

# din Bostadsrätt



För dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC.

Nummer 2 juni 2010 • [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

## STÖRANDE GRANNAR

Hur hanterar man grannar med psykiska problem?

## BO UTOMLANDS

Så bor den nya generationen i Warszawa

## DIN BALKONG AVSLÖJAR DIG

Vilken balkongtyp är du?



# VALET SOM AVGÖR DITT BOENDE

SNABBGUIDE INFÖR RIKSDAGSVALET

# Home cheap home.



Vi har allt för en modernare bostadsrättsförening; TV med fantastiskt utbud, supersnabbt Bredband via TV- eller datauttaget och Telefoni. Allt till riktigt bra priser förstås. Vill du ha mer information om våra tjänster (kanske för att visa styrelsen) kan du ringa till vår Kundservice för fastighetsägare på 0200-22 55 10, eller läsa mer på [tele2.se/home](http://tele2.se/home). Där finns också erbjudanden och information för dig som redan bor i ett Tele2-hus. Välkommen!

**TELE2**  
Born to be cheap

# ”VI KAN, VI VILL OCH VI VÅGAR”

**SÅ HÄR RESONERAR** en del personer: ”någon måste sitta i bostadsrättsföreningens styrelse. Någon måste vara beredd att göra arbetet. Ofta innebär det många timmar som inte går att jämföra med en vanlig löneinkomst. Sammantaget är det alltså en stor uppoffring.”

Jag har ett alternativt synsätt: var glad om du får möjlighet att sitta i styrelsen. Gör det för din egen och dina grannars skull. Se engagemanget som en merit, att du är delaktig i ett styrelsearbete, även om det handlar om något så ”simpelt” som en bostadsrättsförening.

**VI PÅ SBC** var nyfikna på om det stämmer att medlemmar inte vill engagera sig i styrelsearbetet. Så vi gjorde en undersökning i samarbete med Demoskop och resultatet säger emot alla fördomar vi kan tänkas ha. Det visade sig att nästan hälften av dem som i dag inte sitter i styrelsen och är under 45 år kan tänka sig att bli invalda. Och så frågade vi varför personen vill sitta i styrelsen och fick svaret att man vill vara med för att påverka och ha inflytande på beslut. Någon sa att ”jag vill få inflytande och att man hjälps åt”, en annan ville vara delaktig i besluten och en tredje ville bidra med sin kunskap och påverka den ekonomiska utvecklingen.

Mitt råd till dig som vill arbeta mer för föreningen, ung som gammal: kontakta valberedningen när det drar ihop sig till årsstämman och berätta att du kan tänka dig att bli nominerad. När du sedan blir invald och har varit delaktig i arbetet, gått SBCs bostadsrättsskurser, så får du en väldigt bra merit att

sätta upp på ditt CV. Du visar ambition och engagemang, även inom ett område där den ekonomiska vinningen inte alltid är så stor.

**JAG VÅGAR HÄVDA** att arbetet i bostadsrättsföreningarna sammantaget är en av Sveriges största folkrörelser. Vi räknar med att mer än 100 000 personer i nuläget sitter i föreningarnas styrelser, och att rekrytera nya ledamöter när de andra slutar ska inte vara ett problem med tanke på hur många som vill ta plats.

Om tre månader är det val i Sverige. Då vi ska ta ställning till vilka idéer som ska styra landet under kommande fyra år. Från sidan tio och framåt har vi en valspecial där partierna får berätta hur de ser på bostaden och dess skattepålagor.

Har du funderat på hur olika vi använder våra balkonger? I tidningen hittar du en lite skämtsam och lite allvarlig kartläggning vilka balkongtyper vi är.

*Var glad om du får möjlighet att sitta i styrelsen. Gör det för din egen och för dina grannars skull.*



## DÄRFÖR FÅR DU TIDNINGEN DIN BOSTADSRÄTT I BREVLÅDAN!



Välkommen till Din Bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en SBC-förening eller bosparar i SBC.

Din Bostadsrätt bevakar och rapporterar om bostadsrättsnyheter med fokus på bostadsrättsfrågor – frågor som rör ditt boende. Här kan du också läsa om tjänster och erbjudanden från SBC. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 235 000 exemplar.

Ansvarelig utgivare **Göran Olsson** Redaktionsråd **Mats Lindbäck, Peder Halling, Kenny Fredman** och **Elisabeth Kalderén** Redaktör **Rikard Samuelsson** Grafisk form **Per Samuelsson** Produktion **OTW Publishing** Omslagsbild **Carl-Johan Öström** Annonsförsäljning och information **Funktioner på Gotland, Mats Lindén** Tel 0708-99 17 60 mats@funktioner.se Repro **Done** Tryck **Roto Smeets** Adress **SBC, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm** Telefon **08-50115000**

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på red@sbc.se.

SBC Ekonomisk Förening är intresseorganisation för bostadsrättsföreningar och bosparare. Vi utvecklar bostadsrätter genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. SBC har drygt 6 000 medlemsföreningar och cirka 20 000 bosparare.



## HAR DU ETT BOSTADSRÄTTSTILLÄGG TILL DIN HEMFÖRSÄKRING?



**Sofia Zetterman, 32, Täby:**

– Jag är ganska säker på att jag har ett bostadsrätts-

tillägg. Dessvärre har jag ingen vidare koll på vad det innebär. Försäkringar är ett tråkigt kapitel, jag bara betalar och hoppas på det bästa.



**Patrik Jihde, 26, Solna:**

– Egentligen inte till 100 procent, men jag vet i alla fall att det handlar

om att om någon skada, säg vattenskada, skulle drabba min lägenhet och sedan påverka resten av föreningen på något vis. Om jag behöver ett starkare skydd får jag det genom tilläggsförsäkringen.



**David Sutra, 33, Hägersten:**

– Ja, jag har ett tillägg för att mitt försäkringsbolag (Trygg Hansa)

sagt att man måste ha det om man har bostadsrätt. Vad det betyder egentligen vet jag inte.

**LÄS MER OM HEMFÖRSÄKRINGAR PÅ [WWW.SBC.SE/FORSKRINGAR](http://WWW.SBC.SE/FORSKRINGAR)**



# SKILSMÄSSOR BAKOM FÖRSÄLJNINGSTOPPAR



**Försäljningen av bostadsrätter toppar i september och oktober månad.**

– Detsamma gäller skilsmässostatistiken. Det finns ett klart samband, säger Claudia Wörmann, analysansvarig på Mäklarsamfundet.

**ÅR EFTER ÅR** är utbudet av bostadsrätter störst vid vissa tidsperioder. Det handlar främst om september och oktober, tätt följt av mars, april och maj.

När Mäklarsamfundet började göra jämförelser visade sig sambandet vara starkt mellan skilsmässostatistik och antal försäljningar av bostadsrätter.

– Det vanliga efter en separation är att åtminstone ena parten köper en bostadsrätt, säger Claudia Wörmann.

Sambandet beror också på att tidsfaktorn är viktig för nyskilda.

– I de flesta fall är man mån om att hitta en bostad snabbare än andra spe-

kulanter. Dessutom har nyseparerade en annan ekonomisk förutsättning än förstagångsköpare, eftersom man troligen kommer från en större och därmed dyrare bostad, säger Claudia Wörmann.

MATS LUNDSTRÖM



Claudia Wörmann



*I de flesta fall är man mån om att hitta en bostad snabbare än andra spekulanter.*

CLAUDIA WÖRMANN

## BYTESRUM SUCCÉ I MALMÖ

Ett tomt torkrum och ett intresse för gamla saker. Det räckte för att skapa ett bytesrum för prylar i bostadsrättsföreningen Haren 12 i Malmö.

