

2002:L02



**HÖGSKOLAN**  
TROLLHÄTTAN · UDDEVALLA  
INSTITUTIONEN FÖR TEKNIK

# EXAMENSARBETE

---

## **Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt**

**Ann-Charlotte Hedén och Kenny Wissmar**

**2002-04-22**

---

**Högskolan Trollhättan/Uddevalla**  
**institutionen för teknik**  
Box 957, 461 29 Trollhättan  
Tel: 0520-47 50 00 Fax: 0520-47 50 99  
E-post: teknik@htu.se

# EXAMENSARBETE

## Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

### Sammanfattning

Under de senaste åren har nyproduktionen av bostadsfastigheter varit låg samtidigt som inflyttningen fortsatt att öka till Stockholm och Göteborg. Detta medför att efterfrågan på befintliga bostäder ökar, ett behov som gör att allt fler hyreslägenheter i dessa områden omvandlas till bostadsrätter. Examensarbetet behandlar i första hand ombildningsprocessen steg för steg, för att ge en övergripande förståelse för processen. Arbetet inleds med en historisk tillbakablick för att tydliggöra vissa begrepp och för att ge en kortfattad bild av hur det fungerade på den tiden. Därefter har vi tagit upp de lagar och bestämmelser som gäller och reglerar ombildningsprocessen. Vidare har vi även behandlat frågor kring värdeförändring och lönsamhet för bostadsrättshavarna.

1930 kom den första lagen som reglerade bostadsrättsföreningar, sedan dess har den reviderats ett antal gånger och den nu gällande lagen är från 1991. Bostadsrätten är en upplåtelseform genom nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Det är bostadsrättsföreningen som upplåter lägenheter till sina medlemmar i föreningens fastighet. Bostadsrätten representerar både ett förmögenhetsvärde och ett risktagande eftersom den utgör en upplåtelseform som ligger mellan äganderätt och hyresrätt.

Möjligheten att göra en kapitalvinst är en av de största drivkrafterna och anledningarna till varför de boende kan tänka sig en ombildning till bostadsrätt. Om en försäljning av bostadsrätten skulle ske i framtiden och köpeskillingen överstiger insatsens storlek uppstår en realisationsvinst. Värdet på bostadsrätter ökar över tiden mer än värdet på hyresfastigheter, vilket ger ytterliggare en anledning till att allt fler fastigheter ombildas till bostadsrättsföreningar då fastighetsägaren ges större vinst vid försäljning till en bostadsrättsförening.

**Nyckelord:** Ombildning, Bostadsrätt och Hyresrätt.

---

**Utgivare:** Högskolan Trollhättan/Uddevalla, institutionen för teknik  
Box 957, 461 29 Trollhättan  
Tel: 0520-47 50 00 Fax: 0520-47 50 99 E-post: teknik@htu.se

**Författare:** Ann-Charlotte Hedén och Kenny Wissmar

**Examinator:** Peter Brynte

**Handledare:** Björn Isaksson, Isaksson & Partners AB

**Poäng:** 10 **Nivå:** C

**Huvudämne:** Lantmäteriteknik **Inriktning:** Fastighetsbildning

**Språk:** Svenska **Nummer:** 2002:L02 **Datum:** 2002-01-01

# DISSERTATION

## Conversions from rented to tenant-owned flats

### Summary

During the last years the construction of new blocks of flats has been low, simultaneously as the moving in to **Stockholm** and Gothenburg continued to increase. This brings that the demand on existing **dwellings** increase, this needs makes that more and more **rented flats** in these areas **converts to tenant-owned flats**. This dissertation treats in the first place **the processing of conversions** step by step in order to give an overall understanding for the process. The work **begins** with a historical **flashback** to **elucidate** certain concept and in order to give a brief image of how it worked at that time. We have further been dealing with the laws and **stipulations** that **regulate the processing of conversions**. Finally have we also been handling questions around **the change of value** and profitability for the owners of the proprietorship.

1930 the first law that regulated tenant-owners' societies came, this law has been through amendments a number of times and the now valid **law** is from 1991. **The tenant-owned flat** is a **form of disposal** through usufruct without limitation in time. It's the tenant-owners' society that **distributes the flats** to its members within **the** premises of the society. **The tenant-owned flat** represents both a **value of fortune** and a **risk** since this **form of disposal** lies between proprietorship and **rented flat**.

The possibility to do a **profit** is one of the biggest **motives** and **reasons** to why more and more properties became **converted to tenant-ownerships**. If a sale of **the tenant-owned flat** would happen in the future and the purchase-price exceeds the size of the deposit a capital gain occurs. Over the time the value of **tenant-ownerships** increases more than the value of rented flats, which further gives a reason to why more and more real estate **sales** to tenant-owners' societies, this because the house owner makes more **profit** by selling to a tenant-owners' society.

**Keywords:** Conversions, Rented flats and Tenant-owned flats.

---

**Publisher:** University of Trollhättan/Uddevalla, Department of Technology  
Box 957, S-461 29 Trollhättan, SWEDEN  
Phone: + 46 520 47 50 00 Fax: + 46 520 47 50 99 E-mail: teknik@htu.se

**Author:** Ann-Charlotte Hedén and Kenny Wissmar

**Examiner:** Peter Brynte

**Advisor:** Björn Isaksson, Isaksson & Partners AB

**Subject:** Land surveying, Registration of property

**Language:** Swedish      **Number:** 2002:L02      **Date:** January 1, 2002

## **Förord**

Detta examensarbete är utfört vid Högskolan Trollhättan / Uddevalla (HTU) i Trollhättan på institutionen för teknik. Arbetet utfördes under våren 2002.

Examensarbetet har handletts av Björn Isaksson från Isaksson & Partners AB i Stockholm, ett stort och varmt tack för visat engagemang för vårt examensarbete.

Vi vill tacka samtliga inblandade som gjort detta arbete möjligt. Framförallt vill vi tacka våra intervjupersoner; Björn Isaksson, VD för Isaksson & Partners AB, Elisabeth Lönngren, Ordförande för hyresgästföreningen i Stockholm och Anne Rosengren, Regionchef för SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum) i Göteborg.

Dessutom vill vi tacka upphovsmännen bakom Bostadsrättsmässan i Göteborg 2002.

Till sist vill vi tacka Marianne Carlbring på Svefa AB för idéer och tips till kontaktpersoner.

Trollhättan i juni 2002

Kenny Wissmar och Ann-Charlotte Hedén

## Innehållsförteckning

<a href="#"><u>Sammanfattning</u></a> .....	i
<a href="#"><u>Summary</u></a> .....	ii
<a href="#"><u>Förord</u></a> .....	1
<a href="#"><u>Innehållsförteckning</u></a> .....	2
<a href="#"><u>Innehållsförteckning</u></a> .....	2
<b><a href="#"><u>1 Inledning</u></a></b> .....	<b>4</b>
<a href="#"><u>1.1 Bakgrund</u></a> .....	4
<a href="#"><u>1.2 Syfte och mål</u></a> .....	4
<a href="#"><u>1.3 Avgränsningar</u></a> .....	4
<b><a href="#"><u>2 Historik</u></a></b> .....	<b>5</b>
<b><a href="#"><u>3 Allmänt</u></a></b> .....	<b>7</b>
<a href="#"><u>3.1 Vad är en bostadsrätt ?</u></a> .....	7
<a href="#"><u>3.2 Ombildning i Sverige</u></a> .....	7
<a href="#"><u>3.2.1 Varför ombildning?</u></a> .....	7
<a href="#"><u>3.3 Lagar och bestämmelser</u></a> .....	8
<a href="#"><u>3.4 Övriga upplåtelseformer</u></a> .....	9
<a href="#"><u>3.4.1 Bostadsföreningar bildade innan 1930</u></a> .....	9
<a href="#"><u>3.4.2 Bostadsföreningar bildade efter 1930</u></a> .....	9
<a href="#"><u>3.4.2.1 Bostadsaktiebolag</u></a> .....	9
<a href="#"><u>3.4.2.2 Andelshus med lagfart – ideell andel</u></a> .....	9
<a href="#"><u>3.4.2.3 Handelsbolag</u></a> .....	10
<a href="#"><u>3.4.3 Ägarlägenheter – köp av lägenhet med lagfart</u></a> .....	10
<a href="#"><u>3.4.3.1 Belåning och uthyrning</u></a> .....	10
<b><a href="#"><u>4 Bostadsrättsföreningar</u></a></b> .....	<b>11</b>
<a href="#"><u>4.1 Vad är en bostadsrättsförening?</u></a> .....	11
<a href="#"><u>4.2 Bostadsrättsföreningens uppbyggnad</u></a> .....	11
<a href="#"><u>4.2.1 Föreningsstämman</u></a> .....	11
<a href="#"><u>4.2.1.1 Vad beslutas på stämman?</u></a> .....	12
<a href="#"><u>4.2.1.2 Röstning</u></a> .....	12
<a href="#"><u>4.2.2 Styrelsen</u></a> .....	12
<a href="#"><u>4.2.3 Revisorn</u></a> .....	13
<a href="#"><u>4.2.3.1 Teknisk förvaltning</u></a> .....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
<a href="#"><u>4.2.4 Förvaltare</u></a> .....	13
<a href="#"><u>4.2.5 Förvaltning</u></a> .....	13
<a href="#"><u>4.3 Äkta eller oäkta bostadsförening</u></a> .....	14
<b><a href="#"><u>5 Ombildningsprocessen steg för steg</u></a></b> .....	<b>15</b>
<a href="#"><u>5.1 Utredningsmomentet</u></a> .....	16
<a href="#"><u>5.1.1 Inhämta information från fastighetsägaren/mäklaren</u></a> .....	16
<a href="#"><u>5.1.2 Förhandla om köpet/villkoren (prel.)</u></a> .....	16
<a href="#"><u>5.1.3 Samla hyresgästerna till husmöte</u></a> .....	16
<a href="#"><u>5.1.4 Upprätta kalkyler och bedöma fastighetens värde</u></a> .....	16
<a href="#"><u>5.2 Ombildningsmomentet</u></a> .....	17
<a href="#"><u>5.2.1 Bildande och registrering av bostadsrättsföreningen</u></a> .....	17
<a href="#"><u>5.2.2 Intresseanmälan för hembud till IM</u></a> .....	17

