

# Ombildning till Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

## Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges budget (Göteborgs stad) 2019 finns ett särskilt uppdrag till Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag att arbeta med ombildningar av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar.

Detta innebär att delar av de kommunala bostadsbolagens bestånd kan omvandlas till bostadsrätter i områden där hyresrätten är dominerande. Allmännyttan ska bidra till att öka intresset för ombildningar bland de boende. Den enskilde ska alltid ha rätt att bo kvar som hyresgäst i en ombildad bostadsrättsfastighet alternativt erbjudas en ny bostad inom allmännyttans bestånd. De resurser (vinsten) som frigörs genom ombildningar ska återinvesteras lokalt i området, men även möjliggöra nybyggnation av hyresrätter vilket ger ett ökat antal bostäder i Göteborg.

Förvaltnings AB Framtiden kommer att ta fram en modell som tydliggör hur ombildningarna ska genomföras.

## Vad gäller om hyresgästerna driver frågan själva.

### Tillämpning av 3-5 §§ lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

För hyresgäster som vill driva ombildningsfrågan krävs vissa åtgärder. Följande handlingar ska inges vid en intresseanmälan (kan endast avse en hel fastighet/tomträtt som i sin helhet är taxerad som hyreshusenhet, alternativt småhusenhet i vissa fall):

1. **Intresseanmälan** från bostadsrättsförening eller kooperativ hyresrättsförening (hädanefter föreningen).
2. **Registreringsbevis** för föreningen (inte äldre än ett år).
3. **Intyg från föreningens styrelse** (se exempel 2 nedan). Med föreningens styrelse menas **hela styrelsen**. Av intyget ska framgå:
  - a) **antalet lägenheter** i hyreshuset (obs. minst tre lägenheter). Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal,
  - b) att hyresgästerna i **minst två tredjedelar** av de **uthyrda** lägenheterna skriftligen förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bo-stadsrätt.
  - c) att dessa hyresgäster är **medlemmar** i föreningen, samt, vad gäller bostadshyresgäster, är **folkbokförda** på fastigheten.

**Observera** att intresseanmälan gäller i två år från ansökningsdagen. Om hembud lämnas gäller anmälan i två år från den dag hembudet lämnades. För att anmälan ska fortsätta gälla ska ny anmälan tillsammans med ett nytt intyg upprättat enligt ovan skickas in. Endast en intresseanmälan kan vara antecknad i registret åt gången.

### **Intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten.**

I Bostadsbolagets bestånd finns en lista över alla intresseanmälningar för ombildning till Bostadsrätt. Alla fastigheter ligger i de centrala delarna av Göteborg, se tabellen nedan.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Adress</b>
Guldheden 54:4	Doktor Weststringsgata
Haga 2:2	Södra allégatan, Västra skansgatan
Haga 2:3	Västra skansgatan, Haga Östergata
Haga 23:1	Husargatan, Haga Nygatan
Haga 23:23	Haga Nygatan
Haga 23:24	Haga Nygatan
Haga 25:18	Haga Nygatan, östra Skansgatan
Haga 5:10	Haga Nygatan, östra Skansgatan, Kaponjärgatan, Haga Östergatan
Inom Vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan
Inom Vallgraven 41:3	Hvitfeldtsdagen
Inom Vallgraven 42:3	Kungsgatan
Landala 37:3	Hantverkargatan
Nordstaden 29:1	Östra Spannmålgatan
Nordstaden 29:4	Östra Spannmålgatan
Nordstaden 30:1	Sankt Eriksgatan
Nordstaden 30:2	Kläpressargata, Mjölnergatan
Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogatan
Vasastaden 12:18	Viktoriagatan
Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan
Vasastaden 9:16	Bellmansgatan
Vasastaden 9:8	Bellmansgatan, Viktoriagatan

Intresseanmälan gör att fastighetsägaren är tvingad att först vända sig till föreningen innan denne kan sälja fastigheten till någon annan.

### **Aktuella intresseanmälan från hyresgästerna via ombud.**

Från två av varandra oberoende ombud (företag som arbetar med ombildning) har vi fått förfrågan för sina hyresgäster om Bostadsbolaget är intresserad av att ombilda.

Dessa är:

- 1) Brilljantgatan 66–76 i Tynnered, Fastighet Järnbrott 164:7. Fastigheten inrymmer en byggnad med 49 lägenheter. Bedömt marknadsvärdet 2018 för förvaltningsfastigheten

är 12 167 kr/kvm. 2006–2008 ombildade Bostadsbolaget 340 lägenheter i Tynnered. 64% är hyresrätter.

Hyresgästerna har för avsikt att formera sig, bilda bostadsrättsförening samt starta och fullfölja en ombildningsprocess och förvärv av fastighet. De har stöd av ca 67 % boende idag och vill anlita, Bra boende centralt AB, för att undersöka om även Bostadsbolaget är villiga att sälja till sina hyresgäster.



*Läge: Blå streckmarkering visar aktuell fastighet.*

- 2) Byalagsgatan 10 vilket är del av fastigheten Kyrkbyn 37:2. Fastigheten inrymmer 2 byggnader som inrymmer 78 lägenheter. Bedömt marknadsvärdet 2017 för en förvaltningsfastighet är 11 631 kr/kvm. 75,6% är hyresrätter i primärområdet Kyrkbyn.

