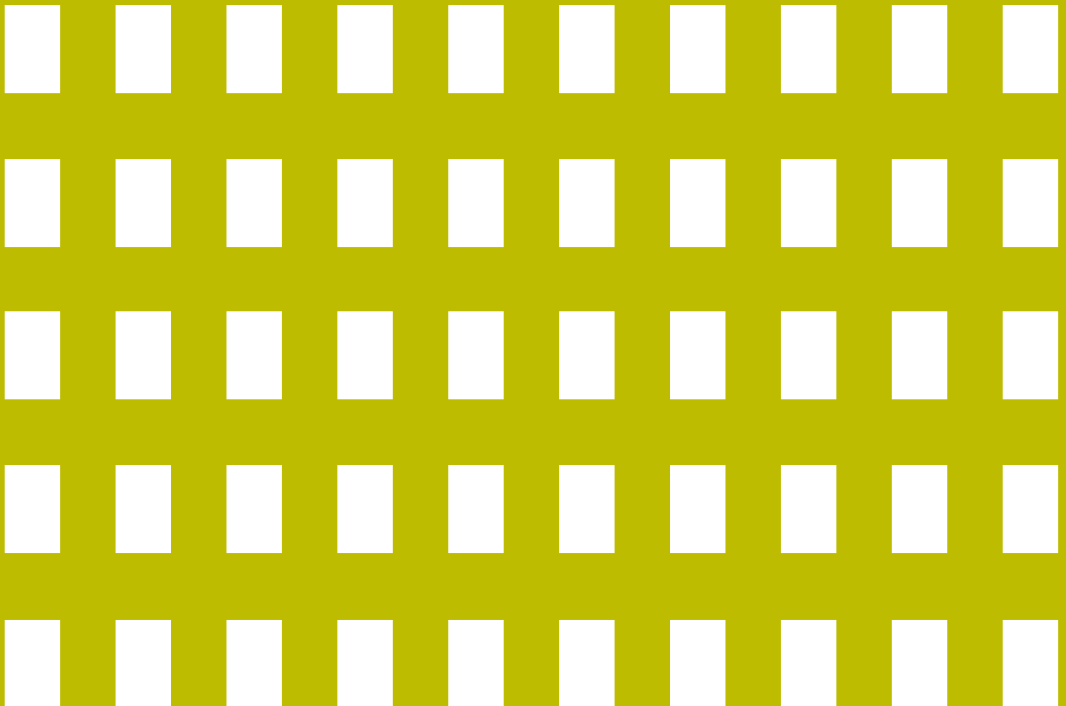




Hyresgästföreningen

Granska ombildningen till bostadsrätt



När en ombildningsprocess drar igång finns det anledning att särskilt granska några saker för att försäkra sig om att man inte blir vilseledd.

Bostadsrättsföreningen

Ta reda på bostadsrättsföreningens namn, för då kan du ringa Bolagsverket och kontrollera att det verkligen har bildats en bostadsrättsförening och att styrelseledamöterna bor i området.

Från Bolagsverket kan man också beställa stadgarna för föreningen. Av stadgarna framgår till exempel hur fullmakter kan användas vid köpstämman. Det kan bli problem om en person kan företräda ett obegränsat antal personer.

Intresseanmälan – vad är det?

När bostadsrättsföreningen är bildad i ett allmännyttigt bostadsbolag, går styrelsen vanligtvis runt med en intresseanmälan till de boende för att få stöd att begära en ekonomisk värdering av fastigheten. När man skriver på en intresseanmälan innebär det oftast att man räknas som medlem i bostadsrättsföreningen. Ibland räknas alla hyresgäster som medlemmar i bostadsrättsföreningen utan att de själva har begärt det. En intresseanmälan är inte bindande för hur man ska rösta på köpstämman, och betyder inte heller att man tvingas köpa.



Om du tror att du finns med på listan över intresserade, kan du kontrollera det hos värden. Ångrar du dig, eller om du felaktigt förts upp på listan, kan du begära att bli struken.

I många fall stoppar fastighetsägaren allt underhåll i området när intresseanmälan har lämnats in från bostadsrättsföreningen. Det kan ta flera år innan ombildningen sedan sker. Under den tiden sker endast det absolut nödvändiga underhållet.

Ska jag gå med i bostadsrättsföreningen även om jag inte tänker köpa?

Det går inte att ge ett generellt svar på den frågan. Den som trivs och vill bo kvar med hyresrätt hos sin nuvarande värd, har ingen anledning att skriva under en intresseanmälan eller gå med i bostadsrättsföreningen. Att inte gå med i bostadsrättsföreningen innebär dessutom ett klart ställningstagande. Den som går med uppfattas givetvis som intresserad av en ombildning. Detta har större betydelse inom det allmännyttiga beståndet än i privatägda fastigheter, eftersom det innebär att köpprocessen drar igång. Ytterst är det dock alltid fastighetsägaren som beslutar om en försäljning.

Det kan vara en fördel att vara med i bostadsrättsföreningen även om man är tveksam till ett köp, eftersom det bara är medlemmar som kan begära att köpstämmans beslut ändras, om det är felaktigt.



