

# sbcdirekt

 Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

Illustration Patrik Agemalm



Segregering och diskriminering är ett stort problem som även förekommer inom boendet.

## Diskriminerar ni?

**BEHANDLAR NI MEDLEMMAR** eller medlemsansökningar olika beroende på trosbekännelse, hudfärg, nationellt eller etniskt ursprung?

Troligtvis inte medvetet – men segregation och diskriminering är ett stort samhällsproblem och förekommer bland annat inom boendet. Det visar den statliga utredningen "Det blågula glashuset".

Om någon diskrimineras, till exempel vid ansökan om medlemskap i en bostadsrättsförening, kan detta enligt brottsbalken leda till böter eller fängelse i högst ett år för brott mot olaga diskriminering samt skadestånd till den drabbade. Polisanmälan görs och talan förs

av åklagare. Diskriminering kan också behandlas i en civilrättslig process, där diskrimineringsombudsmannen, DO, för talan. Den som påstås ha diskriminerat, till exempel styrelsen i en bostadsrättsförening, måste kunna bevisa att diskriminering inte har skett för att gå fri, så kallad omvänd bevisbörda.

I bostadsrättslagen föreskrivs att villkor för medlemskap i stadgarna inte gäller om villkoret innebär "att visst medborgarskap... skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen" (2 kap 2§).

I svensk lagstiftning finns inget förbud för utlännningar eller krav på myndighetstillstånd för att förvärva

bostadsrätt i Sverige. Styrelseledamöter och suppleanter behöver inte heller vara svenska medborgare.

I bostadsrättslagen förskrivs också att om "villkoret annars med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt" så gäller inte villkoret.

### Stopplag segregerar

Men eftersom bostadsrättslägenheter erbjuds på en fri marknad där kontakter, hudfärg eller religiös tillhörighet spelar ingen eller obetydlig roll är diskrimineringsproblematiken troligen väsentligt mindre inom bostadsrätter än när det gäller hyresrätter. Medlemskapsprövningen i en bostadsrättsförening avgörs av en demokratiskt vald styrelse i enlighet med bostadsrättslagens regler. Bostadsrättsföreningarnas beslut kan också enkelt överprövas av hyresnämnderna. Där finns i dag ringa utrymme för det godtycke som oftast är den nödvändiga grogrunden för diskriminerande beteende.

SBC framhåller i remissvaret om utredningen att de största segregations- och diskrimineringsproblemen finns i de bostadsområden som präglas av ensidighet vad gäller ägande och upplåtelseform. Denna utveckling kan brytas genom att sälja husen till nya bostadsrättsföreningar. Få åtgärder mobiliserar sådant engagemang och positiv kraft bland de boende som just en ombildning till bostadsrätt.

Men den nyligen införda, så kallade stopplagen har omöjliggjort fortsatta insatser för att bryta denna form av segregation i de flesta miljonprogramsområden i Sverige. Att avskaffa denna lag är troligen både det enklaste och mest effektiva som kan göras för att motverka segregationsproblemen inom boendet.

# Nyckeltalsjakt i föreningen

Den kanske populäraste metoden för att jaga kostnader handlar om att jämföra sin verksamhet med andra, med hjälp av framräknade eller verkliga jämförelsetal – det vill säga nyckeltal. I näringslivet talar man ofta om benchmarking och söker hitta jämförelser med de mest framgångsrika företagen i branschen.

Det är enkelt och pedagogiskt lättfattligt att jämföra sig mot standardvärden. Enkelt avlästa och mätbara jämförelsetal verkar vara en bra metod för att förbättra resultaten.

Men – och här handlar det inte om en klyscha – varje hus och varje bostadsrättsförening är faktiskt unikt. Det handlar både om ekonomi och fysiska faktorer som husens yttre form, storlek,

planlösningar, geografiskt läge och byggteknik liksom de boendes olika vanor och behov. Det gör det oerhört svårt att hitta jämförelser som är relevanta och meningsfulla.

Därför är det de egna nyckeltalen som är viktigast och mest rättvisande. I årsredovisningar och driftsstatistik går det att se förändringar och i bästa fall trender. Med egna resultat och förklaringar reducerar man antalet tveksamheter – det blir helt enkelt möjligt att mäta och följa upp på ett meningsfullt sätt. Har det skett någon förändring i år? Vad resulterade den åtgärden i? Går det att påverka på något enkelt sätt?