**NU HAR ÅTERBRUKET**, som rummet kallas, varit i gång i fyra år. Reglerna är enkla: fungerande saker som de boende tröttnat på och som kan vara till nytta för andra ställs ner i rummet. Alla boende kan ta med sig saker hem som har ställts in i bytesrummet.

Rummet vid Davidshallstorg i Malmö står alltid öppet för de boende i huset. Trots det har det inte blivit något soprum.

– Jag måste erkänna att jag var lite reserverad från början, men det har varit väldigt lite problem. Det krävs att man underhåller det; det får inte vara något alternativ till att inte orka köra till en återvinningsstation, säger ordförande Magnus Christensson.

Idén med Återbruket kom från en av de boende i fastigheten, Mimmi Widner, som ansvarade för att allt fungerade ända fram till att hon bytte bostad i våras. Nu har styrelsen tagit över ansvaret.

I rummet finns allt från tidningar och kläder till möbler och elektriska prylar. Ungefär en gång om året rensas Återbruket:

– I och med att vi har container en gång i kvartalet så blir Återbruket inget "soprum" utan det finns tillfäll-



len för de boende att slänga skräpet i containern löpande under året, säger Magnus Christensson.

När rummet startade 2006 var aktiviteten inte särskilt hög. För att få lite fart på det fyndade Mimmi Widner ibland billiga, roliga saker på loppis som hon ställde ner i rummet.

– Aktiviteten går upp och ner. Bäst är att vara där i samband med vår- och julstädningen. Då kan man hitta jättebra grejer, säger hon.

MATS LUNDSTRÖM

### TIPS FÖR BYTESRUM

- ✓ Sakerna ska vara hela och funktionsdugliga.
- ✓ Kom överens om vad ni ska göra med saker som blir stående.
- ✓ Passa på och rensa när föreningen tar dit en container för grovsopor.
- ✓ Var flexibla och anpassa reglerna efter hand.
- ✓ Marknadsför rummet för dem som bor i föreningen.

## FÖRVÄRVSGARANTIN ETT FIASKO

Endast en (1) förstagångsköpare av bostadsrätt har fått hjälp med lån via den förvärvsgaranti som regeringen införde 2008 för att underlätta för "osäkra" bostadsköpare att få lån. Förvärvsgarantin innebär att staten garanterar en förstagångsköparens räntebetalningar.

– Vi tror att finanskrisen är orsaken till

att intresset är så litet, säger Susann Bard på Statens Bostadskreditnämnd (BKN). Många bostadsköpare kan få problem med bostadslån när bankerna bedömer betalningsförmågan. Det behöver inte bero på betalningsanmärkningar utan på att man är okänd hos banken eller om man inte är fast anställd.

Det finns emellertid stora grupper som

skulle kunna ha nytta av garantin. En grupp är de 10–15 procent boende som vill köpa vid ombildningar, men inte har möjlighet för att man inte får lån.

– Personerna har ju ändå under många år kunnat betala hyran. Där borde det gå att använda sig av förvärvsgarantin, säger Susanne Bard.

MATS LUNDSTRÖM

Visa mig din balkong och jag ska säga dig vem du är! Hur du använder din balkong kan faktiskt avslöja vilken slags människa du är. Många lever nog i villfarelsen att en balkong i huvudsak är till för att få lite luft och sol. Men ack vad man bedrar sig. Pamela Collin har på sin spaning efter användningsområdet funnit sex typer som nog de flesta känner igen. Och kanske du rentav hittar dig själv.

TEXT: PAMELA COLLIN ILLUSTRATION: PATRIK AGEMALM

# BALKONGEN AVSLÖJAR DIG

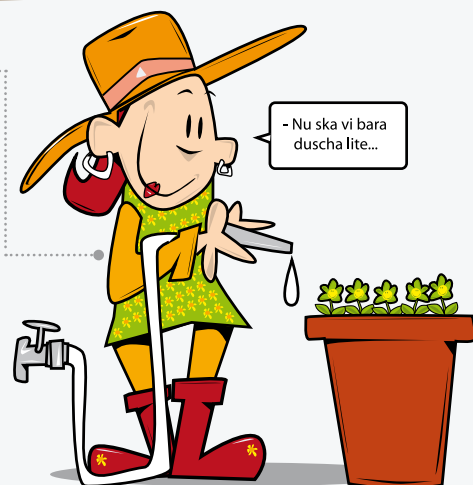


## SKAFFERI/SKROTSAMLAREN

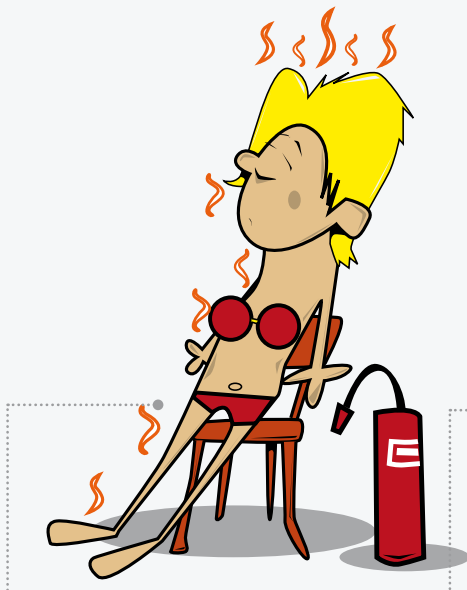
**1** Här trängs ett par längdskidor från en svunnen tid, en trasig pulka och några gardinstänger (som brukar blåsa omkull) med en hopfälld turistsäng, en hög med tegelstenar, en rostig gammal grill och backar med tomglas. I "tak" hänger en 10-växlad cykel och mot väggen lutar en ranglig stege. På den lilla yta som finns kvar står ett kylskåp från 1950-talet, inköpt på loppis, och som lär fungera som barskåp. Den boende själv syns sällan till...

## ODLAREN

**2** Tror att balkongen är en kolonlott; tomatodling i olika krukor är ett måste, spaljéer liksom inhägnar hela balkongen, och ser man en skymt av denna granne så är det på alla fyra då det ska rensas ogräs i "landet". När konstgräset vattnas från den designade vattenkannen i pråligt mönster (som byts varje år) får även grannarna sin beskärda del av vattnet. Grannen under lever med konstant takdropp. Det positiva är kryddbänken som avger olika behagliga dofter som på så sätt lindrar en del av obehaget från rökaren.







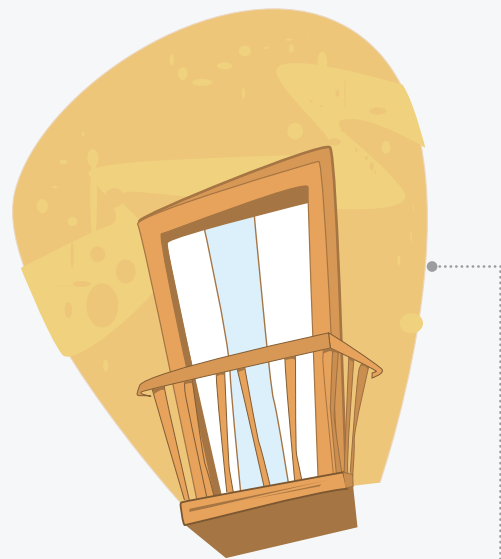
### SOLDYRKAREN

**3** Jag säger bara en sak: Blue Hawaii. Musiken från högtalaren skvallrar om att soldyrkaren tillbringar all sin lediga tid här ute och allra helst i hängmattan, som spänts upp mellan stupröret och balkongräcket. Där lapar han/hon sol, företrädesvis i minimal klädsel och ofta med en parasolldrink i handen. Solglasögonen är av spegelglassort som gör det svårt att känna igen vederbörande. Det finns ett aber: den ofantliga mängden insmord sololja som sprider en genomträngande odo...



