

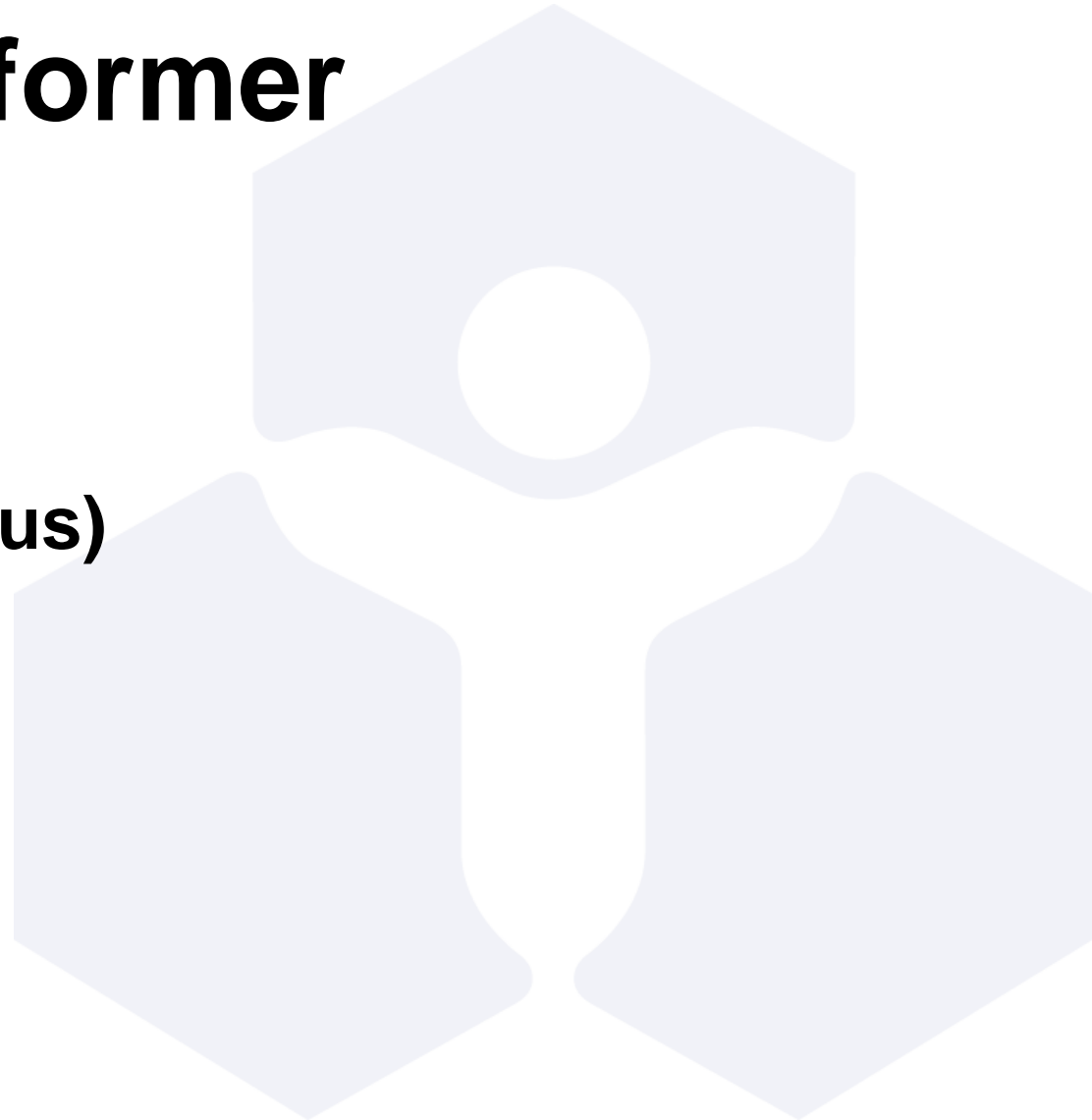


Sveriges
BostadsrättsCentrum



Olika boendeformer

- **Hysesrätt**
- **Bostadsrätt**
- **Äganderätt (=småhus)**



Vad är det för skillnad mellan hyresrätt och bostadsrätt?

Vem äger huset?

