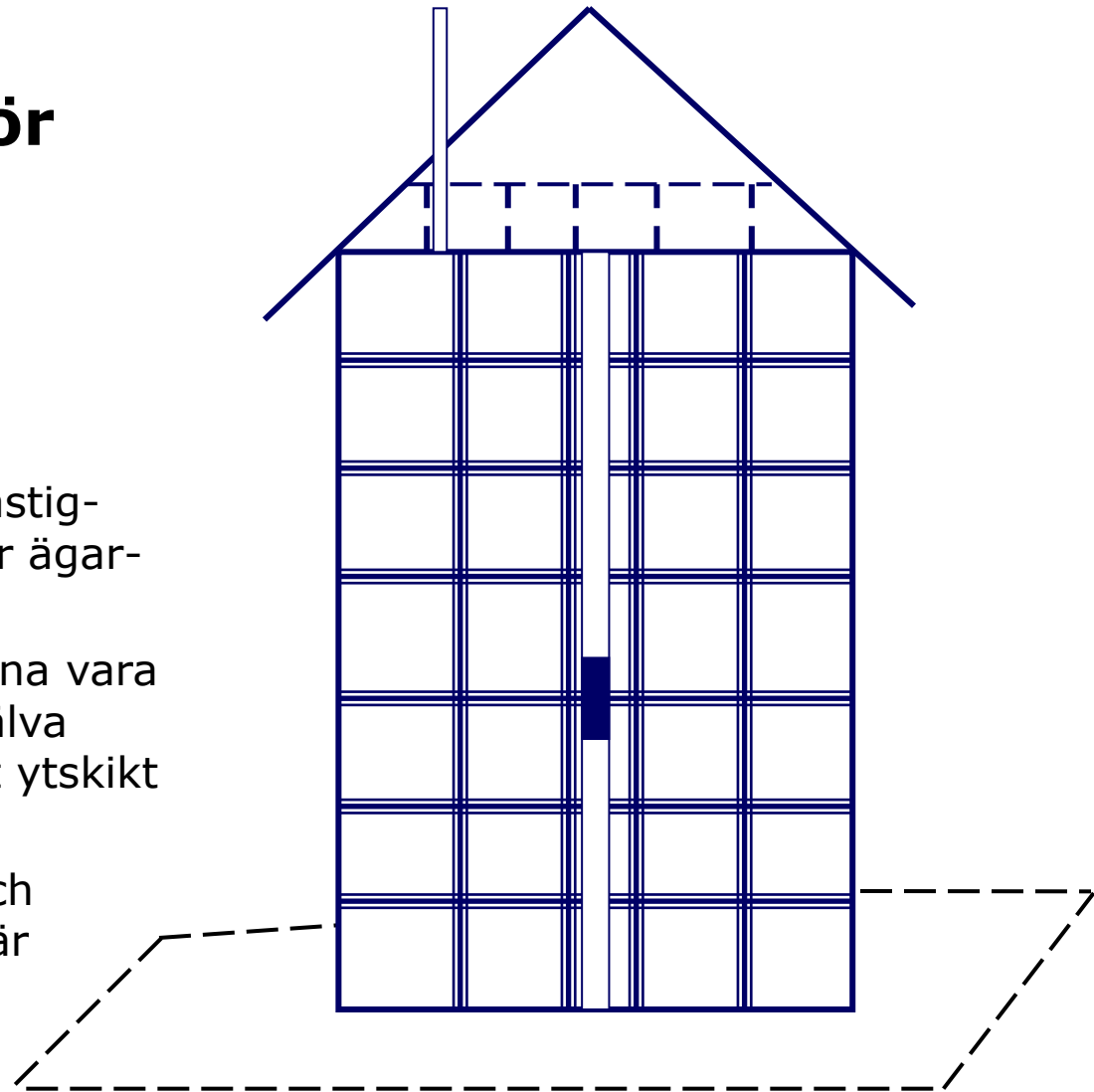
Om en samfällighet bildas ska den förvaltas av en **samfällighetsförening**.



