

Advokaten Agneta

Agneta Gustafsson är advokat på Advokatbyrån Nywa. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring juridik, avtalsrätt och bostadsköp.

Om gåva av fastighet till barn

Hej Agneta!

Jag och min man äger en fritidsfastighet som vi tänkt överlåta till vår son och dotter. Vi har ett mindre lån kvar med fastigheten som säkerhet, men värdet på fastigheten är betydligt högre än lånet. Vår fråga är hur vi ska lösa det på bästa sätt för barnen. Vi har hört om att man kan göra en gåva enskild. Ska barnen få ta över lånet eller ska vi betala bort det själva först?

Med vänlig hälsning,
Ulla och Sture

Hej!

Tack för din fråga som avser så kallad ekonomisk familjerätt, vilket min kollega advokaten Kari Wergens arbetar med, och därför har biträtt mig med denna krönika.

Vid gåva av en fastighet finns det, som ni själva märkt, många juridiska och praktiska frågor att ta hänsyn till.

Det första frågan är om ni vill att era barn ska *samäga* fastigheten. För att ägandet ska fungera på ett bra sätt krävs att alla som äger fastigheten är överens om nyttjandet och förvaltningen av fastigheten, vilket ibland inte är helt lätt i praktiken. Till exempel om badrummet ska renoveras, bastu byggas eller hur mycket pengar som ska investeras. Ni bör därför fundera om ni tror att era barn kommer kunna samarbeta kring förvaltningen av fastigheten.

För det andra är det inte säkert att *barnen verkligen vill* få fastigheten och äga den tillsammans. Om barnen vill *samäga* fastigheten bör de kontakta en advokat som kan hjälpa dem med upprättandet av ett *samäganderättsavtal*, som reglerar nyttjandet, den ekonomiska- och tekniska förvaltningen samt samägandet i övrigt, till exempel hur barnen ska göra om de inte är överens om nyttjande under midsommarhelgen eller ommålning av fasaden.

Anser ni eller barnen att ett *samägende* inte är lämpligt kan fastigheten ges i gåva till ett av barnen och det andra barnet kompenseras ekonomiskt direkt eller i framtiden. Om ni vill ge fastigheten till ett av barnen bör ni bestämma om gåvan ska utgöra ett förskott på barnets arv från er. Ska fastigheten vara ett *förskott på arv* innebär det att det andra barnet kommer kompenseras vid ett framtida arvskifte, om ni inte har ordnat med kompensation innan dess. Vill ni att det andra barnet ska kompenseras på något särskilt sätt efter ert dödsfall bör ni, med biträde av jurist, upprätta ett *testamente* där det framgår hur ni önskar att så ska ske.

Om ni inte vill att gåvan ska utgöra ett förskott på arv bör ni uttryckligen ange det i samband med gåvan. Även om det inte finns något formkrav för detta är det bra att ha viljeförklaringen nedskrivna på papper, då det minskar risken för framtida tvister.

Väljer ni att ge fastigheten i gåva till barnen bör ni ta hjälp av en advokat för att upprätta ett *gåvbrev* som reglerar villkoren rörande gåvan. För att en gåva av fastighet ska bli rättsligt giltig måste vissa formkrav vara uppfyllda såsom att gåvbrevet ska undertecknas av både givaren

och mottagaren. Skattemässigt gäller, för att gåva ska anses föreligga, att eventuellt vederlag ska understiga fastighetens taxeringsvärde det år som överlåtelsen sker.

Det är riktigt att ni i gåvbrevet kan ange att fastigheten ska vara barnens *enskilda egendom*. Enskild egendom innebär att om era barn är gifta eller i framtiden gifter sig så har barnens respektive ingen giftorätt i fastigheten. Partnern kan till exempel inte kräva att få del av fastighetens värde vid en eventuell bodelning i samband med skilsmässa.

