

sbcdirekt

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

Hjälp att anlita pålitliga företag

För en bostadsrättsförening som ska renovera eller bygga nytt kan det vara svårt att hitta en seriös leverantör. SBC har tecknat ramavtal inom olika branscher och som gör det lättare att ta in offerter. Tjänsten finns till att börja med tillgänglig för föreningar i Stockholm.

SKA DIN FÖRENING bygga

lägenheter på vinden, genomföra en ventilationskontroll eller behöver ni nya lås? Ett av de största problemen med denna typ av uppdrag är att hitta och få fram offerter från seriösa företag.

Därför har SBC i Stockholm tagit fram en omfattande lista med företag och erbjuder samtidigt hjälp med att på ett enkelt och webb-baserat sätt begära in offerter.

BESTÄLLNINGARNA GÖRS på det beställningsformulär som finns för respektive leverantör och som sedan skickas till företaget. Mer information om avtalsområde finns på www.sbc.se/ramavtal och sedan loggar du in för att se alla leverantörer.

Bakgrunden till denna nya tjänst är att det alltför sällan tecknas avtal eller görs skriftliga beställningar vid mindre byggnads- eller reparationsarbeten som utförs i fastigheter som ägs av SBCs kunder eller medlemmar.

Samtliga företag har genomgått kvalificering och urvalsprocesser via ett upphandlingsförfarande tillsammans med konsulter inom förvaltning och

entreprenadjuridik.

Om ni anlitar någon av leverantörerna på listan så ska kunden till exempel kunna lita på att företaget har en giltig ansvarsförsäkring, är F-skatteregistrerad och har kollektivavtal eller motsvarande.

FÖRUTOM ATT FÖRETAGEN uppfyller SBCs krav förbinder de sig att uppfylla bestämmelserna i det gällande regelverket för branschen ABT 06 och motsvarande branschöverenskommelser.

Än så länge är antalet företag något begränsat och många arbetar enbart i Stockholmsregionen, men målet är att successivt också erbjuda liknande tjänster över hela Sverige.



Vad är ABFF 04 och ABT 06?

För att förebygga tvister – och skapa spelregler för hur de alltför vanliga tvisterna mellan beställare av till exempel förvaltningstjänster eller entreprenadarbeten ska lösas – har man inom dessa branscher kommit överens om vilka grundläggande spelregler som ska gälla. Det är dessa som man hänvisar till när det i kontrakt och förfrågningsunderlag hänvisas till ABFF eller ABT.

DESSA FÖRKORTNINGAR, som närmast används som egennamn, betyder egentligen Allmänna bestämmelser för avtal om fastighetsförvaltning, respektive Allmänna bestämmelser om totalentreprenad. De siffror som normalt fogas till förkortningarna står för respektive årgång på avtalen. Motsvarande avtal finns också för andra branscher, så ska ni handla upp konsulttjänster så är det ABK (Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag) som ni hänvisar till.

ABFF 04 ÄR DE GENERELLA allmänna avtalsvillkoren för AFF-avtal, så att de utan ändringar ska kunna tillämpas på alla tjänsteavtal inom fastighetsförvaltning och för verksamhetsanknutna tjänster. Reglerna är uppdelade i olika kapitel där det första innehåller centrala bestämmelser för att fastställa kontraktsåtagandets omfattning. I de följande kapitlen beskrivs vad som ska gälla under genomförandefasen, organisation, partbehörigheter och möten, tidhållning, hinder och andra störningar, parternas ansvar för sin prestation samt ekonomiregler. Dokumentet avslutas med regler kring avtalets upphörande, såväl på avtalad tid som förtida upphörande samt regler om tvistlösning. Självklart är det av stort värde att dessa spelregler faktiskt gäller när avtal tecknas.

ABT 06 – ALLMÄNNA BESTÄMMELSER för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten är avsedda att användas vid så kallade totalentreprenader, det vill säga entreprenader där entreprenören, utöver själva utförandet, även ska ta fram hela eller en väsentlig del av projekteringen.

