



BRA ATT VETA:

Att överlåta bostadsrätt

Vad är en överlåtelse?

Den vanligaste formen av överlåtelse är försäljning. Byte eller gåva av bostadsrätt är också överlåtelse.

Hur ska överlåtelseavtalet se ut?

Avtalet måste uppfylla vissa formkrav. Det måste vara skriftligt och ska skrivas under av dig som säljare och av köparen. Avtalet ska också innehålla uppgift om vilken lägenhet som avses samt priset.

Vad händer om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven?

Ett överlåtelseavtal som inte uppfyller formkraven är ogiltigt. Har priset angivits felaktigt är det ändå priset i avtalet som gäller. Den som påstår att överlåtelseavtalet är ogiltigt måste vända sig till tingsrätten inom två år. I annat fall blir avtalet ändå gällande.

Måste min make/sambo godkänna överlåtelsen?

Om lägenheten är er gemensamma bostad krävs att din make/sambo lämnar samtycke till överlåtelsen. Maken/sambon kan lämna sitt samtycke skriftligen i överlåtelseavtalet.

När blir överlåtelsen giltig?

Överlåtelsen blir giltig först i och med att köparen beviljats medlemskap i föreningen. Fram till medlemskap beviljats är det du som säljare som ska betala månadsavgifter till föreningen. Innan medlemskap beviljats får köparen inte heller flytta in i lägenheten. Om köparen gör det blir det en andrahandsupplåtelse som kräver styrelsens godkännande.

Om köparen inte beviljas medlemskap är överlåtelsen ogiltig.

Vad är överlåtelseanmälan?

Vissa föreningar använder sig av en särskild blankett "Överlåtelseanmälan". Det är inget överlåtelseavtal. Anmälan är endast ett arbetsmaterial för att underlätta styrelsens handläggning av medlemskapet m.m.

Vilken tillträdesdag ska vi bestämma?

Köparen tar över ansvaret för månadsavgifter m.m. när medlemskap beviljats. Det är därför viktigt att bestämma en tillträdesdag så långt fram i tiden att styrelsen hinner pröva frågan om medlemskap först.

Vad bör jag tänka på vid en försäljning?

Om du har pantsatt bostadsrätten som säkerhet för ett lån är det viktigt att du ser till att banken meddelar föreningen när du löser lånet, så att pantnoteringen tas bort från lägenhetsförteckningen. Panten finns i annat fall kvar och belastar bostadsrätten.

Många gånger kan det vara bra att begära ett utdrag ur lägenhetsförteckningen som föreningen för. Av utdraget framgår alla pantsättningar vilket ofta är av stort intresse för köparen. Det är bara du som bostadsrättshavare som har rätt att få ett utdrag. Det är kostnadsfritt.

Har föreningen rätt att ta betalt vid en överlåtelse?

Föreningen kan enligt stadgarna ha rätt att ta ut en överlåtelseavgift för administrationen i samband med överlåtelsen. Överlåtelseavgiften får vara högst 2,5% av prisbasbeloppet. Enligt HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar tas överlåtelseavgiften ut av dig som säljer bostadsrätten.

Lämnar föreningen uppgift om försäljningen till myndigheterna?

Föreningen är skyldig att lämna kontrolluppgift till skattemyndigheten. Denna uppgift innehåller bl.a. säljarens och köparens namn samt tidpunkten för överlåtelsen och priset.



Den vanligaste formen av överlåtelse är försäljning

TIPS! Vem äger bostadsrätten – om lagar och förordningar

LÄS ÄVEN ▶ Att hyra ut/upplåta bostadsrätten i andra hand