

OMBILDNING

FRÅN HYRESRÄTT TILL BOSTADSRÄTT



Faqtum har de senaste åren genomfört ett stort antal bostadsrättsombildningar i främst Lund, Malmö och Helsingborg.

Det är främst fråga om ett helhetsåtagande där vi svarar för hela processen från inledande kontakter fram till att bostadsrättsföreningen tillträder fastigheten. De möjligheter som finns att använda tredimensionell fastighetsbildning beaktas för att skapa ekonomiskt intressanta lösningar.

Tag kontakt med Faqtum Fastighetsutveckling AB för ytterligare information.

Tel 046-77 22 30, Mobil 0733-12 87 60

Grand Prixvägen 145, 246 50 LÖDDEKÖPINGE

www.faqtum.se

FAQTUM 
FASTIGHETSUTVECKLING AB

Hur startar det?

En ombildning till bostadsrätt inleds vanligen på två sätt:

Fastighetsägaren kallar sina hyresgäster i en fastighet till ett informationsmöte och erbjuder de boende att förvärva fastigheten.

Det andra alternativet är att några hyresgäster tar kontakt med varandra för att testa om det finns ett intresse för ombildning.

Redan den inledande fasen i en ombildning brukar leda till att hyresgäster tar kontakt med varandra och samtalen om det nu gemensamma ärendet brukar vara positivt. När sedan ombildningen är genomförd får de boende ett helt annat inflytande över sitt boende och fördelarna att äga sin lägenhet brukar ger en frihet som uppskattas.

Vilka fördelar finns?

De boendekostnader som finns är självkostnader och innehåller ingen vinst och kostnaden är därför lägre. Att vara oberoende av hyreshöjningar och eventuella framtida marknadshyror ger givetvis också en trygghet i boendet. Att äga sin lägenhet kan även ses som en investering och som i normalfallet ger en bra utdelning när det är dags att sälja den.

Möjligheten att påverka sitt boende och sina kostnader, både nu och i framtiden, gör valet lätt!

Hur ser den fortsatta ombildningsprocessen ut?

För att bilda en bostadsrättsförening krävs minst tre hyresgäster och vid bildandet antas stadgar och utses en styrelse. Handlingarna skickas därefter till Bolagsverket för att få bostadsrättsföreningen registrerad. En förutsättning för att lyckas med ombildningen är att flertalet hyresgäster är positiva till ombildningen. Att på olika sätt informera om att en förening bildats och att göra enkäter via blanketter är ett sätt att få en dokumentation om intresset från övriga hyresgäster.

Bostadsrättsföreningen kan även lämna in en intresseanmälan till Lantmäteriet för att inte riskera att fastighetsägaren säljer till någon annan än bostadsrättsföreningen. Av intresseanmälan ska framgå att minst 2/3 av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna är intresserade av en ombildning. Intresseanmälan är inte bindande.

En kontakt tas nu med fastighetsägaren för att dels berätta att hyresgästerna är intresserade av en ombildning dels få en prisindikation.

När föreningen fått ett prispörslag upprättas en preliminär ekonomisk kalkyl där det framgår vad respektive lägenhet kan komma att kosta, vilken insats och månadsavgift som är aktuell.

Kalkylen i detta skede bygger på ett antal antaganden, icke minst hur många det är som vill köpa. Successivt under utbildningsprocessen blir kalkylen allt mera korrekt.

Nu är det dags för ett första informationsmöte med hyresgästerna. De olika faserna i utbildningen presenteras liksom den första tidplanen. Den ekonomiska kalkylen redovisas också. I samband med mötet får samtliga hyresgäster anmäla om de är intresserade av en utbildning utifrån de förutsättningar som redovisats. Denna intresseanmälan är inte bindande men är väsentlig för att få bättre information om förutsättningarna för ett genomförande. I den ekonomiska kalkylen har grova antaganden om renoveringskostnader gjorts.

En teknisk besiktning som ska visa fastighetens skick är nästa steg i utbildningen. Av besiktningsprotokollet ska framgå vilka brister fastigheten har och vilka kostnader det är fråga om för att åtgärda bristerna. I den ekonomiska kalkylen/den ekonomiska planen kommer avsättningar att göras för dessa kostnader. Besiktningsprotokollet är givetvis även av värde vid den fortsatta förhandlingen om priset på fastigheten.

En eventuell justering av fastighetens pris och de bedömda renoveringskostnaderna används i en ny kalkyl och det är åter dags för en informationsträff.