5.2.3	<a href="#">Preliminär boendekostnadskalkyl för bostadsrätterna</a>	17
5.2.4	<a href="#">Informationsmöte med hyresgästerna samt mottagande av prel. svar</a>	18
5.2.5	<a href="#">Teknisk beskrivning</a>	18
5.2.6	<a href="#">Boendekostnadskalkyl för bostadsrätterna</a>	18
5.2.7	<a href="#">Informationsmöte med hyresgästerna samt mottagande av bindande svar</a>	18
5.2.8	<a href="#">Ekonomisk plan</a>	18
5.2.8.1	<a href="#">Finansieringsplanen</a>	19
5.2.9	<a href="#">Extra föreningsstämma med beslut om köp</a>	20
5.3	<a href="#">Överlåtelsemomentet</a>	20
5.3.1	<a href="#">Registrering av ekonomisk plan</a>	20
5.3.2	<a href="#">Upprätta och förhandla fram köpekontrakt</a>	20
5.3.3	<a href="#">Upprätta upplåtelsehandlingar till bostadsrättsinnehavarna</a>	20
5.4	<a href="#">Upplåtelsemomentet</a>	21
5.4.1	<a href="#">Ansöka om kommunal förköpsprövning</a>	21
5.4.2	<a href="#">Upprätta köpebrev, likvidavräkning, sköta tillträde, ansöka om lagfart mm</a>	21
5.4.3	<a href="#">Inhämta offerter för försäkring av fastigheten</a>	21
5.4.4	<a href="#">Starta en fungerande fastighetsförvaltning</a>	21
<b>6</b>	<b><a href="#">Vanliga problem och frågor vid ombildning</a></b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b><a href="#">Lönsamhet och värdeförändring</a></b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b><a href="#">Intervjuer</a></b>	<b>24</b>
8.1	<a href="#">Björn Isaksson, Isaksson &amp; Partners AB</a>	24
8.2	<a href="#">Anne Rosengren, SBC</a>	25
8.3	<a href="#">Elisabeth Lönngren, Hyresgästföreningen</a>	26
8.4	<a href="#">Sammanställning</a>	27
<b>9</b>	<b><a href="#">Slutsatser</a></b>	<b>28</b>
9.1	<a href="#">Rekommendationer till fortsatt arbete</a>	28
<b>10</b>	<b><a href="#">Referensförteckning</a></b>	<b>30</b>
	<b><a href="#">Bilaga A</a></b>	<b>32</b>
	<b><a href="#">Intervjufrågor</a></b>	<b>32</b>

# **1 Inledning**

## **1.1 Bakgrund**

Bakgrunden till examensarbetet är att ombildning från hyresrätter till bostadsrätter i Stockholm och Göteborg blir allt vanligare. Under slutet av 1990-talet har ombildningen verkligen blomstrat och blivit ett hett diskussionsämne. För att förstå sig på processen finns ett flertal olika företag på marknaden med stor kunskap och erfarenhet av ombildning som kan leda hyresgästerna genom ombildningens alla svårigheter. Allt fler hyresgäster oroar sig för allt högre hyreskostnader och försöker värja sig mot detta genom att själva äga sitt boende. Andra ser ombildningen som en god möjlighet till att placera kapital eftersom priserna på bostadsrätter stigit kraftigt under lång tid.

Vi har även lagt märke till att i många av Europas länder är bostadsrätter, alternativt andra liknande äganderätter, mer vanligt än förekomsten av hyresrätter. Examensarbetet kommer kort att behandla några av dessa ägandeformer, för att ge en övergripande inblick i vilka alternativ som är möjliga för framtiden. Eftersom antalet bostadsrätter ökar i Sverige finns det anledning att fråga sig om Sverige kommer få en likartad struktur?

## **1.2 Syfte och mål**

Syftet med examensarbetet är att ge en övergripande inblick i omvandlingsprocessens olika moment. Vi kommer även att studera problem och möjligheter som uppkommer vid ombildning från hyresrätter till bostadsrätter i Stockholm och Göteborg.

Vårt mål med examensarbetet är att ge en så enkel och strukturerad översikt som möjligt över de olika moment som sker vid en ombildning. Vi strävar även efter att arbetet skall kunna ge en bra förståelse samt tillämpas som handledning för den enskilde hyresgästen.

## **1.3 Avgränsningar**

Eftersom ombildning till största delen sker i Stockholm och Göteborg kommer vårt examensarbete endast beröra dessa områden. Vi kommer inte heller att fördjupa oss i eventuella skatteeffekter som uppstår vid ombildning.

## **2 Historik**

I och med industrialismen uppstod en kraftig invandring till städerna. Bostäder började byggas, men bebyggelsen skedde planlöst och för att få bo i ett nytt fint hus i staden krävdes mycket pengar. Detta innebar att trots nybyggnation var bostadsförhållandena relativt dåliga. För att på ett så bra sätt som möjligt lösa den svåra bostadsfrågan insåg man ganska snart behovet av att organisera sig och samarbeta.

De först bostadsföreningarna tillkom under den stora bostadsbristen i slutet av 1800-talet. Sammanslutningarna kallades bostadsföreningar fram till 1930, idag däremot är de flesta sammanslutningar inom bostadskooperativet bostadsrättsföreningar. I dessa äger föreningen fastigheten men medlemmarna har en nyttjanderätt till en viss bostadsrätt, dvs. till en lägenhet. Målet med bostadsföreningarna var att kunna bygga sig ett gemensamt hus, finansiellt skulle detta ske genom att sammanföra medlemmarnas gemensamma besparingar. För att genomföra detta stödde sig föreningarna juridiskt på lagen om ekonomiska föreningar som kom 1895. Denna lagstiftning var på den tiden, och är än idag, inte helt anpassad efter bostadsfrågor. Under första världskriget och under 1920-talet ledde bostadsbristen till omfattande spekulationer. Missförhållandena orsakade starka funderingar på en ny genomgripande lagstiftning, vilken skulle vara helt anpassad efter rådande bostadsförhållanden. Detta resulterade i att bostadsrättslagen kom till 1930. År 1971 kom en ny lag som byggde på den äldre, denna omarbetades 1982. Den nuvarande lagstiftningen kommer från 1991, och i denna har det gjorts vissa ändringar och tillägg 1992 samt 1996. Lagen har sina grunder i den gamla lagstiftningen, dock har det gjorts vissa sakliga ändringar i samband med att lagen har omarbetats dels språkligt och dels systematiskt.

Den samlade benämningen för bostadsrätter och andra liknande upplåtelseformer var fram till mitten av 1970-talet oftast ”insatslägenhet”. Priserna på insatslägenheterna var förhållandevis låga, en tvåa i Stockholms innerstad kostade ungefär 10 – 60 000 kronor.

Det var mycket ovanligt att låna pengar till insatsen och de flesta banker var mycket tveksamma till att låna ut pengar till detta ändamål, eftersom bostadsrätter utgjorde dålig pant. Det var överhuvudtaget svårt att få lån. Banken ville dessutom, i de flesta fall, att någon gick i borgen för lånet. Denna marknad fullkomligt exploderade i slutet av 1970-talet och under hela 1980-talet. Under denna tid började man se boendeformen som ett utmärkt alternativ till radhus och villaboende, alla kände till begreppet bostadsrätt. Detta ledde till att många kopplade samman uttrycket bostadsrätt med en god investering, vilket var en bidragande faktor till att överlåtelsepriserna för bostadsrätter ökade stadigt i hela Sverige. Mycket snart glömdes uttrycket ”insatslägenhet” bort och med den nya marknaden infördes olika begrepp som strimlade lån, bottenlån, topplån, statliga lån med räntebidrag osv.



Det var få under 1980-talets prisexplosion som brydde sig om att ta reda på föreningens ekonomi, hur fastigheten såg ut eller hur årsavgiften dvs. hyran kunde utvecklas med tiden. Alla lägenheter ansågs lika attraktiva bortsett från läget. Under denna tid hade fastighetsmäklarna en mycket enkel uppgift. Oftast behövdes det inte mer än en objektsbeskrivning i handen på spekulanten den ena dan, ett samtal dagen efter och lägenheten var såld. Så här i efterhand kan vi se att en del gjorde mindre fördelaktiga köp, då många bostadsrättsföreningar (c:a 1200) som nyproducerades (mellan åren 1986 –1992) och tog på sig allt för stora lån gick i konkurs. Innan räntebidragen togs bort låg det på runt 800 kr/m<sup>2</sup> och år. Sloandet av räntebidraget blev förstås en enormt stor faktor för krisen.

Villa, radhus och bostadsrättsmarknaden föll ihop totalt under åren 1991 – 1993 på grund av minskade räntebidrag i kombination med att Sveriges hela ekonomi i övrigt kollapsade. Under dessa år drabbades många människor riktigt illa. De som innan prisraset köpt sig ett nytt hus och därefter skulle sälja sin bostadsrätt stod plötsligt med två dyra bostäder, vilka var mer eller mindre omöjliga att sälja just då. Människor började nu inse hur viktigt det är att ta hänsyn till föreningens ekonomi, fastighetens skick mm innan man beslutar sig för köp. Detta uppmärksammades främst genom att många bostadsrättsföreningar gick i konkurs. På ett ögonblick övergavs 1980-talets nonchalanta beteende mot ingående granskningar av årsredovisningar och avloppsstammar. Nu för tiden är bostadsrättsföreningens årsredovisning nästan lika avgörande för efterfrågan som själva lägenheten.

Efter dessa problemfyllda år började Sveriges ekonomi stabiliseras och ränteläget började sjunka. Priserna började långsamt öka och under 1996 började bostadsrättspriserna åter stiga på allvar, detta tack vare lägre räntor.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Melz och Victorin, 1996

## **3 Allmänt**

### **3.1 Vad är en bostadsrätt?**

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening. Dess huvudändamål är att på obegränsad tid upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna i föreningens hus. Ett annat sätt att se det är att medlemmarna har en andel i föreningens förmögenhet. En bostadsrättsförening måste bestå av minst tre medlemmar och upplåta minst tre lägenheter. Föreningen kan även upplåta lokaler och lägenheter med hyresrätt. Medlemmarna styr föreningen med demokrati och med föreningsstämman som högsta beslutande organ. Föreningen måste även anta vissa stadgar, enas om ett namn, utse en styrelse och ha minst en revisor.

