

Kan bostadsrätt bli bostadsfel?

FRÅGOR OCH SVAR NÄR
HYRESRÄTTEN OMBILDAS.



En bättre värd?

Allt fler kommuner planerar att sälja ut sina hyresrätter. Det väcker en hel del frågor och kanske du känner en viss oro när grannarna börjar prata om ombildning och vill att du ska skriva på. Därför vill vi här ge dig lite tips om vad du kan tänka på. Oavsett om du redan bestämt dig eller känner dig mer tveksam. Oftast lyfts bara det positiva med en ombildning fram, och därför vill vi ge dig vår bild. Och du kan alltid kontakta oss om du vill veta mer om vad en ombildning faktiskt innebär.

Ordförklaringar på vägen

Ombildning	Att göra om hyresrätter till bostadsrätter.
Acklamation	Att ropa ja.
Omröstning	Att räkna varje röst.
Bruksvärdeshyra	Likvärdiga lägenheter ska ha lika hyra.
Stämma	Möte.
Besiktigad	Undersökt.
Marknadspris	Det pris en värderingsman beräknar att lägenheten kan säljas för.

Innehåll

Tvärsäker eller osäker?	4-5
Plus och minus	6-7
Från hyresrätt till bostadsrätt	8-9
Alla ska ha rätt till en god bostad	10
Kontakta oss om du har fler frågor	11



Tvärsäker eller osäker?

Det finns många olika inställningar till en ombildning. Här är ett urval av de åsikter som ofta hörs. Vilken stämmer bäst in på dig?

Jag har redan bestämt mig för att köpa.

Vad bra att du känner dig säker i ditt val. Visst kan en ombildning vara en bra ekonomisk affär, men tänk på att det är först när du säljer som du säkert vet om det var rätt satsade pengar. Många tänker inte på att månadskostnaden kan bli betydligt högre när man måste göra alla reparationer själv, kanske drabbas av räntehöjningar eller att avgiften höjs om fastigheten behöver rustas upp. Även om du känner dig säker får du gärna höra av dig!

Jag har bott i min lägenhet i många år och känner mig orolig nu när det ska bli bostadsrätter.

Du behöver inte vara orolig om du trivs med hur du har det nu. Även om det blir en ombildning, kan du med samma villkor och rättigheter som tidigare hyra din lägenhet om du vill. Enda skillnaden är att föreningen blir din nya hyresvärd.

Jag vill absolut inte köpa! Hyresrätten passar mig och dessutom vill jag inte skuldsätta mig.

Du kan lugnt bo kvar som hyresgäst och du har kvar både besittningsskydd och bytesrätt. Bostadsrättsföreningen har samma skyldigheter som din tidigare värd. Och du behöver inte oroa dig för räntehöjningar eller plötsliga utgifter om exempelvis kylan eller spisen skulle gå sönder. Hyran bestäms precis som förr genom förhandling med Hyresgästföreningen.

Jag står i valet och kvalet. Mina grannar hävdar att det bara är bra med en ombildning, men själv är jag tveksam.

Självklart finns det både för- och nackdelar med en ombildning, bläddra fram en sida får du se! Det viktiga är att du själv kommer fram till vad som är bäst och inte blir medlem i bostadsrättsföreningen bara för att dina grannar tycker det.

Plus och minus

Här kan du själv se några av de saker du kan väga mot varandra. Vare sig du känner dig osäker, redan har bestämt dig eller bara vill veta mer om vad en ombildning kan innebära för just dig.

FÖRDELAR

	HYRESRÄTT	BOSTADSRÄTT
EKONOMI	Du behöver inget kapital och därför slipper du skuldsätta dig.	Du kan tillgodogöra dig eventuell vinst vid försäljning.
UNDERHÅLL	Hyresvärden byter ut kyl, frys och annat som behövs. Du kan kräva underhåll med rimliga mellanrum.	Du kan påverka renovering, planlösning och själv välja exempelvis vitvaror efter din egen plånbok.
HYRAN	Det vanliga är att din hyra bestäms i en förhandling. Bruksvärdeshyra innebär att det finns ett tak för hur hög din hyra kan bli.	Föreningen fattar beslut om avgiften utifrån faktiska kostnader, utgifter och ekonomi.
BYTA	Det är enkelt att byta lägenhet om du t.ex. fått nytt jobb i en annan stad.	Har du en lägenhet med bra standard och med rimlig månadsavgift kan den vara lättsåld.
ÖVRIGT	Du kan engagera dig lokalt och få inflytande över frågor som gäller ditt bostadsområde.	Kan påverka upphandling och val av leverantör vid t.ex. en renovering av fastigheten.

