

Att ombilda till bostadsrätt

Information till dig som ges möjlighet
att ombilda din hyresrätt till bostadsrätt.





Ombildningsbeslutet ligger i dina händer

Från och med nu är det möjligt med ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter i de elva stadsdelar där allmännyttan är som mest dominerande. Denna folder syftar till att ge dig som bor i dessa områden opartisk information från Stockholms stad kring hur en ombildningsprocess går till.

Det politiska syftet bakom detta är att en mångfald av olika boendeformer bidrar till en mer blandad stad och kan minska segregationen i Stockholm. Du får möjligheten till ombildning för att du bor i en stadsdel där andelen hyresrätter är hög, och där en jämnare fördelning vore som mest betydelsefullt. En blandning av hyresrätter och bostadsrätter bidrar till ökad rörlighet, förbättrad stadsmiljö och ökad trygghet.

Allmännyttiga hyresrätter behövs fortsatt runt om i hela staden. Detta har vi politiskt säkrat genom fortsatt höga mål för byggandet bland stadens allmännyttiga bostadsbolag. Våra kriterier för

vilka fastigheter som kan ombildas garanterar också att en hög andel hyresrätter kommer finnas kvar i stadsdelarna.

Om du vill äga ditt boende ska du inte behöva flytta ifrån din lägenhet och din stadsdel. Men beslutet ligger i dina händer, och i det fall du inte vill ombilda så kommer du att kunna bo kvar som hyresgäst i din lägenhet. Hur du än väljer att göra, så fortsätter jag att arbeta för en starkare allmännytta, ökad byggtakt och tryggare stadsdelar. I hela Stockholm.



Dennis Wedin,

Bostads- och fastighetsborgarråd i Stockholms stad

Vad innebär en ombildning?

Att ombilda en fastighet från hyresrätt till bostadsrätt innebär att boende i huset går samman och bildar en bostadsrättsförening som sedan köper fastigheten från er hyresvärd. Att pröva en ombildning är helt valfritt för dig och dina grannar.

Vem omfattas av möjligheten att ombilda?

Du bor i ett hus som omfattas av möjligheten till ombildning. Den gäller för hyresgäster hos Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder i elva områden: Rinkeby, Grimsta, Husby, Hökarängen, Rågsved, Hässelby Gård, Fagersjö, Sättra, Skärholmen, Bagarmossen och Västertorp.

I dessa områden är mer än 60 % av alla lägenheter hyresrätter och mer än 50 % av alla hyresrätter ägs av de tre kommunala bostadsbolagen.



Skillnaden mellan hyresrätt och bostadsrätt

Det är skillnad mellan att bo i hyresrätt och att bo i bostadsrätt. I en hyresrätt hyr du din bostad av en hyresvärd som äger och förvaltar huset. Har du en bostadsrätt är du medlem i den bostadsrättsförening som äger huset.

Bo i hyresrätt

Fastigheten ägs av din hyresvärd. Hyresvärderna sköter förvaltningen (den dagliga skötseln) av huset och detta ingår i hyran. Du betalar ingen insats för att få din lägenhet utan bara din månadshyra.

När du bor i hyresrätt är det hyresvärderna som avgör vilka renoveringar som får göras i din lägenhet. Hyresvärderna sköter förvaltningen av fastigheten och om exempelvis din spis går sönder så är det hyresvärderna som ansvarar för att reparera eller byta ut den. Du kan påverka skötseln av fastigheten genom den lokala hyresgästföreningen.

Hyresrätten kan inte köpas, säljas eller ges bort, men den kan bytas. Den kan även överlåtas till personer som man har bott tillsammans med i lägenheten, till exempel hemmavarande barn.

Som hyresgäst hos de tre kommunala bostadsbolagen i Stockholm har du tillgång till den gemensamma interna kön för att få en annan bostad som bättre uppfyller ditt behov, om sådan finns tillgänglig.

Bo i bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten och upplåter lägenheterna till föreningens medlemmar med så kallad bostadsrätt. Bostadsrätten har medlemmen betalat en insats till föreningen för.

Äger du en bostadsrätt har du stor frihet att forma ditt eget boende och du beslutar själv om material och renoveringar i lägenheten. Medlemmarna i en bostadsrättsförening bestämmer tillsammans

över husets gemensamma utrymmen, till exempel tvättstuga och innergård, och föreningen ansvarar för att fixa det som går sönder. Bostadsrättsföreningen ansvarar även för att göra de renoveringar som huset behöver.