Bostadsrättsföreningen bär normalt endast ansvaret för det yttre underhållet dvs. underhållet av föreningens hus och mark. Bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet dvs. underhållet av sin lägenhet och eventuell mark som upplåtits tillsammans med lägenheten. Vid hyresrätt ansvarar hyresvärderna för både det yttre och det inre underhållet. Detta är en av de största skillnaderna mellan hyresrätter och bostadsrätter.

### **3.2 Ombildning i Sverige**

Generellt sker inte så många ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt i Sverige. De flesta ombildningar sker i Stockholms och Göteborgsområdena. Det finns potential för en marknad även i Uppsala, Malmö och Helsingborg. Trots detta är ombildningar i dessa områden relativt sällsynta. Under 2001 ombildades i Stockholm 73 %, dvs. 244 fastigheter, av alla överlåtna hyresfastigheter till bostadsrättsfastigheter. Motsvarande del i Göteborg samma år låg på 51 %, vilket omfattade 26 fastigheter.

#### **3.2.1 Varför ombildning?**

Det har alltid lönat sig att äga sin egen bostad eftersom ett ägande ger ett helt annat inflytande och mer kontroll över framtida kostnaderna. Det innebär också en annan frihet för den boende den dag man vill byta bostad, eftersom medlemmarna i en bostadsrättsförening själva bestämmer över sitt boende och fattar de beslut som behövs för att alla ska trivas. Det finns även fler valmöjligheter vid flytt och byte av bostad. En bostadsrätt kan överlåtas genom byte, försäljning, gåva eller arv.

Det ger även en fördel ekonomiskt, då medlemmarna endast betalar för de faktiska avgifter som uppkommer. Det finns i dessa fall ingen hyresvärd som vill gå med vinst och det innebär att ingen betalar någon överhyra. Det finns också möjlighet att påverka boendekostnaderna genom att amortera på det lån som eventuellt har tagits för att köpa bostadsrätten.

Avgiften i en bostadsrättsförening, dvs. den kostnad som varje månad betalas till bostadsföreningen, påverkas inte av fastighetens läge, den påverkas inte heller av andra faktorer som påverkar hyran för hyresrätter eftersom medlemmarna själva bestämmer om avgiftshöjningar.

Rent privat är en ombildning en fördel ekonomiskt sett, eftersom medlemmarna i samband med ombildningen erbjuds att köpa sin lägenhet till ett betydligt lägre pris än det aktuella marknadspriset. Denna prisskillnad beror bland annat på att fastighetens pris är lägre per kvadratmeter än vad bostadsrätternas marknadsvärde per kvadratmeter är. Den nya boendekostnaden med avgift till föreningen och räntekostnader brukar hamna på samma nivå som den tidigare hyresnivån. Genom amorteringar, eller genom att en del av insatsen kan betalas med hjälp av egna medel, kan den löpande boendekostnaden snabbt sänkas så att den blir lägre än den tidigare hyresnivån.

Då de som bosätter sig i huset har köpt sin lägenhet innebär oftast detta att de bor kvar i huset längre än vad en hyresgäst gör. Detta gör att de boende känner sig tryggare eftersom de lär känna varandra och vet vilka som rör sig i byggnaden, samt att risken för skadegörelse minskar.

### **3.3 Lagar och bestämmelser**

På 1880-talet började bostadsrättsföreningar bildas i Sverige. Lagen om ekonomiska föreningar från 1895 var den första lagen som reglerade bostadsrättsföreningar. Som påtalats tidigare kom 1930 en lag om bostadsrättsföreningar. Lagen har under årens lopp reviderats ett flertal gånger och den nuvarande gällande bostadsrättslagen, BRL, är från 1991. I denna lagstiftning finns bestämmelser om nyttjande av lägenhet, om köp och andra former av överlåtelser, om antagandet av medlemmar mm. Bostadsrättslagens regler är tvingande mot både bostadsrättsföreningen och föreningens medlemmar.

Dessutom finns bestämmelser om föreningens verksamhet, vilka kompletterar de allmänna reglerna om föreningar som återfinns i 1987 års lag om ekonomisk förening, LEF.

Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt kom 1982 och kallas i folkmun ombildningslagen. Denna lag reglerar processen från hyresrätt till bostadsrätt. Ombildningslagen underlättar bostadsföreningarnas förvärv av fastigheter genom ett så kallat hembud. Med hembud menas att en fastighet som har en gällande intresseanmälan från bostadsrättsföreningen registrerad hos inskrivningsmyndigheten inte får säljas eller bytas bort helt eller delvis, utan att bostadsrättsföreningen fått erbjudande om att köpa hela fastigheten.

Till sist kan lagen om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar kommenteras. Denna lag reglerar omregistrering av den äldre upplåtelseformen bostadsföreningar kan ombildas till en, enligt bostadsrättslagen, godkänd bostadsrättsförening.

### **3.4 Övriga upplåtelseformer**

Bostadsrätten är den vanligaste upplåtelseformen när det gäller kollektivt ägda bostäder i Sverige. Det finns andra former av kollektivt ägande men i Sverige är dessa mycket ovanliga.

#### **3.4.1 Bostadsföreningar bildade innan 1930**

I vissa svenska städer kan man hitta ”bostadsrätter” som består av bostadsföreningar (BF). Dessa bildades innan bostadsrättslagen kom till 1930. 30% av Stockholms bostadsrättsbestånd i innerstan utgörs av s k andelar i bostadsföreningar. En sådan andel liknar till stora delar en andel i en vanlig bostadsrätt. En bostadsförening känns igen genom förkortningen u p a. Som betyder utan personligt ansvar dvs. den enskilda medlemmen är, liksom i bostadsrättsföreningen, inte direkt personligt ansvarig för föreningens åtaganden och lån mm. Den viktigaste skillnaden mellan bostadsrättsföreningar (Brf) och bostadsföreningar (BF) är att bostadsföreningens verksamhet styrs av BRL och supplementärt av lagen om ekonomiska föreningar.

#### **3.4.2 Bostadsföreningar bildade efter 1930**

Det har även bildats bostadsföreningar efter 1930, dessa har bildats nu på senare år. Föreningarna har uppmärksammats eftersom de som regel endast upplåter medlemmarnas lägenheter på begränsad tid. Dessa föreningar kallas hyresföreningar. Detta köp och formen av ägande är inte att rekommendera då utnyttjandet av lägenheten som regel är begränsat i tiden. Det finns ett rättsfall vilket har uppmärksammats i Högsta domstolen (1995 11 10). I detta fall dömdes en fastighetsmäklare till böter eftersom han, som han trodde, sålt en ”bostadsrättslägenhet” i en HSB ansluten bostadsrättsförening. Senare visade sig denna lägenhet vara en hyresrättslägenhet.

##### **3.4.2.1 Bostadsaktiebolag**

I ett bostadsaktiebolag köps inte andelar i en ekonomisk förening som ovan, utan här köper man in sig i ett aktiebolag. I och med köp av aktier fås nyttjanderätt till en lägenhet. Hela verksamheten styrs av aktiebolagslagen och denna är till skillnad från bostadsrättslagen inte anpassad efter boendefrågor. I situationer som denna är det bolagsordningen som påverkar hur väl anpassat bolaget är till boendefrågor.

##### **3.4.2.2 Andelshus med lagfart – ideell andel**

Denna form av ägande innebär att man köper en del av fastigheten, dvs. fast egendom med lagfart. Kostnaden för lagfart, dvs. stämpelskatten utgör 1,5 procent av köpeskillingen. Genom detta andelsköp i fastigheten erhålls nyttjanderätt till en lägenhet och innehavet beskattas som en näringsfastighet. Detta innebär att delägaren beskattas i förhållande till fastighetens intäkter och utgifter. De olika andelsägarna har även

skyldighet att betala löpande beskattning för förmånen att inneha och nyttja en lägenhet i fastigheten.

Förmånsbeskattningen beräknas efter vad som är skillnaden mellan det som betalas till den gemensamma fastighetens drift och vad som är bruksvärdeshyran för motsvarande lägenhet. Ur beskattningssynpunkt betraktas de ideella andelsföreningarna som ”oäkta bostadsföreningar” (se kapitel 4.3).

I praktiken är det svårt att belåna denna typ av lägenheter eftersom belåningar endast kan göras genom den gemensamt ägda fastigheten dvs. genom pantbrev i fastigheten. Detta kräver att samtliga delägare i fastigheten skriver på, vilket i sin tur gör en belåning omöjligt i praktiken. Belåning av varje andel är mycket riskfyllt eftersom delägarna blir solidariskt betalningsansvariga för varandra. Om en delägare går i personlig konkurs måste övriga delägare svara för dennes åtaganden och skulder avseende fastigheten.

### **3.4.2.3 Handelsbolag**

Det bildades en del handelsbolag fram till början av 1980-talet i syfte att ge ägarna till handelsbolagen bostäder på ett skattemässigt fördelaktigt sätt. Genom handelsbolaget kunde delägarna göra underskottsavdrag i den egna deklarationen vid bland annat renoveringar av dessa fastigheter. Idag är dessa skattefördelar borta vilket har gjort denna form av ägande mycket ovanlig.

### **3.4.3 Ägarlägenheter – köp av lägenhet med lagfart**

Denna form av upplåtelse finns inte idag, men under de senaste tio åren har den diskuterats livligt. Den kallas även för tre dimensionell fastighetsindelning. Tanken är att man ska kunna köpa sin lägenhet med lagfart till denna samt att man köper en del i fastigheten. Till skillnad från bostadsrätt kommer lägenheten då utgöra fast egendom. Detta innebär att man delar upp den gemensamma fastigheten i olika delar där varje ägare ansvarar ekonomiskt för enbart sin del. Delägarna ansvarar som i en bostadsrättsförening tillsammans för fastighetens skötsel och underhåll.

#### **3.4.3.1 Belåning och uthyrning**

Ett köp av en ägarlägenhet kan jämföras med ett köp av ett radhus. En av fördelarna med denna upplåtelseform är att det redan finns en registermyndighet, dvs. tingsrätten, som handlägger lagfartsärenden för fastigheter.

