

## 5 snabba frågor till ...



Med drygt 6 000 medlemsföreningar i sitt register är Bostadsrätterna Sveriges största bostadsrättsorganisation. Resultatet är bland annat engagerade styrelserådgivare med omfattande erfarenhet och en blandning av olika kompetenser. Under 2012 presenteras en medarbetare i varje nummer av Bostadsrätterna Direkt.



## ... Elisabeth Kaldérén

### Vad har du gjort tidigare?

– Jag har läst till samhällsplanerare med sociologisk inriktning. Tidigare har jag bland annat arbetat som politisk tjänsteman i landstinget samt med mänskliga fri- och rättigheter i en ideell organisation, berättar Elisabeth Kaldérén.

### Vad gör du om dagarna på Bostadsrätterna?

– Förutom styrelserådgivning är jag lärare i Bostadsrättsskolan och där ligger kursen i konflikthantering

mig varmt om hjärtat. Jag skriver också i Bostadsrätterna Direkt och så är jag ansvarig för våra faktablad. Under året kan föreningar engagera mig som ordförande på stämmor.

### Vilken är den vanligaste frågan du får i styrelserådgivningen?

– Vattensador i allmänhet. Föreningar undrar om vem som ansvarar för vad.

### Vilket är ditt favoritrum hemma?

– Köket! Där har vi en öppen spis.

### Vad är bäst med jobbet?

– Det jag uppskattar mest med arbetet är mötet med människor; jag vet aldrig vad nästa samtal kan handla om eller vilken dynamik det är på kvällens kurs – oväntat och samtidigt spännande.

Elisabeth Kaldérén är en av Bostadsrätternas styrelserådgivare, det är alltså henne många föreningar får prata med när de kontakter Bostadsrätterna för att få svar på sina frågor.

**Namn:** Elisabeth Kaldérén  
**Bor:** Sollentuna  
**Erfarenhet:** Arbetat i 17 år med bostadsrätt

## Nytt namn – samma innehåll

Det nya året är här och snart kommer en faktura till föreningen på en medlemsavgift som för första gången har Bostadsrätterna som avsändare. Avgiften är oförändrad jämfört med 2011.

### BOSTADSRÄTTSORGANISATIONEN

SBC är det som många föreningar känner igen, både till namn och till logotyp. Men SBCs fullmäktige beslutade förra året om att anta nya namnet Bostadsrätterna, ett namn som är mer självförklarande än det gamla namnet.

**EN NY LOGOTYP**, ny webbplats som bättre svarar till medlemsföreningarnas behov är några av nyheterna. Samtidigt kan alla känna igen sig i de tjänster som Bostadsrätterna erbjuder. Här är det inga förändringar vad gäller till exempel styrelserådgivning eller att Bostadsrättsskolan erbjuder kurser som ingår i medlemskapet.

**ATT FAKTURAN SER** annorlunda ut innebär alltså inga förändringar för föreningen. Är föreningen förvaltd av SBC Sveriges Bostadsrätts-Centrum AB, som behåller sitt namn, får den fakturor därifrån, men dessa rör inte medlemsavgiften



### Ny webbplats med uppdaterade nyheter!

till Bostadsrätterna. Det är endast hos Bostadsrätterna som föreningen kan bli medlem.

**ÅR 2011 HAR** varit en succé för Bostadsrätterna med nya medlemsföreningar som anslutit sig. Antalet är i nuläget uppe i 6 200 och kommer att bli ännu fler under 2012.



# Bostadsrätterna

## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

### Vem ska renovera muren?

**?** Vi har en hög tegelmur med puts som gränsar mot två andra föreningar. Muren står på deras mark. Den har börjat vittra sönder på vår sida och behöver repareras. Vi har pratat med våra grannar och de påstår att vi är ansvariga för vår sida av muren. Stämmer det om muren ägs av grannföreningarna?

**Svar:** Utgångspunkten är att muren ska underhållas av den som äger den mark muren står på. Ska annat gälla måste det vara baserat på överenskommelse mellan fastighetsägare eller möjligen något udda servitut.

### Vad gäller om behörigheten?

**?** Vi har en medlem som ska renovera sin gästtoalett. Nu tror vi att hantverkaren inte uppfyller våtrumsbehörigheten. Påverkar detta föreningen på något sätt vid en eventuell framtida vattenskada, eller enbart medlemmen gentemot dennes försäkringsbolag?

