



Vi håller **extra seminarier**

Under hösten håller Bostadsrätterna extra seminarier som i vanlig ordning är kostnadsfria.



- **Malmö Börshus (Skeppsbron 2)**
onsdag 26 oktober klockan 19.00–21.00



- **Scandic Crown Göteborg (Polhemsplatsen 3)**
torsdag 24 november klockan 19.00–21.00



Innehåll: Vilka åtgärder finns för att förbättra föreningens ekonomi? För- och nackdelar med kapitaltillskott i form av insatshöjning. Dessutom behandlar vi frågan om juridiskt ansvar som styrelseledamot eller suppleant. Ställ frågor till vår expertpanel.



- **Bostadsrättsmässan i Stockholm (Stockholmsmässan)**
lördag 19 november klockan 11.15–13.15

Innehåll: Mitt ansvar som styrelseledamot eller suppleant. Vad säger lagen om mitt ansvar? Kan en ledamot drabbas av skadestånd? Är ordförandens ansvar speciellt? Vad täcker styrelseansvarsförsäkringen? Korta inlägg och tillfälle att ställa frågor. Lokal: konferensrum K2.

Anmälan

Du behöver anmäla dig i förväg för att få en garanterad plats, max tre personer per förening. Kaffe, te och smörgås serveras i pausen.

Anmälan sker på www.bostadsratterna.se/seminarier. För bostadsrättsmässan i Stockholm behöver du dessutom ha en mässbiljett för att komma in. Den hittar du för utskrift på www.bostadsmassan.se samt i nästa nummer av tidningen Din Bostadsrätt som kommer i brevlådorna i slutet av oktober.



FRÅGOR & SVAR Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till Bostadsrätterna.



En person får äga flera lägenheter i samma förening.

Kan man äga två lägenheter?

? Kan en person äga två lägenheter i samma förening? Finns det något juridiskt hinder?

Svar: Nej, det finns inget hinder för det om det är en fysisk person. Om vederbörande äger en bostadsrätt kan han köpa ytterligare en eller flera. Då behövs inte heller någon medlemskapsprövning av styrelsen – han är ju redan medlem.

Kan vi begränsa andrahandsuthyrningen?

? Vi diskuterar andrahandsuthyrning i vår förening. När det gäller arbete och boende på annan ort brukar vi begränsa våra andrahandsuthyrningar till max tre år (ett år i taget). Vi har uppfattat att det är i överensstämmelse med Hyresnämndens praxis. Är det fel?

Svar: Ja, det är fel. Det finns ingen bestämd tidsgräns. Enligt praxis från hyresnämnder kan sådan uthyrning pågå ett flertal år så länge skälet består, men inget hindrar att styrelsen fattar beslut för 1–2 år i taget.

Krävs det fullmakt?

? Vi ska ha extrastämma, men nu är vi lite villrådig i styrelsen om rösträtt. Två makar äger tillsammans, men bara en kan vara med på stämman. Måste maken skriva en fullmakt till sin man? Två andra medlemmar kan inte heller närvara, men vill lämna fullmakt. Kan de båda lämna fullmakt till ovan nämnda make? Vi har era mönsterstadgar.

Svar: Om en maka/make inte kan komma på stämman behövs ingen fullmakt från den andra för att den som är närvarande ska kunna rösta. Enligt våra nya mönsterstadgar kan A fungera som ombud för två medlemmar med skriftlig fullmakt. Det vill säga, i ert fall kan en person avge tre röster.

Är suppleanten ansvarig?

? Vår sista suppleant i styrelsen har precis flyttat och enligt våra stadgar måste vi ha minst en, max två. Han är dock villig att stå kvar fram till årsstämman. Nu undrar

han över ansvaret, för vi har ju alla ett fördelat ansvar om det skulle hända något. Om han dock inte varit med vid styrelsemöten där dessa besluts fattats, kan han då bli delaktig och ansvarig för dessa beslut?

Svar: Det är endast sådana ledamöter/suppleanter som deltagit i ett visst beslut som kan ställas till ansvar för detta. Om er suppleant aldrig träder in i styrelsen i en frånvarande ordinarie ledamots ställe kan han aldrig hållas ansvarig.

Vem ska betala för skada i badrummet?

? Vi är en radhusförening. På det övre planet finns ett badrum. Medlemmen har nu hittat hål i badrummets golvmatta. Enligt hans försäkringsbolag, Moderna, ska föreningen vara med och besiktiga skadan och kanske besluta om åtgärder. Har föreningen något ansvar för mellanliggande takbjälklag i radhus, alltså tak/golv mellan första och andra planet?

