

Hyresrätt kan bli bostadsrätt

Information till dig som kan få göra
din hyresrätt till bostadsrätt



Du bestämmer

Nu är det möjligt att göra en del hyresrätter till bostadsrätter, i de stadsdelar där Stockholms stad äger många av de hus som finns. Dessa ägs av stadens bostadsbolag och kallas för allmännyttan.

I denna folder får du information om hur man gör för att ombilda en hyresrätt till bostadsrätt.

Det är Stockholms stad som är folderns avsändare.

Den politiska anledningen till förändringen är att Stockholm ska vara en mer blandad stad med både hyresrätter och bostadsrätter i samma område.

Det är du som bestämmer om du vill ombilda din bostad till en bostadsrätt. Om du inte vill ombilda så kan du bo kvar i din lägenhet som hyresgäst.

Jag fortsätter samtidigt att arbeta för fler hyresrätter, en stark allmännytta, och tryggare stadsdelar i hela Stockholm.



Dennis Wedin,

Bostads- och fastighetsborgarråd
i Stockholms stad

Vad betyder det att ombilda?

Att ombilda en fastighet från hyresrätt till bostadsrätt betyder att de som bor i fastigheten bildar en bostadsrättsförening tillsammans.

En fastighet kan vara ett hus eller flera hus.

Bostadsrättsföreningen köper sedan fastigheten av hyresvärden. Du och dina grannar bestämmer om ni vill pröva att ombilda till bostadsrätt.



Vilka kan ombilda?

Du bor i ett hus som har möjlighet att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt.

Möjligheten att ombilda finns i elva områden för hyresgäster hos Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder.

Områdena är: Rinkeby, Grimsta, Husby, Hökarängen, Rågsved, Hässelby Gård, Fagersjö, Sättra, Skärholmen, Bagarmossen och Västertorp.

Mer än 60 procent av alla lägenheter i de områdena är hyresrätter. Mer än 50 procent av alla hyresrätterna ägs av Stockholms stads bostadsbolag.

Vad är 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

Din hyresvärd äger fastigheten du bor i. Du betalar månadshyra för att bo i lägenheten. Hyresvärden sköter förvaltningen av huset och förvaltningen ingår i hyran.

Om till exempel din spis går sönder så har hyresvärden ansvar för att reparera spisen eller byta till en annan.

Det är hyresvärden som bestämmer vilka renoveringar som får göras i din lägenhet.

Hyresrätten kan inte köpas, inte säljas och inte ges bort till någon. Men en hyresrätt kan bytas till en annan hyreslägenhet.

Om du vill ha en annan bostad så kan du använda bostadsbolagens egen kö.

Kön är för dig som är hyresgäst hos Familjebostäder, Stockholmshem eller Svenska Bostäder.

Bo i bostadsrätt

En bostadsrätt är en bostad man köper. Om du köper en bostadsrätt så blir du medlem i den bostadsrättsförening som äger fastigheten. Medlemmarna betalar en avgift till föreningen varje månad.

Du som äger en bostadsrätt får själv bestämma om renoveringar i lägenheten. Medlemmarna i föreningen bestämmer tillsammans om platser i huset som alla använder, till exempel tvättstugan.

Bostadsrättsföreningen väljer hur man vill förvalta fastigheten, som städningen i huset. Ibland förvaltar de boende huset själva. Ibland betalar föreningen någon för att göra det.

En bostadsrätt kan öka eller minska i värde. Det betyder att man kan sälja en bostadsrätt, ge bort en bostadsrätt och ärva en bostadsrätt.



Från hyresrätt till bostadsrätt sju saker att göra

1. Prata med dina grannar

Prata med dina grannar. Fråga hur många som vill ombilda till bostadsrätt. Ni kan ordna ett möte för alla i huset eller knacka på hos grannarna och fråga.

2. Registrera bostadsrättsförening

Om du och dina grannar vill ombilda till bostadsrätter behöver ni bilda en bostadsrättsförening. På www.bolagsverket.se finns mer information.

3. Anmäl intresse

Efter att bostadsrättsföreningen är registrerad ska föreningen skicka in en anmälan till hyresvärderna.

Anmälan till hyresvärderna är i två delar. Det är en gemensam anmälan från bostadsrättsföreningen. Det är också anmälningar från minst 50 procent av hyresgästerna.

Senast 31 december år 2019 måste hyresvärderna ha en färdig och godkänd anmälan. Blad för anmälan finns att ladda ner från nätet på stockholm.se/ombildning.

Bara personen som står på hyreskontraktet och som också är folkbokförd i fastigheten kan skriva under intresseanmälan.

Om flera personer står på hyreskontraktet måste alla skriva under intresseanmälan.

När intresseanmälan är komplett registrerar hyresvärderna föreningen för ombildning. Hyresvärderna gör då en värdering av hur mycket pengar fastigheten är värd.

Sedan meddelar hyresvärderna bostadsrättsföreningen priset för fastigheten och erbjuder föreningen att köpa den.

