



Informationsmöte kvarvarande hyresrätter

2020-04-15

Patrik Rosén

Kort om
Restate
&
Patrik Rosén

Restate

Kontor i Stockholm och Malmö

Ca 25 medarbetare

Störst i Sverige, på ombildningar och konsultation inom nyproduktion

Bostadsrättsmäklare vana att sälja i nyombildade föreningar

Patrik Rosén

Partner, VD och jurist på Restate

Agenda

Hantering av kvarvarande hyresgäster

godkänna andrahandsupplåtelser

godkänna byten

underhåll av lägenheter

Att tänka på när en hyresrätt blir tomställd

Hyra ut eller sälja?

Lokalhyresgäster

Skillnader att sälja i nya och gamla
föreningar

Bakgrund

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Ca 30 % är kvar som hyresrätter och hyr av bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen har underhållsansvaret för de kvarvarande hyresrätter

En förenings ändamål är att *upplåta* bostäder inom föreningens hus (1 kap 1 § BrL)

Att veta inför
genomgången

Denna genomgång görs i första hand ur ett
ekonomiskt perspektiv

Hyresrätter i Bostadsrättsfö reningen

När en hyresrätt blir tomställd kan Föreningen välja att upplåta den med bostadsrätt till marknadsvärdet

(Insatser + upplåtelseavgift)

Upplåtelsen ökar inte resultatet utan ökar det egna kapitalet

Ur ett ekonomiskt hänseende bör föreningar som har pressad ekonomi hantera denna tillgången på korrekt vis

Upplåtelse av lägenhet i andra handa

Kräver styrelsens godkännande

Styrelsen skall göra samma bedömning som Hyresnämnden kommer att göra.

Tillstånd ska lämnas om, hyresgästen på grund av: ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Rekommendera att godkänna Ett år i taget.

Reflektion

Styrelsen skall följa lagen

Ej "bråka" i onödan, hyresnämnden kostar bara onödiga pengar

Ej vara snällare än vad lagen är i sin bedömning – kan vara värt att rådfråga jurist. Har verkligen hyresgästen behov av lägenheten?

Byten

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad,

Om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet.

Reflektion

Vanligt i Stockholm med trepartsbyten

Tyvärr måste man vara uppmärksam då det inte är ovanligt att bytet i själva verket är en affär

Finns anledning för en förening att vara restriktiv i sina bedömningar

Underhåll av hyresrätterna

De investeringar som görs i hyresrätterna bör öka värdet på lägenheten vid en framtida upplåtelse

Tomställd hyresrätt

Viktigt att anlita mäklare som kan förklara värdet i att ha kvarvarande hyresrätter samt att mäklaren kan läsa och förstå både årsredovisningen och ekonomiska planen

99 % av fallen är det korrekta att upplåta hyresrätten med bostadsrätt

Vanligt att amortera del av föreningens lån då differensen mellan hyra avgift bör mötas med sänkta räntekostnader

Hyra ut
tomställd
hyresrätt?

Ytterst sällan detta alternativ är bäst pga
bruksvärdeshyres reglerna

Hur bör man tänka vid tomma lokaler

Räkneexempel

Yta: 50 kvm

Hysesintäkt lokal: 100 000 kr/år

Jämföras med att bygga om lokalen till bostad:

Ombyggnadskostnad: 500 000 kr

Marknadsvärdet bostadsrätt: 3 500 000 kr

Årsavgift ny bostadsrätt: 50 000 kr/år

Ränta föreningslån: 2,00 %

Skall föreningen bygga om eller skall de hyra ut?

Hur bör man tänka vid tomma lokaler

Möjlig amortering: $3\,500\,000 - 500\,000 = 3\,000\,000$

Minskad intäkt: $100\,000 - 50\,000 = 50\,000$ kr

Minskad kostnad (ränta): $2,00\% * 3\,000\,000 = 60\,000$

Skillnad från att bygga om jmf med att hyra ut = $10\,000$ kr

Lokalhyresgäst vill köpa sin lokal

Exempel:

Hyra: 100 000

Ränta föreningslån: 2,00 %

Skall vara minst kostnadsneutralt för föreningen =
högre köpesumma blir lägre avgift

Lokalhyresgäst vill köpa sin lokal

Exempel:

Hyra: 100 000

Ränta föreningslån: 2,00 %

Pris: 3 000 000

Minskad räntekostnad: $3\,000\,000 * 2,00\% = 60\,000$

Årsavgiften bör vara minst 40 000

Noteras att lokalhyresgäster är större risk än bostadsrätter

Skillnad gamla och nya föreningar

Äldre föreningar har årsredovisningar och historia

Nyombildade föreningar har ekonomisk plan

Val av mäklare för nyombildade föreningar blir här än viktigare för att kunna skapa trygghet för köparna

Förmedla bostadsrätt i
nybildad förening

0-2 år gammal anses som nybildad

Skillnaden är hur man presenterar
Bostadsrättsföreningen (lägenheterna är ju den
samma)

Äldre föreningar har årsredovisning,
verksamhetsberättelse och i många fall underhållsplan

Allt ovan saknas i nya föreningar

Förmedla bostadsrätt i nybildad förening

Högre krav på mäklare att sälja i unga föreningar, mäklaren behöver kunna:

God förståelse och analys av den ekonomiska planen

Erfarenhet av att plocka fram och presentera denna information så att den blir enkel att tolka och enkel att förstå.

Det handlar bl.a. om genomgång och betydelse av själva planen, besiktningsprotokoll, renoveringsfond, hyresrätters dolda värden, faktisk skuld, äkta oäkta brf, nyckeltal osv

Skapa trygghet

Tack för visat
intresse

Patrik Rosén

08- 402 10 25

patrik@restate.se