

## Höjda lånekrav tuffa för små föreningar

**Bankerna har skärpt sina krav för att låna ut pengar till bostadsaffärer, bland annat genom lånetak och amorteringskrav. På senare tid har det uppmärksammats att många banker även skärper kraven för lån till bostadsrätter i små föreningar.**

**I vissa fall ratar banken låneansökningar utan att titta vare sig på köparen eller på föreningens ekonomi.**

**FÖR NÅGRA ÅR SEDAN** införde bankerna lånetak för utlåning till bostäder och sedan i juni förra året kräver bankerna att kunden amorterar på sina lån om lånen överstiger 50 procent av bostadens värde. Detta i enlighet med Finansinspektionens föreskrifter om amortering av bolån som infördes efter beslut av regeringen.

På senare tid har det visat sig att många svenska banker även är mer restriktiva när det gäller köp av bostadsrätter i små föreningar. Flera av dessa banker har satt en gräns vid sex lägenheter. De hårdare kraven motiveras av att riskerna blir större när eventuella ekonomiska smällar ska spridas på ett litet antal medlemmar. Likaså att en medlem som hamnar på obestånd kan påverka en procentuellt stor del av hela föreningens ekonomi.

Bland Bostadsrätternas medlemmar finns 1 085 bostadsrättsföreningar som innehåller tio lägenheter eller färre. Och fler än 500 föreningar av dessa har färre än sex lägenheter. Föreningarna är spridda över cirka 120 kommuner över hela landet med en något större andel i och kring storstäderna.

Tipset från Bostadsrätterna till den som står i begrepp att köpa en bostad i en av dessa föreningar är att fråga fler banker än man annars skulle ha gjort. För i de fall Bostadsrätterna tagit del av har trots allt köparna fått lån till slut, och flera kreditgivare säger sig inte ha någon strikt gräns.

Den stramare hållningen från bankernas sida gäller inte bara den enskilde medlem-



Illustration: ROBERT HILMERSSON

men. När de små föreningarna behöver låna till nödvändiga renoveringar kan alltså bankerna säga nej till lån, vilket innebär att föreningen kan behöva ta in ett kapitaltillskott från medlemmarna för att täcka kostnaderna till exempel för nödvändiga renoveringar.

Följden av bankernas mer restriktiva hållning kan också bli att de medlemmar som redan bor i en liten förening riskerar att få svårare att sälja och att dessa bostadsrätter även faller i värde.

När det gäller huruvida bankerna tillämpar sina begränsningsregler för små föreningar generellt utan någon individuell bedömning går meningarna isär mellan

enskilda bankanställda och deras pressavdelningar. Men faktum är att flera bostadsrättsköpare vittnar om att banken inte ens velat titta på föreningens ekonomi, och inte heller gjort en kreditprövning av de enskilda köparna – utan sagt nej på förhand.

– De som bor i en sådan förening där de tidigare fått lån får helt plötsligt en betydligt mer begränsad möjlighet att sälja, kommenterar Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.

Det är dock väl värt att påpeka att en liten förening ofta ger väldigt engagerade och ansvarstagande medlemmar, liksom god grannsamja och hög trivsel.



# HEM, VILLA & BOSTADSRÄTT

Stor boendemässa på Svenska Mässan i Göteborg

För andra året i rad arrangeras Hem, villa & bostadsrätt på Svenska mässan i Göteborg. Mässan är bred och passar såväl styrelser som de boende i bostadsrättsföreningar.

**UNDER LÖRDAGEN** den 28 oktober hålls Bostadsrättens dag som fokuserar på bostadsrätten. Då kan du välja mellan att gå på en av de kostnadsfria kurserna (anmälan krävs) eller slinka in på någon eller några av de kortseminarier som hålls på mässscenen i B-hallen. Som styrelseledamot eller vanlig medlem i föreningen får du ur ett boendeperspektiv veta vad det innebär att vara bostadsrättshavare genom att delta på startseminariet "Att bo i bostadsrätt" (ingen anmälan krävs).

Cirka 15 000 personer besökte mässan i Göteborg under år 2016. Av dem bor drygt 35 procent i bostadsrätt. Det är därför naturligt att mässan har en rad utställare och programpunkter anpassade till bostadsrättsföreningarnas behov. För den som är intresserad finns möjlighet till ytterligare fördjupning och individuell rådgivning direkt i Bostadsrätternas monter.

Aktuellt program finns på [www.bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag](http://www.bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag) för styrelsen och [www.bostadsratterna.se/kunskapsscenen](http://www.bostadsratterna.se/kunskapsscenen) för medlemmarna.

