

Din bostadsrätt

Om vikten av att ha
en bra hemförsäkring

Spara pengar
välj rätt elleverantör

Vattenskadan

kan påverka hela föreningens ekonomi

4/2002

innehåll

- 3-8 Tema: Skador & försäkringar**
3-4 Vattenskadan blev rättsfall
Historien ingen vill berätta
- 4-5 Se upp för tjuven**
Så här kan du skydda dig
- 6 Renovera rätt**
Undvik onödiga skador
- 7-8 När olyckan är framme**
Vårt att veta om försäkringar
- 9 Ett bra läge kostar**
Läs om SBCs byggprojekt
- 10-11 Sänk ditt elpris**
Smarta tips för konsumenter
- 11 Fråga & Svar**
Vi svarar på allt som rör din bostadsrättsförening
- 12 Bli en player att räkna med**
Krönika

redaktion

Ansvarig utgivare Göran Olsson
Redaktionsråd Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Mats Lindén
Produktion Catherine Johnsson & Edvard Lind/
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.



Större trygghet med stabilare taxering

Det är en klen tröst att fastighetsskatten har sänkts, eftersom taxeringsvärdet hela tiden ökar.

Nu är det snart dags för nya taxeringsvärden, och sannolikt blir det en påtaglig uppräkningsår igen. Frågan om fastighetsskatten är begravd i ännu en utredning, och så tätt inpå valet är det knappast troligt med några justeringar av fastighetsskatten för att kompensera för de höjda taxeringsvärdena.

Så länge taxeringsvärdet fortsätter att räknas upp på detta sätt kommer bostadsrättsföreningar att drabbas extra hårt. Tillsammans med HSB och Riksbyggen har vi därför krävt en annan modell för taxeringsvärdets uppräkningsår: taxeringen ska vara ett rullande genomsnitt på nio års taxeringar. Därmed undviks drastiska förändringar i skatten, och föreningarna och deras medlemmar får tid för att planera sin ekonomi.

Riksdagen har beslutat om ett nytt »förenklat« system för fastighetstaxering. Den allmänna fastighetstaxeringen kommer att äga rum vart sjätte år med en för-

enklad taxering däremellan. Till viss del har man alltså hörsammat våra önskemål om en lugnare utveckling, men till priset av mer administration för föreningarna. Detta är inte särskilt lyckat, så på SBC fortsätter vi att verka för ett enklare och tryggare system.

Temat för årets fjärde och sista nummer av Din bostadsrätt är skador och försäkringar. Vattenskadorna och inbrott kan drabba både privatpersoner och hela bostadsrättsföreningen. Ofta är de kostsamma att åtgärda, så det gäller att ha en heltäckande försäkring. En annan stor utgift för boende är elförbrukningen.

Här får du massor av goda råd om hur du kan förebygga skador innan de inträffar och vad som är viktigt att tänka på när du väljer elleverantör.



Ulrika Francke,
vd SBC



Lär om bostadsrätt

Som innehavare av en bostadsrätt är det viktigt att känna till vilka regler som styr boendet i föreningen. Vet du till exempel om du är tvungen att delta på städdagar och andra liknande aktiviteter? Vad som händer om du inte följer ordningsreglerna? Eller vad går årsavgiften till?

Om inte kan det vara idé att gå SBCs kurs »Att bo i bostadsrätt« som ges under hösten.

Att bjuda föreningens medlemmar på kursen kan vara en lönsam investering för alla parter. Bostadsrättsinnehavarna får större möjligheter att påverka sitt boende, och föreningen får fler kunniga, och förhoppningsvis aktiva, medlemmar.

Kontakta SBC för mer information, eller gå in på: www.sbc.se. När? Var? Hur?

Stockholm

Tid: tisdag 12 november kl. 18-21
Plats: SBC, Luntmakargatan 18

Uppsala

Tid: torsdag 21 november kl. 18-21
Plats: meddelas vid bekräftelsen cirka en vecka före kursstart.

Boden

Tid: tisdag 12 november kl. 18-21

Plats: meddelas vid bekräftelsen cirka en vecka före kursstart. Vid fler än 5 deltagare, begär offert.

Kurs i höst!

Avgift: 495 kr + moms. Icke SBC-medlem: 795 kr + moms. I avgiften ingår kursdokumentation och enklare förtäring.



En vattenskada kräver i de flesta fall en näst intill total renovering.

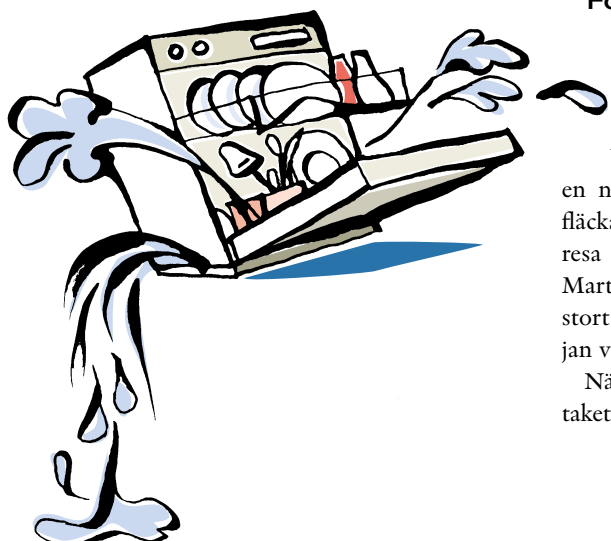
Lite vatten kan...

