

din bostadsrätt



För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC. Nr 3 • Oktober 2004 www.sbc.se



Styrelsearbetet:

Att våga fatta beslut

Individuell mätning:

Så funkar det

**Familjeboende
i kulturhistorisk miljö**

3/2004

innehåll

- 3-5 Styrelse med bred kompetens**
Möt föreningen Liljeholmsberget i Stockholm
- 6 ROT-avdraget**
Extrapris på byggnadsarbeten
- 7-10 Bostäder med kulturminne**
Röda bergen bevaras för kommande generationer
- 11-13 Individuell mätning**
Hur går det till?
- 14-15 Hyra ut i andrahand**
Föreningar har olika krav

redaktion

Ansvarig utgivare Göran Olsson
Redaktionsråd Ingvar Johansson,
Chris Hammar, Peder Halling,
Anna Mölgård, Lena Nöjd
och Mats Lindbäck
Produktion Alexandra Carmbäck
& Edvard Lind/
Journalistgruppen AB
Form Journalistgruppen AB
Tryck, repro Hedemora Grafiska
Adress SBC, Luntmakargatan 18,
Box 1353,
111 83 Stockholm
Tel 08-501 150 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet eller idéer till nästa nummer, vänd er till red@sbc.se.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum bygger och utvecklar bostadsrätter genom att erbjuda kunskap, opinionsbildning och tjänster om fastigheternas ekonomi, juridik och teknik. SBC har 4 000 medlemsföreningar och 15 000 bosparare. Drygt 200 anställda finns på nio lokalkontor i hela landet.



Äntligen, Lars Erik Lövdén!

Äntligen kan bostadsministern Lars Erik Lövdén tänka sig lånegarantier för dem som inte annars har möjlighet att förvärva sin bostad.

De statliga bostadssubventionerna har varit borta i över tio år och ingen har funderat på vad som ska komma i stället. Man har stirrat sig blind på att pressa produktionskostnader för hyresrätter som blivit besvärande i och med att subventionerna minskades radikalt. Det går sannolikt att få ner kostnaderna något men inte så det spelar en avgörande roll eftersom det också handlar om mycket skatter.

Hyresrätten är en upplåtelseform som erbjuder hög service utan någon ekonomisk risk. Men smakar det så kostar det. Allt färre har helt enkelt inte råd eller lust att betala för denna bekvämlighet. Därför väljer de flesta att äga sin bostad.

På köpet slipper man hyresvärdens renoveringar och hyreshöjningar för något som man inte vill ha. Eventuella värdestegringar får man behålla själv och amorteringar av lån ger med tiden en låg boendekostnad och en bra sparbössa. Detta har sina givna poänger då man till exempel går i pension.

Undersökningar visar att bostadsrätts-

föreningar har betydligt lägre driftskostnader än hyresrätter. Det finns många anledningar till det, men i grunden handlar det nog om att det man äger sköter man lite bättre.

Det är dags att ta bostadsrätten på allvar. Trots att de flesta vill äga sin bostad kretsar bostadspolitiken mycket runt hyresrätten. Det är dags att ta fram en bostadspolitik med den eget ägda bostaden i centrum.

Vi, liksom nu även Lars-Erik Lövdén, vet att det finns boende som skulle sänka sina bostadskostnader om de övergick till en egen ägd bostad i stället för att bo i hyresrätt. Det är bra att regeringen börjar tänka i dessa banor.

Bostadsrätten har funnits i cirka 100 år och det är en upplåtelseform som vi kommer att se alltmer av.



Ulrika Francke,
vd SBC



Fakturabluffar till boende

Falsa fakturor har länge varit ett gissel för företag. Blufffakturor för till exempel annonser i lokala telefonkataloger som aldrig trycks har regelbundet dykt upp varje sommar.

Men det senaste året har fakturaskojarna också hittat nya målgrupper, till exempel bostadsrättsföreningar, och metoderna har förnyats. För ett halvår sedan översköldes SBC av förfrågningar om ett bluffföretag som fakturerade obeställda och icke levererade telekomtjänster.

Nu är det boende i bostadsrättsföreningar som har utsetts till måltavla.

Ett företag som kallar sig FasadBygg AB

har delat ut "påminnelser" med uppmaning att betala 269 kronor. Texten anger att företaget ska renovera husets fasader och att det "kommer att medföra vissa omständigheter" och medföra en extra kostnad. På fakturan står också att ärendet ska lämnas till inkasso vid utebliven betalning.

Naturligtvis är det hela en bluff – som förhoppningsvis ingen ska gå på, och tilltaget är polisanmält. Det angivna företaget existerar inte och organisationsnumret är falskt. De som drabbas av utskicket kan lugnt slänga fakturan i papperskorgen.

Styra med gott omdöme

Styrelsen i en bostadsrättsförening har ett stort ansvar. En bra styrelse ska våga fatta beslut. Men man behöver inte vara expert för att bli styrelsemedlem. Gott omdöme räcker långt.

Christer Sjöström är ordförande i bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget i Stockholm.

