

sbc direkt

 Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se


Illustration: Patrik Agemalm

FIASKO FÖR FÖRVÄRVSGARANTIN

För att underlätta för första-gångsköpare av bostad att få lån i bankerna införde regeringen 1 mars 2008 en förvärvsgaranti. Intresset för garantin har varit obefintligt och endast en enda låntagare har fått hjälp.

FÖR ATT VÅGA låna ut pengar inför ett lägenhetsköp gör bankerna först och främst en kreditbedömning av personer som söker lånet. Banken försöker bedöma betalningsförmågan och då handlar det inte enbart om att ha en bra inkomst och fast anställning. Den som kanske har en annan anställningsform, en enstaka betalningsanmärkning eller inte är känd av banken kan ha problem att få bostadslån.

Förvärvsgarantin var tänkt att underlätta för dessa "osäkra" personer att få lån genom att staten går i borgen för räntebetalningarna till banken. Borgensåtagandet räcker upp till

100 000 kronor under maximalt tio år. Om någon inte klarar sina betalningar betyder det inte att personen slipper skulderna utan dessa kvarstår att återbeta till staten.

DEN MYNDIGHET SOM administrerar systemet är Statens Bostadskreditnämnd (BKN) och de har inte fått speciellt mycket att göra just med anledning av denna reform. Banker som är intresserade av förvärvsgarantin tecknar ramavtal med BKN och i nuläget är det Nordea, Danske bank och lokala Ålems sparbank som kan erbjuda lån med förvärvsgaranti. Men endast en förvärvsgaranti har blivit utfärdad under de snart två år som möjligheten funnits och detta hos Ålems sparbank som ligger i Kalmar län.

- Vi tror att finanskrisen är orsaken till att intresset har varit så litet, säger Susann Bard på BKN. De som söker är hushåll som har en långsiktig betalningsförmåga men där bankerna bedömer att de har en ökad risk. Från

långvarhåll krävs att man gör extra analyser på den som söker lånet, vilket innebär extra arbete.

ETT ANVÄNDNINGSSOMRÅDE FÖR förvärvsgarantin borde vara vid utbildningar från hyresrätt till bostadsrätt då vissa boende inte har en tillräcklig betalningsförmåga.

- Många utbildningskonsulter säger att upp till 10-15 procent av de boende i föreningarna vill men har inte möjlighet att köpa i samband med utbildning därför att man inte får lån. Förvärvsgaranti kan inte hjälpa alla men hade kunnat hjälpa några. Personerna har ju ändå under många år kunnat betala hyran. Där borde det gå att använda sig av förvärvsgarantin, säger Susann Bard.

BKN får lämna garantier på ett belopp upp till fem miljarder kronor, pengar som alltså inte kommit till användning. Under 2010 planerar BKN att på eget initiativ utvärdera förvärvsgarantin.



Reformerad hyressätt för bostäder

De allmännyttiga bostadsbolagens hyresnormerande roll avskaffas. Det är ett av förslagen i en departementspromemoria som bygger på en överenskommelse med parterna på hyresmarknaden. Men vad det betyder i praktiken är oklart.

BRUKSVÄRDESYSTEMET SÄGS spegla hyresgästernas allmänna värderingar om vad som är attraktivt i boendet som i sin tur sedan omsätts till kronor och ören i förhandlingarna mellan fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. En annan övergripande princip är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas med en så kallad självkostnadsprincip. Den hyresnivå som parterna kommer överens om är styrande för vad en privat fastighetsägare kan få ut i hyra – så ser det svenska hyresreglerade systemet ut. Men hyror stämmer ofta väldigt dåligt med vad fastighetsägare och hyresgäster tycker lägenheterna är värda.

EU-ANMÄLAN

Många har synpunkter på att hyran är reglerad, men samtliga riksdagspartier

värnar en reglerad hyressättning. Det är inte säkert att detta rimmar med EU-lagstiftningen. Därför ska det efter en anmälan prövas om det svenska systemet innebär att allmännyttan tar emot kommunala bidrag och därigenom snedvrider konkurrensen. Den förra regeringen tillsatte en utredning som skulle se över allmännyttans villkor, och 2007 ändrade nya regeringen utredningens uppdrag. Slutprodukten var "EU, allmännyttan och hyror", även kallad Koch-utredningen efter utredaren Michael Koch.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN MOTSTÅNDARE

Utredningen föreslog bland annat att ta bort allmännyttans hyresreglerande roll, att reglera utdelningen från de

kommunalägda hyresbolagen och att hyresgästernas värderingar om boendet skulle få större genomslag i hyressättningen. Utredningsförslagen sågades snabbt av Hyresgästföreningen men de har successivt reviderat sin inställning. De började nämligen förhandla med Sveriges allmännyttiga bostadsorganisation, Sabo, och under våren 2009 presenterade parterna en gemensam överenskommelse som innehöll flera förslag från Koch-utredningen. Under hösten 2009 lade regeringen fram sin departementspromemoria och på en gemensam presskonferens med ministern Mats Odell ställde sig Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sabo i huvudsak bakom förslagen.

