

Energideklarationer för få och för dyra

15 procent genomförda deklarerationer, uppger Boverket. Och tre gånger så dyra. Det är ett dystert facit för det första året med energideklarerationer.

ENLIGT RIKSDAGENS BESLUT, och lagen om energideklarationer, skulle landets alla flerbostadshus och bostadsrättsföreningar vara energideklarerade 1 januari 2009. Men än saknar åtta av tio bostadsrätter en lagenlig deklareration. Resultatet är bedrövtligt – men väntat. Redan när riksdagen fattade beslut om det nya systemet var det uppenbart att det inte skulle hinnas med att utbilda så kallade oberoende ackrediterade energiexperter och certifiera tillräckligt många företag för att hinna deklarerade de 253 000 flerbostadshus, lokaler, skolor och sjukhus som ska deklarerars. Från nyåret ska också alla, uppskattningsvis 65 000 småhus, energideklarerars innan de kan säljas.

Sannolikt kommer inte de senfärdiga fastighetsägarna att straffas; det är för många som inte haft möjlighet att följa lagen för att straff ska kunna utgå. Men något klart besked finns inte i denna fråga.

SBC begärde i en skrivelse till regeringen i april 2007 att man i stället för att kräva ett omedelbart införande skulle välja en successiv introduktion av deklarerationerna, en tiondel av fastigheterna varje år.

Än finns det inte någon statistik om vad de genomförda deklarerationerna kostat bostadsrättsföreningarna, eller hur mycket energi som kommer att sparas. Man kan tro att Boverket skulle föra någon form av registrering av detta. Hela energideklarerationsprojektet går ju bland annat ut på att framställa statistik. Om deklarerationerna verkligen är kost-

nadseffektiva bör vara en central fråga. Men fortfarande är offertförfrågningar enda sättet att ta reda på vad deklarerationerna verkligen kostar.

– **VI HAR TAGIT** del av anmärkningsvärt stora differenser i pris och utförande mellan olika leverantörer, berättar Mats Lindbäck på SBC. Här lönar det sig verkligen att fråga många företag om offert. Produkten – energideklarerationen – är ju sällsynt likartad och kraven i lagstiftningen på en godkänd deklareration är väl definierade. Då borde det inte skilja mycket mellan olika leverantörer.

Uppenbarligen skiljer det mycket i kvalitet och engagemang mellan olika energiexperter, och troligen får man också vad man betalar för, även om pris-skillnaderna är stora.

Energideklarerationsutredningen som utredde och lämnade förslaget om energideklarerationer uppskattade deklarerationskostnaden per flerbostadshus till 5 500 kronor och 14 000 kronor för mer komplicerade byggnader med lokaler. Ett småhus skulle kosta 2 750 kronor att deklarerars.

Men erfarenheten från verkliga upphandlingar tyder på att kostnaderna blir minst tre gånger så höga, cirka 20 000 kronor för ett normalt bostadsrättsshus med 40 lägenheter utan lokaler.



Illustration: Patrik Agemalm

SBCs jurister kan hjälpa till vid komplicerade förhandlingar.



HUR FUNGERAR HYRESFÖRHANDLING OM BOSTÄDER?

Bruksvärdeshyra, förhandlingsordning och ändring av hyresvillkor. Detta är begrepp som förekommer i samband med bostadshyresförhandling. SBC Direkt reder ut begreppen för bostadsrättsföreningen som ska förhandla om årlig hyreshöjning och ombyggnadshyra. En grundläggande fråga är hur många hyreslägenheter som finns i föreningen.

Förhandlingsordning och hyresgästorganisation

Det är mycket att tänka på när det gäller att förhandla hyran. Hyreslagen och hyresförhandlingslagen är de två stora lagarna som i första hand styr hyresrätten. Ofta finns även en förhandlingsordning mellan bostadsrättsföreningen och en hyresgästorganisation, i regel Hyresgästföreningen. Förhandlingsordningen, som följer med fastigheten vid ägarbyte, innebär att fastighetsägaren måste förhandla med en hyresgästorganisation.



samt vilken hyreshöjning som yrkas. Om hyresgästen och föreningen inte kommer överens om nivån på höjningen kan bostadsrättsföreningen gå till hyresnämnden med sin begäran. Förhandlingen i hyresnämnden är kostnadsfri.