## Välkommen till Hem, villa & bostadsrätt

Nordens största boendemässa med inspiration och expertrådgivning för hela hemmet.

HVBR1710

Denna kupong ger dig 40 kr rabatt, ord. pris 150 kr i kassan eller 130 kr på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra erbjudanden.

Registrera din kod vid biljettköp på: [goteborg.hemochvilla.se](http://goteborg.hemochvilla.se)

Samarbetspartner:

 Bostadsrätternas

 Bostadsrättens dag

Spar tid & pengar  
– köp din biljett på nätet!

ÖPPETTIDER

Fredag kl 10.00-18.00

Lördag kl 10.00-18.00

Söndag kl 10.00-17.00

**HEM·VILLA  
& BOSTADSRÄTT**

Mässan för ditt hem

**27–29 okt 2017  
Svenska Mässan**





# Bostadsrättens dag

Arrangeras av Bostadsrätterna

## Hem, villa & bostadsrätt Göteborg 27-29 oktober 2017

### Program Bostadsrättens dag lördag 28 oktober

Kostnadsfria kurser  
för styrelsen

**12:00-13:30**

#### Hur förbättrar man bostadsrättsföreningens ekonomi?

*Konferensrum J 2, plan 2*

Hur ska årsredovisningen tolkas?  
Och vad kan styrelsen göra för att optimera både föreningens och medlemmarnas ekonomi?

• **Thomas Lagerqvist**, Bostadsrätterna

**13:30-14:30**

#### Lunchsmörgås

för kursdeltagarna utanför konferensrummet.

**14:30-16:00**

#### Ny i bostadsrättsföreningens styrelse.

*Konferensrum J 2, plan 2*

Roll, uppgifter och ansvar för dig som inte varit med så länge.

• **Elisabeth Kalderén**, Bostadsrätterna

**GÖR DIN ANMÄLAN** på [www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan](http://www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan). Vi har ett begränsat antal platser.

**SISTA DAG FÖR ANMÄLAN** är den 19 oktober.

Du som får bekräftelse på att du fått plats på utbildningen får en digital fribiljett till mässan via e-post några dagar innan.

Kortseminarier för bostadsrättshavare  
och styrelsen i din förening

(cirka 30 min) Scenen mitt i B-hallen

**10.55**

#### Invigning av Bostadsrättens dag.

Programpresentation och några ord från Bostadsrätternas vd, **Ulrika Blomqvist**

**11.00-11.50**

#### Startseminarium: Att bo i bostadsrätt.

För dig som bor i en bostadsrättsförening är det viktigt att känna till vilka regler som styr boendet i föreningen. Seminariet tar upp det mesta du bör veta för att kunna påverka ditt boende – både vad gäller själva föreningslivet och den egna bostaden. Ur innehållet: Vem svarar för lägenhetens skick? Kan jag bli ansvarig om jag får en vattenskada? När får jag hyra ut i andra hand? Får jag bygga om? Störande grannar.

• **Ulrika Blomqvist**, vd Bostadsrätterna

**12:00**

#### Köpa och sälja bostadsrätt.

Vad ska jag tänka på och vad säger årsredovisningen om föreningen?

• **Göran Olsson**, vd Mr. Bostadsrätt

**12:45**

#### Prisutveckling på bostadsrätter.

Hur har den varit och vad kan vi förvänta oss av framtiden?

• **Rickard W. Thyrén**, försäljningschef/vd Fastighetsbyrån Göteborg

**13:30**

#### Konflikthantering i bostadsrättsföreningen.

• **Elisabeth Kalderén**, Bostadsrätterna

**14:15**

#### Andrahandsuthyrning - vad är det som gäller?

Andrahandsuthyrningen har ökat de senaste åren – något som inte sällan skapar konflikt mellan förening och bostadsrättshavare.

• **Ulrika Blomqvist**, vd Bostadsrätterna

**15:00**

#### Hur sker ett stambyte i en bostadsrättsförening?

• **Per Lilliehorn**, Bostadsrätterna

**ANMÄLAN BEHÖVS INTE** till kortseminarierna.

Aktiviteter i Bostadsrätternas monter B05:32 under hela mässan:

- Individuell rådgivning från våra jurister, tekniker och ekonomer.
- Offerter för medlemskap och fastighetsförsäkring erbjuds.

