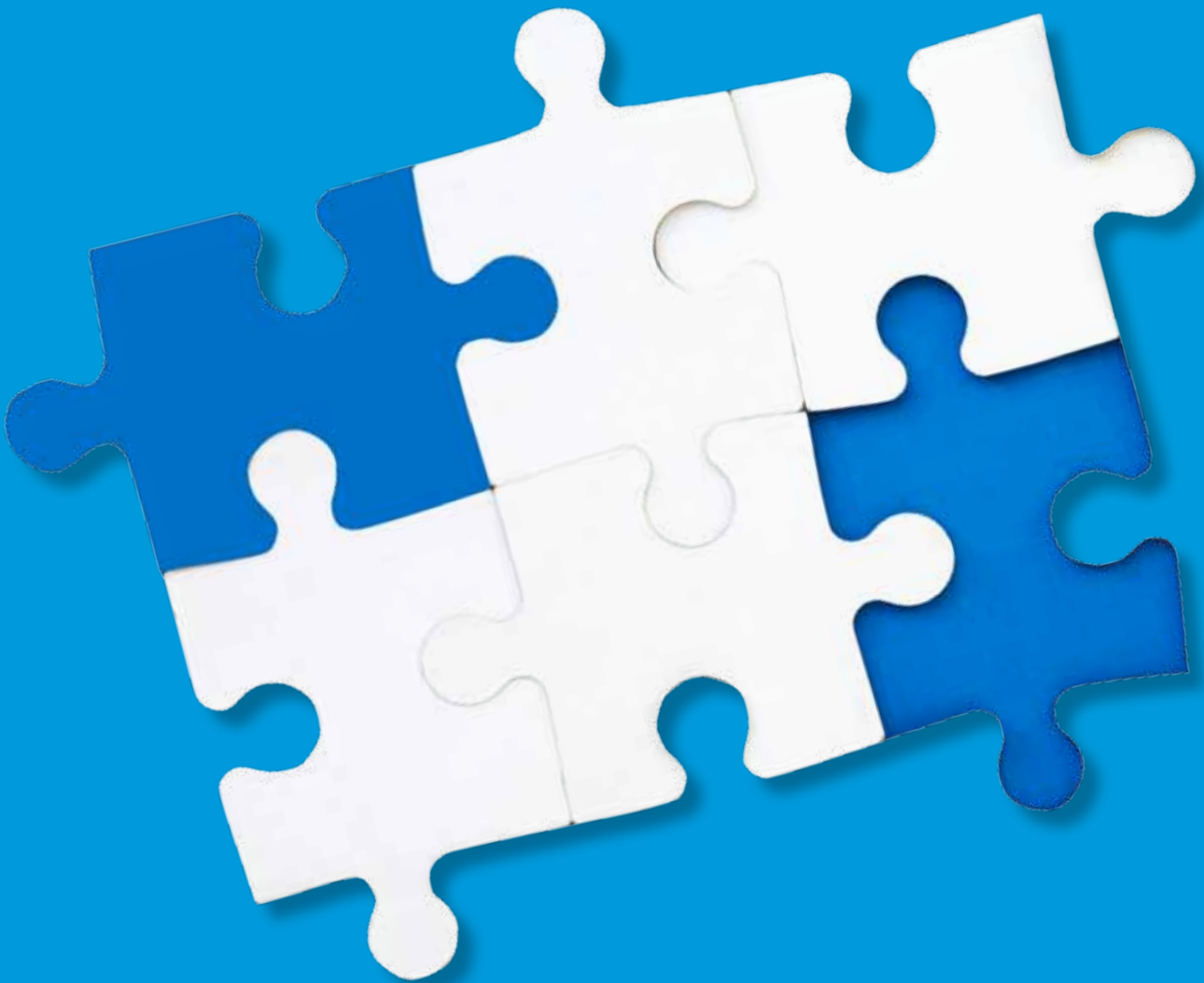




ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

Viktig information till dig som vill bli delägare i fastighet och få dispositionsrätt till lägenhet enligt Andelsägarmetoden^{am}



Förklaringar och hänvisningar

I denna broschyr nämns ett antal ord som är specifika för Andelsägarmetoden^{am}. Nedan följer en kort ordförklaring.

Andelsägarmetoden^{am}:

Är en metod för att möjliggöra att i en befintlig hyresfastighet skapa olika upplåtelseformer samt samverkanslösningar mellan delägarna. Andelsägarmetoden^{am} består bland annat av avtal, kontrakt, Andelsägarnämnd, förvaltningsstöd mm.

Andelsfastighet^{am}:

Fastighet som ombildats och omfattas av Andelsägarmetodens^{am} regler och avtal samt blivit registrerad av Licensgivaren.

Andelsägarlägenhet^{am}:

Avser Bostadslägenhet, förråd och komplementytor som omfattas av dispositionsrätt enligt Samägande- och Förvaltningsavtalet.

