

Hantering av överlåtelser – BRF

Lathund, Vitec Hyra

Reviderad: 2020-02-11



Innehållsförteckning

Överlåtelse	3
Överlåtelse via nytt avtal	3
Datumen på överlåtelsen och deras betydelse.....	7
Överlåtelse direkt på objekt.....	7
Avtalskoppling för överlåtelsen	8

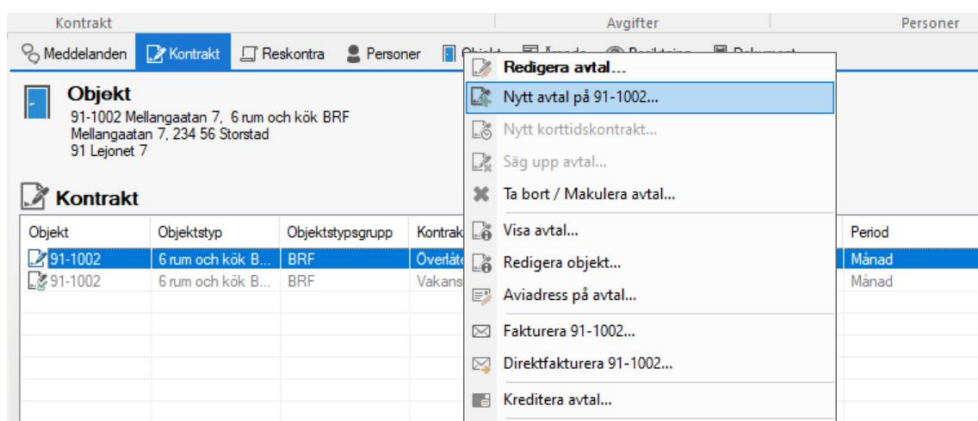
Överlåtelse

En överlåtelse skapas antingen i samband med att ett nytt avtal skapas eller direkt på objektet. Det senare använder man oftast om man vill lägga in äldre överlåtelse utan att man har kontraktet eller då man vill redigera/rätta en befintlig överlåtelse.

Överlåtelse via nytt avtal

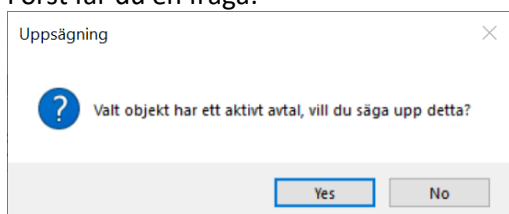
På ett befintligt kontrakt väljer man 'Skapa nytt avtal' (via högerklick eller via menyraden). Det finns lathundar som detaljerat beskriver uppsägning av avtal samt skapa nytt avtal för hyresrätter. Där är förfarandet lite annorlunda eftersom man oftast inte vet vem som flyttar in då ett kontrakt sägs upp. Vill du veta mer om detaljerna i flödet vid uppsägning och nytt avtal rekommenderar vi dig att titta i dessa lathundar. Nedan beskrivs flödet för nytt bostadsrättskontrakt översiktligt.

När det gäller bostadsrätter finns inte möjligheten att säga upp ett kontrakt. Här är bara valet 'nytt avtal' aktivt. Bilden visar högerklick i kontraktfliken.



Då du väljer detta kommer du in i en guide som innehåller både stegen för att säga upp avtal och stegen för att skapa nytt avtal. Dessutom är guiden kompletterad med ett steg för att registrera själva överlåtelsen. Den kommer som sista steg i flödet.

Först får du en fråga:



Därefter kommer du in i flödet som först leder dig genom stegen för uppsägning av det tidigare avtalet

Uppsägning
 Här kan du se information om kontraktet som ska sägas upp.
 Du kan ex. ändra datum som har med uppsägningen att göra samt ändra eller komplettera information rörande kontraktet, objektet eller hyresgästen

Uppsägningstyp
 Avflytningstyp
 Kontrakt t o m: 2019-10-31
 Önskad avflytt: Ingen
 Hyresperiod t o m: 2019-10-31
 Uppsagt datum: 2019-10-01
 Vakanstyp: Outhyrd
 Betalningsperiod: Månad
 Uppsägningstid hyresvärd: 0 mån
 Avvikande upps hyresgäst
 Avvikande upps avflytningstyp
 Förlängning: 0 mån

Avbryt << Bakåt Nästa >> Klar Hjäl

och därefter kommer du automatiskt direkt till stegen för nytt avtal

Koppla person till kontrakt
 Lägg till en eller flera hyresgäster till kontraktet du håller på att skapa.

