

# Från bostadsrätt till eget ägande



Så här går det till



Stockholm Göteborg Malmö Norrköping Nyköping Umeå Västerås Östersund

# Från bostadsrätt i småhus till eget ägande

*Att genomföra en ombildningsprocess från bostadsrätt i småhusform till eget ägande innehåller en mängd olika steg.*

**Vi redogör för de viktigaste stegen nedan**

- 1 Bostadsrätt**

Att bo med bostadsrätt innebär att man är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten där man bor. Dessutom har man rätt att bo, nyttjanderätt, i en specificerad lägenhet, småhuset. För att finansiera byggnationen har bostadsrättsföreningen tagit upp lån med pantbrev i föreningens fastighet som säkerhet. Bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet i sin lägenhet medan bostadsrättsföreningen ansvarar för yttre underhåll.
- 2 Friköp förs på tal**

Vanligast är att någon medlem väcker frågan om friköp på en föreningsstämma. Ett friköp ger som slutresultat att medlemmen blir lagfaren ägare till en småhusfastighet. Finansiering av köpet sker genom att man lånar i bank mot säkerhet av pantbrev i den blivande egna ägda fastigheten.
- 3 Ekonomi**

Forum Fastighetsekonomi utreder förutsättningarna för ett friköp med utgångspunkt från föreningens ekonomiska ställning och marknadsläget.
- 4 Boende- och friköpskalkyl**

Varje medlem får en friköpskalkyl som utvisar hur boendeekonomin blir efter friköpet. Kostnaden för friköpet består av lösen av föreningens lån, kostnader för lagfart, lantmäteri- och likvidationskostnader, nettoköpeskillning.
- 5 Planförhållande**

För att säkerställa kommande avstyckning gör Forum Fastighetsekonomi en planutredning.
- 6 Beslut om friköp**

För att genomföra ett friköp måste bostadsrättsföreningen besluta om att försätta föreningen i frivillig likvidation på en extra föreningsstämma.
- 7 Styrelse**

Föreningens styrelse avgår när beslut är fattat om likvidation. Styrelsen bildar en arbetsgrupp som biträder likvidatorn fram till tillträdet.
- 8 Likvidator**

När föreningen har fattat beslut om likvidation utses en likvidator.
- 9 Avstyckning**

Efter att beslut är fattat om likvidation, ansökes om avstyckning av föreningens hus och mark hos Lantmäteriet. En särskild registerfastighet måste bildas för varje hus jämte den mark som huset ligger på.
- 10 Samfällighet**

I samband med avstyckningen bildar Lantmäteriet en gemensamhetsanläggning som kommer att förvaltas av en samfällighetsförening som tar hand om det gemensamma i föreningen, till exempel, grönområde, vägar, vatten med mera.
- 11 Bankmedverkan**

Föreningens bank delar upp föreningens lån på de blivande småhusägarna.
- 12 Bostadsrätten**

Medlemmarna säljer bostadsrätterna till föreningen.
- 13 Förvärv av småhusfastigheterna**

Medlemmarna förvärvar småhusen genom att betala en nettoköpeskillning som består av andel av lån och kostnader för friköpet.
- 14 Deklaration**

Regeringen förbereder nu (maj 2020) att ta bort den så kallade flyttskatten från och med 1 januari 2021. Skatten har tidigare drabbat friköpare som haft bostaden lång tid.
- 15 Avslutande stämma**

Medlemmarna kallas till den avslutande föreningsstämman.
- 16 Likvidation**

Föreningens slutredovisning lämnas till Bolagsverket och föreningen likvideras.





## Vanliga frågor vid ett friköp

Vilka bostadsrättsföreningar kan göra friköp?  
Alla föreningar som har småhus kan göra friköp.  
Med småhusmenas, fristående hus, radhus, kedjehus  
och parhus.

Hur mycket kan jag spara?  
Besparingen blir oftast mellan 500 – 2 000 kr/månad.  
Individuellt beroende på bl.a. föreningens  
lånesituation. Sänkningen beror på att du kan dra av  
låneräntor i din deklaration och du kan göra eget  
arbete på det ägda huset. För det yttre underhållet  
kan du som småhus- ägare få ROT-avdrag.

Kan jag få lån?  
Som ägare till en fastighet får du lägre månads-  
kostnad än vad du har i en bostadsrätt. Du får en  
bättre ekonomisk situation genom att du har kontroll  
på dina lån och låneräntor. Det är heller inget hinder  
att låna pengar om man är pensionär.  
Banken gör naturligtvis en kreditbedömning på varje  
blivande låntagare.

Vilka kostnader tillkommer i ett friköp?  
Alla kostnader för friköpet är inkluderade i nettoköpe-  
skillingen. Om du har lån i bostadsrätten tillkommer  
kostnad för uttag av pantbrev i din fastighet.

Hur mycket skall jag betala i fastighetsavgift? Småhus  
betalar en kommunal fastighetsavgift om 0,75  
procent av taxeringsvärdet eller max 8 349 kr.  
Beloppet indexuppräknas varje år i förhållande till  
inkomstbasbeloppet.

Hur hög är skatten på kapitalvinst (reavinst)?  
Kapitalvinstskatten (reavinst) är 22 procent.  
Exempel: Antag att kapitalvinsten är 500 000 kr då är  
skatten 110 000 kr.  
Kan jag göra avdrag om jag gör förlust vid en försälj-  
ning?  
En förlust är avdragsgill i din deklaration. Du får till-  
baka 15 procent av förlusten.

Kostar uppskovet något?  
Om du har fått uppskov med att betala kapitalvinst-  
skatt får du betala en avgift om 0,5 procent. Avgiften  
är inte avdragsgill i din deklaration.  
Exempel: Antag att du har uppskov med 100 000 kr.  
Då är kostnaden 42 kr/månaden.  
Som en följd av regeringsuppställningen kommer  
dock denna avgift att avskaffas.

Vad händer med det lån jag har tagit på bostads-  
rätten?  
Det lån som du har tagit på bostadsrätten omvandlas  
till ett lån med säkerhet i småhuset.  
I samband med friköpet byts säkerheten i bostads-  
rätten mot säkerhet i den avstyckade fastigheten.  
De nya reglerna om amortering kan påverka  
lånevillkoren



# Kort om Forum Fastighetsekonomi

*Forum Fastighetsekonomi är specialiserade på fastighetsekonomi*

Våra arbetsområden är

- Värdering av alla slags fastigheter
- Ombildningar
  - Från hyresrätt till bostadsrätt
  - Från bostadsrätt till eget ägt småhus
- Fastighetsekonomiska utredningar
- Fastighetstaxering
- Tomträttsutredningar
- Rättsekonomi



## Här finns vi

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm. Tel 08 696 95 50

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg. Tel 031 10 78 50 (070 620 51 31 till Håkan Olsson)

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö. Tel 040 12 60 70

Södra Grytsgatan 1 A, 602 33 Norrköping. Tel 011 12 61 21

Västra Kvarngatan 64, Box 284, 611 26 Nyköping. Tel 0155 21 12 72

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck Umeå, 076 846 99 55

Sigurdsgatan 60, 721 30 Västerås. Tel 021 66 55 315

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund. Tel 076 114 99 88 [www.fforum.se](http://www.fforum.se)

[www.fforum-brf.se](http://www.fforum-brf.se)

