

# Startpaket för hyresgäster som vill bilda bostadsrättsförening.

**Välkommen till SBCs startpaket för hyresgäster som vill bilda bostadsrättsförening!**

**I paketet hittar du information, mallar och blanketter för att på bästa och enklast möjliga sätt komma igång om det finns tankar i fastigheten att försöka köpa huset där du bor.**

Materialet omfattar information om tillvägagångssätt både för dig som bor i en fastighet som ägs av ett s k allmännyttigt fastighetsbolag och för dig som hyr av någon annan.

Att komma igång och registrera en bostadsrättsförening bland hyresgästerna hos Bolagsverket är ingen ovanlig företeelse. Allt fler hyresgäster går samman därför att man har ett gemensamt mål – att köpa fastigheten där man bor!

# Innehåll

**Inledning** Fördelar med bostadsrätt  
Många bostadsrättsföreningar äger ännu inte den fastighet där man bor  
God idé att registrera en bostadsrättsförening  
Intresseanmälan till Inskrivningsmyndigheten viktig  
Starpaketets delar  
Det fortsatta ombildningsarbetet  
Kontakta SBC

## Steg 1 **Ordna ett husmöte**

Vilka skall bjudas in  
Syfte med mötet

Bilaga: Exempel (mall): 1.1 Inbjudan till husmöte

## Steg 2 **Bilda bostadsrättsförening**

Konstituerande stämma  
Syftet med stämman

Bilaga: Exempel (mall): 2.1 Inbjudan till konstituerande stämma  
2.2 Deltagarförteckning  
2.3 Dagordning för stämman  
2.4 Stadgar att anta vid stämman  
2.5 Protokoll från stämman  
2.6 Protokoll från 1:a styrelsemötet (direkt efter)  
2.7 Ansök om nyregistrering av hos Bolagsverket

## Steg 3 **Samla ihop intresseanmälan från 2/3 av hyresgästerna -**

Skicka intresseanmälan till Inskrivningsmyndigheten

Bilaga: Exempel (mall): 3.1 Intresseanmälan från hyresgäst  
3.2 Formell intresseanmälan till Inskr.myndigheten  
3.3 Intyg från styrelse

## Steg 4 **Lämna intresseanmälan till hyresvärden**

- allmännyttiga bolagen  
- allmännyttiga bolagen i Stockholm  
- privat värd

Bilaga: Exempel (mall): Allmännyttan i Stockholm:  
4.1 Individuell intresseanmälan för ombildning  
4.2 Intresseanmälan att köpa fastigheten

Privat värd:  
4.3 Erbjudande till fastighetsägare

# Inledning

## **Det finns en rad fördelar med att bo i bostadsrätt. Här är några:**

Värdeökningen kommer de boende till godo  
Större möjlighet att påverka och forma sitt boende  
Kontroll på boendekostnaderna  
Billigare boende på lite sikt  
Ökad trivsel  
Lägre drift- och underhållskostnader

## **Det finns många bostadsrättsföreningar som ännu inte äger den fastighet där man bor**

Att så är fallet kan bero på olika saker:

- ombildningsarbetet har just kommit igång eller är ännu inte avslutat
- tidigare försök att ombilda har misslyckats
- fastighetsägaren vill helt enkelt inte sälja

Fastighetsägaren, oavsett vilken, kan inte hindra att hyresgästerna i fastigheten registrerar en bostadsrättsförening hos Bolagsverket. Men man kan aldrig tvinga en fastighetsägare att sälja.

I allmännyttiga bolag som ägs av kommunen direkt eller indirekt är det oftast en politisk fråga om hyresgästerna skall erbjudas att köpa sina hus eller ej. Om de skall få möjlighet att köpa upprättas ofta direktiv till bolagen från ägarnas sida (kommunen) om under vilka förutsättningar som hyresgästerna skall få köpa.