**Svar:** En medlem är inte skyldig gentemot föreningen att använda fackmän då arbete utförs i lägenheten. Men skulle arbetet göras felaktigt, och om det medför skador utanför lägenheten, kan föreningen och andra medlemmar, vars lägenheter skadats, kräva skadestånd av medlemmen.

### Får båda vara med i styrelsen?

**?** Är det okej att två personer som bor i samma lägenhet och äger hälften var är med i styrelsen? Har de i så fall var sin eller bara en röst vid omröstning i styrelsen?

**Svar:** Det finns inget som hindrar att båda sitter i styrelsen. I styrelsen har de var sin röst, men på föreningsstämma har de en röst tillsammans (om inte era stadgar säger annat).

### Ska vi ge uppskov med avgiften?

**?** En av våra bostadsrättshavare har avlidit och sonen har skickat en förfrågan om uppskov med avgiften till dess att bo-uppteckningen är klar. Bör vi ge uppskov med avgiften i avvaktan på att de efterlevande hunnit sälja lägenheten?

**Svar:** Dödsboet är skyldigt att betala avgiften. Det lär inte finnas några skäl för uppskov.

### Vem ska betala för stormskadorna?

**?** Vid en storm blåste några lister bort som sitter mellan de öppningsbara inglasningsrutorna på några balkonger. Vem ska stå för reparationen, bostadsrättsinnehavaren eller föreningen? I våra stadgar står att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för glas och båg i lägenhetens fönster och dörrar. Klurigt tycker vi!

**Svar:** Detta får föreningen stå för. Det går inte att pressa in sådana lister till inglasad balkong under uttrycket "glas och båg i lägenhetens fönster".

### När gäller medlemskapet?

En inte helt ovanlig fråga i Bostadsrätternas styrelserådgivning handlar om när medlemskapet börjar gälla i samband med att en lägenhet säljs. Svaret är att när styrelsen godkänner köparens medlemskap upphör samtidigt medlemskapet för säljaren. Skulle det därefter bli aktuellt med en föreningsstämma är det köparen som styrelsen kallar, även om denne ännu inte har flyttat in.



### Bostadsrättshavare får betalt för att bo

På kort sikt går bostadspriserna upp och ner och har så alltid gjort, men sett över en längre period har värdet gått upp, vilket nu senast framgår av en undersökning som Fastighetsbyrån har gjort i samarbete med Värderingsdata. Den som köpte sin bostad 2006 har i genomsnitt fått en värdeökning som överstiger boendutgifterna.

### Kursanmälan pågår

I mitten av december fick alla medlemsföreningar Bostadsrätternas kurskatalog och anmälingarna pågår nu för fullt. De flesta av kurserna riktar sig till dem som sitter i styrelsen eller har annat förtroendeuppdrag i föreningen. Och så finns grundkursen "Livet i en bostadsrättsförening" som har hela föreningen som målgrupp. Den aktiva föreningen kan tipsa sina medlemmar om denna, som i sin tur anmäler sig på [www.bostadsratterna.se/](http://www.bostadsratterna.se/) bostadsrattsskolan.



Vem ska betala listerna som blåste bort vid stormen?



## BESIKTNINGAR ELLER INTE?

En del föreningar utövar regelbundna besiktningar av lägenheterna i huset. Syftet hos dessa, som inte tillhör majoriteten, är att upptäcka skador som skulle kunna leda till att huset och grannarna blir drabbade. Men ett sådant arbets sätt är inte okontroversiellt.

**ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN** har föreningen rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn (7 Kap. § 13). En medlem som vägrar att släppa in föreningen riskerar att bostadsrätten förverkas och personen måste då flytta. Några föreningar har stadgar som fastslår att besiktningar ska ske med regelbunden intervall. Föreningen värnar om huset, men detta ska ställas mot bostadsrätts-havarens intressen. Denne har många gånger betalt mycket för sitt boende och accepterar inte att föreningar kommer och anmärker på kanske oviktiga saker. Medlemmen vill inte att föreningen ska lägga sig i vad som finns inne i lägenheten.