PRIVATA FASTIGHETSÄGARE VID FÖRHANDLINGSBORDET

De privata fastighetsägarna ska i framtiden bli en jämbördig part i hyresförhandlingarna. Det innebär också att allmännyttans hyresnormerande roll försvinner. Hittills har privata hyresvärdar fått jämföra sin hyra med den som finns i allmännyttans hus vid prövning i hyresnämnden. Och vid hyressättning har hyresvärderna inte fått något genomslag i hyran för att denna kanske tillhandahåller en högre standard än

De privata fastighetsägarna ska i framtiden bli en jämbördig part i hyresförhandlingarna. Det innebär också att allmännyttans hyresnormerande roll försvinner.

ning

vad som finns i dessa kommunala företag. Med privata fastighetsägare vid förhandlingsbordet blir även deras hyror normerande, vilket är en stor skillnad jämfört med tidigare.

AFFÄRSMÄSSIG ALLMÄNNYTTA

Hittills har de allmännyttiga bostadsföretagen drivits efter självkostnadsprincipen. Men vad detta inneburit i praktiken har varierat i hög grad. Utredningen föreslår att allmännyttan ska drivas efter affärsmässiga grunder och med marknadsmässiga avkastningskrav. Samtidigt innehåller förslaget begränsningsregler av allmännyttans utdelning och värdeöverföring till ägarna, det vill säga kommunerna.

OSÄKRA KONSEKVENSER

De tre parterna säger sig vara i huvudsak nöjda med förslaget men sannolikt nöjda på olika sätt. Hyresgästföreningen menar att risken för marknadshyror nu är undanröjd medan fastighetsägarorganisationen tror på mer varierade hyror och en mer lönsam bransch. Men hur förhandlingarna kommer att gå till i praktiken är det ingen som riktigt vet och detta gäller även vilket utslag det kommer att få på hyror. Regeringen planerar att lägga sin proposition till riksdagen i mars och först då vet vi den slutliga utformningen.



Antalet tvångsförsäljningar av bostadsrätter uppgick förra året till 374 stycken, vilket är nästan en fördubbling jämfört med 2008.

Svårt att förklara tvångsförsäljningar

Rubrikerna i medierna har varit stora om att tvångsförsäljningar av fastigheter och bostadsrätter ökar. Någon enkel förklaring till de högre siffrorna finns inte.

EN NYHET SOM BRUKAR dyka upp med jämna mellanrum är den om att antalet tvångsförsäljningar av bostadsrätter ökar eller att vräkningarna från hyresrätt är fler. Antalet tvångsförsäljningar av bostadsrätter uppgick förra året till 374 stycken, vilket är nästan en fördubbling jämfört med 2008. Kronofogden menar att ökningen beror på eftersläpning av ärenden men att det inte räcker som förklaring. Lågkonjunktur och högre arbetslöshet kan spela in. Kronofogden säger också att tvångsförsäljningar på begäran av bostadsrättsföreningar har "ökat kraftigt", utan att ange antal, och tror att det beror på att föreningarna har sämre ekonomi.

MEN DET ÄR svårt att se någon generell försämring av bostads-

rättsföreningarnas ekonomi under senaste året. Faktum är att bostadsrättsföreningar har betydligt bättre ekonomi i dag än vad de till exempel hade på 1980- och 1990-talen, då bostadsrättsföreningar till och med gick i konkurs. I dag är byggsubventioner borta och föreningarna är lägre belånade. För att hitta en egentlig förklaring behöver man sannolikt studera varje enskilt fall och det är inte säkert att det finns några generella förklaringar. Antalet är också en bristande måttstock på sämre ekonomi i och med att bristande betalning av månadsavgifter oftast klaras av utan att föreningen går till kronofogden.

ÄVEN OM DET skett 374 tvångsförsäljningar av bostadsrätter är det inte särskilt många med tanke på att det finns ungefär 800 000 bostadsrättslägenheter i landet. Ännu mindre blir antalet vid jämförelse med vräkningar i hyresrätter. De senaste siffrorna är från 2008 då det slutade med olycklig utgång för boende i 3 000 hyresrätter.