En styrelse skulle kunna sköta en bostadsrättsförening ungefär som en ledning sköter ett företag. Men till det finns sällan resurser, vare sig pengar eller tid.

Styrelsen har ett stort ansvar och många frågor att ta hand om. Och det handlar inte bara om att kolla varför Anderssons matos går rakt in i Lundströms sovrums

eller att jaga den notoriske slarvern som aldrig betalar månadsavgiften i tid. Det handlar om ekonomi, juridik och fastighetsskötsel på en rätt avancerad nivå.

ALLMÄN KOMPETENS

En bra idé är att dela upp ansvarsområdena inom styrelsen. Så har bostadsrättsföreningen Liljeholmsberget i Stockholm gjort.

De har tio fastigheter, 256 lägenheter och ett antal kommersiella lokaler.

– Vi har en noggrann plan över det arbete som bedrivs i vår styrelse. Varje punkt ”ägs” av tre personer varav en är huvudansvarig. Det kan vara kontraktshantering, kontakt med banken, städning, översyn av panter eller aviseringar. Vi har dessutom valt att sköta all administration själva eftersom det

ger oss en närmare kontakt med medlemmarna, säger ordförande Christer Sjöström.

Styrelsemedlemmar behöver inte vara civilekonomer, civilingenjörer eller ha en jur kand. Men en allmänt god kompetens inom de områden som de ska sköta är värdefullt. För att arbetet i styrelsen ska fungera ska dess medlemmar ha en så bred kompetens som möjligt.

– Det är viktigt att styrelsen innehåller personer med gott omdöme. Personer som vågar erkänna när någonting är för svårt och då köper in tjänsten av en förvaltare eller konsult i stället, säger Peder Halling, jurist på SBC.

DIALOG MED MEDLEMMAR

Framför allt ska en bra styrelse våga fatta beslut vilket kräver att styrelsens medlemmar har en någorlunda gemensam grundsyn. De måste helt enkelt vara överens om vilka satsningar som ska göras, vilken typ av reparationer och förbättringar som ska göras, om man ska välja bundna eller rörliga lån. Det är sådana frågor som styr medlemsavgifterna, vilka alltid är en het potatis i bostadsrättsföreningar.

– Styrelsen måste ha förmågan att leva sig in i vad som händer när man fattat ett beslut, säger Göran Olsson, vice vd på SBC.

Han påpekar också att det är viktigt att en styrelse inte blir en one-man show där en stark person dominerar diskussionerna och arbetet.

– Det kan tysta debatten och leda till att medlemmar inte vill ställa upp på styrelsearbete.

För Christer Sjöström och de övriga medlemmarna i styrelsen är det viktigt att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna kommer till stämmorna.

– Då kan vi föra en dialog med våra medlemmar. Som medlem kan man också gärna hjälpa till med att tipsa om personer som kan passa i styrelsen. För det är viktigt att styrelsen förnyas regelbundet.

Medlemmarnas makt ligger i att de tillsetter och avsätter styrelsen. Om styrelsen inte klarar av sitt uppdrag kan en varningsklocka vara att styrelsemedlemmar

pratar bredvid mun för enskilda medlemmar. Så ska det inte vara.

– Det spelar ingen roll hur osams styrelsen är internt. Utåt mot medlemmarna ska de alltid stå upp för besluten gemensamt, säger Göran Olsson på SBC.

FÖRETAG SKÖTER DRIFTEN

Han varnar också för att det kan bli problem om styrelsen inte vågar fatta beslut, att den velar och frågar medlemmarna om allt. Men naturligtvis måste styrelsen ibland rådfråga medlemmarna, det är särskilt viktigt om det gäller beslut om större förändringar.

En annan sak som man måste se upp med, anser Göran Olsson, är om det finns personer som ser till sitt egenintresse snarare än till föreningens bästa.

– En person som inom kort tänker sälja kanske inte vill att föreningen drar på sig stora investeringar som kan höja avgiften. Sitter personen i styrelsen kan konflikten mellan det gemensamma intresse och den

”Tydlighet i någon form av gemensamma levnadsregler måste man ha i en bostadsrättsförening.”

Christer Sjöström

egna plånboken bli besvärande. Som styrelsemedlem måste du kunna bortse från hur besluten påverkar din privatekonomi, säger Göran Olsson.

Föreningen på Liljeholmsberget har öppet hus en gång i månaden då medlemmarna kan träffa styrelsen, ställa frågor, och få hjälp med det mesta. Dessutom har varje fastighet en husvärd som hanterar småfrågor och informerar om styrelsebeslut. Liljeholmsbergets styrelse försöker aktivt att träffa sina medlemmar, och med en förening med cirka 500 boende är det en digger uppgift.

– Vi har bra kontakt med medlemmarna, vi rör oss dagligen i husen och kan snabbt åtgärda saker. Detta leder till att vi generellt har få problem. Under de tio år föreningen funnits har vi bara haft ett fåtal hän-



Christer Sjöström har en nära och bra kontakt med de cirka 5

delser där vi varit tvungna att vidta åtgärder, säger Christer Sjöström.

