



Ett förslag till en helt ny betalningsmodell vid  
- Ombildning till bostadsrätt

# nyhetsbrev

2 : 2013

Dagens betalningsmodell där ombildningskonsulten enbart får betalt efter att hyresgästerna har förvärvat och tillträtt fastigheten som ny ägare.

Är en påtaglig faktor för att en konsult kan få incitament för att "försköna" kalkylerna. Allt för att få igenom en affär och kunna få betalt för sitt arbete.

Här nedan redovisas ett förslag till ändrad betalningsmodell vid ombildning till bostadsrätt. I syfte att minska risken för att kvalitetsbrister kopplade till bostadsrättsföreningens ekonomi och köparens privatekonomi ska uppstå.

Ett sätt är att flytta hela eller delar av den ekonomiska risken för uppdraget från ombildningskonsulten till säljaren och köparen av fastigheten.


SE MER INFORMATION PÅ NÄSTA SIDA



En ombildning till bostadsrätt bör alltid börja med en förstudie, innan man går vidare.

Kostnaden för denna förstudie betalas av fastighetsägaren.

1. Man inleder med att bedöma fastighetens värde som hyresfastighet.
2. Därefter så bedömer man fastighetens värde, utifrån ett bostadsrättsperspektiv. Ett förslag till försäljningspris för fastigheten fastställs därefter.
3. Man upprättar sedan en genomtänkt och förtroendegivande kalkyl med föreningens ekonomi år 1 och med varje lägenhetstyps insatser och boendekostnader.
4. Nu kommuniceras denna kalkyl mot hyresgästerna och intresset utvärderas. Uppnår man inte att intresset hamnar i nivå med det krav som finns på 2/3 av hyresgästerna, så avbryts ombildningen för denna gång.



Ombildningen påbörjas där betalning och ansvaret för kvalitetsbrister fördelas, enligt följande modell:

1. Fastighetsägaren debiteras vid starten 25 % av arvodet för ombildningen. Här ingår kostnaden för fastighetsbesiktning och den ekonomiska planen. När den ekonomiska planen sedan är framtagen granskas den av både fastighetsägaren och hyresgästerna för deras godkännande.
2. Hyresgästerna tecknar nu ett bindande avtal om att köpa sin lägenhet, under de förutsättningar som redovisats i den ekonomiska planen. Innan planen sedan skickas till intygsgivarna för granskning. Betalar fastighetsägaren ytterligare 25 % av arvodet till konsulten. Här ingår även ersättning till intygsgivarna.
3. Konsulten ansvarar fram t o m tillträdet, att inga väsentliga justeringar i kalkylerna måste ske, som kan vara till nackdel för köparen. Intygsgivarna ansvarar på samma sätt efter att tillträdet skett för köparen (via en obligatorisk ansvarsförsäkring).
4. Hyresgästerna förvärvar nu fastigheten och betalar 100 % av arvodet för ombildningen, varav 50 % av arvodet betalas till fastighetsägaren och resterande 50 % av arvodet till konsulten.