Rödgrönt förslag

missgynnar bostadsrättsinnehavare

Regler som i praktiken gör det mycket svårt att ombilda hyresrätt till bostadsrätt och sänkt skatt för bostadsrätter är några av förslagen som de rödgröna partierna presenterade i början av februari. Förslaget presenterades som den gemensamma grunden för en kommande rödgrön regeringspolitik. Ur bostadsrättsföreningarnas perspektiv framstår förslagen som en uppseendeväckande negativ kantring.

DE POSITIVA FÖRSLAG – som bland andra Socialdemokraterna tidigare fört fram om lättnader i reavinstbeskattningen – försvinner i en mängd åtgärder som enbart ska gynna hyresrätter.

De rödgröna partierna ser kommunerna och staten som de viktigaste bostadspolitiska aktörerna för att åstadkomma fler hyresrätter. De vill se en ny lagstiftning där kommunerna åläggs att se till att det byggs fler hyresrätter. Bland annat ska plan- och bygglagen ändras för att, som det heter, ”uppnå demokratiska och effektiva detaljplaneprocesser”. I detaljplanerna ska kommunerna reservera plats för hyresrätter och nya regler ska göra det omöjligt att ombilda dessa hyresrätter till bostadsrätter.

Kommunerna ska också på ett nytt sätt genom planer kunna förbjuda att det byggs något annat än hyresrätter. Målet är att fördubbla byggandet av hyresrätter jämfört med i dag.

I områden med en dominerande boendeform ska denna kompletteras med en annan upplåtelseform, det vill säga där det finns många villor ska det byggas flerbostadshus. Partierna slår även ett slag för den kooperativa hyresrätten, en relativt ovanlig boendeform där hyresgästerna betalar en insats för sin lägenhet.

OMBILDNINGAR TILL BOSTADSRÄTT

ska bli betydligt svårare i framtiden. Som det är i dag krävs att 2/3 av de boende röstar för ombildning, men partierna vill att det i stället ska krävas 3/4-majoritet. SBC har tidigare föreslagit att ombildningsbesluten ska styras av vanliga regler, det vill säga att det räcker med enkel majoritet. De rödgröna vill därutöver också att det ska skapas nya regler om hur besluten om att köpa sin fastighet ska gå till.

– Jag är förbluffad över hur de tre partierna oförblommerat ställer sig bakom förslag som enbart har till syfte att försämra för bostadsrätten som boendeform. Tydligast syns detta i avsnittet om ombildning till

bostadsrätt. Här spelar det tydligen ingen roll vad de boende tycker; nya lagregler ska tillkomma som i praktiken kommer göra det näst intill omöjligt att köpa huset där man bor, säger bostadsrättsorganisationen SBCs vd Göran Olsson.

ROT-AVDRAGET SKA ”behållas så länge det behövs för att bekämpa jobbkrisen”, och dessutom utvidgas det till att även gälla hyresrätter. En klimatbonus för åtgärder som minskar energianvändningen tillkommer. Partierna utlovar även sänkt fastighetsskatt för hyres- och bostadsrätter samt att uppskovsskatten och begränsningen för uppskov som i dag finns vid försäljning av bostaden successivt tas bort när det ”statsfinansiella läget så tillåter”. Skattebeskedet är någonting som SBC välkomnar, även om det står i stark kontrast med resten av förslagen.

– Vi inser att ett dokument av denna karaktär kanske inte ska tolkas som ett slutgiltigt program. Många av förslagen är skissartade och i flera fall motstridiga. Men de rödgröna partierna har mycket kvar att förklara om man inte ska tolka detta som att det egentliga syftet med överenskommelsen är att det är hyresrätterna som ska gynnas på bekostnad av dem som bor i bostadsrätt, kommenterar Göran Olsson.



RÄTTSE Fall

Hovrätten låter förnuftet segra om insatshöjning

Hur ska man finansiera och hantera bygget av nya hissar i vissa av föreningens trapphus? Bostadsrättsföreningen består av ett höghus och ett trevåningshus. I höghuset finns redan en hiss, men nu vill man också bygga hiss i det lägre huset. Men hur ska detta betalas? Föreningstämman beslöt att höja insatserna för de boende i låghuset, men flera boende överklagade beslutet ända upp till Hovrätten.