Fastigheternas tekniska drift är utlagd på ett bolag som har en person på plats varje dag från tidig morgon till mitt på dagen. Till dessa personer kan medlemmarna vända sig för att boka gemensamhetslokaler eller få hjälp med en droppande kran. Även städningen är utlagd på entreprenad.



00 medlemmarna i föreningen.

– Det kommer propåer ibland om att vi borde sköta städningen av trapphusen på egen hand, men det skulle aldrig fungera. Folk har helt enkelt för olika uppfattning om vad som är rent och snyggt. Vi var tvungna att byta städbolag fem gånger innan de flesta medlemmar var nöjda, säger Christer Sjöström.

Och visst uppstår det lite gnissel de bo-

ende emellan. Särskilt mellan äldre och yngre som ofta har vitt skilda levnads-mönster. Då är det bra om styrelsen agerar snabbt; problem som inte åtgärdas kan växa sig stora. Det har styrelsen på Liljeholms-berget fått lära sig den hårda vägen.

– Tydlighet i någon form av gemensamma levnadsregler måste man ha i en bostads-rättsförening. Vi brukar tjata om det i vårt

informationsblad, säger Christer Sjöström.

Annars kan man hamna i sådana situa-tioner som när styrelsen satte upp anslag i sopsorteringen om elapparater. Allt som har elsladd måste medlemmarna själva transportera bort. Effekten blev ett soprum fyllt med lampor och maskiner med bort-klippta sladdar. ■

Victoria Wahlberg

Nu är det REA på ROT

Nu går det att få byggnadsarbeten gjorda till extrapris – 30 procent av drag på arbetskostnaden. Men det gäller bara fram till den 30 juni nästa år och erbjudandet omgärdas av en rad begränsningar och regler. Möjligheten öppnar sig genom det så kallade ROT-avdraget.

ROT-avdraget gäller bara för arbetskostnaden och inte för materialinköpen som utförs av F-skattande hantverksföretag.

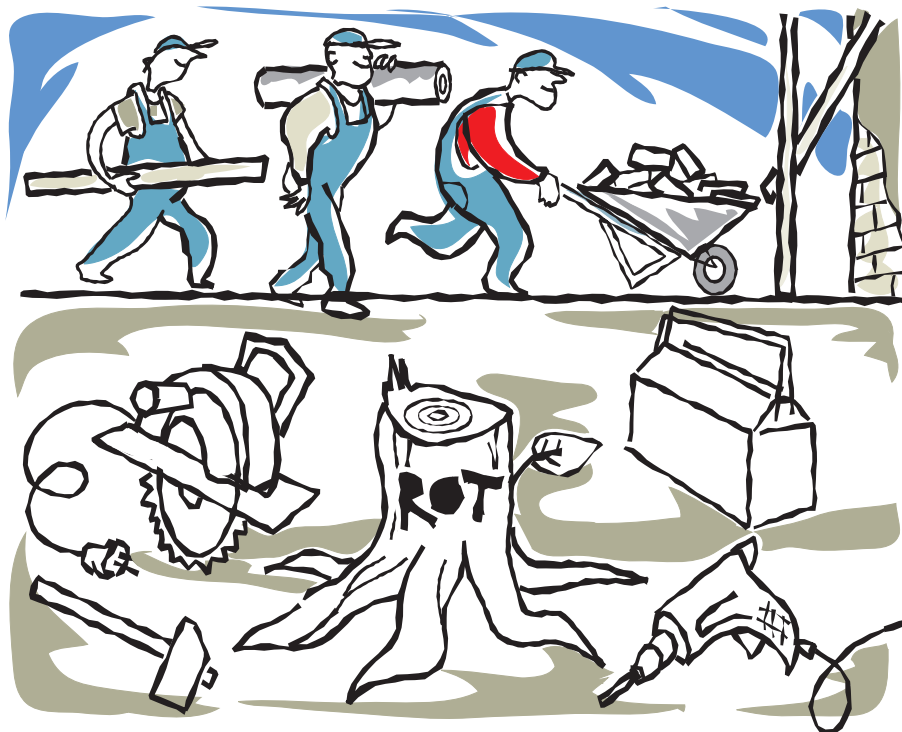
Begränsningen för enskilda bostadsrätts-havare är att avdraget dels inte får vara mindre än 2 000 kronor, dels att det är maximerat till 5 000 kronor. Det innebär att arbetsdelen på fakturan ska uppgå till minst 6 666 kronor, och avdraget kan utnyttjas maximalt när fakturabeloppet för arbete överstiger 16 666 kronor. Avdragen gäller för byggnadsarbeten som görs mellan den 15 april 2004 och den 30 juni 2005.

ROT står för reparation, ombyggnad och tillbyggnad, det vill säga att arbetena kan omfattas av det mesta på befintliga byggnader förutom ren service eller nybyggnadsåtgärder.

