

DEBATT

Med ett snabbt och illa genomtänkt utspel i DI den 22 mars hoppas **ENERGIMINISTER ANNA-KARIN HATT** kunna begrava frågan om kostnadsökningarna på fjärrvärme.

”Stimulera bergvärmerna – och få lägre pris på fjärrvärmerna”

90 procent av de svenska bostadsrättsföreningarna värms av fjärrvärme, och fjärrvärmerna är oftast den absolut största posten i föreningarnas budget. Priserna har i genomsnitt ökat dubbelt så snabbt som KPI och föreningarna upplever sig som bundna till en monopolleverantör av fjärrvärme.

Därför är kritiken skarp mot energiministerns förslag. I stället för att förstärka konkurrensen ska taxehöjningarna beslutas av en priskontrollkommitté med representanter från branschen.

Men problemen försvinner inte för att man flyttar besluten till stängda rum där branschföreträdare, som har väsentligt fler intressen än sänkta priser, ska göra upp. Vår erfarenhet är att prisreglering långsiktigt aldrig är bra, allra minst för kunderna. Allt tyder därför på att Anna-Karin Hatts reglering snart höjer prisökningstak-

ten än sänker den. Men Anna-Karin Hatt sitter samtidigt på nycklarna som kan öppna upp för lägre kostnader och effektiv konkurrens.

Det var länge sedan fjärrvärmebolagen tog betalt beroende på sina kostnader. Nu gäller att de tar ut så mycket de kan i förhållande till kundens alternativ.

Även om det är dyrt och krångligt

att byta från fjärrvärme är bergvärme numera en valmöjlighet som är miljöriktigt och kostnadseffektiv.

Problemet för de många bostadsrättsföreningar som funderar på att byta ut fjärrvärmerna mot bergvärme är framför allt osäkerheten om framtidens elpris samt den initiala mycket höga investeringskostnaden. Om nu staten ska gå in och reglera marknader så finns det enklare och mindre skadliga vägar att gå – sänk elpriserna. Här kan staten aktivt hjälpa till med garantier för framtida el- och räntekostnader. Ansvaret för dessa frågor ligger också hos Anna-Karin Hatt.

Denna statliga insats kommer direkt bostadsinnehavare med fjärrvärme till godo; blir bergvärmerna billigare tvingas fjärrvärmebolagen att sänka sina priser. Fjärrvärmebolagens höga infrastrukturinvesteringar gör att de inte har råd att förlora kunder – de tvingas följa alternativens priser. En statlig garanti mot ändrade villkor skulle alltså direkt sänka värmekostnaderna för de som bor med fjärrvärme.

Med andra ord – alla blir vinnare:

- Regeringen som ställer sig på konsumenternas sida och skapar valmöjligheter.
- Fjärrvärmebolagen som blir effektiva bolag med större kundfokus.
- Och alla vi som bor i en bostad får lägre värmekostnader.

För det är väl det sista som är det viktigaste, eller hur, Anna-Karin Hatt?



Problemen försvinner inte för att man flyttar besluten till stängda rum där branschföreträdare – som har väsentligt fler intressen än sänkta priser – ska göra upp.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsratterna.se



Vem ska få bort duvorna?

? Vi undrar vems ansvar det är att hålla borta duvor från balkongen? Vår medlem bor högst upp i huset och hennes balkong har ingen skyddande balkong över sig. Det sitter ett gäng duvor för jämnarna på takfoten och bajsar ner balkongen. Medlemmen har föreslagit att det sätts upp "spikar" på kanten som omöjliggör för duvorna att slå sig ner. Är det varje medlems ansvar att ordna sådana lösningar, eller är det föreningens?

Svar: Det är föreningen som har underhållsansvaret för balkonger. Därmed är det även föreningen som i första hand avgör om någon extra åtgärd behöver vidtas på balkongerna för att de ska kunna nyttjas på avsett sätt. Lag och domstolspraxis säger ingenting vad gäller ansvar för insatser mot exempelvis fåglar, men det får väl ändå anses vara ett ganska rimligt krav från er medlem. En kompromiss kan vara att ni delar på kostnaderna.

Måste styrelsen ha en ordförande?

? Vi undrar vad som händer om vi inte får ihop till en styrelse nu på årsmötet? Måste någon sitta ordförande i styrelsen?