... ställa till stor skada. Att hitta någon som vill berätta om den gången en vattenskada ledde till oenighet i föreningen är inte lätt. Ett verkligt rättsfall ligger till grund för den här beskrivningen av hur det skulle kunna gå till.

Här är historien ingen vill berätta.

Text: Victoria Wahlberg

Foto: Fredrik Funck Illustrationer: Helena Halvarsson



En dag i mars 1999 upptäckte Anna och Martin Andersson en vattenskada på sin terrass. Under terrassen låg deras kök, och vid en närmare undersökning fann de fuktfläckar även på köksväggen. Nu började en resa som skulle sluta med att Anna och Martin flyttade, föreningen fick betala ett stort skadestånd och den forna grannsamman var ett minne blott.

När Anna och Martin dränerade inner-taket visade det sig att där fanns över 200 li-

ter vatten. Men det var inte bara den stora mängden vatten som var ett problem utan även hur länge vattnet hade funnits där.

Tio år tidigare hade bostadsrättsföreningen i huset totalrenoverat fastigheten. De gamla vindsförråden byggdes ihop med lägenheterna under, och vips så hade man ett antal attraktiva etagelägenheter med terrasser. Det dröjde bara fyra år innan det visade sig att jobbet inte var ordentligt gjort, och en av grannlägenheterna fick saneras. Det var i en av de lägenheterna Anna och Martin flyttade in. *forts*



TILL TINGSRÄTTEN

En och en halv månad efter att makarna Andersson upptäckte skadan påbörjade föreningen en renovering av deras terrass och kök. Inredningen revs ut, väggar, tak och golv revs upp och avfuktades. Så plötsligt avbröt föreningen arbetet. Förvånade och bestörta skickade Anderssons ett brev till föreningen där de krävde att köket skulle återställas och årsavgiften reduceras. Men föreningen vägrade och hänvisade till föreningsstadgarna som säger att det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att hålla lägenhetens inre i gott skick. Dessutom hävdade föreningen att eftersom den inte hade vållat skadan hade den inte heller någon skyldighet att åtgärda skadan. Till slut bestämde sig makarna Andersson för att ta sitt fall till tingsrätten.

I rätten försvarade sig föreningen envist med att den inte kunde vara skadeståndsskyldig eftersom den inte hade vållat skadan. Utifrån samma argument ville föreningen också slippa återställa väggar och golv efter renoveringen. Väggarna hade skadats av vattnet och inte av renoveringen, ansåg den, och eftersom vattnet inte var föreningens problem behövde den inte betala för att återställa lägenheten. Samma sak gällde andra skador i köket, på diskbänk eller köksskivor och så vidare. Hur kunde man förresten veta att skadorna hade uppkommit i samband med renoveringen?

DOMEN

Men tingsrätten gick inte på föreningens linje, och domslutet kom som en lättnad för makarna Andersson. Bostadsrättslagen slår fast att det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att hålla lägenhetens inre i gott skick och att resten av huset är föreningens ansvar, om inte föreningens stadgar säger något annat. I det här fallet hade föreningen tolkat sina egna stadgar. Enligt den var ytskikt, som innerväggar, tak och golv, alltid den enskilda medlemmens ansvar. Det skulle innebära att bostadsrättsinnehavaren bär ansvaret i samma minut som vattenskadan blir synlig. Orimligt, ansåg Stockholms tingsrätt.

Tingsrätten menade att föreningens resonemang var svårbegripligt och orimligt, den hade brustit i sin underhålls- och tillsynsskyldighet och åsidosatt likhetsprincipen när de hade renoverat grannlägenheten för samma skada sex år tidigare.

När föreningen nonchalerade alla muntliga och skriftliga synpunkter orsakade de Anderssons mer skada än nödvändigt, ansåg rätten. Därför blev de även skyldiga att betala alla följdskador som drabbat paret.

BARA FÖRLORARE

Slutligen fick Anderssons nästan precis den ersättning de begärt plus rättegångskostnader. Slutsumman för föreningen blev nära 70 000 kronor. En blygsam summa i sammanhanget. Det har hänt att föreningar har stått med miljonskulder efter avslutad rättegång.

Men när grannar blir så här osams finns bara förlorare. För när en förening förlorar drabbas alla. Anderssons fick visserligen sitt kök återställt men har ingen lust att bo kvar. ■

Skydda dig mot inbrott

Den största andelen skador på lägenheter är resultat av inbrott eller inbrottsförsök. Enligt Anders Elfving, kundansvarig på *If*, finns det mycket man kan göra för att skydda sig mot ovälkommet besök.

Det första är självfallet att ha bra lås. En bra dörr ska ha sprintar eller stift i bakändan så att det inte går att lyfta av dörren. Låskolven ska vara av rak typ, inte avfasad, så att det inte går att sticka in en skruvmejsel i dörrkarmen och skjuta upp låset.

Det kan låta konstigt, men om tjuvarna väl har kommit in gäller det att se till att de inte kommer ut.