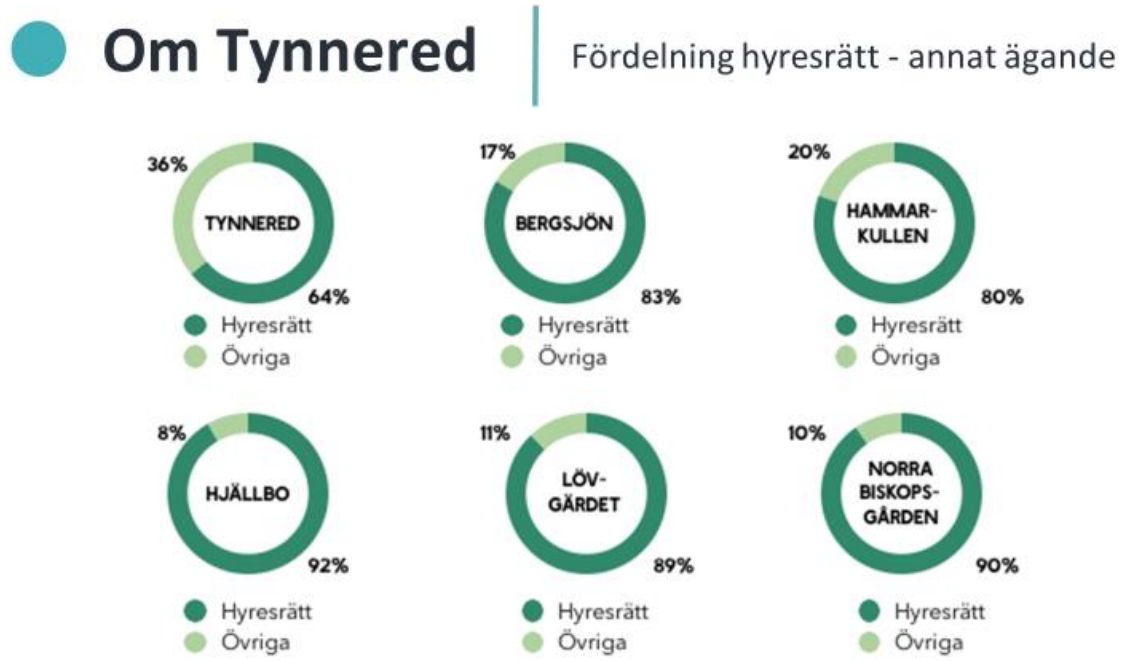
Hyresgästerna har via ombud kontaktat oss för att de vill starta ombildningsprocess. Ombildningskonsulten är Interesta AB.



Läge: Blå streckmarkering visar aktuell fastighet.

## Tankar om blandade upplåtelseformer.

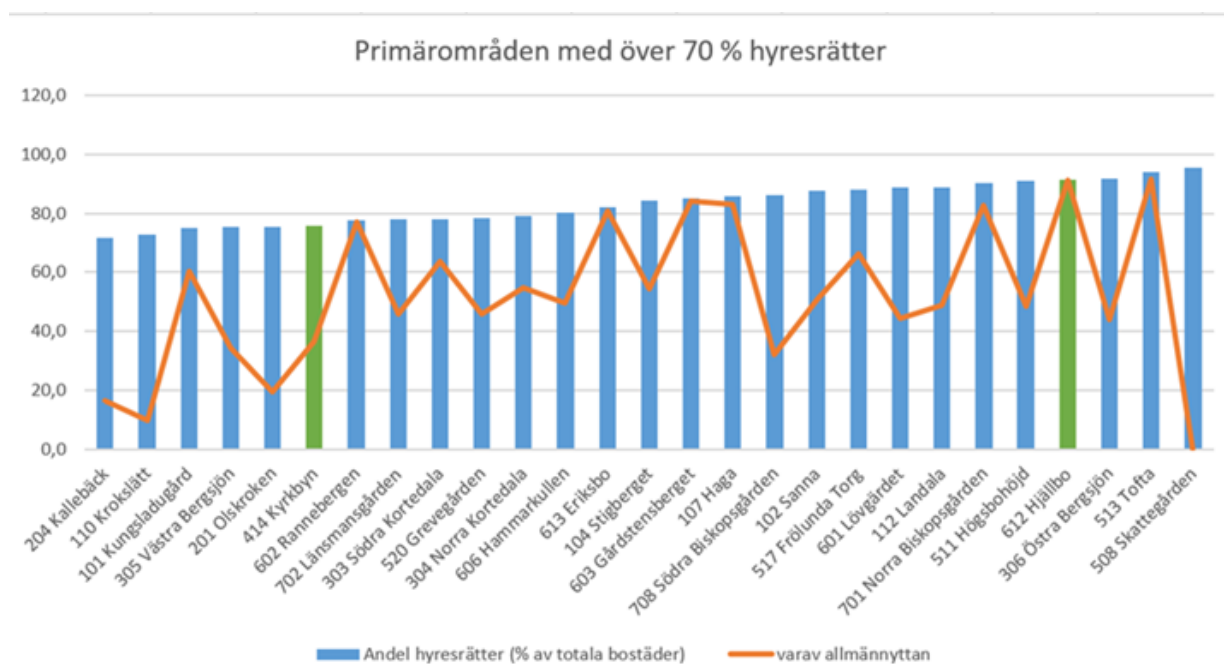
Om man önska blandade upplåtelseformer bör ombildning ske där hyresrätten är dominerande. I bilden visas förhållandet mellan hyresrätt och övriga bostäder i koncernens utvecklingsområden.



Källa: Göteborgsbladet 2018

*Fördelning av hyresrätter och äganderätter i våra utvecklingsområden.*

I figuren nedan ser ni alla primärområden där andel hyresrätter är 70% eller högre



*Primärområde med mer än 70% hyresrätter.*

## Förslag till beslut

Förvaltnings AB Framtiden kommer att ta fram en modell som tydliggör vart och hur ombildningarna ska genomföras i staden. Tills detta beslut är fattat så avvaktar Bostadsbolaget att ta ställning till förfrågningarna.