



Försäljning/köp av kolonilott ur en juridisk synpunkt

När du köper en kolonistuga sker två juridiska händelser.

Dels köper du själva stugan, eventuella inventarier mm, dels överlåter tidigare ägare arrendeavtalet till dig.

Arrendeavtalet gäller mellan koloniägaren och Ärtholmens Sommarstad, som i sin tur arrenderar hela området från Malmö kommun. Förutsättningarna för att överta arrendeavtalet framgår i arrendeavtalet samt Ärtholmens Sommarstads stadgar, där det framgår att du även måste bli medlem i Ärtholmens Sommarstad.

Själva köpet av en koloni betraktas ur juridisk synpunkt som ett köp av lös egendom.

"Lös egendom, är all egendom som inte är fast egendom, såsom lösören, värdepapper, pengar och olika slags rättigheter".

Kolonistugor eller hus på arrendetomt, ofta kallad "hus på ofri grund" eller "byggnad å", utgör civilrättsligt lös egendom. Det innebär bland annat att det inte går att få lagfart som när man blivit ägare till en fastighet.

Från Skatteverkets hemsida:

”Beskattningen

I inkomstskattemässiga sammanhang behandlas hus på ofri grund som fastighet (2 kap. 6 § Inkomstskattelagen).

Försäljningen av kolonistugor och andra hus på ofri grund deklarerar på blankett K5. Reglerna vid försäljning och möjligheten till uppskov är desamma som vid försäljning av småhus.

- [Försäljning av småhus - så beräknar du vinst eller förlust](#)

Fastighetsavgift eller fastighetsskatt betalas av den som är ägare till huset den 1 januari inkomståret.

Registrering av ägarbytet

För att köparen av ett hus på ofri grund ska bli registrerad som ny ägare, och säljaren bli avregistrerad, måste Skatteverkets fastighetstaxeringsregister uppdateras med ägarbytet.

Därför bör säljaren så snart som möjligt anmäla överlåtelsen till något av de skattekontor som har fastighetstaxering, och bifoga en kopia av köpekontraktet.

- [Skattekontor som har fastighetstaxering](#)

När ägarbytet blivit registrerat i fastighetstaxeringsregistret, går uppgifterna vidare till inkomstskatten så att underlaget för fastighetsavgift eller fastighetskatt kommer att förtryckas i den nya ägarens inkomstdeklaration”.

Ärtholmens Sommarstad skickar rutinmässigt in uppgifter om ägarbyte till Skatteverket i samband med en överlåtelse av en kolonistuga och arrende.

Handlingar

Själva arrendeavtalet och den nya överlåtelsehandlingen av detta, tillhandahålles av Ärtholmens Sommarstad. Säljaren torde ha kvar tidigare handlingar.

Köpeavtalet avseende kolonistugan och eventuell övrig lös egendom, har köpare och säljare att teckna själva. Ärtholmens Sommarstad önskar erhålla en kopia av detta för att säkerställa äganderätten.