Andelsägare^{am}:

Avser den som äger en andel i Andelsfastigheten^{am} och som inte är Grundandelsägare^{am} samt genom Samägande- och Förvaltningsavtalet har dispositionsrätt till viss Andelsägarlägenhet^{am}.

Grundandel^{am}:

Avser den andel av Andelsfastigheten^{am} som innehas av Grundandelsägaren^{am}. Med Grundandelen^{am} följer också det förvaltningsåtagande som framgår av Samägande- och Förvaltningsavtalet.

Förkortningen **am** står för Andelsägarmetoden.

När ordet Licensgivare används avses Andelsägarbolaget M2 AB (organisationsnummer 556784-0219) som äger alla rättigheter till Andelsägarmetoden^{am}.

Hänvisning till lagar

I broschyren och avtalen förekommer ibland hänvisning till vissa lagar. Är du intresserad att fördjupa dig i dessa hänvisas till följande sidor på internet:

Bostadsförvaltningslagen	www.notisum.se/rnp/sls/lag/19770792.HTM
Bostadsrättslagen	www.notisum.se/rnp/sls/lag/19910614.HTM
Hyreslagen (12 kap Jordabalken)	www.hyreslagen.com
Avtalslagen	https://lagen.nu/1915:218
Lag om handelsbolag och enkla bolag	www.notisum.se/rnp/sls/lag/19801102.HTM



Pusselbitarna på första sidan illustrerar Andelsägarmetodens^{am} filosofi för att skapa ett tryggt och långsiktigt bostadsägande baserat på flera samverkande lösningar, exempelvis supporttjänster, avtals-hantering, nämnd för tvistelösning, förvaltningsstöd mm.

Denna broschyr ska ge dig som vill bli ägare enligt Andelsägarmetoden^{am} en sammanfattning av några viktiga saker som man måste känna till innan man skriver under de avtal som omfattas av Andelsägarmetoden^{am}.

- Vad är det du köper när du blir ägare enligt Andelsägarmetoden^{am}?
- Vilka avtal används och vad innebär dessa?
- Hur kan du finansiera ditt köp av en fastighetsandel?
- Vilka löpande betalningar gör du som Andelsägare^{am}?
- Vilka försäkringar behövs?
- Hur påverkas du skattemässigt av att vara delägare i en Andelsfastighet^{am}?
- Vilka är de huvudsakliga riskerna med att vara Andelsägare^{am}?
- Hur hanteras avtalstvister?
- En jämförelse med bostadsrätten.

Vad är det du köper när du blir ägare enligt Andelsägarmetoden^{am}?

En Andelsfastighet^{am} är ett flerbostadshus som har flera delägare. Den största delägaren kallas Grundandelsägare^{am} och har genom avtal med övriga delägare ansvar för fastighetens underhåll, skötsel och administration. Grundandelsägaren^{am} är också ansvarig i förhållande till de personer som bor i Andelsfastigheten^{am} som hyresgäster. De övriga delägarna i Andelsfastigheten^{am} är Andelsägarna^{am} och de har köpt en andel i hela Andelsfastigheten^{am} och genom avtal (Samägande och Förvaltningsavtal) fått dispositionsrätt till en viss lägenhet. Andelsägarna^{am} ansvarar själva för underhåll och förbättringar i Andelsägarlägenheterna^{am}. Sammanfattningsvis finns det således i en Andelsfastighet^{am} en Grundandelsägare^{am}, ett flertal Andelsägare^{am} samt hyresgäster som har nyttjanderätt till en viss lägenhet genom hyresavtal.

För att bli ägare enligt Andelsägarmetoden^{am} köper du en andel i hela Andelsfastigheten^{am} (byggnaden och marken), en så kallad ideell andel. Du köper alltså inte en specifik yta eller lägenhet. Alla delägare i Andelsfastigheten^{am} måste registreras i ett fastighetsregister hos Lantmäteriet och blir då lagfarna delägare i Andelsfastigheten^{am}. Detta är viktigt juridiskt och skattemässigt, läs mer om detta i avsnittet "Hur påverkas du skattemässigt av att vara delägare i en Andelsfastighet^{am}?"

I samband med att du köper en andel i Andelsfastigheten^{am} kommer du, genom avtal med alla övriga delägare, att få dispositionsrätt till aktuell lägenhet. Dispositionsrätten innebär att det bara är du som får tillgång till lägenheten, dvs. rätten att disponera eller använda lägenheten.

Det är alltså två steg och två avtal som krävs för att bli ägare enligt Andelsägarmetoden^{am} och få dispositionsrätt till aktuell lägenhet;.

- 1) Köp av en andel i fastigheten
- 2) Avtal med alla övriga delägare som ger dig dispositionsrätten till lägenheten

En lägenhet som omfattas av dispositionsrätt enligt Andelsägarmetoden^{am} avtal kallas Andelsägarlägenhet^{am}.

När båda stegen är genomförda är du:

- Lagfaren delägare i en flerbostadsfastighet.
- Disponerar en Andelsägarlägenhet^{am} genom avtal med övriga delägare i Andelsfastigheten^{am}.

