

Oro efter låslarm

Samtliga lås på den svenska marknaden omprövas – och nya strängare krav införs.

EFTER ATT SVTs "Uppdrag granskning" visat hur oerhört lätt det är att dyrka upp Assalås från Evo-serien ändrar låsbranschen sina testmetoder. Husfabrikanter, dörrtillverkare och försäkringsbolag – alla har de trott att låsen varit säkra och rekommenderat dem till sina kunder.

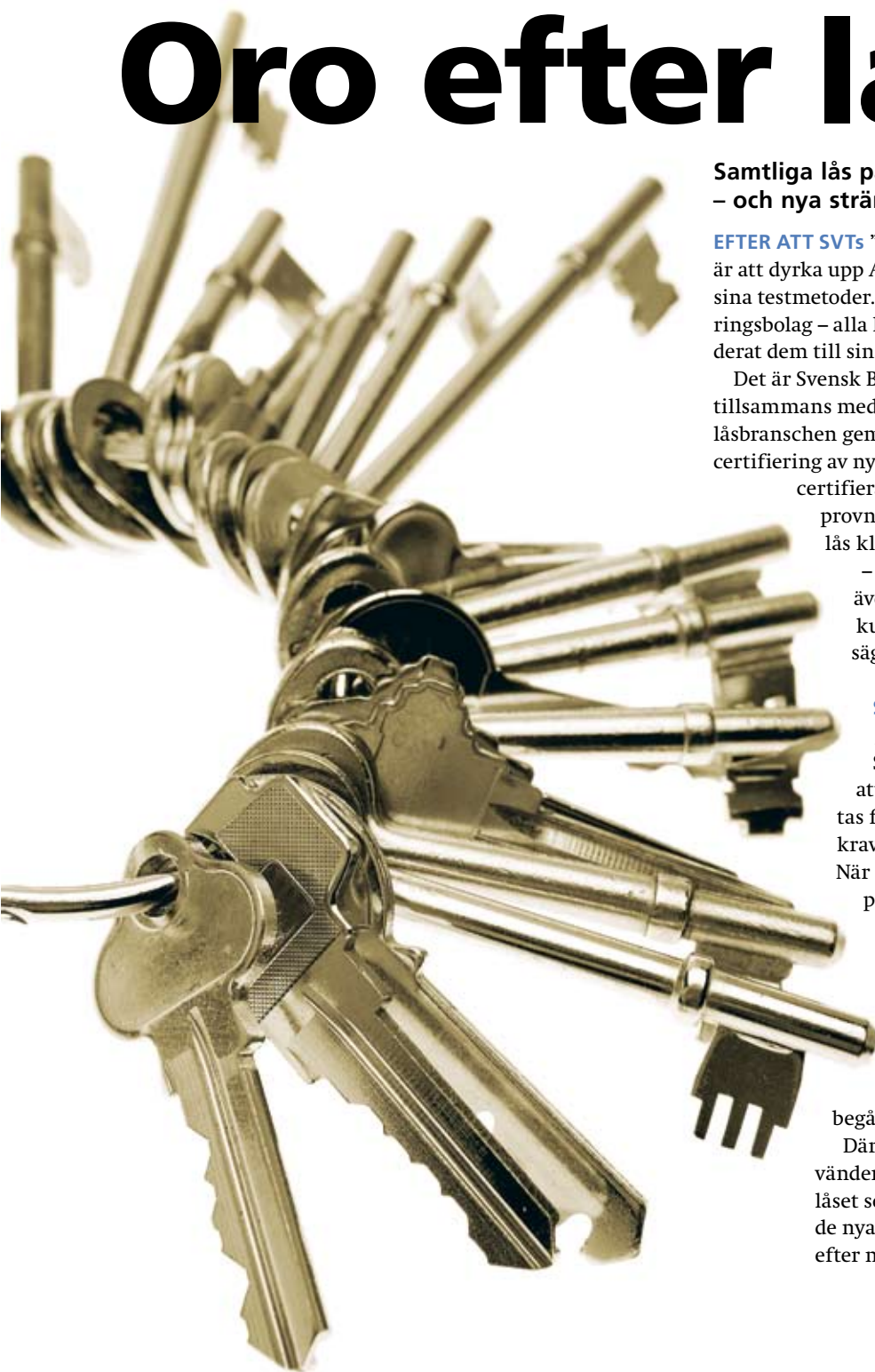
Det är Svensk Brand- och Säkerhetscertifiering AB (SBSC) som tillsammans med Svenska Stöldskyddsföreningen (SSF) och låsbranschen gemensamt beslutat att införa strängare krav för certifiering av nya låsprodukter. Dessutom kommer samtliga nu certifierade produkter att genomgå nya manipulationsprovningar hos SSF. Syftet är att säkerställa att alla lås klarar nu kända manipulationsmetoder.