## **God idé att registrera en bostadsrättsförening**

Generellt kan man säga att det aldrig är fel att registrera en bostadsrättsförening bland hyresgästerna oavsett hur avlägset ett köp av fastigheten är.

Om fastighetsägaren har planer på att sälja, eller om det allmännyttiga bolaget har direktiv om att erbjuda hyresgästerna att kunna köpa, är det en förutsättning att det finns en part, d v s en bostadsrättsförening, för att snabbt kunna agera.

Men även om det inte finns några planer från ägarens sida om att sälja kan det vara bra att det finns en bostadsrättsförening bland hyresgästerna.

Det är inte ovanligt att en fastighet plötsligt blir till salu av olika anledningar. Om man i det läget inte har en registrerad förening kan det kanske ta för lång tid och kan t o m vara för sent. Att ha en bostadsrättsförening bildad bland de boende är därför en bra idé.

## **Intresseanmälan till Inskrivningsmyndigheten viktig**

Det är dessutom bra om en intresseanmälan om köp finns registrerad hos Inskrivningsmyndigheten. Då kan man undvika att fastigheten utan hyresgästernas vetskap plötsligt säljs till en annan ägare. Med en intresseanmälan får hyresgästerna ett hembud – en möjlighet att köpa fastigheten istället för den tänkta nya ägaren.

Det är dock inte vid alla överlåtelser som ett hembud gäller.

Mer om intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten finner du under Steg 3

## **Startpaketets delar**

Startpaketet består av fyra huvudsakliga delar och beskriver enbart processen som behövs för att komma igång och för att skapa en grund för det vidare arbetet.

- Steg 1      Ordna ett husmöte -  
              Skapa intresse hos grannarna
  
- Steg 2      Bilda bostadsrättsförening -  
              Registrera förening hos Bolagsverket
  
- Steg 3      Samla ihop intresseanmälan från 2/3 av hyresgästerna -  
              Registrera Intresseanmälan hos Inskrivningsmyndigheten
  
- Steg 4      Lämna intresseanmälan till hyresvärden  
              - allmännyttiga bolagen  
              - allmännyttiga bolagen i Stockholm  
              - privat värd

Det är viktigt att man genomför dessa inledande steg på ett omsorgsfullt sätt. En dåligt planerad start kan sätta käppar i hjulet och t o m omöjliggöra för det fortsatta arbetet.

Är den däremot rätt genomförd slipper man i större grad handskas med tveksamhet och misstänksamhet från andra i fastigheten. De grannar som inte känner sig delaktiga blir lätt osäkra och kan av samma anledning bli motståndare till själva ombildningen på grund av att det inledande arbetet inte skötts tillfredställande.

SBCs startpaket hjälper dig att komma igång på rätt sätt!

## **Det fortsatta ombildningsarbetet**

Det arbete som måste genomföras efter att dessa fyra steg är genomförda för att slutligen kunna köpa fastigheten omfattas inte av startpaketet.

Då den bildade föreningen kommit så långt att de fyra punkterna är klara är det dags att teckna ett utbildningsavtal med SBC.

Vi avråder från att föreningen på egen hand sköter det fortsatta utbildningsarbetet. Felaktigheter i handläggningen utnyttjas ofta rättsligt av de hyresgäster som av någon anledning motsätter sig en utbildning.

### **Dags att sätta igång!**

Lycka till!

### **Kontakta SBC om utbildning**

telefon      Stockholm 08-775 72 00  
                 Göteborg  
                 Malmö  
                 Uppsala  
                 Västerås  
                 Sundsvall

webbplats                      [www.sbc.se](http://www.sbc.se)  
e-post                              [info@sbcsbc.se](mailto:info@sbcsbc.se)

# Steg 1 Ordna ett husmöte

Skapa intresse hos grannarna

## Vilka skall bjudas in?

Prata med några grannar för att ta reda på om det finns fler än du som är intresserade av en ombildning. Bilda en liten arbetsgrupp, försök att hitta en lämplig lokal och dela sedan ut en inbjudan till ett husmöte. Det är viktigt att alla hyresgäster får en inbjudan för att ingen skall känna sig förbigången och att så många som möjligt kan vara med på mötet.