Kontakta banken

Kontrollera redan före köpstämman vilka krav banken ställer för att du ska få lån, så att du vet vad som gäller. I annat fall finns det risk för att du röstar ja och sedan inte får det lån du behöver. Det kan innebära att du blir hyresgäst i en bostadsrättsförening istället för att vara hyresgäst hos din nuvarande hyresvärd.

Vad krävs vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt?

För att en hyresrätt ska kunna ombildas till bostadsrätt ska vissa förutsättningar vara uppfyllda enligt lag:

1. Det ska finnas en bostadsrättsförening som är registrerad hos Bolagsverket.
2. Beslutet om ombildning ska fattas på en köpstämman.
3. Endast medlemmar i bostadsrättsföreningen har rösträtt på stämman. En röst per lägenhet.

Beslutet om ombildning är giltigt om minst två tredjedelar av hyresgästerna röstar ja på stämman. Detta gäller hyresgäster i samtliga uthyrda bostäder och affärslokaler. Det innebär att om det i en fastighet finns 30 lägenheter inklusive affärslokaler, ska minst 20 medlemmar i bostadsrättsföreningen rösta för en ombildning till bostadsrätt.



Stämmer den ekonomiska planen?

För att bostadsrättsföreningen ska få köpa fastigheten måste fastigheten besiktigas, vilket dokumenteras i ett besiktningsprotokoll. Därefter upprättas en teknisk plan för framtida underhållsbehov. Den ligger sedan till grund för den ekonomiska planen. Besiktningen ska utföras av en besiktningsman som är auktoriserad av Boverket.

Den ekonomiska planen är ett underlag för att se hur bostadsrättsföreningen kan klara sin ekonomi. Vidare görs en kalkyl för att beräkna vilken årsavgift som bostadsrättsinnehavaren ska betala samt hur stora lån föreningen respektive var och en måste ta. Den ekonomiska planen kan vara en glädjekalkyl som oftast utgår från:

- att fler kommer att köpa än vad som faktiskt kan bli fallet, vilket ger en lägre kostnad i planen än i verkligheten
- orealistiskt låga driftskostnader
- inga amorteringar, varken från föreningen eller privatpersoner
- inga medel för inre underhåll av lägenheter, vare sig för dem som kvarstår som hyresrätter eller för dem som blir bostadsrätter

Kalkylen bygger ibland på att man måste sälja kvarvarande hyresrätter som bostadsrätter till marknadspris. Men dessa får, enligt lag, inte säljas så länge det bor hyresgäster i dem.



Hur går det till på köpstämman?

För att få rösträtt på stämman krävs medlemskap i bostadsrättsföreningen. Av röstlängden/medlemsförteckningen framgår vem som har rätt att rösta.

På stämman kan en medlem rösta personligen eller genom ombud. Ombudet som företräder medlemmen ska ha fullmakt. Fullmakten bör tydligt ange vad den gäller och vara tidsbegränsad. Om inte annat anges i stadgarna får endast medlems make, sambo eller annan medlem vara ombud.

Tänk på att en fullmakt *alltid* är en ja-röst. En fullmakt kan återkallas, dock senast när stämman inleds. Det kan ske skriftligen eller genom närvaro på stämman. Du kan *inte* återkalla din fullmakt efter det att omröstning har skett på stämman.

Kraven för att få rösta varierar mellan ja- och nej-röst:

För att rösta **nej** behöver man bara ha ett förstahandskontrakt.

För att rösta **ja** krävs att man förutom att ha förstahandskontrakt, också är medlem i bostadsrättsföreningen och folkbokförd på lägenheten.

Protokoll ska föras vid stämman och innehålla uppgifter om hur rösterna har räknats. Efter justering ska protokollet hållas tillgängligt för hyresgästerna.

Konsulten

Konsulterna är de ivrigaste försäljningsförespråkarna, eftersom de bara får betalt om det blir en ombildning. De får 5 000–10 000 kronor per lägenhet, vilket innebär 500 000 för 100 lägenheter. Konsulten får betalt även för de lägenheter som inte ombildas. Att konsulterna är provisions säljare bör man ha i åtanke när man hör deras argument.

Blir det marknadshyror?

Som argument för att ombilda hävdar en del bostadsrättsivrare att hyresgästerna inom en snar framtid kommer att drabbas av marknadshyror. Det stämmer inte. Hyran ska vara skälig och förhandlas av Hyresgästföreningen.

Hur gör jag om allt inte har gått rätt till?

Om ett beslut av bostadsrättsföreningens stämma strider mot lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar, kan beslutet prövas. Endast medlemmar i bostadsrättsföreningen kan begära att beslutet ska ändras eller upphävas.

Vill du ha mer information om hur man kan gå tillväga, vänd dig till Hyresgästföreningen på tel 0771-443 443.

**Vill du ha mer information?
Kontakta oss!**

Hyresgästföreningen region Stockholm
hyresgastforeningen.se
TEL: 0771-443 443
stockholm@hyresgastforeningen.se