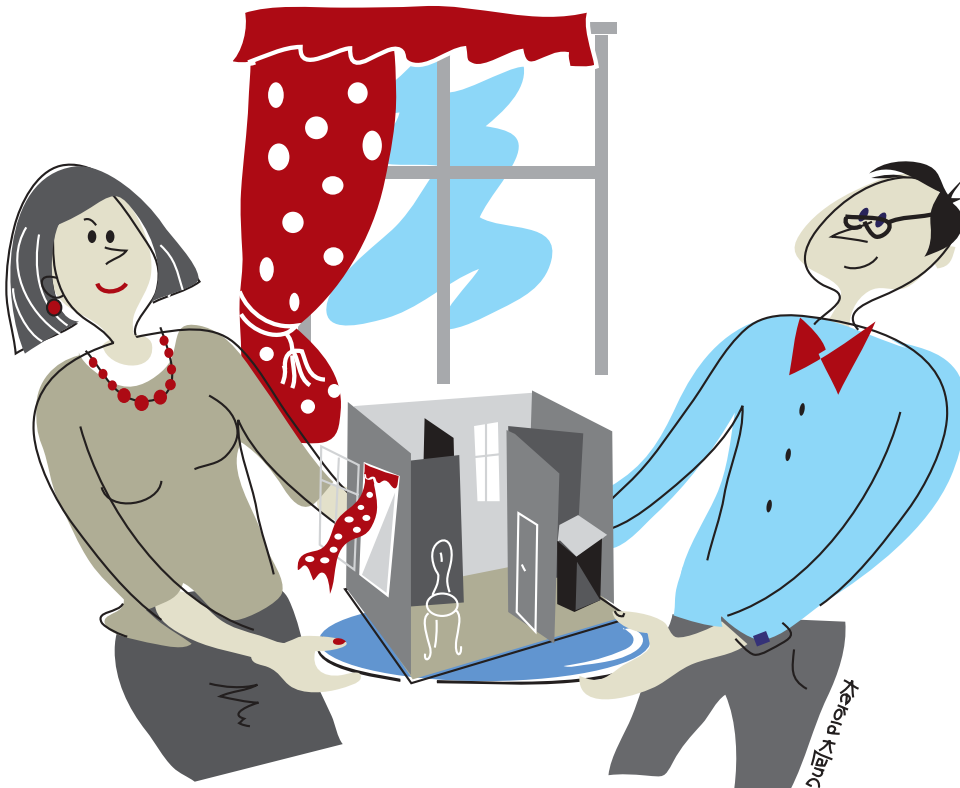


# sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



## När hyresgästen vill köpa in sig

**Nu vill en av våra hyresgäster köpa in sig i bostadsrättsföreningen. Vad ska vi tänka på? Det är en fråga som många föreningar ställs inför.**

Under ett år efter erbjudandet om att teckna bostadsrätt i anslutning till föreningens köp av fastigheten har hyresgäster laglig rätt att köpa in sig. De första sex månaderna får de samma villkor – plus ränta – som de erbjöds före föreningens övertagande. Men när det första halvåret har gått får föreningen ta ut

marknadspris för lägenheten. Men vad gör man egentligen när en hyresgäst anmäler sitt intresse flera år efter köpet?

### Föreningens intressen styr

Först och främst är det viktigt att tänka på att det är föreningens intressen som styrelsen ska ta tillvara. Det är därför

svårt att försvara ett ställningstagande som grundar sig på att man vill vara snäll eller storsint mot hyresgästen.

Om föreningen kan få full kompensation för det värde bostadsrätten representerar är det lätt för styrelsen att fatta beslutet. Ingen skatt utgår för föreningen på insatsen.

Men det kan också finnas skäl till att upplåta bostadsrätten till lägenheten till ett lägre pris än vad som motsvarar marknadsvärdet. Föreningen kan till exempel ha behov av att få in mer insatser och man kanske inte kan sälja till någon annan än hyresgästen. I ett sådant läge kan det vara relevant att förhandla om ett pris under normalt marknadspris.

Samtidigt måste man tänka på att en hyreslägenhet är förenad med extra kostnader för föreningen, eftersom föreningen har ansvaret för lägenhetens inre underhåll – till skillnad mot i bostadsrätter. Kanske behöver lägenheten rustas upp, vilket kan vara kostsamt.

