

Vanliga frågor vid friköp



Hur mycket kan jag spara på ett friköp?

SVAR: Besparingen blir oftast mellan 500 – 2 000 kr/månad. Individuellt beroende på bland annat 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 småhusägare få ROT-avdrag.

Hur fördelas kostnaderna för ett friköp mellan medlem och förening?

SVAR: Pengar och skulder som föreningen har är ju i grunden medlemmarnas. Kostnader som uppstår vid ett friköp betalas huvudsakligen direkt av föreningen men i slutändan är det ju då medlemmen som betalar. När det gäller kostnadsfördelningen vid friköp så betalar medlemmen oftast lagfart och nya pantbrev medan föreningen bekostar allt annat, huvudsakligen lösen av föreningslån, avstyckningskostnad och likvidatorskostnader.

Skall icke-köpare betala något?

SVAR: Först skall sägas att om man beslutar om likvidation så måste alla friköpa. För likvidation behövs beslut på två föreningsstämmor där det behövs 2/3 majoritet på stämman två. Om exempelvis 15 medlemmar kommer på stämman två så behövs 10 stycken JA-röster för giltigt beslut om likvidation.

Däremot kan man naturligtvis i stället göra friköpet frivilligt men det innebär att ni riskerar att få en struktur där bostadsrätter och friköpta hus blandas med varandra. För en köpare är det svårbegripligt och det är inte säkert att till exempel bank eller bostadsrättslagstiftning tillåter detta.

Vanliga frågor vid friköp

Vad lagen säger om ekonomin för en mindre förening (vid delfriköp)?

SVAR: Det finns ingen lagreglering om just det men föreningsstämman beslutar om man skall medge frivilligt friköp och då skall/bör man ju ha med en kalkyl i beslutet som visar vad friköparna skall betala.

Kostnad för latent vinst?

SVAR: En latent vinst finns i vissa föreningar som förvärvat sin fastighet via till exempel bolagsförvärv. Rangifer räknar fram den latent skatten i sin analys av föreningen

Hur stor är lantmäterikostnaden?

SVAR: Lantmäteriets timkostnad är 1 700 kr/tim. Moms tillkommer inte på det. Tyvärr är avstyckningsprocessen ibland ineffektivt och probleminriktad vilket gjort att kostnaderna skenat de senaste 10- 15 åren. Från att 2010 ha kostat cirka 10 000 kr per tomt så ligger vi nu (februari 2024) på minst 20 000 kr/tomt, ofta mer.

Ekonomisk analys och kostnadsjämförelse, kommer det att göras?

SVAR: Ja, självklart. Rangifer kommer att ta fram ett heltäckande dokument i ämnet. Vi rekommenderar att det sedan hålls ett informationsmöte där jag presenterar utredningen och alla kan få ställa frågor. Men det kan ju finnas personliga frågor som man inte vill ta på ett föreningsmöte och vi därför kan erbjuda personlig konsultation för de som vill ha det.

Kan man tvingas sälja och flytta om man inte får lån?

SVAR: Teoretiskt är svaret ja men jag har genomfört över 70 friköp genom åren, kanske närmare 100 st. Och jag har lyckats hjälpa alla att köpa. Vid något enstaka tillfälle har det kanske varit någon som haft friköpet som skäl för att flytta. Vid några tillfällen har jag behövt låta likvidationsprocessen ta paus efter att alla utom en medlem friköpt. Jag har då tillsammans med den medlemmen sökt lösning på problemet.

Efter ett ja till friköp på stämman, hur lång tid tar det tills friköp kan göras?

SVAR: Tiden bestäms av hur lång tid det tar tills lantmätaren har gjort avstyckningen. För närvarande (februari 2024) har statliga lantmäteriet en kötid på cirka 3 månader innan man startar upp jobbet. Förrättningen tar cirka 4 månader varefter man har en månads överklagandetid. När lagakraftvunnen avstyckning är på plats tar det cirka 1,5 till 2 månader till dess att friköp kan göras.

Tillåter detaljplanen avstyckning?

SVAR: Tyvärr hjälper lantmäteriet numera ytterst sällan till med förhandsbedömning av om detaljplanen medger avstyckning. Det faller därför oftast på mig att tolka planen. Gör jag bedömningen att planen medger avstyckning är chansen stor att avstyckning medges, det är dock ingen garanti.

Vanliga frågor vid friköp

Ansvarsfördelning likvidator/medlem.

SVAR: Eftersom jag har kunskap, arbetslivserfarenhet och utbildning i **byggnadsteknik, fastighetsförvaltning, ekonomi, juridik, fastighetsexploatering, fastighetsvärdering och lantmäteri**frågor så tar jag ett helhetsansvar för processen. Till exempel är det inte vanligt att konsulten har praktisk erfarenhet av lantmäteri, värdering och förvaltning av bostadsrättsföreningar. Jag tar ansvar för de frågorna också (bokslut och bokföring gör en ekonomiförvaltare dock). I enstaka fall kan man behöva ta in specialkompetens i komplicerade skattefrågor. Medlemmens ansvar är att ha kontakt med sin bank och skaffa lånelöfte. Vid behov kan vi hjälpa till att förklara processen för banken, detta händer relativt ofta.

Mäklarvärdering och andelstal?

SVAR: Friköpskostnaderna fördelas oftast i proportion till varje lägenhetsandelstal (förutsatt att inga hus har någon slags defekt). Beloppet medlemmen betalar vid friköp kallar jag nettoköpeskillning och är skillnaden mellan priset ni får för bostadsrätten när ni säljer den till föreningen och priset ni får betala för fastigheten när ni köper den av föreningen. Skatteverket har dock meddelat regler för prissättningen (bruttopriserna inte nettoköpeskillningen).

Finns regel om hur många som måste friköpa?

SVAR; Vid likvidation måste alla friköpa. Vid frivilligbeslut får var och en välja. Restföreningen får inte innehålla färre än tre medlemmar. Bankerna gillar oftast inte föreningar med färre än tio medlemmar.

Vad är snittkostnaden per hus för friköpet?

SVAR: Lantmäteri; enligt ovan cirka 20 000 kr (ingen moms) per hus eller mer beroende på ärendets komplexitet och på effektiviteten hos lantmätaren.

Rangifers arvode för processen inklusive uppdraget som likvidator; 18 till 20 000 kr plus moms per hus. Jag lämnar offert med delsummor ifall processen avbryts.

Övriga kostnader är ganska små och jag vill påpeka att föreningens nettokassa används vid friköpet. Bland övriga kostnader kommer värdering, värdeintyg, ekonomiförvaltning under avvecklingstiden, revision, med mera.

Håkan Olsson

Rangifer AB

Stora Ryr 210

442 75 Lycke

Hemsida: www.rangifer.nu

Mobil: **070 620 51 31**

e-post: hakan.storaryr@gmail.com