

En tidning till dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC • nr 2 • 2002 www.sbc.se

Din bostadsrätt

Kollektivet & individen
när grannsämjan
sätts på prov

Se över
föreningens
ekonomi

Andrahands- uthyrning på tapeten

innehåll

- 3–5 **Kollektivet & individen**
Om rättigheter och skyldigheter som boende
- 6 **Inventera i kunskap**
Ta vara på kompetensen i din förening
- 7 **ADSL för dig?**
SBC sluter avtal med Telia
- 8–10 **Andrahandsuthyrning**
Bra att veta
- 9 **Noterat**
BoStad 02 – Hammarby Sjöstad
Bostadsrättsmässan i Göteborg
- Fråga&Svar**
Vi svarar på allt som rör din bostadsrättsförening
- 12 **Kollektiv består av individer**
Krönika

redaktion

Ansvarig utgivare	Ulrika Francke
Redaktionsråd	Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling och Göran Olsson
Produktion	Alexandra Carback/ Journalistgruppen AB,
Form	Magdalena Taubert/ Journalistgruppen AB
Repro	Turbin AB
Tryck	Primatryck
Adress	SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm
Tel	08-775 72 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej.



Enighet i skattefrågan

Visste du att många bostadsrättsföreningar betalar två skatter. Fastighetsskatt och statlig inkomstskatt. Alla betalar dock inte inkomstskatt. Av de föreningar som SBC förvaltar gäller det endast 37 procent. För cirka hälften av dem är det emellertid den absolut högsta skatten.

Den statliga inkomstskatten innebär att en förening måste ta upp en schablonintäkt motsvarande 3 procent av taxeringsvärdet som inkomst. Mot detta får man dra av sina ränteutgifter. I takt med att föreningarna blir allt äldre samt att ränteutgifterna går ner, får fler och fler föreningar betala inkomstskatt.

När föreningarna drabbas av detta blir utvecklingen ofta snabb. Flera av de föreningar vi har studerat uppvisar en skatteutveckling på 170 procent på två år. Därefter är takten lugnare beroende på föreningens ekonomi och taxeringsvärdets utveckling.

SBC har tillsammans med HSB och Riksbyggen uppvakttat bostadsminister Lövdén om detta, och nu ska det tillsättas en ny utredning om fastighetskatten.

Direktiven är under utarbetande och vi vill vara säkra på att den statliga inkomstskatten och den synnerligen orättvisa beskattningen av småhusföreningar be-

handlas, liksom problemen med äkta och oäkta föreningar.

Jag tror att vi får gehör för våra åsikter och att detta kommer att beaktas i direktiven till utredningen, men sedan återstår mycket.

Förr om åren demonstrerade SBC tillsammans med Villaägarna om sänkta skatter. Det visade sig dock att vi drunknade bland Villaägarna. Därför har vi valt att i stället samarbeta med Riksbyggen och HSB. Vi är helt eniga i vår syn på skatterna och därför är det svårt för regering och riksdag att nonchalera oss.

Men ingenting är så viktigt i opinionsarbete som röster från allmänheten. Så bor du i en förening som betalar statlig inkomstskatt – hör av dig till din riksdagsman. Vi på SBC hjälper gärna dig och din förening.

Ulrika Francke,
vd SBC



Vad är SBC?

SBC är en rikstäckande organisation för bostadsrättsföreningar och bosparare. SBC bildades 1921 och är därmed Sveriges äldsta bostadsrättsorganisation. SBC finns etablerad på tio orter i landet.

Idag är drygt 3 600 medlemsföreningar och 13 500 bosparare anslutna. SBC är partipolitiskt neutrala och obundna samt helt fristående från byggtressen.

SBC bygger bostadsrättsfastigheter för

sina bosparare och har alla typer av tjänster inom ekonomi, juridik och teknik, som en bostadsrättsförening kan behöva för att förvalta och utveckla sin fastighet.