Är det begärda priset för högt riskerar man att inte kunna sälja lägenheten. Hyresgästen har bytesrätt och det kan således komma in en annan hyresgäst, så det kan finnas skäl att förhandla om priset.

### Viktigt att dokumentera

Styrelsen bör emellertid vara försiktig. Det får inte framstå som att man gynnar någon speciell person. Dokumentera skälen till varför man kommit fram till de aktuella villkoren.

Det är styrelsen som beslutar om att upplåta en hyreslägenhet med bostadsrätt. Om det endast rör sig om någon enstaka lägenhet behöver inte den ekonomiska planen ändras.

Upplåtelse av bostadsrätt ska tecknas skriftligt i ett avtal som undertecknas av köparen och föreningen. Där anges parternas namn och hur stor årsavgiften är. Det skall också framgå storleken på både insatsen och upplåtelseavgiften (skillnaden mellan marknadspriset och insatsen). Insatsen bestäms då så att den blir lika som för andra motsvarande lägenheter.

# Årlig besiktning för att behålla skicket

Utnyttja de varma årstiderna sommar och höst till uppföljning, kontroll och den årliga besiktningen.

Den årliga besiktningen gör man för att bestämma byggnadens tekniska underhållsstatus. Ansvar för fastighetens underhåll ligger hos styrelsen. Har föreningen ett avtal om teknisk förvaltning sker besiktningen normalt under den varma årstiden.

Underhållsbehovet delas då in i vad som är nära förestående och vad som kan vänta något år. Sedan granskar styrelsen de föreslagna åtgärderna och kommer med synpunkter. Därefter tar man fram ungefärliga kostnader och dessa fungerar som underlag i budgetarbetet.

Besiktningen ger även en grov överblick över de närmaste årens underhållsbehov.

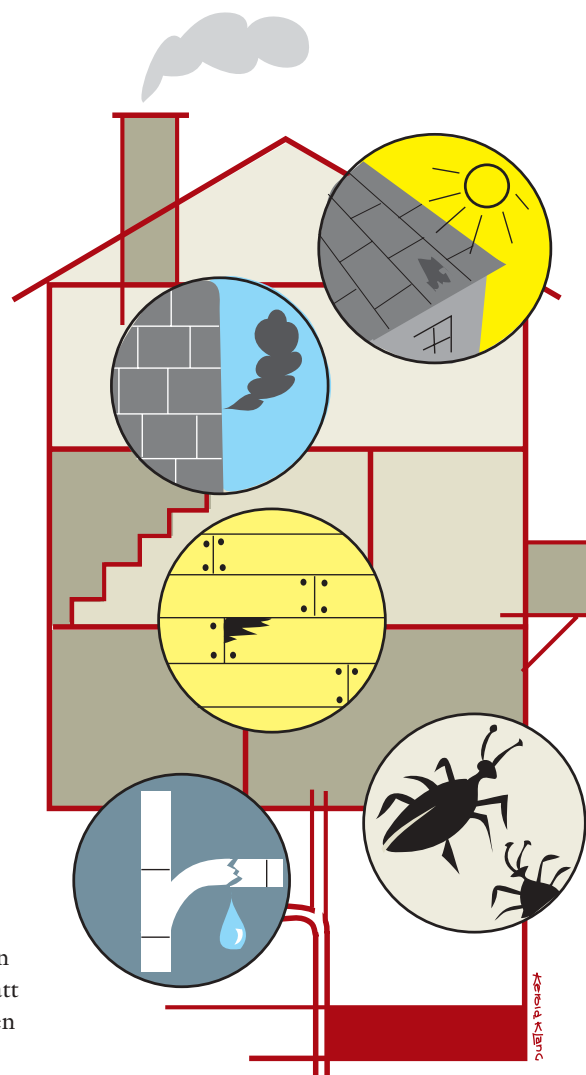
## Akutåtgärder tillkommer

Utöver dessa åtgärder, som kallas planerat underhåll, uppkommer alltid ett löpande underhåll med reparationer och akuta arbeten för att åtgärda fel. En kraftig ökning av kostnaderna för det löpande underhållet indikerar att det planerade underhållet är eftersatt.