AVDRAGET KNUTET TILL ÄGAREN

Normala, så kallade "äkta" bostadsrättsföreningar kan också utnyttja ROT-avdraget för arbeten på föreningens hus. Här är det maximala avdragsbeloppet högre – tre gånger det belopp som bostadsrättsföreningen betalar i fastighetsskatt för föreningens bostäder. I storstäderna är det då fråga om stora pengar.

Villaägare och bostadsrättshavare i småhusföreningar får göra personliga avdrag med maximalt 10 500 kronor, men inget i eventuella föreningar. I så kallade oäkta bostadsrättsföreningar får föreningen göra avdrag som en vanlig bostadsrättsförening, men de boende får inte göra några personliga avdrag alls.



KEKROLD KLANG

ROT-avdraget gör det möjligt att få byggnadsarbeten gjorda till extrapris.

ROT-avdraget är ett skatteavdrag som ska sökas hos skattemyndigheten på en särskild blankett senast den 1 mars 2006. Till ansökan bifogas kopior på fakturorna – där ska det framgå att leverantören betalar F-skatt och hur stor andel av fakturan som avser arbete samt hur stor del som avser material som använts. Avdraget är knutet till ägandet av bostadsrätten; två makar som gemensamt äger bostadsrätten kan alltså enbart söka ett avdrag gemensamt.

KORT TID KVAR

Myndigheterna kräver också att ett intyg bifogas som visar att du är medlem i bostadsrättsföreningen. Avdraget påverkar den skatt som du betalar 2005 eller 2006, och eventuell skatteåterbäring kommer under året därpå.

Regeringens tanke var att ROT-avdraget skulle införas snabbt under 2004 för att påverka arbetslösheten bland byggnadsarbetare. Men eftersom det är en lag som ska stiftas om avdraget har det dragit ut på tiden innan allt är formellt klart för behandling i riksdagen. Den tid som återstår för att utnyttja bidraget är därför – sett i normalt byggperspektiv – mycket kort. Därför har Skatteverket gått ut med information och blanketter redan innan alla formella beslut är fattade. De finns att ladda ner från Skatteverkets webb – www.skatteverket.se.

Intill dess att det är dags att ansöka – kom ihåg att spara fakturorna och se till att det framgår vad som avser material och vad som avser byggnadsarbete. ■

Mats Lindbäck



Arbetarkvarter blev riksintresse

Röda bergen är Stockholms största och mest intakta bostadsområde från 1920-talet. Tack vare kulturminneslagen kan de parkliknande innergårdarna och fasaderna med sina stilrena detaljer bevaras för kommande generationer.



Ingenting tillåts störa den stilrena, rätlinjiga tjugotalsklassicismen i bostadskvarteret Röda bergen i Stockholm.

Röda bergen är namnet på en samling bostadskvarter i ett undanskymt hörn av Stockholms innerstad som lyckats bevara sin ursprungliga karaktär av slumrande småstad, trots närheten till tungt trafikerade stråk som Sankt Eriksgatan och Torsgatan.

Här uppfördes i kvarteren Myrstacken och Humleboet enkla moderna hem till en rimlig kostnad. Arkitekt var HSB:s grundare Sven Wallander.

I dag åtnjuter den unika stadsplanen, de vackra husen och de gröna innergårdarna myndigheternas beskydd. Enligt Riksantikvarieämbetet är stadsdelen ”ett område av sådant kulturhistoriskt värde att riksintresse föreligger”. Stockholms stad har konstaterat att i stort sett samtliga fastigheter är ”särskilt

värdefulla”, bland annat ur kulturhistorisk synpunkt, och har därför valt att skydda dem med hjälp av plan- och bygglagen.

FÖRÄNDRINGAR SKA GODKÄNNAS

Enligt lagen ska minsta förändring granskas och godkännas av Stadsbyggnadskontoret som kan ta hjälp av Stockholms stadsmuseum eller Stockholms skönhetsråd. I en stadsdel där varje takkupa och gavel vårdas ömt är naturligtvis balkonger, paraboler och vindsaltaner bannlysta. Ingenting tillåts störa den stilrena, rätlinjiga tjugotalsklassicismen.

Christian Hermelin från Falugatan satt tidigare i styrelsen för bostadsrättsföreningen Myrstacken. Han berättar att önskemål om balkonger faktiskt har kommit upp på



STEFAN BORGIGUS



föreningens årsstämmor men att husens kulturhistoriska värde förhindrar detta.

– Det vore dessutom onödigt att sätta upp balkonger eftersom vi har så fina gårdar, säger han.

Christian Hermelin kom till Röda bergen 1996. I handen fick han det miljöprogram för stadsdelen som Stadsbyggnadskontoret hade ställt samman några år tidigare.

Det var fantastiskt, berättar Christian Hermelin, att komma till en plats vars historia var så väl dokumenterad.

– Det finns mycket att läsa om våra kvarter och om människorna som har levt här. Många som bor här är också intresserade och kunniga, vilket jag tycker är jätteroligt.

