

# Bostadsbristen - nu krävs ett helhetsgrepp

Som organisation har Bostadsrätterna syns mer och det gynnar alla föreningar som är medlemmar. Vd Ulrika Blomqvist sammanfattar bostadsrättsåret 2015, ett år med rekordmånga medlemsföreningar.

## DET SOM ÄR EXTRA ROLIGT

med mitt arbete är att det handlar om bostäder. Alla är ju berörda av detta, alla ska ha någonstans att bo och frågan engagerar i alla möjliga sammanhang.

I Sverige är våra hem viktiga. Jag vill jämföra med europeiska länder

söderöver där bostäderna också är viktiga men inte på samma sätt som i Sverige.

I många länder bor fler personer på färre kvadratmeter och där umgås man med sina vänner i andra sammanhang än just hemma, kanske på restauranger eller på en uteservering. I Sverige lägger vi ner allt mer resurser på våra bostäder och inreder dessa mer ambitiöst. Se bara på hur vanligt det har blivit med kombinerat kök och vardagsrum. Kanske beror detta på vårt klimat här uppe i Norden. Bostaden är platsen där vi hittar trivsel och känner oss trygga.

**SAMTIDIGT SPEGLAR HEMMET** också en klyfta mellan oss som har en bostad, antingen om vi köpt eller har ett förstahandskontrakt på en hyresrätt, och dem som inte har detta. Nu tror jag inte att en överdrivet stor bostad är lösningen för alla som behöver flytta hemifrån eller som är nya i Sverige. Men helt klart är att det uppstått stora skillnader.

Just denna fråga om inträdet på bostadsmarknaden är en fråga som vi lyft även under 2015.

I våra samtal med politiker tar vi upp problematiken och presenterar förslag på hur vi kan avhjälpa bostadsbristen. En önskan inför 2016 är att politikerna lägger sina meningsskiljaktigheter åt sidan

och tar ett helhetsgrepp om bostadspolitiken.

Under året har vi arbetat med många frågor som berör bostadsrätten. Vi har tillsammans med andra bostadsorganisationer pekat på brister och nödvändiga ändringar i bostadsrättslagen och regeringen har därefter tillsatt en utredning. Andra frågor som vi arbetat med är till exempel ökta bostadsrättsföreningar, individuell mätning, amorteringskravet och avskrivningar.

**SOM ORGANISATION HAR** Bostadsrätterna ökat sin synlighet under året och det gäller inte bara i bostadspolitiska sammanhang. Vi blir ofta lyssnade på och kontaktade av massmedia därför att de vet att vi kan bostadsrätt. Och här är vi faktiskt unika, eftersom vi är den enda medlemsorganisation som helhjärtat ägnar oss åt bostadsrätten. Hos oss är föreningarna medlemmar, vi säljer ingen teknisk eller ekonomisk förvaltning och har inte flera upplåtelseformer under vårt tak. Vår verksamhet ska heller inte resultera i en vinst mätt i pengar, precis som vilken bostadsrättsförening som helst, utan vinsten är den hjälp som medlemsföreningarna får. Det är också till fördel för din förening, att när du som styrelseledamot ringer oss vet du att vi kan frågorna och att du kan lita på våra svar.

**SOM ORGANISATION** växer vi. När jag skriver detta är vi uppe i nästan 6 700 medlemsföreningar, vilket innebär en nettoökning med 200 föreningar under 2015. Vår styrelserådgivning är den populäraste tjänsten och under ett år besvarar vi 13 000 telefonsamtal och 8 000 mejl. Tillsammans med mina kollegor håller vi fler än 120 kurser runt om i landet. Är du nöjd med medlemskapet? Tipsa gärna din grannförening att bli medlem, om de inte redan är det.



# Planera året i tid

En hel del av styrelsearbetet kan förutses. Genom att planera året och vara medveten om vilka arbeten som kommer, kan styrelsen arbeta effektivare.

Här kommer Bostadsrätterna Direkts skiss över året i en vanlig förening. Alla är inte likadana. En del bostadsrättsföreningar har brutet räkenskaps-

år, andra har lokaler vars avtal kan behöva omförhandlas och en del har städdagar. Beroende på om föreningen består av flerfamiljshus eller radhus, styr det när fastighetsdeklarationen ska lämnas till Skatteverket. Och en hel del av arbetet görs kanske av föreningens förvaltare. Skissen är därför inte heltäckande, men styrelsen kan använda den som en mall för planering av verksamhetsåret.

