



Köp av kolonistuga

Med tillhörande anläggningar

Uggledalens koloniträdgårdar | 2024-12-01

Innehåll

Kolonistuga eller byggnad på en arrendetomt byter ägare	3
Sammanfattning	3
Vad är en kolonistuga	4
Registrera ägarbyte	4
Deklarera försäljningen	4
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4
Hembudsregler	5
Hembud, vad innebär det?	5
Fördelning av kolonistugor	5
Överlåtelsevärde	5
Värdering – inte en besiktning	5
Köpeskilling	6
Köpeavtal	6
Övrigt	6
Bra att veta	7
Viktiga datum	7

Kolonistuga eller byggnad på en arrendetomt byter ägare

OBS! nedanstående är ej att betrakta som rådgivning från föreningens sida. Köpare och säljare måste själva ta reda på vad som gäller, avtalsrättsligt och skatterättsligt när kolonistuga byter ägare. Nedanstående information skulle kunna vara inaktuell eller felaktig från tid till annan.

Sammanfattning

En kolonistuga eller en byggnad på en arrendetomt kallas ofta för "byggnad på ofri grund" och räknas civilrättsligt som lös egendom. Detta innebär bl. a. att Köplagen gäller vid försäljning. Fastighetstaxeringsregistret måste uppdateras när en byggnad på ofri grund byter ägare.

Medlem som vill sälja sin stuga ska lämna in blanketten "Hembudsansmälan" till styrelsen, där de begär utträde ur föreningen och anmäler s.k. hembud. Förenklat betyder detta att den som vill sälja en stuga och överlåta arrendet av en lott, behöver erbjuda föreningen Uggleheden att köpa detta till ett värde som fastställs enligt en schablon. Stugan får alltså inte säljas på öppna marknaden eller till marknadsvärde. Föreningen erbjuder i sin tur en person i den kö som föreningen administrerar, att bli medlem i föreningen och köpa stugan.

När medlem hembjuder sin stuga till försäljning så kontaktar styrelsen föreningens värderare. Stuglotten värderas enligt en prislista som utgår ifrån en kolonistuge-standard, vilken ska revideras årligen. Den högsta sammanlagda ersättningen för byggnader och anläggningar på lotten kan uppgå till 300 000 kr uppräknat med KPI från april 2020. Avvikelse från nyskick och anläggning som värderas medför sänkning av värdet. Skicket på lotten och stugan i sin helhet är utgångspunkt för värderingen.

Föreningens värdering utgör ingen garanti för att eventuella synliga eller dolda fel uppmärksammas och noterats i värderingsutlåtandet, eftersom värderingen utförs av förtroendevalda lekmän. Stugan säljs i befintligt skick, vilket innebär att köparen har en långtgående undersökningsplikt.

Säljaren har upplysningsplikt avseende fel och brister och skall upplysa värderaren om detta och får skriftligt intyga att inget övrigt finns att upplysa om angående fel och brister. Fel och brister som inte angivits till värderaren kan komma att belasta säljaren i efterhand, genom att överlåtelsevärdet sänks.

Reglerna i Jordabalken gäller mellan köpare och säljare när det handlar påföljder vid fel.

När styrelsen utsett en köpare så bestämmer styrelsen, säljaren och köparen ett datum för avtalsskrivning. Vid försäljning av en kolonistuga, ska arrendekontraktet i original överlämnas av säljaren till en ny arrendator. Styrelsen träffar säljare och köpare, informerar om arrenderegler och stadgar, godkänner köparen som ny medlem och skriver på köpeavtal och överlåtelse av arrenderätten.

Säljare och köpare bestämmer själva hur köpeskillingen ska erläggas, men föreningens påskrift krävs för att köpeavtalet ska bli giltigt. Detta är bland annat för att föreningen behöver godkänna köparen som medlem i föreningen.