### SPANAREN

**5** Den här typen får omgivningen att ständigt känna sig iakttagen där han/hon står med sin kikare, ibland bakom gardinen (där alla grannar vet att han/hon står). Men oftare ute på balkongen där han/hon "gömmar" sig, skenbart försjunken i en tidning. Inget undgår spanarens falkblick som har ett favoritobjekt (se soldyrkaren).



### KLIPPAREN

**6** Minns ni han/hon som var den i föreningen som drev balkongfrågan? Som på stämman och möten talade mycket övertygande om balkongens alla förtjänster och användningsområden. Nu känns typen igen som den som aldrig använder den. Inte ens en enda liten vädringspinne har monterats. Men han/hon är inte sen med att var gång du stöter på honom/henne, påpeka hur mycket lägenheten ökat i värde tack vare tillkomsten av balkong. "Man har ju fått igen investeringen med råge", brukar han/hon säga med ett litet snett flin.



### RÖKAREN

**4** Det är typen som alltid måste ta ett bloss precis när du satt dig för att äta din smarriga frukost. Balkongen är i själva verket en enda stor rökruta där blomkrukor får tjäna som askfat, vilka alltid givetvis är överfyllda. En gång var du tvungen att tillkalla brandkåren för då hade röktypen inte fimpat ordentligt i en av sina plastblomkrukor innan han gick hemifrån. Då kunde man verkligen tala om rökmoln. När du gått och lagt dig på kvällen för att sova din skönhetsömn, som du så väl behöver, sipprar plötsligt röken från grannens kvällscigarr in i sovrummet. Ja, det är typen som inte vill förpesta och förstöra sin egen lägenhet, men som inte förstår hur grannarna mår.

### SÅ FÅR DU ANVÄNDA DIN BALKONG

– Hur folk använder sina balkonger är ett evigt diskussionsämne, och vi får en hel del frågor kring vad som är tillåtet och inte, säger Elisabeth Kalderén, styrelserådgivare på SBC och fortsätter:

– Det råd vi i allmänhet ger, är att kontrollera vad som gäller för just din förening i just ditt hus. Det bör framgå av stadgar och/eller trivselregler hur föreningen ser på att man till exempel grillar, röker, piskar mattor eller dylikt på balkongen. Sunt förnuft och gott omdöme är honnörsord, men fråga styrelsen vad som gäller i just din förening, uppmanar Elisabeth Kalderén.

# Solsken!



Solens strålar värmer skönt, men kan också vara irriterande, speciellt inomhus. Härintill finner du några bra tips på hur du kan avskärma ljuset i ditt hem.

## SOM PÅ RÄLS

För lägenheter med stora fönster och glaspartier, eller där man har behov av en rumsavdelare, är skärmgardinen perfekt. Med upp till fem spår i skärmgardinsskenan kan man kombinera vävar i olika färger, material, ljusgenomsläpplighet och leka fram vackra kontraster.

Surfa in på [www.persiennkompagniet.se](http://www.persiennkompagniet.se) för mer inspiration. Rekommenderade cirkapriser: trespårsskena 300 kronor per meter, vagn 250 kronor styck, gardin 65 x 240 centimeter från 670 kronor styck.

## JAPANSK TOUCH

Washi är namnet på ett pappersmaterial som tillverkats i Japan under hundratals år. Materialet har bland annat nyttjats för att skapa skydd mot solen i en shoji – en dörr, rumsavdelare eller fönster. Haglunds har gjort en washiinspirerad fönsterinredning som precis som den traditionella washin är tillverkad i naturmaterial. Originalkollektionen levereras i naturfärger, men finns även i klarare färger.

Läs mer på [www.haglunds.com](http://www.haglunds.com). Rekommenderat cirkapris för en Washi-gardin i utförandet enligt bilden med måtten 100 x 120 centimeter är 3 549 kronor.



## Kanonpriser på tvättutrustning

SBC har valt PODAB som sin enda samarbetspartner för professionell tvättutrustning. Därför får alla SBCs medlemmar riktigt bra priser. PODAB har det bredaste sortimentet på marknaden samt kompetensen att ta fram den bästa lösningen för just ditt behov. Det lovar vi!

För mer information besök vår kampanjsida, [www.podab.se/SBC10](http://www.podab.se/SBC10). Kom ihåg att du måste vara SBC-medlem för att ta del av våra fina erbjudanden.

För mer information kontakta PODAB på 031-752 01 00



AB PODAB, Ekonomivägen 9, 436 33 Askim  
Tel 031-752 01 00, Fax 031-752 01 50 E-post: [sales@podab.se](mailto:sales@podab.se), [www.podab.se](http://www.podab.se)



## SKAPA DIN EGEN PERSIENN

Persienner kan vara så mycket mer än bara solskydd – de kan bli en inredningsdetalj som förändrar rummet. Hos Moogio kan du designa din egen persienn genom att skapa en unik färgkombination på lamellerna. Här finns lameller i hundratals färger att välja mellan, med flera olika bredder: 16, 25, 35 eller 50 millimeter.

På [www.moogio.se](http://www.moogio.se) finns en lista över återförsäljare. Här kan du också boka hembesök. En persienn med måtten 100 x 120 centimeter i 25 millimeter lamellbredd kostar 3 305 kronor.



## LEKFULLT

Vem har sagt att rullgardiner ska vara enfärgade? Med hjälp av svenska designers som Karin Mannerstål, Elisabeth Dunker och Owe Gustafson fullkomligen sprudlar rullgardinstillverkaren Mairo av kreativitet från sitt lilla tryckeri i Blekinge. Strössel av Elisabeth Dunker är ett utmärkt exempel på hur Mairo kombinerar färg och form på ett lekfullt och livsbejakande sätt.

Strössel går att köpa direkt på [www.frapp.se](http://www.frapp.se). 100 x 170 centimeter gardin kostar 389 kronor. Fästen för upphängning och kulkedja ingår.

# HYR UT DIN BOSTAD TRYGGT OCH ENKELT!

Registrera dig på [www.bostaddirekt.com](http://www.bostaddirekt.com)  
eller kontakta oss på Telefon: 08 - 616 00 27

 **BOSTAD DIREKT**  
*Specialisten på andrahandsuthyrning*

Sveriges största hyresmarknad sedan 1994



# DITT VIKTIGASTE VAL –

I september är det dags för riksdagsval, och säl-lan har bostadspolitiken varit intressantare än nu. Men frågorna är många och svaren likaså. Din Bostadsrätt har sammanställt en översikt för att lotsa dig rätt i valet.

**1** Ska fler få möjlighet att bo i bostadsrätt?

**2** Tycker ditt parti att man ska underlätta ombildningar genom att återgå till tidigare regler om att det räcker med hälften av de boende för att ombilda till bostadsrätt?

**3** På många högskoleorter är det billigare för studenter att köpa sin bostad än att hyra. Hur vill ditt parti ge fler unga möjlighet att äga sin bostad?

**4** Är dagens boendeskatte rimliga?

**5** Ska det vara olika kostnader för att bo i bostadsrätt eller hyresrätt?



**EWA THALÉN FINNÉ**  
(M) LEDAMOT  
I CIVILUTSKOTTET



BOR I VILLA.



**1** Moderaternas målsättning är att varje enskild individ ska få avgöra vilken boendeform man vill ha. Det är inte politiker som ska bestämma detta.

**2** Det ska vara upp till varje enskild boende att avgöra om man vill genomföra en ombildning eller inte. I dagsläget har vi inget förslag om sänkt nivå av majoritetsreglerna vid ombildning.

**3** Genom införandet av förvärvsgarantier har möjligheterna för unga att kunna äga sin bostad ökat. Den satsningen har särskilt gjorts för att underlätta även för dem med lägre eller oregelbundna inkomster att kunna köpa sin första bostad.

**4** Naturligtvis kan skatter justeras och förbättras ytterligare, men i dagsläget anser vi att dagens boendeskatte är rimliga.

