

# sbc direkt

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

## CHANS TILL SÄNKT MARKHYRA

Efter en dom i Svea hovrätt öppnas en möjlighet till en något lägre markhyra för bostadsrättsföreningar som hyr marken av kommunen genom tomträtt.

**TOMTRÄTT, SOM INNEBÄR** att kommunen äger marken men hyr ut den långsiktigt till fastighetsägare, är mycket vanligt, främst i landets större städer.

I många år har detta varit ett förmånligt sätt att disponera marken, och det fanns sociala ambitioner att hålla nere boendekostnaderna bakom kommunernas prissättning. Men för kommunpolitikerna har fokus successivt förflyttats till att se hyressättningen av marken som upplåtits med tomträtt som ett alternativ till skattehöjningar. Och marken har blivit allt dyrare.

**DET FINNS EN** kortfattad lagstiftning om hur tomträtsupplåtelse ska hantteras i 13 kapitlet, jordabalken. Hyran, det som kallas tomträtsavgäld, fastställs genom att multiplicera markvärdet med en ränta. Om detta ska kommunen och fastighetsägaren komma överens i ett kontrakt som gäller i fem år, tio år eller kanske ännu längre tid. Om man inte kommer överens ska kommunen stämma fastighetsägaren vid en fastighetsdomstol senast ett år innan det tidigare kontraktet löper ut, och då fastställer domstolen avgäldsnivån. Räntan ska motsvara en långsiktig ränta för mark som gäller på den allmänna kapitalmarknaden.

Twisterna om avgälderna handlar oftast om hur markvärdet ska beräknas. Den "långsiktiga räntan" har Högsta domstolen slagit fast i en process för ett tiotal år sedan. Därför lägger ofta kommunerna in en generell rabatt av markvärdet när bostadsavgälder ska tas



Illustration: Patrik Agemalm

fram – därigenom försäkras kommunerna sig mot att förlora i domstolarna. Det har också inneburit att det kan vara svårt för en bostadsrättsförening att driva en process; risken har varit uppenbar att om föreningen har fått rätt i ett avseende har kommunen tagit igen detta i en annan del av målen. Trots att fastighetsägaren kanske fått rätt i princip har den sammanlagda avgälden blivit högre i slutändan.

**MEN NU HAR** Svea Hovrätt i en dom (T 3353-08) slagit fast att avgäldsräntan i det aktuella fallet fastställs till 3,25

procent. Den ränta som kommunerna kräver genom sina avtalsförslag ligger oftast högre. De lär inte sänka sina krav om inte någon ytterligare bostadsrättsförening driver en process. Här finns alltså chans för bostadsrättsföreningar att sänka, eller åtminstone minska, ökningen av tomträtsavgäld den dag det är dags att skriva om avgäldskontraktet. Kommunerna kommer knappast att gå in och ändra i nu gällande avtal. Även om räntesänkningen enbart handlar om några få procentandelar blir det avsevärda pengar under kontraktens löptid.



Har ni problem i föreningen? Ring Styrelserådgivningen: 0775-200 100



# FJÄRRVÄRME ELLER BERG

**Stämmer verkligen uppgifterna om att bostadsrättsföreningar som byter från fjärrvärme till bergvärme kan halvera sina kostnader? Visst skulle det vara bra om det nu var så, men problemet är att ingen verkar vilja eller kunna ge några klara besked eller råd.**

**ORSAKEN TILL ATT** det är omöjligt att ge några tvärsäkra råd är att slutligt facit finns 20–30 år fram i tiden. Först då är investeringarna avskrivna och utfallet kan summeras. Och dagens kalkyler kan lätt ändras totalt om förutsättningarna ändras.

## **MÅNGA KAN NUMERA VÄLJA**

I dag har de flesta flerfamiljshus redan fjärrvärme och i många kommuner har det även mitt inne i städer blivit lättare att få tillstånd för att borra i marken för bergvärme. Både fjärrvärme och bergvärme ger samma produkt som resultat: varmvatten som värmer våra element. Båda systemen är relativt driftsäkra, bekväma och kräver ungefär samma ytor i huset för att kunna installeras. Så frågan är vilken lösning som föreningen ska välja. Frågan är lika aktuell både för föreningar som i dag har fjärrvärme och de som i dag

har till exempel elvärme. Förbränning av biomassa, till exempel pellets, är en annan attraktiv uppvärmningsform men förutsätter till exempel skorsten för röken och därför lämnar vi det alternativet utanför denna artikel.