Dock ska vi inte förringa de standardiserade nyckeltalens betydelse för att få något att starta från, något att jämföra

med i storleksordning och i bästa fall hämta inspiration från.

Den vanligaste frågan till SBC om nyckeltal handlar om hur avgifterna till vår bostadsrättsförening ligger i förhållande till andra föreningar. Statistiska centralbyrån ger en indikation om detta. Men här varierar nivån väldigt mycket mellan olika föreningar, från nästan obefintliga avgifter i gamla rika föreningar till mycket höga avgifter i nybyggda föreningar.

För den förening som ger sig ut på nyckeltalsjakt gäller det att hålla statistikens dilemma i minnet. Den som står med ena foten i kylboxen och den andra på en varm spisplatta, hon har det i genomsnitt ganska skönt.

## Här finns jämförelsevärden

- SCB, Statistiska centralbyrån, gör varje år intäcks- och kostnadsundersökningar om hela fastighetsbranschen. Resultaten är uppdelade efter geografi och på olika ägarformer. Den hittar man på webben. [www.scb.se](http://www.scb.se) är för övrigt en guldgruva för den som är intresserad av att vända och vrida på siffror. Via webben kan man kostnadsfritt använda stora delar av deras databaser och få utskrifter och filer som passar de flesta behov.

- SABO, de allmännyttiga bostadsbolagens organisation driver projektet "Kostnadsjakt" som naturligtvis främst riktar sig till personalen i dessa stora företag. Men böckerna "**Handbok i kostnadsjakt**" och "**Nyckeltal för kostnadsjakt**" är nyttiga. De går att köpa direkt från SABO.

- Energikostnader hittar man lättast på sajten [www.nilsholgersson.nu](http://www.nilsholgersson.nu). Idén är att placera ett likvärdigt hus i alla olika kommuner i landet och kontrollera vad det kostar med avseende på värme, el, vatten och sophämtning. Här ser man hur kostnaderna ökat mellan åren och skillnaderna mellan olika kommuner.

## Var sitter huvudkranen?

Vattnet sprutade ur radiatoren och Peter stod förtvivlad och försökte stoppa eländet. I ett försök att lufta ett element råkade han dra sönder ventilen.

Ingen hörde hans rop på hjälp. Och hur ska han stänga av vattnet?

Episoden gör att SBC Direkt vill tipsa om värdet av att åtminstone alla i styrelsen lär sig var husets huvudvattenkran sitter. Kan styrelsen dessutom komma åt pannrummet eller värmecentralen är det bra om så många som möjligt också vet vilka kranar som stoppar trycket i värmesystemet. Och som sista utväg bör alla i huset veta vilket journalnummer som ska ringas vid pågående skador.



Illustration Patrik Agemalm

En huvudvattenkran är bra att ha. Om man vet var den sitter.



Uppvärmning och energi är heta frågor.

## Nytt nej till energideklarationer

Det är uppseendeväckande att utredningen utan någon egentlig motivering föreslår att bostadsrättsföreningar ska omfattas av kraven på obligatoriska energideklarationer – trots att det inte finns något krav i EG-direktivet på att bostadsrättsföreningar energideklareras.

Om vi i Sverige ska införa egna krav bör motiven för detta vara starka och välmotiverade. Så är inte fallet.

Det skriver SBC i ett remissvar om utredningen som handlar om hur eventuella energideklarationer ska utformas och registreras (SOU 2005:67).

Bostadsrättsföreningar styrs av styrelser som har högsta intresse att bevaka kostnadsutvecklingen – och i dag utgör uppvärmningskostnaderna den viktigaste eller näst viktigaste posten i varje förenings resultaträkning. Dessa kostnader står ofta för 20–30 procent av föreningens budget. Detta redovisas också årligen för samtliga medlemmar och eventuella köpare av bostadsrätter i föreningarnas årliga årsredovisningar. De ytterligare "pedagogiska effekter" som en tvingande energideklaration kan tillföra är försumbara – och då i synnerhet om de enbart upplevs som "onödiga myndighetspålagor".