Viktigt

En **Andelsägarlägenhet^{am}** ska inte förväxlas med en **ägarlägenhet**. Ägarlägenheter är en lagstadgad ägarform som bygger på att varje lägenhet utgör en egen fastighet och det gemensamma sköts genom samfälligheter. Ägarlägenheter får för närvarande endast tillskapas i flerbostadshus vid nyproduktion.



Vilka avtal används och vad innebär dessa?

För att köpet, samägandet och förvaltningen ska kunna ske på ett effektivt och tryggt sätt behövs två avtal. Eftersom samägandet av en fastighet med Andelsägarmetoden^{am} inte är lagreglerat på ett betryggande sätt har stor vikt lagts på att dessa avtal ska reglera i stort alla frågor som behöver lösas för samägandet. Detta medför att avtalen blir omfattande och svåra att förstå i alla delar. Nedan följer därför en sammanfattning och beskrivning av de två avtal som ingår i Andelsägarmetoden^{am}.

Vi uppmanar dig att inte bara läsa denna sammanfattning utan även avtalen med bilagor innan du genomför ditt köp. Det är alltid det som står i avtalen som gäller om det som står i detta dokument eller andra inte stämmer överens med avtalen.

1) Köpekontrakt

Genom köpekontraktet förvärvar du din andel i Andelsfastigheten^{am}. Det finns tre typer av köpekontrakt. Det första används om en befintlig hyresgäst köper sin fastighetsandel av Grundandelsägaren^{am}. Det andra köpekontraktet används när en Andelsägare^{am} vill sälja (Köpekontrakt 2). Försäljning sker då på marknaden genom en mäklare. Det tredje används när någon som inte är hyresgäst köper en andel av Grundandelsägaren^{am}.

2) Samägande – och Förvaltningsavtal

Samägande- och Förvaltningsavtalet gäller mellan samtliga delägare i Andelsfastigheten^{am} och reglerar samägandet och förvaltningen. Avtalets övergripande syfte är att bibehålla professionell och effektiv fastighetsförvaltning genom Grundandelsägaren^{am} och att ge dig som Andelsägare^{am} möjlighet till ett ökat inflytande över bostaden, ökat engagemang i boendemiljön och en möjlighet att ta del av en eventuell värdestegring.



I Andelsfastigheten^{am} kommer det alltid att finnas hyresgäster, dvs. boende som inte är Andelsägare^{am}. Minst 1/3 av Andelsfastighetens^{am} bostadslägenheter ska alltid vara upplåtna med hyresrätt.

Exempel på frågor som regleras i Samägande- och Förvaltningsavtalet

- Fördelningen av underhållsansvar mellan Andelsägarna^{am} och Grundandelsägaren^{am}
- Hur köp och försäljning av andelar får ske
- Upplåtelse av dispositionsrätt
- Hantering av avtalsbrott och tvister
- Uthyrning av Andelsägarlägenheter^{am}

Nedan redovisas en kort summering av några viktiga delar i Samägande- och Förvaltningsavtalet:

- Uppdelningen av underhållsansvaret innebär i huvudsak att du och övriga Andelsägare^{am} ansvarar för allt underhåll i Andelsägarlägenheterna^{am} medan Grundandelsägaren^{am} har ansvar för Andelsfastigheten^{am} i övrigt. En separat bilaga i avtalet beskriver fördelningen av underhållsansvaret. Som Andelsägare^{am} ska du hålla Andelsägarlägenheten^{am} i gott skick och Grundandelsägaren^{am} ska se till att Andelsfastigheten^{am} i övrigt är välhållen. Som Andelsägare^{am} får du göra förändringar i Andelsägarlägenhet^{am} men är skyldig att alltid informera Grundandelsägaren^{am} innan större åtgärder vidtas som kan påverka byggnaden/fastigheten. Grundandelsägaren^{am} ska upprätta en underhållsplan som innehåller en översikt över det planerade underhållet i Andelsfastighetens^{am} allmänna delar. Underhållsplanen ska uppdateras årligen och bifogas Samägande- och Förvaltningsavtalet.

- Endast fysiska personer får vara Andelsägare^{am} och man får bara äga en andel, företag kan alltså inte vara delägare. Syftet med ägandet ska vara att bereda ägaren och dennes familj ett boende och att ägaren ska vara skriven och permanent bosatt på adressen.

- Man kan äga en andel och disponera en Andelsägarlägenhet^{am} tillsammans med sin make/maka eller sambo. Man kan också vara ägare tillsammans med ett myndigt barn.

- När du vill flytta får du sälja din andel på bostadsmarknaden. Grundandelsägaren^{am} ska då för egen och övriga delägars räkning godkänna den nya köparen, förutsatt att köparen uppfyller rimliga krav för att anses lämplig som delägare. Dessa krav motsvarar på det stora hela de krav som ställs för att bli medlem i en bostadsrättsförening. Försäljning av andel måste ske genom anlåtande av registrerad fastighetsmäklare. Alla avtal som ska användas (Köpekontrakt och Samägande- och Förvaltningsavtal med bilagor) skrivs ut av Licensgivaren.

