

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTTER

I anslutning till vår revision av Bostadsrättsföreningar har vi ofta observerat vissa problem rörande lägenheter som överlåts.

För att underlätta styrelsens och förvaltarens hantering har vi sammanställt följande checklista som gäller enligt Bostadsrättslagen och skattelagstiftningen:

- Den som säljer sin lägenhet skall anmäla sitt utträde ur föreningen
- Den som köper lägenheten skall ansöka om inträde i föreningen

Båda två kan använda bilagda enkla blankett

- Styrelsen måste protokollera överlåtelsen och i protokollet ange om utträde respektive inträde beviljats t.ex:

”Noterades att X förvärvat lägenhet nr 123 av Y. Då Y fullgjort sina skyldigheter mot föreningen beslöt styrelsen bevilja X inträde och Y utträde ur föreningen. Kopia av överlåtelseavtalet biläggs protokollet”.

- Ändringarna skall införas i medlemsregistret och lägenhetsregistret
- Till lägenhetsregistret fogas också en kopia av överlåtelsehandlingen
- Pantsättningar måste protokolleras och införas i lägenhetsregistret på motsvarande sätt. Observera att många långivare satt i system att på pantsättningshandlingarna ange att bostadsrättsföreningen är skyldig underrätta banken om eventuella andrahandsuthyrningar. Någon skyldighet för föreningen att göra detta finns ej varför sådan klausul kan strykas innan föreningen bekräftar pantsättningen, JFR Bostadsrättslagen kap 7 §31.

Det förekommer ibland att säljare/köpare vägrar

- lämna in överlåtelsehandlingar
- ange personnummer
- lämna in gåvobrev

etc.

I sådana fall bör styrelsen bara avvisa inträde för den nye ägaren i föreningen vilket medför att bostadsrättsöverlåtelsen blir ogiltig.

Utträde för säljaren kan aldrig nekas under förutsättning att vederbörande betalt sina avgifter till föreningen.

Vid arv och gåvor bör observeras att den nye ägare ärver den avlidnes/gåvogivarens anskaffningsdag och anskaffningsvärde. Sker gåva till minderårig skall förmyndare ge sitt tillstånd.

Dagen för kontraktets undertecknande är avgörande för när överlåtelse i annat fall dvs. vid köp eller byte, har ägt rum. Tillträdesdagen styr enbart fördelning av inkomster och utgifter mellan köpare och säljare.

Styrelsen är enligt gällande lag skyldiga att lämna uppgift till skattemyndigheten avseende **överlåtelser** samt uppgift om respektive bostadsrättshavares andel i föreningens **förmögenhet**.

Förmögenheten är i princip fastighetens taxeringsvärde plus övriga tillgångar minus skulder.

Till styrelsen för Bostadsrättsföreningen: _____

Anmälan om utträde

Undertecknad/e som den _____ försålt min/vår bostadsrätt till lägenhet nr _____
får härmed anhålla om utträde som medlem/mar ur föreningen.

Stockholm

Ansökan om inträde

Undertecknad/e som den _____ förvärvat bostadsrätten till lägenhet nr _____
får härmed anhålla om inträde som medlem/mar i föreningen.

Stockholm