En förening kan bli medlem när som helst och, om den så önskar, begära utträde när som helst. Varje förening drivs av de boende under oinskränkt beslutsrätt och fullt ansvar. ■



Goda förutsättningar för fejdd i föreningen

Det kan handla om allt ifrån kvarglömt ludd i torktummlaren till en olovlig ombyggnation. Få bostadsrättsföreningar är förskonade från fejder. Enligt Anita Söderman, ledamot i styrelsen för Kullen 13 är många ovetande om vilket ansvar man har som medlem i en bostadsrättsförening. Text: Fredrik Emdén Illustration: Helena Halvarsson

Då en av familjerna i bostadsrättsföreningen Kullen 13 i Stocksund utanför Stockholm kom hem till sin lägenhet efter semestern möttes de av en obehaglig överraskning. En plywoodskiva täppte till det hål i taket som vanligtvis brukade förse hallen med ljus.

Husets oinredda vindsvåning hade tidigare köpts av en boende i huset som raskt hade sålt den vidare till en ny förenings-

medlem. Denne hade i sin tur börjat riva ut inredningen på vinden och ljusgården fick stryka på foten.

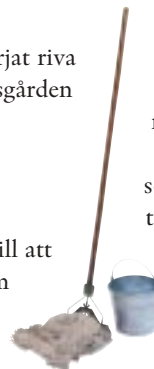
Ett år av fejd följde.

INGET BYGGAVTAL

Den nye medlemmen hänvisade till att det inte fanns något byggavtal som hindrade denne från att inreda vinden efter egen smak. Före-

ningen å andra sidan hänvisade till att något beslut om att ljusgården skulle få rivas inte fanns.

Parterna höll sig med varsin advokat som gjorde varsin tolkning av situationen. Den rivningsglade vindsägaren åberopade föreningslagar och hotade med att dra in en dyr, extern granskare. Den utsatte grannen svarade med att hota med stämning. Det *forts*





NIKLAS ALM

Kollektivet
& individen

»Personkemin är väldigt viktig när man lever tillsammans i en bostadsrättsförening.«

Anita Söderman

hela hade kunnat undvikas om den nya ägaren hade knackat på hos grannen och förklarat vad som var på gång.

– Personkemin är väldigt viktig när man lever tillsammans i en bostadsrättsförening, säger Anita Söderman. Incidenten i Kullen 13 är ett bevis på att ingen slipper undan fejder, inte ens de allra minsta föreningarna. Kullen 13 har blott fyra medlemmar.

Trots detta valde medlemmarna att låta sina advokater sköta kontakterna.

VIKTIGT MED PROTOKOLL

– Tidigare år har allt fungerat bra. Vi har samlats i trädgården och diskuterat föreningsfrågor över en fika. Nu har vi förstått att det måste finnas tydliga protokoll, även om alla verkar vara överens. Det är bättre att vara tydlig från början än att behöva bråka om det i efterhand, säger Anita Söderman.

Att medlemmar i bostadsrättsföreningar bråkar med varandra är inget ovanligt. Göran Olsson, vice vd på SBC, ser det som ett led mot en allmän ökad individualisering i samhället.

Han konstaterar att alla inte är lämpade att bo i en bostadsrätt.

– I en bostadsrättsförening finns alla förutsättningar för en fejd. Medlemmarna bor under samma tak och styrs av samma ekonomiska värden utan att nödvändigtvis ha något gemensamt på det personliga pla-

net. Dessutom tillsätter de den grupp som ska bestämma över huset. Det är klart att individens intressen ofta ställs mot föreningens, säger Göran Olsson.

– Som boende i en bostadsrättsförening måste man acceptera att det finns en styrelse och att man tillämpar föreningsdemokrati. På så sätt kan många fejder förhindras. Samtidigt måste också föreningen visa respekt för individens intressen och att tiderna förändras, till exempel genom att bli mer förstående då det handlar om utyrning i andra hand.

Kullen 13 är en i en väldigt lång rad av bostadsrättsföreningar där SBC fått kliva in och agera juridisk rådgivare. Av den anledningen arrangerar SBC kurser för styrelseledamöter och nyblivna medlemmar i organisationens bostadsrättsföreningar.

SBC ligger också bakom Bostadsrättsnämnden, som är en fristående och oberoende prövningsnämnd som vem som helst kan vända sig till för frågor om tolkning av lagar och stadgar. Hit kan både föreningen och den enskilde medlemmen vända sig.

Kanske hade fejden i Kullen 13 fortfarande pågått om inte den nye medlemmen tröttnat och sålt sin andel i föreningen. Den nya ägaren har hållit en mer tillmötesgående inställning och tillåter att ljusgården byggs upp igen.