## **STOR INITIAL INVESTERING**

Bergvärme kräver en relativt stor investering i dagsläget. Uppskattningsvis kostar en anläggning med borrhål och värmepump för en normalstor förening med cirka 30 lägenheter omkring 1,5 miljoner kronor. Elektriciteten som krävs för driften används på ett smart sätt; man får ut ungefär tre gånger så mycket värme ur värmepumpen jämfört med direktverkande element. Med dagens elpris blir den rörliga kostnaden ungefär hälften av vad motsvarande uppvärmning kostar med fjärrvärme.

## **BILLIGARE INSTALLERA FJÄRRVÄRME**

Fjärrvärmekostnaderna har en annan karaktär: initialkostnaden för husets fjärrvärmecentral är väsentligt lägre, i storleksordningen 100 000 kronor. Därefter betalar man årligen ett högre pris för fjärrvärmem, cirka 200 000 kronor per år för samma förening. Även om priserna för både el och fjärrvärme skiljer en hel del mellan olika leverantörer, antyder detta att en bergvärmeinvestering nominellt skulle gå att räkna hem på cirka 15 år.

Men kalkylen försvåras också av att det inte finns samma erfarenhet av bergvärmeteknik som fjärrvärme. Många missar att undersöka om det befintliga elementen i huset räcker för bergvärmetekniken – oväntade kostnader kan tillkomma. Dimensioneringen av anläggningen – och därav följande kostnader – är inte självklar. Frågor finns om till exempel hur länge värmepumpens kompressor håller innan man måste byta och ingen vet hur mycket energi man får från marken efter 25 års drift.

## **HUR RESONERA OM KOSTNADEN?**

Ska man ta den tunga investeringen i dag och hoppas på lägre framtida kostnader? Eller avvakta med aningen högre



Uppvärmningskostnaden är den i särklass största driftskostnaden och viktig även i ett miljöperspektiv.

# VÄRME?

årliga kostnader för fjärrvärme och lägga investeringslantarna på annat, till exempel amortering av lån eller energibesparande åtgärder? För att göra en rättvis bedömning måste man dock räkna med ränta på ränta för kapitalkostnaderna och driftskostnaderna för de båda alternativen. Och då blir det nästan omöjligt att besvara med en enkel kalkyl. Kapitalkostnaderna går säkert att uppskatta och jämföra – men hur är det med elpriserna?

## STIGANDE ELPRISER

I dag har vi ett osedvanligt lågt elpris som nästan halverats från toppnoteringarna för drygt ett år sedan. Men vad kommer att hända i framtiden? Mot bakgrund av dagens miljödiskussioner är det få som inte tror att elpriserna kommer att öka väsentligt mer än andra varor – och det kommer att slå igenom på våra boendekostnader.

Men om elpriserna stiger finns det all anledning att tro att dessa också kommer att slå igenom på det framtida priset för fjärrvärme. Fjärrvärmens pris sätts ju lika lite som någon annan energikälla efter produktionskostnaderna, utan priset är helt beroende av kundernas efterfrågan.

## FJÄRRVÄRMEMONOPOL

Fjärrvärmeleverantörerna har alltid ett lokalt monopol; har man valt denna uppvärmningsform är man hänvisad till att betala vad företaget begär om man inte vill frysa. Vi har också under de senaste åren sett uppseendeväckande prishöjningar på vissa orter. Det är exempel som avskräcker från investeringar i fjärrvärme. Men å andra sidan har också alternativen blivit påtagligt dyrare.

“När det gäller miljöskillnaderna får man nog säga att det blir dött lopp mellan alternativen.”

Alla investeringsbeslut som föreningen fattar innebär normalt att man blir bunden till det valda alternativet – det blir för dyrt att backa och göra ett annat val. Väljer man till exempel fjärrvärme ska det mycket till innan man byter värmesystem – men inlåsnings effekterna blir troligen ännu större med bergvärmepumpar.

Då är redan en stor investering tagen som knappast inte kan återvinnas. Och även om det finns flera elleverantörer att välja på så följer nog dessa med i den allmänna prisutvecklingen av el, och den kan man som kund göra lika lite åt som fjärrvärmepriserna.

## ENKELT ATT PRODUCERA

Fjärrvärmeleverantörerna säger att priserna på lång sikt sätts efter en jämförelse med alternativa uppvärmningsformer; de utfäster sig att vara billigare än el, pellets eller bergvärme. Även om man kan tvivla på företagets vilja att leva upp till dessa utfästelser finns det marknads-skäl som talar för att de i princip kommer att hålla dessa löften. Fjärrvärmeföretagen har investerat så mycket kapital i sina pannor och rör så de har inte råd att mista alltför många kunder.