**SAMMANHANGET** bjuder in till att diskutera vilket synsätt vi har på ägandet och fördelningen mellan det privata = bostadsrätts-havaren och det offentliga = bostadsrätts-föreningen, men det finns även juridiska faktorer att ta hänsyn till. Kring frågan finns två synsätt.

**DEN ENA SYNSÄTTET** säger att ytterst är det föreningens hus och därför har föreningen ett intresse av att det hålls i bra skick, både till det yttre och till det inre. Genom inspektioner kan styrelsen tidigt upptäcka om underhållet är eftersatt och i allvarliga fall kräva att medlemmen vidtar åtgärder,

något som alla vinner på. Dessutom kan det vara en fördel att ha inspektionsprotokoll om det sedan inträffar en vattenskada som beror på dåligt underhåll av badrum i en viss lägenhet. Då har föreningen en starkare position om den vill kräva skadestånd. Besiktningar kan också leda till att föreningen får lägre försäkringskostnader.

**DET ANDRA SYNSÄTTET** konstaterar att det är medlemmen som har ansvar för det inre underhållet. Om medlemmen försummar sitt ansvar och lägenheten förfaller drabbar det bara medlemmen genom otrivsel och lägre pris vid försäljning. Leder försummelsen till exempelvis vattenskador i och utanför lägenheten kan medlem drabbas av skadeståndskrav från föreningen och grannar.

**SLUTSATSEN FÖR** detta synsätt är att det inte finns någon anledning att inspektera lägenheter. Samtidigt går det att ifrågasätta vilken kunskap styrelsen innehar för att utföra besiktningar. Har man tillräcklig kompetens och vet de gränsdragningarna för vad som behöver åtgärdas? Till detta hör också att det är något av en integritetskränkning mot medlemmen att styrelsen som kräver att få komma in i lägenheterna för att inspektera det de anser vara viktigt. Den förening som ändå väljer att utföra besiktningar behöver ställa det individuella intresset mot föreningens och även diskutera vilket syfte man har och vad besiktningarna ska ge för resultat.



Att säga nej till medlemmar i en bostadsrättsförening på grund av hög ålder eller för att de är pälsdjursägare, är vanligtvis inte tillåtet. Ett av undantagen finns i föreningar som från början är avsedda för seniorer. En utredning menar att seniorföreningar ändå är diskriminering och Bostadsrätterna har därför uppvakttat regeringen i frågan.



Det är nödvändigt med åldersgränser för att det över huvud taget ska fungera med seniorföreningar. Det menar Bostadsrätternas vd Göran Olsson.

# Kritiserad åldersgräns

**BOSTADSRÄTT GRUNDAR** sig på att de boende går samman med syftet att, som det står i många stadgar, främja medlemmarnas ekonomiska intressen. För att inte medlemmarna ska belastas med höga månadsavgifter krävs att styrelsen och medlemmar jobbar utan någon större ekonomisk ersättning. Det hela bygger alltså på frivilliga krafter. Samma sak gäller i en seniorförening och det som skiljer är grunderna för att kunna bli medlem i föreningen. Medlemmarna bor i lägenheter som är anpassade efter äldre förutsättningar och det kan finnas utrymmen i huset för till exempel sjuksköterska och hobbyrum eller en gemensam matsal. Seniorföreningen kan ställa krav på att medlemmen vid inträdet har uppnått en viss ålder, men också att de vid medlemskapsansökan inte är äldre än de gränser som föreningen har satt upp. Ett vanligt åldersspann är 55–75 år för att bli antagen som medlem.

**VARFÖR SÄTTA EN** övre åldersgräns? Här handlar det om att få en förening med personer som orkar engagera sig i föreningens arbete. Om föreningen domineras av medlemmar som inte orkar blir konsek-

vensen att föreningen tvingas köpa in förvaltningstjänster, både för administration och för underhåll. Och med en åldrande medlemskår: vem ska orka dra det tunga lasset i styrelsen och sätta sig in i komplicerade frågor? Men en förening kan inte efter bildandet helt plötsligt bestämma sig för att bli en seniorförening; detta måste de bestämma sig för i samband med att bostadsrätterna skapas.

**”Lagförslaget innebär döden för seniorföreningar.”**

**DEN ÖVRE ÅLDERSGRÄNSEN** får kritik i utredningen *Ett utvidgat skydd mot åldersdiskriminering* (SOU 2010:60). De menar att kravet inte är förenligt med antidiskrimineringsprincipen och antyder i stället att det ska avgöras från fall till fall.