När man säljer sin andel ska man ersätta Grundandelsägaren^{am} för administration samt för licenskostnaden för användning av Andelsägarmetoden^{am} enligt följande:

- 1) Fast ersättning: 20% av vid var tid gällande prisbasbelopp* + moms (fn. 11 125 kr)
- 2) Rörlig ersättning: 2,0% av köpeskillingen enligt köpekontraktet + moms (2,5%)

Exempel) Om köpeskillingen är 300 000 kr blir denna ersättning 18 625 kr inklusive moms

** Prisbasbelopp för 2013 är 44 500 kr*

Säljaren ska också alltid betala mäklararvodet.

- Om en Andelsägare^{am} under en begränsad tidsperiod inte ska bo i Andelsägarlägenheten^{am} kan den hyras ut till fysisk person för bostadsändamål, dock förutsatt att Grundandelsägaren^{am} skriftligen godkänner hyresgästen och hyresvillkoren. Hyreskontraktet ska tillhandahållas av Grundandelsägaren^{am} och hyresnivån ska följa aktuella regler för förstahandsuthyrning. Andelsägaren^{am} är skyldig att under uthyrningstiden betala Förvaltningskostnaden. Grunden i Andelsägarmetoden^{am} är trots, möjlighet till uthyrning, att en Andelsägare^{am} permanent ska bo i Andelsägarlägenheten^{am}.

- Om du som Andelsägare^{am} inte betalar Förvaltningskostnaden eller på annat sätt bryter mot avtalet utan att, trots påminnelse, vidta rättelse kommer dispositionsrätten till Andelsägarlägenhet^{am} sägas upp och du måste flytta. Om du inte flyttar efter uppsägning kan du bli skyldig att betala viten.

Uppsägning av dispositionsrätten och viten kan också drabba dig som Andelsägare^{am} om du bryter mot avtalet på något av nedanstående sätt.

Några fler exempel på vad som inte är tillåtet:

1. Du återkallar den fullmakt som lämnas vid köptillfället för att Grundandelsägaren^{am} ska kunna administrera, belåna och i övrigt sköta sina åtaganden mot Andelsägarna^{am} och mot hyresgästerna.
2. Din make/maka/sambo lämnar inte de nödvändiga medgivanden som behövs och försvårar därmed rationell förvaltning av Andelsfastigheten^{am}, uthyrning av lägenheter och försvårar även övriga delägars affärer.
3. Du säljer din andel i Andelsfastigheten^{am} på annat sätt än vad Andelsägarmetoden^{am} föreskriver.

- Varje år ska Grundandelsägaren^{am} kalla alla Andelsägare^{am} till ett årsmöte. Vid årsmötet ska övergripande frågor i avseende på Andelsfastighetens^{am} drift och skötsel under närmast föregående och innevarande år redovisas och kommenteras. Grundandelsägaren^{am} ska också lämna en årsrapport där Andelsfastighetens^{am} ekonomi samt den uppdaterade underhållsplanen redovisas. Andelsägare^{am} ska få underlag minst två veckor före årsmötet för att på årsmötet kunna redovisa sin uppfattning, lämna kommentarer och få frågor besvarade. Andelsägare^{am} har rätt att begära att Grundandelsägaren^{am} vid annat tillfälle kallar till möte för samråd om Andelsfastighetens^{am} förvaltning och andra frågor inom ramen för samägandet. Detta ska ske om minst 2/3 av samtliga Andelsägare^{am} begär sådant möte (om en Andelsägarlägenhet^{am} disponeras av mer än en Andelsägare^{am} kan man bara representera en röst gemensamt).

- Om inte Grundandelsägaren^{am} sköter sina åtaganden rörande förvaltningen har du som Andelsägare^{am} rätt till skälig nedsättning av Förvaltningskostnaden samt möjlighet att kräva skadestånd.



Hur kan du finansiera ditt köp av en fastighetsandel?

Vid köp av en fastighetsandel betalas en förvärvskostnad.

Förvärvskostnaden består av

Köpeskilling för andelen Lagfartskostnad

Lagfartskostnaden är den kostnad som Lantmäteriet tar ut för att registrera delägare i Andelsfastigheten^{am}. Ansökan om lagfart görs av Grundandelsägaren^{am}.

Du finansierar ditt köp av fastighetsandelen utan möjlighet till lån med Andelsfastigheten^{am} som säkerhet. Om du behöver låna pengar måste du ta ett privatlån s.k. blankolån. Räntan på blankolån brukar vara påtagligt högre än bostadslån. Hur hög räntan är beror på din privatekonomi och kreditvärdighet (inkomst, betalningsanmärkningar mm). Dessa lån brukar också ha en fastställd amorteringstid. Om du har någon annan fast egendom (exempelvis ett sommarhus) som kan belånas kan det ge dig möjlighet till fördelaktigare lån.



Vilka löpande betalningar gör du som Andelsägare^{am}?