Sök efter person:

Personnummer	Namn	Anst. t...	Inkassos...	Tel hem	Tel mobil	Tel arbete	E-post	Objekt

Personnummer*
 Svenskt personnummer* Ja Nej ⓘ
 Förmann Telefon hem Lösenord
 Eftermann* Telefon mobil
 E-postadress Telefon arbete

Koppla till kontrakt Ta bort koppling Koppla ny period Flytta upp Flytta ned ⓘ

Kopplade hyresgäster

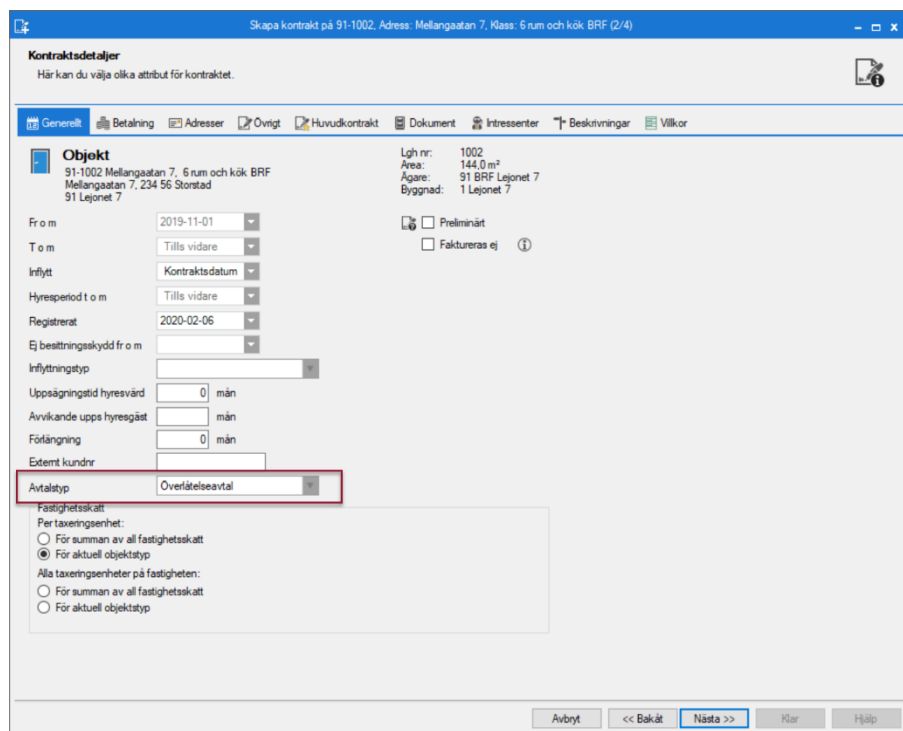
Personnummer	Namn	Fr o m	T o m	Skivs...	Utskick	Autog...

Omfattas av utskick Skivs ut på av

Avbryt << Bakåt Nästa >> Klar Hjäl

Har du funderingar kring detaljerna rekommenderar vi dig att titta i lathundarna gällande hyreskontrakt för att säga upp och skapa nytt avtal.

Det du behöver tänka på lite extra när det gäller bostadsrättskontrakt är om avtalstypen ska ändras då nytt kontrakt skapas. Detta kan tex vara aktuellt om nuvarande kontrakt är det första och därmed ett upplåtelseavtal, men som i samband med denna överlåtelse ska ändras till ett överlåtelseavtal.



Skapa kontrakt på 91-1002. Adress: Mellangaatan 7, Klass: 6 rum och kök BRF (2/4)

Kontrakt detaljer
Här kan du välja olika attribut för kontraktet.

Generellt | Betalning | Adresser | Övrigt | Huvudkontrakt | Dokument | Intressenter | Beskrivningar | Villkor

Objekt
91-1002 Mellangaatan 7, 6 rum och kök BRF
Mellangaatan 7, 234 56 Storstad
91 Lejonet 7

Lgh nr: 1002
Area: 144,0 m²
Ägare: 91 BRF Lejonet 7
Byggnad: 1 Lejonet 7

Fr o m: 2019-11-01
T o m: Tills vidare
Inflytt: Kontraktsdatum
Hyresperiod t o m: Tills vidare
Registrerat: 2020-02-06
Ej besättningskydd fr o m:
Inflytningstyp:
Uppsägningstid hyresvärd: 0 mån
Avvikande upps hyresgäst: mån
Förlängning: 0 mån
Extern kundnr:
Avtalstyp: **Överlåtelseavtal**

Fastighetskatt:
Fler taxeringsenhet:
 För summan av all fastighetskatt
 För aktuell objektstyp
Alla taxeringsenheter på fastigheten:
 För summan av all fastighetskatt
 För aktuell objektstyp

Avbryt << Bakåt **Nästa >>** Klar Hjälp

Sist i stegen kommer registreringen av själva överlåtelsen. Tänk på att ange korrekt förvärvstyp, samt markera om överlåtelseavgift ska faktureras via den automatiska funktionen (läs mer i lathunden kring att fakturera överlåtelse och pant). Alternativet är att du eller någon av dina kollegor lägger till en engångsavgift manuellt.