När föreningen efter en förnyad intresseförfrågan fått besked om intresset hos de boende kan den formella ekonomiska planen upprättas. Den ekonomiska planen innehåller en beskrivning av fastigheten, hur köpet ska finansieras och för varje lägenhet redovisas insats och årsavgift. För lägenheter och lokaler som inte ska upplåtas med bostadsrätt, redovisas hyresintäkterna.

Varje ekonomisk plan ska granskas och godkännas av behöriga intygsgivare, godkända av Boverket. Ett godkännande av de två intygsgivarna är en garanti för att kalkylerna är rimliga.

Den ekonomiska planen måste registreras hos Bolagsverket innan föreningen köper fastigheten och börjar upplåta lägenheterna.

När den ekonomiska planen är klar är det åter dags för ett möte, nu i form av en extra föreningsstämma för att fatta beslut om föreningen ska köpa fastigheten eller inte. Här gäller att minst 2/3 av samtliga lägenhetsinnehavare måste rösta ja. Att rösta ja innebär att man som hyresgäst vill att föreningen köper fastigheten, men man har däremot inte förbundit sig att köpa sin lägenhet.

Efter ett positivt beslut vid köpstämman kan föreningen underteckna köpekontraktet. Numera är det vanligt att fastigheten "paketeras" i ett för affären särskilt bildat bolag och förvärvet omfattar då ett bolagsköp och köpehandlingarna blir därför omfattande. Även ett köpebrev upprättas och föreningen och säljaren undertecknar den handlingen på tillträdesdagen när köpesumman är erlagd till säljaren. På tillträdesdagen upplåter föreningen bostadsrättslägenheterna.

Från och med tillträdesdagen är det bostadsrättsföreningen som har det fulla ansvaret för fastigheten och upphandling av både ekonomisk och teknisk förvaltning skall därför vara genomförd i god tid fram till dess.

10 vanliga frågor om ombildning

- 1. Hur mycket eget kapital krävs för att jag ska kunna köpa min lägenhet?**

Något eget kapital behövs ej eftersom det pris på lägenheten som betalas normalt är lägre än marknadsvärdet. Så länge insatsen är lägre än 85% av lägenhetens marknadsvärde är det sk bolånetaket ej heller något hinder vid en ombildning. Du får alltså låna till hela insatsen och kanske ytterligare lite till så att ex ett byte av kök kan finansieras.
- 2. Blir det billigare att bo i bostadsrätt?**

Ja, i normalfallet blir det direkt billigare. Undantaget kan gälla i de största städerna i landet.
- 3. Kan jag få skattejämkning?**

Ja, så länge du betalar skatt kan du få skattejämkning. Du beställer blankett för skattejämkning hos skattemyndigheten eller hämtar på den på <http://www.skatteverket.se/privat/etjanster/skattejamkning.4.731e901069429e4958000460.html>
- 4. Jag har bostadsbidrag – vad gäller om jag köper lägenheten?**

Det är andra regler som gäller vid bostadsrätt, se <http://www.forsakringskassan.se/privatpers/> eller kontakta din handläggare på försäkringskassan.
- 5. Hur många måste rösta ja för att köpet skall gå igenom?**

2/3 av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna och lokalerna .måste rösta ja för att föreningen ska få köpa fastigheten, Det är däremot ej något krav att minst 2/3 köper sin lägenhet.
- 6. Hur vet jag att kalkylerna håller?**

De intygsgivare som granskat den ekonomiska planen har kontrollerat om de gjorda beräkningarna är vederhäftiga och om den ekonomiska planen framstår som hållbar. Intygsgivare är godkända av Boverket.
- 7. Kan en annan familjemedlem äga min lägenhet medan jag hyr i andra hand av den personen?**

Ja, oftast går det bra. Nackdelen är att inte något besittningsskydd fås. Det är föreningens styrelse som bestämmer om andrahandsuthyrningen.
- 8. Kan jag dela mitt ägande med någon annan?**

Det är kontraktshavaren som i första hand ska köpa lägenheten, men de flesta föreningar godkänner att en fördelning av ägandet kan ske. En vanlig modell är att den som står på kontraktet ska äga minst 5-10 procent av lägenheten eller lokalen.
- 9. Vad gäller om jag vill bo kvar som hyresgäst? Kan föreningen höja min hyra så fort de tagit över fastigheten?**

Det blir nu bostadsrättsföreningen som blir din hyresvärd och det är samma regler i hyreslagen som gäller. Föreningen är ofta en bättre hyresvärd eftersom den är angelägen om att ha en trivsam boendemiljö.
- 10. När kan jag sälja min lägenhet?**

Omedelbart efter köpet. Av skatteskal lönar det sig dock att vänta tills efter årsskiftet.