- Ta reda på indextalen för nästa år och räkna om till exempel lokalhyror.
- Besluta om nästa års budget.
- Fastighetsdeklaration för flerfamiljshus (november, vart tredje år).
- Se över föreningens avtal rörande ekonomisk och teknisk förvaltning.
- Säg upp lokalhyresavtal och omförhandla dessa.
- Plantera vårlökar innan tjälen kommer.

EGEN PLANERING

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- Skicka förhandlingsframställan till Hyresgästföreningen om föreningen har tre eller fler bostadshyresrätter (september).
- Städdag?
- Ta upp fråga i styrelsen om nästa års budget.
- Kontrollera vad som står i lokalhyresavtalen.
- Bevaka garantitider på tidigare byggprojekt.

EGEN PLANERING

.....

.....

.....

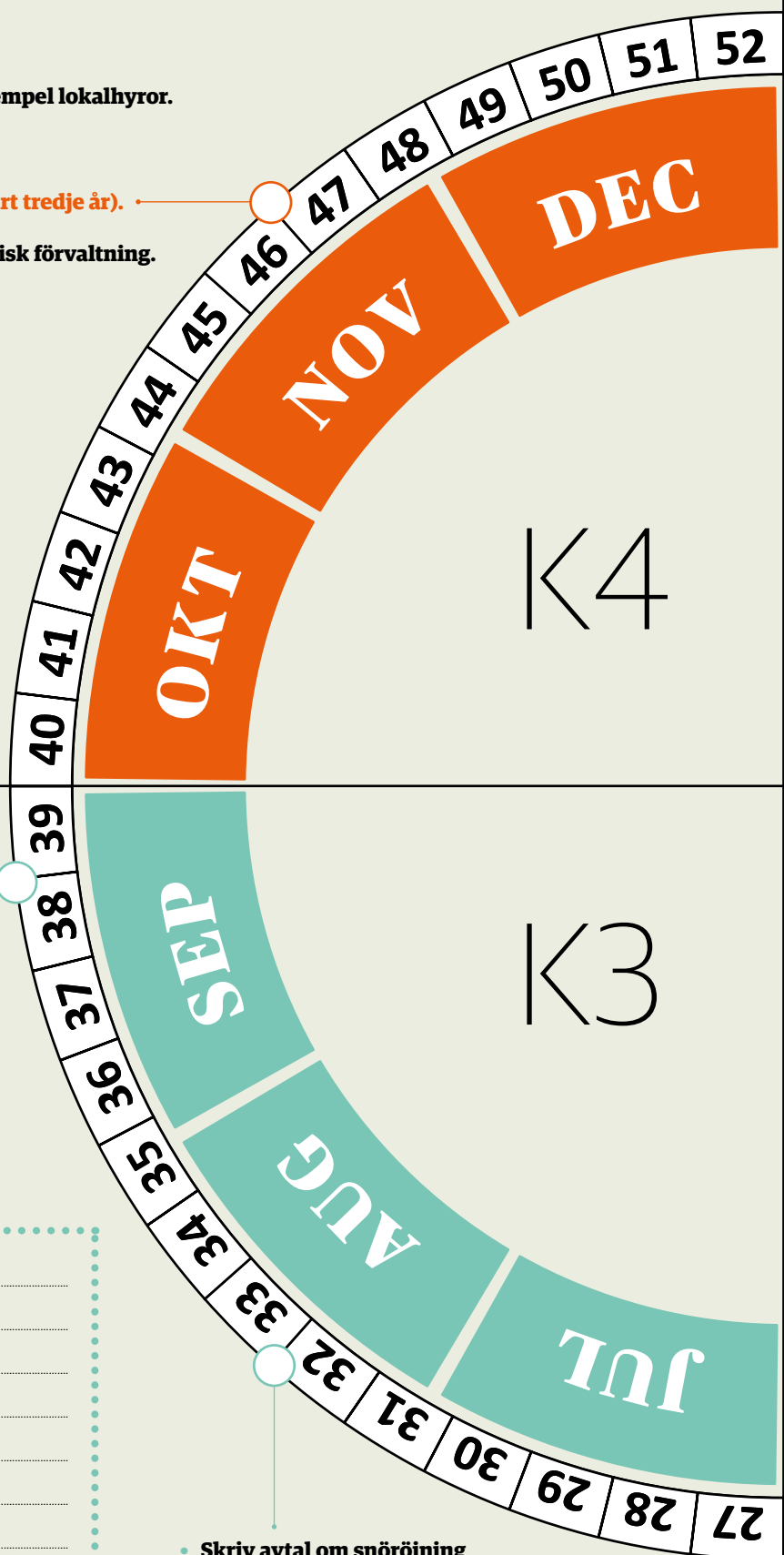
.....