– Vi måste ha provningsmetoder som omfattar även nya sätt att manipulera lås. Människor ska kunna lita på att en certifierad produkt är säker, säger Jan-Olof Danielsson, vd för SBSC.

SAMTLIGA NU CERTIFIERADE produkter ska genomgå nya manipulationsprovningar hos SSF. Detta ska vara genomfört före årsskiftet för att certifikaten ska vara giltiga. Strängare krav tas fram för certifiering av nya produkter. De nya kraven beräknas också vara klara vid årsskiftet. När kraven införts återupptas certifiering av nya produkter.

I tv-programmet visades hur en inbrottstjuv enkelt kan bryta sig in om låskolven är åtkomlig utan att det sitter någon täckande skyddsplåt. Och sker ett inbrott utan att det går att påvisa några brytmärken är risken stor att man får problem med försäkringsbolaget – det är svårt att styrka att ett brott har begåtts.

Därför är det viktigt att alla som har dessa lås vänder sig till Assa för att få kompletterande delar till låset som gör det säkrare. Men om Assa-låsen klarar de nya test som låsbranschen nu gör, det visar sig först efter nyår.



INSATSHÖJNING

Efter att ha gått en ekonomisk kurs på SBC fick styrelsen klart för sig att föreningen inte hade en optimal ekonomi. 1/3 skulder och 2/3 eget kapital var något att sikta mot. Vi hade tvärtom.

Då började vi fundera på hur vi skulle ändra det. Ett sätt var att medlemmarna löste en del av föreningens lån genom ett kapitaltillskott, eller som andra säger, en insatshöjning.

GRUNDEN FÖR VÅRA funderingar var att föreningen inte får göra skatteavdrag för räntan på lånen. Medlemmarna får dra av 30 procent. Varför då inte flytta över lånen till medlemmarna? Det enklaste sättet fann vi då vara att medlemmarna betalar in en ytterligare insats så att föreningen kunde lösa en del av sina lån. Då fick vi en lägre räntekostnad och kunde sänka månadsavgiften.

Hur gjorde vi? Vi räknade fram hur mycket vi måste betala av på lånen för att få balansen mellan skulder och eget kapital. Sedan fördelade vi det efter andelstal.

Då började vi räkna

**SPECIAL:
KAPITAL-
TILLSKOTT**

Hjälp för insatshöjare!

Frågor om insatshöjning är en av de vanligaste telefonfrågorna just nu. Behöver vi hjälp med detta eller klarar vi oss själva?

För att söka ge svar på dessa frågor har SBC samlat det material som kan behövas på hemsidan www.sbc.se/medlemsservice.

Här finns faktablad, artiklarna från detta nummer, en sammanställning över vanliga frågor och svar samt powerpoint-bilder som styrelsen kan använda vid informationsmöten. Här finns också förslag på hur en revershandling kan utformas för dem som har medlemmar som inte kan eller vill ta ett konventionellt lån för att delta i insatshöjningen. Saknar ni något?

Ring Styrelserådgivningen (0775-200 100) och hör efter.



– SÅ GJORDE VI

på effekterna. Vi kunde se att vi för de 3:or som det fanns mest av med en ny insats av 371 000 kronor, skulle månadsavgiften sänkas från 5 900 kronor till 3 900 kronor. Sedan började arbetet.

PÅ EN STÄMMA presenterade vi vad som kunde göras. SBC verifierade att vi var på rätt spår. Då bad vi om och fick stämmans uppdrag att gå vidare och undersöka förutsättningarna för ett genomförande.