Det som har ändrats sedan föregående avtal, ABT 94, handlar bland annat om: undersökningsskyldighet i anbuds-skedet, ansvar, ändringar och tilläggsarbeten, information och kvalitet.

SOM AMATÖR NÄR det gäller beställningar av entreprenadarbeten behöver man inte kunna innehålllet i dessa generella branschöverenskommelser – men det är definitivt en trygghet att veta att de faktiskt finns. Annars skulle man behöva avtala om alla dessa detaljfrågor för varje beställning som görs av föreningen.

Men självklart ska man som styrelseledamot också vara

uppmärksam på var gränserna för den egna förmågan går – och då särskilt när det gäller upphandling. Det är ingen slump att det har blivit ett särskilt yrke inom byggbranschen att enbart arbeta med beskrivningar, upphandlingar, utvärdering och projektledning, liksom uttolkning av vad dessa branschöverenskommelser egentligen står för.



Den som är förstagångsköpare av bostadsrätt ska kunna ta hjälp av en statlig förvärvsgaranti för att få lån hos banken, genom att staten garanterar räntan till bankerna. Men bankernas intresse är klen, och inte en enda garanti har utfärdats.

BANKERNA MISSAR FÖRVÄRVSGARANTIN

FÖRVÄRVSGARANTIN INFÖRDES den 1 mars 2008 och riktar sig till dem som kan betala sina lån men av olika orsaker har svårt att få lån på banken. Äntligen skulle det bli möjligt att köpa bostadsrätt för dem som har allra svårast att få lån, till exempel om låntagaren inte är känd hos banken eller har en enstaka betalningsanmärkning. När bankgarantin är tecknad kan staten gå in och betala bankens ränta om den som tagit lånet av någon anledning inte skulle klara av detta. Borgensåtagandet täcker upp till 100 000 kronor under maximalt tio år.

Bankkreditnämnden (BKN), är den myndighet som ska administrera förvärvsgarantin och än så länge har två banker tecknat ramavtal med BKN, Nordea och Danske bank. Men även hos dem är intresset svalt.

– Det här är riktigt dåligt handlagt, säger Göran Olsson, vd för bostadsrättsorganisationen SBC. Denna reform skulle ge många möjlighet att köpa sin bostad. Den vanliga invändningen mot bostadsrätt är att enbart de som kan få lån kan bli bostadsrättsägare och det skulle äntligen försvinna. Men bankerna nonchalerar förvärvsgarantin och ingen låntagare får ta del av den. Om inte bankerna berättar att förvärvsgarantin finns, så finns den inte heller att få tag på, säger Göran Olsson,

SUSANNA BARD, CHEF FÖR nya garantier på BKN menar att förvärvsgarantin gäller personer som ligger på gränsen till att få kredit och är en hjälp på marginalen för ett antal hushåll i Sverige. Det krävs fortfarande en betalningsförmåga och låntagaren måste veta att det går att få ihop ekonomin.

– Man ser att det finns användningsområde till exempel i samband med

ombildning av hyresfastigheter eller för nyetablerade hushåll. Garantin minskar osäkerhetsfaktorerna som dessa hushåll annars har, menar Susanna Bard.

GARANTIN ÄR UTFORMAD så att den som inte kan betala sina räntor får hjälp initialt. Men den innebär inte att skulderna försvinner. Det skapas i stället en ränteskuld hos BKN som låntagaren sedan måste betala.

Sverige är inte det enda landet som hjälper förstagångsköpare. I Storbritannien har regeringen infört ett system som ger låntagarna en lägre ränta och förstärker köpkraften med 50 procent, allt för att köparna ska kunna få sin första bostad.

Nordea har tecknat avtal om förvärvsgarantin, men några planer på att berätta om produkten finns inte.