Lugnet råder åter i den lilla föreningen. ■

Undvik fejder – använd SBCs ordningsregler

SBC har tagit fram en lista med basordningsregler i förhoppning om att kunna förenkla för bostadsrättsföreningar och därmed undvika oenigheter och fejder. Basreglerna är av allmän karaktär och ska anpassas till föreningens verkliga förhållanden.

Om gemensamma kostnader

Var sparsam med vattenförbrukning och lämna inte vatten rinnande i onödan.

Var också sparsam med el i fastighetens gemensamma utrymmen. Byt kranpackning när vatten står och droppar. Kostnader för vatten och el betalas av alla bostadsrättshavare gemensamt.

Störningar

Ljudstörningar är inte tillåtna. Man får inte störa genom att föra oväsen som till exempel att tala för högt eller skrika. Man får inte spela högt på musikanläggning eller musikinstrument, eller ha tv:n på alltför högt. Grannarna får inte heller störas av oväsen i trappan på grund av besökare till lägenheten. Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från klockan 22 på kvällen till klockan 7 på morgonen. Tvätt- och diskmaskiner ska inte köras under denna tid.

Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

Gården

Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar med mera samlas ihop efter dagens slut och lämnas på anvisad förvaringsplats. Gården får användas för privata arrangemang. Bokning sker på särskild bokningslista. Glöm inte att i förväg informera grannarna. Marschaller ska placeras så att de inte ger upphov till sotfläckar eller på annat sätt skadar fasaden. Tag själv bort utbrunna marschallburkar, eventuella stearin- och sotfläckar.

Läs mer på www.sbc.se

En bostadsrättshavare får inte göra några väsentliga förändringar i lägenheten utan lov från föreningens styrelse. Därför bör den som ansöker om lov vara väl förberedd.

Text: Victoria Wahlberg

Min lägenhet – styrelsens beslut



I flera europeiska länder är det vanligt med så kallade »ägarlägenheter«, där de boende äger sina lägenheter och sedan sköter hiss, trapphus och andra gemensamma lokaler i en samfällighet.

I Sverige finns inte denna boendeform. När det gäller bostadsrätter finns det bara en ägare – föreningen. Bostadsrättsföreningen är fastighetsägare och äger allt som ingår i fastigheten, även lägenheterna i dess grundutförande. Således har inte den enskilde medlemmen i en bostadsrättsförening rätt att ta till kofoten eller sågen utan att först rådfråga föreningen.

OSÄKERHET RÅDER

– Det råder en allmän begreppsförvirring om detta och många upplever att de äger sin lägenhet och därför har rätt att göra vad de vill, säger Christer Högbeck, jurist på SBCs medlemservice.

Som bostadsrättshavare har man en andel i den ekonomiska föreningen och till det kopplat en nyttjanderätt, nämligen bo-

stadsrätt till en viss lägenhet. Av stadgarna framgår sedan hur underhållsansvaret är fördelat mellan förening och medlem. Huvudprincipen är normalt att medlemmen ansvarar för det inre underhållet i lägenheten och föreningen för resten, till exempel tak, fasad, stamledningar, källarutrymmen, trappuppgångar, gårdar och grönområden.

VAD SÄGER LAGEN?

Enligt bostadsrättslagen får inte en bostadsrättshavare göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Det betyder att bostadsrättshavaren behöver tillstånd för att riva väggar, flytta element, bygga om badrum, installera bastu eller ansluta kakelugn. Däremot kan bostadsrättshavaren utan särskilt tillstånd exempelvis måla, tapetsera, slipa golv, sätta in persienner, byta ut vitvaror och skåpsutrustning. Givetvis är det bättre att fråga en gång för mycket än en gång för lite. I värsta fall kan man bli skadeståndsskyldig och tvungen att återställa det man inte har haft lov för.

Det är viktigt att bostadsrättshavaren kan presentera ett bra underlag till styrelsen vid ansökan om lov. Föreningen i sin tur måste ha kontroll och garanti för att förändringarna görs fackmannamässigt, eftersom det ytterst är föreningen som bär ansvaret för eventuella problem. Är styrelsen osäker kan den låta en byggtekniker från SBC granska förändringen och sedan göra en rekommendation.