Som Andelsägare^{am} betalar du ingen hyra utan i stället betalar du löpande en Förvaltningskostnad till Grundandelsägaren^{am}. Genom Förvaltningskostnaden betalar du din del av de kostnader som krävs för att Andelsfastighetens^{am} gemensamma delar ska underhållas

och repareras. Du betalar också för kostnader såsom värme, vatten, avfallshantering mm.

Förvaltningskostnadens olika delar framgår av faktarutan på nästa sida.

Mediakostnad

Avser bland annat vatten, värme, el, sophämtning, supporttjänst och liknande. Aktuell Mediakostnad framgår av respektive Samägande- och Förvaltningsavtal. Mediakostnad justeras årligen utifrån pris- och volymförändringar. Exempelvis om priset för uppvärmning blir billigare kan det medföra att Mediakostnad sänks jämfört med tidigare år. Förvissa dig alltid om vad som exakt ingår i Mediakostnaden för aktuell Andelsfastighet^{am}.

Driftkostnad

Avser bland annat löpande driftskostnader avseende byggnader, mark (inklusive i förekommande fall tomträttsavgäld), gemensamhetsanläggningar, tillfarter, parkeringar mm på Andelsfastigheten^{am}, inklusive löpande reparationer och kostnader för central fastighetsadministration. Aktuell Driftkostnad framgår av Samägande- och Förvaltningsavtalet. Driftkostnad justeras årligen utifrån pris- och volymförändringar.

Förvaltningstillägg

Skapar tillsammans med hyresintäkter från Andelsfastighetens^{am} hyreslägenheter ett värde på Grundandelen^{am} och ger Grundandelsägaren^{am} intäkter efter ombildning. Förvaltningstillägg ersätter vidare Grundandelsägaren^{am} för de risker, åtaganden och kostnader som åläggs Grundandelsägaren^{am} genom Samägande- och Förvaltningsavtalet utöver Drift- och Mediakostnader. Förvaltningstillägget inrymmer också ersättning för Andelsägarnas^{am} deltagande i framtida underhåll av Andelsfastigheten^{am}. Förvaltningstillägget justeras årligen med konsumentprisindex.

Tilläggsersättning

Tilläggsersättning kan komma att utgöra en del av Förvaltningskostnaden. Som tidigare framgått ingår allt fastighetsunderhåll utanför din disponerade lägenhet i Förvaltningskostnaden. Det finns dock åtgärder i fastigheten som kan medföra att din Förvaltningskostnad ökar, dessa beskrivs nedan.

Exempel på åtgärder som kan medföra ökad Förvaltningskostnad i form av Tilläggsersättning

1) För att undvika vattensador måste vatten- och avloppsledningar bytas (sker normalt var 40–60 år). Kostnaden för detta ingår i Förvaltningskostnaden men eftersom ingreppet också påverkar de delar som du har ansvar för inne i Andelsägarlägenheten^{am} måste även du som Andelsägare^{am} ta vissa kostnader. Om du väljer att inte renovera i samband med stambytet, måste du ändå skapa ett fungerande tätskikt för att inte vatten eller fukt från din disponerade lägenhet medför skador på byggnaden eller andra lägenheter. Kostnaden för denna åtgärd (tätskikt i lägenheten) måste bekostas av dig som Andelsägare^{am}.

2) Något annat som kan bli aktuellt är om man genomför standardhöjande åtgärder. Standardhöjande åtgärder är förbättringar och förändringar i gemensamma utrymmen i fastigheten och som inte är underhåll, exempelvis nya och eller bättre tvättstugor, ny och bättre standard på entré och hissar, förbättrad gård och parkering, inrättande av bastu, träningsutrymmen etc.

3) Individuell mätning och debitering (IMD) är när man installerar teknisk utrustning för att kunna mäta exempelvis värme och vattenförbrukning i enskilda lägenheter. Du som Andelsägare^{am} ska då vara med och bekosta den utrustning som behövs för att klara individuell mätning.

Som Andelsägare^{am} kan du välja att betala av din del av ovanstående kostnader direkt eller genom en Tilläggsersättning som då höjer din Förvaltningskostnad under en bestämd tidsperiod.

Vilka försäkringar behövs?

1. Försäkring för hela Andelsfastigheten^{am} (Fastighetsförsäkring)

Försäkringen tecknas av Grundandelsägaren^{am}. Om byggnaden skadas, av exempelvis brand så betalar försäkringsbolaget ut en ersättning för att återställa byggnaden. Kostnaden för Fastighetsförsäkringen ingår i Förvaltningskostnaden.