För ett par år sedan lät Christian Her-



Familjen Hermelin på Falugatan skulle vilja återställa kvarterets innergård efter originalritningarna.

melin och hustrun Fredrika bygga om sitt hem. Anledningen var att de fick barn. Två mindre lägenheter slogs ihop varvid ett nytt badrum och en ny dörr i en bärande vägg kom till. Dessutom ljudisolerades golven.

En byggnadsantikvarie från Stadsmuseet granskade ritningarna och lämnade kloka synpunkter.

– Det var mycket intressant, säger Christian Hermelin. Tack vare enkla, generella rum gick det ganska smärtfritt att skapa ett modernt familjeboende i gammal miljö.

FASADER OCH TAK HELIGA

Att ändra saker som syns utifrån är svårare. I familjen Hermelins hus är fasaderna mot gatan och innergården skyddsklassade. Därmed är både fasader och tak i stort sett

heliga och därför är det i princip inte längre tillåtet att inreda vindar till bostäder eftersom takfönster, kupor och altaner skulle förändra taklandskapet.

Ibland finns emellertid goda skäl att acceptera ombyggnader, till och med i ett kulturskyddat hus i Röda bergen. I fjol fick familjen Arwidson från Gävlegatan tillstånd att inreda en outnyttjad del av vinden ovanför sin vindslägenhet för att på så sätt skapa en etagevåning.

I dag är Lena Arwidson mycket nöjd med ombyggnaden. Men samarbetet med de sakkunniga byggnadsantikvarierna från Stadsmuseet var inte helt smärtfritt. Familjen fick till exempel bara sätta in den minsta sortens sotarluckor på vinden, trots att det finns stora fönsterluckor på andra tak i

stadsdelen och fastän taket vetter mot ett hus från sextioalet.

KOMPROMISS LÖSTE PROBLEM

Stadsmuseets antikvarier ville värna gatubilden, gårdsmiljön och taklandskapet.

– Jag minns att vi tyckte att det var lite orättvist, berättar Lena Arwidson. Takluckorna skulle inte ha syns från gatan, och huset från sextioalet intill hade redan förstört gårdsmiljön.

Resultatet blev, som så ofta är fallet i dessa sammanhang, en kompromiss. Familjen Arwidson fick sätta in färre och mindre fönster mot gården än vad de hade önskat. Men de fick å andra sidan sätta in sotarluckor mot gatan.

– Det blev jättebra till slut, säger Lena

Arwidson. Nu i efterhand inser jag att Stadsmuseet faktiskt lyssnade till våra önskemål och löste problemet på bästa sätt. Jag är också tacksam över att de skyddar vårt fina kulturarv.

VARSAMMA FÖRÄNDRINGAR

Just vindsinredningar hör till de vanligaste ombyggnaderna i en stad där lägenheternas kvadratmeterpriser stiger för varje år. En hel del bygglovsärenden hamnar hos Jerker Axén på Stockholms stadsbyggnadskontor. Han granskar varje enskilt ärende i bygganmälskedet med utgångspunkt från plan- och bygglagens krav på bland annat kulturminnesskydd, brandsäkerhet och tillgänglighet.

– Alla förändringar ska utföras varsamt, berättar Jerker Axén. Men det är inte fråga om att säga ja eller nej. Jag måste skapa mig en helhetsbild av projektet och försöka göra rimliga avvägningar mellan olika krav. Min ambition är att hjälpa projektet framåt.

VILL ÅTERSTÄLLA INNERGÅRDEN

Ett projekt Christian Hermelin gärna skulle vilja se komma till stånd är att återställa kvarteret Humleboets innergård enligt samma intentioner som trädgårdsarkitek-



ten Ester Claeson en gång hade. Hennes originalritningar finns bevarade hos Stadsbyggnadskontoret.

– Jag tycker visserligen att hus och gårdar varsamt ska kunna förändras. Men Ester Claesons idé om öppna gemensamma in-

nergårdar, till skillnad från tidigare decenniernas slutna muromgärdade smågårdar, är ett exempel på att det finns viktiga värden som inte bör försvinnas, säger Christian Hermelin. ■

Michael Masoliver

Så skyddas kulturhistoriska byggnader

Det finns flera sätt att skydda värdefulla stadsmiljöer. I Stockholm arbetar man enligt den här modellen:

Riksantikvarieämbetet kan skydda hela "områden av sådant kulturhistoriskt intresse att riksintresse föreligger". Till Stockholms riksintressen räknas bland annat Røda bergen, Gamla stan och kvarteren norr om Katarina kyrka på Södermalm.

Även enskilda fastigheter kan skyddas enligt lagen. I en karta över Stockholms innerstad som Stockholms stadsmuseum låtit sammanställa har samtliga byggnader från tiden före 1960 klassificerats efter sitt kulturhistoriska värde.

Byggnader eller områden som markerats med blå färg har ett kulturhistoriskt värde som motsvarar fordringarna för byggnads-

minnen enligt kulturminneslagen från 1988. Hus som markerats med grön färg är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Hus med gul markering anses ha positiv betydelse för stadsbilden och ett visst kulturhistoriskt värde.