För att skapa ett ekonomiskt utrymme för de återkommande underhållsåtgärderna krävs det att man har med det i budgeten. Vanligtvis kräver föreningens stadgar att minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde årligen avsätts för underhåll, alternativt att avsättningar sker i enlighet med en underhållsplan.

## Byggnaden är en investering

Tyvärr är det vanligt att man låter dessa reparationer vänta till dess att de blir absolut nödvändiga. Men byggnaden är en investering som för varje år används och därmed förbrukas. För att upprätthålla fullt värde behövs därför dessa avsättningar. Ett alternativ – eller komplement – till avsättningar i en underhållsfond är snabbare avskrivningar av fastigheten. Både fonderingar och avskrivningar syftar ju till att reservera pengar, som gör det möjligt att hålla fastigheten i gott skick.



För att få ett perspektiv över det kommande underhållsbehovet kan man låta göra en underhållsplan som sträcker sig tio år framåt och som behandlar samtliga byggnadsdelar. Där finns varje åtgärd prissatt och tiden för utförandet angiven. Underhållsplanen bör uppdateras en gång per år. Finns det en underhållsplan så blir den årliga besiktningen ett sätt att stämna av att planen följs.

[peter.klaar@sbc.se](mailto:peter.klaar@sbc.se)

## Välkommen till en helkväll om bostadsrätt

Onsdagen den 8 oktober arrangerar SBC i Stockholm en helkväll i Berwaldhallen med musik, information, rådgivning och underhållning.

I entréavgiften för medlemsföreningar, 200 kronor för tre biljetter, ingår också ett exemplar av den nya boken "Välja bostadsrätt" av Göran Olsson. I bokhandeln kommer boken att kosta drygt 250 kronor.

Ingela Agardh leder kvällens program med utfrågningar, information och mer lättsamma inslag: improvisationer med Peder Falk och Helge Skoog, imitationer med Göran Gabrielsson och musik.

Portarna öppnar klockan 17.00 med information och rådgivning vid olika stationer. I konsertsalen börjar programmet klockan 18.00 och pågår, inklusive paus med lättare förtäring, till 21.00. Anmälan till postgiro 395 48-3 ska ske senast den 24 september. Ytterligare information finns på webben och i en inbjudan som skickas ut separat.

Portarna öppnar klockan 17.00 med

# Bostadsrättsföreningen som hyresvärd i ständig förhandling

När det är dags att lägga en ny budget för nästa år infinner sig frågan om det går att öka intäkterna utan att höja årsavgifterna. Ett sätt kan vara att höja hyran för kvarvarande bostäder eller lokalhyresgäster. Men det finns mycket att tänka på, inte minst för att nöjda grannar är goda grannar.

Att höja hyran för en hyresgäst omgärdas av en mängd regler och bestämmelser, som föreningen måste känna till innan man agerar. Därför överläter många föreningar förhandlingsarbetet till en extern part, som till exempel SBC. Här är några saker som är viktiga att tänka på.

Hyrona i bostäder regleras av bruksvärde-systemet, det vill säga hyrona ska sättas efter och följa likvärdiga lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag. Förhandlingarna om en höjning ska ske enligt den förhandlingsordning som regelmässigt överenskommit med hyresgästföreningen. En sådan förhandling ska påkallas hos Hyresgästföreningen senast tre månader före den nya hyran skall börja gälla. Om standardförbättringar har gjorts i lägenheterna under året kan detta vara en grund för att höja hyran utöver allmännyttans nivåer.

## Koll på uppsägningstider

När det gäller lokalhyresgäster måste föreningen se över när de olika avtalen kan sägas upp för omförhandling. De treåriga hyresavtalen har ofta 9 månaders uppsägningstid. Det betyder att uppsägning ska göras senast den 31/12 för ett avtal som gäller till den 30/9. Det

är viktigt att den formella ordningen följs för att uppsägningen skall vara giltig. När till exempel lokalhyresgästen ska delges de föreslagna nya villkoren måste föreningen vara noga med att få ett motagningsbevis underskrivet av behörig företrädare för hyresgästen. Detta bör kontrolleras mot ett aktuellt registreringsbevis för företaget som hyr lokalen.