Dessutom är fjärrvärmens relativt enkel att producera där producenten genom sin stordrift har förmåga att välja den typ av bränslemix som är mest fördelaktig. De har också möjlighet att samtidigt producera el och ta vara på kylvattnet till fjärrvärme. Detta är faktorer som gör att fjärrvärmens har långsiktiga förutsättningar att den åtminstone inte bör bli dyrare än alternativen.

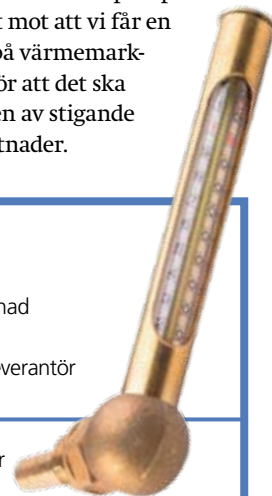
## BÄST FÖR MILJÖN?

När det gäller miljöpåverkan får man nog säga att det blir dött lopp mellan alternativen. Både fjärrvärme och bergvärme kan i dag levereras med garantier om att produktionen sker helt klimatneutralt.

Hur man ser på skillnaderna beror i stor utsträckning på hur man värderar elektricitet ur ett miljöperspektiv. Vissa hävdar att el till värmepumpar är den renaste, mest effektiva och mest koldioxidneutrala värmeformen eftersom man kan välja el från sol, vind, vatten och kärnkraft.

Andra menar att man alltid måste studera miljöfakta för den sist producerade kilowatten elektricitet – och den kommer oftast från smutsiga kolkraftverk i Östeuropa – för att göra en korrekt jämförelse, oavsett om kunderna köper ”grön” el eller inte. Och vid produktionen av fjärrvärme används oftast inte enbart koldioxidfri el och träpellets, utan många gånger handlar det om eldnad av kol och olja.

**SAMMANFATTNINGSVIS** finns det således mycket som talar för att fjärrvärme kommer att vara det mest fördelaktiga systemet. Men alla bostadsrättsföreningar som i dag lever med fjärrvärme noterar med tacksamhet att kunder också byter till värmepumpar. Det är första steget mot att vi får en reell konkurrens på värmemarknaden. Det krävs för att det ska bli stopp på spiralen av stigande uppvärmningskostnader.



FJÄRRVÄRME	BERGVÄRME
<ul style="list-style-type: none"><li>⊕ Lägre initialkostnad vid installation</li><li>⊕ Leverantörerna vill inte att kunderna flyr</li><li>⊕ Något lättare att byta uppvärmningsform</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>⊕ Lägre driftskostnad</li><li>⊕ Lätt att välja elleverantör</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>⊖ Fjärrvärmemonopol</li><li>⊖ Hittills stigande priser</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>⊖ Stigande elpriser</li><li>⊖ Stor initial investering ger inlåsnings</li><li>⊖ Osäkert hur länge anläggningen fungerar</li></ul>



## VARNING FÖR BANKER!

SBC Direkt har skrivit om det tidigare, men varningen förtjänar att upprepas. Det gäller att hålla ögonen öppna för vad som händer med föreningens lån. I dag är det särskilt dem med helt rörliga lån som bör se upp. I bankkrisens spår har dessa lån blivit uppseendeväckande dyra i förhållande till de snarlika tremånaderslånen.

**SBC FÅR SAMTAL** med frågor om hur det kan komma sig att bostadsrättsföreningens lån är dyrare än medlemmarnas privata, trots att det handlar om samma bank och samma räntevillkor. En förening uppmärksammades på att banken ville höja påslagen på deras lån med 800 procent! Förvisso från en låg nivå: Stibor + 15 punkter till ett påslag med 130 punkter, det vill säga 0,13 procent.

Den senaste tidens frågor handlar om hur lån som ska vara helt rörliga

kostar 3,3 procent i ränta när den rörliga tremånadersräntan ligger på halva kostnaden. Genom att ta lån med helt fast ränta slipper föreningen dessa problem, men man får samtidigt vara beredd på att betala än mer för denna typ av lån.

**OFTAST ÄR** informationen närmast obefintlig från bankerna om dessa uppseendeväckande ränteändringar, eller brist på ändringar. Och även om det kommer meddelanden om att "bankens underliggande låne-

kostnader förändras", så är det inte säkert man inser att det tidigare så fördelaktiga lånet plötsligt har blivit dubbelt så dyrt.

Tyvärr medger oftast den "finstilta avtalstexten" bankerna att agera på detta sätt. Kundernas enda verkingsfulla motmedel är att hålla ögonen öppna, hålla koll på ränteutvecklingen, tala med banken och om så krävs byta bank. Att "rösta med fötterna" är många gånger den enda protest som går fram till ansvariga bankledningarna.