Bostadsrättsföreningen väljer själv hur man vill förvalta fastigheten (t ex reparationer, städning och skötsel av hus och utemiljöer). Anningen görs förvaltningen genom eget arbete av de boende eller så anlitar föreningen en entreprenör.

Medlemmarna betalar en månadsavgift till föreningen och en viss del av den avgiften brukar sättas undan i en reparationsfond. Verksamheten i föreningen regleras av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

En bostadsrätt har ett ekonomiskt värde som kan öka eller minska. Det innebär att en bostadsrätt, till skillnad mot en hyresrätt, kan säljas, ges bort eller ärvas.



Så går en ombildning till: sju steg från hyresrätt till bostadsrätt

1. Prata med dina grannar

Prata med dina grannar för att undersöka hur många som är intresserade av att ombilda till bostadsrätt. Ni kan till exempel anordna ett husmöte där alla ses, eller bara knacka på hos grannarna och fråga.

2. Registrera bostadsrättsförening

Om du och dina grannar är intresserade av att ombilda era hyresrätter behöver ni bilda en bostadsrättsförening. På bolagsverket.se finns mer information om vad som krävs och hur registreringen går till.

3. Anmäl intresse

Efter att bostadsrättsföreningen är registrerad ska föreningen skicka in en komplett intresseanmälan till hyresvärderna. Den består av en gemensam intresseanmälan från bostadsrättsföreningen och enskilda intresseanmälningar från minst hälften av hyresgästerna.

Sista datum för att inkomma med en komplett intresseanmälan är 31 december 2019. Mallar för intresseanmälan finns att ladda ned på stockholm.se/ombildning.

Det är bara den som står på hyreskontraktet och som samtidigt är folkbokförd i fastigheten som kan skriva under intresseanmälan. Är ni flera som står på hyreskontraktet behöver alla skriva under intresseanmälan för att den ska vara giltig.

När intresseanmälan är komplett registreras föreningen för en ombildningsprocess hos hyresvärderna och hyresvärderna gör då en oberoende värdering av fastighetens värde. Därefter får bostadsrättsföreningen meddelande om priset för fastigheten i form av ett erbjudande från hyresvärderna.

4. Betänketid och ekonomisk plan

När bostadsrättsföreningen har fått ett erbjudande från hyresvärden har föreningen tre månaders betänketid att tacka ja eller nej. Behöver föreningen mer tid kan tiden förlängas med som mest ytterligare tre månader.

Om bostadsrättsföreningen vill gå vidare med ombildningen ska den göra en ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är det viktigaste dokumentet vid en ombildning och här beräknas bland annat varje bostadsrätts månadsavgift och vad varje enskild lägenhet kommer att kosta.

Ofta behöver både bostadsrättsföreningen och föreningens medlemmar låna pengar för att kunna genomföra köpet. Jämför gärna räntor och villkor från olika banker. Om föreningen eller privatpersoner ska låna pengar från en bank behövs ett lånelöfte som innebär att banken lovar ett lån på en viss summa.

5. Fatta beslut – köpestämma

För att kunna tacka ja till erbjudandet om att köpa fastigheten måste minst två tredjedelar av hyresgästerna rösta ja vid en så kallad köpestämma. Dessutom finns andra köpvillkor som måste vara uppfyllda, t ex så måste minst

50 % av de boende ha tecknat förhandsavtal med föreningen om att köpa sin bostadsrätt.

6. Genomför köpet och ta över

Om tillräckligt många vid köpe-stämman röstar ja till att ombilda och övriga köpevillkor är uppfyllda, tecknar hyresvärden och bostadsrättsföreningen ett köpekontrakt. För att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten ska föreningen också betala för fastigheten till hyresvärden. När de medlemmar som ska köpa sina bostadsrätter också har betalat för sin lägenhet till föreningen är ombildningen klar.

7. Ansvar för huset – förvaltning

Som ägare av fastigheten är bostadsrättsföreningens medlemmar ansvariga för all förvaltning och skötsel. Föreningen har också ett ansvar att uppfylla sina skyldigheter gentemot dem som fortfarande är hyresgäster och inte äger sin bostad. Det är vanligt att bostadsrättsföreningar köper hjälp av företag som är specialiserade på fastighetsförvaltning för att till exempel sköta trappstädning, gräsklippning, reparationer och annat.