Svar: En förening måste ha en styrelseordförande, annars finns ingen fungeran-

de styrelse lagligt sett. Då kan föreningen komma att tvångslikvideras, huset säljs som hyreshus, de före detta medlemmarna bor kvar som hyresgäster och alla bostadsrätter upphör och får marknadsvärdet 0 kronor. De som lånat till sina bostadsrätter och lämnat dem i pant lär omgående krävas på kontant betalning av banken. Säkerheten, det vill säga bostadsrätten, har ju gått upp i rök. Höj arvudet för ordförande ordentligt och berätta ovanstående – då bör någon ta på sig uppgiften.

Kan hon kvarstå som ordförande?

? Vår ordförande har flyttat från föreningen. Är det okej att hon sitter kvar som ordförande till nästa årsmöte ändå? Eller måste vi ha en ställföreträdande ordförande så länge?

Svar: Lagen, och normala stadgar, bygger på att bara medlemmar i föreningen kan sitta i styrelsen. Då någon säljer sin bostadsrätt upphör medlemskapet samtidigt som köparen beviljas medlemskap, men en styrelse kan besluta att en medlem som flyttat ändå får kvarstå som medlem. Tar ni ett sådant beslut beträffande er nuvarande ordförande kan hon sitta kvar som ordförande tills vidare.

Kan vi driva föreningen vidare?

? Vid vår ordinarie stämma valdes totalt fyra ledamöter samt två suppleanter. Inräknat ordföranden så har samtliga fyra ledamöter nu hoppat av, kvar finns endast vi två

suppleanter vilket då blir färre än hälften av dem som valdes. Kan vi två driva föreningen vidare fram till dess med mig som ordförande trots detta? Vi har brutet räkenskapsår och har alltså vår ordinarie stämma i november.

Svar: Nej, ni måste ha en extra föreningsstämma för att välja nya ledamöter. Utlys en sådan omgående för val av ny styrelse för tiden fram till ordinarie stämma i november.



Vem betalar dörrisoleringen?

? Under de mer än 100 år vår fastighet har funnits har lägenheter delats och slagits ihop. Vid en delning för massor av år sedan slarvade man vid igensättningen av dörröppningen. Den gamla isoleringen har rasat ihop så att den nu ligger som ett bylte nertill. En medlem besväras av lyhördhet på grund av det dåligt ljudisolerade dörrhålet. Vem eller vilka ska stå för åtgärd och kostnad?

Svar: Det är föreningen som får ta på sig detta. En vägg mellan olika lägenheter är en sådan del av huset som föreningen har underhållsansvaret för. Uppstår fel eller brist måste föreningen åtgärda det.



Sänkt fastighetsavgift

Regeringen föreslår i sin vårbudget sänkt fastighetsavgift för flerfamiljshus, vilket samtliga bostadsrättsföreningar räknas som. Procentsatsen sänks från 0,4 till 0,3 av taxeringsvärdet, och takbeloppet sänks från cirka 1 400 kronor till 1 200 kronor per lägenhet och år. Reformen kostar 630 miljoner kronor och syftet är att stimulera nybyggnation.

Inget val till fullmäktige i år

Bostadsrätternas fullmäktige mot svarar årsstämman i en bostadsrättsförening. En viktig skillnad är vilka som deltar på årsstämman. De 51 ledamöterna till fullmäktige väljs av Bostadsrätternas medlemsföreningar, men efter en stadgeändring har mandatperioden förlängts, och därför sker inget val i år. Årets stämma ägde rum 25 maj i Stockholm.



Utbildningskatalog till Bostadsrättskolan

Runt midsommar får föreningen ett exemplar av Bostadsrättskolan utbildningskatalog i brevlådan. I samband med detta öppnar också anmälningsfunktionen på webben. Där kommer även en pdf-version av katalogen att finnas: www.bostadsratterna.se/bostadsrattskolan.



Andrahandsuthyrning: NYA REGLER KAN GE OÖNSKADE EFFEKTER

Regeringen föreslår ändrade regler för andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Men enligt lagförslaget, som varit ute på remiss, saknas viktiga delar som rör bostadsrättsföreningarna, vilka tidigare utlovats.