.....

.....

.....

.....



- Skriv avtal om snöröjning (juli-augusti).



# Lönsamt medlemskap

Det lönar sig för en förening att vara medlem i Bostadsrätterna. Genom att använda sig av tjänsterna betalar sig avgiften, och det går att spara mer än så på medlemskapet.

**OFTA BESTÅR EN** styrelse av personer som till sitt yrke inte arbetar med fastighetsförvaltning eller juridik. Då behövs goda råd, helt enkelt någon att fråga om stort och smått. Därför finns Bostadsrätterna. I stället för att i första hand vända sig till en advokat eller någon annan sakkunnig person, kan ledamoten kontakta Bostadsrätternas styrelserådgivare. Många frågor löser sig efter ett samtal eller ett mejl. När föreningen faktiskt behöver anlita en jurist eller någon annan, informerar styrelserådgivarna detta.

**STYRELSEÅD GIVNINGEN** ÄR bara en del av de saker som ingår i medlemskapet. Den populära Bostadsrättsskolan lockar tusentals ledamöter varje år och har ett innehåll som anpassas efter olika erfarenheter. Andra bostadsorganisationer tar extra betalt för sina kurser, det handlar om tusenlappar per person, men hos Bostadsrätterna ingår kurserna i avgiften.

**DÄRUTÖVER SKICKAS** Bostadsrätterna Direkt i valfritt antal exemplar till styrel-

sen. Tidningen Din Bostadsrätt går till alla boende i föreningen och blir indirekt en hjälp till styrelsen där medlemmar lär sig mer om hur det är att bo i bostadsrätt. Tjänsten Föreningens egen webbplats är ett verktyg för att enkelt skapa en webbplats och även denna ingår i avgiften.

Bostadsrätterna har också tagit fram medlemsförmåner med samarbetspartner, till exempel en förmånlig fastighetsförsäkring, rabatter på brandskydd och tvättstugeutrustning samt en hemförsäkring som medlemmar erbjuds att teckna.

Styrelserådgivningen nås på 0775-200 100 eller [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se). Läs mer om alla förmåner på [bostadsratterna.se/medlemsformaner](http://bostadsratterna.se/medlemsformaner)



## Fler kurser i vår

**Snart startar vårterminen i Bostadsrättsskolan. Som vanligt är det flera nyheter i utbudet och en av dessa är pop-up-kurser, för att på så sätt nå fler medlemsföreningar.**

**BOSTADS RÄTTSSKOLANS** lärare besöker många platser i landet och håller kurser. Ofta är det de mest populära kurserna som också ges utanför storstadsregionerna, till exempel *Att arbeta i styrelsen*. Men smalare kurser förekommer också. Ibland har det varit svårt att få ihop tillräckligt många deltagare till vissa kurser med följden att dessa då tyvärr har fått ställas in.

För att råda bot på detta lanserar nu Bostadsrättsskolan pop-up-kurser, det vill säga att föreningar på en ort kan höra av sig till Bostadsrätterna om de önskar att en viss kurs arrangeras som inte annars ges där. Tillsammans kan



Kerstin Frykberg-Andersson

då föreningarna och Bostadsrätterna göra sitt bästa för att hitta fler kursdeltagare på orten och slutligen bestämma tid och datum. Kontakta Bostadsrättsskolans nya utbildningschef per e-post, [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se).

**FLERA KURSER** är helt nya i vårterminens utbud. En av dessa är *Bästa internetuppkopplingen* som hjälper styrelsen att reda ut vad passar föreningen. Andra nyheter är kurserna *Effektiv skötsel och drift av fastigheten* och *Fastighetsägarens ansvar*. Som vanligt finns en rad återkommande kurser och en högaktuell sådan är *Lyckas med årsmötet* med många bra tips. Den tryckta kurskatalogen når i dagarna

samtliga medlemsföreningar. Läs mer och anmäl ditt deltagande på [bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan](http://bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan).





# Stoppa ohyran

Bostadsrättslagen nämner att styrelsen måste agera om det finns ohyra i fastigheten, men det står ingenting om till exempel råttor. I slutändan är det ändå styrelsens ansvar att se till att ohyra och skadedjur blir utrotade.

**FLERA TYPER AV KRYP** blir allt vanligare därför att vi reser mer jämfört med tidigare. Vägglöss och kackerlackor sprider sig och är inte alltid så enkla att bli av med. Samtidigt har vi andra djur som rör sig i våra bostäder och som orsakar både obehag och skador, såsom myror, tvestjärtar, pälsängar och mjölbaggas. Samtliga dessa kryp nämns i bostadsrättslagens kommentarer som behandlar ämnet ohyra. Själva lagen anger inte vad ohyra är utan använder det som ett oprecist begrepp. Råttor orsakar också skador i en fastighet och givetvis måste styrelsen även här ta ansvar för att djuren försvinner. Då är det miljöbalken som anger att ägaren måste vidta åtgärder för att undanröja olägenheter.

