

Handläggare  
Eva Nygren, 08 508 29769

Till  
Koncernstyrelsen

## **Svar på skrivelse från Ann Mari Engel (V) gällande Värdering och prissättning vid ombildning av hyresrätter**

### **Koncernledningens förslag till beslut**

Skrivelse från Ann Mari Engel (V) gällande Värdering och prissättning vid ombildning av hyresrätter anses vara besvarad i och med detta tjänsteutlåtande.

### **Bakgrund**

På koncernstyrelsens sammanträde den 18 mars 2019 överlämnade Ann Mari Engel (V) en skrivelse gällande värdering och prissättning vid ombildning av hyresrätter (bilaga 1).

### **Ärendet**

Ann Mari Engel (V) önskar svar på nedanstående frågor (svar i kursivt).

- Vilken typ av värderingsmodell ska användas och hur har modellen valts ut?

*Den värderingsmodell som kommer att användas benämns i direktivet som en "marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning". Valet av modell har sin grund i att nu aktuella försäljningar skiljer sig från en försäljning av en hyresrättsfastighet till en ny ägare som fortsätter att förvalta fastigheten som hyresrättsfastighet, en byggherre som bygger lägenheter för att sälja dem som bostadsrätter eller en enskild bostadsrättsägare som säljer sin lägenhet. I dessa situationer sker försäljningen på en marknad och säljaren är fri att välja köpare som oftast sker till den som kan erbjuda högst pris.*

*När det gäller prissättningen för en hyresrättsfastighet bestäms värderingen/priset bland annat av den direktavkastning (intäkter med avdrag för driftkostnader) som fastigheten ger. Marknadsvärdet för hyresrättsfastigheter begränsas dock av att hyrorna för lägenheterna inte sätts på en marknad och därför inte speglar betalningsviljan hos bostadskonsumenterna.*

*När en lägenhet upplåts med hyresrätt ges en lagstadgad rätt för hyresgästen att med besittningsrätt nyttja lägenheten och betala hyra enligt bruksvärdessystemet. En fastighetsägare som vill sälja sin fastighet har då bara två möjligheter, att sälja fastigheten som hyresrättsfastighet enligt ovan eller att sälja den till hyresgästerna för ombildning till bostadsrätt. I det senare fallet kan detta bara ske till de som har besittningsrätt till lägenheterna i huset och därmed finns bara en köpare.*

*Det är situationen att den boende redan har erhållit en rättighet till lägenheten som gör att värderingen sker som det uttrycks i direktiven för en "exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning". Försäljningen kan inte ske på marknaden och därför kan inte heller priset jämföras med en nyproducerad eller befintlig bostadsrätt. Värderingen ger ett pris någonstans i utrymmet mellan en värdering av en ren hyresrättsfastighet och det samlade värdet av en bostadsrättsfastighet. I värderingen sker då en jämförelse med tidigare gjorda ombildningar i det aktuella området, gjorda försäljningar av hyresrättsfastigheter och bland annat månadsavgifter och belåningsgrad i existerande bostadsrättsföreningar.*

- Vilken skillnad är det på värderingsmodellen jämfört med tidigare ombildningsperiod?

*Det är samma värderingsmetod som kommer att användas. Ombildningsprocessen som helhet är dock annorlunda utformad genom att direktiven anger ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda för att en ombildning ska kunna ske. Detta gäller såväl geografiska och tidsmässiga begränsningar som ombildningarnas omfattning. Dessutom undantas ett antal fastigheter från ombildning som till exempel nyproducerade eller totalrenoverade fastigheter.*

- Förhandlas priset per fastighet eller på annat sätt.

*Förhandlingar kommer inte att genomföras i samband med att erbjudandet ges. Priset är fast efter genomförd värdering.*

- Kommer priset på lägenheterna att subventioneras, i förhållande till motsvarande bostadsrätter på marknaden? Om så är fallet, ungefär hur stor blir subventionen?

*I beskrivningen av värderingsmodellen under fråga ett förklaras förhållandet att den boende redan har erhållit en rättighet till lägenheten och att det innebär att värderingen sker som det uttrycks i direktiven för en "exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning". Försäljningen kan inte ske på marknaden och därför kan inte heller priset jämföras med en nyproducerad eller befintlig bostadsrätt. Det går därför inte att beskriva det som en subvention då det handlar om två olika försäljningssituationer. Det*

*är hyresgästens besittningsrätt som ger skillnaden i pris mellan de olika försäljningssituationerna.*

*När det gäller frågan om hur stor skillnaden är mellan de olika försäljningssituationerna går det inte ange en exakt siffra. Det beror på den enskilda fastighetens särskilda förutsättningar som till exempel fastighetens skick. Vidare har föreningens val av hur finansieringen fördelas mellan föreningen och den enskilda köparen betydelse för jämförelsen.*

## **Bilaga**

1. Skrivelse från Ann Mari Engel (V) Värdering och prissättning vid ombildning av hyresrätter

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2019-04-23
Krister Schultz, Vice VD	2019-04-23