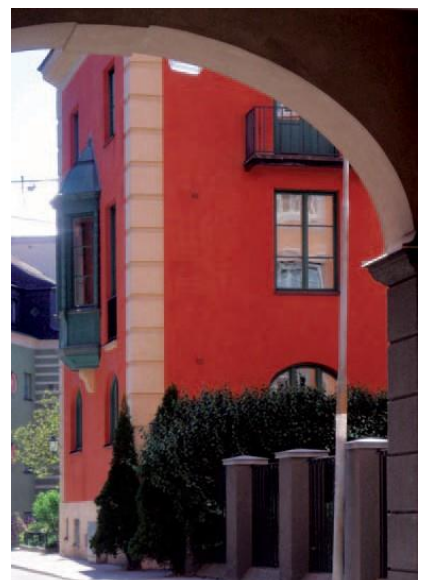
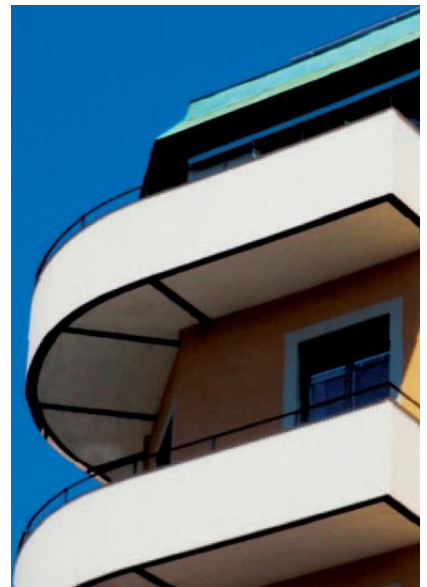




Från hyresrätt till bostadsrätt

Så går det till



Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

Att genomföra en ombildning är en process innehållande en mängd olika steg.

Vi redogör här för de viktigaste stegen och svarar på några vanliga frågor om ombildning.

1. OMBILDNING FÖRS PÅ TAL

Vanligast är att fastighetsägaren, antingen direkt eller via ombud, kontaktar hyresgästerna och berättar att man avser att sälja fastigheten till en bostadsrättsförening.

2. BILDA FÖRENING

En bostadsrättsförening är bildad eller håller på att bildas. Föreningen måste ha minst tre medlemmar men oftast är det fler. Medlemmarna i föreningen väljer sedan en styrelse med minst tre ledamöter. Därefter antar man stadgar och namn på föreningen. Registrering av föreningen sker hos Bolagsverket.

3. TEKNISK BESIKTNING AV FASTIGHETEN

För att bedöma fastighetens status måste en besiktning göras. Syftet är att fastställa det underhåll som föreningen har ansvar för. Du svarar själv för det inre underhållet. Ett protokoll över besiktningen skall upprättas och bristerna tas upp i en underhållsplan som måste beaktas i den ekonomiska planen.

4. PRIS OCH FÖRHANDLING

Priset på fastigheten får föreningen normalt efter att fastighetsägaren tagit del av besiktningsprotokollet (observera att det är föreningen som väljer besiktningsman).

5. VAL AV BANK OCH FÖRVALTNINGSFÖRETAG

Offertor inhämtas och föreningens styrelse beslutar vilken bank som får förtroendet att finansiera bostadsrättsföreningens köp av fastigheten. Denna bank kommer även att erbjuda blivande bostadsrättshavare förmånliga lån för att köpa respektive bostadsrätt, men det är fritt fram att välja sin egen bank.

Styrelsen väljer dessutom någon som ska förvalta, d.v.s. sköta ekonomin, fastighetsskötsel och underhålla fastigheten. Offertor inhämtas från förvaltningsföretag och den som lämnat bäst anbud väljs.

6. INFORMATIONSMÖTE OCH GENOMGÅNG AV PRELIMINÄR BOENDEKOSTADSKALKYL

Vi på Forum Fastighetsekonomi håller ett informationsmöte där en boendekostnadskalkyl för bostadsrätt presenteras. Här redovisas preliminär årsavgift och insats för varje lägenhet, d.v.s. vad det skulle kosta för just dig att bo i bostadsrättsform. Detta för att du som boende ska kunna avgöra om du tycker det är ett intressant erbjudande att göra en ombildning. Hyresgästerna lämnar in en icke bindande intresseanmälan med följande alternativ;

- i) föreningen skall köpa fastigheten och du avser att köpa din bostadsrättslägenhet.
- ii) föreningen skall köpa fastigheten men du avser inte att köpa din bostadsrätt utan väljer att bo kvar som hyresgäst hos bostadsrättsföreningen.

