

## **Informations-PM för Brf Tallstigen 2 om ombildning från bostadsrätt till äganderätt**

**Till medlemmarna i  
Bostadsrättsföreningen Tallstigen 2 (org nr 769612-7740)**

Jag ska här redovisa hur en ombildning från bostadsrätt till äganderätt går till. Jag vill att Ni noterar att denna PM endast anger huvuddragen i hur en ombildning kan ske. Den är alltså på intet sätt fullständig.

Huvuddragen i en ombildning är att föreningen köper bostadsrätten av medlemmen. Därefter säljer föreningen tillbaka hus jämte mark med äganderätt till den f.d. bostadsrättshavaren. Detta måste ske på ett korrekt sätt såväl ur civilrättsliga som skatterättsliga aspekter. Mot bakgrund av skatterättsliga aspekter måste försäljningarna med äganderätt från föreningen ske till ett marknadsvärde. Redan här ska sägas att när man gör ett sådant här så kallat friköp eller ombildning så blir följden av detta att föreningen måste avvecklas. I bostadsrättslagen finns regler hur man avvecklar en bostadsrättsförening och det kallas likvidation. Likvidation är en "frivillig" avveckling av föreningen. Se vidare om detta nedan.

### **Begåran om avstyckning; fastighetsbildningsförrättning sker hos Lantmäteriet**

För att kunna sälja varje hus jämte mark från föreningen till medlemmarna måste varje hus jämte den mark som huset ligger på avstyckas och en särskild registerfastighet bildas för varje hus. I bostadsrättsföreningen finns enligt uppgift 35 stycken hus varav 23 stycken är friliggande villor och 12 stycken finns i två stycken radhuslångor. Dessa ska alltså styckas till 35 enskilda tomter. Dessa avstyckningar sker från den stamfastighet Nacka Älta 105:28 som bostadsrättsföreningen äger.

Om det finns gemensamma anläggningarna kvar efter en avstyckning kan dessa överlåtas till den befintliga samfällighetsföreningen som bostadsrättsföreningen deltar i, Björnvågens samfällighetsförening. Det kan också bildas en särskild samfällighetsförening för att förvalta de kvarvarande gemensamma anläggningarna som finns kvar efter en avstyckning. Det är lantmäterimyndigheten som tar ställning till dessa frågor i samband med ansökan om avstyckning samt inrättande av gemensamhetsanläggning. Det är också den myndighet som ser till bildandet av en samfällighetsförening.

### **Hur går försäljningarna till och vilka värden skall tillämpas?**

När föreningens fastighet har avstyckats till enskilda tomter och varje tomt har fått en egen registerbeteckning, sker en försäljning. Bostadsrätten säljs tillbaka till bostadsrättsföreningen och föreningen säljer därefter fastigheten till den boende. För att undvika obehagliga skattekonsekvenser för såväl föreningen som för en bostadsrättshavare måste försäljningen av äganderätterna ske till ett bedömt marknadsvärde.

**Exempel på beräkning vid försäljning av bostadsrätt och köp av äganderätt**

I detta fall har en marknadsvärdering skett av husen i form av så kallade typhus (se nedan). Detta marknadsvärde ser Ni nedan. Totalt marknadsvärde för samtliga hus om de vore äganderätt uppgår till ett belopp om 146, 7 miljoner kr. Föreningen har lån på fastigheterna till ett belopp om cirka 40,5 miljoner kr. Detta innebär att varje hus har en belåningsgrad om cirka 27,6%. (0,2760736). Detta innebär följande priser på dels äganderätten och dels bostadsrätten:

Typhus	Pris äganderätt	Pris bostadsrätt	Övertaget lån från Brf
Radhus	3 600 000 kr	2 606 400 kr	993 600 kr
Villa (grändhus)	4 500 000 kr	3 258 000 kr	1 242 000 kr

Det skall alltså bli fråga om ett nollsummespel som medför att bostadsrättshavaren i realiteten endast betalar övertagandet av ett lån från bostadsrättsföreningen. Värdet på bostadsrätten samt övertagande av lån ska bli värdet och priset på äganderätten.

Som Ni ser har jag fördelat ut föreningens lån i förhållande till marknadsvärdet på respektive hus och inte andelstalen i föreningen.

Om man skulle fördela ut föreningens lån i förhållande till andelstalen som ofta finns i en bostadsrättsförening och som man använder när man fördelar månadsavgifterna uppstår frågan om man verkligen iakttar den likställighetsprincip som gäller inom föreningen.