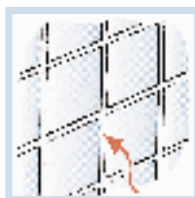
Tid är en viktig faktor för tjuvarna, säger Anders Elfving. Har han eller hon kommit in genom fönstret eller balkongdörren gäller det att de inte kommer ut genom ytterdörren. Det är alldeles för besvärligt och tidskrävande att försöka få med sig stöldgods genom en trasig glasruta. Därför bör man ha ett säkerhetslås som inte går att låsa upp från insidan.

De flesta av de här finesserna finns på moderna säkerhetsdörrar, något som Anders Elfving rekommenderar att lägenhetsinnehavaren installerar.

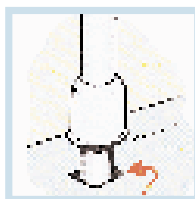
Vanliga dörrar är ofta rätt tunna och inte särskilt svåra att ta sig igenom.

För den som bor på nedre botten gäller förstås att ha ordentliga lås på fönster och balkongdörrar, men det kanske ska kom-

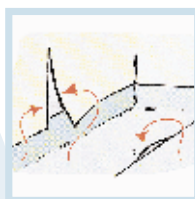
Ha koll på:



Fogar som släpper i tätskikten.



Otåta rör-genomföringar.



Plastmattor som släpper.



Rostangrepp i golvbrunn av gjutjärn.



pletteras med en rörelsedetektor som slår på belysningen ifall någon rör sig på uteplassen, säger Anders Elfving.

Andra tips är att installera inframottagare till kodlåsen så att man kan ta bort områdeskoden som bland annat brevbärarna använder. Den brukar snabbt spridas till obehöriga. Brytskydd på entré- och källardörrar försvårar också för tjuven.

Fina lås och rejäla dörrar är bra, men det kanske säkraste inbrottskyddet är faktiskt gratis.

– Gransamverkan är trots allt det bästa skyddet. Med liv och rörelse i huset finns det aldrig ro att bryta sig in, och om någon ändå gör det är chansen större att de blir upptäckta. Ett tips till föreningen är att ta initiativ till ett gransamverkansprojekt, säger Anders Elfving, som också vill varna för något som är vanligare än man tror, nämligen att nycklarna är på drift.

Det är inte ovanligt att man lägger nycklarna under dörrmattan, och kommer tjuven över nycklarna är, som Anders Elfving uttrycker det, »försäkringskyddet försvagat«. ■

Edvard Lind



Kundombudsman och kundpanel hos *If*

Det har hänt förr. Den drabbade är inte överens med försäkringsbolaget om ersättningen för skadan. För att tvisten inte ska stanna i ett själlöst lagvrängeri har *If* tillsatt en kundombudsman och en kundpanel. Om en kund inte är nöjd med ersättningen för skadan kan han eller hon överklaga beslutet till *If*s kundombudsman. Kundombudsmannen är direkt underställd styrelsen men sitter inte i organisationen, för att undvika att påverkas av arbetskamrater eller intern politik. Deras uppgift är att tolka beslutet så att det följer försäkringsvillkoret så nära som möjligt.

Ibland uppstår situationer som kanske inte bara kan tolkas utifrån lagen. Till exempel kan bolaget tycka att någon har varit oaktsam när det gäller att låsa efter sig, medan försäkringstagaren kanske anser att

han eller hon var tvungen att lämna dörren olåst på grund av en nödsituation. Då går ärendet vidare till kundpanelen – en grupp »vanliga« människor som inte jobbar inom försäkringsbranschen och som inte har någon juridisk kompetens. De tittar på fallet och avgör vad de anser är rimligt utifrån »sunt förnuft«. Kundpanelens beslut är sedan vägledande för försäkringsbolaget, berättar Anders Elfving, kundansvarig på *If*.

– Det kan vara nyttigt att få synpunkter från personer utifrån. Det finns risk att man fastnar i juridiska spörsmål, och det är inte alltid som det juridiskt riktiga är det rätta. ■

Skräddarsydd hemförsäkring

Boende i SBC-föreningar erbjuds skräddarsydd hemförsäkring från SBC och *If*.

Försäkringen omfattar all egendom som har med hemmet att göra, och lösöresbeloppet är 800 000 kronor. Summan är så pass hög för att försäkringstagaren ska slippa välja och för att inte någon ska underförsäkra sitt boende. Priset på försäkringspremien bestäms efter var du bor och

hur gammal du är. Ensamboende betalar bara 60 procent av premien eftersom de vanligtvis inte har lika höga försäkringsbelopp.

Det ingår även en reseförsäkring. Skulle du till exempel bli sjuk på resan bekostas din läkarvård och en eventuellt dyrare hemresa. Vid en olycka finns också ett extra krisskydd i form av en legitimerad psykolog.

If har ett dygnetruntoppet call-center som du kan nå på 020-655 655. ■

Låt proffsen göra jobbet

Vattenskador kostar bostadsrättsföreningarna stora pengar.

Och trots intensiva satsningar på information fortsätter de att öka.

Ett felreparerat badrum kan få ödesdigra konsekvenser. Därför ska man inte vara dumsnål när

man investerar i ett nytt badrum. Ett auktoriserat bolag ger garantier som du inte får när »morbror Olle« har gjort jobbet. Det säger Bo Karlsson, tekniskt ansvarig på Golvbranschens våtrumskontroll (GVK).