**MEDLEMEN ÄR SKYLDIG** att informera när det finns ohyra och skadedjur. Styrelsen behöver därefter agera genom att ta kontakt med Nomor eller Anticimex, som är de som försäkringsbolagen allt som oftast samarbetar med. Då blir det också föreningen som får stå för de eventuella kostnader som kan uppstå. Styrelsen kan också kontakta sitt försäkringsbolag för att kontrollera att bekämpning av råttor täcks av fastighetsförsäkringen.

Endast om det i juridisk mening handlar om ett vållande, alltså att någon medvetet skulle sprida ohyran, kan föreningen kräva ersättning av medlemmen eller hyresgästen. Sådana fall torde vara mycket ovanliga och svåra att bevisa.

**VAD HÄNDER OM** styrelsen inte agerar efter att medlemmen larmat om ohyra? Då har medlemmen enligt lag rätt att se till att ohyran blir åtgärdad och att föreningen får stå för kostnaderna.

En medlem som fått ohyra, enligt bostadsrättslagens definition, i sin lä-



genhet kan kräva ersättning för kostnader, även om föreningen sett till att ohyran försvinner. Det kan exempelvis gälla specialtvätt av gardiner, sängkläder eller tygmöbler som har angripits. Men om en medlem måste bo på hotell under saneringstiden är det fråga om ett krav på skadestånd och då ska medlemmen kunna visa att det är föreningen som förorsakat ohyran.

Om det är råttor som förstört i en lägenhet så skiljer sig ansvaret till viss del. Då är det medlemmens fastighetsförsäkring som täcker skadorna på de delar som en bostadsrättshavare vanligtvis ansvarar för, till exempel om tapeter har blivit förstörda. Medlemmen kan också kräva skadestånd från en förening som inte bekämpat råttor.

Medlemmar i bostadsrättsföreningar har ingen generell rätt till nedsättning av avgiften till föreningen, utan det är först om föreningen inte agerar och fullgör sina skyldigheter som detta kan bli aktuellt.

**DET ÄR ANNORLUNDA** om det gäller hyresrätt, oavsett om det är en hyrd lokal eller bostad. Där har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran under den tid som saneringen pågår, om skadedjurens tillkomst inte beror på någon försummelse från hyresgästens sida. För en hyrd bostad kan det då röra sig om 10-25 procents nedsättning beroende på vilken typ av ohyra och omfattning. En lokalhyresgäst kan även vara berättigad till skadestånd. Men detta gäller alltså inte en medlem i föreningen.



## FRÅGOR & SVAR

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

### Ska vi ta in andrahandskontraktet?

**Fråga:** En av våra medlemmar ska hyra ut i andra hand vilket vi i styrelsen har godkänt. Men vi undrar om vi måste få andrahandskontraktet? Och vilka krav kan vi ställa på hyresgästen?

**Svar:** Ni behöver inte ta in kontraktet, det är upprättat mellan två privatpersoner. Styrelsen kan inte ställa några formella krav på andrahandshyresgästen, denne är ju faktiskt hyresgäst hos er medlem som är hyresvärd. Er medlem svarar fullt ut för sin andrahandshyresgäst.

### När kan suppleant kallas in?

**Fråga:** Vi har två frågor om röstning i styrelsen: 1. Om en ledamot lägger ner sin röst på ett styrelsesammanträde, kan då ordföranden låta suppleant att rösta i ledamotens ställe? Ledamoten är kvar på mötet. 2. Om en ledamot inte är närvarande kan denne så att säga ge bort sin rösträtt till en suppleant?

**Svar:** 1. Nej, ledamoten har dels valt att lägga ned sin röst, dels är denne kvar på mötet. Suppleant tjänstgör bara om en ledamot är frånvarande. 2. Nej, det är ordförande som ansvarar för att eventuellt låta suppleant att tjänstgöra för frånvarande ledamot. Ordföranden eller styrelsen bestämmer i vilken ordning suppleanter ska kallas in, om inte stämman gjorde det vid årsmötet.

### Får yngre köpa in sig i seniorboende?

**Fråga:** Vår förening är byggd som ett seniorboende 55+. En av våra medlemmar är nu på väg att sälja sin lägenhet och den presumtiva köparen är 47 år gammal. Våra stadgar säger "till medlem får i första hand antas fysisk person som fyllt 55 år". Vi i styrelsen vill hålla fast vid 55+. Är skrivningen i stadgarna stark nog för att neka medlemskap i föreningen?

