

Bostadsrätt

– inte längre ett undantag

Avskrivningar, andrahandsuthyrning och amorteringskrav har varit tre stora frågor under 2014 i Bostadsrättsverige. Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna, konstaterar att bostäder och bostadsbrist är ett ämne som tar allt mer plats.

VI BEHÖVER BLICKA TILLBAKA för att förstå samtiden och för att kunna se framåt. Det gäller både privat och i vårt professionella yrkesliv. Att avskrivningsmetod för nyproducerade och ombildade bostadsrättsföreningar har blivit så stor och omtalad är ingen slump. Det är inte heller någon slump att riksdagen har beslutat om nya regler vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt eller att Finansinspektionen föreslagit tvångsamorteringar. Dessa regleringar har sin bakgrund i att bostadsrätten blivit ett vanligt sätt att bo i Sverige, den är ingen boendeform på undantag längre.

BOSTADSRÄTTEN HAR FUNNITS sedan 1930 då bostadsrättslagen kom och innan dess fanns bostadsföreningar. Men bostadsrätten var ingen vanlig boendeform under många år. Efter andra världskriget valde den socialdemokratiska regeringen att satsa på det hyrda boendet och allmännyttan. En intressant detalj i detta är att syskonpartiet i Norge valde att satsa på det ägda boendet även i flerfamiljshus och det är därför hyresrätten är så sällsynt i vårt grannland.

Det var först under 1970- och 1980-talet som bostadsrätten tog fart och började öka till de nivåer som vi har i dag. I flerfamiljshus dominerar fortfarande hyresrätten men 40 procent av lägenheterna är bostadsrätter. Att bostadsrätten ökar i dag är inte så konstigt eftersom finansieringen av bo-

stadsbyggandet har lagts över på hushållen, det är ju de som i dag ofta tar lån för att köpa sin bostad.

SOM EN ETABLERAD boendeform blir det också mer aktuellt att reglera den, från samhället i stort och från politiskt håll. Den kan användas i ett politiskt syfte, till exempel är ändrade regler vid andrahandsuthyrning ett sätt för en regering att få fram fler bostadstillfällen. Även förslaget om amorteringar är ett exempel då Finansinspektionen är orolig för hur hushållens skuldsättning ska påverka den personliga och nationella ekonomin.

När bostadsrätten blivit vanlig behövs också en intresseorganisation som blir en röst för alla dem som bor och verkar i föreningarna, och det är precis det vi är. Stora delar av vår verksamhet handlar om att hjälpa styrelserna i vardagen genom vår rådgivning och bostadsrättsskola. En annan del av verksamheten handlar om att svara på remisser med lagförslag, träffa politiker och lyfta de frågor som vi ser som viktiga.

En fråga vi tagit upp för diskussion många gånger under 2014 är den om hur förstagångsköpare ska kunna få en bostad. Vi ser hur svårt det har blivit – och här handlar det återigen om att bostadsrätten har blivit vanlig – för unga och nyinflyttade att komma in på bostadsmarknaden på grund av de höga krav som ställs.

SÅ HÄR I SLUTET av året kan jag konstatera att Bostadsrätterna fått många nya medlemsföreningar under året, då vi nu är uppe i nästan 6 500 stycken. Men vi vill bli fler. Känner du till någon förening som inte är medlem än? Berätta för dem om den nytta ni haft av medlemskapet.

AVSLUTNINGSVIS VILL JAG önska alla en riktigt god helg!



Ulrika Blomqvist,
vd, Bostadsrätterna



Rätt att fälla björken?



Att fälla ett träd eller inte är en fråga som väcker starka känslor och det gäller även i en bostadsrättsförening. Rekommendationen är att inkludera de boende i beslutet, men i det aktuella fallet från Bostadsrättsnämnden räckte inte det.

BJÖRKEN I DETTA ärende var sannolikt lika gammal som huset, det vill säga från 1930-talet. Trädet stod på gården och hade hunnit bli lika högt som de omkringliggande husen. Styrelsen i föreningen gjorde bedömningen att det fanns stor risk för att björken var drabbad av röta och vid de senaste stormarna hade trädet vacklat betänkligt. Här efter agerade styrelsen enligt skolboken. De införskaffade ett marklov från kommunen som ligger i södra Sverige. De insåg också att trädfällning är en svår fråga och tog därför upp ärendet på en föreningsstämma, så att medlemmarna fick diskutera saken och demokratiskt ta ett beslut.

