

# Ny bekymmersfri finansieringsmodell

# LAKEA OMAKSI

## Bli lägenhetsägare genom hyresavtal

### Centrala begrepp och villkor

#### ▶ Omaksi-hyresavtal

Besittningen av en Omaksi-bostad är baserad på ett tidsbundet hyresavtal. Avtalet är ett mer omfattande hyresavtal, som berättigar dig att lösa in lägenheten till din helt egna aktielägenhet efter avtalsperioden. Du kan även under avtalsperioden sälja vidare besittnings- och inlösningsrätten till tredje part, eller avsluta avtalet och avstå från lägenheten.

#### ▶ Omaksi-avgift

För Omaksi-lägenheterna betalas en Omaksi-avgift innan avtalet träder i kraft. Omaksi-avgiften räknas dig till godo när hyresavtalet upphör. Omaksi-avgiftens storlek under byggnadsskedet är ungefär 7 % av lägenhetens helhetspris. Återstående ca 93 % är bolagslån. Bolagslånet står i bostadsbolagets namn och belastar dig således inte personligen.

#### ▶ Totalhyra

För bostaden betalas totalhyra under avtalsperioden. Totalhyran består av låneamorteringen, räntan och andra låneskötselkostnader samt skötselavgifter och separata avgifter. Förutom hyran tas ut t.ex. vatten- och bilplatsavgifter enligt användningen.

#### ▶ Ackumulerad köpesumma

Den Omaksi-avgift som betalats i början av hyresförhållandet samt låneamorteringsposternas andel av totalhyrorna utgör hyresgästens ackumulerade köpesumma. Hyresgästen får en beräkning av den ackumulerade köpesumman årligen. Du kan när som helst sälja bostadens innehavs- och inlösenrätt vidare till en tredje part till ett fritt pris varvid den ackumulerade köpesumman övergår till köparen.

#### ▶ Inlösen efter avtalsperiodens slut

Vid avtalsperiodens slut (ca 20 år efter att bostaden blivit färdig) återstår i regel 40 % av det ursprungliga lånet för bostaden. Den återstående andelen kan variera beroende på bostadsbolag. Då har du rätt att lösa in bostaden genom att betala den återstående delen av bostadslånet som lösenpris. Efter inlösen är bostaden en helt vanlig aktielägenhet i ett vanligt bostadsaktiebolag.

### Övriga villkor

#### ▶ Ändringsarbeten

Hyresgästen har rätt att göra ändringsarbeten i lägenheten i enlighet med bestämmelserna i bostadsaktiebolagslagen.

#### ▶ Uthyrning i andra hand

Omaksi-hyresgästen kan med hyresgivarens tillåtelse till valfri hyresnivå hyra ut lägenheten i andra hand eller genom underuthyrning upplåta en del av lägenheten för någon annans boende. Hyresgästen är dock fortfarande själv ansvarig för betalningen av hyran samt underhållet av lägenheten.

# Ny bekymmersfri finansieringsmodell

# LAKEA OMAKSI

## Bli lägenhetsägare genom hyresavtal

### ► **Hävning av hyresavtal**

Hyresgästen och hyresgivaren har rätt att häva hyresavtalet enligt vad som bestämts i lag om hyra av bostadslägenhet.

### ► **Avdrag vid avslutande av avtalet i förtid**

Du har också möjlighet att avsluta avtalet mitt i avtalsperioden och avstå från bostaden. Då återbetalas Omaksi-avgiften höjd med konsumentprisindex 2015:100.

Från avgiften dras av eventuella kostnader som orsakas av försummat underhåll eller ändringsarbeten som orsakat skador, samt förfallna poster som omfattas av den avtalsenliga betalningsskyldigheten med indrivningskostnader.

För sådana bostadsbolags bostäder som börjat marknadsföras före 1.7.2017 avviker inlösenförfarandet från ovan nämnda. Se objektets inlösenförfarande i ifrågavarande bostads hyresavtal.

### ► **Beskattning**

Hyresgästen svarar själv för eventuella skattepåföljder som åsamkas honom av Omaksi-avtalet i enlighet med den vid respektive tidpunkt ikraftvarande lagstiftningen gällande beskattning. Överlåtelseskatt förfaller till betalning i samband med den slutgiltiga inlösen enligt vid den tidpunkten i kraft varande lagstiftning.

### ► **Övrigt**

En enskild person kan göra ett Omaksi-hyresavtal för högst en lägenhet per bostadsaktiebolag. Omaksi-avtal kan ej göras i ett företags namn.

## VANLIGA FRÅGOR

### ► **Utbetalas bostadstillägg på basis av hela Omaksi-hyressumman?**

Enligt FPA:s utlåtande 10.11.2014 beaktas hela Omaksi-hyressumman vid beräkning av bostadstillägg. Hyresgästen bör skilt från FPA granska sin rätt att få stöd för bostaden.

### ► **Kan lånet betalas bort i förtid?**

Inte i detta skede. Lånetiden är ca 20 år. Detta baserar sig på lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån, enligt vilken lägenheterna bör vara hyreslägenheter i minst 20 år från och med lånets första rat.

### ► **Är låneräntornas andel av hyran avdragbara i den egna beskattningen?**

Lånet står i bostadsbolagets namn. Därmed kan inte låneräntorna dras av i den personliga beskattningen.

### ► **Vad händer om en avtalspart avlider?**

Avtalet fortgår i dödsboets namn. Dödsboet beslutar vad man vill göra med hyresavtalet.

Ovanstående villkor beskriver Omaksi-avtalet på allmän nivå. Vi förbehåller rätten till ändringar. Omaksi-avtalen kan också avvika från varandra olika objekt emellan. De slutgiltiga avtalsvillkoren framgår från Omaksi-hyresavtalet mellan hyresgivaren och hyrestagaren.