Allmännyttan är vägledande

Bruksvärdet är ett viktigt begrepp i samband med hyressättning. Hyresnivåerna som finns i de kommunala bostadsföretagen, allmännyttan, är vägledande för hyresrätter i privatägda fastigheter och bostadsrättsföreningar. I princip innebär det att inga hyresnivåer får överskrida de som finns i allmännyttan. Lägenheterna ska motsvara varandra vad gäller standard, läge, byggår med

”Skulle föreningen ta ut en olovlig hyreshöjning blir föreningen återbetalningsskyldig och får även höga skadeståndskrav från Hyresgästföreningen.”

mera. I några kommuner finns ingen allmännytta och då är det ofta omkringliggande kommuner som är vägledande för hyreshöjningen.

Höjning varierar beroende på fastigheten

I de årliga hyresförhandlingarna gör allmännyttan och Hyresgästföreningen en förhandlingsöverenskommelse om hyreshöjning. Den är sedan styrande för privatägda fastigheter och för den höjning som fastighetsägaren kan begära. Det är hyreshöjningen i den aktuella kommunen som är vägledande. Fastighetsägare i Malmö kan därför inte hänvisa till en högre höjning som skett exempelvis i Lund. Höjningen kan också variera mellan till exempel områden eller fastigheternas byggår.

Framställan om hyreshöjning

Om en förhandlingsordning finns måste fastighetsägaren göra en framställan till Hyresgästföreningen tre månader innan den nya hyran ska tas ut. Därefter kallar Hyresgästföreningen till förhandling. De tre månaderna regleras i förhandlingsordningen och föreningen bör skicka in framställan senast 30 september året före höjningen. På så sätt kan föreningen normalt ta del av hyreshöjningarna samtidigt som allmännyttan. I förhandlingsframställan ska det framgå att man

avser att förhandla hyror, men nivån behöver inte specificeras. Skriv i stället att föreningen yrkar i enlighet med de allmännyttiga bostadsföretagen.

Svårt att driva genom högre höjning

Att som fastighetsägare sedan vid förhandlingstillfället kräva en högre höjning än den som har varit för allmännyttan är sällan framgångsrikt. Detta räknas som en nivåjustering och då måste föreningen bevisa att deras hyresnivåer ligger för lågt i jämförelse med allmännyttan, vilket kräver stor kunskap om hyresmarknaden. I stället kan föreningen anlita en jurist med hyresrätt som specialitet.

Ombyggnadshyra

Att bostadsrättsföreningen låter tapetsera en hyreslägenhet eller renovera fasaden är något som räknas till normalt underhåll och kan av den anledningen inte resultera i en hyreshöjning. Men att byta köksskåp, lägga in ett trägolv i stället för linoleum, eller att renovera ett badrum med nytt kakel, räknas som en standardhöjning och då blir det aktuellt med ny hyra. Förutsättningen är att det finns ett skriftligt godkännande från hyresgästen, för annars stöder hyreslagen inte hyreshöjningen. Bostadsrättsföreningen agerar på samma sätt som vid årlig hyreshöjning. Höjningen gäller sedan normalt månaden efter färdigställandet av renoveringen. Här är det svårt att veta vad som är en rimlig höjning och vilka ombyggnadshyror som utgår hos allmännyttan. Då är det extra lämpligt för föreningen att anlita extern hjälp – många tar hjälp av SBCs jurister – för att därigenom få ut rätt hyreshöjning.