Efter det gjorde vi en kalkyl för varje lägenhet. Vi presenterade den i ett enskilt samtal för varje lägenhet. Vi gick igenom vad det innebar i ökad insats, vad det fick för effekt på månadsavgiften och hur mycket de fick över i plånboken, även om de måste låna till den extra insatsen. Vad fick de över? Drygt 1 100 kronor efter det skatteavdrag de fick göra. Hade de sparade pengar och satte in dem blev det en bättre "ränta" än på bankkontot. Vi har 23 lägenheter

så det gick bra att göra enskilda genomgångar. Har ni många lägenheter, gör ett möte för varje lägenhetstyp.

Utöver det lät vi en oberoende värderingsman göra en värdering som visade att marknadsvärdet ökade med betydligt mer än vad de behövde betala in. Insatsen var alltså en säker investering.

Vi hade flera gemensamma möten där vi presenterade upplägget, där också vår bank var med och sa att detta var positivt för föreningen även om de förlorade föreningens lån. De erbjöd också lån till medlemmarna. Värderingsmannen medverkade vid ett av dessa möten.

INFÖR STÄMMAN SKICKADES förslaget ut tillsammans med kallelsen. Då bifogade vi också ett individuellt papper som beskrev konsekvenserna av beslutet för den enskilda lägenheten. När vi kom till stämman var det att tänka på en del saker. För det första: se till att alla röstar. Kan inte alla vara med, se till att de har ordnat med fullmakter. Hjälpt till att ta fram fullmakter och se till att de blir

utformade på rätt sätt med rätta personer som behöriga. Se till att ha rösträknare som vet vad det handlar om så att det inte blir struligt. Blir det 100 procent för förslaget är det bara att genomföra. Blir det 2/3 majoritet måste ärendet gå till hyresnämnden som beslutar och då måste alla följa beslutet. På vår stämma fick vi 100 procent ja för att vi förberett allt i lugn och ro.

Slutligen skickade vi en faktura till var och en med den summa som skulle betalas in och med en sista inbetalningsdag. Sedan betalade vår förvaltare banken den summa som vi kommit överens med banken om och vi fick möjlighet att sänka avgifterna i föreningen.

KONTENTAN AV det hela:

Jäkta inte fram ett beslut. Det räcker inte bara att ha "stormöten". Varje lägenhet måste få "sina" siffror att ta ställning till. Ta hjälp av "utomstående" att se fördelarna. Inför beslutsstämman, se till att alla blir representerade på något sätt. Hjälpt till med fullmakter och se till att röstkort finns.

VILKA ARGUMENT mötte vi:

Ett av dem var att vi nu är skuldfria och inte vill ta mer lån. Då har de inte tänkt på att de redan nu i princip har en andel av föreningens lån. Det var det vi visade och påvisade fördelarna med att de fick göra skatteavdrag vilket inte föreningen får göra. Det påverkar månadsavgiften positivt (lägre avgift) om lånet ligger hos medlemmen.

Är det här skattemässigt riktigt? Ja, det är det. Du löser en del av föreningens lån och får själv dra av räntekostnaden för ditt privata lån. När du säljer tas summan upp i deklarationen som kapitaltillskott vilket innebär att du i praktiken har betalat ett högre inköpspris för lägenheten. De som var negativa till en början ändrade uppfattning till det positiva när de talat med arvingar, släkt och vänner. Alla sa att det här ska ni göra.

Gör som en av våra medlemmar: bry dig inte om att månadsavgiften sänkts. Sätt in mellanskillnaden på ett konto och använd pengarna till att göra trevliga resor då och då.

Brf Malö

Ingemar Persson och Bengt Olsson

Efter att ha medverkat i bland annat TV om föreningens insatshöjning fick Brf Malö många frågor – och de insåg att denna artikel behövdes. Det manar till efterföljd; Skriv själv till SBC Direkt!

Red.

Höjning eller tillskott?

Många talar om kapitaltillskott. Vad är det för skillnad jämfört med insatshöjning?

