

# din bostadsrätt

Råd och inspiration från Bostadsrätterna 



## NYCKELN TILL BOSTADSMARKNADEN



### Borra säkert

Så undviker du  
elen i väggen med  
elektrikerns  
smarta tips.

Tema Val 2022

En utredning om startlån som skulle ge många unga chansen att ta klivet in på bostadsmarknaden ligger nu på regeringens bord. Ingen tycks vara emot förslaget, men kritiker menar att mer måste göras.

Brf Voxnan ordnade fristad åt flyktingar

Bisysplan som gör föreningen gott





# Dörren som skyddar både dig och grannarna.

Daloc Säkerhetsdörr hejdar inte bara ljudet av glada hundskall. Den stoppar även tjuvar och eldsvådor, matos och brandrök. Dörren har en unik design som gör att den håller väldigt länge utan att förlora sina skyddande egenskaper. En investering för livet. Och för grannsämjan.



Läs mer om hur du skyddar ditt hem på [daloc.se](https://daloc.se)

**Doors with purpose.**

**DALOC**

# Bostadspolitiken påverkar alla

**H**ur mycket dyrare kommer det bli att bo? Den frågan tror jag många ställer sig just nu när räntan har börjat gå upp. Jag brukar säga att bostadsrätthavare hellre äter knäckebröd och gröt än missar att betala räntan till banken eller för den delen månadsavgiften till föreningen. Än så länge har höjningen varit modest och från en låg nivå, och även om Riksbanken i sin räntebana visar på höjningar så är det en prognos. Mycket kan hända.

En del funderar kanske över vad som händer med föreningens månadsavgifter vid höjd ränta. Tyvärr har jag sett påståenden om att föreningar måste höja sina avgifter med 30 procent. Men det är viktigt att hålla huvudet kallt när vi hör sådana generella uttalanden. Alla föreningar är olika: storlek och bindningstid på lånen varierar och en förening kan alltid ändra sina prioriteringar vilket påverkar avgiften. Ifall du som medlem är orolig är det mitt tips att ta kontakt med styrelsen i din förening och fråga hur de tror att avgifterna kan komma att utvecklas.

Den 11 september är det val i Sverige. I detta nummer av Din bostadsrätt intervjuar vi två yngre personer som får berätta om sina erfarenheter på bostadsmarknaden, vilka i mångt och mycket inte är några positiva upplevelser. Bostadspolitiken påverkar unga men även dig som redan är etablerad på bostadsmarknaden. Vi har därför kartlagt vad partierna vill göra gällande dessa frågor: Vill partierna sänka ränteavdragen och höja fastighetsavgiften, med konsekvensen att boendet blir dyrare? Hur ser de på ungas och förstagångsköparens möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden? Svaren hittar du längre fram.

Men det är några månader kvar till valet och jag vill nu önska dig en skön sommar!

Ulrika Blomqvist  
vd, Bostadsrätterna

///  
**Än så länge har räntehöjningen varit modest, men mycket kan hända.**



## Innehåll



7

4 > **Intro**  
Stoppa tjuven när du åker bort

5 > **Intro: Aktuellt**  
Finansinspektionen: Ändra reglerna för ränteskillnadsersättning

6 > **Intro: Aktuellt**  
Dags för översyn av skyddsrummen

7 > **Intro: Aktuellt**  
De skaffade bigård för framtida generationer



8

8 > **Tema: Val 2022**  
Så skulle förslaget om startlån underlätta • Politikerenkät om bostadsekonomi • "Allt svårare att få råd att bo"

15 > **Fixartipset**  
Smarta råden: Så undviker du elen i väggen när du borrar

18 > **Reportage**  
Brf Voxnan hjälper flyende familjer



18

20 > **Juridik**  
Det här gäller när föreningar och boende vill kamerabevaka

22 > **Hemnets mysterier**  
Var kan det finnas dold asbest?

## din bostadsrätt

Välkommen till din bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening.