Hyresrätt

**Företag eller privat
hyresvärd**

Bostadsrätt

**Brf
= medlemmarna i
bostadsrätts-
föreningen**

Vem sköter huset?

Hyresrätt

Hyresvärden beslutar om vem som skall sköta huset.

Bostadsrätt

Föreningens styrelse beslutar om vem som skall sköta huset.

Medlemmarna beslutar om vem som skall sitta i styrelsen.

Ansvar för underhåll i lägenheten?

Hyresrätt

- Hyresvärden

Bostadsrätt

- Den boende svarar för alla invändiga reparationer och underhåll inom den egna lägenheten. Underhåll av gemensamma utrymmen föreningens ansvar

Vilka lagar gäller?

Hyresrätt

- Hyreslagstiftningen

Bostadsrätt

- Bostadsrättslagen
- Lagen om ekonomiska föreningar
- Hyreslagstiftningen (för hyresgäster i bostadsrättsföreningen)

Ekonomi?

Hyresrätt

- **Månadshyran ska täcka
Drift & Underhåll
Räntekostnader
Administration**
- **För hela beståndet**
- **Vinst går till
bostadsföretaget eller
den privata
hyresvärderna**

Bostadsrätt

- **Månadsavgift ska täcka
Drift & Underhåll
Räntekostnader**
- **Endast för föreningens
fastighet.**
- **Föreningen behöver inte gå
med vinst. Medlemmarna
bor till självkostnadspris**

Om jag vill flytta?

Hyresrätt

- **Byte av hyreslägenhet kan ske om hyresvärdarna godkänner bytet.**
- **Vanlig uppsägning**

Bostadsrätt

- **Bostadsrätten kan säljas, ges bort, gå i arv.**

Att bo i bostadsrätt

En jämförelse med hyresrätten

Hyresrätten

Fördelar

Omfattande hyreslagstiftning

- **Besittningsrätt**
- **Bytesrätt**
- **Jämn hyreshöjning (Bruksvärdessystemet)**
- **Bekvämt**

Nackdelar

- **Mindre att säga till om än i bostadsrätt**
- **Betala för administration**
- **Dyrare än bostadsrätt på sikt**
- **Fastighetens värdeutveckling tillfaller ej de boende**

Bostadsrätt

- **nyttjanderätt utan tidsbegränsning till lägenhet**
- **medlemskap i bostadsrättsföreningen**
- **ekonomisk andel i föreningen**

Bostadsrätt

Lägenheten får efter köp ett värde och kan

- säljas**
- ges bort i gåva**
- ärvas**



Varför bostadsrätt?

- **Billigare boende - ofta redan från start**
- **Självkostnadspris**
- **Inflytande över boendet**
- **Tryggare framtid**
- **Sparar åt sig själv**
- **Ökad trivsel**
- **Större frihet att förändra lägenheten**

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt –hur går det till?

Hyresgästerna i huset bildar en bostadsrättsförening för att kunna köpa huset.

Bostadsrättsförening bland hyresgästerna

Minst 3 personer bland de boende

Föreningsbildningsmöte

- **Köp färdig förening alt bildande av egen**
- **Beslut om namn på föreningen**
- **Antagande av stadgar**
- **Val av styrelse**
- **Val av revisorer**
- **Antagande av de hyresgäster som vill bli medlemmar**

Protokoll upprättas

Ansökan om registrering hos Bolagsverket

Intresseanmälan till Lantmäteriet, Division Inskrivning

Ombildningsprocessen i stora drag

- Några i huset ordnar ett husmöte
- Föreningsbildningsmöte där bl a styrelse väljs
- Intresseanmälan till inskr. myndigheten om hembud vid behov
- Intresseanmälan till fastighetsägaren (om allmännyttan)
- Föreningen anlitar ombud
- Ombudet upprättar en ekonomisk plan
- Bud/accept lämnas till fastighetsägaren (privat ägare)
- Överenskommelse om pris (ej förhandlingsbart i allmännyttan)
- Röstning bland hyresgäster om köp eller ej
- Kan rösta ja och sedan inte köpa och tvärtom
- Minst 2/3 måste rösta för ett köp
- De som inte köper förblir hyresgäster på samma villkor med föreningen som ny värd