Ansökan om lagfart ska göras inom tre månader från gåvan, vilket sker hos Lantmäteriet. *Lagfart* är en officiell registrering av ägare till en fastighet i fastighetsregistret. På www.lantmateriet.se finns en blankett för ansökan om lagfart. Gåvbrevet i original ska bifogas med lagfartsansökan. För att lagfart ska beviljas krävs att gåvogivarens namn är bevitnat av två vittnen. Vid ansökan om lagfart utgår en *expeditionsavgift* om för närvarande 825 kr.

Vid *köp*, men inte vid gåva, av fastighet utgår även en *stämpelskatt* som för fysiska personer uppgår till 1,5 % av det högsta beloppet av köpeskillingen och taxeringsvärdet. Om ett förvärv har betecknats som gåva, men sker mot att förvärvaren övertar ansvaret för en skuld, för vilken borgenär har säkerhet i form av pantbrev eller annars mot ersättning, är förvärvet stämpelskattepliktigt om ersättningen uppgår till minst 85 procent av fastighetens taxeringsvärde året före transaktionen.

Därtill måste det finnas en *gåvoavsikt*, men sådan antas finnas när det handlar om gåvor mellan närstående.

När det gäller frågan om ni ska ge bort fritidshuset helt utan att barnen betalar något, eller om de ska få ta över *lån* och därigenom indirekt betalar visst *vederlag* har det som redovisats ovan betydelse för om stämpelskatt utgår. Vidare bör ni överväga om ni själva har förmåga att betala hela lånet. Dessutom kan det vara en lång avtalad löptid på lånet, varvid banken har avgift för att lösa lånet i förtid. Vidare bör ni lyfta frågan med barnen om de verkligen har vilja och ekonomisk förmåga att ta över aktuellt lån. Slutligen är det, även om fastigheten utgör säkerhet, inte givet att banken accepterar barnen som låntagare. En kreditprövning ska ske i varje enskilt fall.

Lycka till i ert beslutsfattande och samtalen med barnen om ert fritidshus.

Avslutar med några tänkvärda ord om gåvor. *Den som ger utan att vara ombedd, ger dubbelt. Vi alla har fått livets gåva, det upp till var och en av oss att leva det väl.*

Tillönskar er en fortsatt fin sommar!

AGNETA GUSTAFSSON
Advokat,
Advokatbyrån Nywa



Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, skicka din fråga till Agneta på e-postadressen advokaten@nywa.nu.

Vänligen notera att alla upplysningar enbart är informativa och inte utgör legal rådgivning. Rättslig rådgivning kan endast lämnas av advokat eller jurist som erhållit handlingar och fullständig information om omständigheterna i det enskilda fallet.

Kalender

Ett urval av veckans händelser och evenemang i Umeå.

VETERANFORDONSKVÄLL

Onsdagar

Spana in klassiska bilar, varje onsdag hela sommaren.

Gammlia. Kl 18.

ALLSÅNG OCH UNDERHÅLLNING MED LOTTA ENGBERG

Fredag 3 augusti

Lotta Engberg med gästartister underhåller.

Café Storudden, Gravmark. Kl 19.

SOMMARKUL I ÅRSTIDERNAS PARK/KAJEN

1-2 augusti

Trivselkvällar (onsdag) och bryggdansen (torsdag).

Umeå centrum. Start kl 18.

MÅ BRA-DAG

Lördag 4 augusti

Träningspass och föreläsningar.

Umeå Energicentrum. Kl 10-15.

SOMMARBLOMS-VANDRING

Torsdagar

Guidad tur i Umeås parker

Umeå centrum. Kl 14-16.

SOMMARCUP FÖR ÄLDRE 2-3-HJULIGA FORDON

Tisdag 7 augusti

Minirally för klassiska fordon.

MC-museet, Umedalen. Kl 18.

Med reservation för eventuella ändringar eller fel

Fri försäljningsvärdering



Kontakta mig, jag har mer än 25 års erfarenhet av Umeås bostadsmarknad.

Du når mig direkt på 070-377 13 51.

Ulrica Johansson

Visste ni...

att Mäklaringen har ca 70 kontor i Sverige?



mäklaringen

Skolgatan 49, Umeå. 090-14 93 90. www.maklarringen.se