**5** Det är svårt att göra direkta jämförelser mellan olika boendeformer. Att det kostar olika att bo i olika boendeformer är i grunden inte konstigt.



**LARS TYSKLIND**  
(FP), LEDAMOT  
I CIVILUTSKOTTET



BOR I HYRESRÄTT.



**1** Folkpartiets utgångspunkt är att människors val avgör i vilken omfattning de olika upplätelseformerna finns.

**2** Folkpartiet anser att dagens regler med två tredjedels majoritet vid ombildningar ger en stabil grund för en väl fungerande bostadsrättsförening. Vi anser inte att detta bör förändras.

**3** Folkpartiet har infört statliga förvärvsgarantier för förstagångsköparens räntebetalningar som stöd till hushåll som har svårt att få bostadslån. Det systemet bör kunna utvecklas ytterligare.

**4** Generellt ja. När den statliga fastighetsskatten togs bort och ersattes med en låg kommunal fastighetsavgift med ett tak, fick vi minskat skatteuttag på bostäder.

**5** I grunden är det inte en politisk fråga, utan detta avgörs av marknadsvärden, ränteläge, hyresförhandlingar och egenin-sats. Även här är det dock viktigt med långsiktiga och stabila regelverk.



**YVONNE ANDERSSON**  
(KD), LEDAMOT  
I CIVILUTSKOTTET



BOR I VILLA.



**1** Ja. Det gör vi genom att föreslå ett särskilt bosparande för ungdomar som stimulerar för ungas inträde på bostadsmarknaden. Vi vill också införa mer hyrköp som underlättar för hushållet att spara ihop till det nödvändiga kapitalet.

**2** Nej, de nuvarande reglerna är bra. Det är viktigt att samarbetet fungerar om en bostadsrätt ska bildas.

**3** Förutom bosparande för unga föreslår Kristdemokraterna skattelättnader för den som vill hyra ut en del av sin lägenhet eller sitt hus. På så sätt skapas nya bostadstillfällen.

**4** Kristdemokraterna har varit drivande i att ta bort fastighetsskatten. Den är nu borta och i stället har vi en låg, fast kommunal avgift. Det är bra.

**5** Boendekostnader är inget som politiker ska reglera. Det måste vara en skillnad att ha riskerat och investerat ett kapital och köpt en bostadsrätt – jämfört med att hyra en lägenhet regelverk.

# FORMA DITT EGET BOENDE



**LENNART PETERSSON**

(C), LEDAMOT  
I CIVILUTSKOTTET



BOR I VILLA.



1 Det finns i dag goda möjligheter att köpa en bostadsrätt om man ser det ur både laglighets- och ekonomisk synpunkt. Vilken upplåtelseform de boende väljer ska vi politiker inte ha synpunkter på.

2 De människor som väljer att bo i en hyresrätt ska känna en trygghet i att få fortsätta bo så. Det är därför rimligt att kräva en rejäl majoritet för att ombilda till bostadsrätter.

3 Det viktigaste är att öka byggnationen så att ungdomarna kan flytta till en egen bostad. I andra hand ska det finnas möjlighet att köpa en egen bostad.

4 Vi vill ha en heltäckande, parlamentarisk utredning om boendeskatter. Ett viktigt mål är att skapa likvärdiga skattevillkor mellan upplåtelseformerna. Vi vill sänka reavinstskatten till 15 procent.

5 Att placera pengar i och äga sin bostad är både en risk och en möjlighet som inte finns för en hyresgäst, som å andra sidan har fullservice med drift och underhåll.



**JAN LINDHOLM**

(MP), LEDAMOT  
I CIVILUTSKOTTET



BOR I TVÄRFAMILJFASTIGHET.



1 I Miljöpartiets Sverige väljer var och en själv hur man vill bo. Det finns inga Gröna motiv att begränsa ett fritt val av boendeform.

2 Nej, vi vill i stället öka skyddet för dem med hyresrätter, som önskar fortsätta bo i hyresrätt. Det är bättre att de som önskar bo i bostadsrätter köper nyproducerade lägenheter så att den upplåtelseformen ökar.

3 Vi anser inte att politiken ska särbehandla någon upplåtelseform.

4 I dag är boendeskatterna starkt snedvridande och vi har för avsikt att under nästa mandatperiod rätta till de orättvisorna.

5 Den orättvisa beskattningen ska avskaffas, men i övrigt är boendekostnaden för bostadsrätter en ren marknadsfråga.



**EGON FRID**

(V) LEDAMOT  
I CIVILUTSKOTTET



BOR I VILLA & HYRESRÄTT.



1 Vi vill de kommande åren prioritera hyresrätten före äganderätt och bostadsrätt. För att få blandade upplåtelseformer bör det byggas fler bostadsrätter där det finns mycket hyresrätter, och fler hyresrätter där det finns mycket äganderätter.

2 Nej. Vi vill i princip ha stopp för ombildningar och vill öka till att 75 procent av de boende ska vara för att ombilda till bostadsrätt.

3 Genom sänkta boendekostnader. Hela bostadsmarknaden måste få en bostadssocial prägel och marknadstänkandet måste upphöra.

4 Nej. Vänsterpartiet vill ha och arbetar för en total neutralitet mellan upplåtelseformerna och ett första steg är att ta bort fastighetsskatten för flerbostadshus.

5 I princip nej. Men om kostnaderna gör att det kan bli dyrare att köpa en lägenhet, då man måste låna till köpet. För Vänsterpartiet är det viktigaste att boendekostnaderna sänks och att hyrorna blir lägre.



**JOHAN LÖFSTRAND**

(S), LEDAMOT  
I CIVILUTSKOTTET



BOR I VILLA.



1 Det tycker jag definitivt. Bostadsrätt är en bra upplåtelseform som är en bra blandning mellan god service till de boende och ägande av fastighetsförvaltningen.

2 Nej. Däremot är det väldigt viktigt att jobba för en blandad bebyggelse. Då finns det säkerligen områden där det kan finnas skäl att ombilda på samma sätt som det finns områden där det kanske är viktigt att bygga hyresrätter.

3 Jag tror att man måste hitta sätt som får ungdomar att tidigt komma in på bostadsmarknaden genom att stimulera till ett bosparande.

4 Det råder en obalans mellan beskattningarna inom de olika upplåtelseformerna. Framför allt slår fastighetsbeskattningen olika mot flerbostadshus och egna hem. Även rotavdragen som finns i dag slår oerhört snett och går mestadels till en upplåtelseform.

5 De ska kosta ungefär lika mycket. Sedan kommer det alltid att vara så att hyresrätter har ett lite större servicepaket, medan man i bostadsrätten tar en viss risk.







SBCs VD GER POLITIKERNA

# SVAR PÅ TAL

**SBCs vd Göran Olsson ser alltjämt en skepsis mot att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.**

– Det är beklagligt att man inte vågar tro på människors förmåga att själva bestämma över sitt boende, säger han.

**DET GÅR I** rätt riktning. Bostadsrätten som boendeform har fått mer gehör hos politikerna. De flesta partirepresentanter är nöjda med att fastighets-skatten är borta. Dessutom anser de flesta att de boende själva ska få välja boendeform utan att politikerna lägger sig i. Ändå verkar det fortfarande på sina håll vara "osolidariskt" att äga sin bostad, enligt Göran Olsson, vd på bostadsrättsorganisationen SBC.

Han menar att det först och främst går trögt på två politiska fronter:

Bostadsrättsinnehavare straffas fortfarande med reavinstskatter och uppskovsräntor vid försäljning. Dessutom stoppar regler människors möjlighet att välja boendeform.

– Det är upprörande att det från vissa politiska håll fortfarande anses vara fult att ombilda sin hyresrätt till en bostadsrätt. Att man vill försvåra

det genom att skärpa majoriteten vid en ombildning är för mig obegripligt, säger Göran Olsson.