Det finns regler för hur renoveringsarbeten ska utföras, men många boende känner inte till dem. Av hänsyn till grannarna ska till exempel arbetet utföras under vanlig arbetstid, vilket är 8–17 på vardagar, mattor i entrén ska täckas över och sopor i trapphuset ska tas bort dagligen. Bo Karlsson efterlyser tydligare riktlinjer i bostadsrättsföreningarnas stadgar och att alla renoveringsarbeten ska anmälas till styrelsen. Allt för att arbetet ska ske så smidigt som möjligt.

Hans råd till den som står i begrepp att renovera sitt badrum är följande:

– Skriv ett avtal med entreprenören där allt som ska ingå i arbetet specificeras. Konsumenttjänstlagen börjar gälla från den dag jobbet är klart. Det innebär att om hantverkarna har begått något fel är de skyldiga att åtgärda det, och som boende har du rätt att reklamera arbetet inom en period av tio år. Anlita ett auktoriserat företag som vet hur tätskikt och golvbrunn ska se ut innan det täcks över med klinkers eller plastmatta. Och slutligen, ta hjälp av föreningen eller någon annan yrkeskunnig person för att besiktiga arbetet.

I broschyren »Säkra våtrum« finns goda råd för den som ska renovera sitt badrum, information om auktoriserade företag och byggregler som är bra att känna till. Skriften kan beställas från GVK eller laddas ner från www.gvk.se. ■

Catherine Johnsson



En felinstallerad kran kan orsaka en smärre vattenskada.



VDSL ger snabbare Internet

VDSL är en ny bredbandsteknik som inte kräver stora investeringar. Det enda som behövs är ett vanligt telefonjack för att få blixtsnabb Internetaccess.

Nu erbjuds SBCs medlemmar VDSL till ett reducerat pris. Det är resultatet av ett nytt ramavtal som SBC slutit med Internetleverantören Bostream.

Varje hushåll får en fast IP-adress, fem e-postadresser och 10 Mb hemsidesutrymme. Du slipper logga in och kan vara uppkopplad dygnet runt samtidigt som du pratar i telefon.

För närvarande erbjuds en hastighet av 4 Mbps i bägge riktningarna, det vill säga både för att ladda ner filer till datorn och för att skicka filer från datorn. Vid behov av högre hastighet är det möjligt att sammanföra flera förbindelser, vilket innebär att föreningen kan erhålla bandbredder om 4 Mbps, 8 Mbps och 12 Mbps.

För mer information, kontakta Bostreams kundservice på telefon 090-20 80 850. Se även www.bostream.se.

Föreningar som är medlemmar i SBC kan också välja att ansluta sig till Telias ADSL-tjänst.

Se www.sbc.se eller artikel i Din bostadsrätt 2/2002. ■

Osams med bostadsrättsföreningen?

Ibland uppstår oenighet mellan en bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsföreningens styrelse. Denna typ av tvister är besvärande eftersom de inblandade i praktiken är grannar. För att undvika dyra och tidsödande processer i domstol inrättade SBC 1988 bostadsrättsnämnden.

Nämnden är fristående från SBC och består av jurister som är väl förtrogna med bostadsrättsfrågor. De gör en opartisk prövning av svåra eller kontroversiella frågor. Nämndens beslut är inte bindande, men parterna kan i förväg förbinda sig att följa utslaget.

Båda parter har rätt att yttra sig i frågan. Avgiften är 500 kronor för enskilda och 2 500 kronor för föreningar. Det krävs inte medlemskap i SBC för att nämnden ska ta upp ett ärende. Bostadsrättsnämnden ger dock ingen rådgivning till allmänheten.

Den som vill ha ett utlåtande i ett ärende ska skriva till: Bostadsrättsnämnden, Box 1353, 111 83 Stockholm. ■

När man pratar om vikten av hemförsäkringar tänker de flesta på att det handlar om att försäkra sina saker. Men en hemförsäkring är en pakettförsäkring där mycket ingår.

Försäkra dig!

Att ha en hemförsäkring är otroligt viktigt, säger Camilla Bratt vid Konsumenternas försäkringsbyrå.

– När man pratar om vikten av hemförsäkringar tänker de flesta på att det handlar om att försäkra sina saker. Men en hemförsäkring är en pakettförsäkring där det ingår rättsskydd, överfallsskydd och en ansvarsförsäkring. Dessa tre försäkringar är både viktiga och okända för många. Särskilt ungdomar säger ibland att de inte behöver en hemförsäkring eftersom de har så få ägodelar, men en sådan inställning kan stå dem dyrt.

Vad ska man då tänka på när man tecknar en hemförsäkring och bor i en bostadsrätt? Det första och viktigaste är att se till att försäkringen täcker också de delar du har underhållsskyldighet för som bostadsrättsinnehavare, säger Camilla Bratt. Det vill säga en hemförsäkring som inte bara gäller för hyresrätter.

– Om du bor i en bostadsrätt ansvarar du själv bland annat för ytskikt inne i bostaden, till exempel tapeter, parkettgolv, plastgolv, innerdörrar.

Camilla Bratts tips är att gå igenom hur de olika bostadsrättstilläggen ser ut hos försäkringsbolagen; till exempel kan de ha olika maxbelopp.