Svar: En medlem kan i princip åläggas underhållsansvar endast för lägenhetens inre. Dit räknas normalt yt- och tätskikt. Därför blir faktiskt trossbotten i ett radhus föreningens ansvar. Har skador uppstått där är det normala att föreningens försäkring används och reparation sker av alla skador, men innan arbetet påbörjas ska medlem åta sig att svara för sina delar av underhållet.

Är det endast skador inne i lägenheten är det medlemmens sak att ordna med sitt försäkringsbolag.

Schablonavdrag till liten nytta

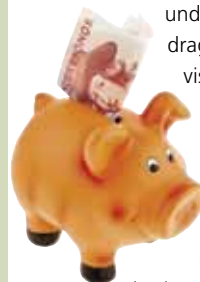
Regeringen föreslår återigen höjt schablonavdrag för uthyrning av bostäder i andrahand.



Avdraget höjs från dagens 18 000 till 21 000 kronor per år, och den som hyr ut sin bostad behöver därför inte skatta lika mycket på hyresinkomsten. Men för många i storstadsområden är det bruksvärdessystemet som sätter käppar i hjulen för att få en hyra som ligger i nivå med de kostnader som uthyraren har i form av avgift till föreningen och ränta till banken.

Struntat i att pruta på bolånen?

I så fall är du inte ensam. En Sifo-undersökning, på uppdrag av Avanza Bank, visar att två av tio svenskar har prutat på bolånen. De som de facto har prutat har också lyckats få ner boräntan med 0,44 procentenheter i snitt, vilket på ett tvåmiljonerslån ger en årlig rabatt på 8 800 kronor.



Brottsutredning om istappar

Ett tiotal personer skadades förra vintern i Malmö av fallande is från hustak. Polisen utreder nu om brott har begåtts.

– Jag kan inte uttala mig i de enskilda fallen, mer än att de ska utredas i höst. Fastighetsägarna har ett ansvar, men det är däremot inte alltid så enkelt att visa att det har begåtts något brott, säger förundersökningsledaren Ing-Louise Udén, till Skånska Dagbladet.

Stulet SIM-kort gav SAFTIG FAKTURA

Föreningen fick en räkning på 12 000 kronor från Telia, vilket var betydligt mer än de vanliga hundralapparna. Det var så de upptäckte att någon stulit SIM-korten till hissarnas nödtelefoner, och nu visar det sig att sluträkningen landar på uppemot 200 000 kronor.

DEN FÖRSTA INFLYTTNINGEN

i föreningens fyra nybyggda hus i Stockholmsområdet skedde för två år sedan, och med nya hus följde givetvis också nyinstallerade hissar. Som i alla andra moderna hissar finns nödtelefoner installerade, som larmar via mobiltelefonnätet om någon trycker på nödknappen. För att det hela ska fungera behövs ett mobilabonnemang med SIM-kort och själva kortet monteras i respektive hiss.

RÄKNINGEN FÖR mobilabonnemanget skickas sedan till fastighetsägaren, men det finns även hisstillverkare som i sitt serviceavtal låter mobiltelefonin ingå. I den här aktuella Stockholmsföreningen står föreningen för abonnemanget, vilket kom att ge föreningen en saftig räkning.

– Vi fick en räkning från Telia på 12 000 kronor och det var så vi upptäckte stölden, berättar föreningens ordförande. Vi kontaktade genast vår hissfirmas konstaterade att någon tagit sig in i hissarnas kontrollpanel, sänkt ner hissorgarna och öppnat dörrarna för att på så sätt komma åt SIM-korten på våra fyra hissar. Att ta sig in i en kontrollpanel är inte svårt, den får av säkerhetsskäl inte låsas och alltsom behövs är en trekantsnyckel. Tjuven återställde sedan hissarna och fram till föreningen upptäckte stölden hade inte

nödtelefonerna fungerat om någon skulle behöva använda sig av dessa. Hissfirman sa till oss att de aldrig hört talas om det, men via andra förstår vi att det hänt förr.

SIM-KORT LÅSES NORMALT upp med en fyrsiffrig kod, men här var kodtvånget borttaget och man kan därför använda korten i en telefon. Månaden efter fick föreningen ytterligare en räkning för telefonin som nu var uppe i totalt 150 000.

– Det visade sig också att Telias abonnemang var ovanligt dyrt när det gäller data- trafik, vilket spådde på summan. Dessutom kostade reparationerna av nödtelefonerna oss 40 000 kronor, fortsätter föreningsordföranden.

Tyvärr täcker inte fastighetsförsäkringen skadan eftersom det inte räknas som ett inbrott. Föreningen har kontaktat företaget som byggde huset och de i sin tur går på hisstillverkaren för att få ersättning, men det finns inga garantier för att föreningen får tillbaka pengarna och risken finns att medlemmarna får stå för samtliga kostnader.