Innan ni bjuder in grannarna är det bra att ta reda på vilka hus som omfattas av fastigheten. En fastighet kan ju omfattas av flera byggnader. Närliggande hus kan å andra sidan tillhöra en annan fastighet.

Du kan ta reda på vilka hus som omfattas av en och samma fastighet genom att kontakta Stadsbyggnadskontoret i den kommun du bor eller genom att kontakta SBC.

Vet man vilka hus som omfattas av en och samma fastighet glöms ingen och ni löper heller inte risken att bjuda in hyresgäster från andra fastigheter.

Det finns i och för sig inget hinder mot att bilda en förening som omfattar fler fastigheter.

Men man måste komma ihåg att det krav på kvalificerad majoritet, 2/3, som måste uppnås vid den avgörande sköpstämman gäller per fastighet. Inte per förening eller hus.

Undvik då ni bjuder in grannarna till husmötet att bjuda in lokalhyresgäster. De är nästan alltid juridiska personer. Om ni senare beslutar registrera en bostadsrättsförening kan det vara bra om ni känner er fria att kunna antaga stadgar där juridiska personer inte kan bli medlemmar.

## Vad är syftet med mötet?

Syftet med mötet är främst att berätta att ni är några i fastigheten som vill veta mer om vad det skulle innebära att ombilda till hyresrätt. Givetvis är det bra om ni kan få en uppfattning om det finns fler som vill samma sak.

Det kommer att ställas många frågor på mötet som ni kanske inte kan svara på. Det är helt i sin ordning. Förklara för grannarna att syftet med mötet inte är att lämna specifik information eftersom man på ett så tidigt stadium inte kan ha så mycket information. Syfte är att undersöka om man är intresserad av att registrera en bostadsrättsförening hos Bolagsverket för att senare kunna få svar på de frågor som är av vikt.

Utan en registrerad förening vet inte fastighetsägaren vem som är förhandlingspart och kanske t o m väljer att inte föra en dialog med en grupp hyresgäster som ännu inte formerat sig.

Bor man i den s k allmännyttan kommer antagligen fastighetsägaren inte att behandla ert intresse över huvudtaget.

Förklara på mötet att det är bra om så många som möjligt går med. Berätta också att det faktiskt bara behövs 3 hushåll som går samman för att registrera en bostadsrättsförening.

Det finns absolut inget krav att det skall vara en majoritet av hyresgästerna.

Det finns inga risker med att på mötet komma överens om att man går vidare (steg 2) för att bilda en bostadsrättsförening bland hyresgästerna. Man har inte bundit sig till något och kan när som helst avbryta processen.

Däremot finns en risk att det första mötet känns motigt och att man därför lägger ner arbetet. Det finns egentligen ingen som helst anledning till det.

Varför avbryta om man inte har tillräckligt information? Är det klokt att säga nej om man inte vet varför? Vårt råd är att istället ta reda på mer – först då är man klok nog att ta ett bra beslut!

I slutet av mötet är det bra om ni försöker hitta ett lämpligt datum för att bilda bostadsrättsförening. (Steg 2). Glöm inte att även dela ut en skriftlig inbjudan till det mötet.

## **Bilaga**

Exempel (mall)

1.1 Inbjudan till husmöte

## Steg 2 Bilda bostadsrättsförening

Registrera förening hos Bolagsverket

### Konstituerande stämma

Någon eller några veckor efter ett husmöte är det dags att bli lite mer formell. Sammankalla fastighetens hyresgäster (ej lokalhyresgäster) d v s samma hyresgäster som bjöds in till husmötet till en s k konstituerande föreningsstämma. Ibland kallas denna stämma med rätta "föreningsbildningsmöte" eftersom det är då man beslutar att bilda en bostadsrättsförening bland hyresgästerna.