– Det finns försäkringsbolag som har ett maxbelopp för fast egendom på 60 000 kronor, medan andra bolag inte har något maxbelopp alls utan betalar upp till fullvärde. Var noga med att maxbeloppet inte är för lågt i förhållande till den lägenhet du bor i.

I princip ansvarar bostadsrättsföreningen för delar av fastigheten som du inte själv har ansvar för enligt Bostadsrättslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar.

– Därför är det viktigt att ta del av föreningens stadgar, där det ska stå var gränsen går när det gäller bostadsrättsinnehavarens underhållsskyldighet, säger Camilla Bratt.

GLÖM INTE ÄLDERSAVDRAGET

Av dem som ringer till Konsumenternas försäkringsbyrå för att få hjälp när det gäller bostadsrättstillägg har de flesta råkat ut för läckage i badrummet.

– Många känner inte till att det finns ett

åldersavdrag som försäkringsbolaget gör innan de betalar ut någon ersättning, det vill säga om inte lägenheten är nybyggd eller nyrenoverad. Bostadsrättsinnehavaren får alltså betala en procentuell andel själv, både på arbete och på material. För att veta vad som gäller hos ditt försäkringsbolag gäller det att läsa villkoren noga.

När det gäller lösöresbelopp tycker många att det är svårt att säga vad de egna sakerna är värda, säger Camilla Bratt, som tipsar om att det på Konsumenternas *forts*

»Vill du att din tvätt ska vara försäkrad från att bli snodd ur tvättstugan?«

forts

försäkringsbyrås hemsida finns en lathund som ger råd om hur man bör tänka när man ska värdera sitt hem i pengar.

Att ge ett generellt svar på vad en hemförsäkring kostar är en omöjlig uppgift, eftersom det beror på vad som ska ingå, värdet av lösöret, hur stort man bor och inte minst var man bor – vissa områden klassas som mer inbrottsriskade än andra. Men Camilla Bratts tips när du ska välja försäkringsbolag är att välja ut fyra-fem bolag och jämföra villkor, premie, självrisk och inte minst bostadsrättstillägg. I villkoren finns det mycket som kan avgöra vilken försäkring det till slut blir, säger Camilla Bratt.

– Har du till exempel vinds- och källarförråd där du tänker förvara många saker? Har du en ny dyr cykel? Vill du att din tvätt ska vara försäkrad från att bli snodd ur tvättstugan? Allt sådant kan du läsa om i villkoren och sedan välja en försäkring som passar just dig. ■

Ami Hedenborg

Konsumenternas försäkringsbyrå

Konsumenternas försäkringsbyrå, som är en självständig rådgivningsbyrå, ger råd och stöd till konsumenter i olika försäkringsfrågor. Rådgivningen är kostnadsfri. På hemsidan www.konsumenternasforsakringsbyra.se får du till exempel hjälp att jämföra olika försäkringar, tolka försäkringsvillkor och råd om vart du kan vända dig för att överklaga bolagets beslut. Huvudmän för verksamheten är Konsumentverket, Finansinspektionen och Sveriges försäkringsförbund.

Om du är missnöjd med ett försäkringsbolags beslut kan du vända dig till bolagets kundombudsman eller försäkringsnämnd. Om inte det fungerar kan du vända dig till Allmänna reklamationsnämnden (www.arn.se).

Jämför på nätet

Förutom hos Konsumenternas försäkringsbyrå finns det andra webbadresser för den som vill jämföra olika försäkringsbolag och hämta hem offerter. Till exempel: www.sparapengar.com eller www.insplanet.com.

Se om ditt hus

Det är en självklarhet att en bostadsrättsförening har en fastighetsförsäkring. Men lika viktigt är att varje medlem själv »ser om sitt hus«. Gränsen mellan föreningens och medlemmens ansvarsområde är nämligen svår att dra i praktiken.

Framför allt bränder och vattenläckor kan orsaka stora skador på en fastighet. Fastighetsförsäkringen täcker gemensamma utrymmen och själva huset, medan medlemmarnas bostadsrättstillägg skyddar mot skador i lägenheterna. Många gånger handlar det om samma väggar, och det är svårt att veta var gränsen går. Problemet blir tydligt när det uppstår vattenskador – vilka utgör över 90 procent av bostadsrättsföreningars försäkringsärenden. De flesta vattenskador börjar nämligen inne i en lägenhet för att sedan sprida sig till gemensamma utrymmen.

– En vanlig orsak till en vattenskada är brister i de fuktisolerande skikten. Det så kallade våtskiktet som finns i väggarna tillhör i allmänhet lägenheten och är därför den enskilda medlemmens ansvar att se efter, säger Peder Halling, jurist på SBC.

Våtrumsskador regleras som huvudregel genom föreningens fastighetsförsäkring, eftersom det är föreningen som äger huset. Men det korrekta är att medlemmen, vars lägenhet skadats, själv står för sin del av skadekostnaden. Medlemmen bör därför betala det belopp som motsvarar självriskerna för lägenhetsreparationen, medan förening-

en står för resten av beloppet, menar Peder Halling.

– Den här uppdelningen ska ske eftersom medlemmen på egen bekostnad måste hålla sin lägenhet i gott skick. Många föreningar är omedvetna om det här och tar hela självriskerna. Därför är det viktigt att komma överens om uppdelningen innan skaderegleringen påbörjas.