Oftast talar man om samma sak fast olika begrepp används. Men Skatteverket använder framför allt begreppet kapitaltillskott och talar då om tillskott i en vidare mening – till exempel amortering av vissa föreningslån utan samtidig insatshöjning – i anslutning till att enskilda ska räkna fram reavinsten efter en försäljning av lägenhet. Vi tycker det är tydligare att använda ordet insatshöjning, för det pekar på vad det faktiskt är frågan om. Man skulle dock kunna säga att insatshöjning är en variant på kapitaltillskott.

Foto: JOHAN ADELGREN

SBC STÄLLER UPP

– mot myndigheter och krångel

När en – eller flera föreningar råkar ut för trassel med myndigheter – eller något av de alla monopolistbolag som agerar som myndigheter, då är det SBCs uppgift att ställa upp. Just nu är det tre områden som är aktuella.

POSTEN

Efter att regeringen gett Posten och Post- och telestyrelsen (PTS) bakläxa om fastighetsboxar i entréerna, intensifierar Posten sin jakt på "dålig arbetsmiljö". Flera bostadsrättsföreningar i Stockholm har sedan 3 november blivit av med sin postutdelning och de boende hänvisas till Postens utlämningsställen. Bostadsrättsorganisationen SBC skriver nu brev till PTS, Posten och Bring Citymail och kräver att postutdelningen omedelbart återupptas.

Tidigare har Posten hänvisat till att brevlådorna inte får sitta över 150 centimeter, trots att de inte kan peka på några arbets-skador på grund av dessa inkast. I dag sitter brevinkasten i dessa fastigheter på varierande höjd – några få sitter som högst 152–154 centimeter. I stället för att organisera brevbärarnas arbete väljer Posten av helt andra orsaker att ge sig på enskilda bostadsrättsföreningar.

Idag, efter nära tre veckor är postutdelningen fortfarande stoppad hos dessa föreningar. Så frågan återkommer.

MILJÖFÖRVALTNINGEN KRÄVER INSPEKTIONER

SBC har hjälpt bostadsrättsföreningarna med att överklaga ett par ärenden som avser förelägganden mot några föreningar om "bristande egenkontroll". Men en sådan process tar tid. Viser nu över möjligheten att begära ett ingripande från Justitieombudsmannen (JO) mot denna form av inspektioner; när en myndighet kräver tillträde till medborgarnas hem kallas det normalt för husrannsakan – och den formen av ingripande är omgärdat med en hel del regler för att garantera den enskildes rättstrygghet. Miljöförvaltningens inspektioner – där de begär om snart sagt allt som rör föreningen – saknar helt dessa begränsande regler.

GASNEDLÄGGNING

I Göteborg har Energiverket tagit ett ensidigt beslut att stänga gaskranen till en stor del av sina abonnenter. SBC har här tillsammans med Fastighetsägarna, HSB och Riksbyggen stämt Göteborgs energi för avtalsbrott. Tyvärr verkar detta domstolsärende dra ut på tiden.

I Stockholm har gasbolaget i samband med en övergång från petroleumbaserad stadsgas till miljöriktig metangas beslutat lägga ner den fjärdedel av gasnätet som har 3 procent av totala antalet kunder. Kanske är detta en förståelig åtgärd – om de drabbade kunderna ges bidrag för att värma mat och hus. De flesta som drabbas är villaägare som får hjälp med att byta köksspisar och värmepannor.

Men ingen ersättning över huvud taget skulle ges till de fåtal bostadsrättsföreningar eller andra juridiska personer som finns i nedläggningsområdet – dessa bedriver kommersiell verksamhet som inte kan stöttas av gasbolaget, menade de.

Efter ett möte mellan SBC och Gasbolaget verkar det dock finnas hopp. Kraven från bostadsrättsföreningarna som drabbas kommer man att samla ihop och behandla i en särskild omgång. Rimligtvis kommer Stockholm Gas att visa förståelse för att man inte kan behandla "villor på höjden, bostadsrättsföreningar" annorlunda än enskilda fastighetsägare.



Illustration: PATRIK AGEMALM

Föreslå ledamöter till SBCs fullmäktige



SBCS FULLMÄKTIGES uppdrag motsvarar ungefär det som en vanlig föreningsstämma har att göra, till exempel att välja styrelse och beslut med anledning av årets resultat. Dessutom är fullmäktige högsta beslutande organ för till exempel SBCs bostadspolitiska ställningstaganden.