STÄMMAN BESLUTADE att gå på styrelsens linje, att trädet skulle fällas och att detta skulle ersät-

tas med flera nya träd för att därigenom få en grön och lummig trädgård.

En medlem var inte alls nöjd med stämmans beslut om trädfällningen och han var så pass missnöjd att han ville att Bostadsrättsnämnden skulle pröva frågan. I sin inlaga menade han att stämmobeslutet var ogiltigt och hänvisade till Lag om ekonomiska föreningar som säger i 7 kap 16 § att "Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem". Han utvecklade resonemanget med att fällningen av björken i sig innebär ekonomiska fördelar för vissa medlemmar som får sol i stället för skugga, medan andra medlemmar får en ökad insyn vilket inte är en fördel.

När Bostadsrättsnämnden får ett ärende på sitt bord ges också motparten en möjlighet att komma med ett yttrande. Här svarade bostadsrättsföreningen med att redogöra för ärendets gång och hänvisade till risken för personskador och skador på föreningens hus och på grannfastigheten. Inte nog med att föreningen var orolig för att trädet skulle blåsa omkull, det stod nämligen också nära ett garage och styrelsen uttryckte oro för att rötterna skulle skada garaget.

STYRELSEN LÄT en arborist undersöka trädet inför Bostadsrättsnämndens prövning. Arboristen skrev i besiktningsdokumentet att det inte fanns några svagheter i själva veden men däremot hade trädet drabbats av svamp vilket innebar en vitalitetsnedsättning med 15-20 procent. Arboristen

konstaterade att svampen troligtvis bidrar till en negativ utveckling för björken i framtiden och att det därför är viktigt att ha det under årlig uppsikt. Den missnöjde medlemmen menade att utlåtandet styrker hans åsikt om att björken inte behöver fällas.

STÅR TRÄDFÄLLNINGEN i strid med likabehandlingsprincipen? Är det fel att gynna vissa medlemmar genom att fälla björken och därmed missgynna andra?

BOSTADSRÄTTSNÄMNDENS BEDÖMNING

I arboristens utlåtande fastslås att bladmassan indikerar tydliga tecken på försämrad vitalitet men inga svagheter i veden upptäcktes. Det konstateras att angrepp av svamp skett och det fastslås att även om detta inte utgör en omedelbar svaghet för styrkan i veden så är det ett stort hot för trädets framtida välmående och överlevnad. Parterna tolkar innebörden av utlåtandet på olika sätt.

Bostadsrättsnämnden kan bara konstatera att föreningens påstående om trädets tillstånd

inte helt saknar relevans. Det kan alltså inte uteslutas att trädet kan komma att blåsa omkull. Även om det alltså kan finnas utrymme för olika uppfattningar om hur stor risken är för detta måste en styrelse och en föreningsstämma ha rätt att i en sådan situation ta det säkra före det osäkra och således besluta att fälla trädet. Likabehandlingsprincipen kan från de aspekter sökanden har åberopat inte utgöra något hinder för ett sådant beslut.





Det här är Bostadsrättsnämnden

- » Bostadsrättsnämnden är bildad av Bostadsrätterna och agerar oberoende.
- » Nämnden består av mycket erfarna bostadsrättsjurister.
- » Föreningar eller bostadsrättshavare kan vända sig till nämnden.
- » Nämnden lämnar utlåtande baserat på skriftliga underlag. Den som begär yttrandet betalar en avgift: 3 000 kronor som förening och 800 kronor som bostadsrättshavare.
- » Bostadsrättsnämnden har ingen muntlig rådgivning. Föreningar som är medlemmar i Bostadsrätterna kan vända sig till styrelserådgivningen, 0775-200 100.
- » Läs mer på bostadsrattsnamnden.se

Förstagångsköparna riskerar att utestängas

Finansinspektionen föreslår att hushållen ska amortera ner sina lån till 50 procent av marknadsvärdet. Konsekvensen av förslaget är att inte bara förstagångsköpare får betydligt högre kostnad, utan även de som flyttar och tar nya lån behöver amortera.

