

## **ALLMÄNT OM ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

Det finns flera sätt att överlåta en bostadsrätt, försäljning, arv, gåva eller olika typer av bodelning. Överlåtelsen är en procedur som kräver åtskilliga insatser av både säljare, köpare och inte minst föreningens styrelse. Målet är att alla handlingar och register som rör den enskilda bostadsrätten, både inom och utanför föreningen, på ett juridiskt oantastligt sätt ska stå i den/de nya medlemmens/-arnas namn, sedan alla delmoment har utförts. Försäljning är den vanligaste överlåtelseformen.

### **Avisering om överlåtelse**

Ett köpeavtal upprättas i tre exemplar, ett vardera till säljare, köpare och förening. Så snart ett nytt avtal inkommit, påbörjas styrelsens del av arbetet. Uppgifterna i avtalet kontrolleras mot de uppgifter som redan finns om bostadsrätten i föreningens register. Det gäller främst ägar- och pantsättningsförhållanden.

Köparens namn förs in i medlems- och lägenhetsregistren. En blankett med de nya uppgifterna skickas till den ekonomiska förvaltaren, som för in dem i sina register för att vi bland annat ska få rätt namn på avgiftsavierna. En begäran om personuppgifter på köparen görs. Ett datautdrag ur föreningens lägenhetsregister skrivs ut som underlag för den kontrolluppgift som skickas till säljaren inför kommande års självdeklaration. En räkning på överlåtelseavgift, för närvarande 600 kr (enligt stadgarnas §8), skickas/lämnas till säljaren.

### **Pantsättning**

I det fall en bostadsrätt har varit pantsatt av den som står i begrepp att överlåta sin lägenhet, det vill säga att bostadsrättshavaren har tagit ett lån med lägenheten som säkerhet, är styrelsen skyldig att underrätta pantshavaren, det vill säga långivaren, om att en förändring håller på att ske, och så småningom kommer de makulerade handlingarna tillbaka till föreningen. Om köparen i sin tur väljer att belåna bostadsrätten inkommer nya pantsättningshandlingar. Samtliga dessa handlingar sparas i det manuella lägenhetsregistret. Den senaste pantsättningen, i den mån det finns en sådan, förs in i det datoriserade registret. Även köparens pantsättning är avgiftsbelagd, för närvarande med 300 kr, enligt föreningens stadgar.

### **Avsugning**

I samband med ägarbyte sker en avsugning av lägenheten. Denna besiktning rör endast de delar av lägenheten som är föreningens ansvar, till exempel ventilationsanläggning och VVS-installationer, och har ingenting med lägenhetens allmänna utseende att göra. Vid besiktningen, som genomförs av två styrelseledamöter, skall både säljare och köpare närvara, eller representanter för dessa. Ett protokoll upprättas i tre exemplar, ett vardera till förening, säljare och köpare. Här noteras vem som ansvarar för att de fel som upptäcks blir åtgärdade, föreningen eller säljaren.

## **Beslut om medlemskap**

När styrelsen har övertygat sig om att alla delmoment har utförts, är det dags att fatta beslut om utträde ur respektive inträde i Brf Tre Högar. Strikt juridiskt betraktas en köpare som medlem i samma ögonblick som avtalet skrivits på, men styrelsen godtar inte formellt en person som ny medlem förrän alla procedurer har gått igenom och alla papper har skickats ut och/eller kommit tillbaka med de uppgifter som krävs för att uppfylla de legala kraven på överlåtelse. Förändringen i medlemskap beslutas på ett styrelsemöte, oftast det som följer närmast efter det datum inflyttningen har skett, och ett dokument som bekräftar ägarskiftet skickas till båda parter.