Ordinarie fullmäktige äger rum under våren och ibland förekommer också extra sammanträden. De 51 ledamöterna i SBCs fullmäktige

utses genom val med hjälp av poströstning bland medlemmar i bostadsrättsföreningar och bosparare.

Nu vill valkommittén, som handhar valet, ha in förslag på ledamöter. Alla bosparare och medlemmar i SBCs medlemsföreningar är valbara.

Lämna förslagen senast den 15 december. Förslag kan lämnas på SBCs hemsida, per e-post till valkommitténs sekreterare

goran.olsson@sbc.se eller per post till SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Berätta vem du föreslår och hur vi kommer i kontakt med den som föreslås. Skriv gärna en kort presentation. Förslagen bearbetas av valkommittén och presenteras i samband med valet.

Har du några frågor kan du ta kontakt med Göran Olsson på telefon 08-501 150 03.

Boende får inte längre köpa

Nu stoppas ombildningar i Stockholms innerstad och närförorter – och SBC protesterar. Det är de boende själva som ska få bestämma om de vill ombilda till bostadsrätt.

ANLEDNINGEN TILL ombildningsstoppet är enligt allianspartierna att bevara balansen mellan olika boendeformer i stadsdelarna. I DN Debatt skriver de tre partierna att det nu är mellan 40 och 50 procent hyresrätter i innerstaden och i vissa områden i närförort. Att det skulle finnas en gräns för hur många fastigheter som skulle ombildas har alliansen aldrig nämnt tidigare, och detta har kommit som en överraskning för många boende.

– Alliansen säger att de nu tycker det är en bra fördelning av bostadsrätter respektive hyresrätter i innerstaden. Men vad är det egentligen som säger att det här är en idealisk fördelning? säger Göran Olsson, vd för bostadsrättsorganisationen SBC.

Riktigt så tycker inte Stockholms finansborgarråd, Sten Nordin.



– Jag tycker att vi har uppfyllt vårt vallöfte i och med att vi i två års tid gett erbjudandet till alla stockholmare att köpa sin hyresrätt, säger Nordin (m) till Svenska Dagbladet.

SBC MENAR ATT alliansen utnyttjar finanskrisen som en förevändning till ombildningsstoppet för att slippa kritik från ombildningarnas största motståndare. I stället måste de ta en riktig debatt kring de boendes faktiska önskemål. Nu har det blivit ett svek mot dem som själva vill bestämma kring sitt boende.

Fram till politikernas besked hade totalt 99 fastigheter med 9 000 lägenheter i Stockholms stad ombildats. De som lämnat in sin intresseansökan till staden kommer att få fortsätta ombildningsprocessen.

Många hyresgäster har ombildat sina lägenheter trots att det i en del fall har inneburit en högre total månadskostnad. Det visar att bostadsrätten är en attraktiv boendeform och ett sätt att få ett ökat inflytande. Under hösten har intresset för ombildning minskat. Detta kan kopplas till den finansiella oron.

Men SBC ser ingen anledning till varför politiker ska lägga sig i hur många som ska få ombilda eller inte. Det är ytterst en fråga för dem som bor i fastigheterna att bestämma över sitt boende.

0775-200 100 – nytt nummer till SBC

SBC har övergett de gamla fasta telefonerna och ersatt dessa med mobila. Men, dessvärre, finns det igångkörningsproblem. I vissa fall har telefonsamtal försvunnit ut i cyberrymden vilket vi naturligtvis beklagar.

DEN FÖRSTA OCH viktigaste nyheten är att Styrelserådgivningen och Medlemservice har fått ett nytt telefonnummer som man kostnadsfritt kan ringa från hela landet – 0775-200 100. De gamla telefonnumren kommer dock att fungera även fortsättningsvis.