Hyresvärderna (bostadsrättsföreningen) kan naturligtvis alltid göra förändringar i hyresavtalet med hyresgästen under pågående kontraktstid, men det förutsätter att man är överens.

## Aktuella formuleringar

Föreningen har ofta möjlighet att öka sina intäkter genom att se över så att avtalens formuleringar är aktuella. För att föreningen skall kunna debitera lokalhyresgästen fastighetsskatt och index måste till exempel avtalet vara treårigt. Möjligheten att påföra lokalhyresgästen moms så att föreningen kan utnyttja möjligheten att dra av ingående moms är också omgärdat av ett regelverk.

Glöm inte att det är två parter vid ett avtalsförhållande och att det står lokalhyresgästen fritt att säga upp avtalet från sin sida när det löper ut. Resultatet av

den önskade intäktsökningen kan bli att föreningen står utan hyresgäst. Börja översynen av kontrakten i tid. Och vill ni lära er mer så arrangerar SBC kurser om "Föreningen som lokalhyresvärd".

[anna.molgard@sbc.se](mailto:anna.molgard@sbc.se)

## PM om ändringarna i bostadsrättslagen

Den 1 april 2003 ändrades delar av bostadsrättslagen. Det gäller bland annat andrahandsupplåtelse, förändringar i lägenheten, ansvaret för lägenhetens skick och avhjälpande av brister i lägenheten på bostadsrättsshavarens bekostnad, störningar i boendet, samt förverkande. De här punkterna har tidigare redovisats kortfattat i SBC Direkt. Medlemservice har sammanställt ett utförligt PM i samma ämne som finns på medlemsidorna, [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

Har du svårt att ladda hem PM:et – ring Medlemservice, 08-50115015.

## Prenumerera på SBC Direkt via e-post – låt hela styrelsen läsa

Nu finns det möjlighet att prenumerera på SBC Direkt via e-post. För dem som anmäler sig kommer automatiskt ett e-postbrev i anslutning till varje nytt nummer. Brevet innehåller rubriker och länkar till det aktuella numret på SBCs hemsida, samt hela numret som pdf-fil.

Med hjälp av denna funktion kan du hela styrelsen kostnadsfritt få var sitt exemplar av detta nyhetsbrev.

Logga in på medlemsidorna på SBCs webb. Användarnamn och lösenord har föreningens kontaktperson fått sig tillsammans i ett separat brev. Har ni missat detta, kontakta Medlemservice (08-50115015) mellan klockan 10–15.

Därefter går du till "prenumerationer" och loggar in/registrerar dig. Här kan en person lägga in adresser och lösen för alla ledamöter i styrelsen – förutsatt att ni

kommer överens om e-postadresser och separata lösenord. Vid till exempel styrelseskifte kan var och en som har en prenumeration själv administrera detta, till exempel ändra e-postadress eller säga upp prenumerationen.

Har man en gång skapat en prenumeration går det att logga in på SBCs hemsida och ändra uppgifterna direkt utan att använda föreningens, eller styrelsens inloggningsuppgifter.

**Krängligt?** Kontakta [sbcdirekt@sbc.se](mailto:sbcdirekt@sbc.se) så hjälper vi till så att hela styrelsen kan läsa SBC Direkt elektroniskt.

## Webbeko ger aktuella siffror via webben

Föreningar som förvaltas av SBC kan ansluta sig till Webbeko, en tjänst som gör att ekonomi- och redovisningssystem kan läsas via Internet.

Det innebär att styrelsen från sina datorer hemma dagligen kan se vilka förändringar som skett i föreningens redovisning, vilka avgifter och hyror som inte betalats i tid samt ha en aktuell förteckning över medlemmar och hyresgäster. Den som är lite datorvan klarar ekonomiarbetet helt utan traditionella pappersrapporter, eftersom allt finns att hämta via Webbeko.

Inför styrelsemöten kan den ekonomiansvarige skriva ut aktuella rapporter. För att se om föreningen följer budget kan man ta fram en resultatrapport. Har föreningen en överlikviditet kan en balansrapport visa hur mycket som kan placeras. Ska man göra en uppföljning av reparationskonton kan en huvudbok vara till stor hjälp.