– Vi är duktiga på kreditbedömning och lånar redan ut till dem som kan betala tillbaka och vi nekar inte en viss typ av





människor. Våra produkter ser ut som tidigare och vi ändrar inte på dessa i och med förvärvsgarantin. Med den utformning som garantin har i dag tror vi inte att den kommer att ha någon större effekt, säger Rolf Jansson, produktägare på Nordea.

Han berättar också att Nordea nu anpassat sitt datorsystem och från 1 oktober kan hantera kreditgarantier – om det skulle finnas ett intresse.

DANSKE BANK ÄR den andra banken som tecknat ramavtal med BKN och Jan Lindgren ser flera användningsområden för kreditgarantin.

– Vi får många förfrågningar från ombildningskonsulter och i samband med ombildningar av hyresrätter. Då kan det kanske bli aktuellt att använda bankgarantin för att låna ut till exempelvis en student med långsiktig betalningsförmåga.

Jan Lindgren menar också att bankerna framöver behöver fundera på

om andra anställningsformer, till exempel projektanställning eller nystartat egenföretag, ska kreditprövas på samma premisser som en bostadsköpare med fast anställning. Här ger kreditgarantin dem vägledning. Danske bank visar alltså ett visst intresse, men det är oklart vad det betyder i praktiken.

– Tydligt har ingen av bankerna någon plan för hur kreditgarantierna kan användas. Bankkreditnämnden får lämna garantier på ett belopp upp till 5 miljarder kronor, pengar som just nu inte kommit till användning. Och samtidigt finns ungdomar som behöver bostad och vars köp försvåras på grund av bankernas attityd. Det är sorgligt, säger Göran Olsson.

Nytt lägenhetsregister byggs upp

Förr samlades statistik om hur vi bor och lever genom manuella Folk- och bostadsräkningar. För att samla in motsvarande statistik automatiskt byggs nu ett nytt register upp av Lantmäteriverket.

FOLKBOKFÖRINGEN SKA INTE längre enbart ske på en adress, det ska också framgå vilken lägenhet man bor i; hur den är utformad ska också registreras. I starten av registret måste bostadsrättsföreningen – liksom alla andra fastighetsägare – dels godkänna en numrering, dels berätta hur lägenheterna är beskaffade. Insamlingen av uppgifterna har börjat i bland annat Gävle, Sundsvall och Västerås och där efter betas kommun efter kommun av fram till 2010.

När det är dags att lämna in uppgifter skickar Lantmäteriet ut brev till bostadsrättsföreningarna. Där finns också en instruktion på hur numrering ska gå till. Alla lägenheter ska få ett fyrsiffrigt nummer. De första två siffrorna ska ange våningsplan och de två sista upplysa om var – räknat från vänster – lägenheten finns. Utöver detta ska föreningarna lämna uppgifter om bland annat lägenheternas yta, antal rum och typ av kök. Registret ska omfatta både småhus och flerfamiljshus.

När registreringen är klar har bostadsrättsföreningen en skyldighet att meddela de boende om vilka lägenhetsnummer de fått. Men det räcker med att sätta upp ett tillfälligt anslag; föreningarna behöver alltså inte märka varje lägenhet med nya skyltar.

FRÅGAN OM lägenhetsregister, samt Folk- och bostadsräkningarna, debatterades och utreddes i flera omgångar innan lagen som styr detta register kom. Framför allt var det farhågor om brister i personlig integritet och misstanke om att registret skulle användas för annat,

till exempel beskattning, som diskuterades. Därför har också användningen av dagens register reglerats och begränsats hårt. Det ska inte få användas till annat än forskning och samhällsplanering.

Lägenhetsregistret ersätter inte några andra lägenhetsnummer eller system, utan detta är ett parallellt system och det kommer – om man så vill – inte att behöva användas för annat inom bostadsrättsföreningen. Detta lägenhetsregister har således inget samband med frågan om bostadsrättsregister för pantregistrering som diskuteras i annat sammanhang.



Renässans för AVFALLSKVARNAR?

De som upplevt köksavfallskvarnar är för det mesta nästan lyriska: "Å, så enkelt att bli av med hushållssopor". I stället för att slänga allt i sophinken försvinner det ut i rören, ackompanjerat av ett brummande från kvarnen.