Ytterligare en nyhet är att SBC nu erbjuder en så kallad call-back-service. Det innebär att om telefonkän till Styrelserådgivningen blir för lång så erbjuds den som ringer upp att knappa in sitt telefonnummer och blir sedan uppringd så snart någon är ledig. Det

som den uppringande inte ser, men som förhoppningsvis kommer att innebära en rejält förbättrad service är att personalen på medlemservice, nu får väsentligt förbättrade möjligheter att se köläget och anpassa arbetet så att köerna kortas. Den uppskattade telefonrådgivningen får alltså möjlighet fungera ännu bättre.



Ny lag öppnar för ägarlägenheter

Nu föreslår regeringen ett införande av ägarlägenheter i Sverige. Ägarlägenheter är, som SBC Direkt rapporterat tidigare om, en ny upplåtelseform för boende i flerfamiljshus och ett komplement till bostadsrätt och småhus.

SYSTEMET MED ägarlägenheter, som kan liknas vid radhus på höjden, innebär att varje bostadslägenhet i ett flerfamiljshus är en fastighet med allt vad det innebär i form av ägarens ansvar och skattebelastning.

Den som köper en ägarlägenhet betalar i vanlig ordning lagfartsavgift. Samma villkor ska gälla för villor som för ägarlägenheter. Lagen är tänkt att börja gälla 1 maj 2009.

Gemensam egendom i form av trapphus, yttertak och fasader ska regleras med samfällighetsföreningar, där de boende gemensamt kommer överens om underhåll.

Ägandelägenheter är den vanligaste

upplåtelseformen i Europa och finns till exempel i Finland, Danmark och Norge. Ett motiv till boendeformen är att tillföra ytterligare bostäder till hyresmarknaden, eftersom ägaren fritt kan hyra ut sin lägenhet utan att behöva fråga någon.

Men reformen är enbart tänkt att gälla för nyproducerade bostäder, åtminstone till att börja med och det är bruksvärdet som ska bestämma hyrorna. Detta ställer till problem för den som vill hyra ut sin bostad eftersom hyran fortfarande inte får överstiga allmännyttans hyror. Ägaren kan alltså inte räkna med att hyran ska täcka till exempel räntekostnader, troligen slutar det en ren förlustaffär.

– Visst är det positivt att även denna modell prövas i Sverige. Men så länge dessa ska omfattas av hyresregleringen lär det inte vara särskilt många hus som kommer att byggas med ägarlägenheter, åtminstone inte som investeringsobjekt säger Göran Olsson, vd för bostadsrättsorganisationen SBC.

FRÅGOR & SVAR

? En bostadsrättsinnehavare har öppen spis men har fått eldningsförbud på grund av rökläckage. Har föreningen någon skyldighet att vidta åtgärder för att göra eldning möjlig igen, eller ligger detta på innehavaren?

Svar: På det hyresrättsliga området anses att en värd inte behöver renovera rökgångar om det finns annan uppvärmning.



På bostadsrättsens område är frågan mer komplicerad. Hade lägenheten öppen spis eller kakelugn då den uppläts som bostadsrätt kan man anta att priset (insatsen) för bostadsrätten var högre än för motsvarande lägenhet utan öppen spis.

Då har sannolikt även årsavgifterna varit högre under tidens lopp. I detta läge får det anses att föreningen är skyldig att tillse att rökgångarna fungerar. Det har ju medlemmen så att säga betalt för. Situationen är annorlunda om rökgångarna inte fungerade vid upplåtelsen och föreningen i avtalet har reserverat sig för detta.

? Finns det vissa ärenden som är sekretessliknande och inte bör tas upp i styrelsen av ordförande? Bör till exempel ordförande informera alla i styrelsen om vem som inte betalat avgifterna varje månad, eller bör ordförande endast nämna den summa som inte betalats in?

Svar: Styrelseledamöterna ska ha nödvändig information i frågor innan beslut tas. Ska inget beslutas då saknas anledning att lämna särskild information. Samtidigt har en styrelseledamot rätt att få de uppgifter han efterfrågar. Det kan ju vara en förutsättning för att aktualisera en viss fråga framöver. Vi har svårt att se att en ordförande har någon rätt att i ett sådant läge undanhålla information. Observera dock att styrelsen i princip ska tåga om vad som behandlas på ett styrelsemöte. Medlemmar har till exempel inte någon rätt att ta del av styrelsens protokoll.

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