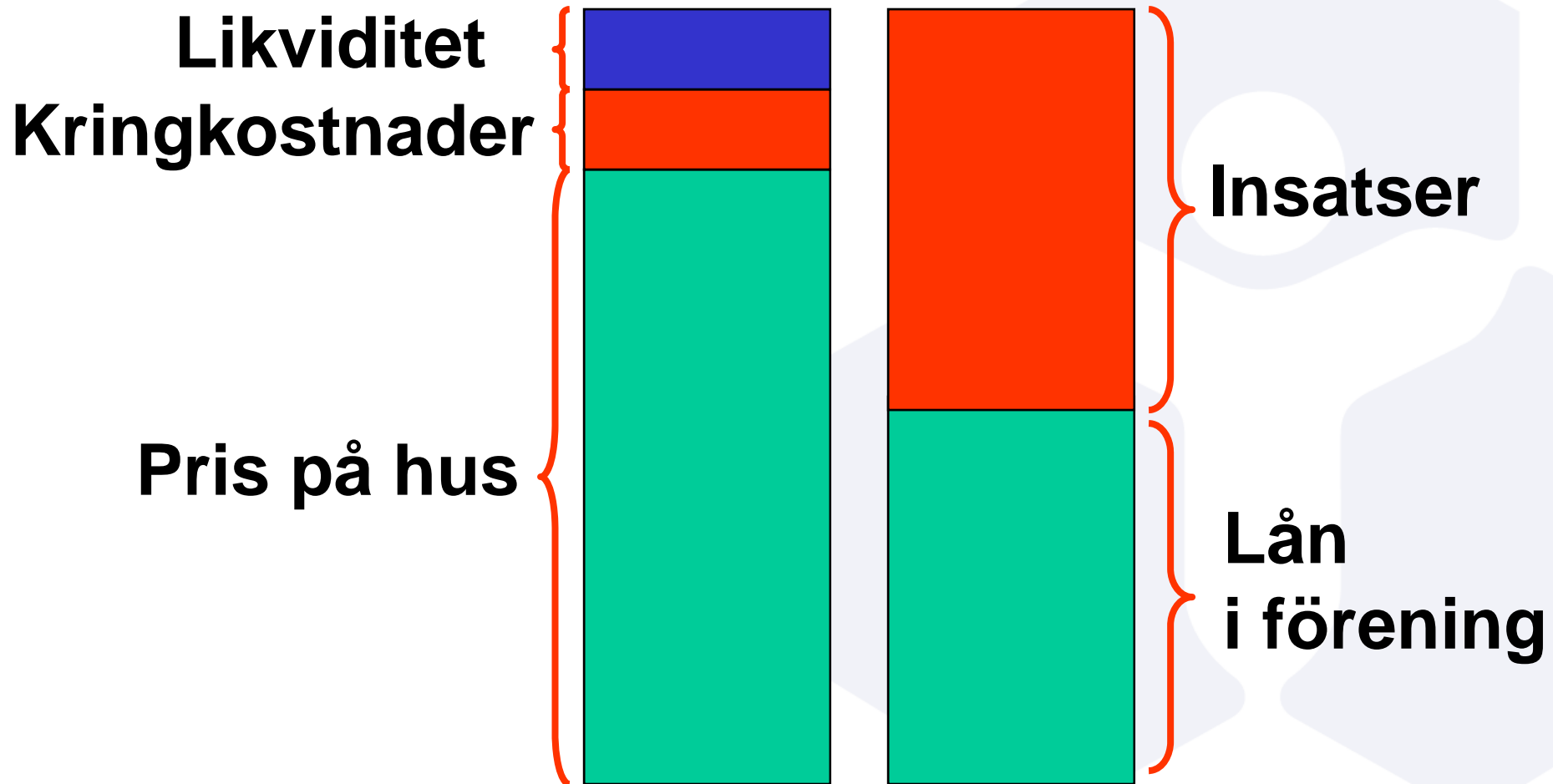
Måste alla vara med?

- **Nej, de hyresgäster som inte vill köpa sin lägenhet bor kvar som hyresgäst.**
- **Bostadsrättsföreningen blir hyresgästernas nya hyresvärd**

Vilka rättigheter har man om man bor kvar som hyresgäst?