Det finns inga krav på att en konstituerande föreningsstämma måste föregås av ett husmöte (Steg 1) Det är fullt möjligt att en liten grupp hushåll (minimum 3 och i enlighet med antagna stadgar) bildar en bostadsrättsförening och registrerar den hos Bolagsverket utan att höra med övriga grannar. Man löper dock då risken att dessa grannar inte känner sig delaktiga och att de blir osäkra och t o m misstänksamma. De kan t o m i onödan bli motståndare till själva ombildningen då de tycker att det inledande arbetet inte skötts tillfredställande.

Det är viktigt att alla hyresgäster (ej lokalhyresgäster) får en kallelse för att ingen skall känna sig förbigången och att så många som möjligt kan vara med på mötet.

Innan ni sammankallar grannarna är det bra att ta reda på vilka hus som omfattas av fastigheten. En fastighet kan ju omfattas av flera byggnader. Närliggande hus kan å andra sidan tillhöra en annan fastighet.

Du kan ta reda på vilka hus som omfattas av en och samma fastighet genom att kontakta Stadsbyggnadskontoret i den kommun du bor eller genom att kontakta SBC.

Det finns i och för sig inget hinder mot att bilda en förening som omfattar fler fastigheter. Men man måste komma ihåg att det krav på kvalificerad majoritet, 2/3, som måste uppnås vid den avgörande s k köpebestämman gäller per fastighet. Inte per förening eller hus.

Undvik då ni kallar grannarna till stämman att i detta första läge ta med lokalhyresgäster. De är nästan alltid juridiska personer. Om ni senare beslutar registrera en bostadsrättsförening kan det vara bra om ni känner er fria att kunna anta stadgar där juridiska personer inte kan bli medlemmar.

### Syftet med stämman

Syftet är att besluta om att bilda en bostadsrättsförening bland hyresgästerna. Kom ihåg att det räcker med att tre hyresgäster eller det minsta antalet styrelseledamöter och suppleanter som anges i föreningens tilltänkta stadgar går ihop och bildar föreningen. Det finns alltså inget majoritetskrav på stämman för att kunna bilda en förening.

Syftet är naturligtvis också att efter stämman kunna registrera en bostadsrättsförening hos Bolagsverket. Utan en registrerad förening vet inte fastighetsägaren vem som är förhandlingspart och kanske t o m väljer att inte föra en dialog med en grupp hyresgäster som ännu inte formerat sig.

Bor man i den s k allmännyttan kommer antagligen fastighetsägaren inte att behandla ert intresse överhuvudtaget.

Utan en registrerad förening är det omöjligt att genomföra Steg 3, att registrera en Intresseanmälan hos Inskrivningsmyndigheten samt Steg 4, att lämna en intresseanmälan till hyresvärden.

Kom ihåg att upprätta en deltagarförteckning över dem som är med på stämman. Ett medlemskap i föreningen innebär inte att man som hyresgäst förbinder sig att köpa sin lägenhet som bostadsrätt.

### **Bilaga:**

Exempel (mall):

- 2.1 Inbjudan till konstituerande stämma
- 2.2 Deltagarförteckning
- 2.3 Dagordning för stämman
- 2.4 SBCs mönsterstadgar att anta vid stämman
- 2.5 Protokoll från stämman
- 2.6 Protokoll från 1:a styrelsemötet (direkt efter stämman)
- 2.7 Ansök om nyregistrering av brf hos Bolagsverket

## **Steg 3**

# **Samla ihop intresseanmälan från 2/3 av hyresgästerna**

Registrera Intresseanmälan hos Inskrivningsmyndigheten

Det är bra om en Intresseanmälan om köp finns registrerad hos Inskrivningsmyndigheten.