*Reservation för programändringar.*



# VATTEN

## från ovan kan bli en dyr historia

**Vattenskador utgör en stor andel i försäkringsbolagens skadestatistik. Vanligast är det att olyckan händer i köket, men även i våtutrymmen. Det kan tyvärr också hända att vatten tränger in utifrån, genom tak eller fasader. Vems ansvar är det då?**

**EN STÄNDIGT AKTUELL** fråga är den om vattenskador i någon del av bostadsrättsföreningens fastighet. Vid en skada står vanligtvis medlemmen för reparationen i den egna lägenheten, föreningen står för mellanskiktet och om en granne drabbas av följdskador får denne stå för reparationerna i sin lägenhet.

Undantaget är om det är fråga om en vattenledningsskada. Bostadsrättsshavaren ansvarar endast för reparation på grund av vattenledningsskada om skadan uppkommit genom eget vållande, alltså att medlemmen på något sätt orsakat den.

– Om ett vållande kan bevisas, alltså att bostadsrättsshavaren i juridisk mening har orsakat vattenledningsskadan, kan denne få betala skadorna hos samtliga som drabbats. Men det är oftast svårt att bevisa vållande, säger Peder Halling, jurist på Bostadsrätterna.

Kan vållande inte bevisas får föreningen normalt hela ansvaret för att

reparera vattenledningsskadorna både i och utanför lägenheten.

**Men vad gäller egentligen då vatten läcker in utifrån, exempelvis genom tak, fasader eller via en terrass med felaktig avrinning?**

– Normalt får föreningen och bostadsrättsshavaren betala för reparationerna i sina respektive delar. Undantaget är även här om det finns ett vållande, alltså att föreningen skulle ha känt till att exempelvis taket är otätt och sedan inte brytt sig om att reparera det. I sådana fall får föreningen stå för samtliga reparationskostnader, förklarar Peder Halling.

**EN LÄGENHETSTERRASS** brukar likställas med balkong och faller vanligtvis under föreningens ansvar. I vissa fall kan den dock enligt avtal vara en del av bostadsrätten, och då är det medlemmens ansvar att reparera skadorna.

Dessvärre täcker inte försäkringarna skador av den här typen, vare sig föreningens fastighetsförsäkring eller bostadsrättsshavarens hem- eller bostadsrättsförsäkring. Detta för att så kallat utifrån inträngande vatten i fastighet inte är att betrakta som en försäkringsfråga utan anses bero på dåligt underhåll. Undantaget är dock inträngande vatten efter skyfall\*.

– Skyfall klassas som naturkatastrof och faller under brandmomentet i försäkringarna. Därför ersätts vattenskadorna vid just skyfall. Men då är det ofta en förhöjd självrisk som gäller, säger Åke Arén, försäkringsmäklare på Söderberg & Partners.

Han betonar vikten av att läsa villkoren i sin försäkring för att bli medveten om vad som gäller. Och att föreningen sköter underhållet av fastigheten.

– Föreningen ansvarar för att fastigheten är tät och behöver därför göra löpande kontroller av tak och fasader, framhåller Åke Arén.

**I DAGSLÄGET FINNS** ingen tilläggsförsäkring för bostadsrättsföreningar att teckna, likt allriskförsäkring för villor.

– Det har diskuterats men har varit svårt att få igenom. Troligen för att cirka 80-85 procent av alla skador är vattenrelaterade.

Åke Arén, som tillsammans med Bostadsrätterna tagit fram den förmånliga fastighetsförsäkring som erbjuds Bostadsrätternas medlemmar i dag, hoppas att detta så småningom kan bli ett tillägg i erbjudandet.

\* SMHJs definition av skyfall är minst 50 mm på en timme eller minst 1 mm på en minut.

# Dags för budget - eller?

**Hösten är här och det är budgettider. Men är styrelsen tvungen att arbeta fram en budget? Och vad händer om verkligheten inte stämmer överens med budgeten, måste den ändras då? Bostadsrätternas ekonomer reder ut begreppen.**

**EN BUDGET FÖR** bostadsrättsföreningens kommande räkenskapsår upprättas i regel i slutet av året. Budgetarbetet ses av många föreningar som ett onödigt ont men det finns enligt Bostadsrätternas ekonomer mycket som är positivt med att upprätta en budget.

– Inget formellt krav finns på att en förening måste upprätta en budget. Men det kan vara inskrivet i stadgarna, så det måste styrelsen ha koll på, säger Thomas Lagerqvist, styrelserådgivare och ekonom på Bostadsrätterna.

**”Med en budget ser du relationerna mellan intäkter och kostnader. Och det ger en grund för hur årsavgifterna ska sättas.”**

Själv förordar han att alla föreningar upprättar en budget eftersom styrelsen då får en förståelse för hur ekonomin i föreningen ser ut.