En annan fördel är att ägaren till lägenheten kan fritt hyra ut sin lägenhet i andra hand, utan att behöva ta hänsyn till vad hyresvärden har att säga. Detta eftersom han själv är ”hyresvärd”.

## **4 Bostadsrättsföreningar**

### **4.1 Vad är en bostadsrättsförening?**

En bostadsrättsförening är en särskild typ av en kooperativ ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens ägda fastighet upplåta lägenheter med bostadsrätt, som är en nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen måste ha minst tre medlemmar samt vara registrerad hos Patent- och registreringsverket (PRV). Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Medlem som innehar en bostadsrätt i en bostadsrättsförening, bostadsrättshavare, utövar i föreningens inflytande över samtliga beslut som fattas.

Det är enbart bostadsrättsföreningen som får upplåta bostadsrätter i fastigheten. Dock behöver inte alla lägenheter upplåtas med bostadsrätt, utan kan uthyras av föreningen. Tre lägenheter är däremot det minsta som måste upplåtas med bostadsrätt.

Ibland kan bostadsrättsföreningarna vara medlemmar av en annan ekonomisk förening till exempel SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum), HSB (Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening) eller Riksbyggen.

### **4.2 Bostadsrättsföreningens uppbyggnad**

I en bostadsrättsförening är det meningen att alla boende i det gemensamma huset ska vara med och påverka verksamheten. Som medlem är det först och främst på årsstämman/årsmötet som det går att vara med och påverka.

#### **4.2.1 Föreningsstämman**

Föreningsstämman sker varje år och till denna kallas medlemmarna av styrelsen. Samtidigt som kallelsen till medlemmarna går ut skickas det också ut en presentation av föregående års bokslut samt budgeten för kommande år. För att som enskild bostadsrättsmedlem ha möjlighet att påverka och förändra i föreningen måste en motion lämnas in i god tid innan kallelsen till föreningsstämman. Detta eftersom motionen skall finnas med i kallelsen, och denna skall sändas ut senast två veckor och tidigast fyra veckor innan årsstämman.

#### 4.2.1.1 Vad beslutas på stämman?

Dessa frågor behandlas och beslutas det om på årsstämman.<sup>2</sup>

- ✓ *Förvaltningsberättelse och årsredovisning*
- ✓ *Ansvarsfrihet för styrelse och revisorer*
- ✓ *Val av ny styrelse och revisor*
- ✓ *Ändring av insatser och årsavgifter* – detta innebär att alla medlemmar skall höja avgifterna och på grund av någon anledning skall betala in mer pengar till föreningen. Dessutom kan även andra frågor behandlas.
- ✓ *Ombyggnad av fastigheten* – detta gäller i första hand vid större ombyggnader och reparationer. I de fall det gäller mindre reparationsåtgärder kan styrelsen på egen hand besluta om detta.
- ✓ *Ändring av stadgar*

#### 4.2.1.2 Röstning

Varje bostadsrättsmedlem har en röst, men det kan bara vara en röst per lägenhet trots att denna kanske ägs av mer än en person. Innan varje beslut på årsstämman sker en omröstning, och som regel kan stämman fatta enkla majoritetsbeslut. Om det rör sig om mer viktiga frågor krävs det däremot 2/3 majoritet. Detta kan vara frågor som rör ändringar av medlemmarnas insatser, ändringar av stadgar eller ombyggnader som kommer att innebära ingrepp i lägenheterna. I stadgarna som föreningen har står det vilka typer av beslut som kräver enkel majoritet, 2/3 majoritet samt att vissa kräver ett enhälligt beslut. Om en medlem inte kan vara närvarande vid årsstämman kan denne rösta genom ett ombud med fullmakt. Om det skulle vara så att det blir lika delar röster på de olika alternativen har styrelseordföranden utslagsröst på stämman. Varje stämman skall protokollföras enligt lagen om ekonomiska föreningar och detta protokoll skall vara tillgängligt för alla medlemmar senast tre veckor efter det att stämman har ägt rum.

#### 4.2.2 Styrelsen

Ordförande och två styrelseledamöter utgör tillsammans styrelsen. Denna kan även bestå av fler personer men två är den minsta uppsättning som måste finnas. Styrelsen har som uppgift att se till att föreningens angelägenheter sköts samt att verkställa stämmans beslut. Vilka beslut som styrelsen har rätt att besluta i står i stadgarna. För det mesta har styrelsen rätt att fatta relativt omfattande och kostnadskrävande beslut som exempelvis byte av avloppsstammar. Det skulle vara praktiskt olägligt om beslut om bland annat reparationer som denna endast kunde fattas vid årsstämman eftersom den endast träffas

---

<sup>2</sup> Lundén och Svensson, 2001

en gång om året. Trots att styrelsen har rätt att fatta beslut som detta brukar ett årsmötesbeslut oftast äga rum innan beslutet tas.

Alla styrelsemöten måste protokollföras men dessa protokoll är endast tillgängliga för styrelsens medlemmar samt för revisorerna.

### **4.2.3 Revisorn**

Revisorn utses av medlemmarna och har troligen den mest ansvarsfulla rollen av alla i bostadsrättsföreningen. Han skall i första hand vara den som granskar styrelsens ekonomiska förvaltning av fastigheten. Det finns två alternativ vad det gäller val av revisorpost. Denne kan vara extern eller intern, med extern menas att revisorn ej är medlem i föreningen. Detta kan vara mycket positivt eftersom han då inte är beroende av verksamheten och kan påverkas av dennas utveckling personligt. Styrelsens årsredovisning granskas av revisorn, och revisorn garanterar, genom att sätta sin namnteckning på denna, att föreningens räkenskaper är riktiga och har vettiga ekonomiska grunder. Vid köp av en bostadsrätt är det därför mycket viktigt att kontrollera att det finns en revisionsberättelse.

#### **4.2.3.1 Teknisk förvaltning**

Revisorn har även till uppgift att granska den tekniska förvaltningen av fastigheten, dvs. han skall gå runt och inspektera huset för att se om det sköts på ett tillfredsställande sätt.

Föreningens ekonomiska och juridiska ansvar ligger på styrelsen, men samma ansvar vilar även på revisorn. I mindre föreningar behöver inte revisorn, enligt lagen om ekonomiska föreningar, ha någon speciell behörighet. Auktoriserad revisor är dock ett måste då omsättningen två år i rad överstiger 1000 basbelopp (c:a 38 miljoner). Vid val av revisor kan det tänkas vara sunt att se till att revisorn har kunskaper inom ekonomi, fastighetsförvaltning, ett förnuftigt tänkande och bra allmänbildning.

### **4.2.4 Förvaltare**

De stora bostadsrättsföreningarna har för det mesta en egen vicevärd. Vicevärdens främsta uppgift är att tillgodose fastighetens dagliga tillsyn. Dennes uppgift är dessutom att registrera överlåtelse av bostadsrätter och att ta ut eventuella avgifter för detta.

### **4.2.5 Förvaltning**

Innan ett bostadsrättsköp ska genomföras kan det vara till fördel att reda ut hur och vem som skall sköta den praktiska och ekonomiska förvaltningen av fastigheten och dess tillgångar. Bostadsrättsföreningarna ordnar ofta förvaltningen genom att själva sköta den praktiska förvaltningen, medan den ekonomiska förvaltningen (bokföring mm) förläggas på ett utomstående förvaltningsföretag.



### **4.3 Äkta eller oäkta bostadsförening**

Ett företag vars verksamhet består i att tillhandahålla bostäder i dess fastighet är ett bostadsföretag. Skattemässigt görs en skillnad mellan äkta och oäkta bostadsföretag. Det äkta bostadsföretaget schablonbeskattas medan oäkta bostadsföretag beskattas enligt de vanliga skattereglerna för näringsfastighet. Om verksamheten ses som äkta eller oäkta tittar man på vid årets slut.

Till äkta bostadsföretag räknas ekonomiska föreningar som t ex bostadsrättsföreningar och aktiebolag vars verksamhet huvudsakligen (minst 60 %) består av att för föreningens medlemmar eller bolagets delägare upplåta bostäder i fastighet som ägs av föreningen eller bolaget. Denna regel brukar kallas för 40/60-regeln. Ekonomiska föreningar eller aktiebolag som till övervägande del (minst 90 %) består i att tillhandahålla medlemmarna/delägarna garage eller liknande gemensam anordning för deras privata bruk räknas som äkta bostadsföretag. De flesta äkta bostadsföretag betalar endast fastighetsskatt och skatt på ränteintäkter. I vissa fall betalar föreningen även inkomstskatt. Fastighetsskatten beräknas med utgångspunkt i fastighetens taxeringsvärde. Inkomstskatten beräknas utifrån en schablondel av fastighetens taxeringsvärde samt resultatet från eventuell sidoverksamhet, som t ex ränteintäkter och räntekostnader på fastighetens lån.