NÄR MAN INOM en och samma bostadsrättsförening har olika typer av hus uppkommer ofta frågor om "rättvisa". Det är svåra frågor att lösa, och föreningen i Helsingborg blev varse detta. Ska åtgärder som enbart gynnar vissa vara med och betalas av alla? Är insatshöjning rätt finansieringsväg och hur påverkar detta föreningens fortsatta verksamhet?

Men i stället för att fokusera på alla svåra överväganden beslutade föreningen om en kompromiss och både hyresnämnd och hovrätt instämmer i att detta är en klok åtgärd.

DRIFTEN AV HISSEN i höghuset bekostas av månadsavgifterna, alltså även av dem som bor i husen utan hiss. För att bland annat öka möjligheten för äldre att bo kvar och ge alla samma servicenivå vill man nu också bygga hiss i de lägre husen. Men ska enbart de som bor i det hisslösa huset betala hissinstallationen? Och hur ska kostnaden fördelas mellan de olika våningsplanen – de på bottenvåningen har inte stor glädje av en hiss.

Föreningen konstruerade en modell för fördelning av kostnaderna som alla initialt godkände. Föreningen tog 20 procent av kost-

naden, men i huvudsak ska boende i låghuset få bekosta hissarna via en insatshöjning.

Stämman beslutade att ju högre upp i huset, desto högre insats, men vid första stämman specificerade inte föreningen det exakta beloppet per lägenhet och hyresnämnden godkände därför inte beslutet. Föreningen korrigerade detta och kallade till ny stämma och fick tillräckligt majoritet. Men några medlemmar var inte nöjda med beslutet.

EN AV MEDLEMMARNA hade nyligen köpt sin lägenhet och blev inför köpet informerad om att insatshöjningen var i antågande, med ett belopp på cirka 170 000 kronor. Men vid det senaste stämmobeslutet var beloppet i stället nästan 250 000, vilket medlemmen inte tyckte var en skälig ökning. En annan medlem på första våningen menade att det blir trångt utanför lägenheten och hade inte råd att betala för något hon dessutom inte hade nytta av.

HYRESNÄMNDEN VALDE ATT GÅ på föreningens linje och konstaterade att stämmobeslutet är en kompromiss mellan motstri-

diga intressen. Kompromissen var väl avvägd så tillvida att den tar hänsyn till att nya hissen har litet värde för boende i höghuset men också att boende i låghuset redan betalar för hiss i höghuset. Boende på våning ett har mindre nytta av hissen, men nämnden menade ändå att kompromissen är väl avvägd. Att boende på tredje våningen fick en högre kostnad än den som var sagd från början är något som kan hända och är inte oskäligt, menade hyresnämnden. Beslutet blev sedan överklagat till hovrätten som valde att gå på hyresnämndens linje och fastställde därmed beslutet.

SETT UTIFRÅN – till exempel från SBCs perspektiv, där vi ofta får frågor om insatshöjning och hur dessa ska fördelas och hanteras – är det lätt att se flera problem med den valda modellen.

Glädjande nog valde således både bostadsrättsföreningen och domstolarna att inte titta på alla dessa tänkbara eventualiteter och problem, utan gick direkt på en förnuftig kompromisslösning som fungerar. Därmed kommer nog samtliga boende i föreningen att få möjlighet glädja sig åt hissarna.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn



Det är svårt att säga upp garagehyresgäster.

KAN VI HA OLIKA GARAGEHYROR?

? Vi har ett gemensamt garage med nio platser. Av dessa är fyra uthyrda till icke medlemmar sedan tidigare fastighetsägare. Vi har brist på platser och har medlemmar i kö som gärna vill ha dessa. Vi vill säga upp dessa externa hyresgäster så att vi kan disponera hela garaget och undrar om vi kan göra det? Får vi ha olika hyror för medlemmar och icke-medlemmar?

Svar: Hyra av garage jämställs med hyra av en lokal. Framgår inte annat av hyresavtalet är det normalt nio månaders uppsägningstid. En lokalyresgäst har ett så kallat indirekt besittningsskydd. Det betyder att om uppsägning sker utan att hyresgästen har misskött sig kan hyresgästen ha rätt till skadestånd. Det är nog ovanligt att sådant krävs vid garagehyra, men ni ska veta att möjligheten finns. Hyresnivåer kan vi inte yttra oss om; ni får försöka få fram vad som är brukligt i omgivningen.

SKATTEKONSEKVENSER

? Vi har några medlemmar som ska överlåta sina bostadsrätter till föreningen, som sedan ska upplåta dem igen. Detta med anledning av att två tidigare mindre bostadsrätter ska slås samman till en större. Kommer detta att innebära skattekonsekvenser för de berörda medlemmarna?