4. Tid att tänka och ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen får tänka i tre månader om de vill säga ja eller nej till hyresvärdens erbjudande. Om bostadsrättsföreningen vill fortsätta med att försöka ombilda ska föreningen göra en ekonomisk plan.

Planen visar hur mycket varje lägenhet kommer att kosta att köpa och också månadsavgiften för varje bostadsrätt.

Många behöver låna pengar för att kunna köpa en bostadsrättslägenhet. Jämför gärna räntor från olika banker.

Be också banken om ett lånelöfte. Det betyder att banken lovar att låna ut en viss summa pengar.

5. Besluta på köpestämman

Minst 67 procent av hyresgästerna måste rösta ja till att köpa fastigheten för att kunna tacka ja till hyresvärden. Röstningen är vid köpestämman.

6. Köpa och skriva kontrakt

Om minst 67 procent röstar ja på köpestämman till att ombilda, så skriver hyresvärden och bostadsrättsföreningen ett köpekontrakt. Alla villkor för köpet ska vara godkända.

Minst 50 procent måste ha skrivit ett avtal i förväg med föreningen om att köpa sin bostadsrätt. Föreningen ska också betala hyresvärden för att köpa fastigheten.

Ombildningen är klar när de medlemmar som ska köpa sina bostadsrätter har betalat sin lägenhet till föreningen.

7. Ansvara för huset

Bostadsrättsföreningens medlemmar äger fastigheten och är ansvariga för att förvalta och sköta huset.

Föreningen har också ett ansvar mot dem som fortfarande är hyresgäster.

1. Prata med dina grannar



2. Registrera bostadsrättsförening



3. Anmäl till hyresvärden



4. Tid att tänka och ekonomisk plan



5. Besluta på köpestämman



6. Köpa och skriva kontrakt



7. Ansvara för huset



Hjälp med ombildning

För att få hjälp med ombildningen kan bostadsrättsföreningen ta hjälp av en ombildningskonsult.

Det är en person som är specialist på ombildningar till bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen måste inte ta hjälp av en ombildningskonsult, men det är vanligt att göra det.

De flesta ombildningskonsulter tar bara betalt om det blir en ombildning.

Kostnaden för en konsult är olika. Det beror till exempel på hur många lägenheter det är i föreningen.

Vanliga frågor om ombildning

Måste vi ombilda huset jag bor i?

Nej, ni måste inte ombilda till bostadsrätt. Ni som bor i huset bestämmer själva om ni vill ombilda eller inte ombilda.

Jag vill inte ombilda.

Kan jag byta min lägenhet?

Ja, du som är hyresgäst kan försöka att byta din lägenhet. Det kan du göra i den byteskö som Familjebostäder, Stockholms-hem och Svenska Bostäder har tillsammans.

Du kan inte använda den kön när ditt hus är ombildat till bostadsrätt.

Du kan få byta lägenhet om du själv hittar någon som vill byta med dig.

Kan jag vara hyresgäst om huset ombildas?

Ja, du kan bo kvar och vara hyresgäst. Du väljer själv om du vill köpa din lägenhet eller bo kvar som hyresgäst.

Om du är hyresgäst blir bostadsrättsföreningen din nya hyresvärd. Du behåller din plats i de kommunala bostadsbolagens kö, men förlorar din plats i den interna kön.

Får alla hyresrätter i mitt område ombildas?

Det måste vara en hyresrätt som Familjebostäder, Stockholms-hem eller Svenska Bostäder äger.

Men en del av bostadsbolagens hyresgäster, som till exempel bor i nya hus, kommer inte att få möjlighet att ombilda.

Vad kostar det att ombilda?

Hyresvärden bestämmer hur mycket pengar fastigheten är värd.

Bostadsrättsföreningen behöver sedan göra en ekonomisk plan. Efter det får ni veta vad varje lägenhet kostar att köpa.

När måste vi bestämma om vi vill ombilda?

Senast 31 december år 2019 måste hyresvärden ha en färdig och godkänd anmälan.

Hur lång tid tar det att ombilda?

Det är olika hur lång tid det tar att ombilda. Bostadsrättsföreningen och hyresvärden ska skriva köpekontrakt. Hyresvärden ska få pengar för fastigheten. De medlemmar som ska köpa sin lägenhet ska betala till föreningen.

Sedan är det klart!

Blir det alltid ombildning när en bostadsrättsförening har röstat ja för att köpa?

Det kan bli stopp för ombildningar om du bor i ett område där många hyresrätter har ombildats till bostadsrätter.

Stockholms stad vill att minst 60 procent av bostäderna i området ska vara hyresrätter och att minst 50 procent ska ägas av stadens bostadsbolag.

Max 5 000 av de hyresrätter som Stockholms stad äger kan ombildas.





Var kan jag hitta mer information?

På **www.stockholm.se/ombildning**
kan du läsa mer om ombildning
av hyresrätt till bostadsrätt.



Stockholms
stad