1. Prata med dina grannar
2. Registrera bostadsrättsförening
3. Anmäl intresse
4. Betänketid och ekonomisk plan
5. Fatta beslut – köpestämma
6. Genomför köpet och ta över – köpekontrakt och tillträde
7. Ansvar för huset – förvaltning



Ombildningskonsult

För att få stöd i ombildningen kan bostadsrättsföreningen ta hjälp av en ombildningskonsult. Det är en expert på ombildningar. Bostadsrättsföreningen måste inte anlita en ombildningskonsult men det är vanligt att föreningar gör det eftersom processen att ombilda kan vara svår om man inte har erfarenhet.

De flesta ombildningskonsulter tar bara betalt om ombildningen blir av. Kostnaden för en konsult varierar, till exempel beroende på hur många lägenheter det är i föreningen. Stockholms stad rekommenderar inga ombildningskonsulter utan upphandlingen av en sådan ansvarar föreningen själv för.

Vanliga frågor om ombildning

Måste vi ombilda huset jag bor i?

Att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt är en möjlighet och det är ni som bor i huset som själva bestämmer om ni vill ombilda eller inte.

Jag vill inte ombilda – kan jag byta min lägenhet?

Ja, som hyresgäst kan du försöka byta din lägenhet via Familjebostäders, Stockholmshems och Svenska bostäders gemensamma interna byteskö. Detta gäller så länge ditt hus inte är ombildat till bostadsrätt, då försvinner möjligheten till byte via den interna kön. Du har också möjlighet att få ett byte i enlighet med hyreslagens bestämmelser om du själv hittar någon som vill byta lägenhet med dig.

Kan jag bo kvar som hyresgäst om huset ombildas?

Ja, du väljer själv om du vill köpa eller bo kvar som hyresgäst vid en ombildning. Då blir bostadsrättsföreningen din nya hyresvärd. Du har samma skyldigheter och rättigheter som innan men du förlorar din plats i de kommunala bostadsbolagens interna byteskö.

Gäller ombildningsmöjligheten alla hyresrätter i mitt område?

Nej, det är inte säkert. Det måste vara en hyresrätt som ägs av något av de tre kommunala bostadsbolagen. Men även en del av dessa hyresrätter kan ha undantagits från möjligheten t ex eftersom husen är nyproduktion eller av något skäl strategiskt viktiga för Stockholms stad.

Vad kostar det att ombilda?

För att få veta vad er fastighet kommer kosta behöver hyresvärden göra en värdering av huset. Innan hyresvärden värderar huset måste ni bilda och registrera en bostadsrättsförening och lämna in en gemensam intresseanmälan. Det är först när bostadsrättsföreningen har gjort en ekonomisk plan som ni kan veta hur mycket den enskilda lägenheten skulle kosta.

Hur lång tid har vi på oss att bestämma om vi vill ombilda?

Sista dag att inkomma med en komplett och godkänd intresseanmälan till hyresvärden är 31 december 2019.

Hur lång tid tar det att ombilda?

Hur lång tid en ombildning tar är olika från fall till fall. Ombildningen är klar när bostadsrättsföreningen och hyresvärden har tecknat köpekontrakt, hyresvärden har fått betalt för fastigheten och de medlemmar ska köpa ska köpa sin bostadsrätt har betalat till föreningen.

Är det säkert att en ombildning blir av när en bostadsrättsförening röstat för att köpa?

Om du bor i ett område där flera andra ombildningar pågår eller nyligen genomförts så kan det bli stopp för ombildningar i området. Stockholms stad har satt en gräns som innebär att minst 60 % av bostäderna i området ska vara hyresrätter och minst 50 % av hyresrätterna ska ägas av stadens bostadsbolag. Det innebär att omkring 5 000 av allmännyttans hyresrätter skulle kunna ombildas som mest. Om gränsen nås kommer berörda bostadsrättsföreningar att få information om ombildningsstoppet så snart som möjligt.





Var kan jag hitta mer information?

På stockholm.se/ombildning
kan du läsa mer om ombildning.



Stockholms
stad