– Det ger en god bild av helheten, och styrelsen lär sig var de lågt hängande frukterna finns. Om till exempel energikostnaderna är en stor post kan föreningen koncentrera sig på att få ner dessa kostnader.

**HUR AVANCERAD BUDGETEN** ska vara är lite upp till varje förening. Styrelsen kan upprätta en mer generell budget baserad på förra årets kostnader men kan också utgå ifrån underhållsplanen och vara mer detaljerad. Utöver det kan styrelsen se över villkor för lån. Ska föreningen till exempel amortera något på lånen?

– När du arbetar med en budget ser du relationerna mellan intäkter och kostnader. Och det i sig ger en grund för hur årsavgifterna ska sättas, säger Kristin Nilsson, styrelserådgivare och ekonom på Bostadsrätterna.

Hon påpekar att de flesta föreningar visar ett underskott i resultaträkningen, mycket på grund av att hänsyn tagits till avskrivningar. Det innebär inte per automatik att avgifterna behöver höjas.

– Det viktiga är att styrelsen gör en kassaflödesanalys som visar att föreningen klarar de löpande utgifterna.

**IBLAND ANLITAR** föreningarna externa ekonomiska förvaltare som på hösten upprättar budget åt föreningarna. Dessa budgetar ska dock ses som ett förslag och styrelsen har alltid sista ordet eftersom den är insatt i vilka händelser som planeras under kommande år.

**Vad händer då om styrelsen ser att kostnaderna för en given post i budgeten inte hålls? Behöver budgeten justeras då?**

– Nej, budgeten är ett rörligt verktyg och behöver inte ändras efter hand. Styrelsen ska se den som en levande kvalificerad gissning. Det kan ändå vara en god idé att göra en budgetuppföljning efter halvårsskiftet, säger Thomas Lagerqvist.

Om föreningens stadgar ger utrymme för det kan styrelsen informera medlemmarna om budgeten på föreningsstämman, men det är vanligtvis inte en beslutspunkt.

– Styrelsen måste också vara beredd på att revisorn i samband med den årliga revisionen kan vilja se budgeten, framhåller Kristin Nilsson.





## FRÅGOR & SVAR

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

### Får medlemmen bygga en takterras?

**Fråga:** En medlem i vår förening har sökt och fått bygglov för att anlägga en takterras till sin vindsvåning. Min fråga är vilka skyldigheter och rättigheter styrelsen har i ett ärende där en medlem begär tillstånd att genomföra en ombyggnation som inbegriper yttre delar av fastigheten?

Enligt våra stadgar ska den som vill bygga om begära styrelsens tillstånd och det är numera införd omfattande krav på kvalitetskontroller av arbetet i det fall styrelsen beviljar en ombyggnad. Med vilken rätt kan styrelsen neka till en sådan ombyggnad?

**Svar:** En medlem har rätt att nyttja sin egen bostadsrättslägenhet - grunden för detta är det ursprungliga upplåtelseavtalet. Det anses även finnas rätt för medlemmen att nyttja allmänna utrymmen i huset. Men det finns ingen rätt för en medlem att till exempel få förvärva del av vinden eller som i ert fall göra ingrepp på huset för att bygga en takterras. Föreningen råder över yttre delar av huset och kan säga nej till exempelvis anläggande av takterras. Styrelsen behöver inte ange skäl för sitt avslag. Vi kan jämföra det med att en villaägare inte kan bygga en egen friggebod på grannens mark - det finns inget lagstöd för sådant.

Medlemmen kan dock skriva en motion till föreningsstämma med yrkande om att stämman ska godkänna byggande av terrassen. Alternativt kan medlemmen försöka få ihop minst 1/10 av medlemmarna att i skrift till styrelsen kräva extra stämma som ska ta ställning till sådant bygge. Om saken hamnar hos stämman beslutar den med enkel majoritet (9 kap. 15 § bostadsrättslagen).

### En ledamot lämnar styrelsen. Hur gör vi?

**Fråga:** Vår senaste årsstämma beslutade att styrelsen ska bestå av fem ledamöter och två suppleanter. Vid vårt senaste styrelsesammanträde avsa sig en av ledamöterna, tillika vice ordförande, alla vidare uppdrag och lämnade styrelsen. Vi undrar nu:

1. Måste vi kalla till en extrastämma för att fylla på antalet ledamöter?



Styrelsen kan inte själv besluta om en enskild medlem ska få bygga en takterras. Ärendet måste tas upp på en föreningsstämma.