Hyresnämnden avgör tvister

Ibland kommer parterna inte överens om hyreshöjningen och förhandlingen strandar. Då kan föreningen vända sig till Hyresnämnden. Det finns en viktig skillnad för lägenheter med eller utan förhandlingsordning. För lägenheter med förhandlingsordning kan den nya hyran börja gälla tre månader efter att den ursprungliga förhandlingsframställningen gjordes till Hyresgästföreningen, och hyresgästerna kan få en retroaktiv höjning. Men för lägenheterna utan förhandlingsordning, ändring av hyresvillkor, blir höjningen aktuell först efter ansökningstillfället till Hyresnämnden. Även här finns det anledning att anlita någon av SBCs jurister.

GARNA

Färre än tre hyreslägenheter

Förhandlingsordning behövs inte om det finns färre än tre hyresrätter i en fastighet. Men är bostadsrättsföreningen osäker på om förhandlingsordning är tecknad ska detta alltid kontrolleras med Hyresgästföreningen. Skulle föreningen ta ut en olovlig hyreshöjning blir föreningen återbetalningsskyldig och får även höga skadeståndskrav från Hyresgästföreningen. I det fall där det inte finns en förhandlingsordning skriver bostadsrättsföreningen direkt till hyresgästerna med sin begäran om ”ändring av hyresvillkoren”

Ägarlägenheter – vad är det?

Nu har riksdagen beslutat att införa ägarlägenheter i Sverige. 1 maj träder de nya reglerna i kraft. Vi som bor i bostadsrätt kommer inte att påverkas direkt av detta, men ämnet är intressant: bostadsdebatten kommer att handla om skillnader och likheter med denna nya boendeform.

PRINCIPEN ATT VAR och en också fysiskt äger sin lägenhet är den vanligaste formen av ägande i Europa. Här saknas den form av "föreningsägda" hus som vi i Sverige har i form av bostadsrätter. Likheter mellan ägarlägenheter och bostadsrätter är också slående. SBC välkomnar denna nya möjlighet, men sannolikt kommer bostadsrätten att även fortsättningsvis vara den dominerande formen för ägande i flerfamiljshus.

Man brukar beskriva ägarlägenheter som "radhus staplade på varandra". Varje lägenhet är en separat tredimensionellt begränsad fastighet. "Tomtgränserna" går mitt i väggen eller i golvet som skiljer lägenheterna åt, och ägandet bevisas av en lagfart för varje fastighet/lägenhet. Än så länge tilläts bara nybyggda ägarlägenheter, men regeringen har lovat återkomma med förslag för att kunna ombilda befintliga flerfamiljshus till ägarlägenheter.

För att ägarlägenheter ska kunna bildas krävs minst tre "sammanslagna" lägenheter och de ska vara bostäder (kontor kan inte bli ägarlägenheter). Förvaltning och skötsel av de gemensamma delarna av huset: tak, fasader, trapphus och stamledningar ska skötas av samfällighetsföreningar där varje ägarlägenhet har en röst, förutom i ekonomiska frågor där man röstar enligt andelstal.

SAMFÄLLIGHETEN SKA KUNNA anta ordningsregler, ungefär som i bostadsrättsföreningar. Bryter någon mot dessa regler, eller andra grannrättsliga regler, ska dessa tvister prövas i domstol. Men samfällighetsföreningen kan inte säga upp någon för avflyttning som bostadsrättsföreningen kan. Äganderätten bryts inte av att man stör gran-

narna. Dessa tvister ska i stället avgöras i domstol, som mot vite kommer att kräva att störningarna upphör. Följer inte lägenhetsinnehavaren dessa beslut kommer det ganska snabbt att bli dyrt ...

Många förvaltningsfrågor är nog fortfarande olösta, eller förefaller onödigt krångliga att hantera. Hur hanterar man till exempel önskemål om att bygga vindslägenheter, bygga ut i trapphuset, balkongbyggen eller stambyten? Är det fritt att riva bärande väggar inne i lägenheten? Visst löser man dessa frågor i andra delar av världen, men än så länge är det nya regelverket oprövat i Sverige.

