Vallentuna 2020-05-25

Förstudie avseende ombildning från bostadsrättsförening till samfällighetsförening med friköpta tomter och hus.

Bakgrund

Till årsstämman 2019 i Brf Ormstalund lämnades en motion avseende en förstudie till ombildning och friköpande av husen/tomterna inom föreningen. Årsstämman beslutade att bifalla motionären men det fick inte påverka föreningens ekonomi, inte kosta något helt enkelt.

Syftet med förstudien

Ett första beslutsunderlag till årsstämman 2020 för att kunna gå vidare med ärendet om föreningens medlemmar vill. Huvudsyftet med ärendet är att ombildningen skapar äganderätt till hus och tomt varpå föreningens avgift försvinner vilket ger en lägre boendekostnad och större möjlighet att påverka sitt eget boende

Genomförande av förstudien

Information har inhämtats från olika källor, främst på internet, men även via jurist på HSB. En avstämning med styrelsen i Brf Ormstalund gjordes vid styrelsemötet 2020-01-29

Förstudierapport

Ganska snabbt konstaterades att det bara går att göra en enklare förstudie som inte räcker för ett beslutsunderlag till årsstämman 2020 utan att dra på föreningen kostnader. Reglerna för ombildning är lite krångliga men ändå tydliga och styrs av HSB stadgar men naturligtvis även vissa lagar. I praktiken innebär det att föreningen sätts i likvidation och den/de boende blir enskild ägare till sitt hus.

Friköpsprocessen ser ut enligt följande

1. **Förstudie** – beslutsunderlag
    - Planutredning (tillåter planen avstyckning eller krävs det åtgärder)
    - Ekonomisk analys. Hur stor blir kostnaden att friköpa och hur ser boendekostnaden ut efter friköpet. De vanligaste kostnaderna är lösen av föreningens lån, lantmäterikostnader, detaljplanekostnader, lagfartkostnader och likvidationskostnader.
    - Värdering av husen som bostadsrätter respektive småhus
    - Analys av stadgar
2. **Beslut om friköp/likvidation**. Beslut om likvidation av föreningen tas på två föreningsstämmor (extra eller ordinarie) där det på den första stämman krävs enkel majoritet (minst 50% av de röstande) och på den senare stämman krävs två tredjedelars (2/3) majoritet av de röstande
3. **Likvidator tillsätts**. Likvidator är exempelvis en fastighetsjurist och utses av bolagsverket efter förslag från föreningen. Föreningens styrelse avgår i samband med stämmans beslut

och likvidation men kommer jobba vidare som arbetsgrupp med likvidatorn. Formellt är det likvidatorn som ansvarar för föreningen

4. (**Ansökan om detaljplaneändring**. I vissa fall måste detaljplanen ändras före avstyckning. *Troligtvis inte gällande Brf Ormstalund*)
5. **Ansökan om avstyckning** och bildande av gemensamhetsanläggning
6. **Ansökan om lån** för de medlemmar som behöver. Ofta går det att få en lägre ränta genom gemensam förhandling om räntor
7. **Försäljning bostadsrätter**. Medlemmarna säljer sina bostadsrätter till föreningen. (marknadspris)
8. **Köp av småhusfastighet**. Medlemmarna köper tillbaka sitt hus, nu som småhus med äganderätt. (här regleras föreningens lån på småhusen, föreningen ska ej ha några lån efter denna försäljning)
9. **Deklaration**. Gäller varje enskild medlem/ägare.
10. **Avslutande stämma**

Den allmänna rekommendationen är att ta hjälp av kunnigt branschfolk gällande förstudie, information till medlemmar mm. genom hela processen. Nuvarande styrelse i Brf Ormstalund har ej tillräckliga kunskaper att genomföra processen utan extern hjälp.

Bedömningen är att det inte finns några hinder i detaljplanen för området att avstycka och bilda egna tomter inom föreningens fastighet.

En fördjupad förstudie behöver analysera och beskriva hur gemensamma kostnader ska fördelas och förslag på åtgärder före en eventuell likvidation. Exempelvis nuvarande system med automatisk avläsning värme, vatten och el. Ska det fortsätta som nu men faktureras från samfälligheten eller ska en utredning tillsättas för att frigöra varje enskilt hus från systemet?

Hur ska föreningens lån fördelas mellan medlemmarna? Via typhus eller marknadsvärde? Föreningens lån uppgår till ca 47 milj. kronor att fördela på 58 hus (ca 810 000 kr per hus vid en rak fördelning)

Sammanfattning

Förstudien blev av allra enklaste slag utan att dra på föreningen kostnader. För att komma vidare i ärendet och få ett bra beslutsunderlag krävs en fördjupad förstudie med en djupgående ekonomisk analys som beskriver och hjälper medlemmen att räkna på sitt eget boende. För att kunna göra den analysen behövs en ansökan om avstyckning göras varpå en lantmätare kommer ut och mäter samt gör ett förslag till avstyckning. En värderingsman måste också komma ut för att göra en bedömning av marknadsvärdet på husen som bostadsrätt och småhus/radhus. Analysen och förstudien bör göras av extern partner. Dessa åtgärder innebär kostnader för föreningen.

Förslag

Författaren till förstudien föreslår först och främst ett beslut på att gå vidare med en fördjupad förstudie av ett arbetsutskott. I det beslutet föreslås en budget på max 100 000 kr som ska täcka kostnader för lantmätare, värderingsman, förstudie och beslutsunderlag. Om kostnaderna ser ut att överstiga budget har styrelsen rätt att besluta om ytterligare max 100 000 för färdigställande av förstudie och beslutsunderlag. En differens på plus 10% accepteras. Skulle kostnaderna överskrida dessa stämmobeslut krävs extra eller ordinarie stämma för att tillsätta mer pengar i projektet.

Henrik Hederfors

Styrelseledamot Brf Ormstalund

Länkar

http://www.brf-ormstalund.se/foreningen/stadgar/

https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/organisation-och-agarinformation/hsb-stockholm/stadgar/

Fakta och exempel på förstudie

https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/faktablad/likvidation-av-bostadsrattsforening

http://www.tallstigen2.se/wp-content/uploads/2012/04/PM-om-frik%C3%B6p-1301171.pdf

http://www.xn--frikp-mua.se/

http://jurideko.se/frikop/