– Självklart vill vi inte att någon ska diskrimineras i bostadsrätt och åldersgränser i en seniorförening handlar inte om diskriminering, säger Bostadsrätternas vd Göran Olsson. I stället är det nödvändigt med åldersgränser för att vi över huvud taget ska kunna ha seniorfören-

ingar. Om riksdagen antar ett lagförslag med detta innehåll kommer det att bli döden för seniorföreningar, fortsätter Göran Olsson.

**TILLSAMMANS MED** representanter från brf Rönningeborg i Salem och från brf Ekebyhus i Uppsala uppvakttade Bostadsrätterna ministern Erik Ullenhag på integrations- och jämställdhetsdepartementet och framförde där sina åsikter. Ministern förespråkade en modell där medlemskapet avgörs från fall till fall men Bostadsrätterna ser problem med en subjektiv bedömning av någons hälsa. I första hand bör nuvarande regler behållas. Samtidigt har det tidigare i lag och domar uttalats stöd för att seniorföreningar ska kunna ha en högre åldersgräns. Ett exempel är i förarbetena i bostadsrättslagen, ett annat är Svea hovrätt som godkänt att en förening tillämpat gränserna.

**REGERINGEN AVSER ATT** utredningen ska bli lag, med ett lagförslag som kan komma redan under våren. Självklart kommer Bostadsrätterna att bevaka och fortsätta sin påverkan i frågan.

# HÖG TID FÖR VALBEREDNINGEN

Ett nytt år innebär att det gamla ska avslutas. Förutom att upprätta årsredovisning är det tid att börja tänka på årsstämman. Och till denna ska valberedningen lämna förslag.

**VALBEREDNING, SOM ÄR** ett så etablerat begrepp, det måste vi väl ha i föreningen? Faktum är att om det står i stadgarna att stämman ska välja en valberedning, då måste föreningen också ha det. Några lagkrav på valberedning finns dock inte. Syftet med valberedning är att en grupp medlemmar under året har som uppgift att finna nya kandidater som är lämpliga att sitta i styrelsen.

**HUR EN VALBEREDNING** arbetar är väldigt olika. En del nöjer sig med att fundera på vilka lämpliga kandidater som finns i huset, andra knackar dörr och frågar om intresse finns. Den riktigt ambitiösa valberedningen intervjuar sittande ledamöter och överväger om de ska föreslå en annan styrelsesammansättning än den nuvarande.

**VALBEREDNINGEN** utses på ordinarie föreningsstämma och inte sällan består den av avgående styrelseledamöter, alltså personer som vet vad det innebär att sitta i styrelsen. Ofta består valberedningen av tre ledamöter varav en är sammanställande. Inför föreningsstämman



ger valberedningen förslag på styrelseledamöter, revisorer och andra funktioner. De kan även lägga förslag på storleken på arvoden och val av ordförande på stämman. Ingenting hindrar att valberedningen föreslår sina egna ledamöter att väljas in i styrelsen.

**OM VALBEREDNINGEN** presenterar sina förslag muntligen på stämman bör förslagen ändå sändas ut tillsammans med kallelsen. Sedan är stämman naturligtvis inte på något sätt bunden till valberedningens förslag, utan vem som helst

kan lägga fram förslag på andra kandidater. Det kan hända att valberedningen avgår under mandattiden men det behöver inte vara nödvändigt att kalla till extra föreningsstämma av enbart den anledningen, om det inte står annat i stadgarna. Men om man tror det kan vara svårt att få ihop en ny styrelse vid nästa årsmöte, kan det vara en bra idé.

**STYRELSEN HAR GOD** kännedom om vilka som bor i huset och ingenting hindrar att styrelsen också tipsar valberedningen om bra kandidater.

## Bostadsrätten värderas bättre i Basel 3


**EU STÄLLER KAPITALTÄCKNINGSKRAV** på bankerna – när de lånar ut pengar måste de också ha tillräckligt med pengar kvar i kassakistan för att klara kreditförluster. För att veta hur mycket pengar som ska bindas inom banken preciserar EU, europeiska bankmyndigheten EBA och svenska Finansinspektionen kraven som varje bank ska leva upp till.

