Upplåtelse av bostadsrätt

Advokatfirman INTER biträder regelbundet bostadsrättsföreningar i frågor som rör bostadsrättsjuridik och har stor erfarenhet inom bostadsrättsliga frågor. I denna artikel beskrivs förutsättningarna för upplåtelse av bostadsrättslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätt

Upplåtelsen är det ursprungliga avtalet mellan bostadsrättsföreningen och den som ska förvärva bostadsrätten. När bostadsrätten sedan överlåts vidare till någon annan i nästa led är det inte fråga om upplåtelse utan en överlåtelse.

För att bostadsrättsföreningen ska få upplåta en lägenhet med bostadsrätt krävs att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Detta innebär att styrelsen, innan upplåtelseavtal träffas, måste bevilja medlemskap.

Dessutom måste det finnas en hos Bolagsverket registrerad ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen.

Formkravet

En upplåtelse av bostadsrätt ska ske enligt skriftligt upplåtelseavtal. Avtalet kan också benämnas bostadsrättsavtal.

Följande uppgifter måste finnas i upplåtelseavtalet:

1. Föreningens namn.
2. Bostadsrättsinnehavarens namn.
3. Den lägenhet som upplåtelsen avser.
4. Insatsbeloppet som ska betalas enligt upplåtelsen.
5. Årsavgiften som ska betalas enligt upplåtelsen.
6. Eventuell upplåtelseavgift.

Det ska av handlingen framgå att det är fråga om upplåtelse av

bostadsrätt. Avtalet ska undertecknas av företrädare för föreningen och bostadsrättsinnehavaren. Avtalet får inte vara tidsbegränsat.

Ekonomisk plan

En bostadsrättsförening måste upprätta en ekonomisk plan innan bostadsrätter kan upplåtas. Planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning som ska göra det möjligt att bedöma föreningens verksamhet.

Planen ska vara försedd med intyg från två intygsgivare som har till uppgift att prova om projektet är hållbart. Intygsgivarna ska utses av föreningen bland dem som Boverket har gett behörighet att vara intygsgivare. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket och vara undertecknad av samtliga styrelseledamöter.

Det är Boverket som lämnar allmänna råd om hur planen ska utformas.

En ekonomisk plan för en bostadsrättsförening ska enligt lag innehålla följande uppgifter. Om uppgiften är preliminär ska detta anges.

1. Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.
4. Kostnad för föreningens fastighet.
5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.
6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.
7. Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4-6 (finansieringsplan).
8. Föreningens löpande kostnader och intäkter.
9. Driftskostnader som bostadsrättshavarna ska svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Planen ska dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

Sedan en ekonomisk plan har upprättats och registrerats kan det bli aktuellt att upprätta en ny ekonomisk plan. Så är normalt fallet när föreningen genom tillbyggnad eller genom omvandling av hyresrätter till bostadsrätter eller på annat sätt vill upplåta lägenheter som inte finns upptagna i den ursprungliga ekonomiska planen. I vissa fall måste styrelsen då göra en ny ekonomisk plan och registrera den hos Bolagsverket.

Kravet på att upprätta ny ekonomisk plan gäller dock inte om det är en enstaka lägenhet som ska upplåtas och det inte hänt något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet sedan den första planen gjordes. Vad som är av väsentlig betydelse kan t.ex. avse upplåtelse av en ny bostadsrätt efter eller i samband med större ombyggnad som väsentligt inverkar på föreningens ekonomiska ställning eller bostadsrättshavarnas förpliktelser.