KÖKSAVFALLSKVARNAR ÄR just vad namnet säger – under diskhon monteras kvarnar som via avloppet i hon malar ner organiskt avfall och som sedan transporteras bort via avloppssystemet i huset. Kvarnen består av en motor med en skiva med 4–5 millimeters hål som finfördelar de flesta former av matavfall. Under många år har kvarnarna varit förbjudna att användas i kommunala avloppssystem – risken är att det malda köksavfallet sätter igen avloppssystemen.

MEN I STOCKHOLM kan det nu bli ändring på detta. Möjligheten att använda avloppet för att minska transporterna av sopor, bekvämligheten för hushållen och framför allt möjligheten att tillverka biogas, är starka motiv. De statliga miljömålen för insamling av matavfall anger att 30 procent ska samlas in; i dag återvinns 1–2 procent genom källsortering. Men den siffran kan öka ordentligt om kvarnar blir vanliga.



Vill du veta mer om avfallskvarnar kan du vända dig till den svenska återförsäljaren Disperator AB. www.disperator.se

Därför ändrar Stockholm Vatten bestämmelserna som styr inställningen hittills – men fortfarande måste man ansöka om tillstånd eftersom avloppsledningsnätet inom vissa områden inte har kapacitet för denna nya belastning. I övriga Sverige är det än så länge ovanligt med en accepterande attityd från kommunerna. I Malmö, Surahammar och Smedjebacken finns ett antal hundra kvarnar installerade, men annars är avfallskvarnar mycket ovanliga i dag. I USA lär däremot ungefär vartannat hushåll ha en avfallskvarn i drift. Kvarnar säljs i Sverige av företagen Disperator och Avfallskvarnar AB och de kostar några tusenlappar.

SOM STYRELSE i en bostadsrättsförening gäller det att dels ansöka om tillstånd hos kommunen, dels förvissa sig om att fastighetens VA-system klarar installation av kökskvarnarna. I vissa kommunala taxor finns en särskild avgift för kvarnar som ska täcka den eventuella extra belastning som skapas. Men i Stockholm tas denna avgift bort – vinsten av den ökade gasproduktionen gör att kökskvarnar ska uppmuntras.

Det sägs att kökskvarnar inte ska skapa extra problem i hus vars avloppsstammar är utbytta eller byggda efter 1950-talet. Medlemmarna bör dock ansöka om medgivande från styrelsen för

installation för att styrelsen ska kunna ha koll på läget i huset, men om tillräckliga stammar och kommunalt tillstånd finns så bör installationen medges. Ansvaret för drift och underhåll av kvarnarna faller på medlemmen.



Höjd skattefrihet för andrahandsuthyrning

DEN SOM HYR UT sin bostadsrätt, villa eller del i bostad, måste skatta för inkomsten som överstiger 4 000 kronor. Nu har regeringen lagt en proposition till riksdagen om att höja gränsen för skattefrihet för inkomster till 12 000 kronor per år. En anledning till höjningen är att uppmuntra till andrahandsuthyrning för att på så sätt få fler bostäder.

En undersökning visar att 2 procent hyr ut sina bostäder i andra hand, men att 7 procent skulle göra det om de fick behålla en rimlig inkomst från uthyrningen (Stockholms handelskammare och Skop, 2002).



Men SBC föreslår en högre skattefri nivå eller helst ingen skatt alls. Det behövs en rejäl höjning för att det inte ska vara en direkt förlust att hyra ut i andra hand. Nuvarande höjning kan förvisso ge ett bättre utnyttjande av befintliga bostäder, men 12 000 kronor räcker inte långt när dagens rekordhög räntor ska betalas. Det är bättre att det lönar sig att hyra ut än att lägenheter ska stå tomma. Vettigare uthyrningsregler kan ge fler bostäder, främst i storstadsregionerna, och det är där behoven är som störst.