Den mest tydliga skillnaden handlar nog om uthyrning av ägarlägenheter. Uthyrningen ska vara fri och följa det vanliga regelverket i hyreslagen. Kritikerna ser i detta den stora faran; nu kommer de gamla gnidna "hyrestanterna" åter, menar dessa. Förespråkarna ser framför sig en möjlighet att köpa enstaka lägenheter, och inte enbart hela hus, som "pensionsförsäkringar". Härigenom ska nytt kapital lockas till bostadsmarknaden och fler hus ska kunna byggas.

Men den krassa verkligheten kommer nog att göra det svårt att få ekonomi på en sådan uthyrningsverksamhet av ägarlägenheter, åtminstone så länge nuvarande hyresreglering gäller. Denna förhindrar att man får ta ut mer än bruksvärdeshyra, och den beaktar ju inte ägarens räntekostnader. Uthyrningen blir i de flesta fallen en ren förlustaffär. Ägarlägenheter kommer också att beskattas som villor, det vill säga med i dagsläget 6 000 kronor per år. Reavinstreglerna i övrigt kommer att fungera på samma sätt som med dagens

fastigheter. Varje ägarförändring kommer att kräva ny lagfart; stämpelskatten för en sådan är i dag 1,5 procent av överlåtelsesumman. Kalkylen kommer också att belastas med pantbrevsavgifter på 2 procent av lånesumman.

PÅ DEN POSITIVA sidan för ägarlägenheter står dock att det kommer att bli enklare att administrera själva huset. Om lägenheterna ska betraktas som "villor" slipper de till exempel bostadsrätternas krav på OVK (ventilationskontroll) och Energideklarationer. Ingen kommer heller på tanken att belasta de gemensamma boendekostnaderna med avskrivningar på fastigheten som många bostadsrättsföreningar gör.

Bostadsminister Mats Odell talar om ägarlägenheter som en lösning för miljonprogramsområden, där nuvarande kommunägda företag skulle kunna sälja lägenheter en och en. Detta är emellertid inte möjligt med de nya reglerna, och därför har regeringen redan aviserat att det under mandatperioden ska bli möjligt att omvandla även befintliga hus till ägarlägenheter.





Tvist mellan parter i föreningen?
Nu finns snabb hjälp att få på
Bostadsrättsnämndens webbplats. Läs
mer på www.bostadsrattsnamnden.se

BOSTADSRÄTTSNÄMNDEN PÅ WEBBEN

Bostadsrättsnämnden, som är bildad av SBC men som agerar oberoende i tvister mellan bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar, har en egen webbplats:
www.bostadsrattsnamnden.se

Här hittar du bland annat information om yttranden i principiellt intressanta frågor om skiljelinjerna mellan förening och medlem.

NÄR ALTERNATIVET ÄR att lösa tvisten inför domstol blir fördelarna med Bostadsrättsnämnden uppenbara, både när det gäller tid, kostnader och offentlighet.

Ledamöterna i Bostadsrättsnämnden är mycket rutinerade jurister med lång erfarenhet av bostadsrättsfrågor. Med hjälp av skriftliga utlåtanden löser de tvister mellan enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningars styrelser.

Den som vänder sig till nämnden får betala en avgift. 800 kronor för en enskild individ, eller 3 000 kronor för föreningar.

Det finns således många fördelar med att vända sig till Bostadsrättsnämnden i stället för till allmän domstol.

Bostadsrättsnämnden nås under adress Bostadsrättsnämnden, Box 1353, 111 83 Stockholm.

KOLLA FÖRSÄKRINGEN!

Fastighetsförsäkringen är en av de tyngsta posterna i föreningens ekonomi. Samtidigt är det en post där det går att spara pengar.

SBC har tillsammans med extern expertis gått igenom marknaden för att kontrollera så att SBCs Fastighetsförsäkring verkligen erbjuder de mest heltäckande och kostnadseffektiva villkoren. I dag har vi ett samarbete med Moderna Försäkringar som är mycket uppskattat.