## Läs på skattereglerna om överlåtelse

**Det är inte lätt att navigera bland de skatteregler som gäller överlåtelse av bostadsrätter genom till exempel gåva.**

**SENAST RINGDE EN** undrande man som gett hälften av sin lägenhet till hustrun och trodde att det kunde

ske utan konsekvenser. Gåvan har ju inget marknadsvärde och därför blir det ingen ny reavinstskatt som de får betala. Men makarna hade gamla reavinstuppskov som de nu antingen måste betala, eller betala så kallad uppskovsränta på. Generositeten mellan makarna fick således en oväntat dyr bieffekt.

Denna ändring är en del av de skärpta reavinstregler som infördes för att finansiera fastighets-skattens avskaffande. Det finns alltså anledning påminna föreningens medlemmar om vikten av att ta reda på eventuella skattekonsekvenser innan man ger bort eller säljer sin lägenhet.

# Allt bättre i huset fem år efter utbildningen, visar utredning



Trivseln i bostadsrättsföreningarna har ökat och fler boende engagerar sig i sitt hus, visar en undersökning som Stockholms stad låtit göra.

**God ekonomi, mer resurser till vård av huset, ökad trivsel och engagemang. Det är så bostadsrättsföreningarna uppfattar resultatet av sina första fem till tio år som bostadsrättsförening.**

**ÅREN 1999–2004 VAR** den förra stora vågen av utbildningar av kommunala hyreslägenheter till bostadsrättsföreningar. Vad blev det för resultat av detta? undrar Stockholms stad, som gett sitt Utrednings- och statistikkontor i uppgift att undersöka saken. Resultatet från en enkät till de

300 bostadsrättsföreningarna presenteras nu i en första delstudie, "Hur ser ordföranden på utvecklingen efter utbildningen?".

Ordföranden har fått besvara frågor om föreningsarbete, investeringar, fastighetsskötsel, trygghet, fastighetens lägenheter samt grannkontakter och boendes deltagande. De har också berättat om erfarenheter och gett sin syn på utvecklingen efter utbildningen.

Resultatet pekar entydigt på att det har blivit bättre efter utbildningen till bostadsrätt än om de hade varit kvar som hyreshus i

allmännyttan. Bedömningen är i mycket hög grad att i princip allt har blivit till de bättre sedan tiden före det att föreningarna bildades. Över hälften av ordförandena tycker till exempel en förändring till det bättre har skett i lägenheterna, de boendes engagemang och ansvarstagande samt i det yttre och inre fastighetsunderhållet.

Ytterst få av ordförandena (mellan en och två procent) tycker att det har blivit sämre efter utbildningen.

Frågan som lämnas obesvarad efter att ha läst utredningen är: varför gör inte alla på detta sätt?

## Påminnelse om takskottning

**Inled höstsäsongen med att skaffa en plåtslagerifirma eller någon annan takentreprenör, även om det just nu kanske inte känns riktigt aktuellt.**

**DE TRAGISKA OLYCKOR** som orsakas av fallande istappar har aktualiserat vikten av att skriva avtal med professionella snöröjare. När taken behöver röjas från snö eller istappar är det viktigt att det finns någon som kan anlitas när det behövs.

Takarbeten är inget som utbildade personer ska ge sig in på. Både oklarheter när det gäller försäkringar och den uppenbara olycksrisken talar för detta. Och när den första snön börjar falla är det för sent; då är det hopplöst att handla upp takskottning från seriösa företag. Om ni tecknar avtal redan nu finns förhoppningsvis tid för entreprenörerna att anpassa sin bemanning och att dessutom se över hur stegar och fallskydd fungerar.



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@sbc.se](mailto:fraga@sbc.se)  
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn.

### NY BALKONG – NYA ANDELSTAL?

? Vi undrar om andelstalen måste ändras om våra medlemmar bygger helt nya balkonger (där det tidigare inte funnits)?

**Svar:** En förening bör inte tillåta enskilda medlemmar att uppföra balkonger på föreningens fastighet. Det bör vara föreningen som står som beställare och kontrollant av bygget. Självklart står var och en av balkongbeställarna för balkongbyggnationens kostnader. När balkongerna är uppförda kan en ändring av andelstalen vara en variant. En annan, och mycket vanligare, är att i stadgarna skriva in en förhöjd årsavgift för dem som har låtit bygga balkong.

### KAN JAG RESERVERA MIG MOT ETT BESLUT?

? Om jag som ledamot finner att ett beslut som styrelsen fattat på ett tidigare möte är fel – kan jag i efterhand skriva en reservation riktad till revisorerna? Förutsättningen är alltså att det gäller ett beslut som kan påverka ansvarsfrihet vid årsmötet.

