



# Ägarlägenheter i Sverige 2011



# Bostäder i Sverige

- **Äganderätt**
  - **Småhus – egna hem**
  
- **Hyresrätt**
  - **Allmännyttiga bostadsföretag**
  - **Privata fastighetsägare**
  - **Kooperativ hyresrätt**
  
- **Bostadsrätt**
  
- **Ägarlägenheter – infördes 2009**



# Politisk bakgrund

## ➤ Stadsutveckling

- Flerfunktionella hus i stadsbygden
- Fler arbetsplatser i segregerade stadsdelar
- 3 D lagstiftning 2004

## ➤ Ideologisk debatt

- Valfrihet att äga sin lägenhet
- Liberalisering av hyresmarknaden?





# Regler, allmänt

- Enbart nyproduktion
- Minst tre ägarlägenheter i varje hus
- Gemensamma byggnadsdelar – stomme, yttertak, fasad, hissar - bildar gemensamhetsanläggningar och ingår i en samfällighet
- Samfälligheten förvaltas av en förening där lägenhetsägarna är medlemmar
- Beskattas som småhus
- Taxeras som hyresrätt/bostadsrätt



# Bostadsrätt vs Ägarlägenhet

## Uthyrning

- Bostadsrätt: Tillstånd krävs
- Besittningsskydd för hyresgästen = samma
- Hyressättning = samma

## Störningar

- Bostadsrätt: Medlemskapet kan sägas upp av styrelsen, prövas av hyresnämnd
- Ägarlägenhet: Vitesföreläggande av domstol

## Bristande betalning

- Tvångsförsäljning



# Svagt intresse för ägarlägenheter

388 ägarlägenheter har byggts eller påbörjats (maj 2011)

Av dessa har 36 färdigställts som bostadsrätter

Nyproduktion av bostäder 2012 i Sverige (Boverket)

- 23 000, varav:
  - 8 900 hyresrätter
  - 7 000 bostadsrätter
  - 7 000 småhus
  - 100 ägarlägenheter