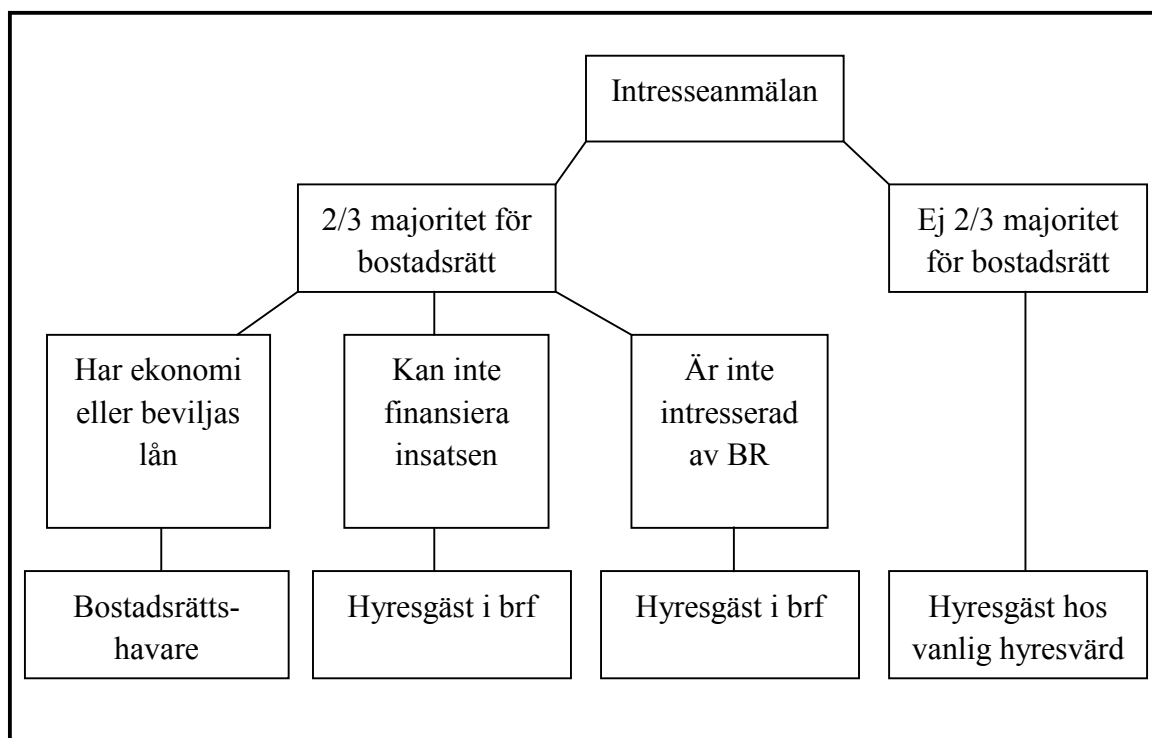
Till oäkta bostadsföretag räknas alla bostadsföretag som inte uppfyller kraven för att räknas som äkta bostadsföretag. Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag skall i princip enligt RSV utdelningsbeskattas för skillnaden mellan den avgift han betalar för sin lägenhet och den marknadsmässiga hyran för lägenheten. När bostadsrättshavaren säljer sin lägenhet deklarerar det som en försäljning av aktier eller en andel i ekonomisk förening eller handelsbolag.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Melz och Victorin, 1996

## 5 Ombildningsprocessen steg för steg

Initiativet till en ombildning kan ske genom att värden på egen hand erbjuder hyresgästerna att köpa fastigheten, men det kan lika väl vara hyresgästerna som kommer med ett förslag till värden. Om värden funderar på att sälja så brukar denne för det mesta fundera på att sälja till en annan fastighetsägare. Hyresgästerna har förköpsrätt i de fall det då redan finns en bostadsrättsförening i huset som har lämnat in en giltig intresseanmälan som är registrerad hos tingsrätten. Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt vänder sig de flesta bostadsrättsföreningar till ett företag, som med sin kompetens och erfarenhet hjälper föreningen från start till mål. Många av de företag som idag finns på marknaden, t ex Isaksson & Partners, SBC och Forum, arbetar efter en princip som innebär att kostnaden för ombildningen inte tas ut om ombildningen av någon anledning inte genomförs, s.k. renodlat incitamentsavtal. Ombildning kan naturligtvis göras av föreningen direkt, utan något utomstående företag, men det är av erfarenhet från tidigare fall inget att rekommendera.



**Figur A** Beslutsprocessen – olika alternativ för hyresgästen

## **5.1 Utredningsmomentet**

### **5.1.1 Inhämta information från fastighetsägaren/mäklaren**

Den information som är viktig för att kunna genomföra en ombildning är bl.a. hyresdebiteringslistor, lokalhyresavtal, driftkostadsuppgifter, ritningar, information om nyrenoveringar, tomträttsavgälder mm.

### **5.1.2 Förhandla om köpet/villkoren (prel.)**

För att veta om ett förvärv av fastigheten kan vara aktuellt förhandlas det eventuella priset fram med fastighetsägaren. Man diskuterar även om garantier, renoveringar, besiktningar och tillträden. Redan vid detta stadiet är det en god idé att börja förhandla med banker, försäkringsbolag och fastighetsförvaltare å föreningens vägnar. Förhandla om villkor inför ett köp är komplicerat, men det finns ett flertal kompetenta och erfarna aktörer på marknaden, som man kan vända sig till.

### **5.1.3 Samla hyresgästerna till husmöte**

Berörda hyresgäster samlas till ett informationsmöte i ett så tidigt skede som möjligt. På detta husmöte kan t ex diskuteras fastighetens framtid och vilka förväntningar och eventuella farhågor som finns. Dessutom är det viktigt att alla hyresgäster får information om vad en bostadsrättsförening är och vad en ombildning skulle innebära för den aktuella fastigheten.

### **5.1.4 Upprätta kalkyler och bedöma fastighetens värde**

När all nödvändig information finns tillhands görs på styrelsens begäran boendekostnadskalkyler utifrån det visade intresset bland hyresgästerna. Kalkyler upprättas och andelstalen för fastigheten beräknas. För att bestämma fastighetens värde som hyreshus görs dels en ortsprisanalys och dels en kassaflödesanalys. Denna värdering görs främst för att se vad andra intressenter på marknaden troligen skulle betala för fastigheten.

## **5.2 Ombildningsmomentet**

### **5.2.1 Bildande och registrering av bostadsrättsföreningen**

Att bilda en bostadsrättsförening är i regel det första steget i ombildningsmomentet. Ett utmärkt tillfälle att bilda föreningen är i samband med ovanstående husmöte. Ju tidigare förberedelserna kommer igång desto bättre förberedda är alla den dag då huset ska säljas. En styrelse utses och denna skall bestå av minst tre styrelseledamöter och en revisor. Föreningen skall även anta stadgar och ett föreningsnamn skall bestämmas. För att bostadsrättsföreningen skall bli registrerad skickas ansökningar om detta in till Patent- och registreringsverket (PRV) och registreringsavgiften betalas. Det är mycket viktigt att alla är med och diskuterar framtiden och alla förväntningar och farhågor som eventuellt kan finnas. Detta förebygger besvikelser och irritation i framtiden. Alla boende måste ha klart för sig vad en bostadsrättsförening är och vad en ombildning kan innebära för huset för att kunna ta ett riktigt beslut senare utan att bli besvikna.

### **5.2.2 Intresseanmälan för hembud till IM**

När bostadsrättsföreningen är registrerad skall en intresseanmälan om att föreningen vill köpa fastigheten skickas in till inskrivningsmyndigheten (IM). För att inskrivningsmyndigheten skall godkänna anmälan måste styrelsen intyga att minst två tredjedelar av hyresgästerna anmält att de är intresserade av att bostadsrättsföreningen skall bli fastighetsägare. Alla förstahandskontrakt räknas, både de som hyr lägenheter och de som hyr lokaler.

När intresseanmälan blivit godkänd måste fastighetsägaren erbjuda bostadsrättsföreningen att köpa fastigheten till samma villkor som han ger en utomstående köpare, detta kallas hembud. Intresseanmälan är giltig i två år, därefter måste den förnyas. Intyg från två tredjedelar måste ske även då.

### **5.2.3 Preliminär boendekostnads kalkyl för bostadsrätterna**

De första kalkylerna upprättas då priset på fastigheten är preliminär bestämt. Detta görs för att visa vad det skulle kosta för varje hyresgäst att köpa sin lägenhet med bostadsrätt. Eftersom det ännu inte är klart hur många av hyresgästerna som är intresserade av ombildning blir den första kalkylen mycket preliminär. Vid en ombildning ansluter sig för det mesta ungefär 80 % av hyresgästerna.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Björn Isaksson, Isaksson & Partners AB

#### **5.2.4 Informationsmöte med hyresgästerna samt mottagande av prel. svar**

För att ge en förståelse om vad som sker informeras hyresgästerna allmänt om bostadsrätter och ombildningar på ett informationsmöte. Under detta möte presenteras och förklaras även boendekostnadskalkylerna.

Efter att medlemmarna har fått den första preliminära kalkylen delas ett svarskuvert ut i vilket de skickar in sina intresseanmälningar.

#### **5.2.5 Teknisk beskrivning**

En teknisk besiktning måste göras enligt lag, detta för att få reda på fastighetens skick och eventuella renoveringsbehov. Till detta anlitas för det mesta ett besiktningsföretag eller en byggkonsult. Efter denna tekniska besiktning upprättas en beskrivning av fastigheten, en s.k. fastighetsbeskrivning som skall innehålla följande:<sup>5</sup>

- ✓ Fastighetens beteckning.
- ✓ Tomtareal.
- ✓ Byggnadernas antal och användningssätt samt en kortfattad byggnadsbeskrivning.
- ✓ Beskrivning av fastighetens placering i förhållande till övriga fastigheter, om föreningen innehar fler fastigheter.
- ✓ Antal lägenheter, uppdelat på bostadslägenheter och övriga lokaler.
- ✓ Kända servitut, gemensamma anordningar och skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning, GA, t ex sophus.
- ✓ Underhållsbehov och erforderliga till- och ombyggnader.

#### **5.2.6 Boendekostnadskalkyl för bostadsrätterna**

Efter att besiktningsmannen har gett sitt omdöme och alla intresseanmälningar inkommit gör en definitiv kalkyl.

#### **5.2.7 Informationsmöte med hyresgästerna samt mottagande av bindande svar**

För att kunna redovisa den definitiva kalkylen hålls ett informationsmöte. De boende får också ta del i hur långt ombildningen har kommit och vad som kommer att hända i fortsättningen. Efter det att medlemmarna har tagit del av den definitiva kalkylen delas det ut nya svarsblanketter på vilka medlemmarna skall lämna sitt definitiva svar.

#### **5.2.8 Ekonomisk plan**

Innan en bostadsrättsförening börjar upplåta lägenheter med bostadsrätt skall föreningen upprätta en ekonomisk plan. Detta kan göras då priset på fastigheten är bestämt.

---

<sup>5</sup> Lundén och Svensson, 2001

Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan skall innehålla de upplysningar som anses nödvändiga för att bedöma föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är i första hand till för att de blivande bostadsrättshavarna ska kunna avgöra om de är intresserade att gå in i föreningen eller inte, genom att varje lägenhets insats och månadsavgift samt eventuella reparationskostnader skall framgå.

Dessutom har även leverantörer, banker och andra långgivare ett stort intresse av planen. För att föreningen skall få upplåta lägenheterna till medlemmarna är den ekonomiska planen ett villkor.