Andelstalen är fastställda i en förening för att medlemmarna skall fördela sina årsavgifter mellan medlemmarna. Andelstalen är beräknade utifrån ett visst värde, ibland produktionskostnaden, ibland något annat värde som inte är förknippat med marknadsvärdet på äganderätten exempelvis insatsen i bostadsrättsföreningen. Att fördela ut lånen bland medlemmarna i förhållande till andelstalen kan då medföra att värdet på bostadsrätten blir orättvisa och att den så kallade likställighetsprincipen inte iakttas.

**Värdering av husen**

Utgångspunkten vid värderingen torde ha varit den grundstandard som husen haft från början. Skälet till detta är att värderingen i princip skall bortse från det inre underhållet, eftersom detta har bostadsrättshavaren bekostat själv. En bostadsrättshavare som har en mycket hög standard till det inre får alltså inte betalt för denna vid en överlåtelse. Denne behöver då inte heller betala ett högre pris för äganderätten. Det blir mer en "schablon" för att på ett rättvist sätt kunna fördela ut föreningens skulder mellan bostadsrättshavarna.

Det är inte möjligt att för föreningen försälja ut alla sina tillgångar så att föreningens borgenärer (kreditgivarna) inte får tillbaka det som lånats ut till föreningen. I detta fall är det dock inga problem eftersom föreningens skulder är så låga i förhållande till respektive hus marknadsvärde.

**Upplösning av föreningen (likvidation)**

Om och när en förening ombildar sig från bostadsrätt till äganderätt inträffar den situationen att bostadsrättsföreningen måste avvecklas om antalet bostadsrättshavare går ned under tre. Föreningen måste träda i likvidation. Vid en frivillig likvidation, vilket det i praktiken innebär om föreningen beslutar sig för att avvecklas innan överlåtelse av fastigheterna skett, fattas beslutet på en föreningsstämma. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om samtliga röstberättigade på en föreningsstämma beslutar om likvidation. I praktiken brukar inte alla komma till en stämma. Därför finns det en alternativ regel som anger att föreningen kan besluta om likvidation om beslutet fattas på två på varandra följande stämmor och uppnår enkel majoritet på första stämman och kvalificerad majoritet på andra stämman (minst två tredjedelar av de röstande).

Givetvis går det att använda sig av ombud i enlighet med de regler som finns i stadgarna. Se stadgarna. En fullmakt skall vara daterad och skriftlig. I normalfallet får ingen som ombud företräda mer en medlem. Varje medlem har en röst om inte stadgarna anger annat. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans

En likvidation innebär att föreningens styrelse avgår och en likvidator tillsätts av Bolagsverket. Det är medlemmarna som föreslår likvidator. Medlemmarna kvarstår i föreningen under likvidationen och föreningsstämmans befogenheter finns kvar. Vissa inskränkningar i föreningsstämmans befogenhet finns dock enligt lag.

Likvidatorns uppgift är att tillse att föreningens tillgångar säljs och skulder betalas. Likvidatorns makt är stor eftersom den har behörighet att sälja föreningens fasta egendom, detta får inte en styrelse göra.

Om föreningen efter betalning av sina skulder har några tillgångar kvar fördelas dessa ut till medlemmarna. Detta sker i enlighet med de regler som finns i föreningens stadgar om föreningens upplösning.

En likvidation betyder att föreningen genom majoritetsbeslut sagt att den ska avvecklas. De medlemmar som inte önskar övergå från bostadsrätt till äganderätt men blir i minoritet måste alltså foga sig i majoritetens beslut. Antingen måste dessa medlemmar köpa sin bostadsrätt med äganderätt för att kunna bo kvar eller så får de sälja sin bostadsrätt under likvidationen och alltså flytta. Om man är osäker hur man ska rösta vid stämman kanske på grund av att man inte vet om man får lån kan man ju kontakta banken före det att stämman hålls och höra om man får lån. Normalt brukar alla få lån om man inte har betalningsanmärkningar hos kronofogden.

### **Hur lång tid tar en likvidation?**

Att avveckla en förening tar lång tid. Efter det att föreningen fått en likvidator åligger det denna att kalla på okända borgenärer m m. Det finns i lagen ett helt kapitel som rör likvidation men det finns inte här anledning att ta upp detta närmare. Förfarandet med kallelse på okända borgenärer tar minst ett halvår.