REDAN NÄR UTREDNINGEN kom gick Bostadsrätterna ut med en enkät till medlemsföreningarna och åsikterna om förslagen är blandade. En majoritet lovordar att föreningarna ska kunna ta ut en högre månadsavgift när en medlem hyr ut sin lägenhet. Majoriteten tycker också att det är positivt att medlemmen som hyr ut också ska få en hyra som motsvarar de kostnader de har för lägenheten.

Men föreningarna är inte positiva till de delar som innebär regleringar av föreningarnas tillvaro. Enligt förslaget behöver inte bostadsrättshavaren föreningens tillstånd för att hyra ut. Föreningarna ges möjlighet att begränsa antalet andrahandsuthyrningar, men måste acceptera dessa om de understiger 25 procent av antalet lägenheter. Så långt utredningsförslaget. När regeringen sedan lägger sitt lagförslag innehåller de ingenting om den högre avgift som föreningarna ska kunna ta ut vid andrahandsuthyrning.

– Det är allvarligt att regeringen inte tar upp det. I princip tycker vi att regeringen skulle vara nöjd med de morötter som föreslogs, i form av friare hyressättning och möjlighet till högre månadsavgift. Men nu riskerar motståndet att bli ännu större, säger Bostadsrätternas informationschef, Mats Lindbäck. Det som också är oroande är att regeringen på så kort tid har bestämt sig för att införa reglerna, och detta utan att man över huvud taget har konsulterat



ILLUSTRATION: PATRIK AGEMALM

någon bostadsrättsorganisation. Många i bostadsrätt uppskattar att man vet vem man möter i trappan, och en annan grundbult i föreningarna är att man hjälps åt med att sköta fastigheterna. Detta riskerar nu att förändras helt i och med förslagen.

OGH REGERINGEN HAR uppenbarligen bråttom med att införa förslagen. Bara några veckor efter att utredningsförslaget blev offentligt och endast några dagar efter vårpropositionen, presenterade regeringen ett lagtextförslag. Dessa består av ändringar i befintliga lagar, men också en ny lag om uthyrning av egen bostad.

– Det hela visar att regeringen har bråttom och dessutom vill man införa de nya reglerna från 1 januari 2013. Vi uppmanar regeringen att berätta hur de tänker göra med de delar som de uppenbarligen glömt bort i lagförslaget, säger Mats Lindbäck.

UTREDNINGSFÖRSLAGEN I KORTHET

- Bostadsrättshavaren behöver inte fråga föreningen om lov för att kunna hyra ut, men måste meddela föreningen om att uthyrning sker.
- Föreningen får ta ut upp till 25 procent högre avgift från den medlem som hyr ut. Finns dock inte med i regeringens lagtext.
- Föreningsstämman kan besluta hur många lägenheter som tillåts vara uthyrda samtidigt, men antalet lägenheter får inte understiga 25 procent.
- Bostadsrättshavaren får ta ut en hyra som motsvarar kostnaderna för lägenheten, såsom ränta och månadsavgift.
- Bostadsrättshavaren får hyra ut lägenheten under fem år, därefter följer en karenstid på två då det inte går att hyra ut.
- Schablonavdraget för uthyraren höjs från 21 000 till 40 000 kronor per år.



Bli en framgångs

Är du nyvald ordförande i din förening? Då är det du som kommer att skicka ut kallelser, leda styrelsemötet, ha utslagsröst vid lika röstetal samt öppna föreningsstämman. Du behöver också se till att ta lite större plats och vara drivande, men det innebär inte att du ska göra allt jobb själv.

Göran Olsson, vd på Bostadsrätterna, har arbetat med frågorna i över 30 år och ger här sina bästa tips för hur arbetet ska flyta, och vilka fallgropar som finns.



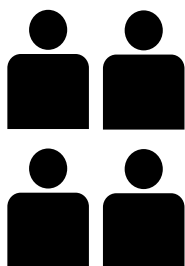
BESTÄM DATUM OCH ÄRENDEN

Sätt gemensamt – så snabbt som möjligt – upp mötesdatum och mellan vilka klockslag som styrelsen sammanträder.

Bestäm i förväg på vilka möten ni ska behandla återkommande ärenden, till exempel årsbokslut och behandling av motioner.

Strax efter årsmötet är det lämpligt att ta reda på hur föreningens olika avtal löper, hur de ser ut och vilka uppsägningstider som gäller.