Planen skall registreras hos Patent- och registreringsverket (PRV) i Sundsvall. Samtliga styrelseledamöter skall underteckna två exemplar som skall skickas i till PRV. Som bilaga till den ekonomiska planen måste även ett intyg om att planen är korrekt skickas in. Intyget undertecknas av två opartiska personer som är godkända av Boverket, dessa kan också lämna allmänna råd om hur den ekonomiska planen skall utformas.

Enligt bostadsrättsförordningen 1-8 §§ skall den ekonomiska planen innehålla följande:<sup>6</sup>

- ✓ Bostadsrättsföreningens firma (namn) och organisationsnummer.
- ✓ Beskrivning av fastigheten.
- ✓ Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.
- ✓ Kostnad för föreningens fastighet.
- ✓ Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.
- ✓ Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.
- ✓ Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4-6 (finansieringsplan).
- ✓ Föreningens löpande kostnader och intäkter.
- ✓ Driftkostnader som bostadsrättshavarna skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Observeras bör dock att om preliminära uppgifter finns med i den ekonomiska planen skall detta klart framgå.

#### **5.2.8.1 Finansieringsplanen**

För att kunna genomföra köpet av fastigheten måste föreningen ordna lån. Även de enskilda medlemmarnas privata lån upphandlas kollektivt.

För det mesta är bankerna mycket villiga att låna ut pengar vid ombildningar. Detta beror till stor del på att de har en bra säkerhet eftersom risken är spridd på de olika bostadsrätterna och dess bostadsrättshavarna, samt att de har bra panter i själva

---

<sup>6</sup>Lundén och Svensson, 2001

fastigheten. Redan under det första året sker oftast en besparing som överstiger det eventuella arvodet, vilket tagits ut av det företag som haft hand om ombildningen.

Uppgifter om finansiering av föreningens kostnader enligt 4-6 §§ bostadsrättsförordningen, finansieringsplanen, skall innehålla följande:<sup>7</sup>

- ✓ Lånebelopp och lånevillkor.
- ✓ De närmaste tre årens amorteringsplan för föreningen.
- ✓ Insatser och upplåtelseavgifter, i de fall beslut tagits om detta, uppdelade på de olika bostadsrätterna. Det är till stor fördel om det klart framgår vilken andel varje lägenhet representerar för insatsberäkningen.
- ✓ Eventuella andra finansieringsposter.

### **5.2.9 Extra föreningsstämma med beslut om köp**

Det definitiva beslutet om köpet tas vid den extra föreningsstämman. För att bostadsrättsföreningen skall få köpa sin fastighet krävs att minst två tredjedelar av medlemmarna i föreningen röstar ja till att föreningen skall köpa fastigheten på denna extra föreningsstämma, enligt 9 kap 19 § bostadsrättslagen. Det är på denna stämma mycket viktigt att allt går riktigt till och att protokoll skrivs. Detta eftersom allt kommer granskas av inskrivningsmyndigheten då föreningen skall registrera sig som den nya ägaren till fastigheten.

## **5.3 Överlåtelsemomentet**

### **5.3.1 Registrering av ekonomisk plan**

Det första steget i överlåtelsemomentet är att registrera den ekonomiska planen vid Patent- och registreringsverket, som är ett formkrav för att få upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

### **5.3.2 Upprätta och förhandla fram köpekontrakt**

I överlåtelsemomentet upprättas köpekontraktet mellan fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen. I köpekontraktet skall klart framgå pris, tillträde, garantier och eventuella friskrivningar samt andra villkor.

### **5.3.3 Upprätta upplåtelsehandlingar till bostadsrättsinnehavarna**

Föreningen upplåter lägenheterna med bostadsrätt vid köpet. Upplåtelsehandlingar skall därför upprättas till var och en, vilka är bostadsrättshavarnas bostadsrättsbevis och kvitto på att de har betalat sin insats och äger bostadsrätten. Det är varje

---

<sup>7</sup> Lundén och Svensson, 2001

bostadsrättsförenings skyldighet att föra medlems- och lägenhetsförteckning. Föreningens största ansvar är att se till och kontrollera att varje bostadsrätt inte pantsätts flera gånger av olika långivare. För det mesta får förvaltaren detta uppdrag av föreningen.

## **5.4 Upplåtelsemomentet**

### **5.4.1 Ansöka om kommunal förköpsprövning**

När man säljer fast egendom kan kommunen utöva sin kommunala förköpsrätt, vilket innebär att kommunen träder in i köparens ställe. Förköpsprövningen kan anses vara en formsak, eftersom kommunala förköp är mycket ovanliga och kan endast ske då kommunen anses ha behov av fastigheten för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

### **5.4.2 Upprätta köpebrev, likvidavräkning, sköta tillträde, ansöka om lagfart mm**

Köpebrev och likvidavräkning granskas och skrivs på. Köpebrevet fungerar som ett kvitto för föreningen på att de har köpt fastigheten. Likvidavräkningen är till för att reglera betalning av bl.a. intäkter och kostnader som löper på den andra partens ägarperiod. Föreningen skall ansöka om lagfart, hos inskrivningsmyndigheten, för fastigheten dvs. en registrering av att bostadsrättsföreningen är ägare till fastigheten.

### **5.4.3 Inhämta offerter för försäkring av fastigheten**

För att välja det bästa försäkringsalternativet måste olika offerter inhämtas från de olika försäkringsbolagen. Därefter kan en utvärdering av dessa ske och det bästa alternativet väljas. Detta eftersom fastigheten på tillträdesdagen bör vara fullvärdesförsäkrad.

### **5.4.4 Starta en fungerande fastighetsförvaltning**

Nu har föreningen allt ansvar för att fastigheten drivs och sköts. Om man vill kan medlemmarna stå för en del av skötseln själva, eller så kan en utomstående fastighetsskötare anlitas. I början är det att rekommendera att ett förvaltningsbolag sköter hela förvaltningen. Efterhand kan sedan föreningen bestämma hur mycket service de behöver. Ansvaret för underhållet är delat eftersom föreningen sköter det yttre underhållet och varje bostadsrättshavare sköter det inre, dvs. i sin egna lägenhet.



## 6 Vanliga problem och frågor vid ombildning

### Händer det något om man inte vill köpa sin lägenhet?

I de fall någon inte vill eller kan köpa sin lägenhet fortsätter denne att vara hyresgäst fast nu med föreningen som hyresvärd. Föreningens ansvar är det samma som för den tidigare värden, och när hyresgästen flyttar skall lägenheten säljas på den öppna marknaden som bostadsrätt. Om det skulle vara så att hyresgästen senare ångrar sig och vill köpa sin lägenhet så har denne rätt till det, men detta måste ske senast ett år efter det att första erbjudandet lagts fram. Det ursprungliga priset gäller det första halvåret med tillägg för eventuell ränta, det senare halvåret gäller det pris som föreningen och köparen kommer överens om.

### Betalar bostadsrättshavare hyra?

Som bostadsrättshavare betalar man ingen hyra, men en årsavgift betalas in varje månad till föreningen vilken skall täcka kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, lån mm. Utöver denna avgift tillkommer avbetalningar på de egna lån som kan tänkas finnas.

### Hur fördelas köpeskillingen vid ombildningen?

Köpeskillingen delas upp i två delar då bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten. En del som föreningen finansierar genom ett lån och en del som finansieras genom att medlemmarna betalar en insats. Som säkerhet för föreningens lån ställs fastigheten och som säkerhet för en medlems insats pantsätts lägenheten. Bostadsrättsföreningen brukar i regel låna mellan 30 och 40 % av förvärvskostnaden, resterande del täcks av medlemmarnas insatser.

### Ökar eller minskar boendekostnaderna med bostadsrätt?

Svårt att ge något generellt svar, men på långsikt minskar boendekostnaderna även om det förekommer att kostnaderna blir något högre till en början. Bostadsrättsföreningen har ju möjlighet att själva sänka kostnaderna genom att sköta stora delar av fastigheten själva osv. Med tiden minskar även kostnaderna eftersom lånekostnaderna för såväl fastigheten som den egna insatsen sjunker. I och med avbetalningar på lånen bygger föreningen även upp ett eget kapital.

## 7 Lönsamhet och värdeförändring

Möjligheten att göra en kapitalvinst är en av de största drivkrafterna och anledningarna till varför de boende kan tänka sig en ombildning till bostadsrätt. Om en försäljning av bostadsrätten skulle ske i framtiden och köpeskillingen överstiger insatsens storlek uppstår en realisationsvinst.

Vid en ombildning kommer de boende på grund av insatsen ta en ekonomisk risk då de förvärvar sina lägenheter. Finansieringen kan lösas av den enskilda bostadsrättshavaren på olika sätt, insatsen kan bekostas med eget eller lånat kapital.

Marknaden för bostadsrätter finner man främst i attraktiva områden till följd av brist på hyreslägenheter. En övergång från hyresrätt till bostadsrätt innebär ett byte av upplåtelseform, från en som är prisreglerad till en annan i vilken priset beror på marknaden. Vid ombildning till bostadsrätter värderas och säljs fastigheterna som förvaltningsfastigheter. Marknadsvärdet på en sådan fastighet baseras på bl.a. framtida hyresintäkter vilka är reglerade enligt bruksvärdessystemet. Detta innebär att priset blir lägre än vad det hade blivit med marknadsanpassade hyror på en oreglerad hyresmarknad. I vissa områden bland annat i Stockholms och Göteborgs innerstäder är marknadsvärdet för ett hyreshus lägre än det sammanlagda värdet på bostadsrätterna. Detta gör att vid en ombildning till bostadsrätter kommer de boende erlagga insatser vilka blir lägre än det pris bostadsrätten är värd på den öppna och oreglerade marknaden. Dock är det viktigt att beakta att fastigheten i sig inte stiger i värde, utan endast varje enskild lägenhet.

För att ett stort intresse skall finnas för ombildning är det viktigt att skillnaden mellan insatsen och det framtida försäljningspriset inte är för litet. Ju större skillnaden är desto större blir vinsten. Detta är en av anledningarna till att intresset för bostadsrätter är högt i innerstaden samt i andra attraktiva områden där betalningsviljan och priserna är höga. Konsekvensen av en ombildning i dessa områden, förutsatt att priserna på bostadsrätter inte sjunker drastiskt, är att en betydande kapitalvinst görs vid en eventuell försäljning. Kapitalvinsten uppstår i första hand på grund av det övertvärde som frigörs i bostadsrätten vid ombildningen.

