

Köparens önskemål om ändring av ägarförhållandena i köpeavtalet

En fråga som under det senaste halvåret varit mycket frekvent hos juristerna på Mäklarsamfundet Juridik är hur man går till väga när man vill ändra ägarförhållanden i ett redan ingånget köpekontrakt eller överlåtelseavtal, oftast föranlett av att köparna i det ingångna avtalet upptäckt att man inte har möjlighet att få fullt uppskov med kapitalvinsten från en tidigare genomförd bostadsförsäljning.

Bakgrunden kan exempelvis vara ett gift par som sålt sin ursprungsbostad där denna då varit ägd och lagfaren enbart av den ena av makarna. Paret har sedan tillsammans genom mäklarens förmedling köpt en ersättningsbostad med hälften vardera, vilket idag är den vanligaste ägarfördelning då ett par köper en ny bostad. Inköpspriset för den nya bostaden är visserligen större än försäljningspriset för den sålda bostaden men eftersom man köpt halva fastigheten var och skattskyldigheten bedöms individuellt, får den säljande maken endast uppskov med en del av kapitalvinsten.

Då man upptäckt detta kontakter man mäklaren med önskemålet att ändra ägarförhållandet i köpet så att den säljande maken i stället ensam skall stå som köpare av ersättningsbostaden. Inte sällan föreslår man att den ena makens namn på enklaste sätt stryks i köpekontraktet eller att man gör ett förklarande tillägg till avtalet.

Innebörd av ändrade ägarförhållanden

Den fråga som uppkommer är dock vilken juridisk betydelse sådan ändring får och hur den i praktiken skall genomföras för att vara godtagbar.

Såväl civilrättsligt som skatterättsligt kan konstateras att ett bindande köp kommer till stånd genom den formenliga köpehandling som mäklaren medverkar till att upprätta. Likaledes kan konstateras att parterna, i vart fall fram till dess tillträdet skett, förfogar över köpet och kan komma överens om förändringar i villkoren för detta. En ändring av ägarförhållandet på köparsidan innebär dock en sådan grundläggande förändring som även berör delar av formkravet, att detta

inte längre kan anses som samma köp, utan i praktiken får ses som en överenskommelse om återgång av det ingångna köpet i förening med ett nytt köp.

Med denna utgångspunkt är det vår rekommendation att ett nytt köpeavtal skall upprättas. Det bör till en början med sig att även säljaren måste vidtalas om saken och självfallet måste också säljaren acceptera att köpet går tillbaka och ersätts av ett nytt.

Vidare är det av största vikt att parterna är införstådda i att köpet inte längre kan anses ha skett vid det ursprungliga köpetillfället, utan istället sker och dokumenteras i det nya köpeavtalet, som också skall vara korrekt daterat. Detta är inte minst betydelsefullt ifråga om den skattemässiga bedömningen av köpet, eftersom tidpunkten för såväl skattskyldighetens inträde som skyldigheten att deklarerera försäljningen är knuten till köpekontraktsdagen.

Störst betydelse får detta om det ursprungliga avtalet träffats före ett årsskifte och, till följd av köparnas önskemål om förändring, ersätts av ett nytt avtal efter årsskiftet. I det fallet inträder deklarationsplikten först ett år senare än vad som annars varit fallet, eftersom deklarationen skall göras året efter att försäljningen skett.

Hantering av det ursprungliga avtalet och villkor i detta

Innan det nya avtalet träffas bör ett återgångsavtal upprättas mellan parterna som dokumenterar återgången. Vidare bör mäklaren tillse att samtliga exemplar av det ursprungliga avtalet tas in från parterna och makuleringsstämplas eller på annat sätt görs obrukbara i samband med att det nya avtalet träffas. Man bör därvid även ge akt på om det ursprungliga avtalet varit förenat med någon typ av villkor, exempelvis besiktningsvillkor eller lånevillkor, som kan behöva formuleras annorlunda i det nya avtalet, eftersom förvärvstidpunkten nu blir en annan.

Exempelvis kan detta innebära att ett besiktningsvillkor som givit köparen rätt att efter köpet besiktiga fastigheten och där köparna hunnit genomföra besiktningen, behöver ersättas med en föreskrift om att besiktning skett före försäljningen. Eftersom det normalt är så att handpenning erlagts i anslutning till det ursprungliga köpekontraktet eller överlåtelseavtalet, måste också i det nya avtalet anges att handpenningen erlagts vid den tidpunkt den faktiskt erlades av köparen, som då normalt blir en tidpunkt före kontraktets tecknande.

Det är också av vikt att försäkra sig om att köpet inte omfattas av kommunal förköpsrätt som i sådant fall kan ha inneburit att det ursprungliga köpekontraktet skickats till kommun med begäran om förhandsbesked i det avseendet.

Utgör ersättningsbostaden istället en bostadsrätt är det brukligt att överlåtelseavtalet skickas till bostadsrättsföreningen kort efter undertecknandet, för att ligga till grund för föreningens beslut om medlemskap för köparen och skall då en förändring av ägarförhållandet på köparsidan ske, måste således ny kontakt tas med bostadsrättsföreningen och det ursprungliga överlåtelseavtalet ersättas av det nya.

Den alternativa lösningen

Som framgår av redovisningen ovan föranleder köparens önskemål om ändrade ägarförhållanden dels en hel del merarbete för mäklaren och inte sällan kan säljaren uppfatta situationen som osäker och motsätta sig en sådan förändring. Det skall då noteras att den önskade effekten på säljarens uppskov också kan åstadkommas genom att den av makarna som sålt ursprungsbostaden istället som "kompletteringsköp" köper den andre makens förvärvade hälft av den nya bostaden eller så stor andelen av denna som krävs för att få fullt uppskov, för samma belopp som andelen betingat vid det ursprungliga köpet.

Den sammanlagda köpeskillingen från de två andelsköpen åberopas sedan vid beräkningen av uppskov och skall kunna leda till att säljaren får det eftersträvade uppskovet fullt ut. En förutsättning är dock att båda köpen skett det år försäljningen av ursprungsbostaden ägde rum. Är ersättningsbostaden en fastighet medför visserligen denna lösning en tillkommande kostnad för stämpelskatt men denna kan då vara motiverad med hänsyn till den "skattelindring" som uppskovet medför. Är ersättningsbostaden en bostadsrätt tillkommer ingen sådan kostnad, men avtalet skall naturligtvis ges in till föreningen för registrering av det nya ägarförhållandet.

Fråga om mäklarens rådgivning

En avslutande fråga som oundvikligen uppkommer är om inte mäklaren bort, eller rent av varit skyldig att inför köpet efterhöra med köparna om man avser att begära uppskov med kapitalvinsten från en tidigare bostad och om så är fallet föreslå lämpligaste ägarförhållanden av ersättningsbostaden.

Då mäklaren inte på eget initiativ har någon skyldighet att lämna vad som närmast får betraktas som skatteplanerande rådgivning, och skattskyldigheten avseende ursprungsfastigheten typiskt sett inte omfattas av mäklarens uppdrag att förmedla ersättningsfastigheten, torde svaret normalt vara nej. Faktum kvarstår dock att en fråga från mäklaren om förhållandena vid köparens tidigare försäljning och eventuella tankar på uppskov, skulle kunna medföra att den problematik som denna artikel handlar om skulle bli betydligt mer ovanlig.

En ökad vaksamhet från mäklarkåren skulle i det perspektivet kunna vara önskvärd, vilket jag hoppas att jag kunnat bidra till genom denna artikel.

Jonas Anderberg
Chefsjurist
Mäklarsamfundet Service