**BANKERNAS KAPITALBINDNING** kostar, och den kostnaden förs indirekt över på kredittagarna. I dag diskuteras höjda krav inom de så kallade Basel 3-reglerna. Därför är det av högsta intresse hur bankernas utlåningssäkerhet värderas. Riskerar vi en återgång till läget då bostadsrättslån var väsentligt dyrare än villalån? Nej. Enligt Basel 3 kommer lån

till bostadsrätter att värderas lika med andra bostadslån. Så var inte fallet i regelverket Basel 1; då var bostadsrätterna mer belastande.

**FÖR ALLA SOM ARBETAR** med bostadsrätter är det glädjande att notera att bostadsrätten ges en mer korrekt värdering, även om det vanligen är långt mellan verklighet och regelformulering på dessa svindlande höjder. Att bankerna nu tar de nya reglerna som intäkt för att rent allmänt ta mera betalt för långivningen och höjer räntorna är ett annat och tristare kapitel.





Att lägga samman medlemmarnas individuella abonnemang till ett gemensamt – är det ett vettigt spartips för bostadsrättsföreningen? Kostnadsbesparingen ska ställas mot en rad olika faktorer.

# Gemensam el – BU ELLER BÄ?

**TANKEN ÄR ATT SPARA** in medlemmarnas många fasta avgifter genom att bostadsrättsföreningen övertar abonnemangen och betalningsansvaret genom att lägga samman dem till ett gemensamt abonnemang. Samtidigt finns förhoppningar om att föreningen blir en större elkund som får kraft att förhandla fram bättre elpriser från leverantörerna. Det kan också uttryckas som att man lägger betalningsansvaret på en kund i stället för på kanske 50 kunder. Man tar alltså ifrån de enskilda medlemmarna möjligheten att själva välja leverantör och typ av avtal. Dock krävs antingen att alla medlemmar ger sitt medgivande till sammanläggningen eller att bostadsrättsföreningen ändrar stadgarna så att det framgår att det är föreningen som ska ta ansvar för att el levereras till lägenheterna. Det senare är en metod som Bostadsrätterna rekommenderar.

**I SAMBAND MED** att abonnemangen läggs ihop kan föreningen välja att antingen schablondebitera elförbrukningen i enlighet med andels-

talen, det är en enkel metod, men det uppmuntrar inte till att spara på elen. Alternativt installerar föreningen nya interna mätare för intern debitering eller köper över de befintliga från elnätsföretaget.

**MEN MÄTARNA SKA** läsas av och förbrukningarna debiteras. Eventuella vinster riskerar snabbt att ätas upp av ökade kostnader för mätare, avläsning och debitering. Eltaxorna ser dock väldigt olika ut i olika delar av landet. I vissa kommuner går det att spara mycket gemensamt, i andra är förtjänstmöjligheterna mindre. Men det finns exempel där hushållsabonnemangens fasta del kostar cirka 2 000 kronor. Där kanske det går att få ett bättre elpris, med ytterligare en besparing på uppskattningsvis någon eller några hundralappar för ett hus som värms av fjärrvärme.

**DET SOM FÖRSÄMRAR** kalkylen är att föreningen troligen måste säkra upp det gemensamma abonnemanget – ett föreningsabonnemang på 100 Ampere kan kosta i storleksordningen 20 000 kronor

per år. Motiven bakom de fasta avgifterna är att man reserverar utrymme i de nationella elnäten för att kunna få ström under de tider då förbrukningen är som högst. Och eftersom föreningens totala förbrukning i princip inte förändras för att man lägger om abonnemangsform finns det en logik i att de fasta avgifterna blir högre om flera abonnemang läggs ihop till ett. På minussidan ligger också de mer eller mindre höjda administrationskostnader som föreningen drabbas av.

**VAD SLUTRESULTATET** blir bör en elkunnig konsult kunna räkna fram. Ytterligare en fråga att beakta är: Hur mycket ansvar ska föreningen och styrelsen ta på sig? Ofta handlar framgångsrikt styrelsearbete om att minimera antalet frågor det kan bli konflikter kring, inte att utöka riskerna. Tar styrelsen på sig ansvaret för elen kommer medlemmarna också kunna ställa berättigade krav på kompetens och bevakning av elmarknaden. Inte bara detta år, utan också i framtiden.

KAPAS EFTER STRECKKADEN LINJEN