Förutom i Stockholm och Göteborg finns goda möjligheter till ombildning i t ex Uppsala, Helsingborg och Malmö.

För fastighetsägare med hyresfastigheter i attraktiva områden, med ”brist” på hyresrätter, finns också anledning att sälja fastigheten till en bostadsrättsförening. Detta eftersom en bostadsrättsförening har möjlighet att betala 20 – 40 % mer för fastigheten i jämförelse med andra intressenter på marknaden, på grund av att hyresgästerna betalar från 50 % till 70 % av vad lägenheterna är värda som bostadsrätter.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Björn Isaksson, Isaksson & Partners AB

## 8 Intervjuer

### 8.1 Björn Isaksson, Isaksson & Partners AB

Björn Isaksson anser att den största fördelen med boendeformen hyresrätt är att man kan säga upp hyresrätten och därmed slippa risken för höjda räntor mm. På en ort med bostadsbrist finns dock inte denna fördel i praktiken. Den största nackdelen är att man saknar inflytande över sitt eget boende.

Största fördelen med boendeformen bostadsrätt är inflytandet över sitt boende samt de olika möjligheterna till sänkta boendekostnader och värdetillväxt. Den största nackdelen med bostadsrätter är risken för ökande boendekostnader och minskat värde vid sjunkande konjunktur.

Den värdeökning som uppstår vid ombildningen uppgår i Stockholm till mellan 50 och 100 %. Hyresfastigheten ökar naturligtvis inte i värde utan varje andel för sig ökar efter det att en ombildning genomförts. Detta kan påvisas via prisstatistik.

Vid ombildningsprocessen kan ett flertal problem uppstå. Björn Isaksson anser att det vanligaste problemet uppstår på grund av att det inte går att uppnå enighet bland de boende om den inbördes fördelningen av kostnaderna. Ett annat problem som kan uppstå är att det begärda priset är så högt att månadskostnaden kraftigt överstiger den hyra som den boende har som hyresgäst, men det är fortfarande en god affär vid en eventuell försäljning av bostadsrätten.

Andelen bostadsrätter (i såväl Stockholm som Göteborg) ökar relativt snabbt. Detta är en effekt av att byggandet av hyresrätter i stort sett stagnerat. Ett ökat byggande av hyresrätter, vilket torde erfordra en reformering av hyressystemet, skulle leda till en minskad efterfrågan på bostäder. Detta skulle leda till minskade bostadsrättspriser och därmed en mindre skillnad i värde mellan ett hyreshus och en bostadsrätt. Det senare är förklaringen till att andelen bostadsrätter snabbt ökar. Dessutom anser Björn Isaksson att en lämplig fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter i innerstaden på lång sikt bör vara ungefär 50/50.

Björn Isaksson anser att en eventuell 3-dimensionell fastighetsbildning<sup>9</sup> skulle vara positiv med tanke på den s.k. 40/60-regeln samt att de s.k. oäkta bostadsrättsföreningarna skulle sannolikt börja sälja av sitt/sina kommersiella våningsplan på marknaden eller till av medlemmarna bildade bolag för att erhålla en annan ägare och därmed bli äkta bostadsföretag. Övriga fördelar är att man skulle kunna få till stånd ett bostadsbyggande på ytor (bl.a. på byggnader) som idag inte kan bebyggas.

---

<sup>9</sup> se avsnitt 3.4.3 Ägarlägenhet – köp av lägenhet med lagfart

## **8.2 Anne Rosengren, SBC**

Anne Rosengren anser att boendeformen hyresrätt är exklusiv på det sättet att någon annan tar ansvar för skötsel, uthyrning, förvaltning mm. Hyresrätten har också fördelar under vissa perioder i livet som t ex under studietiden, när man är riktigt gammal eller vid tillfälligt boende på en ort. De största nackdelarna med hyresrätten som boendeform är att man inte kan påverka utformning, tapetval, köks- och badrumsstandard mm samt att gemenskapen med grannarna är ganska liten. Dessutom har man ingen möjlighet att påverka sin boendekostnad, utan detta beslutas helt av fastighetsägaren med insyn från t ex hyresgästföreningen

De största fördelarna med boendeformen bostadsrätt är att man själv kan påverka och planera sin boendekostnad. Utformningen av bostaden kan påverkas helt efter tycke och smak. Gemenskapen med grannarna ökar och möjlighet att tillsammans med dessa påverka fastighetens skick, förvaltning och ekonomi. Nackdelarna är främst att ett större gemensamt engagemang krävs, om det nu är negativt. Bostadsrättshavarna är själva ansvariga för skicket i deras bostadsrätt. Innehavare av en bostadsrätt kan inte bara säga upp sin bostad och flytta, utan måste själva sälja bostadsrätten. För att påverka och delta i förvaltning behöver man delta på stämmor mm, vilket kan vara tidskrävande.

Fastighetens värde ökar inte efter en ombildning. Däremot ökar de samlade bostadsrätternas värde, i centrala lägen där bostadsbristen är stor. Enligt Anne Rosengren finns det ingen generell värdeökning, utan det är helt beroende på tillgång och efterfrågan, läge, lägenheternas skick, storlek, sammansättning, utseende, charm mm. En hyresfastighet är enkelt att räkna avkastning på, men bostadsrätter är en helt annan sak.

De vanligaste problemen som kan uppstå vid en ombildningsprocess finns inget generellt svar på, utan varje fastighet är lika unik som de människor som bor där anser Anne Rosengren. Men vanliga frågeställningar är räntekänslighet, grundförhållanden, om det är eftersatt underhåll, unga respektive gamla som har svårt att låna samt för mycket lokaler/kontor.

Andelen bostadsrätter (i såväl Stockholm som Göteborg) ökar relativt snabbt. Enligt Anne Rosengren har detta många skäl. Nyproduktion är svårt att göra på annat sätt än bostadsrätt i attraktiva områden, på grund av att produktionskostnaden inte kan täckas av den reglerade hyresrättens intäkter. Ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt blir allt vanligare. Människor vill "äga" sin bostad, vill påverka sina boendekostnader och betala en del till sig "själv" istället för till en hyresvärd. Ett annat av skälen är ökad kunskap om bostadsrätter (t ex ingen pratar om insatslägenhet längre). Denna kunskap ger en större marknad. Internationellt har de flesta större städer än större andel "ägda" bostäder. Hyresrätten måste moderniseras för att få större andel, t ex olika standard, andra hyressättningar och större lönsamhet i byggandet av hyresrätter. Anne Rosengren önska att vi fick fler upplåtelseformer, gärna ägarlägenheter men även andra former.

Idag är det lite torftigt med bara två boendeformer. Tittar man på städer som har en större andel bostadsrätter som t ex Uppsala (ca 48 %) så tillkommer det inte så många nya bostadsrätter, så kanske är det rätt nivå? Marknaden visar det. Anne Rosengren ser på många sätt positivt på förslaget om en eventuell 3-dimensionell fastighetsbildning.

När det gäller skattelagstiftningen är det bara en fördel. Tänk även på alla de fastigheter som går att utveckla och där man kan bygga till, i en ny ägarform. Det skulle öka bostadsandelen i de städer som har det svårt med förtätningsprojekt. Dessutom skulle möjligheten till att bygga på höjden och göra om gamla kontorsytor bli betydligt lättare.

### **8.3 Elisabeth Lönngren, Hyresgästföreningen**

Elisabeth Lönngren anser att boendeformen hyresrätt har många fördelar som t ex flexibel boendeform, lätt att flytta och byta bostad och inga kapitalinvesteringar behövs. Därmed en möjlig boendeform för alla befolkningsgrupper. En boendeform som vänder sig till alla och inte är segregrande. Dessutom är det en trygg boendeform i form av besittningsskyddet samt ger inflytande vid hyressättning, genom hyreslagen. Nackdelarna med boendeformen hyresrätt är att hyresgästen blir beroende av en bra fastighetsägare. Det är besvärligt att komma tillrätta med en oseriös fastighetsägare, på grund av de trubbiga laginstrumenten. Genom en alltmer ökande ombildning till bostadsrätter blir det uppenbart att boendeformen är villkorad, om tillräckligt många av dina grannar eller din fastighetsägare vill ändra boendeform, försämras förutsättningarna för att långsiktigt välja hyresrätten som boendeform.

Som fördel med bostadsrätten nämner Elisabeth Lönngren att bostadsrätter kan vara en bra kapitalinvestering samtidigt som ett boende. Den som kan betala kan betala sig till områden man vill bo i. Bostadsrättens nackdel är enligt Elisabeth Lönngren att det kan uppstå en risk för att det inte finns tillräcklig kompetens bland grannar och därmed i styrelsen för att driva och äga en fastighet.

Motsättningar mellan hyresgäster som är för respektive emot en ombildning är ett av många problem som kan uppstå vid ombildningsprocessen, enligt Elisabeth Lönngren. Oetiska metoder för att övertala osäkra grannar är inte heller ovanligt. Glädjekalkyler används för att öka andelen som vill ombilda, när sen en ombildning skall ske får inte alla lån vilket gör underlaget mindre än det ursprungskalkylerna byggt på. För att få så god och stabil ekonomi som möjligt eftersträvas så få kvarvarande hyresgäster som möjligt, hyresgästerna blir då ett problem. Likaså lokalhyresgästerna som är störande eller som betalar mindre än möjlig lokalhyra, som t ex daghem och gruppboende.

Andelen bostadsrätter (i såväl Stockholm som Göteborg) ökar relativt snabbt vilket beror på en generell bostadsbrist och en möjlighet att kapitalisera hyresfastigheter. En möjlighet för den enskilde att kapitalisera sitt boende som är svår att motstå för den som kan. Elisabeth Lönngren anser att en bostadspolitisk ideologisk omsvängning från individuellt till gemensamt samhällsättagande, exempelvis en starkare allmännytta, skulle öka andelen hyresrätter.