AVSLAG PÅ ANSÖKAN

Det finns inga lagregler om hur en styrelse bör behandla en begäran om tillstånd. Styrelsen behöver inte ens motivera sitt beslut, men SBC rekommenderar ändå att en motivering lämnas.

– Styrelsens beslut går inte att överklaga, men en missnöjd bostadsrättshavare som vill försöka få en ändring till stånd kan lägga in en motion till föreningsstämman om generellt mer positiva riktlinjer för förändringsarbeten, säger Christer Högbeck.

Men förhoppningsvis har parterna enats innan dess. A och O är ändå att försöka förstå varandra. ■

Inventera kunskaperna

– Jag tycker bostadsrättsföreningen ska betala det här!

En vanlig kommentar i vilken förening som helst. Vare sig det gäller vattenskador eller skönlitterära bokcirklar.

– Men det blir ett nollsummespel för medlemmarna när de försöker vältra över utgifter på föreningen, säger Göran Olsson, vice vd på sbc.

Text: Hans Sandström



Inventera de boendes kunskaper. De kan vara en stor tillgång i föreningen, säger Åke Persson från brf Bonifacius i Lund.

Ekonomin är ett återkommande tvistemåne i en bostadsrättsförening.

– Men ofta glömmer folk att ingen annan betalar föreningens kostnader, säger Göran Olsson. Varje krona tas direkt ur medlemmarnas plånböcker.

De tre stora posterna brukar vara räntor, driftskostnader och skatter. Det en förening i första hand kan påverka är främst uppvärmningen. Men det handlar mer om att värmeisolera än att spara pengar på att sänka temperaturen.

– Att dra ned på värmen är en knivig fråga. Det innebär ofta att styrelsen får tjata på medlemmarna och att folk klagat för att de fryser, säger Göran Olsson.

För många föreningar har skatterna blivit den ojämförligt största kostnaden. Inte nog med att en bostadsrättsförening betalar mellan en halv och en procent av husets taxeringsvärde i skatt. Den drabbas också av en inkomstskatt som grundas på en viss procent av taxeringsvärdet.

– Inkomstbeskattningen har inte varit något bekymmer tidigare men den har blivit det på grund av att taxeringsvärdena stigit kraftigt över hela landet. Situationen har blivit sådan att det nu är betydligt viktigare än tidigare att föreningarna har en ekonomisk planering. En del bostadsrättsföreningar har också börjat skatteplanera, säger Göran Olsson.

Särskilt nya föreningar gör klokt i att se över sina kostnader. Det kan löna sig att se efter vad som döljer sig bakom driftskostnaderna och att granska föreningens lån.

TIOÅRSPLAN

När Åke Persson tog över som förvaltningsansvarig för brf Bonifacius i Lund reagerade han på att både räntorna och kostnaderna för driften var höga.

– För att locka köpare till lägenheterna hade byggaren hade satt årsavgifterna alltför lågt. De var inte i harmoni med kostnaderna och vi fick gå in och höja avgifterna.

Åke Persson har i dag en tioårsbudget där han räknat ut vad man måste sätta av i olika fonder för att klara reparationer och andra åtgärder.

Värdet av att ha en tioårsplan är att innehavarna kan känna trygghet och slipper avgifter som åker berg- och dalbana.

– Vi vet vad vi behöver göra för investeringar och att det kommer att finnas täckning för dem. Planen innebär i dagsläget en jämn höjning av årsavgiften på en till två procent om året.

Åke Persson har sitt uppdrag på deltid men i praktiken läger han ned mer tid än så. Han är van att handskas såväl med ekonomiska och juridiska frågor som med byggbolag och banker.

Vad ska en förening som inte har tillgång till en sådan kraft göra?

– Inventera de boendes kunskaper! De kan vara en enorm tillgång i föreningen men ofta tror medlemmarna att deras kunskap är för ringa. Mitt råd är också att skapa arbetsgrupper bland de boende då stora frågor ska avgöras. Deras medverkan skapar ansvarskänsla, säger Åke Persson. ■



SBC sluter ADSL-avtal med Telia

Snabb överföring, fast pris och täckning i större delen av Sverige.

Det är fördelarna med det ADSL-avtal Telia och SBC nu har knutit.

Text: Maria Nilsson Illustration: Helena Halvarsson

Det som skiljer ADSL från andra bredbandstekniker är att inga kablar behöver grävas ner i marken. Allt som krävs är att ett ADSL-modem kopplas till det befintliga telefonjacket och att en mindre programinstallation görs. På femton dagar kan abonnemanget vara i bruk.