- **Samma rättigheter och skyldigheter som idag**
- **Hyreslagen gäller**
 - bytesrätt
 - bruksvärdeshyra
 - besittningsrätt mm

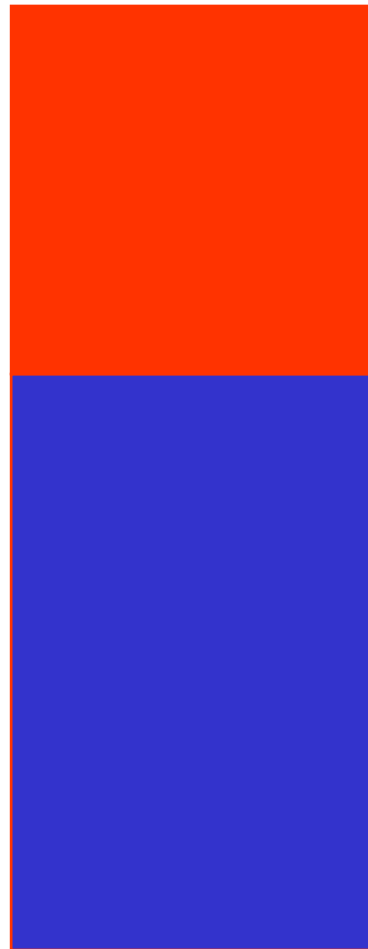
Vad består huspriset av?



Hur finansieras lägenhetsköpet?

- **Låna till hela insatsen**
- **Låna till viss del och betala kontant till viss del**
- **Betala kontant**

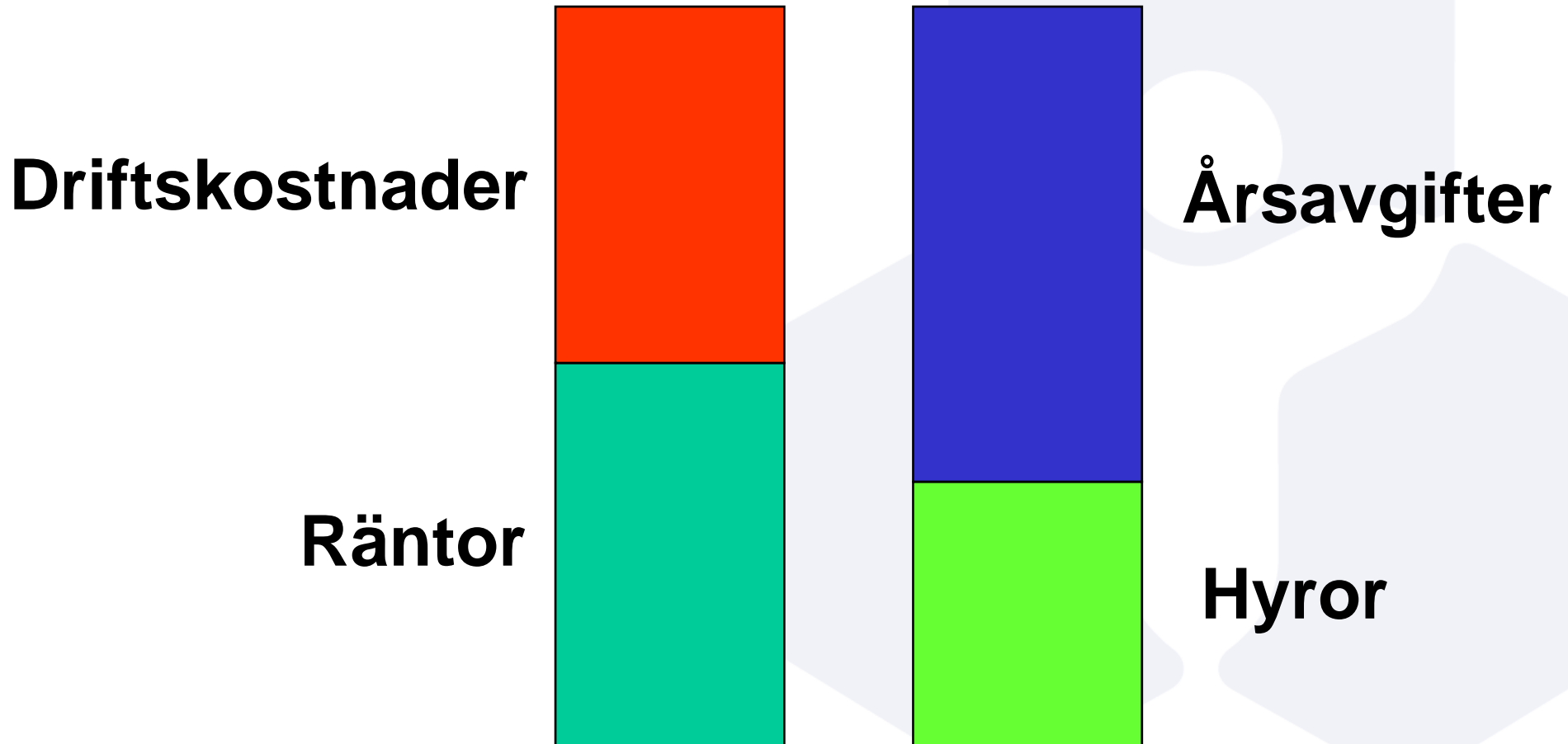
Hur beräknas min boendekostnad?