Bostadsrättsföreningar med nödtelefoner i hissarna har alltså all anledning att kontrollera vad som gäller i deras fall. Vem står för abonnemanget och tillåter abonnemanget andra samtal än till larmcentralen? Om inte ska mobiloperatörerna kunna lägga till en sådan spärr.



ILLUSTRATION: PATRIK AGEVALM



Nya sätt att ta betalt för

Ska varma vintrar leda till rekordlåga kostnad eller är det bättre att alltid betala för genomsnittsvintrar? Varianterna är många, liksom kundernas önskemål. Därför blir det vanligare med nya taxeyesystem. En variant av detta är Fortum i Stockholm som via olika modeller låter kunderna välja hur de vill köpa fjärrvärmen.

I MÅNGA FÖRENINGAR är kostnaden för uppvärmning den tyngsta utgiften. Även om produkten – varmvatten – är väldigt likartad skiljer sig modellerna för att ta betalt en hel del.

Frågan är intressant därför att behoven och profilen på föreningens energiförbrukning skiljer sig en hel del mellan olika föreningar.

När det gäller värmepumpar tar föreningen en hög initial investeringskostnad – borrhål och kompressorer är dyra men får därefter under anläggningens livstid relativt låga direkta kostnader. Slår man ut investeringskostnaden per år blir därför de fasta kostnaderna höga, den rörliga energikostnaden lägre. Därmed blir det också mindre lönsamt att spara på kilowattimmarna. Samtidigt varierar kostnaderna inte lika mycket på grund av varma eller kalla vintrar, utan den fasta kostnaden finns där oavsett temperatur.

Fjärrvärmen har traditionellt sett prissatts på ett annorlunda sätt. Investeringen när huset ansluts till värmenätet är låg och de årliga kostnaderna högre. När huvuddelen av fjärrvärmebolagen var kommunalt ägda var ledstjärnan att priserna skulle motsvara producentens kostnadsstruktur: en del som svarade mot energiförbrukningen och en del som baserades på "hur tjocka ledningar som behövdes vid årets kallaste dagar", den så kallade flödeskomponenten. Företagen erbjuder ofta vissa valmöjligheter och rabatter för om man till exempel använder värmen mer effektivt i huset.

MEN NU TAR FORTUM i Stockholm, landets största leverantör, frågan ytterligare ett steg genom att introducera fem olika abonnemangsformer som de paketerar i förhoppningsvis beskrivande namn, mer likt de modeller som telebolagen arbetar efter.

"Trygg" kallas abonnemanget som i huvudsak påminner om dagens normalprislister.

En modell "Aktiv" som ska tillfredsställa dem som känner sitt hus och vill ha samma kostnadsstruktur som med en bergvärmepump. Den fasta delen är relativt hög och den rörliga energidelen, den som man påverkar genom sparande, är lägre.

"Flexibel" är en modell som helt saknar fast kostnad: priset blir helt beroende på förbrukningen och utomhustemperaturen – energin är dyrast när det är som kallast. Även om det kanske är idealet för den som kan göra snabba energibesparingar blir nog genomsnittskostnaden för hög för en normal förening. Sannolikt är modellen skapad för så kallad spetsförbrukning för dem som använder värmepumpar för normalförbrukningen.

Kanske mest intressant nyhet är två modeller som kallas "Invest". Här ser man



värmen

direkt effekten från bergvärmepumparnas konkurrens. Genom att binda kapital i 24 eller 60 månader som kunden får ränta på – och som kan användas för att sänka fjärrvärmekostnaden – kan Fortum presentera jämförelser som väsentligt bättre går att jämföra med alternativen.

TANKEN ÄR ATT alla Fortumkunder ska göra ett aktivt val av prismodell före årsskiftet. Som underlag kommer de att få personligt uträknade budgetar som konkret visar på vad kostnaderna kommer att bli med respektive modell. De som trots en mycket stor marknadsföringskampanj inte gör något aktivt val kommer då att debiteras enligt modell "Aktiv".

Ställ frågor om hur priset ser ut för värmen direkt till föreningens leverantör. Ofta kan föreningen få konkreta tips om vad som kan ändras för att kunna pressa kostnaderna.



Den nya symbolen är tänkt att illustrera hur bostadsrättsföreningen ingår i en större organisation.

Bostadsrätterna Nu är vi här!

SBCs fullmäktige har nu tagit ett andra bekräftande beslut om att SBC ekonomisk förening byter namn till Bostadsrätterna. Nytt namn på SBC Direkt, ny webbplats, ny logotyp är några av nyheterna. Men föreningarna kommer att känna igen sig i sitt medlemskap i samma bostadsrättsorganisation.