De blå och gröna byggnaderna skyddas av plan- och bygglagen. Men även hus som inte är kulturhistoriskt värdefulla skyddas av en övergripande formulering om att alla förändringar av stadsmiljön ska ske varsamt. Stockholms Stadsmuseums klassificering motsvarar q-märkningen (med stora respektive lilla q) som används i detaljplaner.

Stockholms stadsbyggnadskontor hantear en hel del ärenden som rör balkonger

mot innergårdar och inredningar av vindar. Själva besluten fattas av Stadsbyggnadsnämnden som kan ta hjälp av remissinstanserna Stockholms stadsmuseum och Stockholms skönhetsråd.

Enligt plan- och bygglagen måste ett antal krav uppfyllas för att beslut om ett bygglov ska kunna fattas. Först och främst måste ett antal kriterier uppfyllas, däribland brandsäkerhet och tillgänglighet. Andra kriterier ger större utrymme till bedömningar, som till exempel varsamhetskravet.

I allmänhet accepteras förändringar av slutna gårdsmiljöer som inte har samma allmänintresse som gatumiljöer. Det är skälet till att balkonger uteslutande sätts upp mot innergårdar och att vindar kan inredas ifall takfönster och altaner inte riktas mot gatan.

Krille, kan du fatta varför el- och vattenräkningarna är så höga?



► system är 100-procentigt rättvist, men båda är mycket bättre än dagens schablonberäkningar.

Målet är att de som hushållar med värme eller varmvatten kan med individuell mätning tjäna på det – i dag handlar det om att spara hundralappar varje år. Fast det är inte alls säkert. Även om statistik visar att barnfamiljer kan förbruka tio gånger så mycket varmvatten som sparsamma ensamhushåll blir den individuella mätning-

en inte alltid en god affär. I moderna hus med bra isolering finns sällan särskilt stora pengar att spara på just uppvärmning. Den som bor i äldre hus och vill spara energi bör hellre börja med att tilläggsisolera vinden, justera värmesystemen och vattenflödet till radiatorerna, se över radiatorernas styr- och reglerutrustning samt se till att flödesbegränsa blandarna. Men innan något åtgärdas måste bostadsföreningen kontrollera stadgarna – i en del föreningar kan det krä-

vas ändringar för att individuell mätning ska vara möjlig.

Branschfolk och andra bedömare förväntar sig dock att den individuella mätningen slår igenom förr eller senare – även om introduktionen går sakta och är fylld av berättelser om tekniska problem.

Små kostnadsbesparingar, krånglande teknik och ökad administration har gjort att ruschen efter individuell mätning låter vänta på sig. ■

Förening med eget ansvar

Bostadsrättsföreningen Mockaskeden 4 i Kortedala har använt individuell mätning sedan 1990.

– Det är som att bo i villa, säger styrelsemedlemmen Susanne Skånberg. Vissa kan spara pengar. Andra struntar i det.

Var och en av de 39 medlemmarna i föreningen Mockaskeden 4 betalar för sin egen uppvärmning. På varje radiator, eller element, finns en liten mätare som registrerar den avgivna temperaturen. Hushåll som vill spara pengar kan med ett enkelt handgrepp skruva ned värmen. Systemet för att mäta radiatorernas uppvärmning kallas för fördelningsmätning eller direktmätning.

– Det är det enklaste och mest korrekta sättet att mäta den avgivna värmen, berättar Fredrik Heleander från leverantören Viterra.

De små mätarna lagrar uppgifter om radiatorernas temperatur. Två gånger om året läser personal av uppgifterna med hjälp av radiokommunikation eller, som hos Mockaskeden, med hjälp av en handdator. Informationen förs sedan över till ett datorsystem som tolkar informationen och skapar ett underlag för fakturering.

STOR SKILLNAD MELLAN HUSHÅLL

Leverantören håller reda på hushållens preliminära avgifter, deras faktiska förbrukning och föreningens totala kostnad för uppvärmning. Leverantören skickar avräkningsfakturer till hushållen och en sammanställning till föreningens styrelse för godkännande.

Systemet måste ta hänsyn till flera parametrar för att bli rättvisande, bland annat hur mycket solljus som faller på varje mätare och vilka radiatorer som står i skuggiga respektive soliga rum.

Viterrars mätutrustning används av fastighetsägare runt om i landet. Företagets statistik avslöjar anmärkningsvärda variationer i svenskens inomhusklimat.

– Skillnaderna mellan olika hushåll kan vara mycket stora. Men de blir ännu tydligare om man dessutom mäter förbrukningen av varmvatten, säger Fredrik Heleander.

MODERNARE UTRUSTNING PÅ SIKT

Ett system som Mockaskeden tidigare använde för att mäta förbrukningen av varmvatten visade sig vara missvisande och togs därför ur bruk. På lite sikt kan det bli aktuellt att installera en modernare mätutrustning för just varmvatten – det är här de stora skillnaderna i förbrukning finns. Men först måste stammarna bytas och nya cirkulationspumpar installeras. ■

Michael Masoliver

Effektiv energianvändning

Den som vill veta mer om individuella mätningar kan läsa "Individuell värmemätning i svenska flerbostadshus", en lägesrapport från Energimyndigheten 2003 av Lennart Berndtsson. En elektronisk version av rapporten finns på Energimyndighetens hemsida, www.stem.se under rubriken "Effektiv energianvändning: Effektivisering i bostäder och lokaler".