Vad är en kolonistuga

Så här skriver Skatteverket på sin hemsida¹:

”En kolonistuga eller en byggnad på en arrendetomt kallas ofta för "byggnad på ofri grund" eller "byggnad å". Byggnaden räknas civilrättsligt som lös egendom. Det innebär bland annat att det inte går att få lagfart när du har blivit ägare till en sådan byggnad.

Registrera ägarbyte

Skatteverkets fastighetstaxeringsregister måste uppdateras när en byggnad på ofri grund byter ägare. Därför bör du som har sålt eller överlåtit byggnaden på ett annat sätt, till exempel genom gåva, så snart som möjligt anmäla ägarbytet till något av de skattekontor som handlägger fastighetstaxering. Skicka med en kopia av avtalet mellan dig och den nya ägaren, till exempel köpekontraktet eller gåvobrevet.

Deklarera försäljningen

Om du säljer en kolonistuga eller en byggnad på en arrendetomt gäller samma regler som när du säljer ett småhus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgift eller fastighetsskatt betalas av den som är ägare till byggnaden den 1 januari inkomståret. Om byggnaden byter ägare under året är det alltså den som äger byggnaden vid årets början som ska betala avgiften eller skatten för hela året.

Säljer du en byggnad på ofri grund kan du och köparen komma överens om att köparen ska kompensera dig för den avgift eller skatt som du betalar för köparens innehavstid. Det gör ni i så fall när ni skriver på köpekontraktet. Ni kan inte ändra underlaget för fastighetsavgift eller fastighetsskatt i era inkomstdeklarationer.”

Läs mer på Skatteverkets hemsida www.skatteverket.se

Det åligger säljaren själv att hålla sig uppdaterad om ev. skatteregler kring försäljning och ägande av stuga.

¹ www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/kolonistugaellerbyggnadpaenarrendetomtbyteragare
september 2024

Hembudsregler

Hembud, vad innebär det?

Stugorna säljs med hembudsskyldighet. Det innebär att stuga och lott inte kan säljas på öppna marknaden, utan erbjudande om köp går via föreningen till personer på intresselistan.

Fördelning av kolonistugor

Uggledalens Koloniträdgårdsförenings intresselista är inte en strikt kölista. Föreningen äger rätt att prioritera bland de sökande. När vi fördelar stugor tar vi hänsyn till kötiden men vi strävar också efter en jämn ålders- och könsfördelning. I en ideell förening som vår måste medlemmarna själva klara gemensamma arbeten och därför sätter vi värde på olika, för en koloniträdgårdsförening värdefulla, kunskaper. Grundprincipen är dock att längst kötid har första tjing på att antingen köpa stugan, eller om lotten fortfarande är obebyggd att teckna arrendeavtal och därmed bli medlem i föreningen.

Överlåtelsevärde

Priset (överlåtelsevärdet) på kolonistugan sätts av värderare utbildade av Göteborgs kommun enligt för föreningen gällande värderingsprinciper. Värderingen baseras på trädgårdens och husets storlek och skick.

När medlemmen genom överlåtelse vill avträda sin lott värderas de byggnader och anläggningar, inklusive trädgårdsanläggningar, som tillhör medlemmen enligt den lokala koloniföreningens riktlinjer. Den högsta sammanlagda ersättningen för medlemmens byggnader och anläggningar kan uppgå till 300 000 kr uppräknat med KPI med april 2020 som jämförelsemånad. Arrenderätten ska inte åsättas något värde.

Angivet överlåtelsevärde utgör det pris som föreningen accepterar i hembudsförfarandet och som inte får överskridas vid försäljningen. Överlåtelsevärdet kan aldrig överskrida det av Göteborgs stad fastslagna maxbeloppet enligt ovan.

Värdering – inte en besiktning

Värderingen är en syn/inventering för att fastställa det av Göteborgs stad godkända schablonpriset för kolonistugor, och är ingen besiktning av fel och brister annat än kontroll av löpande underhåll och allmänskick. Denna värdering ersätter inte en besiktning.

Föreningens värdering utgör ingen garanti för att eventuella synliga eller dolda fel uppmärksammas och noterats i värderingsutlåtandet, eftersom värderingen utförs av förtroendevalda lekmän.