Carl-Johan Sundell, säljare på Telia, ser ADSL som speciellt lämpligt för bostadsrättsföreningar.

– Alla som bor i föreningen vill kanske inte ha bredband och i så fall inte heller betala för det. Då är ADSL ett bra alternativ eftersom det bara är de som ansluter sig som behöver betala.

– De får ett bra pris, en bra hastighet och möjlighet att ringa och surfa samtidigt. I och med det fasta priset kan de surfa hur mycket de vill till samma kostnad.

Begränsningen med ADSL är att den person som vill ansluta sig inte får bo längre bort än 4,5 kilometer från en telefonstation med ADSL-utrustning. Varje stad har ett antal telefonstationer, men alla har ännu inte kapacitet för adsl. Utbyggnad sker efter hand, och de föreningar som i dag inte har adsl-möjligheter kommer att få besked av Telia när tekniken är på plats.

Avtalet mellan SBC och Telia slöts för några veckor sedan, och nu är det fritt fram för den som vill teckna sig för abonnemanget. Men det kan även vara en god idé att vänta – avtal med fler leverantörer kan följa, enligt Göran Olsson på SBC.

– Vi är inte främmande för avtal med fler leverantörer. De erbjuder olika hastigheter och olika prisnivåer, och vi vill självklart inte vara monopolistiska. ■

ADSL

Överföringshastigheten med Telias ADSL-tjänst är 0,5 Mbit/sekund, vilket är ungefär tio gånger snabbare än ett vanligt modem. I tjänsten ingår fem e-postlådor och fem personliga hemsidor om 10 MB.

Anslutningsavgiften är 195 kronor. Vill man även ha ett ADSL-modem kostar modem plus anslutning 975 kronor. ADSL-modem kan annars köpas i de flesta elektronikvaruhus. Månadskostnaden är 275 kronor. Det finns inga krav på minsta antal anslutningar per förening.

Är du intresserad?

Ta kontakt med Telias kundtjänst på tel:020-222 100 och hänvisa till avtalsnummer GA63192.



C/O

Med rätt att bo

Allt fler människor tvingas att någon gång i livet bo i andra hand. Åtminstone om de lever i en större stad. Men vilka regler gäller egentligen för andrahandsuthyrning?

Text: Ami Hedenborg Bild: Kjell Johansson

Att hyra ut en bostadsrätt i andra hand är inte alltid helt enkelt. Även om det finns vissa rekommendationer att följa är det sist och slutligen föreningens styrelse som bestämmer hur reglerna för andrahandsuthyrning ska gå till. Eller snarare hur reglerna för andrahandsupplåtelse ska gå till, vilket är den korrekta juridiska termen.

För Monika har hennes andrahandsuthyrning utvecklats till en långdragen konflikt med bostadsrättsföreningens styrelse.

– Styrelsen har bestämt att alla som bor i huset måste äga minst 51 procent av sin lägenhet. Eftersom det är min pappa och inte jag som äger lägenheten tycker de att min pappa bedriver olaglig andrahandsuthyrning.

Monika bor i en etta i en fastighet med runt 20 lägenheter. Monikas pappa köpte lägenheten för fem år sedan och det var aldrig tänkt att han skulle bo där själv – vilket han och föreningens dåvarande ordförande också var överens om enligt Monika.

– Pappa fick ja till att hyra ut till mig, och jag tycker att jag har representerat min pappas medlemskap bra. Jag har alltid uppträtt som en medlem i föreningen och gått på alla möten. På förra årsmötet valdes jag till och med in i valberedningen.

Enligt Monika är föreningen ganska hård på andrahandsuthyrningar överhuvudtaget, men säger att då har det inte handlat om några uthyrningar »inom familjen«. Hon berättar också att det varit lite strul med några andrahandshyresgäster och säger att det kan ha bidragit till att föreningen har blivit rädd. Både Monikas pappa och Monika har kontaktat föreningen och bett om ett möte, men de har ännu inte fått något svar på sin begäran. Vad som däremot har hänt är att föreningen har uteslutit Monikas pappa som medlem enligt Monika. Detta eftersom Monika och hennes pappa inte tycker att de behöver ansöka om ändrade ägandeförhållanden, medan styrelsen hade satt första februari som sista datum för ägarbyte.