Vidare så sker en överlåtelse av föreningens fastigheter och detta är helt beroende av att fastighetsbildningsförrättningen vunnit laga kraft, alltså att varje hus har blivit en egen registerfastighet. När detta skett kan föreningen köpa bostadsrätten och sälja husen för marknadsvärdet. Lånen för föreningen övertas av den som köper äganderätten vilket medför att vid den tidpunkt äganderätten och föreningens lån övertas får ägaren rätt att dra av kostnaderna för räntorna. Att sedan likvidationen pågår saknar ekonomisk betydelse för medlemmen. I december året efter försäljningen fastställs skatten vilket medför att föreningen måste leva kvar till nästa årsskifte efter överlåtelsen innan den kan avvecklas.

### **Skattekonsekvenser**

När medlemmen säljer sin bostadsrätt till föreningen kan det uppkomma realisationsvinst eller realisationsförlust. Det beror helt på vilket pris bostadsrättshavaren betalat för sin bostadsrätt när vederbörande köpte denna. Vinst skall beskattas som intäkt av kapital.

Nuvarande regler går i korthet ut på följande: Reavinst för bostadsrätt skall beskattas med 22 % av vinsten. Vinsten beräknas i grova drag på så sätt att man från försäljningspriset för bostadsrätten drar bort det belopp som man betalat (ingångvärde) för bostadsrätten. Dessutom finns ytterligare vissa avdrag som blir för långt att redovisa här. Reglerna om uppskov har begränsats till ett tak. Man

kan välja att inte begära uppskov, då skattar man fram hela vinsten året efter det att försäljningen skett. Om uppskov med vinsten begärs får man betala ränta på uppskopsbeloppet på 0,5 %. Detta sker genom att en schablonintäkt på 1,67 % av uppskopsbeloppet tas upp i deklarationen som inkomst av kapital. Ytterligare förutsättningar för uppskov är att vinster överstiger ett belopp om 50 000 kr och att man varit permanent boende i huset i mer än ett år.

### Lagfart

Vid medlemmens köp av fastigheten har fastighetsägare (f.d bostadsrättshavaren) att betala lagfartsavgift till staten. Detta sker genom att man ansöker om lagfart hos inskrivningsmyndigheten (numera lantmäterimyndigheten). Lagfartsavgiften är 1,5 % på köpeskillingen. Om man köper en fastighet för 4,5 miljoner kr betalar man 67 500 kr i lagfartsavgift, och betalar man 3,6 miljoner för fastigheten uppgår lagfartsavgiften till 54 000 kr. Lagfartsavgiften är en kostnad som är avdragsgill när den enskilde sedan säljer äganderätten. Mot den bakgrunden bör inte föreningen ta denna kostnad.

### Pantbrev

I föreningen finns enligt årsredovisningen uttagna pantbrev till ett belopp på 41 miljoner kr som kan fördelas ut på de avstyckade fastigheterna. Denna fördelning sker även den i förhållande till det marknadsvärde som sätts på den avstyckade fastigheten. Har medlemmen höga lån på bostadsrätten så måste kanske bostadsrättshavaren ta ut ytterligare pantbrev. Kostnaden för detta är 2% på det belopp som bostadsrättshavaren måste ta ut.

### Bostadsrätten som pant upphör

Den som har bostadsrätten pantsatt måste själv se till att lösa detta lån. Panträtten i bostadsrätten kommer att upphöra vid en försäljning och likvidatorn kan inte sälja en pantsatt bostadsrätt utan att bli skadeståndsskyldig.

Till panthavaren i bostadsrätten kan Ni erbjuda att denne istället får panträtt i fastigheten vilket betyder att det blir fråga om en bättre säkerhet än panträtt i bostadsrätt.

Det bör noteras att vid övergång från bostadsrätt till äganderätt blir "lånen på nuvarande bostadsrätten" lån i fastigheten.

### Kostnader för genomförandet

De kostnader som uppstår vid en avveckling av föreningen är i princip följande:

- Värdering av fastigheterna
- Konsultkostnader drygt 10 000 kr plus moms per fastighet (likvidationskostnaderna)
- Revisionsarvoden och förvaltningskostnader 2 år
- Fastighetsbildningsförrättningskostnader 10 000-12 000 kr per fastighet (ej momspliktigt)
- Extra ordinära kostnader cirka 100 000 kr (exempelvis olika expeditions- och uppläggningskostnader, värdeintyg vid försäljning etc)

Eftersom föreningen idag har likvida medel cirka 1,8 miljoner kr används dessa till att betala kostnaderna. Om en förening har mycket likvida medel (kassa, bank) kan en likvidator besluta att inte ta ut månadsavgifter under viss period. Föreningen ska ju avvecklas och därmed ska allt avslutas.