Målsättningen med denna medlemsförmån är att alla föreningar ska kunna tjäna hela sin medlemsavgift i SBC genom att teckna denna försäkring. Naturligtvis kan den endast tecknas av SBC-medlemmar.

SBCs Fastighetsförsäkring – konkreta exempel:

- Brf AA, som har ett 9 425 kvadratmeter stort hus, byggt i sten 1972, kommer att kunna sänka sin försäkringspremie från dryga 82 000 kronor per år till 58 000 kronor per år.
- Brf BB, som har ett hus i sten på 1 602 kvadratmeter, har kunnat sänka sina försäkringskostnader från 17 940 kronor till 13 200 kronor.

På motsvarande sätt har vi gått igenom många hus från olika delar av landet, i samtliga fall med klart lägre premier.

Men fastighetsförsäkring tecknas

årsvis. För att kunna pröva alternativ gäller det att passa på vid de tillfällen som försäkringen kan sägas upp. Vissa försäkringsgivare kräver också att försäkringen sägs upp en månad före förfallodatum.

SBCs råd är generellt att bostadsrättsföreningar minst vart tredje år bör se över gällande överenskommelser, och detta gäller i synnerhet försäkringar. Kontrollera därför när det går att byta föreningens fastighetsförsäkring och ta in offerter från konkurrerande bolag.

SBCs Fastighetsförsäkring hittar ni information om på www.sbc.se, eller ring SBCs rådgivare, Allians Försäkringsrådgivare, tel 08-700 51 70.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn.

SER UT SOM EN SOPTIPP

? En hantverkare har utfört arbeten hos en av våra hyresgäster. Han har berättat att lägenheten är en enda soptipp. Troligtvis finns här även diverse skadedjur. Hur hanterar styrelsen detta på bästa sätt? Socialtjänsten?

Svar: Ni bör börja med att kräva att få tillträde till lägenheten för att bilda er en egen uppfattning (sådan rätt finns enligt 26 § hyreslagen och 7 kap. 13 § bostadsrättslagen). Vägras tillträde kan ni begära särskild handräckning hos kronofogden (de kommer med låsmed som öppnar dörren).

Om det "bara" är skräpigt i lägenheten är väl det i första hand nyttjanderättshavarens bekymmer. Men om det till exempel finns väldigt mängder med brandfarligt material, tidningar exempelvis och en öppen spis, ja, då kanske man ska ta dit brandmyndigheten för en bedömning. Finns det ohyra är det fastighetsägarens sak att se till att få den utrotad. Får ni intryck av att det finns akut behov av insatser från socialtjänstens sida kan ni kontakta dem.

BRANDVARNARE – ETT TVÅNG?

? Jag undrar om styrelsen har rätt att kräva att varje lägenhet ska ha minst en brandvarnare (helst flera)? Har i så fall styrelsen ansvar för anskaffning och montering av brandvarnare, eller går detta också att kräva av de boende?

Svar: Nej, styrelsen kan inte kräva att varje lägenhet ska ha brandvarnare. Det får anses tillhöra lägenhetens inre skick

som varje medlem ansvarar för även om det är en jättebra "livförsäkring".

KLURIGT MED PANTSÄTTNING

? Ska man ta ut pantsättningsavgift även när en pantsättning avnoteras?

Svar: Nej, avgiften får bara tas ut då föreningen underrättas om pantsättning.

STADGARNÄR AVGÖRANDE

? Det står i våra stadgar att vattenfyllda radiatorer och stamledningar är föreningens ansvar. Vi har i våra badrum handduktork som värms upp med varmvatten. Vem är ansvarig för handduktorkarna om de inte fungerar?

Svar: Om det inte i stadgarna anges att bostadsrättshavare svarar för handduktork bör ansvaret ligga hos föreningen om inte medlemmarna själva satt upp dem.

VEM SKA BETALA?