7. UPPRÄTTANDE AV EKONOMISK PLAN

Den ekonomiska planen innehåller en kalkyl/prognos för bostadsrättsföreningens intäkter och kostnader för de kommande elva åren. I planen tas även hänsyn till de underhållskostnader som framkommit i den tekniska besiktningen. I detta skede kan du se den fastställda årsavgiften och insatsen.

8. INTYGSGIVNING (GRANSKNING) AV EKONOMISK PLAN

När den ekonomiska planen är upprättad måste denna granskas (intygas) av två personer utsedda av Boverket. Dessa har till uppgift att kontrollera att den ekonomiska planens beräkningar är korrekta, att planen vilar på tillförlitliga grunder och att den framstår som hållbar.

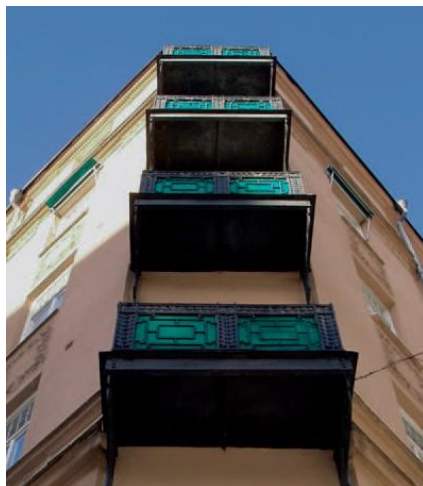
9. KÖPSTÄMMA

- BESLUT OM FÖRVÄRV AV FASTIGHET

När den ekonomiska planen är intygad kan en köpstämma hållas. På köpstämman beslutas om föreningen skall förvärva fastigheten eller inte. För att ett köp skall kunna genomföras måste;

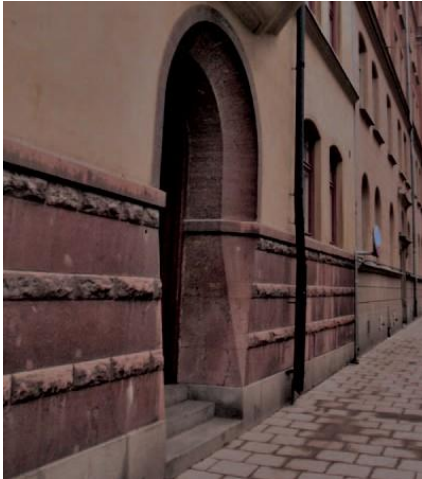
- i) 2/3 av alla hyresgäster i fastigheten rösta för ett förvärv,
- ii) den som röstar för ett förvärv måste vara medlem i föreningen och
- iii) vara folkbokförd på adressen.

Observera att en ja-röst inte betyder att man måste köpa sin lägenhet. Du kan rösta för att föreningen förvärvar fastigheten, men avstå att förvärva bostadsrätten till din lägenhet.



10. TILLTRÄDE OCH UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTTER

Vid tillträdet betalas köpeskillingen och bostadsrättsföreningen blir ny ägare till fastigheten. Föreningen upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som valt att köpa. Det är i samband med tillträdet du betalar din bostadsrätt. De som inte vill köpa hyr av föreningen på samma villkor som tidigare.



11. FÖRVALTNING

Förvaltningen av fastigheten och föreningen kommer nu att skötas av styrelsen och det förvaltningsföretag styrelsen valt. Större frågor beslutas alltid på en föreningsstämma.

Vanliga frågor om ombildning

HUR LÅNG TID TAR OMBILDNINGEN?

Det beror på hur enkelt parterna kan enas om priset. Ombildningen tar i normalfallet mellan 3 - 12 månader.

VAD KOSTAR DET ATT BO I BOSTADSRÄTT?

När du bor i bostadsrätt betalar du ingen hyra. Istället betalar du en årsavgift till bostadsrättsföreningen. Denna betalas månadsvis. För att äga bostadsrätten krävs att du betalar en insats. Vid en ombildning lånar de allra flesta hela insatsen av en bank. Räntan på detta lån (efter skatteavdrag) tillsammans med årsavgiften kan jämföras med hyran i en hyresrätt.