HUR SKA JAG KUNNA skaffa mig en bostad? Den frågan är det säkert många som ställer sig efter flera år av skärpta regler för bolånetagare. Förstagångsköpare behöver i dagsläget betala 15 procent kontantinsats, amortera på lånet och får ibland topplåneräntor hos bankerna som gör det dyrare för dem att bo jämfört med dem som redan är inne på marknaden. Finansinspektionens förslag om amorteringar gör det ännu dyrare då lånen ska amorteras med minst två procent av lånebeloppet ner till 70 procent och därefter minst en procent ner till 50 procent.

Motivet från Finansinspektionens sida är att minska hushållens sårbarhet med resonemang utifrån ett makroekonomiskt perspektiv då riskerna minskar om det inträffar något oväntat i hushållen eller i världen. Samtidigt amorterar hushållen som aldrig förr. Enligt Nordea har hushållens sparkvot stigit till den högsta nivån på 20 år och sparandet är även högt i ett internationellt perspektiv. Under 2013 var hushållens sparkvot den högsta i Europa.

Riksbanken applåderar förslaget och vill gå ännu längre och reglera ytterligare, men de får inte medhåll från andra myndigheter eller organisationer. Kritiken mot amorteringstvånget har varit stor.

- Det här är steg mot att ännu mer effektivt stänga ute förstagångsköpare från möjligheten att skaffa sig en egen bostad. Unga och inflyttare har redan drabbats av höga krav på kontantinsats, amorteringar samt toplån med högre räntor. Nu ska de få betala ytterligare för att kunna bo, säger Bostadsrätternas vd, Ulrika Blomqvist.

MEN DET ÄR INTE bara förstagångsköpare som kommer att drabbas om förslaget blir verklighet. Finansinspektionen vill att amorteringstvånget även ska gälla för dem som flyttar, och därmed tar ett nytt lån. Då innebär det att den

som inte amorterar i dag måste börja med det och här kan det handla om åtskilliga tusenlappar i månaden och därmed kommer rörligheten på bostadsmarknaden att minska ytterligare. Inte heller kommer en mäklarvärdering av bostaden att hjälpa då amorteringen ska ske efter ursprungliga marknadsvärdet och därmed går det inte att minska amorteringarna.

Hur förslaget drabbar ekonomin i stort är oklart. Finansinspektionen räknar med en sänkt skuldkvot, att hushållens konsumtion minskar med som

mest 0,5 procent och att bostadspriserna som mest kan sjunka med fem procent. Samtidigt är efterfrågan på bostäder mycket stor, då bostadsbyggandet har varit alldeles för lågt i relation till befolkningsökningen, och effekten på priserna är enligt flera bedömare mycket oklar.

Amorteringstvånget innehåller många frågetecken, vilket Finansinspektionen själv konstaterar. Förslaget remitteras nu under ett par månader och därefter ska myndigheten återkomma med ett skarpare förslag.



Dags för utbildning!

De allra flesta bostadsrättsföreningar håller sin årsstämma under våren eller försommaren. Det innebär en hel del arbete med årsredovisning, revision, valberedning och själva årsmötet. Kurserna i Bostadsrättsskolan berör därför dessa frågor, plus en hel del annat.

VARJE TERMIN i Bostadsrättsskolan tillkommer nya kursorter och nu går det att träffa Bostadsrätternas erfarna lärare på fjorton platser i landet. Helt nya orter under vårterminen är Jönköping och Östersund. En annan nyhet är att Bostadsrättsskolan på försök ordnar distansutbildning på några orter med direktsända kurser via skärm. På försök är Sundsvall, Karlstad och Kalmar.

En ny kurs är **Att vara stäm-
moordförande**. Lämpligast är att någon som inte sitter i styrelsen får leda stämman, men detta kan se olika ut i landets föreningar. Kursen innehåller en genomgång av

de olika punkterna på en stämma, behandlar valen samt valeberedningens arbete och diskuterar hur man ställer propositioner. Ytterligare en kurs om stämman är **Lyckas med årsmötet**. Den handlar om hur stämman arrangeras och hur styrelsen får medlemmarna att delta och engagera sig.

Har föreningen en förtroendevald revisor, ordinarie eller suppleant, alltså en person utan formell

revisorskompetens? Då finns kursen **Att vara revisor**. En välinformerad och kompetent förtroendevald revisor är till sin fördel och styrelsen kan tipsa dessa personer om kursen.