Mer information finns även att hämta hos mätföretagen Viterra Energy Services, Brunata A/S, Techem MätService AB, Boendekomfort AB, North Node AB.

? Vi har bott i vår lägenhet i 23 år och har trivts toppenbra tills nu. I höstas flyttade en familj med ett barn på fem år in i lägenheten ovanför. Jag vet ju att barn kan höras men detta är bara för mycket. Pojken hoppar (det låter som att han hoppar upp och ner från en stol) i timmar. Det kan hålla på från eftermiddagen till sena kvällen. Vi har pratat med mamman som säger att pojken bara leker. Vad ska vi göra? När det är som värst kan vi inte använda vårt vardagsrum.

! Bor man i ett flerbostadshus är det oundvikligt att man hör ljud från sina grannar, men man ska ändå inte behöva bli störd. Det kan vara svårt att avgöra när ljud blir störande, men normalt sett ska man inte höra barn som leker i lägenheten ovanpå. Be styrelsen låta utföra en ljudmätning för att undersöka hur mycket buller ni är utsatta för och undersöka vad som kan göras åt saken. Ljudisoleringen kan vara otillräcklig.

? Vad menas med en lägenhets förmögenhetsvärde? På vilka grunder sätts detta och vem ansvarar för själva utförandet?

! Med bostadsrättens förmögenhetsvärde avses lägenhetens andel i föreningens totala förmögenhet. Detta beräknas med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång. Till det ska läggas föreningens tillgångar och skulder från balansräkningen i det senaste bokslutet.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att räkna fram bostadsrättens förmögenhetsvärde och ska varje år meddela medlemmarna värdet för respektive lägenhet. Föreningen ska också lämna uppgift om förmögenhetsvärdet (kontrollavgift) till skattemyndigheten.

Andrahandsuthyrning:

Svårare än du tror

En del bostadsrättsföreningar accepterar bekymmerslöst att medlemmar hyr ut sina lägenheter i årtal. Andra nekar äldre sjuklingar att hyra ut sin lägenhet under konvalescenstiden.

I fjol hamnade 124 ärenden om andrahandsuthyrning i Stockholms hyresnämnd.

Hyresnämnden ska ge bostadsrätts-havaren tillstånd att hyra ut sin lägenhet ifall skälen är beaktansvärda och om föreningen inte har, som det heter, befogad anledning att vägra samtycke.

Bostadsrättslagen från den 1 april 2003 är lite mer generös en tidigare.

– Lagen ger uttryck för att en skälighetsbedömning ska göras i varje enskilt fall, säger Håkan Julius, domare och chef för Hyresnämnden i Stockholm. Eftersom

man inte kan överklaga besluten till högre instans kan praxis variera något mellan landets tolv olika nämnder.

I lagen står bland annat att ”det finns skäl att ha en i grunden generös inställning till andrahandsupplåtelse avseende bostadsrätt”. Tanken är att det ska vara enklare att hyra ut en bostadsrätt än en hyresrätt. Men det är förstås upp till varje enskild förening att tolka lagtexten från fall till fall.

NÄMNDEN GRANSKAR ALLA BESLUT

I föreningar där andrahandsuthyrningar är sällsynta kan reglerna tillämpas frikostigt. I fastigheter där många lägenheter redan är uthyrda, och där det finns en risk för att föreningens arbete blir lidande, kan reglerna tillämpas mindre generöst. Det är just denna typ av avvägningar som styr många bostadsrättsföreningars syn på andrahandsuthyrningar.

Bostadsrättshavare som nekas att hyra ut sin lägenhet har möjlighet att vända sig till hyresnämnden. Nämnden granskar varje enskilt ärende med hänsyn till beaktansvärda skäl och beviljar eller avslår sedan bostadsrättshavarens ansökan. Till beak-

tansvärda skäl räknas bland annat: ålder, sjukdom, studier eller tillfälligt arbete på annan ort, bostadsrättshavare som vill upplåta lägenheten för att inleda samboförhållande, förälder som vill upplåta mindre bostadsrättslägenhet till sitt barn samt bostadsrättshavare som vill upplåta sin lägenhet fram till pensioneringen.

MÅNGA VILL TJÄNA PENGAR

Nämndens beslut kan inte överklagas.

– Andrahandsuthyrningen måste fortfarande vara tidsbegränsad, berättar Håkan Julius. Däremot har lagstiftaren tagit bort formuleringen om att bostadsrättshavaren måste flytta tillbaka till sin lägenhet.

– Det gör det möjligt för äldre personer som vistas på vårdhem att hyra ut lägenheten trots att de inte vet ifall de kommer att flytta hem igen eller inte. Det gäller även par som ska prova att bo tillsammans. Då ger hyresnämnderna enligt praxis tillstånd att hyra ut lägenheten under ett år.