Belopp registreras enbart för köp samt för den första överlåtelsen om denna är benifik (en förvaltare har kanske tagit över ett bestånd och saknar historik).

Köpare/förvärvare och hur stor andel de har efter överlåtelsen registreras också. Summan av köparnas andelar måste uppgå till 100,00 för att det ska gå att spara. Parterna på avtalet föreslås som köpare med en jämn fördelning av innehavet.

Beloppet för överlåtelsen registreras med ett belopp omräknat till att 100 % av andelarna har bytt ägare.

Exempel; person A, B och C äger gemensamt en bostadsrätt med andelarna 20(A), 30(B) och 50(C). A säger sina andelar till C för 150 000 kr. Som belopp registreras då 750 000 (150 000 / 0.2). Detta framgår också av informations-i vid beloppet.

För varje överlåtelse sparas data på köpare och säljare för framtida KU.

Skapa kontrakt på 91-1002, Adress: Mellangaatan 7, Klass: 6 rum och kök BRF (4/4)

Överlåtelse

Här hanterar du överlåtelsen

Överlåtelse

Uppgifter

Avtalsdatum ⓘ

Tillträdesdatum ⓘ

Noteringsdatum 2020-02-06 ⓘ

Förvärvstyp **Köp** ⓘ

Belopp ⓘ

Fakturera överlåtelseavgift ⓘ

Anteckning

Kontrolluppgift (KU)

Specifikationsnummer ⓘ

Ingen kontrolluppgift ⓘ

Skicka rättad KU

Ändrad data

Makulerad

Rättelsesdatum

Köpare/nya innehavare

Sök person: Andel efter köp

Vald person Inträde

Namn	Aktuellt innehav efte...
Albin Nilsson	100,00
Summa	100,00

Säljare

Namn	Såld andel	Innehav efter transa...

Avtalskoppling

ⓘ

Vill du veta mer om de olika fälten kan du klicka på det informations-i som finns i anslutning till fälten.

Skapa kontrakt på 91-1002, Adress: Mellangaatan 7, Klass: 6 rum och kök BRF (4/4)

Överlåtelse

Här hanterar du överlåtelsen

Överlåtelse

Uppgifter

Avtalsdatum 2019-10-02 ⓘ

Tillträdesdatum 2019-11-01 ⓘ

Noteringsdatum 2020-02-06 ⓘ

Förvärvstyp Köp ⓘ

Belopp ⓘ

Fakturera överlåtelseavgift ⓘ

Anteckning

Kontrolluppgift (KU)

Specifikationsnummer ⓘ

Ingen kontrolluppgift ⓘ

Skicka rättad KU

Ändrad data

Makulerad

Rättelsesdatum

Köpare/nya innehavare

Sök person: Andel efter köp

Vald person Inträde

Information

ⓘ Datum när förvärtaren/föreningen tagit emot/noterat inträdet. Kan endast anges vid skapande av ny överlåtelse.

Datumen på överlåtelsen och deras betydelse

Tillträdesdatum - Datum för tillträdet.

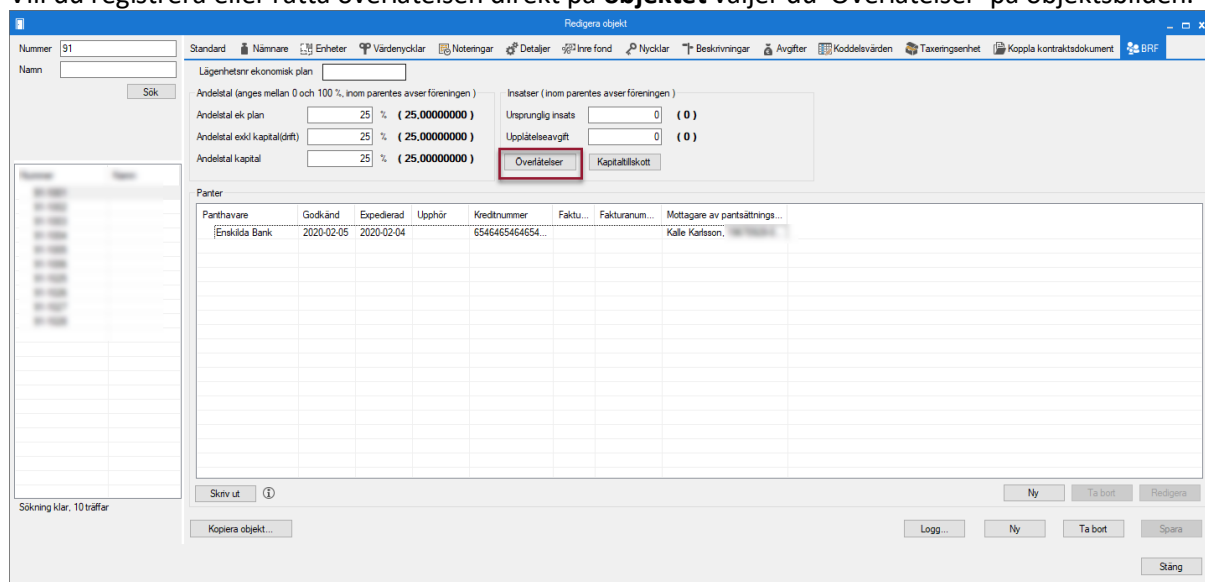
Noteringsdatum - Datum när förvaltaren/föreningen tagit emot/noterat inträdet. Kan endast anges vid skapande av ny överlåtelse.