Saken har kommenterats i prop 2002/03:12 enligt följande:

”Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats och registrerats (se 3 kap. 4 § första stycket bostadsrättslagen). Enstaka upplåtelser av lägenheter som inte finns med i den ekonomiska planen kan dock göras utan att någon ny plan upprättas (se 3 kap. 4 § andra stycket bostadsrättslagen). En lägenhet får nämligen upplåtas med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. I Boverkets allmänna råd Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (1995:6) nämns som exempel på en väsentlig förändring att föreningens insatta kapital och

nettoskuld avviker väsentligt från motsvarande poster i den ursprungliga planen (s. 19). Enligt Boverket bör en avvikelse på mer än fem procent anses som väsentlig. I de allmänna råden anges också att en ny plan inte behöver upprättas när något inträffar som förbättrar föreningens eller bostadsrättshavarnas ekonomiska situation. Detta motiveras med att bakgrunden till bestämmelserna om ekonomisk plan främst är att förhindra tillkomsten av ekonomiskt osunda föreningar.”

Förhandsavtal avseende framtida upplåtelse

Förhandsavtal används för den som tänker köpa bostadsrättslägenhet genom upplåtelse men då rätten inte vid tillfället är färdig för en upplåtelse (se mera nedan om kraven för upplåtelse). Så kan vara fallet då det tar viss tid att ändra och registrera den ekonomiska planen med anledning av ny upplåtelse. Avtalet är sålunda vanligt bl a i samband med tillbyggnader eller enstaka upplåtelser av lägenheter, som t ex vindar som ska inredas som bostadslägenhet.

Bindande avtal

Ett förhandsavtal är som framgår av ovan en överenskommelse om en framtida upplåtelse av bostadsrätt. En bostadsrättsförening kan skriva förhandsavtal om, att längre fram i tiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt.

Ett förhandsavtal betyder

a) att föreningen förbinder sig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten; och
b) att förhandstecknaren förbinder sig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

Skriftligt avtal

Förhandsavtalet ska vara skriftligt.

Följande uppgifter måste enligt lag finnas med i avtalet;
a) Bostadsrättsföreningens namn;

b) Förhandstecknarens namn;

c) Vilken lägenhet som ska upplåtas enligt förhandsavtalet;

d) När upplåtelsen ska göras;

e) De beräknade avgifterna för bostadsrätten, både insats, årsavgift och andra eventuella avgifter; och

f) Förskottsbeloppet (om sådant ska betalas).

Kostnadskalkyl

Ett förhandsavtal får enligt lag träffas endast om det finns en tillförlitlig kalkyl över kostnaderna för projektet.

Kalkylen ska granskas och intygas av två personer som har behörighet som intygsgivare och kraven på dessa är desamma som för en ekonomisk plan. Av intyget ska framgår att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar. I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen ska hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

Kostnadskalkylen ska i princip innehålla samma saker som en ekonomisk plan. Den kan sägas utgöra en sorts förenklad ekonomisk plan.

Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av kostnadskalkyler

Ogiltighet

Ett förhandsavtal är ogiltigt om det ingås i strid med de formkrav som uppställs i lagen.

Förskott

En bostadsrättsförening får ta emot förskott för upplåtelse av en bostadsrätt bara om det tecknas ett förhandsavtal.

Föreningen måste dessutom ha tillstånd av Bolagsverket för att ta emot förskottet.

Tillstånd kräver att ovan angiven kalkyl finns framtagen och att den är intygad av två intygsgivare som angivits och föreningen ställt betryggande säkerhet för återbetalning av förskott till förhandstecknaren.

Förskottet får inte vara högre än det belopp som svarar mot den beräknade insatsen för bostadsrätten. Det är alltså inte tillåtet att ta förskott för exempelvis upplåtelseavgift.

Förbud mot överlåtelse och pantsättning

För att motverka handel med förhandsavtal har i lagen införts ett förbud mot att sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet.

Uppsägning av förhandsavtal

En förhandstecknare får säga upp avtalet och det upphör att gälla om

a) lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttning (tillträdet)
b) upplåtelsen försenas jämfört med vad som står i avtalet på grund av omständighet hänförligt till föreningen (mindre försening måste dock godtas)
c) den avgift som ska betalas till föreningen för bostadsrätten är mycket högre vad som står i förhandsavtalet.