Svar: Ja, det kan bli reavinstskatt. Men detta bör medlemmarna själva utreda. Föreningen ska inte engagera sig i den saken. Ger föreningen fel råd kan det uppstå en besvärlig situation.

KAN VI AVSLUTA HYRESAVTALET?

? Vi har elva lägenheter varav två upplåts med hyresrätt. Vi är en liten förening och extremt beroende av att så många som möjligt deltar i styrelsearbetet. I en av hyresrätterna har ingen bott permanent de senaste åren. Personen är skriven där och lägenheten är möblerad. Han bor dock enligt utsago hos sin sambo sedan några år tillbaka. Vi vill självklart inte kasta ut någon på gatan, men ser gärna att denna lägenhet kan omvandlas till bostadsrätt och någon bor där permanent. Vilka möjligheter har vi?

Svar: Teoretiskt sett kan det vara skäl för att inte förlänga ett hyresavtal att en förening vill upplåta lägenheten med bostads-

rätt. Uppsägning får ske enligt kontraktet och sedan lär frågan prövas av hyresnämnd. Då vägs hyresgästens behov av lägenheten in och det verkar ju inte vara så stort. Tänker ni säga upp råder vi er att anlita jurist.

VILKEN MAJORITET GÄLLER?

? Vi diskuterar att dra in fiberkabel för bredband och har två frågor: Kan styrelsen ta beslut om att dra in fiber till alla lägenheter på föreningens bekostnad? Om detta är ett stämmobeslut vilken majoritet krävs i så fall? Kan anslutning till bredbandsoperatör betalas av föreningen genom generellt höjd avgift eller måste individuell betalning ske? Sannolikt kommer 3–5 medlemmar av 27 inte att vilja ha bredbandsanslutning på grund av ålder/övernattningsbostad etcetera.

Svar: Beslut ska fattas av stämman. Det räcker med enkel majoritet för beslut (mer än hälften). Vi anser att det kan fattas beslut om allmän anslutning samt att betalning kan ske genom höjd avgift. Det finns visst stöd för detta i ett tidigare HD-fall om kabel-tv. Men rättsläget är alltså inte riktigt klart. Vill föreningen vara försiktig kan den visserligen dra fram ledningar men inte koppla in eller debitera dem som inte vill ha bredband. Men då får ni debitera övriga separat vilket det måste finnas stöd för i era stadgar.

Trycksaker från SBC

SBC har gett ut ett antal trycksaker som finns till medlemspris. Beställ via www.sbc.se, via e-post info@sbc.se eller telefon 0775-200 100. Porto tillkommer och moms är inkluderad i priset.

Bättre projekt

Att driva stora bygg- eller underhållsprojekt i en bostadsrättsförening ställer stora krav på alla inblandade. Som en hjälp i styrelsearbetet har SBC tillsammans med Fastighetsägarna Stockholm gett ut boken "Bättre projekt". Lagen ställer stora krav på alla fastighetsägare och det spelar ingen roll om det är en bostadsrättsförening eller fastighetsförvaltande företag. Boken beskriver hela processen, från planering och förberedelser, upphandling och avtal samt behandla genomförandet och driftsättningen. Pris medlemsföreningar 80 kronor. Pris för icke medlemsföreningar 250 kronor.



Att bo i bostadsrätt

Skriften är ett bra sätt för nya medlemmar i föreningen att sätta sig in i vad bostadsrätt är. Utöver grundläggande regler som gäller bostadsrättsföreningen finns även tips som kan vara aktuella vid köp eller försäljning av lägenheten. Medlemspriset är 35 kronor för de första 50 exemplaren, 30 kronor för 51–100 och 25 kronor för 101 exemplar eller fler. Skriften går även att ladda ner på SBCs webbplats, efter inloggning som medlem under Bostadsrättsorganisationen.



Gör ditt hem riskfritt

Vattenskador är böliga, jobbiga att laga och kräver mycket av dem som drabbas. Det är också den i särklass vanligaste och dyraste typen av skada som fastighetsförsäkringen ersätter. Det finns alltså många goda skäl för alla i bostadsrättsföreningen att göra vad man kan för att vattensäkra huset och lägenheterna. Men hur gör man? Broschyren, som är tänkt att delas ut till alla i föreningen, handlar om hemmets svaga punkter och är kostnadsfri för SBCs medlemsföreningar. Den kan även efter inloggning laddas ner från SBCs webbplats.