Peder Halling råder alla föreningar att tillsammans med medlemmarna arbeta aktivt med att förebygga vattenskador. En enkel åtgärd är att mäta fukthalten i väggarna i fastighetens alla våtutrymmen. Hjälp vid sådan besiktning finns att få från SBCs tekniker.

– Det är mycket väl använda pengar. På det viset kan man hitta brister och kräva åtgärder från medlemmarnas sida. Det blir också lättare att avgöra vem som är ansvarig om en vattenskada senare inträffar, säger han. ■

Åsa Lovell

Läget viktigast vid markköp

Stora Nygatan i Göteborg, Trädgårdsgatan i Helsingborg och Höllviken i Malmö är exempel på områden som SBC har valt att satsa på. Men vad är det som avgör när SBC bestämmer sig för att skaffa mark, hur ser den tänkta köparen ut och varför kostar det så mycket att bygga?



Köp av mark är den stora utgiften i SBCs byggprojekt.

– Söker man det bästa läget får man också betala för det. Andra stora utgifter är anslutningsavgifter för el och avlopp och, framför allt, moms. I dag är momsen 25 procent på alla byggkostnader. Det ska jämföras med 12,87 procent för bara några år sedan. Vi försöker ta igen kostnaden genom en hårt styrd leveransplan där allt material ska komma i rätt tid, säger Leif Ågren, vd för SBC Mark AB.

För att intäkterna ska överstiga kostnaderna krävs att fastigheterna/lägenheterna ligger i attraktiva områden och att de är anpassade efter människors olika behov – det vill säga sådant som gör lägenheterna/fastigheterna lättsålda. Läget är därmed det som värderas högst när SBC bestämmer sig för var de ska skaffa mark. Samtliga projekt ska ligga antingen i citykärnan eller i ett naturskönt område med bra kommunikationer.

– Vi vill att köparna ska känna sig säkra när de köper av oss. Vi investerar bara i områden som är eftertraktade, säger Leif Ågren.

Efterfrågan på mindre lägenheter ökar, och SBC bygger därför fler små lägenheter.

Bostadsrättsköparna kan välja mellan olika varianter på lägenheter i samma storlek, vilket gör att valfriheten ökar för köparna, säger Leif Ågren. För att köparen ska få den bostad som passar hans eller hennes behov bäst skiljer sig våningsplan, utsikt och



LENA GRANEFELT

planlösning åt. Även priset varierar på de olika varianterna av lägenheter, vilket ger människor med olika ekonomiska förutsättningar möjlighet att köpa lägenhet.

HUR LIGGER DÅ SBC TILL I PRIS?

Bra, enligt Bo Lingserius, fastighetsmäklare på Boetgruppen i Stockholm.

– De har hög kvalitet på sitt byggande och ligger varken högst eller lägst i pris. Läget och standarden är det som är klart högst prioriterat när människor väljer bostad. Pris kommer i andra hand.

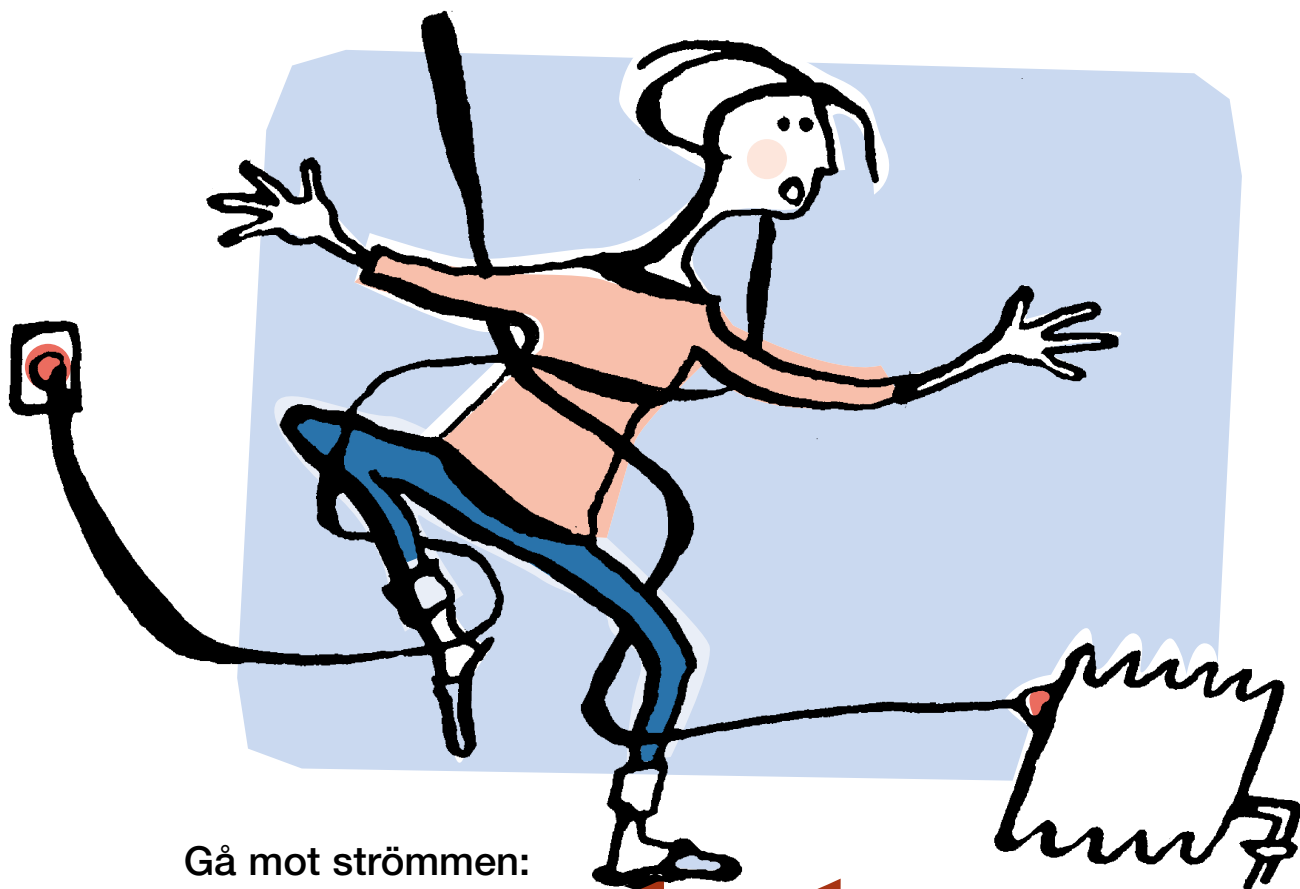
Att läget är viktigt syns inte minst på Östermalm i Stockholm, där många är beredda att betala nästan vad som helst oavsett lägenhetens skick.