Datumens betydelse vid rapporter

- **Mäklarbild** styrs av inträdesdatum för upplåtelseavtal och tillträdesdatum för överlåtelseavtal.
- **Kontrolluppgifterna** styrs av avtalsdatum.
- **Medlemsförteckningen** styrs av inträdesdatum och utträdesdatum.
- **Röstlängden** styrs av inträdesdatum och utträdesdatum.
- **Lägenhetsförteckningen** styrs av tillträdesdatum.
- **Kapitaltillskottet** styrs av tillträdesdatum.

Överlåtelse direkt på objekt

Vill du registrera eller rätta överlåtelsen direkt på **objektet** väljer du 'Överlåtelse' på objektbildern.



The screenshot shows the 'Redigera objekt' window in the Vitec Hyra software. The 'Insatser' section has 'Överlåtelse' selected. Below is a table of shares:

Parthavare	Godkänd	Expedierad	Upphör	Krednummer	Faktu...	Fakturanum...	Mottagare av pantsättnings...
Enskilda Bank	2020-02-05	2020-02-04		6546465464654...			Kalle Karlsson, ...

Här kan du se alla överlåtelse på objektet samt lägga upp nya om det finns behov. Du kan också redigera/rätta befintliga överlåtelse.

I tidigare versioner av Vitec Hyra kunde du bara redigera/rätta den senaste överlåtelsen, men nu kan du rätta även tidigare överlåtelse.

Följande fält är möjliga att redigera på en tidigare överlåtelse:

- Specifikationsnummer KU
- Avtalsdatum
- Förvärvstyp
- Belopp
- Fakturera överlåtelseavgift
- Avtalskoppling

Avtalskoppling för överlåtelsen

Du ser om överlåtelsen är kopplad till ett avtal. Du kan också manuellt koppla överlåtelsen till ett befintligt avtal.

The screenshot shows the 'Redigera överlåtelse på objekt 91-1001' window. At the top, there is a table of transfers:

Avt...	Tillträdes...	Förvärvstyp	Belopp	Säljare	Köpare	Anteckning	Ing...	Specifikationsnu...
2019-0	2019-03-01	Köp	6 000 000		Anna Andersson			1

Below the table are buttons for 'Ny', 'Ta bort', and 'Spara'. The main form area is titled 'Överlåtelse' and contains several sections:

- Uppgifter:** Fields for 'Avtalsdatum' (2019-01-01), 'Tillträdesdatum' (2019-03-01), 'Noteringsdatum' (2020-02-05), 'Förvärvstyp' (Köp), and 'Belopp' (6 000 000). There is also a checkbox for 'Fakturera överlåtelseavgift'.
- Kontrolluppgift (KU):** A dropdown for 'Specifikationsnummer' (1) and radio buttons for 'Ingen kontrolluppgift', 'Sicka rättad KU', 'Ändrad data', and 'Makulerad'. A 'Rättelsesdatum' dropdown is also present.
- Köpare/nya innehavare:** Fields for 'Sök person', 'Vald person', 'Andel efter köp', and 'Inträde'. There are 'Ny', 'Ta bort', and 'Spara' buttons.
- Table of current owners:**

Namn	Aktuellt innehav efte...
Anna Andersson	100,00
Summa	100,00
- Säljare:** A table with columns 'Namn', 'Säld andel', and 'Innehav efter transa...'. It is currently empty.
- Avtalskoppling:** A dropdown menu currently set to 'Inget', highlighted with a red box.

At the bottom right, there is a 'Stäng' button.