

Ägarlägenheter Erfarenheter från fyra europeiska länder

Ulrika Hägred, SABO 2011-11-09

Definition

”Ägarlägenhet” =
Lägenhet med full äganderätt
i flerbostadshus

Bakgrund

- * Ny upplåtelseform i Sverige sedan 1 maj 2009
- * Bara i nyproduktion och ombyggnad av lokaler
- Ska det bli möjligt att göra om befintliga lägenheter till ägarlägenheter?

Hur fungerar det i andra länder?

- Generella förutsättningar och sektorns omfattning?
- Nyproduktion av ägarlägenheter – separat eller blandat med andra upplåtelseformer?
- Ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter?
- Hur regleras ansvaret för de gemensamma delarna?
- Uthyrning av ägarlägenheter?

Omfattning

- **AT:** 10-15 % – med regionala variationer
- **NL:** Vet ej – huvudsakligen i centrala lägen i de större städerna
- **UK:** Ca 11 % i England och ca 30 % i Skottland, med tyngdpunkt i de större städerna
- **CZ:** Vet ej, men 40 % av alla hyreslägenheter har omvandlats till ägarlägenheter

Generella förutsättningar

- * Alltid förbundet med medlemskap i en ägarförening, med ansvar för gemensamma delar och åtaganden
- * Liknar bostadsrätt – men frihet att sälja, belåna eller hyra ut
 - **AT:** "Wohnungseigentum" / "Kondominium"
 - **NL:** "Appartementsrecht"
 - **UK:** "Leasehold", "freehold share" och "shared ownership"
 - **CZ:** "Ägarlägenhetsföreningar"

Nyproduktion – separat eller blandat?

Det går att blanda hyresrätt och äganderätt, utom i CZ

- **AT:** Var fjärde nyproducerad bostad i flerbostadshus är en ägarlägenhet
- **NL:** Nu, efter den ekonomiska krisen, inga alls
- **UK:** Stor del av nyproduktionen är "leaseholds"
- **CZ:** All nyproduktion är äganderätt!

Ombildning till ägarlägenheter

- **AT:** Övergång till ägarlägenheter genom *köpooption*
+ viss försäljning av lägenheter i gamla privata hyreshus
- **NL:** Ganska vanligt, framförallt i privata sektorn
Tillstånd krävs av kommunen eller av regeringen
- **UK:** Successiv övergång genom "shared ownership"
Annars inte så vanligt längre
- **CZ:** Bostadskooperativen måste överlämna lägenheter *gratis*
+ Kommuner säljer till rabatterat pris – hyresgästen företräde

Förvaltning, underhåll och upprustning

- **AT:** Majoritetsbeslut om fastighetsskötsel och löpande underhåll. En röst per ekonomisk andel.
Enhällighet om större åtgärder – men om åtgärderna är till nytta för alla kan det räcka med majoritet.
Enskilda kan då överklaga
- **NL:** Ofta majoritetsbeslut men kan variera. En röst per lgh
- **UK:** För större åtgärder krävs samtycke från den enskilde.
I leasehold kan fastighetsägaren bestämma själv
- **CZ:** Alla måste medverka i förhållande till storleken på den egna lägenheten

Fördelning av kostnaderna

- **AT:** Efter ekonomisk andel eller annan överenskommen princip. I vissa fall efter lägenhetsstorlek.
Enskild kan gå till domstol – vägra betala
- **NL:** Enligt stadgar och rättspraxis
Enskild ska inte betala för tjänst han inte utnyttjar
Enskild kan vägra betala – ev. lösa tvisten i domstol
- **UK:** serviceavgift + underhållsfond + grundavgift.
Mer komplicerat i leasehold-modellen
- **CZ:** I förhållande till storleken på den egna lägenheten

Uthyrning av ägarlägenheter

- **AT:** I viss mån reglerat, sämre besittningsskydd
- **NL:** Stadgarna måste tillåta det. Samma regler som vid professionell uthyrning
- **UK:** Svag reglering. Marknadshyra
- **CZ:** Ingen reglering. Marknadshyra
- * Risk för eftersatt underhåll (AT och UK)

Sammanfattning

- Ägandet av lägenhet är förbundet med medlemskap i en ägarförening, med ansvar för skötsel, underhåll och upprustning av gemensamma delar (utom i leasehold)
- Olika modeller för avvägning mellan individens/minoritetens och kollektivets/majoritetens intressen
- Det kan vara svårt att få igenom beslut om underhåll, t.ex. energirenovering.

Blandning och omvandling

- I AT, NL och UK blandas upplåtelseformer i samma hus i nyproduktion
- I AT och NL omvandlas sociala hyreslägenheter till ägarlägenheter
- I UK kan hyresgäster i social housing överta sin lägenhet *successivt*, bit för bit
- I CZ omvandlas kooperativ till ägarlägenhetsföreningar

Uthyrning

- Enskilda får hyra ut sin ägarlägenhet – eller sina ägarlägenheter
- Olika grad av reglering av enskildas uthyrning
- Inkomsten beskattas
- Uthyrning av ägarlägenheter kan medföra risk för eftersatt underhåll, begränsat besittningsskydd m.m.



Och hur ser det ut i
de nordiska
länderna?