I stället borde lägenhetsinnehavaren och andrahandshyresgästen fritt kunna komma överens om hyra och andra villkor så länge de inte är uppenbart oskäligen. Dagens regler, som faktiskt förbjuder andrahandshyresgästen att betala vad lägenheten kostar innehavaren, är uppenbart orimliga.

Bostadspoliti(s)ka visioner

En uppvärdering av allmännyttan, översyn av skattepolitiken och höjning av fastighetsskatten för villor är några delar i socialdemokraternas nya bostadspolitiska rapport.

I RAPPORTEN "En boendepolitik för social sammanhållning och en bättre miljö" ser partiet bostaden som en social rättighet och där framhävs allmännyttans roll.

De vill skapa attraktiva bostadsområden i redan befintliga bestånd. Ett medel för detta är att i detaljplaner ange olika upplåtelseformer och inte som i dag enbart den allmänna bestämmelsen "bostäder". På så sätt hoppas de skapa bostadsområden med blandade upplåtelseformer vilket i sin tur skulle leda till mer social sammanhållning.

Ett annat förslag är att låta kommunala bostadsföretag bli kvar som ägare av hyreslägenheter som finns kvar i fastigheter som ombildas till bostadsrätt, så kallad dubbelupplåtelse. Detta är en idé som SBC sedan tidigare presenterat i sitt bostadspolitiska program.

Socialdemokraterna vill ha ett skattesystem som inte direkt gynnar eller missgynnar någon boendeform. För att förbättra villkoren för hyreshusförvaltande bolag (som beskattas genom både kommunal fastighetsskatt och bolagsskatt) vill man se en sänkt fastighetsskatt för hyresrätter och på sikt avveckla den helt. Men inget nämns om bostadsrättsföreningars skattesituation.

En höjning av fastighetsskatten föreslås för villor som är taxerade till mer än 5 miljoner kronor och en begränsning ska finnas så att småhusägare inte betalar mer än 4 procent av sin inkomst i fastighetsskatt.

Partiet vill se över möjligheten att ta bort uppskovsräntan på uppskjutna reavinster. Tomträttsavgälderna nämns också som ett område som rådslagen vill se över.

FRÅGOR & SVAR

? Vid renovering av våtutrymme önskar en medlem anlita en firma. Har vi i styrelsen möjlighet att kräva insyn i vilken firma som används, och kontrollera att den är certifierad för uppgiften?

Svar: Nej, föreningen har inte rätt att påverka vilken firma som anlitas. En medlem har rätt att själv bestämma över detta. Men styrelsen kan informera om följande: Om arbetet inte utförs fackmannamässigt, och skador uppstår, kan medlemmen bli skadeståndsansvarig.

? En hyresgäst i föreningen har vid flera tillfällen tvingat föreningen att anlita ett skadedjursbekämpningsföretag. Är föreningen tvungen att stå för kostnaden vid samtliga tillfällen?

Svar: Ja, föreningen måste svara för dessa kostnader.

? Vi har fått en förfrågan från en medlem som har sin bostadsrätt ute till försäljning. Medlemmen vill sälja lägenheten till en juridisk person. Vad innebär det för föreningen att ha en juridisk person som medlem? Kan man sätta upp villkor för andrahandsuthyrning redan vid köpet?

Svar: Föreningen har enligt bostadsrättslagen rätt att vägra en juridisk person inträde i föreningen. Om ni trots detta beviljar medlemskap måste lägenheten upplåtas i andra hand till en fysisk person. Föreningen har rätt att ta ställning till vem som ska bli andrahandshyresgäst (som vid vanliga andrahandsupplåtelse). Vi brukar avråda föreningar från att anta juridiska personer som medlemmar och innehavare av bostadslägenheter. Ni får ju då en evig andrahandshyresgäst (tills juridiska personen avyttrar lägenheten) och hyresgästen har ju ingen skyldighet att delta i arbetet i föreningen.



Frågorna i denna spalt är hämtade från de som ställs till SBC via hemsidan.