Om några energideklarationer måste göras borde de omfatta färre uppgifter och kunna hämtas från befintligt material i till exempel fastighetsdeklarationerna (fastighetsdata, läge och ytoppgifter) samt från energileverantörer (levererad energi). Ett sådant system är enklare att administrera, kräver enklare adb-system och behöver inga dyra certifierade experter för att hanteras.

Särskilt verklighetsfrämjande, säger SBC, är utredningens förslag att energicertifikaten ska sitta anslagna i fastighetens port – och detta dessutom i tio års tid, under certifikatets giltighetstid. Med kännedom om hur anslags-tavlorna i fastigheternas entréer hanteras inser man att förslaget är orealistiskt.

Hur det slutligen kommer att gå med energideklarationerna avgörs efter att regeringen lämnat en proposition till riksdagen. Den är utlovad till december, som årets sista proposition. SBC Direkt återkommer med besked.

# Småhusbostadsrätter blir egna hem

BOSTADSRÄTTER I SMÅHUS omvandlas i stor omfattning till egna hem och SBC hjälper många föreningar att avveckla sin verksamhet. Denna utveckling är ganska logisk. Det handlar främst om att skapa bra boendekostnader men det är också så att bostadsrätten mer är skapad för att fungera i flerfamiljshus. Genom att bostadsrätterna i stället blir egna hem kan varje bostadsrättshavare göra avdrag för räntekostnader. En bostadsrättsförening har också ett antal kostnader som tas ut över årsavgiften och som kan sägas bortfalla när föreningen övergår till egna hem. Kostnader för förvaltningen försvinner och man behöver inte anlita revisorer. Flertalet föreningar tar också ut avgifter för att täcka avskrivningar vilket inte heller blir nödvändigt även om dessa normalt används för att göra amorteringar.

I en förening som har funderingar på att ombilda till egna hem är det några saker som måste beaktas på ett tidigt stadium. För det första måste man veta om de banker där föreningen har lån är villiga att samarbeta. Detta gäller främst

föreningar som är bildade i slutet av 1980- respektive början av 1990-talet. Anser banken att man inte kan vara med då blir det svårt eftersom bankernas inställning sannolikt beror på kreditvärdigheten i stort. Man har ju lån som måste föras över på respektive egnahemsägare och då måste fastighetens belåningsvärde kunna bära en sådan skuld. Också den medlem som blir egnahemsägare måste i bankens ögon vara kreditvärdig eftersom lånet övergår från förening till medlem.

Man måste också tänka på att processen tar tid. Förhandlingar ska genomföras med bankerna och mellan bankerna. Medlemmarna ska övertygas. Under processens gång kommer det att finnas medlemmar som väljer att sälja och den som då köper är sannolikt för ett egnahemsförvärv. Det underlättar därför beslutet om man tar god tid på sig för friköp till egna hem.

Slutligen är det viktigt att man redan från början har bra rådgivare, exempelvis från SBC, som objektivt kan lägga fram handlingsplaner och kalkyler för medlemmarna.



Att omvandla bostadsrättsradhus till egna hem kan vara en god idé.



Foto: Holger Staiffansson

Riksdagen ska ta ställning till regeringens proposition om nya skatteregler.

## Skatteutskott tog SBCs förslag om oäkta föreningar

Nu har Riksdagens skatteutskott behandlat förslaget att de så kallade lättnadsreglerna för oäkta bostadsrättsföreningar skall tas bort. Utskottet följde enhälligt SBCs förslag att övergångsvis behålla dessa. Samtidigt uppmanas regeringen att uppfylla sitt tidigare löfte att se över reglerna. Detta innebär att de boende i oäkta bostadsrättsföreningar slipper de ökade boendekostnader med cirka 1 000 kr per månad som förslaget medfört.

Bakgrunden är det förslag till förändring av beskattningen av fåmansföretag, de så kallade 3:12-bestämmelserna. Förändringarna var avsedda att träda i kraft från och med inkomståret 2006. Ändringarna innebär kraftiga öknningar i de löpande boendekostnaderna eftersom kapitalskatten slår fullt ut genom den "boendeförmån" man måste ta upp som kapitalinkomst.