### 2. Krävs det att vi rapporterar den nya styrelsesammansättningen till Bolagsverket?

**Svar:** Om inget annat sägs i era stadgar, vilket är sällsynt, gäller att styrelsen är beslutsför och kan fatta beslut om fler än hälften av antalet personer som valdes av stämman deltar. I ert fall alltså tre personer. Det kan vara ledamöter och/eller suppleanter. Men ni ska ändå alltid kalla en suppleant till styrelsemöten och denne ska alltså ersätta den avgångne ledamoten vid mötet. Han eller hon kallas fortfarande suppleant men har samma rättigheter och skyldigheter som en ledamot vid det mötet. Ni ska anmäla till Bolagsverket att viss namngiven ledamot har avgått.

### Hur snabbt måste vi godkänna ansökan?

**Fråga:** Vi har i vår förening pantsättningsavgift och överlåtelseavgift. Kan vi även ta ut en administrativ avgift om exempelvis 500 kronor när vi lämnar information till mäklare inför försäljning av en bostadsrättslägenhet? Det är ju mycket arbete varje gång.

Sedan undrar vi hur snabbt vi i styrelsen måste skicka information och svara på frågor till mäklare vid försäljning? Vi upplever att

mäklarna ska ha svar direkt. Finns det några regler för detta?

Hur lång tid har styrelsen på sig för att godkänna medlemsansökan?

**Svar:** Nej, ni kan inte ta ut avgift för uppgifter till mäklare. De avgifter ni som förening kan ta ut är: Årsavgift (oftast månadsvis) för den löpande verksamheten och om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

En förening/styrelse har ingen skyldighet att serva mäklare med information. Men de flesta styrelser försöker hjälpa till i rimlig omfattning. Ta den tid ni behöver och lämna den information ni finner lämplig.

Inga lagregler finns för hur lång tid en styrelse har på sig för att godkänna medlemsansökan. Men ibland kan det stå något i föreningens stadgar om detta, exempelvis "besked inom en månad".

### Kan styrelsen vara jävig?

**Fråga:** Kan en styrelse i bostadsrättsförening vara jävig? Alla frågor i vår förening berör ju alltid någon i vår styrelse. Exempel: Några familjer vill bygga altaner. Frågan har diskuterats livligt, för och emot på föreningsstämma och via informationsblad. En förfrågan har gått ut till alla boende. Alla har svarat ja, alltså ingen däremot.

Styrelsen beslutar att det är tillåtet att bygga altaner. I efterhand har klagomål uppkommit från en person som menar att tre i styrelsen är jäviga eftersom de tillhör dem som vill bygga. Vad gäller?

**Svar:** Det är ingen jävssituation - det är en felaktig uppfattning. För styrelser gäller i princip bara jäv om exempelvis en ledamot i styrelsen har ett företag och föreningen avser att anlita företaget för att lägga om taket på föreningens hus. Då styrelsen behandlar denna fråga är ledamoten jävig.

Men beslut om till exempel uteplatser/altaner är en föreningsangelägenhet - då blir ingen ledamot/medlem jävig.

Kom ihåg att avtalsreglerna uteplats/altan/mark, det vill säga upprätta ett tilläggsavtal till upplåtelseavtalet som säger att marken ingår i bostadsrätten, eller ett arrendeavtal.



**Studenter som skriver examensarbeten inom ämnet bostadsrätt kan beviljas stipendium om 10 000 kronor. Det är Bostadsrätterna som står bakom utlysningen.**

Den eller de som tilldelas ett stipendium ska i ett examensarbete ha belyst bostadsrätten från ett eller flera perspektiv som bidrar till att tillföra nya kunskaper om bostadsrätten.

Examensarbetet ska på ett vetenskapligt sätt belysa bostadsrätten utifrån exempelvis juridisk person/organisation, dess samhällsekonomiska betydelse, inverkan på integration, inverkan på miljö eller dess bidrag till hållbar utveckling.

Examensarbetet kan också belysa ett specifikt juridiskt, ekonomiskt eller tekniskt problem med tillämpning på bostadsrätt.

Examensarbetet ska vara på kandidat-, magister- eller masternivå och motsvara lägst 15 och högst 60 högskolepoäng och det ska vara skrivet på svenska eller engelska.

Besked om vem som beviljas stipendium och information om tid och plats för presentation av examensarbetet meddelas i april 2018.

**Ansök senast den 9 februari 2018!**

Mer information om stipendiet, hur ansökan går till och fler förslag på ämnen att belysa finns på: [www.bostadsraterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/upp-sattsstudenter-sok-stipendium](http://www.bostadsraterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/upp-sattsstudenter-sok-stipendium)