**I DAG KRÄVS** det alltid vid en omröstning på föreningsstämman minst 2/3 majoritet av de boende som vill köpa sitt hus. Men SBC vill ändra på den regeln.

*Om fler får äga sin bostad flyttar människor in i en fungerande marknad och kan köpa och sälja sin bostad och anpassa sitt boende efter behov.*

– Självklart ska ombildningar skötas så att ingen kommer i kläm, och jag har inget emot hyresrätten, men vi måste våga tro på människors förmåga att själva bestämma över sitt boende. Därför måste ombildningarna för- enklas och vårt förslag är att man går tillbaka till att det räcker med 50 pro- cents majoritet vid en omröstning.

Politikerna tycker att skatterna är rimliga och det finns inga planer på att förändra dem. Det är enligt SBC fel att boendet ska styras av skattereg- ler. Bostadsrättsägare som sålt eller säl- jer med stor vinst beskattas hårdare. Det både snedvrider bostadsmarkna- den och hindrar människor att göra bostadskarriär, menar Göran Olsson.

– Fastighetsskatten har blivit för- enkla och den ligger enligt SBC på en rimlig nivå. Men vi anser att reavinst- skatten och uppskovsräntan måste avskaffas. Vill man flytta till en annan likvärdig bostad behöver man försälj- ningssumman för att klara av bytet.

**GÖRAN OLSSON TYCKER** att politikerna bör införa ett system där den beskatt- ningsbara reavinstskatten trappas ner ju längre tid man bor i bostaden.

– Efter fem års inne- hav bör ingen skatt tas ut. Då blir vi av med de värsta avarterna av spekulati- va innehav och ger folk möjlighet att gå vidare i sina bostadskarriärer, säger han.

**EN HET FRÅGA FÖR** politikerna är hur ungdomar ska kunna köpa sin bostad. Vissa föreslår olika stöd för första-

# BOSTADSPOLITIKEN

FOTO: MAGNUS GLANS



## SNABBGUIDE: DET HÄR VILL SBC

- ✓ Underlätta för hyresgäster att ta kontrollen över sitt boende och sina boendekostnader genom att förändra ombildningsreglerna.
- ✓ Ta bort reavinstskatterna och uppskovsräntorna så att människor kan investera i nya bostäder och göra bostadskarriär.
- ✓ Stoppa tveksamma metoder och påhopp på hyresgäster som vill ombilda sina hyresrätter till bostadsrätt.
- ✓ Förstärk konsumentskyddet så bostadsägare inte riskerar förlora sina pengar vid nyproduktion.
- ✓ Låt hyresgästerna i miljonprogrammet ta över sina hus och ansvaret för renoveringen av dem.

gångsköparen, bland annat statliga förvärvsgarantier eller bosparande. Andra föreslår fler billiga hyresrätter.

– En del förespråkar i dag att det ska byggas billiga hyresrätter för unga, men hyresrätten kan aldrig bli billig genom subventioner – det skapar bara snedvridningar av marknaden.

**Vad bör politikerna göra för att släppa in fler människor på bostadsmarknaden?**

– Låta fler få äga sin bostad; då flyt-

tar människor in i en fungerande marknad och kan köpa och sälja sin bostad och anpassa sitt boende efter behov. Förutom att du äger och förfogar över din egen lägenhet, ansvarar ni gemensamt för förvaltningen av huset och slipper buga för en hyresvärd.

**GÖRAN OLSSON MENAR** att om man satsar på att köpa sin lägenhet eller väljer att hyra sin bostad är det rim-

ligt att det finns skillnader på kostnader.

– Har du en hyresrätt äger du inte din bostad och satsar inget kapital för att kanske lägga pengarna på något annat. Som bostadsrättsinnehavare har du ett eget ansvar och tar en egen risk. I hyresrätten måste värden ha betalt för service och risktagandet att äga en hyresfastighet. Det är klart att det kostar pengar.

HÅKAN ÅRBLÖM

I snart åtta år har han hållit hela föreningen i skräck. Han har psykiska problem och missbrukar. Dessutom är han stor och stark...

# HJÄLP – MIN GRANNE ÄR TOKIG!

**DET FINNS PERIODER** när Håkan mår ganska bra. Då har han visserligen ett ganska udda beteende, men inte värre än att grannarna i föreningens övriga drygt 50 lägenheter kan leva med det.

Men så finns de andra perioderna. De när han skriker på nätterna, bankar i väggarna och uppträder hotfullt.

– För att vara helt ärlig så törs vi inte göra någonting. Man drar sig till och med för att larma polisen eller socialförvaltningen. Han försöker alltid ta reda på vem som har ringt och man är rädd att han ska få veta, säger Stefan, som är ledamot i föreningens styrelse.

**MYCKET AV DET** Håkan gör är ganska typiska för schizofrena och personer med psykiska funktionsnedsättningar. Men det som gör just fallet med Håkan extra prekärt är att han både är ovanligt stor och stark.

– För några år sedan kom ett antal poliser för att tvångsomhänderta

honom. Trots att det var så många poliser bröt han armen av en och benet av en annan. Vi har också fått höra från en polis att Håkan är välkänd av polisen och att vi ska ta det försiktigt med honom. Klart man blir rädd, säger Stefan.

Håkan bor dessutom bredvid tvättstugan, så många måste passera hans bostad.

– Men många i huset tittar en extra gång runt hörnet vid tvättstugan för att se om Håkan är där. När han mår dåligt är det många som undviker att ens gå ut, för de är så rädda att möta honom.

**TROTS ATT HÅKAN** är välkänd av polis, socialförvaltning och psykvård på orten där han bor, upplever Stefan och bostadsrättsföreningen inte att de får någon hjälp.

– Känslan man har är att inget händer. Vi ringer psykakuten eller socialförvaltningen som lyssnar och noterar vad vi säger; sedan blir det bara tyst. Man känner sig maktlös och ensam.

THOMAS ARNROTH >>

*Fotnot: Både Håkan och Stefan heter egentligen något annat.*

”Många i huset tittar en extra gång runt hörnet vid tvättstugan för att se om Håkan är där. När han mår dåligt är det många som undviker att ens gå ut, för de är så rädda att möta honom.





## TYDLIGA LAGAR – SVÅRTOLKAD VERKLIGHET

**Störande grannar med psykiska problem. Det är vanligare än man tror, men någon enkel lösning finns inte.**



Kerstin Frykberg Andersson

### **BOSTADSRÄTTSLAGEN**

är ganska enkel och tydlig när det gäller störande grannar: när innehavaren använder lägenheten

ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö. Exakt vad som krävs för att störningarna ska anses så stora är ju en tolkningsfråga och avgörs många gånger först efter prövning i domstol.

– Samtidigt handlar det om en människa som har så pass allvarliga problem att denne behöver hjälp, och vräkning löser inte detta, säger Kerstin Frykberg Andersson, styrelserådgivare på SBC.

Förfarandet för vräkning är noggrant reglerat i bostadsrättslagen. Styrelsen får inte göra några formella fel i förfarandet. Gör man fel i handläggningen upphör möjligheten till vräkning. Därför är det klokt att anlita sakkunnig hjälp.

– Just när det gäller personer med psykiska problem är det många som drar sig för vräkning. Man verkar ofta beredd att tåla ganska mycket eftersom man känner med människan, säger Kerstin Frykberg Andersson.

THOMAS ARNROTH

Nya riktlinjer för hur socialförvaltningarna och psykvården ska samarbeta är på gång från Socialstyrelsen.

– Vi hoppas att dessa ska ge bättre hjälp i de här situationerna, säger Märten Gerle på Socialstyrelsen.