# Gränsdragning för ägarlägenheter

## Ur propositionen:

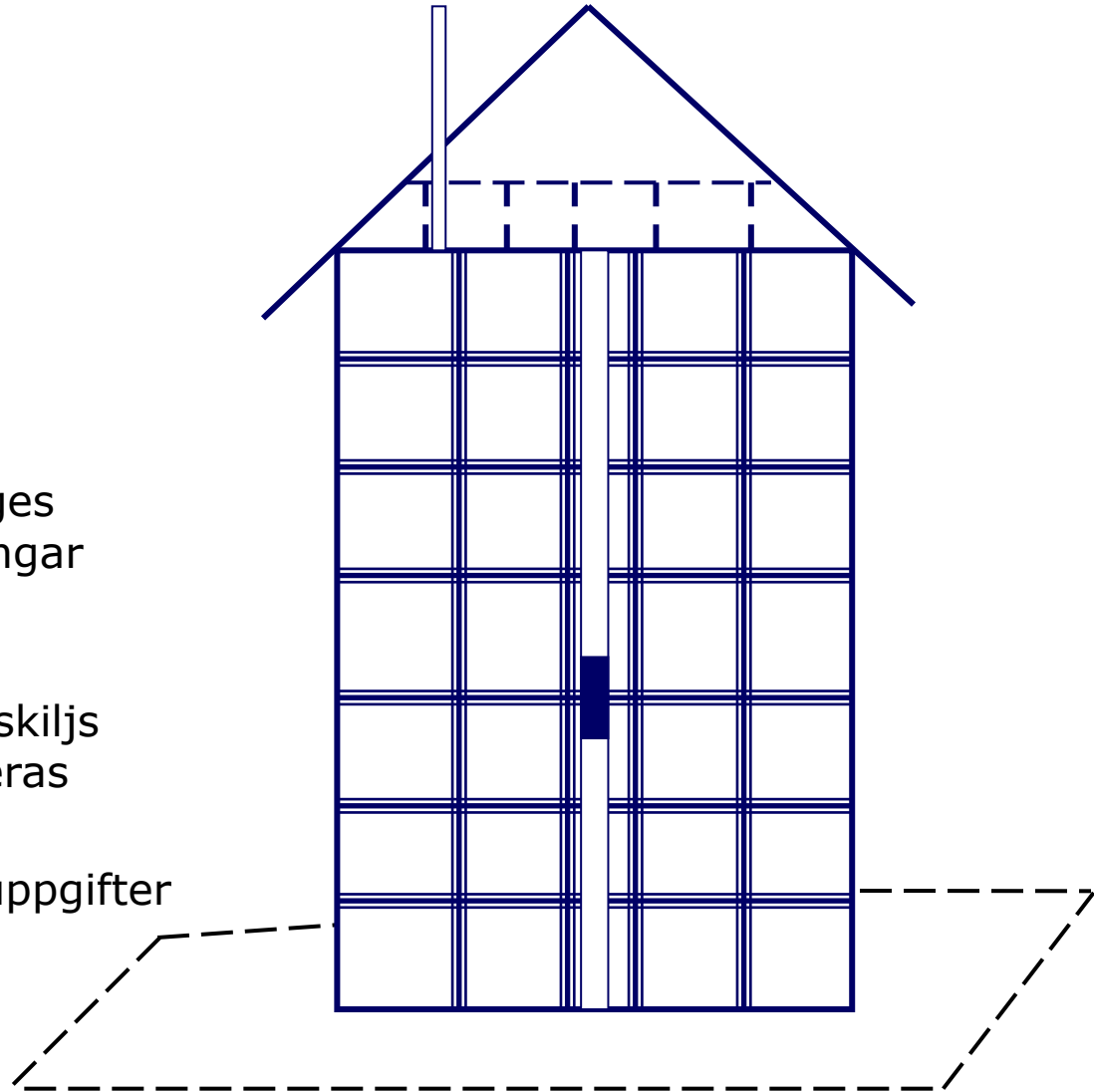
- Ingen lagreglering
- Det som gäller för andra 3D-fastigheters gränser bör gälla även för ägarlägenheter
- En lämplig tumregel torde kunna vara att en ägarlägenhet omfattar själva lägenhetsutrymmet inklusive ett ytskikt inom detta
- Övriga delar av byggnaden (och den mark på vilken byggnaden är belägen) utgör antingen stamfastighet eller bildar en samfällighet.



# Registrering av ägarlägenheter

## Ur propositionen:

- Ingen lagreglering
- Ägarlägenhetsfastigheter bör ges samma slag av registerbeteckningar som andra fastigheter
- Registret bör innehålla sådana uppgifter att ägarlägenheter särskiljs från andra fastigheter och att deras **omfång** framgår
- Registret bör också innehålla uppgifter om den eller de fastigheter som avstår utrymme = **urholkas**