Men det finns inga krav på att registrera en Intresseanmälan hos Inskrivningsmyndigheten för att kunna ombilda från hyresrätt till bostadsrätt. Man kan därför välja att hoppa över Steg 3 om man finner denna punkt omotiverad.

Däremot är det ett sätt att undvika att fastigheten utan föreningens vetskap säljs till en ny ägare såsom hyresfastighet utan att den bildade bostadsrättsföreningen får en chans att träda in i den tilltänkta köparens ställe.

Med en registrerad Intresseanmälan får hyresgästerna ett sk hembud. Det är dock inte vid alla överlåtelser som ett hembud gäller.

En intresseanmälan som lämnas till Inskrivningsmyndigheten gäller i två år. Därefter kan den förnyas. I en formell skrivelse intygar föreningen intresset för att köpa fastigheten.

Minst 2/3 av hyresgästerna med förstahandskontrakt måste skriftligen anmäla att de vill att bostadsrättsföreningen blir fastighetsägare.

Det krävs också att de intresserade hyresgästerna är folkbokförda på fastighetens adress.

### **Bilaga:**

Exempel (mall):

- 3.1 Intresseanmälan från hyresgäst
- 3.2 Formell Intresseanmälan till Inskrivningsmyndigheten
- 3.3 Intyg från styrelsen

## **Steg 4 Lämna intresseanmälan till hyresvärden**

- Allmännyttiga bolagen
- Allmännyttiga bolagen i Stockholm
- Privat värd (person eller bolag)

### **Allmännyttiga bolagen**

Något generellt tillvägagångssätt för att lämna en intresseanmälan till ägare av fastigheter i det allmännyttiga beståndet i landet finns inte. Det varierar från kommun till kommun. Bäst är att kontakta bolagen direkt för att efterhöra på vilket sätt hyresgästerna skall framföra sitt intresse.

Fremst är det en politisk fråga huruvida bolagen har ett uppdrag av ägarna (ofta kommunen) att sälja till de hyresgäster som vill köpa eller inte. Ibland är det en viss del av fastigheterna som erbjuds. Men även om det inte finns några beslut på att sälja finns inga hinder för att ändå lämna en intresseanmälan.

Man kan alltid samla in alla individuella intresseanmälningar och skicka dessa tillsammans med en gemensam intresseanmälan från bostadsrättsföreningen samt en kopia på registreringsbeviset till hyresvärden tillsammans med ett foljebrev. Registreringsbeviset har ni fått från Bolagsverket och dokumenterar att det finns en bostadsrättsförening bildad bland hyresgästerna i fastigheten.

Hyresvärden kommer då med stor sannolikhet att svara på vilket sätt man ställer sig till föreningens intresse.

Eftersom det inte finns några gemensamma direktiv för på hur en intresseanmälan skall se ut till allmännyttiga bolag utanför Stockholmorådet finns heller inga mallar att tillgå i materialet.

### **Allmännyttiga bolagen i Stockholm**

För att den registrerade bostadsrättsföreningen ska få ett erbjudande inklusive prisuppgift på fastigheten måste 40 % (2/3 i innerstaden) av alla hyresgäster i fastigheten skriva under en intresseanmälan. Även lokalhyresgäster räknas in i det totala antalet hyresgäster. (gäller ej lokaler klassade som lager) Bara de som har förstahandskontrakt och samtidigt är folkbokförda på en adress i fastigheten kan skriva under intresseanmälan för att den skall vara giltig. På lokalhyresgästerna ställs inga krav på folkbokföring eftersom de oftast är juridiska personer. Lokalhyresgästerna behöver inte tillfrågas om antalet intresseanmälningar uppnås ändå

När hyresgästerna undertecknar sin intresseanmälan (är ej på något sätt bindande) blir de därigenom medlemmar i bostadsrättsföreningen om de inte var det tidigare.

