

Allmän information om friköp ur en bostadsrättsförening

Speciellt om finansieringsfrågor

Friköp ur en bostadsrättsförening innebär att bostadsrättshavarna köper huset de bor i med äganderätt. Man växlar således från bostadsrätt till äganderätt.

Friköp genomförs vanligtvis via beslut om att försätta bostadsrättsföreningen i frivillig likvidation. Det finns också en variant med delfriköp där bara vissa bostadsrättshavare friköper.

Vid frivillig likvidation utser Bolagsverket en likvidator som tar över styrelsens ansvar och som oftast är ensam firmatecknare. Likvidatorns uppgift är att sälja föreningens egendom och sedan avregistrera föreningen. Likvidatorn är således ensam ansvarig för att avvecklingen går till på rätt sätt, att medlemmarna behandlas likvärdigt och föreningens borgenärer får sina fordringar på föreningen betalda. De vanligaste borgenärerna är banker, försäkringsbolag och olika typer av leverantörer av media, service och tjänster.

En av de första åtgärderna från likvidatorn är att skicka meddelande om likvidationsbeslutet till de banker som pantförskrivit bostadsrätter som säkerhet för lån.

När det är dags för friköp skriver likvidatorn två avtal med bostadsrättshavarna; 1/ ett överlåtelseavtal där bostadsrättsföreningen köper bostadsrätten och 2/ ett köpekontrakt där den före detta bostadsrättshavaren köper fastigheten hen bor i. I avtalen föreskrivs när tillträde och betalning skall ske. Det vanligaste är att alla bostadsrättshavare tillträder samtidigt.

Innan friköpet har föreningen oftast haft besök av en lantmätare som ombesörjer uppdelning av föreningens fastighet(er) i en registerfastighet per bostadsrätt.

Under processen mellan beslut om likvidation och tidpunkten för friköp ombesörjer likvidatorn tillsammans med föreningens bank att varje fastighet som skall friköpas får ett eget pantbrev genom att existerande pantbrev delas upp.

Vid tidpunkten för "tillträde" betalar bostadsrättshavaren/medlemmen sin nettoköpeskillning (lika med fastighetspris minus bostadsrättspris). På tillträdesdagen använder likvidatorn influtna medel för att betala tillbaka föreningens lån. När det är gjort släpper banken pantbrev man haft som säkerhet varefter medlemmarnas respektive banker kan lägga dem i sina elektroniska arkiv som säkerhet för medlemmens samtliga lån (ursprungligt brf-lån plus lån för friköpet). Bostadsrättshavarens bank måste således släppa sin pantförskrivning några dagar innan man får tillgång till pantbrev i den nyköpta fastigheten.

När likviden är betald skickas underskrivet köpebrev till friköparen. Om fastigheten som medlemmen köper är ny- eller ombildad så saknas taxeringsvärde eller så är det felaktigt (gäller stamfastigheten). För att kunna söka lagfart behövs då också ett värdeintyg. Oftast ordnar Rangifer AB med ett värdeintyg.

Du kan läsa mer om friköp på www.rangifer.nu/frikop/. Undertecknad Håkan Olsson som äger Rangifer AB har mångårig verksamhet som likvidator i friköpsföreningar. Skulle du som bankrådgivare ha en kund som skall göra eller som funderar på att rösta om friköp så kan du kontakta mig för ytterligare information.

Med Vänlig Hälsning

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