### Boendekostnadskalkyler

En väsentlig fråga för avgörande av om man skall omvandla från bostadsrätt till äganderätt är framtida boendekostnader.

En bostadsrättsförening är schablonbeskattad och därmed får föreningen inte göra avdrag för sina räntekostnader. Om däremot den enskilde har personliga lån för, i detta fall, en fastighet får denne

göra avdrag för sina räntekostnader.

Om en person har 50 000 kr i räntekostnader får denna göra ett avdrag i sin deklaration för dessa räntekostnader. Förenklat uttryckt kan sägas att staten ersätter räntekostnaden med 30%, alltså betalar i exemplet 15 000 kr. Om en medlem övertar ex 1 miljon kr i lån med en beräknad ränta på cirka 3,5 % innebär detta en räntekostnad på cirka 35 000 kr om året. 30 % av denna kostnad är avdragsgill vilket innebär en minskad utgift för den enskilde med drygt 10 000 kr om året i förhållande till om föreningen betalar denna kostnad. En bostadsrättsförening har inte avdragsrätt för räntekostnader.

Av årsredovisning för Brf Tallstigen 2 framgår att bostadsrättsföreningen har cirka 1,5 miljoner kr i räntekostnader. Om man skulle få avdragsrätt för dessa så skulle föreningens räntekostnader minska med cirka 450 000 kr om året. Alla medlemmar tillsammans minskar alltså kostnaderna vid en övergång till äganderätt. Men givetvis kan detta slå olika för olika bostadsrättshavare, det måste man komma ihåg.

Föreningen har tidigare haft räntebidrag men av årsredovisningen framgår att dessa upphört under 2012 .

### **Fastighetsskatt, eller kommunal avgift**

När föreningen sålt alla fastigheter så kommer den inte heller att betala den kommunala fastighetsavgiften utan det är Ni i er egenskap av fastighetsägare som kommer att göra detta. Skyldigheten att betala den kommunala fastighetsavgiften åligger den som äger fastigheten den 1 januari. Bostadsrättsföreningens fastighet var skattebefriad till 2011 och därefter ska halv skatt betalas till och med 2016. Därefter är det fråga om hel skatt. Samma sak kommer att gälla för den som förvärvar äganderätten från föreningen.

### **Avslutning**

Denna redovisning är på intet sätt komplett men anger huvuddragen i en avveckling av föreningen och en ombildning från bostadsrätt till äganderätt. Men, kan man nog säga, att det har visat sig att värdet på äganderätten är mera stabil än värdet på bostadsrätten och när man en gång säljer sin bostad brukar man "tjäna mer" på att sälja en äganderätt. Till detta ska dock sägas att bostadsrätten är ett gemensamt ägande och för många en trygghet, man tar ett gemensamt ansvar. Äganderätten innebär att man står all risk som fastighetsägare. Det är alltså fråga om att välja mellan två olika former av boende. I den ena upplåtelseformen bostadsrätt har den enskilde ett gemensamt ägande av fastigheten tillsammans med de övriga boende i föreningen. De är skyldiga att tillsammans klara av allt vad ett ägande innebär. Om den enskilde däremot äger huset med äganderätt har han personligen allt ansvar för huset. Det är två helt olika boendeformer. Vissa anser att äganderätten är bättre eftersom man då råder sig helt själv. Äganderättsinnehavaren bestämmer vilka lån vederbörande skall ta, på hur lång tid lånen skall löpa mm. Vidare har äganderättsinnehavaren rätt att bestämma om vederbörande vill hyra ut sitt hus eller vidta förändringar i huset. I upplåtelseformen bostadsrätt bestämmer fastighetsägaren, alltså bostadsrättsföreningen, om hur lånen skall placeras, om andrahandsupplåtelse skall tillåtas och om väsentliga förändringar i bostadsrätten får göras.

Det är ett val mellan gemensamt ägande och enskilt ägande. För vissa innebär ett enskilt ägande fördelar och för vissa andra nackdelar. Det går inte att säga att den ena formen av ägande är bättre än den andra.

Båstad januari 2013  
Med vänlig hälsning  
Ingrid Ugglå