FÅR JAG LÅNA TILL HELA INSATSEN?

Ja, eftersom lägenheten normalt sett är värd mer på marknaden än du köpt den för. Bankerna brukar låna ut 75–85% av lägenhetens marknadsvärde, vilket insatsen brukar rymmas inom.

VAD GÖR JAG OM JAG INTE KAN FÅ LÅNA AV SEDVANLIG BANK?

Det finns speciella banker för den som har svårt att få lån. De bedömer dig för din framtida betalningsförmåga och inte för din ekonomiska historik. Lån hos dessa kreditinstitut ger oftast en något högre ränta.

VAD HÄNDER MED BOSTADSBIDRAG, BOSTADSTILLÄGG OCH SOCIALBIDRAG NÄR MAN LÄGENHET OMBILDAS?

Du har rätt till bostadsbidrag och bostadstillägg i en bostadsrätt, men beloppet kan minska. Ta kontakt med Försäkringskassan för ytterligare information. Om du får socialbidrag har du ofta svårt att få lån av bank. Den som har socialbidrag bör ta kontakt med kommunen för att ta reda på hur bidraget skulle påverkas vid en ombildning.

VAD HÄNDER OM JAG INTE VILL KÖPA?

Du bor kvar som hyresgäst med samma villkor som idag.

Hyreslagen reglerar frågor kring bytesrätt, hyra, besittningsrätt m.m. och den gäller även vid en ombildning. Enda skillnaden är att bostadsrättsföreningen blir din nya hyresvärd.

HUR FÖRDELAS FINANSIERINGEN AV KÖPESKILLINGEN?

Den totala köpeskillingen för fastigheten delas upp i två delar. Normalt sett lånar bostadsrättsföreningen 30–50% av förvärvskostnaden. Resterande del finansieras genom att hyresgästerna köper sina respektive bostadsrätter. De lägenheter som förblir hyresrätter köps av bostadsrättsföreningen.

VAD KRÄVS FÖR ATT FÅ RÖSTA?

- att hyresgästen har ett förstahandskontrakt i fastigheten
 - att hyresgästen är folkbokförd på adressen
 - att hyresgästen är medlem i bostadsrättsföreningen.
- Medlem blir du per automatik på köpstämman.

HUR SKÖTS HUSET OCH UNDERHÅLLET?

Bostadsrättsföreningens styrelse ansvarar för att fastigheten och föreningens administration sköts tillsammans med en förvaltare. Medlemmarna i föreningen beslutar om vem som skall sitta i styrelsen. Bostadsrättshavaren, d.v.s. du, ansvarar för lägenhetens inre underhåll.

HUR BESTÄMS ÅRSAVGIFTEN?

Årsavgiften beräknas efter de faktiska kostnaderna för drift, underhåll och kapitalkostnader. I en hyresrätt gör fastighetsägaren vinst på hyran.

VAD ÄR STADGAR?

Stadgarna är bostadsrättsföreningens regelverk. I stadgarna regleras bl.a. vilka rättigheter och skyldigheter du har, styrelsens befogenheter, hur fastigheten skall skötas, när och hur föreningsstämma skall hållas, vem som får rösta på föreningsstämma o.s.v. Som medlem i föreningen delges du stadgarna av styrelsen.

Kort om Forum Fastighetsekonomi

Forum Fastighetsekonomi är specialiserade på fastighetsekonomi.
Våra arbetsområden är bland annat:

- Värdering
- Marknadsanalys
- Fastighetsutveckling
- Bostadsrättsombildning
- Friköp av bostadsrätter
- Rättsekonomi



HÄR FINNS VI:

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 **Stockholm**. Tel 08 696 95 50.

Drottninggatan 36, 404 30 **Göteborg**. Tel 031 10 78 50.

Baltzarsgatan 18, 211 36 **Malmö**. Tel 040 12 60 70.

Kungsgatan 56, 601 86 **Norrköping**. Tel 011 12 61 21.

Västra Kvarngatan 64, 611 32 **Nyköping**. Tel 0155 21 12 72.

Svidjevägen 8, 904 40 Röbbäck **Umeå**. Tel 076 846 99 55.

Stora Gatan 16, 722 12 **Västerås**. Tel. 021 66 55 315.

Kyrkgatan 60, 831 34 **Östersund**. Tel 076 114 99 88.

www.fforum.se