? Vi har fått en fråga från en medlem. En av hans yttre fönsterrutor är trasig. Glasmästaren har sagt till honom att det eventuellt är föreningens betalningsansvar. Hur tar vi reda på vad som gäller?

Svar: Svaret finns i era stadgar. Det kan förmodligen stå att medlem svarar för glas och båggar i lägenhetens ytter- och innerfönster. Men står det ingenting om detta i stadgarna är det föreningens ansvar.

FÖRVILLANDE DATUM

? Vilket datum är det som gäller vid en överlåtelse? Datumet då säljare och köpare under-

tecknar avtalet, tillträdesdag, datum för föreningens godkännande av medlemskap eller någon annan dag? Vilket datum anser skatteverket gäller?

Svar: Man kan säga att det är fråga om en stegvis övergång av rättigheter. Ur föreningens synvinkel anses köparen vara medlem från dagen då styrelsen beviljar medlemskapet. Men skatteverket anser att bostadsrätt avyttrats då ett bindande avtal ingåtts, det vill säga då säljare och köpare undertecknat försäljningsavtalet.

ATT BO – ELLER INTE BO

? Vi har i vår förening upptäckt att ganska många bostadsrättshavare inte bor i huset. Ett antal bor utomlands eller någon annanstans i Sverige. För det mesta står dessa lägenheter tomma. I något/några fall har vi sett att sonen eller dottern bor i lägenheten (inte delägare).

Eftersom vi har vissa problem med att få styrelsemedlemmar så undrar vi om det är okej att inneha lägenhet i föreningen, men inte bo där.

Svar: Det finns inget som hindrar att en bostadsrättshavare bor någon annanstans. Det är hans eget bekymmer om han får dubbla boendekostnader. Annorlunda uttryckt kan en förening inte göra något åt att en lägenhet står tom. Egna barn eller andra som bor i lägenheten, och som inte är delägare av bostadsrätten, betraktas som andrahandshyresgäster. Uthyrning i andra hand kräver styrelsens tillstånd.

MOTIONER OCH VAL TILL SBCs FULLMÄKTIGE

SBC HAR TIDIGARE haft val till fullmäktige varje år. Efter ändringar i SBCs stadgar förra våren kommer personvalen i fortsättningen att ske vart tredje år. I år har ett sjuttiofem nomineringar kommit in. Valsedlarna ska vara inskickade senast 2 mars.

Varje medlem i SBC kan också lämna ett eller flera förslag (motion/motioner) till fullmäktige. Sådana förslag ska lämnas senast den 15 mars.

Enklast är att e-posta förslagen till valkommitténs sekreterare på adress goran.olsson@sbc.se. Det går också bra att faxa på 08-501 150 45 eller skicka till adress Box 1353, 111 83 Stockholm.

FEL OM KONTROLLUPPGIFT I FÖRRA NUMRET

I SBC DIREKT nummer 1/2009 smög sig ett fel in i artikeln "Så kan föreningen förbättra kontrollen". I artikeln anges vilka krav som ställs på ett giltigt köpekontrakt enligt bostadsrättslagen (6 kap 4 §); bland annat ska ett pris anges. Till saken hör att föreningen är skyldig att lämna kontrolluppgift till skatteverket över samtliga överlåtelser senast 31 januari året efter överlåtelser.

Vid överlåtelse genom köp – men bara då – ska kontrolluppgiften också innehålla uppgift om både säljarens förvävspris och säljarens överlåtelsepris för lägenheten. Föreningen ska lämna kontrolluppgift också om överlåtelserna skett på annat sätt än genom köp, till exempel genom arv eller gåva. Vid andra överlåtelser än köp ska givetvis inget "pris" anges i kontrolluppgiften, eftersom sådant saknas. Detta framkom inte i SBC Direkt nummer 1/2009. Redaktionen beklagar felet och hoppas att den inte försvårat arbetet med årets kontrolluppgifter.



Har ni problem
i föreningen? Ring
Styrelserådsgivningen:

NYTT TELEFONNUMMER:

0775-200 100