2. Försäkring mot skador i Andelsägarlägenheten^{am}

Försäkringen tecknas av Grundandelsägaren^{am} och den gäller till förmån för Andelsägare^{am}. Försäkringen ersätter skada i Andelsägarlägenheten^{am}, exempelvis fuktskada i badrum eller läckande kylskåp. Försäkringen täcker kostnader för att åtgärda ytskikt och utrustning som Andelsägaren^{am} enligt Samägande- och Förvaltningsavtalet är skyldig att underhålla. Vid beräkningar

av ersättningarna tas hänsyn till hur gammalt ytskikt och utrustning är och en självrisk betalas alltid av Andelsägaren^{am}. Denna försäkring tecknas av Grundandelsägaren^{am} för alla Andelsägare^{am} och kostnaden ingår i Förvaltningskostnaden. Försäkringen motsvarar bostadsrättstillägget för en bostadsrättsinnehavare.

3. Försäkring mot vissa skador som en Andelsägare^{am} kan bli ersättningskyldig för (hemförsäkring)

Att t.ex. glömma att stänga av plattan på spisen kan orsaka en brand som Andelsägaren^{am} blir ersättningskyldig för. En hemförsäkring ersätter sådana skador. En Andelsägare^{am} är skyldig att själv teckna hemförsäkring. Försäkringen innehåller också försäkringsskydd för exempelvis ansvar, lös egendom, rättsskydd och reseskydd.



Hur påverkas du skattemässigt av att vara delägare i en Andelsfastighet^{am}?

Som delägare enligt Andelsägarmetoden^{am} betraktas du skattemässigt som passiv näringsidkare. Man säger att ditt ägande är att betrakta som näringsverksamhet. Detta är en skillnad mot privatbostad (villor och bostadsrätt) framförallt vad gäller hur du som ägare beskattas. Som Andelsägare^{am} måste du därför varje år upprätta en särskild bilaga till din vanliga inkomstdeklaration och redovisa ekonomin för ditt ägande i Andelsfastigheten^{am}. I korthet gäller följande:

Intäkt (Förmånsvärdet)

Det belopp som du skulle ha betalat om Andelsägarlägenheten^{am} varit upplåten som hyresrätt, dvs. årshyran.

Kostnader

De kostnader som du under året har haft och som hänger samman med ditt ägande i Andelsfastigheten^{am}. Exempelvis: Räntekostnader på ditt eventuella lån, Förvaltningskostnaden, värdeminskningssavdrag, kommunal fastighetsavgift.

Överskott/underskott

Blir det överskott så kommer detta att läggas till din övriga inkomst och beskattas. Blir det ett underskott så kan det dras av.

Realisationsvinstskatt

Om du säljer din andel i Andelsfastigheten^{am} och försäljningspriset efter avdrag för försäljningskostnader är större än förvärvskostnaden, kommer du att beskattas för denna vinst. Skatten kallas realisationsvinstskatt och är för närvarande 27%, vilket är högre än vad som gäller privatbostad där skatten för närvarande är 22%. Realisationsvinstskatten vid försäljning av andel i Andelsfastighet^{am} får inte heller skjutas framåt i tiden utan ska tas upp till beskattning för det inkomstår då andelen såldes.

Notera att du som har gamla uppskov på realisationsvinstskatt, eller om du säljer en villa eller bostadsrätt för att bli Andelsägare^{am}, inte kan få uppskov på realisationsvinstskatten.

EXEMPEL

Intäkt	(hyra 4 812 kr/mån)	57 744 kr
--------	---------------------	-----------

Kostnader	Räntekostnad	4 870 kr
-----------	--------------	----------

Förvaltningskostnad	48 420 kr
---------------------	-----------

Kommunal fastighetsavgift	137 kr
---------------------------	--------

Värdeminskningssavdrag	1 370 kr
------------------------	----------

Summa av kostnader	54 797 kr
--------------------	-----------

Resultat	Överskott 2 947 kr
----------	--------------------

I detta fall är det alltså 2 947 kronor som är överskottet i din passiva näringsverksamhet och som kommer att beskattas. Skatteeffekten blir då ca 1 300 kr (ca. 45 %).

Vilka är de huvudsakliga riskerna med att vara Andelsägare^{am}?

Du eller annan Andelsägare^{am} bryter mot Samägande- och Förvaltningsavtalet

Som framgår i tidigare avsnitt kan du som Andelsägare^{am} hamna i svårighet om du själv bryter mot ingångna avtal och regler, exempelvis inte betalar Förvaltningskostnaden eller inte sköter underhållet av Andelsägarlägenheten^{am}. Andelsägarmetoden^{am} har på olika sätt försökt hantera detta för att minska risken att de Andelsägare^{am} som följer avtalen ska påverkas negativt av enskilda delägars avtalsbrott. Vissa av de avtalade skyldigheter som Samägande- och Förvaltningsavtalet omfattar kan inte genomdrivas med rättsliga medel, exempelvis att en Andelsägare^{am} i strid mot Samägande- och Förvaltningsavtalet återkallar Grundandelsägarens^{am} befogenhet i visst avseende eller att samtycke inte lämnas av delägars maka/make eller sambo för uttagande av in-teckning, uthyrning m.m. i Andelsfastigheten^{am}. Det är därför en förutsättning för att samägandet ska fungera på det sätt det är avsett enligt Samägande- och Förvaltningsavtalet att samtliga delägare lojalt följer de avtalade villkoren. Om trots detta någon av delägarna inte följer avtalets villkor kan det medföra att vissa förvaltningsåtgärder inte kan genomföras på det sätt som förutsätts enligt avtalet, vilket kan försvåra förvaltningen av Andelsfastigheten^{am} och medföra nackdelar för alla delägare. Avtalet innehåller ett antal styrmedel för att förhindra detta. Om du inte

följer Andelsägarmetodens^{am} regler och avtal kommer olika former av sanktioner att träda i kraft.