# INTEGRATIONEN AV PSYKISKT SJUKA FUNGERAR INTE



Märten Gerle

**MENTALSJUKHUSEN BÖRJADE STÄNGAS** redan på 1970-talet.

Tanken att integrera personer med psykiska funktionsnedsättningar i samhället fortsatte och kulminerade med psykiatrireformen i mitten av 1990-talet.

En av baksidorna med utvecklingen är att personer som Håkan i artikeln intill faller mellan myndigheternas stolar.

– Det finns en övertro på vad vi inom socialförvaltningen kan göra, säger Kenneth Edström, bostadssamordnare på socialförvaltningen i Norrköpings kommun.

Enligt lagen måste socialförvaltningen visserligen göra en utredning om en anmälan kommer in, men samma lag begränsar också vad man kan göra.

– **VI HAR** ingen befogenhet att tvinga någon om inte personen är en uppenbar fara för sitt eller andras liv. Att han eller hon lever i misär i sin lägen-

het och långsamt håller på att gå under räcker inte för att vi ska få ta till tvångsåtgärder.

Det här är ett problem som skulle kunna lösas om läkare från psykvården följde med vid besöken. Det är något man enligt Edström arbetar på i Norrköping.

– På en del platser fungerar samordningen och det finns speciella kris-team som kan rycka ut, men det tillhör tyvärr undantagen, säger Märten Gerle på Socialstyrelsen.

Socialstyrelsen håller som bäst på att

ta fram riktlinjer för hur kommuner och landsting ska samarbeta i just de här frågorna. Förhoppningen är framför allt att psykvården ska bli mer utåtriktad och uppsökande i stället för att, som Märten Gerle säger, vara så tillbakadragen och specialinriktad som i dag.

– Situationen är inte bra för någon. När de här personerna mår så dåligt och är så störande mot grannarna blir det ju närmast motsatsen till integration, säger Märten Gerle.

THOMAS ARNROTH

## SÅ KAN EN STÖRANDE GRANNE SÄGAS UPP

- ✓ Samla bevis på störningarna.
- ✓ Om störningarna kan betecknas som outhärdliga, till exempel för att personen i fråga har en psykisk sjukdom, missbrukar eller begår kriminella handlingar får uppsägning göras direkt utan förvarning.
- ✓ Socialförvaltningen måste få meddelande samtidigt som den störande grannen blir underrättad.
- ✓ Det är inte ovanligt att frågan om vräkning till slut avgörs i tingsrätten.
- ✓ Om vräkningen vinner laga kraft mister den boende rätten att vistas i bostaden, som säljs antingen via vanlig mäklare eller av Kronofogden. Vinsten tillfaller säljaren som vanligt.

# DYRA VATTENSKADOR MEDFÖR ÄNDRINGAR I REGELVERKEN

Vattenskadorna står i dag för över 80 procent av försäkringsbolagens skador. I takt med att de ökar ser försäkringsbolagen över sina regler. Det svåra är att olika bolag tillämpar olika regler, så kontrollera noga villkoren i ditt eget försäkringsbolag.

**TIDIGARE HAR SJÄLVRIKEN** som regel fördelats mellan förening och bostadsrättsinnehavare proportionellt. Det vill säga var och en har tagit sin del beroende på ansvar enligt bostads-

rättslagen och föreningens stadgar. Nu när kostnaderna för vattenskador ökat drastiskt, drar allt fler försäkringsbolag örnen åt sig. Många hemförsäkringsbolag har slutat att ersätta för skador på ytskikten i lägenheten, och många fastighetsförsäkringsbolag har undantagit skador på egendom som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för.

– **DET TROLIGA** är att den här modellen kommer att bli den gällande framöver. Det gör att det blir ännu viktigare att skydda sig genom att teckna ett bostadsrättstillägg, individuellt eller gemensamt, säger Åke E:son Arén, för-

säkringsmäklare på Allians försäkringsmäklare.

I SBCs fastighetsförsäkring, som bostadsrättsföreningen tecknar, går det att få ett bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar som ett tillägg.

MALIN HALLARE

Föreningens styrelse kan läsa mer om fastighetsförsäkring för SBCs medlemmar.



## Bananflugornas sämsta vän ... ... men en bra kompis till miljön och plånboken

Nu kan din bostadsrättsförening montera in avfallskvarnar, utan särskilt tillstånd. Vi vill hjälpa er med detta.

Vi utför högtrycksspölning av avlopssystemet och monterar in nya, säkra, underhållsfria och extremt effektiva avfallskvarnar i alla kök.

**Kontakta oss för kostnadsfri demo**



- Underlättar hushållsarbetet
- Minskar sopmängd och lukt avsevärt
- Tar väldigt lite plats
- Energi- och vattensnål
- Miljövänligt – avfallet blir biogas



**GR**

**AVLOPPSRENSNING**

www.gr-avloppsrensning.nu | Tfn: 08-795 75 10



# “VÅGAR DU HYRA UT I ANDRA HAND?”

**I sommar stundar kronprinsessans bröllop och många stockholmare vill tjäna lite extra genom att hyra ut sin bostadsrätt. Men vad gäller egentligen för regler?**

**Experterna manar till försiktighet.**

– **DU MÅSTE** alltid ha föreningens samtycke för att hyra ut i andra hand. Annars kan nyttjanderätten förverkas. Det säger Håkan Julius, hyresråd och myndighetschef på Hyres- och arrendenämnden i Stockholm som själv har varit med och författat bostadsrättslagen.

Du kan tjäna 12 000 kronor per år på andrahandsuthyrning av bostadsrätt, utan att behöva betala skatt. Högre hyresinkomster räknas som skattepliktig inkomst. All ersättning ska redovisas, både kontanter och annan form av ersättning.

För att få hyra ut ska du alltså skriftligen ansöka om lov hos din bostadsrättsförening. Föreningen beviljar oftast endast uthyrning om du har beaktansvärda skäl som till exempel arbete eller studier på annan ort. Reglerna gäller även om du lånar ut bostaden utan kostnad. Skulle en bostadsrättsförening säga nej till en andrahandsuthyrning går beslutet att överklaga hos Hyresnämnden.

– **ATT HYRA** ut för ”fritidsändamål” kan i allmänhet inte anses som beaktansvärt. Så vitt jag vet har Hyresnämnden inte haft några sådana prövningar, så någon praxis finns inte. Det är inte troligt att vi skulle bevilja en sådan uthyrning om föreningen säger nej, säger Håkan Julius.

Att denna typ av uthyrning ändå förekommer finns det många exempel på,

till exempel i Visby under sommar- månaderna.

Anledningen till att reglerna för andrahandsuthyrning är så pass stränga är att föreningen är ägare och därmed har det yttersta ansvaret för fastigheten, inklusive lägenheterna. Bostadsrättsinnehavaren är delägare i fastigheten via föreningen som också ansvarar för att den utvecklas och fungerar. En andrahandshyresgäst bor enbart tillfälligt och förväntas inte ta samma ansvar för skötseln av huset. Därför betraktas de ofta som mindre önskvärda ur föreningens synvinkel.