– Vi har aldrig försökt dölja att det är jag som bor här, det visste föreningen när jag flyttade in. För föreningen är det ett principbeslut att man måste äga lägenheten, för oss skulle det innebära en ekonomisk förlust, säger Monika.

FÖRMILDRANDE OMSTÄNDIGHETER

Peder Halling, jurist och ansvarig för SBCs kundrådgivning, säger att Monikas fall är intressant ur flera aspekter eftersom det innehåller många av de frågeställningar som ofta kommer upp i samband med andrahandsuthyrning. När det gäller kravet att den som bor i lägenheten ska äga över 51 procent av sin bostad säger han att styrelsen inte har rätt att ställa något sådant krav.

–En bostadsrättshavare har rätt att äga hur få procent som helst av lägenheten, under förutsättning att styrelsen har sagt ja till samägande/andelsägande. Däremot kan en styrelse säga nej till samägande med till exempel motiveringen att de inte vill ha för *forts*



många ägare till en lägenhet eftersom det tynger föreningens administration. Sambo och äkta hälft har däremot alltid rätt att samäga en bostadsrätt. Andelsägaren måste bli godkänd som medlem i föreningen, men en medlem är fullvärdig medlem oavsett hur många procent av lägenheten han eller hon äger.

Att Monikas fall handlar om släktskap spelar ingen formell roll för att hon ska få hyra i andra hand. Sedan kan det förstås finnas fall där släktskap kan vara en »förmildrande« omständighet. Peder Halling berättar om ett fall med en man som ville prova sitt samboförhållande och som därför ville hyra ut i andrahand till sin dotter.

Föreningen var medveten om att samboförhållande på prov inte är något formellt lagligt skäl att få hyra ut i andra hand. Men eftersom styrelsen bestämt sig för att vara generös när det gällde andrahandsuthyrningar, plus det faktum att dottern växt upp i huset, fick mannen ja till att hyra ut lägenheten. Dessutom skulle han troligtvis ge bostaden som gåva till dottern om sambo-

förhållandet fungerade. Förutsättningen för att han skulle få hyra ut var dock att uthyrningstiden begränsades till två år.

MUNTLIGT LÖFTE GÄLLER

När det gäller att Monikas pappa fått ett klartecken för att hyra ut i andra hand säger Peder Halling att ett muntligt löfte visserligen gäller, men att löftet inte kan gälla för evigt.

– En ny styrelse kan inte var bunden av en tidigare styrelses beslut för tid och evighet. Den nya styrelsen måste kunna ändra på en policy när detta är sakligt motiverat ur ett föreningsintresse.

Peder Halling säger också att det är »helt uppåt väggarna« att Monika blivit invald i valberedningen.

– Föreningsstämorna ska bara vara till för medlemmar. Eftersom Monika inte är medlem har hon ingen rösträtt.

Men detta med att utesluta en medlem som Monika säger händer hennes pappa. Kan föreningen göra så?

– En bostadsrättshavare kan normalt sett

inte uteslutas ur föreningen. Om medlemmen inte följer stadgarna eller bostadsrättslagen kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas och medlemmen sägas upp och tvingas flytta. I och med uppsägningen och försäljningen av lägenheten upphör medlemskapet i föreningen.

Peder Hallings råd till Monika och hennes pappa är att de går med på att Monika äger en del av lägenheten och att hon söker om medlemskap i föreningen. Och hans råd till styrelsen är att de bör vara lite generösare när det gäller att tillåta fler ägare till lägenheterna, i alla fall när det gäller personer inom en och samma familj.

– Med en bostadsrätt bör det följa en viss frihet att kunna disponera över sin lägenhet utifrån familjesituation och andra personliga förhållanden. Men självklart måste stor hänsyn också tas till föreningens intressen så att föreningslivet och förvaltningen av fastigheten inte påverkas negativt. Det kan vara en svår balansgång mellan privata intressen och hänsynen till föreningen, avslutar Peder Halling. ■

7 riktlinjer för andrahandsuthyrning

- En medlem får hyra ut sin lägenhet när så kallade beaktansvärda skäl enligt bostadsrättslagen finns. Det kan till exempel vara arbete på annan ort, vård av anhörig på annan ort, studier som behövs för arbetet, FN-tjänst eller sjukdom. Ett samtycke från styrelsen eller tillstånd av hyresnämnden krävs dock alltid. De beaktansvärda skälen är en minimigräns, en styrelse kan välja att vara mer frikostig.
- Medlemmar kan överklaga styrelsens beslut till hyresnämnden. Hyresnämndens beslut kan inte överklagas och processen i hyresnämnden är kostnadsfri.

