

FAKTABLAD

Sammanläggning och delning av lägenheter

Det förekommer att medlemmar köper intilliggande bostadsrätter för att få större lägenheter. Oftast handlar det om att de då behöver öppna upp väggar, tak eller golv. Sådana ändringar kräver styrelsens godkännande.

Den här typen av förändringar i lägenheter kräver alltså tillstånd av föreningen och i förekommande fall bygglov.

Två olika tillvägagångssätt kan användas om en bostadsrättshavare äger nyttjanderätten till två olika lägenheter men vill ändra så att det blir en stor lägenhet.

Det formellt riktiga tillvägagångssättet är att panthavarna, det vill säga de långivare som finns registrerade på bostadsrätterna, först underrättas och därefter lämnar godkännande till sammanslagningen. Bostadsrättshavaren överlåter sedan de två bostadsrätterna till föreningen som i sin tur kallar till föreningsstämma för att besluta om att dessa bägge bostadsrätter ska upphöra. Stämman beslutar med enkel majoritet. Efter att stämman beslutat kan styrelsen upplåta de tidigare två enskilda bostadsrätterna som ett enda objekt. Överlåtelseavtal skrivs i det första ledet och ett upplåtelseavtal i det andra.

För den nya bostadsrätten ska en insats och ett andelstal bestämmas. Detta görs enklast genom att addera de ursprungliga bostadsrätternas värden. Ändringen ska noteras i föreningens lägenhetsförteckning och det offentliga lägenhetsregistret ska underrättas.

I samband med att bostadsrätterna överlåts till föreningen måste två försäljningsbelopp bestämmas som i nästa steg summeras till ett. För att ingen reavinstbeskattning ska bli aktuell ska enligt Skatteverket detta värde bestämmas till summan av de två bostadsrätternas så kallade omkostnadsbelopp. Omkostnadsbeloppet är anskaffningskostnaden med tillägg för eventuella kostnader för förbättringsåtgärder.

Det andra sättet är betydligt enklare. De två ursprungliga bostadsrätterna bibehålls formellt som två olika enheter men används i praktiken som en bostadsrätt. Inga formella ändringar behöver göras i föreningens förteckning. Andelstal och avgifter förändras inte och två separata avgifter till föreningen ska betalas.

Om en lägenhetsskiljande vägg ska rivas för att slå ihop två lägenheter krävs, som tidigare sagts, styrelsens tillstånd. Detta oberoende av vilket av nämnda tillvägagångssätt som väljs. Om lägenheterna bibehålls som två olika objekt bör ett avtal skrivas om att bostadsrättshavaren ska återställa den rivna väggen om denne tänker flytta.

DELNING AV LÄGENHET:

Det som nu sagts gäller även vid delning av lägenhet, alltså då en medlem vill dela en lägenhet itvå. Beräkningen av omkostnadsbeloppet blir dock något krångligare när föreningen ska överlåta de två nya objekten tillbaka till bostadsrättshavaren. Detta eftersom omkostnadsbeloppet ska fördelas på

två objekt istället för ett.

Beloppen ska beräknas med hänsyn till de nya bostadsrätternas inbördes marknadsvärde. Dettakan förtydligas genom följande exempel:

En stor lägenhet ska delas i två mindre. I samband med att bostadsrätten överlåts till föreningen beräknas omkostnadsbeloppet till 1,5 miljoner kronor. Föreningen dödar det befintliga objektet och nyupplåter två bostadsrätter, A och B.

Marknadsvärdet för bostadsrätt A är 1 miljon kronor och för bostadsrätt B 2 miljoner kronor. Detta innebär att bostadsrätt B utgör $\frac{2}{3}$ av bostadsrätternas samlade värde. Lägenhet B överlåts sedan tillbaka till bostadsrättshavaren för $\frac{2}{3}$ av 1,5 miljon kronor, det vill säga 1 miljon kronor. Lägenhet A överlåts till bostadsrättshavaren för $\frac{1}{3}$ av 1,5 miljoner kronor, det vill säga 500 tusen kronor.

Rev. mars 2019.



Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se