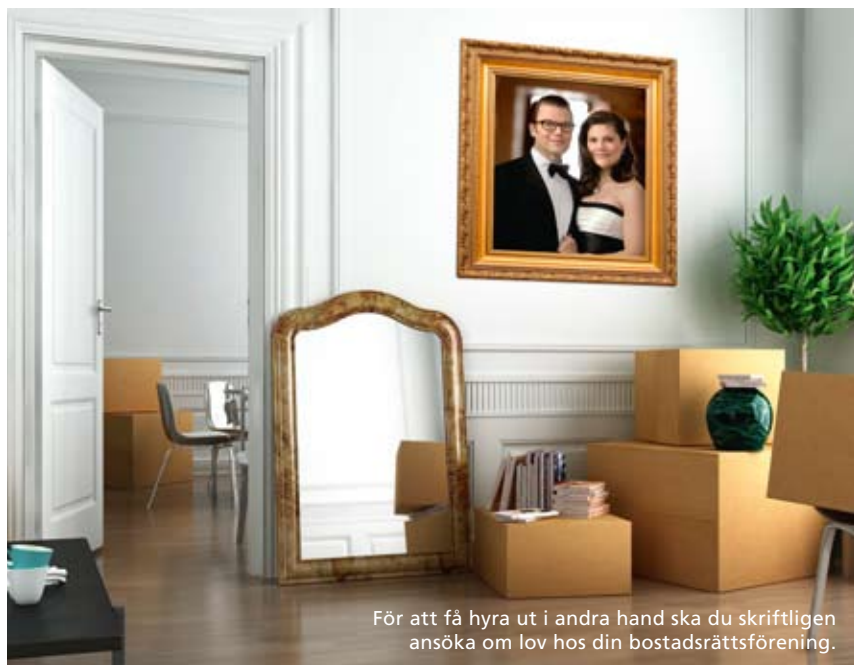
– Vissa föreningar motsätter sig

generellt andrahandsuthyrningar medan många bostadsrättsinnehavare ser det som en mänsklig rättighet att hyra ut. Det är viktigt att komma ihåg att föreningens funktion bygger på samverkan, säger Mats Lindbäck på SBC.

**ATT HYRESTIDEN ÄR** kort påverkar inte definitionen av begreppet andrahandsuthyrning. Bostadsrättslagen säger att en bostadsrätt hyrs ut i andra hand så snart någon annan än ägaren nyttjar bostaden självständigt. Det krävs där- emot inte något tillstånd från föreningen för att ha en inneboende.

MALIN HALLARE

*Vissa föreningar motsätter sig generellt andrahandsuthyrningar medan många bostadsrättsinnehavare ser det som en mänsklig rättighet att hyra ut.*



För att få hyra ut i andra hand ska du skriftligen ansöka om lov hos din bostadsrättsförening.

Warszawa är en dröm för investeringar i lägenheter, trots att marknaden också här har gått tillbaka under de senaste åren.

Klaudia Misztal är typisk för den nya generationens Warszawabor som har råd att äga sin egen lägenhet.

Även om det till en början är med hjälp av föräldrarnas kapital.



*Lägenheten kostade nästan två miljoner kronor och månadsavgiften ligger på 1 400 kronor.*

# VÄRDET PÅ LÄGENHETER I WARSZAWA HAR MÅNGDUBBLATS





#### EN HALVTIMME FRÅN

Warszawas centrum växer huvudstadens nya moderna stadsdelar fram. Arkitekturitade flerbostadshus i olika modeller tornar upp sig i långa rader. Allt är nytt, fräscht och designat.

De flesta fastigheter och enskilda lägenheter köptes ursprungligen av framför allt utländska investerare, såsom tyskar och holländare. Under den polska fastighetsboomen 2006–2008 steg värdet på lägenheterna med i genomsnitt 200 procent i Warszawa, och många investerare har sålt sina innehav vidare.

En av dem som nyligen flyttade in i sin första egna lägenhet är 23-åriga Klaudia Misztal. Trots att huset hon nu bor i bara är ett par år gammalt är hon redan lägenhetens tredje ägare. De tidigare ägarna köpte lägenheten i rent spekulativt syfte och har aldrig bott i den.

**BAKOM KLAUDIAS LÄGENHETSKÖP** ligger egentligen hennes föräldrar som hade fått kapital över efter en tidigare markinvestering.

– Om föräldrarna har råd är det vanligt att de köper lägenheter till sina barn, berättar Klaudia som dock står som ägare till "lyan" på 86 kvadratmeter.

Själva lägenheten kostade nästan 2 miljoner kronor och månadsavgiften ligger på 1 400 kronor. Men det fanns vid köpet inget annat än en kal yta i betong, utan innerväggar och inredning. För ytterligare en halv miljon kronor har Klaudia fått en superdesignad och stilren inredning med ett trägolv av mörk jakaranda, badrumsklinker i italiensk marmor och köksbänk i granit. Det är högt i tak och i stället för vanliga standardinredningar specialbeställde Klaudia dörrar som sträcker sig ända upp till taket och i det närmaste liknar portar.

– Vi fick tag på hantverkare från



*Vi fick tag på hantverkare från landsbygden som inte tar så mycket betalt. Här i Warszawa är allt mycket dyrare.*

landsbygden som inte tar så mycket betalt. Här i Warszawa är allt mycket dyrare.

Klaudia har inte heller sparat in på ljuseffekterna. Spotlights följer sig i taklisten och under bardisken i det lilla köket kan hon sätta på stämningsljus i olika färger.

– Och titta, när jag ska ha fest kan jag få diskobelysning, skrattar hon.

Många människor i Polen, särskilt på landsbygden, lever fortfarande med knappa resurser. Men medelklassen har vuxit och allt fler polacker

har i spåren av ökad privatisering, och EU-inträde i början av 2000-talet, ökat sin standard markant. Detta sker särskilt i Polens större städer och i synnerhet i Warszawa, dit den unga eliten lockas för att studera och hitta de välbetalda jobben.

**KLAUDIA STUDERAR JURIDIK** och har redan hunnit vara på flera utlandsutbyten. Hon talar både engelska och tyska och räknar med ett toppjobb inom några år.

Helst hade hon velat bo i Warszawas





centrala delar, men föredrog en större lägenhet som hon räknar med att kunna bo i under några år. Även med eventuella framtida barn. Närheten till grönytor och ett par mindre byar runt knuten tycker hon är positivt, men bilköerna in till universitet och extrajobb på en advokatfirma finns på den negativa sidan.

Klaudia fick nyligen ett stipendium för att studera i Luxemburg i minst ett halvår. Det är då fritt fram för henne att hyra ut lägenheten i andra hand till vem hon vill – hur länge hon vill.

– Men det vill jag inte. Jag är verkligen intresserad av inredning och tycker det känns konstigt om någon sliter på allt detta som jag har lagt ner så mycket energi och pengar på, säger Klaudia.

De av hennes vänner som också äger lägenheter hyr ofta ut minst ett av rummen för att ha råd med bankröret som i Polen är förhållandevis hög.

– Jag är privilegierad, medger Klaudia.

TEXT: ULRIKA HOTOPP  
FOTO: ADAM HAGLUND

## ATT ÄGA LÄGENHET I WARSZAWA, POLEN

I takt med privatiseringen, i spåren av järnridåns fall, har ägarlägenheter blivit den vanligaste bostadsformen i Warszawa. Många lägenheter ligger i nybyggda hus, men också gamla kåkar i äldre kvarter blir renoverade och omvandlade till ägarlägenheter.

- ✓ Det är vanligt att enskilda investerare köper 3–4 lägenheter i spekulationssyfte. Dessa hyrs sedan ut under kortare eller längre tid. Många av de nybyggda lägenheterna i den polska huvudstaden har köpts av utländska investerare.
- ✓ Lägenheter i Warszawa kostar mellan 8 000 och 10 000 zloty per kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 19 000 till 23 000 svenska kronor. I andra polska städer är priserna lägre.
- ✓ Under åren 2006–2008 steg priserna med runt 200 procent, men har därefter fallit igen med runt 50 procent.
- ✓ Lägenheter finns annonserade hos mäklare, på internet och i dagstidningarna.
- ✓ Mäklararvodet ligger på ungefär 2 procent av försäljningspriset och kostnaden delas ofta mellan säljare och köpare.
- ✓ Pris sätts av säljaren, men är förhandlingsbart uppåt och neråt.
- ✓ Bankerna i Polen har varit generösa med bostadslån och det är möjligt att belåna lägenheter till över 100 procent. Bankerna kräver en stabil inkomst som säkerhet. Räntorna är relativt höga, och ligger i spannet 8–12 procent, men de går att förhandla om på låneinstitutet.