- En andrahandsuthyrning förutsätter att hela lägenheten är uthyrd. Hyresgästen skall ha en så kallad självständig brukningsrätt över lägenheten. Om till exempel uthyraren har ett rum kvar i lägenheten som hon eller han disponerar är det definitionsmässigt inte en andrahandsuthyrning.
- Bostadsrättslagen reglerar förhållandet mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren, hyreslagen reglerar hyresförhållandet mellan bostadsrättsinnehavaren och den som hyr i andra hand.
- Den som hyr ut utan samtycke riskerar att bli uppsagd och tvingas flytta från föreningen.

- SBCs rekommendation när det gäller att få hyra ut i andra hand inom släkten är att styrelsen tillämpar liberala regler. Ett råd till styrelserna från SBC är också ofta att acceptera att barn och förälder äger lägenheten ihop och att de bägge är medlemmar i föreningen.
- SBC rekommenderar att tillståndet för att hyra ut i andrahand bör tidsbegränsas (kan tidsbegränsas enligt lag) och att tillståndet skall vara skriftligt för att undvika konflikter i efterhand. Tillstånden kan också förenas med vissa villkor.

Källa: SBC



Bostadsutställning 15-25 augusti i Hammarby Sjöstad

Den 15 augusti slår bostadsutställningen BoStad 02 upp portarna i Hammarby Sjöstad. Ett av Stockholms just nu mest uppmärksammade byggprojekt. Här uppförs 8 000 lägenheter och cirka 10 000 arbetsplatser. Under tio dagar är Stockholms nyaste stadsdel öppet för besökare. Då finns möjlighet att titta på ett trettiotal visningslägenheter, varav fyra tillhör SBC. Miljövänliga lösningar för energiproduktion, vattenrening och avfallshantering samt den nya tvärbanan förevisas också. Utställningen är öppen mellan 10 och 20 alla dagar. Entrépriset blir 100 kronor per person. Det kommer att finnas bussanknytningar från pendeltåg och tunnelbana samt särskilda utställningsbussar direkt från centrala Stockholm till området. Hela nästa nummer av Din Bostadsrätt ägnas åt Bostadsutställningen i Hammarby Sjöstad. ■

Gå in och titta redan nu på www.bostad02.com.

Succé för Bostadsrättsmässan

Bostadsrättsmässan hölls i år i Göteborg, och blev en stor framgång även där. Det kan SBC konstatera efter att publik och utställare strömmat till och krav på önskemål om en uppföljning redan har kommit.

Mässan, som hölls på Svenska Mässan i mitten av april, drog 8 200 personer, en siffra som SBCs marknadschef Chris Hammar är nöjd med.

– Våra två tidigare mässor hölls i Globen i Stockholm, och det här var ett test för att se om göteborgarna var mogna för en egen mässa. Det var de, och utställarna tyckte dessutom att de mötte precis den målgrupp de ville – boende och styrelsemedlemmar. Många företagare som inte var med den här gången har flaggat för att de vill ställa ut på nästa mässa.

Besökarna bjöds på utställning, utbildning och rådgivning. I »Speakers Corner« gavs korta informationer om allt från andrahandsuthyrning till hur man gör en långsiktig underhållsplan. Dessutom arrangerades flera längre seminarier, bland annat om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Nästa år kommer Bostadsrättsmässan att hållas både i Stockholm och i Göteborg. I Stockholm har mässan blivit så populär att den vuxit ur Globen. Nästa år hålls den därför på Sollentunamässan den 28 till 30 mars. I Göteborg är ännu inget datum bestämt.

Maria Nilsson

Får man ta med sig inredningen när man flyttar?

SBC är föreningsstyrelsernas organ för frågor som handlar om skötseln av föreningen. En service till styrelseledamöterna i våra medlemsföreningar är att ge svar på frågor som rör den egna föreningen. Däremot kan vi inte besvara frågor från enskilda medlemmar.