FÖRRA UTGÅVAN AV styrelsetidningen SBC Direkt var det sista numret med det namnet. I och med fullmäktigebeslutet får även SBC Direkt ett nytt namn – Bostadsrätterna Direkt. Innehållet blir det samma som tidigare med tips om hur arbetet kan bli enklare i föreningen, kunskap om juridik och teknik samt nyhetsbevakning.

Nästa nyhet är Bostadsrätternas logotyp. Vad man associerar logotypen med är individuellt, men formgivaren berättar att han vill beskriva hur bostadsrättsföreningen – den lilla öppna kuben – ingår i en större organisation som stöttar och visar vägen.

I nästa nummer av Bostadsrätterna Direkt kommer en presentation av den nya webben. Den blir radikalt annorlunda jämfört med den gamla

webbplatsen med bättre nyhetsbevakning, diskussionsforum för bostadsrättsföreningar emellan, omvärldsbevakning, faktablad med mera. Under hösten kommer den successivt att fyllas på med innehåll och redan nu går det att titta på www.bostadsratterna.se.

BAKGRUNDEN TILL NAMNBYTET är bland annat förväxlingen med SBC AB som sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen åt många bostadsrättsföreningar. De båda organisationerna har av historiska skäl haft likartade namn, men delades för ett antal år sedan. Bostadsrättsorganisationen SBC som sköter information, utbildning och intressebevakning får med Bostadsrätterna ett namn som är självförklarande.

Andrahandsuthyrning

När har man rätt att upplåta lägenheten?

Utvecklingen möjliggör för människor att under kortare eller längre perioder arbeta från olika orter och länder. Självklart är det en rättighet att då hyra ut sin bostadsrätt i andra hand. Men räcker det med enbart ekonomiska skäl?

SOMMAREN/HÖSTEN 2008 stod många med dubbla bostäder, en nyköpt och en som de inte fick såld till det önskade priset. Ansökningar om tillstånd för att hyra ut bostadsrätten som inte gick att sälja blev allt fler.

Så uppstod frågan om detta skulle anses vara ett så kallat beaktansvärt skäl. En del föreningar accepterade det medan flertalet nekade tillstånd med motiveringen att det var svårt för styrelsen att göra en bedömning åt privatpersoner när det var läge att sälja.

Hyresnämnderna ser heller inte sämre tider som skäl till att godkänna andrahandsuthyrningar, men det är upp till föreningen om den vill anta en mer generös hållning i svårare tider eller inte.

VAD ÄR DÅ egentligen en andrahandsuthyrning? Enligt bostadsrättslagen har en bostadsrättshavare rätt att upplåta lägenheten i andra hand under förutsättning att styrelsen har lämnat sitt tillstånd. En ansökan med angivande av skäl, till vem och under hur lång tid andrahandsupplåtelse ska pågå, ska lämnas till styrelsen. Styrelsen tar ställning till om ansökan kan beviljas – om medlemmen har tillräckligt beaktansvärda skäl. Om styrelsen nekar tillstånd har bostadsrättshavaren ändå rätt att hyra ut om hyresnämnden har lämnat sitt tillstånd.

Men vad som är beaktansvärda skäl för en bostadsrättsinnehavare är inte självklart. Å ena sidan äger medlemmen i hög grad sin lägenhet – det borde motivera en generös hållning. Å andra sidan handlar det

om boende i en förening, här måste finnas personer som både bor i föreningen och kan ställa upp med styrelsearbete. Styrelsen måste då göra en bedömning från fall till fall. I hyreslagen finns vägledning för vad som kan vara beaktansvärda skäl:

- ✓ Arbete/studier/vård av anhörig på ort till vilken man inte kan pendla.
- ✓ Provsamboende.
- ✓ Sjukdom.
- ✓ Fängelse.

- ✓ Uthyrning till egna barn som ska studera.
- ✓ Om man har för avsikt att bosätta sig i lägenheten efter pensionering.

Däremot anses att ju längre uthyrningstid desto starkare måste skälen vara. Det finns heller ingen tidsgräns reglerad i lag, utan tiden får bestämmas från fall till fall.

EN ANDRAHANDSHYRESGÄST

får besittningsskydd två år efter att uthyrningen påbörjades. Bostadsrättshavaren kan därefter få svårare att säga upp hyresgästen. Detta skydd är dock tämligen svagt om bostadsrättshavaren eller förstahandshyresgästen ska flytta tillbaka. För bostadsrättshavaren kan det därför vara klokt att avtala bort besittningsskyddet. Blanketter för detta finns på www.hyresnamnden.se.



Frågor om andrahandsuthyrning är vanliga. Men vad gäller, och vad kan betraktas som "beaktansvärda skäl" för att få hyra ut?