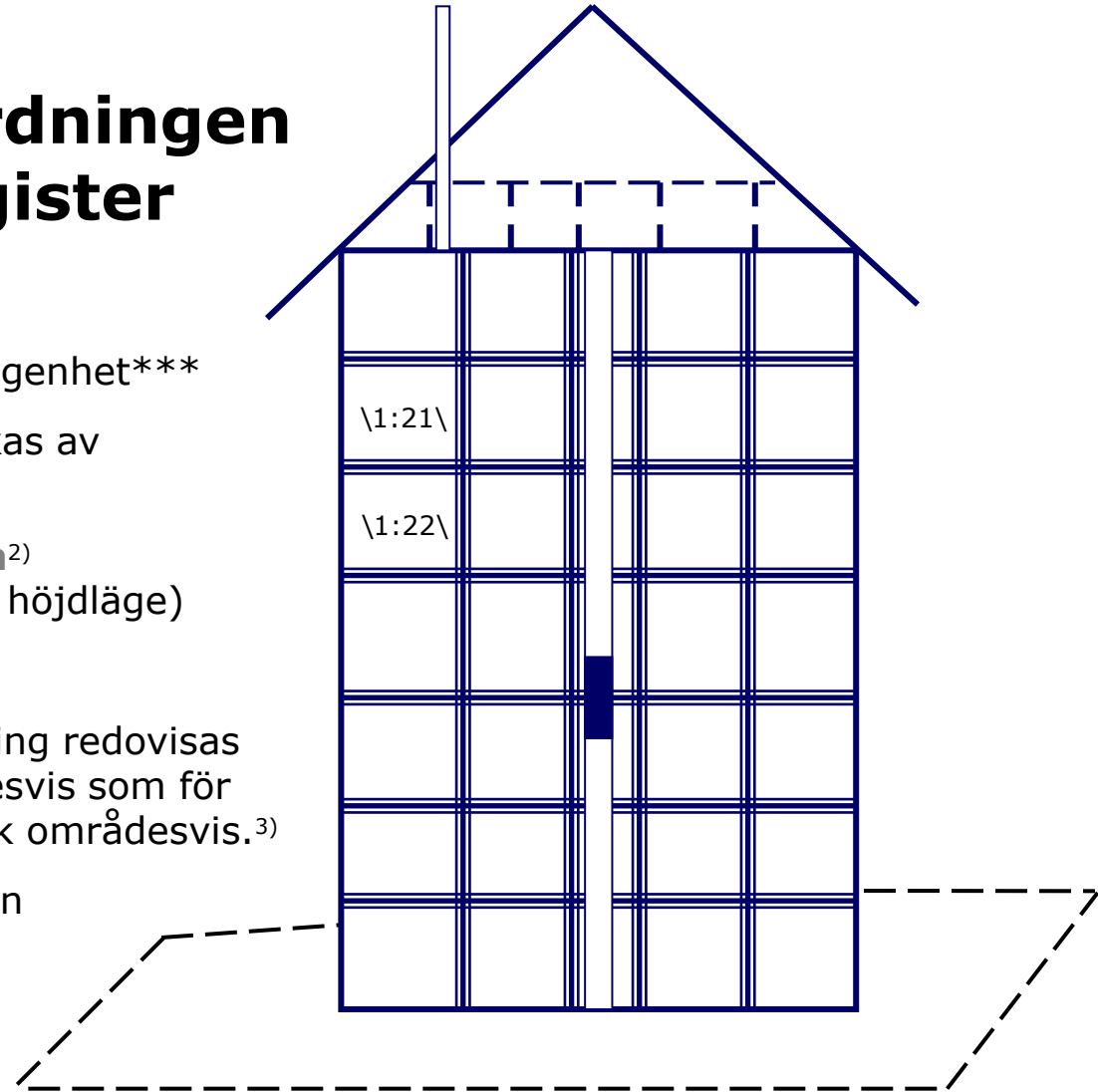
# Ändringar i förordningen om fastighetsregister

- Göteborg Majorna 140:20 \*\*\*ägarlägenhet\*\*\*
- Göteborg Majorna 140:30 \*\*\*urholkas av ägarlägenhet\*\*\*
- Omfång: **Boarea**<sup>1)</sup> och **våningsplan**<sup>2)</sup> (i stället för utrymmestyp, storlek och höjdläge)
- Urholkning: Som för 3D-utrymmen
- Uppgifterna om omfång och urholkning redovisas per fastighet (lägenhet) – inte områdesvis som för 3D-utrymmen. Koordinater anges dock områdesvis.<sup>3)</sup>
- Samma redovisning på registerkartan som för 3D-utrymmen

1) Enligt Svensk Standard

2) Enligt de principer som används i det aktuella byggprojektet

3) En ägarlägenhet bör dock inte bestå av mer än ett område





# Ordningsregler för samfälligheter

En medlem i en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning i en "3D-byggnad" ska

- följa de regler som kan finnas i stadgarna för att bevara **sundhet, ordning och gott skick** inom samfälligheten.

19a § SFL



# Sanktionsmöjligheter vid störning

Om någon åsidosätter sina skyldigheter får

- ägare till annan del av byggnaden eller
- en samfällighetsförening

föra talan mot den störande.

Domstolen kan därvid förelägga den störande vid vite att se till att störningarna upphör.

Ägaren kan dock inte "vräkas" från sin fastighet.



3:11 JB och 19a § SFL

# Taxering och beskattning

- **Taxering**

Ägarlägenheter värderas som hyreshus, dvs. med utgångspunkt från en tänkt marknadshyra. Taxeras samtidigt som hyreshusen.

- **Beskattning**

Ägarlägenheter ska påföras statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift enligt i princip samma regler och skattesatser som för småhus