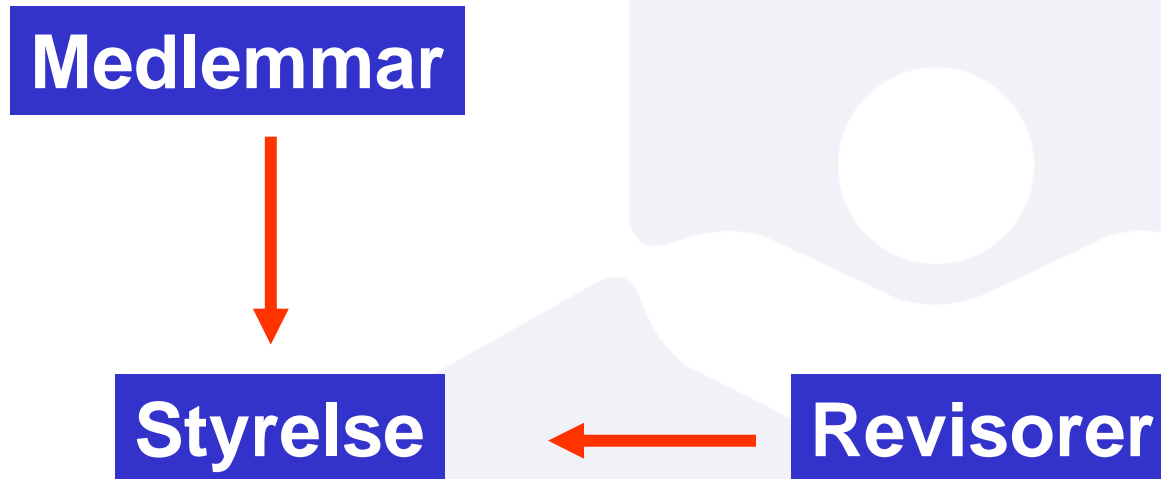
Egen ränta

Avgift till föreningen

Hur beräknas avgiften till föreningen?



Hur sköts huset och föreningen?



Hur sköts huset?

- **Styrelsen har ett löpande ansvar för förvaltningen**
- **Styrelsen kan ta hjälp av extern förvaltare**
- **Styrelsen tar hjälp av de boende**
- **Upphandling sker av skötsel och jour mm**

Om vi vill sätta igång?

- **Tala med dina grannar – bara tre hushåll behövs**
- **Bjud in alla bostadshyresgäster till föreningsbildningsmöte – bilda förening**
- **Ansök om registrering hos Bolagsverket.
(F n har över 4 000 brf i landet registerats i syfte att försöka köpa huset där de bor)**
- **(Lämna intresseanmälan till tingsrätten)**
- **Anlita ombud**
- **Lämna bud/intresseanmälan till fastighetsägaren**

Slutord

- **En privat fastighetsägare kan inte hindra er att bilda förening men ni kan inte tvinga honom att sälja**
- **Ibland är det fastighetsägaren som tar initiativet**
- **Väl värt att pröva – Våga!**
- **Inga ekonomiska risker med att försöka.**

Inga missnöjda ägare av bostadsrätt vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt på 75 år!