Har du frågor som enskild bostadsrättsinnehavare kan du vända dig till styrelsen i din förening, juridiska avdelningen på din bank, konsumentrådgivningen i din kommun eller till praktiserande jurister. Se även rubriken »Vanliga frågor och svar« på SBCs hemsida. Där redovisar vi svaren på ett antal frågor som rör enskilda bostadsrättsinnehavare.

? Vi har en nyinflyttad medlem som har anmält en fuktskada i sitt duschrum. Föreningen har åtgärdat skadan till en kostnad av 22 000 kronor. Vi undrar nu vem vi kan skicka räkningen till, nya eller gamla medlemmen?

! Generellt är det den nuvarande medlemmen som svarar för lägenheten. Om skadan är orsakad av tidigare innehavare av lägenheten, till exempel en dålig renovering, är den nuvarande medlemmen ändå ansvarig inför föreningen.

Om den nuvarande innehavaren får stå för kostnaden kan denne försöka kräva säljaren på ersättning för eventuella reparationskostnader.

? Får man ta med sig inredning och utrustning som man köpt själv när man flyttar, till exempel braskamin, tvätt eller diskmaskin?

! Ja. Men i så fall måste föreningens ursprungliga utrustning återställas, om den finns kvar. Normalt ingår dock inredning och utrustning i försäljningen av bostadsrättslägenheten och påverkar priset vid försäljningen.

? Vad kan man göra åt störande grannar?

! En bostadsrättsinnehavare är på samma sätt som en hyresgäst skyldig att visa hänsyn till grannarna. I allvarliga fall kan styrelsen säga upp en störande bostadsrättsinnehavare. Om styrelsen inte gör något åt problemet kan de som blivit störda kräva sänkt avgift eller skadestånd. Frågorna kan vara komplicerade, en jurist bör därför anlitas. ■



Krönika



HELENA HALVARSSON

Kollektiv består av individer

I dagens samhälle har individen fått allt större möjligheter att välja daghem, skola, pensionssparande och sitt eget boende.

De flesta människor som väljer att bo i bostadsrätt gör det för att de vill kunna påverka sitt boende. För många är det också viktigt att äga sin bostad. Men klarar då dessa utpräglade individualister av att underordna sig boendekollektivets regler?

Kollektiv består av individer, och många individualister söker sig med entusiasm till vissa kollektiv. Att vara med i en orkester där varje instrument har sin givna stämman ger den spelande individen stor tillfredsställelse. Att veta att just den egna insatsen gör musiken till den njutbara

upplevelse som tonsättaren har avsett, är en helt underbar känsla. Detsamma gäller för spelare i basketbollaget där ett bra samspel avgör framgångarna. Att hålla koll på med- och motspelare och samtidigt fatta snabba beslut om hur just jag bör spela bollen vid varje givet tillfälle ger en kick.

Solister har sin givna plats när det anges i partituret eller när det blir en plötslig öppning framför målkorgen. I vissa lägen måste dock solisten, precis som en bostadshavare, medverka i kollektiva insatser.

Min egen bostadsrättsförening, där jag har varit ordförande i tre år, har varit säll-

samt förskonad från stridsfrågor. Det närmaste vi kommit en konflikt var under arbetet med att ta fram nya stadgar för att ersätta de tidigare som härstammade från början av 1970-talet. Jag måste erkänna att det inte var helt lätt att tillfredsställa allas intressen och önskemål. En av medlemmarna ansåg då att styrelsen bör godkänna förändringar i lägenheterna, som om någon bostadshavare vill ta bort eller byta ut en kakelugn i sin lägenhet. Förslaget vann dock inget gehör. Efter många och långa diskussioner kom vi i stället överens om att hålla stadgarna kortfattade. Som ett komplement till dem gör vi en broschyr med de allmänna regler som gäller i vår bostadsrättsförening; hur vi samverkar kring gemensamma utrymmen och vad som förväntas av de boende. Helt enkelt riktlinjer för hur individerna ska förhålla sig till kollektivet.

»Att veta att just den egna insatsen gör musiken till den njutbara upplevelse som tonsättaren har avsett, är en helt underbar känsla.«

Agneta Dreber

Ordförande i brf Opalen 1
på Kungsholmen i Stockholm.