I fjol tog Hyresnämnden i Stockholm emot 124 ärenden om andrahandsuthyrning av bostadsrätter och hyresrätter. Ännu fler, 370 ärenden, berörde själva hyran.

Vad blir skatten på uthyrningen?

- Den hyra man får vid andrahandsuthyrning ska tas upp till beskattning.
- Från hyran får man göra ett schablonavdrag på 4 000 kronor per år.
- Man får också dra av den årsavgift man betalar till föreningen.
- Eventuellt överskott ska tas upp som inkomst av kapital. Förenklat kan sägas att 30 procent av överskottet betalas i skatt. Underskott för uthyrningen kan inte utnyttjas skattemässigt.



Allt fler bostadsrättshavare försöker tjäna pengar på andrahandsuthyrning.

Här är reglerna mycket tydliga: hyran för en bostadsrätt ska motsvara hyran för en liknande hyresrätt.

SAMMANSTÄLLNING AV BESLUT

– Många hyresgäster hör av sig till oss och klagar, säger Håkan Julius. De har rätt att få tillbaka alla pengar som har betalats två år tillbaka utöver vad som kan anses vara en skälig hyra.

I den nytvignva boken ”Lägenhetsbyten

och andrahandsuthyrning – Hyresnämndens praxis” (Norstedts Juridik 2004) har juristen Charlotte Andersson ställt samman referat av samtliga beslut från landets tolv hyresnämnder under ett års tid i ärenden om uthyrning av lägenheter i andra hand och lägenhetsbyten. Totalt sammanfattas och kommenteras 270 beslut. Boken vänder sig till bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar, hyresnämnder och hyresvärdar. ■

Mickael Massoliver

Vilken hyra får man ta ut vid andrahandsuthyrning?

Det finns ingen skillnad i hyresnivå mellan första- och andrahandsuthyrning. Man får alltså inte ta ut mer i hyra än den så kallade bruksvärdeshyran. Finns det hyresrätter i föreningen är det naturligtvis en bra grund att jämföra med, om inte får man söka hyran i jämförbara lägenheter i närområdet.

Hyressättningen har alltså ingen koppling till om det är en bostadsrättslägenhet eller en hyresrätt. Den är inte heller kopplad till vilka kostnader uthyraren har för avgifter eller räntekostnader.

Om lägenheten hyrs ut möblerad kan det motivera en marginellt högre hyra, kanske 5–10 procent, beroende på lägenhetens storlek. Men då ska det handla om en fullt möblerad lägenhet – att ställa in en pinnstol räcker inte.

Vill du hyra ut i andrahand?

- Skriv ett brev till styrelsen – eller använd den blankett som kanske används i er förening – och begär samtycke till upplåtelse i andrahand. SBC har också kostnadsfria blanketter på hemsidan www.sbc.se. Hyr du ut utan tillstånd av styrelsen kan det resultera i att du mister bostadsrätten.
- I brevet ska det framgå vilken lägenhet som avses, varför du önskar hyra ut lägenheten under vilken tid och vem som ska hyra lägenheten. Bra är också att berättar var du nås under uthyrningsperioden.
- Är du inte nöjd med styrelsens beslut kan du vända dig till hyresnämnden – adress till rätt hyresnämnd hittar du i telefonkatalogen.
- Upprätta ett skriftligt hyresavtal med andrahandshyresgästen. SBC har en mall för det på webben. Om uthyrningen kommer att löpa längre än två år bör ni avtala om att hyresgästens besittningsskydd ska avtalas bort. Avtalet måste godkännas av hyresnämnden.
- Glöm inte skattekonsekvenserna – se faktaruta. Som regel är det en mycket dålig affär att hyra ut i andrahand.

1 fråga – 5 svar

Tycker du att styrelsen i din bostadsrättsförening sköter sitt jobb?



BERIT LUNDGREN

– Ja, vår styrelse är helt fenomenal. Den består av ett sammansvetsat gäng som har kunskap, koll och erfarenhet. Den tar snabbt reda på hur saker fungerar och fixar det utan problem.



KEROLD KLANG



HANS SÖDERSTRÖM

– Ja, jag upplever nog att de sköter sitt jobb. Men det jobbet har de ofta bestämt själva. En del grejer de gör känns ganska onödiga.

ANNA CARIN OUSBÄCK

– Ja, den föregående styrelsen skötte sig mycket bra. Den införde smidiga rutiner och genomförde konkreta åtgärder. Nu sitter jag själv i styrelsen och är partisk i bedömningen. Vi ska bland annat arbeta med ett stambyte.



HENRIK BERGENTOFT

– Ja, det är inga problem. Jag bor i ett nybyggt hus, och nu har styrelsen tagit över efter byggföretaget. Det har fungerat mycket bra hittills.

ANDERS MARTINSGÅRD

– Nja, styrelsen har harvat i flera år med en fråga om kostnader för olika våningsplan och boendeytor. Men annars är styrelsen bra på att se till så det händer grejer både i huset och på gården.