Man samlar in alla individuella anmälningar och skickar dessa tillsammans med den gemensamma intresseanmälan från bostadsrättsföreningen samt en kopia på registreringsbeviset till hyresvärden. Registreringsbeviset har ni fått från Bolagsverket och

dokumenterar att det finns en bostadsrättsförening bildad bland hyresgästerna i fastigheten.

Hyresvärden återkommer med information om nästa steg och ger ett (ibland fler) oberoende värderingsföretag i uppdrag att värdera fastigheten. Ibland kan även en teknisk besiktning genomföras.

Hyresvärden informerar föreningens kontaktpersoner om när värderingen av fastigheten kommer att ske. En representant från föreningen har då möjlighet att vara med.

När värderingen är klar behandlas ärendet vanligtvis i bolagets styrelse. Därefter lämnas ett erbjudande om köp inklusive ett pris som inte är förhandlingsbart. Därefter har föreningen tre månader på sig att utvärdera erbjudandet innan en överenskommelse skall vara klar.

Vanligtvis behöver man mer tid än så. Man kan därför komma överens med bolaget om ytterligare tre månader genom att skriftligen ansöka om en förlängning.

### **Privat värd (person eller bolag)**

Några krav på att vare sig skriftligt eller muntligt lämna sitt intresse till en privat fastighetsägare om att få köpa fastigheten finns inte.

Efter det att man genomfört Steg 1-3 enligt ovan, d v s ordnat ett husmöte, registrerat en förening hos Bolagsverket samt registrerat en Intresseanmälan finns i princip två olika vägar att välja på.

Man kan avvakta tills fastigheten säljs till någon annan ägare och vid detta tillfälle få ett erbjudande om hembud p g a att föreningen har en gällande intresseanmälan. Glöm inte att den måste förnyas vartannat år.

Väljer man denna väg är det inte säkert att det någonsin kommer ett hembud. Fastighetsägaren kanske är ett bolag som har ett långsiktigt ägarperspektiv och som inte finner anledning att sälja överhuvudtaget. Framför allt inte om den bildade bostadsrättsföreningen inte har lämnat något intresse. Ibland kan naturligtvis ett hembud komma efter något eller några år.

Äger bolaget fler fastigheter och några eller alla av dessa säljs till en ny ägare kan man inte räkna med att hembudet är tillämpligt. Köparen kanske bara är intresserad av samtliga de fastigheter man tecknat avtal om. Ett utnyttjat hembud i **en** fastighet skulle därför kunna omöjliggöra försäljningen av en eller flera andra.

Man skall också hålla i minnet att priset på fastigheten kan hinna förändras under perioden.

Men ett gällande hembudet kan naturligtvis också komma snabbt. Tror man sig veta att fastigheten kommer att säljas enskilt inom rimlig tid kan det var klokt att helt enkelt bara avvakta hembudet.

Ett hembudsförfarande innebär att man får köpa fastigheten till ett pris som en annan ägare är villig att betala som fortsatt hyresfastighet. Det är ofta lägre än om föreningen aktivt lämnar ett bud på fastigheten eftersom ägaren vet att fastigheten får ett annat värde som bostadsrättsförening.

Den andra vägen är att vara aktiv och lämna en intresseanmälan med eller utan ett erbjudande i form av bud vare sig man vet om fastigheten är till salu eller ej.

Ett sådant förfarande kan innebära att processen går betydligt fortare men också att priset kan bli högre eller att ägaren helt enkelt uttalar att fastigheten inte är till salu. Lämnar man aktivt ett bud och ett förvärv uteblir kvarstår dock den Intresseanmälan som finns inregistrerad så länge den inte är äldre än två år.

På sätt och vis har man därför inget att förlora på att aktivt lämna ett bud.

### **Bilaga:**

Exempel (mall):

Allmännyttan: Inga speciella mallar finns

Allmännyttan i Stockholm:

4.1 Individuell intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt

4.2 Gemensam intresseanmälan att förvärva fastighet

Privat värd

4.3 Erbjudande till fastighetsägaren