Skicka ut handlingar i förväg eftersom det inte går att begära att ledamöterna ska ha en uppfattning om saker där fakta läggs på bordet först på mötet.



MÖTET

En ordförandes första uppgift på ett styrelsemöte är att konstatera om tillräckligt många är närvarande för att styrelsen ska vara beslutsför. Fastställ

vilka som är tjänstgörande suppleanter.

Ordförande ska också kunna konstatera om det bland sammanträdet ärenden finns frågor som kan innebära att någon i styrelsen är jävig.

Gå snabbt igenom föregående protokoll. Fastställ dagordningen, som gärna är uppdelad på rena informationsärenden, rapportärenden, beslutsärenden och diskussionsärenden.



TID OCH STRINGENS

I styrelsen gäller det att ha respekt för människors tid. Även om några ser styrelsemötet som en social träffpunkt är

inte det avsikten med att träffas. Mötet ska medföra att relevanta beslut i stora och små frågor kan fattas, vara resultat-inriktat och hela tiden komma vidare. Risken är annars att ledamöterna tröttnar och till slut inte kommer på mötet i fortsättningen. Allt detta vilar först och främst på ordförande, men kräver givetvis respekt från övriga ledamöter. De allra flesta uppskattar en mötesledning som innebär att man kommer vidare, och styrelsen behöver inte vara enig om allt. Även här gäller vanliga majoritetsregler vid en votering.



rik ordförande!



BESLUTSPUNKTER

Den som har fört upp frågan inleder med att lägga fram saken och därefter får ordförande se till att ordet blir fördelat

och att alla respekterar att en i taget pratar. Här behöver ordföranden vara aktiv och skjuta in frågor. Ledamöterna kan inte älta om frågorna och ordföranden är den person som ska bedöma när det är färdigdiskuterat. Samtidigt ska den person som inte är så van att ta för sig få en möjlighet att framföra synpunkter. Om någon bemöts hånfullt för sina synpunkter ska detta omedelbart stävjas. Tyvärr finns det alltid personer som effektivt stryper all diskussion genom att medvetet eller omedvetet ha ett översittarbeteende. Ibland behövs mer information i ett ärende men här gäller det att vara försiktig. Fundera över om den slutsatsen är riktig eller om det bara är en enkel väg för att undvika konflikter och skjuta på frågan. Ibland måste man ta jobbiga beslut, även när alla inte är eniga.



BRISTANDE BESLUTSUNDERLAG

Dåliga beslutsunderlag är inte bra för diskussionen och det är en punkt som det slarvas med i många föreningar. Hur ska styrelsen kunna ta några beslut om det inte finns ett bra underlag som skickats ut i förväg? Den rätta ordningen borde vara

att ledamöterna som har i uppdrag att utvärdera en uppgift skickar underlaget till ordföranden eller sekreteraren så att det blir utskickat inför mötet.



NÄRVARON

Dålig närvaro och tidsbrist ger intryck av att man inte respekterar styrelsens arbete och att det finns annat som är viktigare. Visst är många stressade i dag med ett intensivt arbets- och familjeliv. Ett styrelseuppdrag förenklar inte direkt tillvaron, men den som inte har tid ska ställa sig frågan om det är värt att sitta i styrelsen.

Medlemmarna har valt en person i tron och förhoppningen att ledamoten ska göra sitt jobb om att närvara på sammanträdena. Att sitta i styrelsen på grund av att ingen annan ville är fel skäl. Ledamoten ska vara där för att man kan bidra med något. Här har ordföranden en viktig uppgift att samtala enskilt med den ledamot som har en dålig närvaro.



FELAKTIGA PRIORITERINGAR

Det är lätt att diskutera enkla och lättfattliga frågor, medan de verkligt svåra frågorna – de som rör stora investeringar samt sådant som rör individer – undviks.

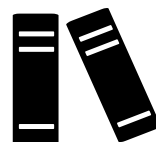
En del styrelser lägger stor vikt vid medlemskapsprövning, när bostadsrätts-

föreningar i princip är öppna för dem som köper en lägenhet. En sådan enkel fråga kan med lätthet delegeras till några i styrelsen att sköta, som sedan rapporteras på nästkommande sammanträde. Identifiera flera frågor av rutinmässig karaktär och delegera dessa.



