



Juristerna på HSB har erfarenhet kring de juridiska problem som bostadsrättsföreningar kan ställas inför, och erbjuder därför juriststöd till er som har behov av rådgivning och professionella bedömningar. Du och din bostadsrättsförening kan enkelt få del av vår rådgivning inför olika juridiska ärenden.

ATT ÖVERLÅTA BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske genom försäljning, byte eller gåva. Avtalet måste uppfylla vissa formkrav. Det måste vara skriftligt och ska skrivas under av säljare och köpare. 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.

MÅSTE MIN MAKE/MAKA ELLER SAMBO GODKÄNNA ÖVERLÅTELSEN?

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

NÄR BLIR ÖVERLÅTELSEN GILTIG?

Överlåtelsen blir giltig först i och med att köparen beviljats medlemskap i bostadsrättsföreningen. Innan medlemskapet övergått är det säljaren som ska betala månadsavgifter till bostadsrättsföreningen. Innan medlemskap beviljats får köparen inte heller flytta in i lägenheten. Om köparen gör det innebär det en andrahandsupplåtelse som kräver styrelsens godkännande. Om köparen inte beviljas medlemskap är överlåtelsen ogiltig.

NÄR BLIR ÖVERLÅTELSEN GILTIG?

Vissa bostadsrättsföreningar använder sig av ensärskild 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?

Då överlåtelsen är beroende av köparens medlemskap i bostadsrättsföreningen är det 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 bostadsrättsföreningen när du löser lånet, så att pantnoteringen tas bort från lägenhetsförteckningen. Panten finns i annat fall kvar och belastar bostadsrätten. För att få klarhet i om en lägenhet är pantsatt kan man begära ett utdrag ur lägenhetsförteckningen. 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÄTT ATT TA BETALT VID EN ÖVERLÅTELSE?

Bostadsrättsföreningen kan enligt stadgarna ha rätt att ta ut en överlåtelseavgift för administrationen i samband med överlåtelsen. Överlåtelseavgiften får vara högst 2,5 % av prisbasbeloppet, 1 182,50 kr (2020). Enligt HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar kan överlåtelseavgiften tas ut av antingen dig som säljer bostadsrätten eller köparen. Detta beslutas av styrelsen.

LÄMNAR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UPPGIFT OM FÖRSÄLJNINGEN TILL MYNDIGHETERNA?

Bostadsrättsföreningen är skyldig att lämna kontrolluppgift till skattemyndigheten. Denna uppgift innehåller bland annat säljarens och köparens namn samt tidpunkten för överlåtelsen och priset.

HSBs JURIDISKA RÅDGIVNING

Telefon 0771-472 472
Öppet 9.00-16.00 (lunchstängt 12.00-13.00)
helgfria vardagar



HSB – där möjligheterna bor