

Delning av lägenhet

Uppdaterad 2022-04-01

Allmänt

Nedan redogörs översiktligt för juridisk delning av bostadsrättslägenhet. Det finns två alternativa sätt att genomföra delningen, genom återköp eller minskning. Stämmobeslut krävs i båda fallen.

Delning genom återköp av lägenheten

Föreningen köper in lägenheten. Avtalet villkoras av att nyupplåtelse kommer att ske av två lägenheter motsvarande ytan den tidigare lägenheten hade. Beslut fattas på föreningsstämma om att upplösa bostadsrätten till den ursprungliga lägenheten. Efter att den ursprungliga lägenheten upplösts upplåter styrelsen de två nya lägenheterna till den som hade den ursprungliga lägenheten. Det är viktigt att i avtal mellan parterna klargöra utformningen av de nya lägenheterna – vem som ansvarar för att båda lägenheterna blir fullgoda lägenheter genom till exempel installation av ytterligare kök och badrum. Efter delningen måste båda lägenheterna vara välfungerande som enskilda enheter.

Insats, i förekommande fall andelstal, och eventuell upplåtelseavgift fastställs för lägenheterna. Insatserna för lägenheterna ska sättas i relation till insatserna för befintliga lägenheter. Eventuellt överskjutande belopp som ska erläggas regleras med upplåtelseavgift. Observera att stadgarna måste innehålla reglering om upplåtelseavgift för att sådan ska kunna tas ut.

Ny ekonomisk plan kan komma att behövas.

Delning genom minskning av lägenheten

För att genomföra delningen kommer föreningen genom dess styrelse överens med lägenhetsinnehavaren om att minska ytan på lägenheten.

Stämmobeslut krävs för justering av insats och i förekommande fall andelstal. Om lägenheten skulle ha kvar sina ursprungliga värden får lägenheten för stor andel av föreningen och kommer att få betala samma årsavgift som tidigare trots den minskade ytan (förutsatt att årsavgiften bestäms utifrån insats eller andelstal vilket är det vanliga).

Därefter kan styrelsen upplåta den minskade ytan som en ny lägenhet. Insats, i förekommande fall andelstal, och eventuell upplåtelseavgift fastställs för lägenheten. Det är viktigt att i avtal mellan parterna klargöra utformningen av de nya lägenheterna – vem som ansvarar för att båda lägenheterna blir fullgoda lägenheter genom till exempel installation av ytterligare kök och badrum. Efter delningen måste båda lägenheterna vara välfungerande som enskilda enheter.

Ny ekonomisk plan kan komma att behövas.

Panthavare, lägenhetsförteckning m.m.

Oavsett tillvägagångssätt måste eventuell panthavare medge att föreningsstämman fattar beslut om att bostadsrätten i vilken denne har pant ska upphöra. Det bör gå bra så länge panthavaren får pant i de nya bostadsrätterna.

Lägenhetsförteckningen ska ändras. Vidare måste föreningen meddela ändringarna till kommunen så att nödvändiga ändringar kan göras i det nationella lägenhetsregistret. En delning kan få privatekonomiska konsekvenser. Det får den enskilda bostadsrättshavaren utreda.

Delning enligt ovan kan endast genomföras om föreningen och bostadsrättshavaren är överens om det. Varken föreningen eller bostadsrättshavaren kan framtvinga delning.

Sammanfattning

Delning av lägenhet sker vanligen genom att föreningen köper in lägenheten. Därefter fattas stämmobeslut om att upplösa bostadsrätten. Sedan upplåter styrelsen ytan motsvarande lägenheten som två lägenheter. Ny ekonomisk plan kan komma att krävas. Lägenhetsförteckningen och det nationella lägenhetsregistret måste ändras. Godkännande från eventuell panthavare är nödvändigt.