Men givetvis återkommer flera kurser från tidigare terminer. Den mest populära är **Att vara styrelseledamot** som under våren kommer till hela elva orter runt om i Sverige.

Kurskatalogen har i dagarna skickats ut till Bostadsrätternas medlemsföreningar. Kurserna ingår i medlemsavgiften och det går att läsa mer på bostadsraterna.se/bostadsrattsskolan, där också anmälan sker.



Yta – vad gäller?

Vilket ansvar har styrelsen för riktigheten när det kommer till ytuppgifterna i bostadslägenheterna? Rekommendationen är att alltid göra en reservation för uppgiftens riktighet när mäklare begär ut ytuppgifter.

FRÅGAN OM BOSTADSYTOR uppmärksammas allt mer. Det är inte alldeles ovanligt med felaktiga ytuppgifter och i många bostadsrättsföreningar råder osäkerhet om hur stora lägenheterna egentligen är. De uppgifter som finns är ofta gamla och dessutom från en tid då mätmetoderna var annorlunda, lägenheter har byggts om och ytorna har förändrats av olika skäl. Men det spelar faktiskt inte så stor roll.

En bostadsrättsförening bör vara försiktig med att lämna exakta ytuppgifter, en ändring av någon yta har ju omedelbart följdverkningar inom fastigheten och föreningen kan hamna i besvärliga juridiska komplikationer. Därför är det lämpligt att föreningarna i alla sammanhang där ytuppgifter lämnas ut, till exempel till mäklare, gör en reservation för ytuppgiftens riktighet.

Priset på en bostadsrätt avspeglar inte enbart antal kvadratmeter utan ska ge

en samlad bild av dels lägenheten, dels av föreningens ekonomi och ställning.

En köpare av en bostadsrätt har normalt en viss undersökningsplikt liksom

säljaren har en viss upplysningsplikt. Bostadsytan är ju ändå endast en del av en bostadsrätts egenskaper.

REKOMMENDATIONEN FRÅN Bostadsrätterna är att säljare av bostadsrätt fritt skriver sig för felaktiga uppgifter och för över ansvaret på köparen att kontrollera ytuppgiften.

FAKTABLAD PÅ WEBBEN

Denna artikel om lägenhetsyta är ett exempel på alla de faktablad som Bostadsrätterna har tagit fram och som svarar på många vanliga frågor som kan finnas i en förening. Fler faktablad finns på bostadsraterna.se. Allt om bostadsrätt, Faktablad.



FRÅGOR & SVAR

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

Är hen jävig?

Fråga: En vattenskada har uppstått i flera lägenheter på grund av en läckande stam. En av de drabbade är ledamot i styrelsen. Vi övriga anser att hen är jävig och inte ska delta i beslut om åtgärder. Det tycker förstås inte hen. Vad gäller?

Svar: Det jäv som nämns i lag är att en ledamot inte får delta i styrelsens beslut om det är fråga om avtal mellan personen och föreningen eller med någon som står denne nära. I ert fall är det väl knappast fråga om något sådant avtal och därmed inte jäv enligt lag. Men det anses ju att en ledamot inte bör delta i behandling av ett ärende om denne har ett särskilt intresse i ärendet och det kan man väl tala om i ert fall. Er ledamot bör alltså inte delta, men det är egentligen ledamoten själv som ska göra denna bedömning.

Vill inte betala avgiften – hur gör vi?

Fråga: Vi har en medlem som köpte sin lägenhet i början av året. Efter det att denne köpte lägenheten gjordes en avgiftshöjning samt ett tillägg för bredband. Innan tillträdet meddelas avgiftsändringen till ansvarig mäklare. Vi har påmint medlemmen om att denne betalar fel avgift, men svaret vi får är att medlemmen inte kommer att justera betalningen eftersom nuvarande avgift inte är den som gällde när denne köpte lägenheten. Medlemmen tycker att förre medlemmen ska betala mellanskillnaden. Vad kan vi göra?

Svar: Givetvis ska medlemmen betala den avgift som ni har beslutat om. Dennes argument är befängda. Det skulle då innebära att om medlemmen bor kvar i lägenheten i 40 år ska avgiften just för denna lägenhet vara oförändrad hela tiden, det är en helt orimlig ståndpunkt. Upplys medlemmen om att allt denne inte tidigare har betalt ska betalas senast inom x dagar, till exempel 14, och att ni annars anlitar jurist för att säga upp medlemmen för omgående avflyttning. I så fall bör ni anlita en jurist.