– En villa i Djursholm betingar exempelvis ett mycket högre pris än samma villa i Nacka eller ute i landet. Det gör också att det är svårt att jämföra de olika byggbolagens priser. Har de inte lika stora lägenheter i samma område blir det som att jämföra äpplen och päron, säger Bo Lingserius.

SBC bygger dock inte bara nya fastigheter, utan köper även äldre hus och ombildar dem till bostadsrätter. Även tillbyggnad kan komma i fråga.

– Många bostadsrättsföreningar kanske vill bygga om vinden eller bygga balkonger på fastigheten, och då kan vi hjälpa till, säger Leif Ågren. ■

Maria Nilsson



Gå mot strömmen:

Byt elsäljare och spara pengar

Det finns pengar att tjäna på att byta elsäljare. Den som har en medelstor lägenhet får ofta omkring 500 kronor om året mer i plånboken genom att göra det.

Din bostadsrätt ger tipsen du behöver.

Text: Hans Sandström Illustration: Helena Halvarsson

V isste du att den som sluter avtal med sin elleverantör får ett lägre elpris? Du behöver alltså inte ens byta bolag för att få ner kostnaderna.

Om du som bor i Stockholm eller köper strömmen av Vattenfall tar reda på vilken elleverantör som har lägst elpris kan din vinst bli omkring 500 kronor om året för en normalstor lägenhet. Att skillnaden in-

te blir större beror på att det bara är elsäljaren du kan byta ut, inte den som äger elnätet.

Om du inte gör ett eget val får du ett så kallat tillsvidarepris, vilket nästan alltid är det dyraste alternativet.

– Men allt det här talar bolagen tyst om. De har lyckats få oss att sitta stilla i båten. Trots att elkonsumenten kan spara pengar

är det bara åtta procent som bytt elsäljare.

Det säger Roger Fredriksson, som driver webbplatsen »avgifter.com« som bevakar konsumenternas villkor på elmarknaden. Han har tidigare bland annat varit framtidsforskare i Lund och vd för Agrokraft.

Han rekommenderar kunden att teckna avtal och att göra det där priset är lägst. Pengar går att spara, oavsett om avtalet av-

Kan jag överklaga styrelsens beslut?

Svar: Ja.

»De har lyckats få oss att sitta stilla i båten. Trots att elkonsumenten kan spara pengar är det bara åtta procent som bytt elsäljare.«

ser rörligt pris eller ett pris som är fast under ett, tre eller fem år. Just nu är det fasta priset högre än det rörliga priset, men man vet å andra sidan vad elen kostar per kilowattimme framöver.

I landet finns ett 70-tal rikstäckande elsäljare som konkurrerar om dig som kund. Många intresseorganisationer har särskilda avtal med olika elsäljare för att ordna billigare el till sina medlemmar. Dit hör exempelvis LO och TCO. Även SBC har tecknat ett sådant avtal.

Du som vill hitta lägsta elpris kan ta hjälp av flera webbplatser. Här är några:

- Konsumentverket har en särskild sajt där du kan jämföra priser. Du matar in dina uppgifter och får fram olika elsäljares priser för elen. En invändning är att det är bolagen som själva anger priserna. www.konsumentverket.se
- avgifter.com tar för en hundralapp fram det mesta som finns att veta om just dina elkostnader, inklusive en lista på de billigaste elsäljarna. Nackdelen är att de utgår från en villaförbrukning i sina uppställningar.
- www.kundkraft.se sammanför konsumenter och gör sedan regelbundna upphandlingar av bland annat el.
- www.pricerunner.se har en kalkylator som hjälper till att räkna ut det billigaste elpriset.
- www.sparapengar.se listar aktuella elpriser med olika typer av avtal från ett fyrtiotal leverantörer.