Grundandelsägaren^{am} bryter mot Samägande- och Förvaltningsavtalet

Allmänt gäller att Grundandelsägaren^{am} har en mycket viktig roll i samägandet och är på många sätt avgörande för att förvaltningen och administrationen ska fungera och att värdeutvecklingen på ditt ägande ska kunna bli positivt. Vidare är Grundandelsägaren^{am} den som på uppdrag av övriga delägare ska agera när enskilda Andelsägare^{am} får ekonomiska problem eller på annat sätt bryter mot avtal och regler. Andelsägarmetoden^{am} ställer därför höga krav på vem som får vara Grundandelsägare^{am}. Grundandelsägare^{am} får bara en professionell, långsiktig, seriös och ekonomiskt stabil fastighetsägare bli. Trots detta kan framtida ekonomiska problem uppstå för Grundandelsägaren^{am} eller att Grundandelsägaren^{am} av andra skäl inte uppfyller sina åtaganden. Det finns ett antal regler i Andelsägarmetoden^{am} som ska bidra till att Grundandelsägaren^{am} sköter sina åtaganden.

a) Grundandelsägaren^{am} har genom Samägande- och Förvaltningsavtalet ett mycket detaljerat förvaltningsåtagande mot Andelsägarna^{am}.

Påföljder vid avtalsbrott

- 1) Din dispositionsrätt till Andelsägarlägenheten^{am} kan sägas upp och vite måste betalas om du inte flyttar inom viss tid. De vite som finns fastlagda i avtalet är ett halvt prisbasbelopp för varje kalendermånad om inte avflyttning sker. Vite utgår inte längre tid än sex månader.
- 2) Du kan bli skyldig att betala skadestånd för den skada eller ekonomisk förlust som ditt agerande medför för övriga delägare.

Innan några sanktioner eller vite blir aktuella kommer självfallet den felande parten vid ett flertal tillfällen uppmanas att vidta rättelse. Det är först sedan den felande parten visat att denne inte avser att vidta någon rättelse som sanktioner kan aktualiseras.

b) Andelsfastigheten^{am} kommer alltid att ha bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt. Då gäller hyreslagen och bostadsförvaltningslagen. Grundandelsägaren^{am} ska följa dessa lagar. Detta ger ett skydd mot dålig förvaltning även för Andelsägarna^{am}.

c) Grundandelsägaren^{am} är alltid största enskilda delägaren i Andelsfastigheten^{am} vilket också innebär att han har starka ekonomiska skäl att Andelsfastigheten^{am} ska fungera väl och att det är stort intresse att bo i Andelsfastigheten^{am}. Om Grundandelsägaren^{am} trots allt inte uppfyller sina åtaganden har Andelsägarna^{am} rätt att kräva att Grundandelsägaren^{am} fullgör sina åtaganden och i sista hand få frågan avgjord i domstol. Som Andelsägare^{am} har du rätt att erhålla ersättning för den ekonomiska skada du eventuellt har lidit. Däremot har du som Andelsägare^{am} inte möjlighet att säga upp Samägande- och Förvaltningsavtalet. Vill du inte gå till domstol, är missnöjd med domstolsutslag eller anser att Grundandelsägaren^{am}

inte fullgör sina åtaganden på sätt som du förväntat dig får du i stället sälja din andel i Andelsfastigheten^{am} och flytta.

Icke önskad försäljning av hela Andelsfastigheten^{am}

Även om Andelsägarmetoden^{am} innehåller bestämmelser som kräver att all försäljning av andelar i Andelsfastigheten^{am} ska ske enligt Samägande – och Förvaltningsavtalets villkor kan det inte helt uteslutas att avtalsbrott eller ekonomiska problem hos någon av delägarna leder till utmätning och försäljning av hela Andelsfastigheten^{am} genom Kronofogdemyndigheten, konkursförvaltare eller genom en så kallad god man. Som delägare i Andelsfastigheten^{am} får du då givetvis din del av försäljningssumman – men det är mycket viktigt att vara medveten om att din dispositionsrätt till Andelsägarlägenheten^{am} inte är skyddad, till skillnad från vad som gäller för både hyresrätt och bostadsrätt. Du kan således i sådant fall bli tvungen att flytta från din bostad.