Vad kan vi lägga ut på nätet?

Fråga: Vi håller på att lägga upp en webbplats. Medlemmarna får regelmässigt listor över föreningens medlemmar via e-post. Möter det något hinder enligt Personuppgiftslagen, PUL, att lägga upp dessa listor så att de är åtkomliga via webben? De innehåller namn, adress, telefon och e-postadress och de skulle läggas upp så att de är tillgängliga endast för inloggade medlemmar.

Svar: Varje förening ska föra en medlemsförteckning, det är ett lagkrav. I den ska namn, adress och lägenhet anges och den är offentlig. Om ni lägger ut den på er webb strider det inte mot PUL. Men vill ni lägga till ytterligare uppgifter såsom telefon och e-postadress ska ni inhämta enskilt samtycke från medlemmarna. Det är inte självklart att alla vill att detta ska spridas. Medlemmar som har skyddad identitet kan begära att deras uppgifter tas bort ur den allmänna medlemslistan som ska publiceras, och då bör ni naturligtvis respektera det.

Är stadgeförlagen rimliga?

Fråga: Vi är i färd med att arbeta om våra stadgar och har följande frågor:
1. Som seniorförening 55 plus, kan vi införa krav på att andrahandsuthyrning endast får ske till personer över 55 år?
2. Kan vi införa i stadgarna att medlem inte får ha barn eller annan person under 55 år boende i lägenheten?



Fritt fram att ta uteplatsen och grilla?

En 55-åring kan ju tänkas ha tonårsbarn. Enligt våra nuvarande stadgar gäller för äkta makar och sambos att endast en behövs ha fyllt 55 år och det tänker vi inte ändra på.

Svar: 1. Ja, det kan ni. 2. Nej, precis som du säger, det kan ju tänkas finnas barn i familjen.

Får han utnyttja gården?

Fråga: Vi undrar en sak om likhetsprincipen. En person som nyligen flyttat in i föreningen på markplan säger att han enligt likhetsprincipen har rätt att utnyttja en bit av gården motsvarande den yta som balkongerna utgör. Jag hävdar tvärtom, att alla enligt likhetsprincipen har lika rätt till ytan på gården. Extremt kortfattat, vad gäller?

Svar: Medlemmen har fel. Det kan vara så att om ett antal medlemmar får tillstånd att bygga balkong är det vanligt att föreningen erbjuder dem på markplanet en liten uteplats. Men det sker inte på grund av likabehandlingsprincipen utan för att föreningen vill vara vänlig samt att det kan underlätta beslutsförandet. Säger medlemmar på markplan nej till balkongbygge kan det leda till långa domstolsprocesser. Det finns en stor skillnad på balkong och uteplats. Balkongen finns så att säga i luften. Men en uteplats tar i anspråk del av en, inte sällan, mycket begränsad innergård. Detta senare kräver ett liknande beslutsförande som nyss nämnts, just för att gården får brukas av alla.



Partimöten får besök

Som ett led i det opinionsbildande arbetet medverkar Bostadsrätterna på partiernas olika möten och kongresser. Där blir det möjligt att ta upp bostadsrättens villkor och om hur vi får fler bostäder i landet. Under vintern och våren sker medverkan bland annat på Moderaternas Sverigemöte i Malmö, det vill säga partiets kommun- och landstingsdagar samt på Socialdemokraternas partikongress i Västerås.

Kaplan: Inga nya bostadsskatter

– Det finns inga förslag till förändringar av nuvarande fastighetskatte- eller fastighetsavgiftssystem för borätter, säger nye bostadsministern Mehmet Kaplan till tidningen Bo Bättre. Uttalandet, som bör lugna bostadsrättshavare, ligger i linje med vad finansminister Magdalena Andersson tidigare har sagt.



Förmånlig fastighetsförsäkring

Bostadsrätternas medlemsföreningar kan teckna en fastighetsförsäkring med ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden och dessutom till ett mycket förmånligt pris. Genom samarbetet med Allians Försäkringsmäklare erbjuds fastighetsförsäkringar speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar. Läs mer på allians.com/bostadsraterna.