Genom att klicka sig fram bland informationen kan styrelsen se vilka fakturor som belastar olika konton, när de har betalats och hur de har konterats.

Får föreningen frågor från mäklare är det bra att kunna kontrollera vem som äger lägenheten, hur stor den är, aktuell årsavgift och senast framräknat förmögenhetsvärde. Inför förhandling av lokalhyror hittar styrelsen snabbt information om kontraktets löptid, när det ska sägas upp samt aktuella uppgifter om hyra, eventuella tillägg och yta.

Webbeko är ett bra instrument som ger styrelsen aktuella underlag till sina beslut. Tjänsten är kostnadsfri om föreningen följer sin redovisning via Internet och avstår från utskickade pappersrapporter. Vill föreningen ha tjänsten som ett komplement är kostnaden mellan 200 och 600 kronor per månad.

### Testa Webbeko!

Gå in på [www.sbc.se](http://www.sbc.se), logga in med styrelsens lösenord och sök efter Webbeko.

## Bostadsrättskurserna har startat

Nu har höstens kurser startat, med många olika ämnen som rör bostadsrätten. Den viktiga styrelsekursen går av stapeln på inte mindre än 15 platser – från Boden i norr till Trelleborg i söder. Styrelsekursen kan man gå på antingen kvälls- eller dagtid.

Gå in på [www.sbc.se](http://www.sbc.se) och klicka på "Gå kurser om bostadsrätt" så hittar du höstens alla kurser. Du anmäler dig enklast direkt på hemsidan, men du kan också ringa närmaste SBC-kontor. Om

flera från samma förening anmäler sig blir priset per deltagare lägre.

Kontakta oss gärna om du har frågor kring våra kurser eller vill få kursinformationen hemskickad.

Glöm inte att kunskaper ger trovärdighet och trygghet i föreningsarbetet.

Välkommen till SBC och Bostadsrättsskolan i höst!

[peder.halling@sbcsbc.se](mailto:peder.halling@sbcsbc.se)



## Frågor och svar

*Kan vi i styrelsen neka en bostadsrättshavare att sätta upp parabolantenn på balkongen?*

**SVAR** Ja, balkongräcket och fastighetens fasad hör till de delar av fastigheten som föreningen råder över. Styrelsen kan därför fatta beslut om att en bostadsrättshavare inte får fästa en parabolantenn på husets fasad eller balkongräcke. Däremot råder bostadsrättshavaren över själva balkongen och kan ha en parabol stående där, men får inte fästa den i fastigheten utan tillstånd från styrelsen.

*Vi har hört att det kan uppstå tveksamheter om vem som har besittningsrätten till en lägenhet som hyrs ut i andra hand om uthyrning har pågått under en "längre tid". Stämmer det och var går tidsgränsen i så fall?*

**SVAR** Enligt hyreslagen har en andrahandshyresgäst inget besittningsskydd under de första två åren. När tvåårsgränsen passerar erhåller hyresgästen däremot besittningsskydd.

Pågår uthyrningen längre tid än två år till samma andrahandshyresgäst ska/bör alltså hyresvärden, alltså medlemmen som hyr ut, se till att avtala bort hyresgästens besittningsskydd för att slippa riskera problem. Avståendet från besittningsskydd ska göras i separat handling – får inte tas in i hyresavtalet – som ska inges till hyresnämnden för godkännande. Blankett/formulär finns på hyresnämnden.

### Rättelse – Bidrag för isolerglas endast till småhus

SBC Direkt skrev i nummer 7/2003 om förslaget till skattereduktion för installation av isolerglasfönster. Tyvärr gäller förslaget inte alla bostadsrättsföreningar, utan endast installationer i småhus som ägs av bostadsrättsföreningar – och alla andra småhus. "Förslag om skattereduktion för vissa miljöförbättrande åtgärder" kommer att behandlas av Riksdagen under hösten.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00  
[sbcdirekt@sbcsbc.se](mailto:sbcdirekt@sbcsbc.se) [www.sbc.se](http://www.sbc.se) För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Mats Bergström

Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Primatryck