Hur stor andel bostadsrätter som är lämplig i innerstaden på lång sikt är svårt att exakt svara på i procent. Blandade upplåtelseformer är ur många aspekter bra. Det måste vara möjligt för olika samhällsgrupper att bo i hela staden. Hyresrätten, ett boende för vanligt folk och som är en billig boendeform, gynnar utbildningssektorn, näringsliv, arbetskraftsförsörjning inom omsorgsyren och andra nyckelgrupper för ett fungerande samhälle. Dessa grupper skall också kunna bo överallt för ett hållbart samhälle, enligt Elisabeth Lönngrén.

#### **8.4 Sammanställning**

Hyresrätten har ett flertal fördelar, främst är det ett förhållandevis billigt boende där man slipper ta något större ansvar. Något kapital av betydande storlek är inte nödvändigt för denna upplåtelseform. Nackdelarna är att man har ett obetydligt inflytande över sitt boende och är beroende av hyresvärden.

Bostadsrättens fördelar är att man innehar sitt boende med äganderätt som ger ett större ansvar och inflytande, vilket anses viktigt och positivt. Möjligheten till sänkta boendekostnader och en eventuell värdeökning är också en viktig faktor till bostadsrättens fördel. Bostadsrättens baksidor är att det kräver mer av medlemmarna eftersom det t ex inte bara är att säga upp sin bostad utan man måste själv sälja sin lägenhet. Detta medför dessutom en risk för att konjunkturen sjunker och det sker en värdeminskning av bostadsrätten. Slutligen kräver det också mycket av grannarna, som t ex tid, vilja och kompetens för att kunna driva bostadsrättsföreningen på ett bra sätt.

Både Björn Isaksson och Anne Rosengren är överens om att det sker en värde ökning efter att en fastighet ombildats till bostadsrätter. Fastigheten värde i sig ökar inte efter en ombildning, däremot ökar de samlade bostadsrätternas värde i centrala lägen där bostadsbristen är stor.

Att det kan uppstå problem vid en ombildningsprocess är samtliga intervjupersoner eniga om. Motsättningar mellan grannar som är för respektive emot en ombildning kan uppstå, enligt Elisabeth Lönngrén. Orolighet runt räntekänslighet och grundförhållanden för fastigheten är andra problem anser Anne Rosengren.

Andelen bostadsrätter (i såväl Stockholm som Göteborg) ökar relativt snabbt. Detta är en effekt av att byggandet av hyresrätter i stort sett stagnerat. Ett ökat byggande av hyresrätter, vilket torde erfordra en reformering av hyressystemet, skulle leda till en minskad efterfrågan på bostäder. Detta skulle leda till minskade bostadsrättspriser och därmed en mindre skillnad i värde mellan ett hyreshus och en bostadsrätt. Det senare är förklaringen till att andelen bostadsrätter snabbt ökar, enligt Björn Isaksson. En bostadspolitisk ideologisk omsvängning från gemensamt samhällsättagande till individuellt skulle öka andelen hyresrätter, anser Elisabeth Lönngrén. Enligt Anne Rosengren måste hyresrätten moderniseras för att få större andel, t ex olika standard, andra hyressättningar och större lönsamhet i byggandet av hyresrätter.

Andelen bostadsrätter kontra hyresrätter har samtliga intervjupersoner ansett svårt att exakt svara på, dock anser Björn Isaksson att 50/50 vore en lämplig fördelning. Anne Rosengren och Elisabeth Lönngren anser att det skulle vara positivt med fler upplåtelseformer.

Björn Isaksson och Anne Rosengren ser bara fördelar med en eventuell 3-dimensionell fastighetsindelning i Sverige.<sup>10</sup> Framförallt med tanke på skattelagstiftningen och den s.k. 40/60-regeln.

## **9 Slutsatser**

Vi har lagt märke till att hyran har en stor betydelse för om och i hur stor grad bostadsrättsföreningar bildas. Efterfrågan på bostadsrättsföreningar ökar och lönsamheten lika så, detta till stor del beroende på att nyproduktionen hålls nere på grund av allmännyttans hyresreglering.

Försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar har än så länge inte gett några stora konsekvenser. Bostadsbolagens försäljning av fastigheter i samband med antalet växande bostadsrättsföreningar kommer dock att så småningom resultera i att deras utbud av hyreslägenheter minskar betydligt och att de samtidigt har mindre chans att få tag på hyreslägenheter i innerstan. Detta medför en segregationsrisk då endast de betalningsstarka har råd att köpa lägenheter i innerstan medan de kapitalsvaga blir tvungna att bo i utkanterna och i de mindre attraktiva förorterna. Folk kommer alltså att bosätta sig i områden som motsvarar deras betalformåga.

Detta kan även ses från en annan vinkel. Om de som har råd köper lägenheter i innerstäderna kan detta ge en öppning till andrahandskontrakt för dem som inte vill köpa sina lägenheter. Detta arrangemang kan främja både andrahandshyresgästen och bostadsrättshavaren. Hyresgästen kan bo centralt utan att behöva köpa sin lägenhet samt att bostadsrättshavaren kan göra vinst i form av hyra.

### **9.1 Rekommendationer till fortsatt arbete**

Detta examensarbete har behandlat utbildningsprocessens olika moment. Men det finns en rad olika frågeställningar som vi stött på under arbetets gång, som vore ytterst intressant att fördjupa sig i.

För att skapa fler boendeformer med någon sorts äganderätt finns ett flertal alternativ utomlands. I England finns två system som vore intressanta att studera närmare. ”Right to Buy”, som innebär att hyresgäster har rätt att köpa sin lägenhet av allmännyttiga hyresvärdar. Systemet går ut på att hyresgästen betalar en köpeskilling som motsvarar marknadsvärdet med avdrag för rabatter beroende på hur länge hyresgästen har bott i lägenheten. I vissa fall kan denna rabatt uppgå ända till 60 %.

---

<sup>10</sup> se intervjuer med Björn Isaksson och Anne Rosengren

”Shared Ownership” är det andra systemet som ger hyresgästen möjlighet att förvärva 25, 50 eller 75 % av sin bostad och betalar hyra för återstående del. Finns möjlighet att införa dessa eller liknande system i Sverige?

Dessutom kan det även vara intressant att se vilka svenska städer som har en marknad för ombildning till bostadsrätter, utöver Stockholm, Göteborg, Uppsala, Helsingborg och Malmö.

Till sist finns det stora möjligheter om förslaget angående 3-dimensionell fastighetsbildning går igenom att studera möjligheterna till förtättningsprojekt i innerstäderna, utveckla byggnader genom om- och påbyggnad mm. Finns möjligheterna och kan man göra positiva förändringar för bostadsbristen på ett kostnadseffektivt sätt?



## 10 Referensförteckning

### Skriftliga källor

1. Carlén, A. & Enjin, C. (1998) *Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt 1960-1998*. Stockholm: KTH  
(Examensarbete / Institutionen för fastigheter och byggande, Avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi, KTH i Stockholm, 1998:20)
2. Isacson, P. (2000) *Bostadsrättsboken*. Stockholm: Svenska Förlaget AB
3. Lundén, B. & Svensson, U. (2001) *Bostadsrätt*, 6 uppl. Näsviken: Björn Lundén Information AB
4. Melz, P. & Victorin, A. (1996) *Bostadsrätt*, 3 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB
5. Nordell, Å. & Schönberg, A. (1994) *Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt – en bra affär för vem?* Stockholm: KTH  
(Examensarbete / Institutionen för fastigheter och byggande, Avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi, KTH i Stockholm, 1994:352)
6. SFS 1991:614, *Bostadsrättslagen*.  
(Svensk författarsamling)
7. SFS 1982:352, *Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt*.  
(Svensk författarsamling)
8. SFS 1991:630, *Bostadsrättsförordningen*.  
(Svensk författarsamling)
9. Stark, G. (2001) Hyresrätt blev olönsam, *Fastighetstidningen*, nr 9, sid. 9

### Muntliga källor

1. Isaksson, B. *VD för Isaksson & Partners AB*. Stockholm: Intervju den 30 april 2002
2. Lönngrén, E. *Ordförande för Hyresgästföreningen i Stockholm*. Stockholm: Intervju den 31 maj 2002
3. Rosengren, A. *Regionchef för SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum) i Göteborg*. Göteborg: Intervju den 30 april 2002

### Elektroniska källor

1. *Bilda bostadsrätt: Tolv steg till bostadsrätt.*  
Stockholm: SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum)  
<http://www.sbc.se/tolvsteg.asp> (2002-05-23)
2. *Hyresgäster ombilda till bostadsrätt: Ombildningen steg för steg.*  
Stockholm: Isaksson & Partners AB  
<http://www.isaksson-partners.se/> (2002-05-23)
3. *Ombildning till bostadsrätt.*  
Stockholm: Forum Fastighetsekonomi AB  
<http://www.fforum.se/html/front.htm> (2002-05-23)
4. *Ombilda till hyresrätt till bostadsrätt: Explosionsartat intresse för ombildningar.*  
Stockholm: SBAB (Statens Bostadsfinansierings AB)  
<http://special.sbab.se/privat/mer/ombildning/> (2002-05-23)
5. *Ombildning till bostadsrättsförening.*  
Stockholm: Föreningssparbanken  
<http://www.foreningssparbanken.se/cgi-bin/spintabweb.cgi?frameset=10018>  
(2002-05-23)

## **Bilaga A**

### **Intervjufrågor**

Intervjupersonerna har fått ta del av nedanstående frågor:

1. Vilka är de största för- resp. nackdelarna med boendeformen hyresrätt?
2. Vilka är de största för- resp. nackdelarna med boendeformen bostadsrätt?
3. Ökar fastighetens värde efter ombildning, hur kan man påvisa detta samt hur stor är den eventuella värdeökningen (generellt sett)?
4. Vilka är de vanligaste problemen som kan uppstå vid en ombildningsprocess?
5. Andelen bostadsrätter (i såväl Stockholm som Göteborg) ökar relativt snabbt, vad beror detta på och vilka åtgärder bör göras för att öka andelen hyresrätter?
6. Hur stor andel bostadsrätter anser Ni vara lämplig i innerstaden på lång sikt?
7. Anser Ni att en eventuell 3-dimensionell fastighetsbildning är positiv med tanke på den s.k. 40/60-regeln samt finns fler fördelar?