**Svar:** Vi har träffat på denna typ av stadgebestämmelse förr och finner den logiskt och juridiskt svårbegriplig. Vad blir innebörden av

"i första hand"? Det borde finnas en bestämd åldergräns. Eller så skulle det anges att styrelsen, om särskilda skäl finns, får göra undantag för åldergränsen. Ska man ta bestämmelsen på allvar skulle den möjligen tolkas så att om en medlem vill sälja lägenheten till någon som är "yngre" ska styrelsen säga nej och hänvisa medlemmen till att sälja till någon som är minst 55, som ju ska ske i första hand. Då kanske medlemmen invänder att köparen har lämnat ett mycket bra bud och ingen över 55 har alls visat intresse. Vad ska styrelsen göra då? Vi har tyvärr inget svar på den frågan och såvitt vi vet har inte något sådant mål prövats av hovrätt. Ni bör ändra bestämmelsen så att den blir begriplig.

### Vilken kompensation är rimlig?

**Fråga:** Föreningen har låtit installera bergvärme i fastigheten vilket under en månad inneburit mycket störningar för de boende. En av våra lokalhyresgäster har inte kunnat arbeta i sin lokal under denna tid och begär kompensation av föreningen. Vilken kompensation är rimlig att ge i detta sammanhang? Räcker det med att erbjuda en avgiftsfri månadshyra?

**Svar:** Här är det fråga om att hinder eller men uppkommit i nyttjanderätten. I sådana fall har en

hyresgäst rätt till skälig nedsättning av hyran under den aktuella tiden. Se hur detta regleras i hyresavtalet. Vill hyresgästen även ha skadestånd, till exempel på grund av minskad omsättning i rörelsen, gäller att sådan rätt finns om inte värden kan bevisa att värden inte har varit försumlig. Har arbetena skett på normalt sätt och under normal tidsperiod finns ofta ingen rätt till skadestånd. Men har exempelvis arbetet dragit ut på tiden på ett omotiverat sätt kan värden bli skadeståndsskyldig.

### Hur flyttar vi på barnvagnar?

**Fråga:** Det är så att vi har problem med att medlemmar ställer barnvagnar i trapphusen. Vi hade en genomgång i systematiskt brandskyddsarbete för ett tag sedan och då tipsade brandmannen oss om att vi kan be vaktmästaren exempelvis att flytta undan barnvagnarna så får medlemmarna kvittera ut dem hos honom. Är detta en lösning som är ok? Får vi lov att göra så och ta ut pengar för detta?

**Svar:** Nej. Det är inte tillåtet att flytta och omhändertaga föremål med känd ägare och sedan kräva en avgift för att lämna tillbaka det. Är ägaren känd måste ni ansöka om särskild handräckning hos Kronofogden.



Barnvagnar i trapphus utgör en brandrisk.



## Vilseledande fakturor i omlopp

Många föreningar verkar ha fått ett utskick från Nummerupplysningen med vad som sägs vara "Förtursexponeringserbjudande 2015". Styrelserådgivarna på Bostadsrätterna har fått samtal om detta, och driva-eget.se har skrivit mer om saken. Det rör sig om en talong med i förväg ifyllda uppgifter som mottagaren ombeds att korrigeras och sedan returneras i ett portofritt svarskvett. Konsekvensen av att skicka in talongen är att bostadsrättsföreningen ingått ett tvåårigt avtal med Nummerupplysningen och där det efter avtalstidens utgång kommer en faktura på 5 895 kronor. En sådan avtalsituation är svår att ta sig ur. Sök efter "nummerupplysningen" på driva-eget.se för att läsa mer om bluffen och om hur en mottagare kan agera.



## Amorteringskollen

Riksdagspartierna vill införa obligatoriska amorteringar på bolånen. I princip alla nya lån som överstiger 50 procent av bostadens marknadsvärde måste amorteras. Hur mycket betyder det i månaden? På amorteringskollen.se kan du räkna ut vad det blir.

Den som till exempel köper en bostad för 3 miljoner kronor, och betalar 15 procent i kontantinsats som reglerna kräver, måste amortera 4 250 kronor i månaden.

– Det är bra att amortera på sitt bolån. Men ett generellt amorteringskrav gör det svårt för många som vill flytta eller är på väg in på bostadsmarknaden, säger Kenny Fredman på Bostadsrätterna som i stället vill att hänsyn tas till varje persons förutsättningar.