SBC uppmärksammade först lagrådet om problemen i en skrivelse inför att regeringen skulle lämna sin proposition till Riksdagen. Ditintills hade alla enbart sett frågan som en ren företagarefråga och ingen hade nämnt eller analyserat vad som händer med de oäkta bostadsrättsföreningarna. Inte någon av remissinstanserna har heller uppmärksammat frågan.

Men inte heller regeringen tog någon notis om de befarade konsekvenserna. Därför skrev SBC – nu tillsammans med HSB och Riksbyggen till Riksdagens Skatteutskottet och föreslog att lättnadsreglerna ska behållas genom särskilda övergångsbestämmelser för oäkta bostadsrättsföreningar i avvaktan på en aviserad översyn av reglerna om oäkta föreningar.

Nu har Skatteutskottet – över partigränserna – beslutat föreslå Riksdagen att fatta beslut helt i enlighet med vårt förslag. Finansutskottet skall också godkänna förslaget innan det tas upp i Riksdagen.

Skrivelsen till Skatteutskottet och pressmeddelandet kan ni läsa på SBCs hemsida.

## Inga almanackor nästa år

SBC har traditionellt skickat ut almanackor till kunder som har sin ekonomiska eller tekniska förvaltning hos SBC.

Bland annat med hänsyn till att allt fler använder andra former av almanackor än de traditionella varianterna av papper har SBC i år beslutat att avstå från dessa – och i stället skänka motsvarande belopp till välgörande ändamål. Förhoppningsvis glädjer man på detta sätt många fler.

## FRÅGOR & SVAR

**?** På vårt styrelsemöte i går dök frågan upp om vi bör besiktiga lägenheter i samband med försäljning. Detta för att försäkra oss om att man inte gjort förändringar som påverkar standard eller funktion (ventilation, bärande väggar etc).

**Är detta brukligt i andra föreningar? Är det något som hindrar oss juridiskt att kräva en besiktning före försäljning?**

**SVAR:** Styrelsen, som företrädare för fastighetsägaren föreningen, har enligt bostadsrättslagen rätt till tillträde till lägenheterna för sådan syn. Skulle någon medlem till äventyrs vägra er tillträde har ni laglig rätt att vända er till Kronofogdemyndigheten och få hjälp med handräckning för att komma in i lägenheten.

Men det är vårt intryck att idag är det få föreningar som gör besiktningar. Förr gjordes det mer allmänt men idag finns en annan syn på boendet och ägandet. Man bör fråga sig om det ens är möjligt för en styrelse att upptäcka allvarliga brister i en lägenhet. Och missar styrelsen att se brister vid en sådan besiktning kan det tolkas som en tyst accept. Undersökning av exempelvis ventilation kräver särskild utrustning och kompetens. Man måste också fråga sig varför man skall göra besiktning. En köpare som tar över en bristfälligt underhållen lägenhet tar också över ansvaret för skicket. Priserisken för dåligt underhåll ligger hos säljaren.

Därför är det idag inte särskilt meningsfullt för styrelsen att göra överlåtelsebesiktningar. .

**?** Vad innebär det för föreningen att godkänna ombyggnaden av en lägenhet?

**SVAR:** Ett godkännande innebär att alla andra medlemmar bör få göra liknande arbeten, även om tillståndsplikten naturligtvis ligger fast. Det är viktigt att medlemmarna anmäler planerade åtgärder så att styrelsen både vet vad som händer i huset och kan verka för att arbetet görs på fackmannamässigt sätt.

**?** Finns det några regler som säger att man inte kan ha ett tillsvidareavtal med tre månaders ömsesidig uppsägning? Vi har ett förråd på cirka 1 kvadratmeter som vi hyr ut till en butik och som vi hittills hyrt ut ett år i taget. För att minska vår administration skulle vi vilja göra om det till ett tillsvidarekontrakt.

**SVAR:** Det går inte när det gäller en lokal, som även det lilla förrådet måste betraktas som. Av 4§ hyreslagen framgår att uppsägningstiden vid tillsvidareavtal för lokal är nio månader. Ni kan i sig teckna avtal enligt din fråga men det medför då att hyresgästen kan säga upp sig med tre månaders varsel medan föreningen är bunden av lagregeln om nio månaders uppsägningstid. Hyreslagens regler är nämligen tvingande till hyresgästens förmån.