NACKDELAR

	HYRESRÄTT	BOSTADSRÄTT	
	Hyresrätten har ingen prislapp och kan inte ge dig någon vinst.	Om du behöver ta lån finns risken för oväntade räntehöjningar. Du kanske måste sälja med förlust.	EKONOMI
	Du kan inte välja utrustning och tapeter precis som du vill.	Du får stå för allt inre underhåll, transporter och installation. Du bör ha en buffert för oväntade utgifter.	UNDERHÅLL
	Ensam har du liten chans att påverka hyran, även om du alltid kan pröva den i hyresnämnden.	Styrelsen beslutar om månadsavgiften efter ekonomi och fastighetens skick. Dessutom betalar du ränta och avbetalning för eventuella lån.	HYRAN
	Du måste ha tillstånd till byte, hyresvärden måste godkänna den nya hyresgästen.	Lägenheten måste säljas, det kan ta lång tid innan du hittar en köpare. Säljer du med en förlust får du kanske betala lån för en lägenhet du inte bor i.	BYTA
	Du har mindre möjligheter att påverka fastighetsägarens val av leverantörer.	Du får fler skyldigheter.	ÖVRIGT

Från hyresrätt till bostadsrätt

Här kan du steg för steg se hur själva ombildningen går till. Vill du ha mer omfattande information är du varmt välkommen att höra av dig till oss.

Steg 1 → En förening bildas

För att en ombildning ska kunna göras måste en bostadsrättsförening först bildas. Du kan gå med i föreningen även om du inte tänkt köpa. Då får du tillgång till all information.

Steg 2 → Intresseanmälan

När föreningen är registrerad är det dags att lämna in en intresseanmälan till Inskrivningsmyndigheten. För att intresseanmälan ska godkännas krävs att minst två tredjedelar (2/3) av hyresgästerna vill att föreningen ska köpa fastigheten. Bostadshyresgästerna måste vara folkbokförda på adressen och ha ett förstahandsavtal.

Steg 3 → Ekonomisk plan

När fastigheten har besiktigats och man är överens om ett pris ska en ekonomisk plan göras. Planen ska visa insatsens storlek och månadsavgiften. Och den ska ge de eventuellt blivande bostadsrättshavarna information om vad det kommer att kosta.

Steg 4 → Information

Inför ett köp brukar det kallas till informationsmöten. De brukar sällan handla om vilka risker som finns med en ombildning och därför kan Hyresgästföreningen och våra jurister ordna egna möten där du kan få mer information.

Steg 5 → Beslut om husköp

Vid en särskild stämma ska hyresgästerna, som också måste vara medlemmar i bostadsrättsföreningen, besluta om att köpa eller ej. Idag måste minst två tredjedelar (2/3) rösta ja för att köpet ska genomföras, men den siffran kan komma att ändras. Det är inte ovanligt att medlemmarna på stämman ropar ut sitt ja och utifrån det tas beslut. Detta kallas acklamation. Tänk på att du alltid har rätt att begära omröstning för att få ett exakt svar från alla röstberättigade. Om köpet går igenom äger föreningen hela fastigheten, det inkluderar alla lägenheter, lokaler och garage. Och även de lägenheter som hyresgästerna väljer att bo kvar i med hyresrätt.

Steg 6 → Varje medlem tar beslut

När fastigheten köpts av föreningen har du 12 månader på dig att bestämma om du vill köpa din lägenhet. Sker köpet inom sex månader gäller det priset som sattes vid husköpet plus ränta. Därefter gäller marknadspris.





Alla ska ha rätt till en god bostad

Som du ganska enkelt kan lista ut av vårt namn, försvarar vi hyresrätten. Det betyder inte att vi skulle vara motståndare till allt vad bostadsrätter heter. Men som alternativ på bostadsmarknaden är det viktigt att hyresrätterna finns kvar och blir fler. Många tycker att det är ett tryggare val. Någon kanske planerar att bara stanna på orten under en viss tid, och därför inte vill binda upp sig med en bostadsrätt som kan bli svårsåld. Någon annan vill ha en hyresrätt som första bostad för att se hur man trivs i området. En tredje kanske helt enkelt tycker att räntemarknaden känns osäker. Kort sagt ökar valfriheten med hyresrätter. Dessutom är de viktiga för att unga med låga inkomster, studerande eller andra som har svårt att låna också ska kunna få en bostad.

Har du fler frågor är du välkommen att höra av dig till oss. Gå in på www.hyresgastforeningen.se.