Det åligger således alltid köparen att själv noggrant kontrollera byggnaderna och markanläggningen innan köpet fullföljs. Likaså kan skadeståndskrav gällande så kallade dolda fel avseende byggnaderna endast riktas mot den tidigare ägaren.

Båda parter har rätt att anlita besiktningsman och då skall värderare från Uggledalen delges resultat för att ev. justera värderingen.

Säljaren har upplysningsplikt avseende fel och brister och skall senast vid värderingen upplysa värderaren om detta och kommer att skriftligt få intyga² att inget övrigt finns att upplysa om angående fel och brister. Fel och brister som inte angivits till värderaren kan komma att belasta säljaren i efterhand.

Stugan säljs i befintligt skick, vilket innebär att köparen har en långtgående undersökningsplikt. Reglerna i Jordabalken gäller mellan köpare och säljare när det handlar påföljder vid fel.

Köpeskillning

Det står köpare och säljare fritt att bestämma hur köpeskillningen ska erläggas.

Ur 7§ arrendekontraktet: "Önskar medlemmen frånträda eller överlåta arrenderätten till annan, ska kolonilotten i dess helhet med lovligt uppförda byggnader och anläggningar, skriftligen hembjudas föreningen för eget förvärv eller för förvärv av person upptagen på föreningens intresselista. ... Vid överlåtelse och försäljning till person ur föreningens intresselista, upprättas skriftligen avtal direkt med medlemmen och den nya förvärvaren, varvid avtalet för giltighet ska försees med föreningens skriftliga godkännande."³

Detta innebär att köpare och säljare gör upp affären själva, men att föreningens påskrift krävs. Detta är bland annat för att föreningen behöver godkänna köparen som medlem i föreningen (och därmed indirekt godkänna att denne få köpa stugan).

I Stockholm (där alla koloniföreningar omfattas av hembudsreglerna) finns skrivelsen: "Full likvid erläggs inom 30 dagar efter tillträdesdagen /enligt särskild överenskommen betalningsplan (stryk det ej tillämpliga)." i köpeavtalet. Hela beloppet erläggs direkt om inte annat överenskommes.

Köpeavtal

Föreningen tillhandahåller ett förslag till köpeavtal, som säljare och köpare kan välja att använda sig av. Föreningen kan dock inte ta ansvar för rådgivning i dessa ärenden.

Byggnad på ofri grund räknas som lös egendom. Om du köper en byggnad på ofri grund är Köplagen tillämplig när det gäller själva överlåtelsen av byggnaden.

Övrigt

Vi värderar lotter mellan 1 maj och 31 september, dvs under kolonisäsongen. En av anledningarna är att det är svårt att värdera tomten och växtligheten under vinterhalvåret, eftersom allting i värsta fall är täckt av snö. Medlem som tänkt sälja under hösten bör beställa värdering i god tid innan dess. Vissa undantag görs ibland.

² Dokumentet "Frågelista – Kolonistuga med eventuell komplementbyggnad" ska fyllas i och undertecknas

³ Arrendekontrakt medlem i Uggleheden - FGK § 7

Bra att veta

Arrendefakturan ska betalas av den som äger stugan per 1 mars. Samtliga avgifter ska vara betalda innan försäljning är möjlig. Arrendet betalas i förskott, det vill säga det gäller för det kommande året.

Som köpare bör du ha möjlighet att med kort varsel kunna skaffa fram köpesumman när du blir erbjuden en stuga.

Viktiga datum

1 januari	Fastighetsavgift eller fastighetsskatt betalas av den som är ägare till byggnaden den 1 januari inkomståret.
1 mars	Arrendefakturan ska betalas av den som äger stugan per 1 mars. Arrendet betalas i förskott, det vill säga det gäller för det kommande året. Ska vara betald innan försäljning är möjlig.
1 maj – 30 sept	Värdering sker under maj till september och medlem som tänkt sälja under hösten bör beställa värdering i god tid innan dess.