TVÅ SÄTT ATT BYTA ELSÄLJARE

Vänd dig till den elsäljare du vill ansluta dig till, så ombesörjer denna bytet. För dig som idag betalar tillsvidarepris tar ett byte i praktiken ett par månader.

- Gör din anmälan skriftligt på en blankett som den elsäljare du valt skickar dig. Ta fram en elräkning och skriv ditt namn och din adress exakt som det står på den. Vid minsta avvikelse kan din nuvarande elsäljare fördröja bytet.
- Ett alternativ är att ta en kopia av din senaste elräkning, skriva »Beställning« på den samt skicka till den elsäljare du valt. Ange vilket pris och vilken avtals-tid du vill ha samt att du vill att säljaren bekräftar beställningen.
- Blir det problem med bytet, kontakta den elsäljare du valt.

BILLIG EL GENOM SBC

Ett avtal som SBC tecknat med Graninge Energimarknad AB ger medlemsföreningar och enskilda hushåll möjlighet till billig, miljömärkt el.

Den fasta avgiften är 150 kronor för SBC-medlemmar mot ordinarie 250.

Lägenhetsinnehavare som tecknar avtal med Graninge får en försäkring mot olycksfall utan extra kostnad.

Priser och villkor hittar du på SBCs webbplats, se medlemsidorna. Avtal med Graninge tecknar du direkt på SBCs hemsida eller genom att ringa SBCs medlems-service. ■

? Styrelsen i min förening har beslutat att jag inte får hyra ut min bostadsrätt i andra hand. Kan jag överklaga beslutet?

! Ja, du kan vända dig till hyresnämnden inom en månad från styrelsens beslut för att få ärendet prövat. En ansökan till hyresnämnden om att få hyra ut i andra hand skall vara skriftlig och innehålla uppgifter om:

- vem som är sökande (bostadsrättsinnehavarens namn och adress)
- vem som är motpart (bostadsrättsföreningens namn och adress)
- vem som ska hyra i andra hand (namn och adress). Hyresnämnden kan inte lämna ett generellt tillstånd;
- varför bostadsrättsföreningens styrelse inte har samtyckt (det bör framgå av en handling som ska bifogas)
- skälen till andrahandsuthyrningen och hur länge den ska pågå.

? Kan man överklaga hyresnämndens beslut?

! Nej det går inte att överklaga hyresnämndens beslut. Det är dock möjligt att ansöka på nytt om man vill ange nya skäl för andrahandsuthyrningen.

? Vad kan jag göra om föreningsstämman har fattat ett beslut som inte har gått rätt till?

! En medlem har rätt att klandra föreningsstämmans beslut genom att gå till domstol (tingsrätten). Talan ska väckas inom tre månader från stämmodagen. ■

Krönika

Bli en »player« att räkna med

Jag har bott i bostadsrätt i princip hela mitt vuxna liv, och det har förstås uppstått en hel del lustiga situationer under den tiden. En del av alla de tokiga saker som hänt därhemma kan vara bra att ha till hands om jag vill ha uppmärksamhet från någon jag är intresserad av.

En av fördelarna med att bo i bostadsrätt är ju möjligheten att påverka utformningen av sin lägenhet i större utsträckning än när man hyr. Men ibland kan man inte själv råda över det som händer. Som när det var stambyte i mitt hus. Här snackar vi om stora ingrepp där ett helt gäng hantverkare kommer på besök. Jag har lite samma inställning till hantverkare som min far har till bilhandlare – de är skojare tills motsatsen är bevisad.

Arbetet inleddes en måndag. Det dröjde inte länge innan vatten sipprade ner över min fina gasspis. Läckaget hos grannen ovanför hade gjort en spricka i mitt nymålade gula tak. Jag beklagade mig för hantverkarna på ett sådant där lite försiktigt återhållsamt vis:

»Jag tror det kommer lite fukt genom taket i köket, är ni inblandade männe?«

»Jae, ehh, det kanske läckte lite ...« svarade de svävande.

Men innan hantverkarna ens hade hunnit undersöka vad som hänt slog det mig att vattenläckan hade gett köket patina. Jag insåg att sprickan i taket ville berätta en historia, och tankarna började genast rusa iväg. Sprickan kunde till exempel ha uppstått när en bebis badat någon gång på 1960-talet och välut den galvaniserade baljan så att vattnet runnit ut. Eller varför inte när städerskan i lägenheten ovanpå haft galet sex på diskbänken med sonen i familjen så att vattnet forsats utom all kontroll. När jag senare konfronterade hantverkarna med min nyvunna insikt köpte de genast min idé att låta den strilande rännen vara kvar, mest för att de var



HELENA HALVARSSON

nöjda över att de inte skulle behöva åtgärda skadan. Fast de måste ha trott att jag var helt galen, och där hade de rätt i alla fall.

Idag lever jag med sprickan i köket och historien om den. En spricka i taket, en trasig ruta eller en slask som rinner över har alla en historia att berätta. Defekter och problem kan vara jobbiga när de uppkommer men desto bättre att ha i bagaget när jag behöver en bra historia att dra. Vill du också bli en player att räkna med; se till att släppa fram och uppmärksamma allt strul som händer i din bostadsrätt. ■

Peter Siepen,
Resereporter som
bor i bostadsrätt på
Södermalm i Stockholm