**Svar:** Nej, du kan inte reservera dig i efterhand. Det måste ske vid det sammanträde då beslutet i fråga fattas. Men visar det sig att ett beslut av en eller annan anledning är fel finns normalt inget hinder för att ta upp frågan ännu en gång och fatta ett nytt beslut (har tidigare beslut redan verkställts går det naturligtvis inte).



### MÅSTE FÖRENINGEN INSTALLERA UTTAG?

? Alla lägenheter i vår förening har uttag för bredband och kabel-tv från Comhem utom våra tre lokaler. Nu hävdar en av lokalhyresgästerna att det är föreningens skyldighet att se till att sådana uttag installeras även i lokalerna utan extra kostnad för dessa lokalhyresgäster. Det finns inget i lokalhyreskontraktet som säger att bredband ska finnas tillgängligt. Lokalerna har telefonjack så det går att få bredband på det sättet. Är föreningen skyldig att installera uttag trots att det inte finns angivet i hyreskontraktet?

**Svar:** Om inget sägs om bredband i lokalhyresavtalen har lokal innehavarna ingen rätt att kräva sådan installation. Vad föreningen erbjuder sina medlemmar är en sak, lokalhyresgästernas förhållanden är något helt annat. Den så kallade likabehandlingsprincipen gäller endast medlemmar emellan. Den principen kan inte åberopas av lokalhyresgäster.

### FÅR MAN KRÄVA EGEN UTEPLATS?

? Vi har två vackert grönskande gårdar med gemensam skötsel och gemensamma sittgrupper, grillplats etcetera. Nu har allt fler av de nyinflyttade på nedre botten börjat kräva egen uteplats. De flesta i styrelsen tycker att det vore mycket olyckligt att "äta upp" de gemensamma ytorna. Har ni någon kommentar att ge som vägledning?

**Svar:** Dessa ytor ägs av föreningen. Därmed är det föreningen som råder över hur de ska utnyttjas, det vill säga alla boende gemensamt. Om det kommer förslag om att delar av ytorna ska få disponeras exklusivt av vissa bostadsrättsinnehavare bör ett särskilt beslutsförfarande tillämpas. Enligt 9 kap. 16 § bostadsrättslagen gäller (framgår av juridiska kommentarer och praxis) att om allmänna utrymmen i huset ska ändras krävs följande: om någon medlem motsätter sig (alla måste tillfrågas!) måste en föreningsstämma fatta beslut med 2/3 majoritet varefter stämmobeslutet ska godkännas av hyresnämnd. Ni bör hantera ändring som rör gemensam mark på motsvarande sätt.

### SKA FÖRENINGEN TA HAND OM OHYRAN?

? Vi har en nyinflyttad medlem som har ohyra i sin lägenhet, pölsängar. Är det föreningen som kontaktar saneringsfirma och står för kostnaden?

**Svar:** Ja, detta är föreningens ansvar. Oftast ingår detta skydd i fastighetsförsäkringen.

## Bäste redaktör!

Jag är hantverkare och har sedan den 1 juli utfört ett flertal olika arbeten för bostadsrättsinnehavare som är berättigade till ROT-avdrag. Som hantverkare måste jag ha reda på organisationsnummer för bostadsrättsföreningen, fastighetsbeteckningen och lägenhetsnumret. Det sista brukar folk ha kläm på men de två första uppgifterna är besvärliga att få tag på tycker många, de är tvungna att besvara styrelseledamöter och så vidare.

För att underlätta detta borde SBC Direkt uppmana styrelserna att i nästa utskick, eller kanske med ett litet anslag i trappan, upplysa om detta. På det viset sparas en massa besvär för mig, BRF-innehavaren och styrelseledamöterna.

Hälsningar, Pär Magnusson,  
Biskopsgårdens El



## 100 år i tryck

**DET ÄR INTE** varje dag som bostadsföreningar fyller 100 år. Av den anledningen har Bf Syrenen ut på Södermalm i Stockholm låtit skriva en trevlig jubileumsbok. Föreningen bildades i en helt annan tidsålder då huset låg i stadens utkant och var ett arbetarhus där familjer levde med nio barn i små ettor. En medlem har bott 99 år i huset och fått vara med om hela utvecklingen. Boken finns till försäljning men är främst tänkt att delas ut till nya medlemmar. Historikern Johan Haage har skrivit boken och letat fram många intressanta illustrationer. För mer information, kontakta Bf Syrenens ordförande Sven-Åke Andersson, telefon 070-642 03 80.