Den helt övergripande risken för att samägandet inte ska fungera och därmed medföra problem eller ekonomisk skada är att någon delägare (Andelsägare^{am} eller Grundandelsägaren^{am}) medvetet, trots information och upprepade påminnelser samt vetskap om att han kan göra betydande ekonomiska förluster, bryter mot ingångna avtal. Det är en förutsättning för att samägandet ska fungera väl att samtliga delägare lojalt följer de avtalade villkoren. För att avhålla delägare från att bryta ingångna avtal finns ett antal kraftfulla sanktioner såsom uppsägning av dispositionsrätt till Andelsägarlägenheten^{am} och viten riktat mot den som bryter mot avtalet.

Hur hanteras avtalstvister?

När man samäger något uppstår emellanåt tvister som måste lösas. Det naturliga är att prata med varandra och därmed hitta en lösning, men går inte detta kommer tvister slutligen att hanteras av tingsrätten i den ort där fastigheten finns. I syfte att främja en snabbare och billigare lösning än ett domstolsförfarande finns det i Andelsägarmetoden^{am} en så kallad Andelsägarnämnd. Andelsägarnämnden har till uppgift att utfärda rekommendationer avseende tvister mellan

delägare, såväl mellan olika Andelsägare^{am} som mellan Grundandelsägaren^{am} och Andelsägare^{am}. Rekommendationerna är i och för sig inte bindande för de som tvistar, men eftersom nämnden kommer att bestå av ledamöter med stor juridisk erfarenhet och god kunskap om Andelsägarmetoden^{am} bör de i praktiken få stor betydelse. Förfarandet inför Andelsägarnämnden är skriftligt och förenat med en mindre avgift.



En jämförelse med bostadsrätten

Eftersom bostadsrätten är den vanligaste formen för ägande i flerbostadshus så känner de flesta till den ägarformen. En likhet med Andelsägarmetoden^{am} är att syftet med ägandet i första hand är att bereda ägaren och dennes familj ett boende. Andelsägarmetoden^{am} har utvecklats för att på

många sätt likna bostadsrätt. Det finns dock några mycket viktiga skillnader. Det är viktigt att du som köper med Andelsägarmetoden^{am} känner till dessa skillnader. En sammanställning av några viktiga skillnader framgår av följande bild.

Nedan har vi sammanställt några viktiga skillnader, sammanställningen är inte fullständig.

	Bostadsrätt	Andelsägarlägenhet ^{am}
Föreningskrav och styrelsearbete för medlemmar/delägare	Ja, bostadsrättens viktiga beslut fattas på ett årsmöte som också väljer en styrelse.	Nej
Realisationsvinstbeskattning	22%	27%
Uppskov på realisationsvinstskatten	Ja möjlig under vissa förutsättningar.	Nej, ska tas upp till beskattning för det inkomstår då köpekontraktet undertecknades.
ROT avdrag	Ja	Nej, däremot får man som Andelsägare ^{am} göra vissa avdrag för kostnader vid underhåll av Andelsägarlägenheten ^{am} . Avdrag beviljas både för arbetskostnad och materialkostnad.
Krav på årlig deklaration	Nej	Ja, en särskild bilaga ska lämnas rörande fastighetsägandet i samband med årlig inkomstdeklaration.
Uthyrning	Uthyrningstiden är begränsad och hyresnivån får vara kostnadsbaserad.	Uthyrningen är en förstahandsuthyrning. Grundandelsägaren ^{am} ska godkänna hyresgästen och hyresvillkoren. Uthyrningstiden är begränsad och hyresnivån är för närvarande bruksvärdereglerad.
Vem äger fastigheten?	Fastigheten ägs till sin helhet av en bostadsrättsförening.	Fastigheten ägs gemensamt av delägarna (Grundandelsägaren ^{am} och Andelsägarna ^{am}).
Belåning	Möjlighet att belåna den egna bostadsrätten genom lån från valfri långivare.	För närvarande inte möjligt för Andelsägare ^{am} att belåna sin ägarandel eller dispositionsrätt.
Typ av förvärv	Köp av lös egendom.	Köpet av en fastighetsandel är ett köp av fast egendom.



ANDELSÄGARMETODEN

- sätt värde på ditt boende

Maj, 2016

Denna broschyr har enbart tagits fram för att underlätta för dig som blivande Andelsägare^{am} att förstå innebörden av Andelsägarmetoden^{am} och de avtal man träffar med övriga delägare till Andelsfastigheten^{am}. Det är alltid villkoren i avtalen som gäller – inte vad som står i denna broschyr.

Informationen är sammanställd av Andelsägarbolaget M2 AB (Licensgivaren) som inte är part i dessa avtal. Inga anspråk hänförliga till avtalen eller texten i denna broschyr kan riktas mot Andelsägarbolaget M2 AB.

Har du frågor kring Andelsägarmetoden^{am} går det kontakta Andelsägarbolaget M2 AB. Kontaktuppgifter finns på www.andelsagarmetoden.se

Som allt ägande gäller också att värdet på det man investerar både kan öka och minska. Förutom kända faktorer såsom konjunktur, ränteläge mm så påverkas också värdeutvecklingen på hur Andelsägarmetoden^{am} blir känd på bostadsmarknaden.