TALAR I EGEN SAK

Bostadsrättsföreningens styrelserum är inte platsen att hävda sina egna intressen även om många tycks tro det. Ett ledigt vindsutrymme eller andra till synes små saker finns det människor som försöker utnyttja. Det här är nästan den svåraste punkten. Inget tycks vålla så mycket diskussioner som när en styrelse försöker ordna saker till sin egen fördel. Styrelse-ordföranden behöver kurage och pondus att sätta ner foten.



KURSER I BOSTADS- RÄTTSSKOLAN

Styrelseledamöter har olika bakgrund och olika kunskaper. Ekonomen är säkert duktig på sitt arbete men bostadsrätten skiljer sig en del från ett vanligt företag, och teknikern hittar alltid något som är nytt. Rådet är att vara drivande och föreslå att ledamöterna går de kostnadsfria kurser som ingår i medlemskapet hos Bostadsrätterna. Under höstterminen finns två kurser som är extra lämpliga: Ny i styrelsen och kursen Bli en bra ordförande.



5 snabba frågor till ...



Med drygt 6 000 medlemsföreningar i sitt register är Bostadsrätterna Sveriges största bostadsrättsorganisation. Resultatet är bland annat engagerade styrelserådgivare med omfattande erfarenhet och en blandning av olika kompetenser. Under 2012 presenteras en medarbetare i varje nummer av Bostadsrätterna Direkt.

Namn:

Göran Olsson.

Bor: I bostadsrätt.

Erfarenhet:

Med fastigheter sedan 1969.



... Göran Olsson

Bostadsrätternas vd Göran Olsson är en av de personer i Sverige som kan bostadsrätt bäst. Då blir det inte så konstigt att intervjun i det här numret handlar om bostadsrätten i går, i dag och i morgon.

När började du arbeta med bostadsrätter?

– Jag påbörjade mina juridikstudier under revolutionsåret 1968, och parallellt med detta arbetade jag som fastighetsmäklare. På den tiden krävdes ingen formell utbildning för att bli mäklare. Senare utbildade jag mig faktiskt till fastighetsmäklare. Och så arbetade jag som jurist på en advokatbyrå och fortsatte till fastighetsbolaget BGB. Till SBC kom jag 1982 och anställdes som deras första jurist. Under åren hade jag många befattningar och

så småningom delades verksamheterna och jag kom att bli vd på det som numera är Bostadsrätterna.

Varför är bostadsrätt så intressant?

– Var du än blickar ut ser du fastigheter och vi har mängder av intresseorganisationer för fastigheter och olika upplåtelseformer. Bostäder är något som berör alla. Sedan har bostadsrätten utvecklats oerhört under mina verksamma år. År 1969 upphörde prisregleringen av bostadsrätten; man fick tidigare alltså inte sälja den fritt. I dag är det tack och lov en fri

marknad, samtidigt som det handlar om allt större pengar, vilket också ger konflikter och högre krav från både förening och bostadsrättshavare.

Vad skulle du säga är positivt respektive negativt med bostadsrätt?

– Bostadsrätten är ett bra sätt att samarbeta för att klara av underhållet av huset. Se bara på ägarlägenheter i Europa där man knappt vet vad ett stambyte är för något. Nackdelar finns ju självklart också. Vi ser föreningar där styrelserna lägger sig i för mycket, där man sitter och ska bestämma om sådant man inte har att göra med. För mig är äganderätten viktig och den behöver föreningar ta hänsyn till. Ofta är ju bostaden en stor investering, men tolka mig rätt: många gånger klarar föreningarna gränsdragningen.

Tror du att ägandet blir viktigare i framtiden?

– Ja, jag tycker vi kan se det redan i dag. Ägarlägenheter har ju inte kommit hit utan anledning och jag tror att bostadsrätten kommer att påverkas av detta i framtiden. Om jag får spekulera så kommer sannolikt bostadsrättshavarens makt att öka i framtiden. Vi ser ju redan en sådan trend där olika regeringar ökar bostadsrättshavarens inflytande, till exempel när det handlar om andrahandsuthyrning.

Nu har det handlat mycket om bostadsrätt, men det existerar ett liv utanför detta. Vad gör du då?

– Mitt andra heltidsjobb är på mitt landställe, men båten får nog ligga på land även den här säsongen, även om jag har en "ambition" att få ner den i vattnet.