Slottsplatsen i centrala Warszawa.



sbc så här bor vi!

# RADHUS MED FÖRENINGENS TRYGGHET

## MIN BOSTAD:

**Namn:** Peter Swenson, 36 år, och Anna Swenson, 33 år.

**Bostad:** Radhus i Helsingborg.

**Byggår:** 1989. **Bostadsrättsförening:** Hustomtén.

**Yta:** 105 kvadratmeter samt 15 kvadratmeter förråd.

**Avgift:** Drygt 7 300 kronor i

månaden. **Bäst med bostaden:** Nära till allt. Hörntomt med stor trädgård. **Snygg detalj:**

Burspråk i köket ger mycket ljus.

**Saknar:** Egen tvättstuga.

Peter och Anna Swenson i Helsingborg bor i ett radhus. Men det är också en bostadsrätt.

– För oss är den här boendeformen perfekt. Ett bra alternativ innan vi köper en egen villa, säger Peter Swenson.

**EN BOSTADSRÄTT ÄR** ofta en lägenhet i ett flerfamiljshus. Men det finns även villor, kedjehus och radhus som är bostadsrätter. Peter och Anna Swenson valde ett sådant boende i Västergård efter att tidigare ha bott i en hyresrätt i centrala Helsingborg.

– I samband med att vi gifte oss för snart två år sedan tittade vi på olika hus med cykelavstånd in till stan. Men vi kände att den här boendeformen passade oss bäst just nu. Det känns tryggare än att helt själv äga ett hus, säger Peter.

Radhuset köpte de för 525 000 kronor, att jämföra med cirka tre miljoner kronor för de egenägda radhus och villor som de valde mellan.

Bostadsrättsföreningen står för det yttre underhållet – som skötsel av fasad, tak och gemensamma markytor. Det innebär en högre månadskostnad för boendet, men ger samtidigt en bekvämlighet eftersom bostadsrättsinnehaven slipper att själv ansvara för olika underhållsarbeten.

– Månadsavgiften till föreningen är

drygt 7 300 kronor, men då ingår el och värme, säger Peter.

Fyra helger per år är det fixardagar i föreningen. Minst två gånger per år måste medlemmarna delta. Då görs enklare underhåll som att klippa häckar och måla husens träpaneler.

– Fixardagarna ger en bra gemenskap med grannarna och hjälper till så att vi kan hålla nere avgiften, säger Anna.

Att området är lugnt och har en lekplats känns extra viktigt för Peter och Anna som nyligen blivit föräldrar till lilla Emma. Extra plus är att det i området finns en förskola och även en gymnastikhall där det till exempel går att spela badminton.

NILS SUNDSTRÖM





## Grillproblem

I vår förening har vi kommit överens om att inte grilla på balkongerna med kolgrill utan bara med el- eller gasogrill. Vi vill installera ett eluttag på väggen utvändigt för att kunna använda vår elgrill men har fått nej av styrelsen. Kan de bara säga nej när vi har kommit överens?

**SVAR:** Det låter som om ni på en föreningsstämma kommit överens om att el- och gasogrill är til-

låtna att använda på balkongerna. Har en stämma beslutat detta så gäller det. Styrelsen kan besluta att inga ingrepp får genomföras på fasaden i form av eluttag men det låter något märkligt. För att kunna använda elgrillen krävs ju onekligen tillgång till ett eluttag. Kontakta en elektriker och ta reda på vilka elsäkerhetsregler som kan finnas för denna typ av installation och för sedan tillbaka frågan till styrelsen.

## VAD KATTEN?!

Jag vill sätta upp nät på balkongen så att inte min katt kan hoppa ut. En annan medlem har redan satt upp ett nät ut mot gatan. Nu säger styrelsen att de inte lämnar tillstånd till det därför att det är så fult. Det mot gatan tycker de inte spelar så stor roll men däremot mitt kattnät som vetter in mot gården. Vad har jag för rätt?

**SVAR:** Det finns regler från [www.jordbruksverket.se](http://www.jordbruksverket.se) om att kattägare är skyldig att tillse att det finns skydd mot att katter ramlar ner från högre upp belägna balkonger (mer än fem meter över mark). En förening bör kunna anta ordningsregler/föreskrifter för hur till exempel ett kattnät ska utformas. Har styrelsen lämnat tillstånd till en medlem redan så ska inte du nekas. Kontakta styrelsen igen.



SBCs experter svarar på styrelsens frågor om allt som har med bostadsrätt att göra. Mejla dina frågor till [info@sbc.se](mailto:info@sbc.se)

Några i styrelserådgivningens expertpanel, främre raden från vänster: Elisabeth Kalderén, Peder Halling, Kerstin Frykberg Andersson. Mellanraden: Marianne Mählkvist, Mats Lindbäck, Elise Segefalk, Stig Alexanderson. Bakre raden: Göran Olsson, Kenny Fredman, Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist.

## TILLSTÅND ATT HYRA UT?

Jag har tänkt hyra ut ett rum i min lägenhet till en student. Jag ska själv bo kvar i lägenheten. Nu säger styrelsen att jag måste ha deras tillstånd till andrahandsuthyrningen. Men kallas det inte inneboende när jag själv bor kvar, och måste jag då ha tillstånd?

**SVAR:** Du har rätt. Definitionen för andrahandsupplåtelse är att du upplåter lägenheten till annan för "självständigt brukande", alltså att man själv inte bor i den. Nu ska du hyra ut ett rum och själv bo kvar så då betraktas det som inneboende och du behöver inget tillstånd för det.

## SÄTTA UPP EN MARKIS?

Jag vill sätta upp en markis över min balkong. Självklart betalar jag allting, inköp och installation, och har också erbjudit mig att betala för underhållet av den. Styrelsen har sagt nej. Vad kan jag göra?

**SVAR:** Du kan inte göra något åt det. Styrelsen ansvarar för det yttre underhållet av fastigheten och har uppenbarligen gjort bedömningen att några ingrepp inte ska ske i fasaden. Oavsett om du har erbjudit dig att stå för underhållskostnader kan föreningen inte kräva av dig att betala direkt för det yttre underhållet. Ditt erbjudande gäller ju dessutom dig och inte eventuell köpare av din lägenhet. Kanske du i stället kan använda dig av ett parasoll som står i parasollfot på balkonggolvet, alltså inte fästas i vägg eller på balkongräcke?





# Carina och grabbarnas bostadsrättsförening sparar 45 000 kronor om året



## – det våras för solvärme

För snart fyra år sen undrade en styrelsemedlem i bostadsrättsföreningen Opalen i Falkenberg om de andra visste något om solvärme. Och på den vägen är det.

Idag stoltserar ett hus på innergården med 142 m<sup>2</sup> solfångare som ger värme och varmvatten till föreningens 174 lägenheter.

– Solvärmens har minskat våra utgifter för fjärrvärme med ungefär 75 000 kronor om året, säger Opalens ordförande Ingemar Bengtsson. Drar vi bort investeringskostnaden innebär det att vi sparar i snitt 45 000 kronor per år i 25 år, som är solfångarnas garanterade livslängd. Att de ofta håller betydligt längre är en extra bonus.

### STATLIGT STÖD FÖR SOLVÄRME

Nu finns ytterligare ett skäl att rikta blicken mot solvärme. Stödet för investeringar i solvärme ger i princip nya anläggningar 2,50 kronor för varje kilowattimme som solfångaren producerar under ett år.

Ansökningsblankett och mer information hittar du på [boverket.se](http://boverket.se) och [lansstyrelsen.se](http://lansstyrelsen.se). Ansökningar lämnas till Länsstyrelsen i ditt län.