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist  
Chefredaktör: Kenny Fredman  
Produktion: OTW  
Redaktör: Frida Henke  
Art director: Sanna Norlin  
Omslag: Magnus Glans  
Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén 0708-99 17 60, mats@funktioner.se  
Repro: Jens Jörgensen  
Tryck: Aller

För insänt ej beställt material ansvaras ej. Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se).

## Bostadsrätterna

**Bostadsrätterna i korthet**  
Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. På [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) finns aktuell information. Bostadsrätterna har över 9000 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

**Vi hjälper din styrelse med stöd och rådgivning**

Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagan är cirka 330 000 exemplar.

Adress: Bostadsrätterna  
Drottninggatan 25  
111 51 Stockholm  
Kontakt: 08-58 00 10 00





## Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till flera förmåner. Här kommer en kortfattad sammanställning. Besök [bostadsratterna.se/medlemsformaner](https://bostadsratterna.se/medlemsformaner) för mer information.

### > Säkerhetsdörrar

Genom avtal mellan Bostadsrätterna och Secor erbjuds ni som medlemsförening, eller du som boende i en medlemsförening, hela 15 procents rabatt på din beställning av Daloc säkerhetsdörrar inklusive installation av dörren.

### > Familjejuridisk hjälp

Fenix Juridik erbjuder dig som boende 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning och en förmånlig rabatt på samtliga juridiska tjänster därefter.

### > Webinarium om bostadsrätt

En utbildning på vår webbplats för dig som bor i en bostadsrättsförening men inte sitter styrelsen. Gå in på [bostadsratterna.se](https://bostadsratterna.se) och sök på "Att bo i bostadsrätt".

### > Tidningen Din Bostadsrätt

Tidning som distribueras fyra gånger per år till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.



### Rättelse

Sören Öman är ordförande i Arbetsdomstolen, men fick både nytt namn och titel i förra numret av Din Bostadsrätt. Hans porträtt fick då vikariera som bild på ämnesrådet Jerker Forssell vid kemikalleenheten på miljödepartementet. Det ber vi om ursäkt för.



# Stäng ute tjuven när du reser bort

Hemmaarbete och uteblivet resande gjorde att bostadsinbrotten minskade under pandemin. I takt med att restriktionerna lyfts ser den trenden ut att vända – men det finns flera enkla och effektiva sätt att minska inbrottsrisken.

Text: Frida Henke

Under pandemin har andelen anmälda bostadsinbrott minskat stadigt visar statistik från Brottsförebyggande rådet, Brå. Gällande lägenhetsinbrott under 2021 minskade de exempelvis med fem procent i jämförelse med året innan. Men sedan restriktionerna lyfts ser inbrotten nu ut att öka.

– Vi kan redan nu se att det skett en förändring i statistiken. I mars ökade exempelvis andelen lägenhetsinbrott i jämförelse med samma period förra året, så det finns all anledning att vara lite extra försiktig i sommar när vi nu börjar resa igen, säger Lina Nilsson, rådgivningsexpert på Stöldskyddsforeningen.

Men det finns såklart en hel del förebyggande åtgärder du som bostadsrättshavare kan göra. En av de viktigaste enligt Lina Nilsson är att tänka på brevinkastet.

– Om du har brevlåda i dörren så är en säkerhetsbrevlåda en väldigt bra sak. Då går det inte att titta in för att se om någon är hemma samtidigt som det omöjliggör



Foto: Shutterstock

användandet av en så kallad låsslunga som kan låsa upp dörren inifrån, säger hon.

Om du bor på nedre botten är ett annat tips att se till att **ha lås på fönstren** och att hålla dem stängda.

– Det är mycket svårare att gå in över krossat glas än att bara öppna och kliva in. Ha också några lampor på timer så att det ser bebott ut, säger Lina Nilsson som också har ett sista medskick:

– Grannsamverkan fungerar, till och med bättre i flerbostadshus än i villaområden. Tala om för dina grannar att du åker bort så att de har koll. ◦

# FI vill kapa kostnad för bunden ränta

Dagens system för ränteskillnadsersättning gynnar bankerna. Det leder till sämre konkurrens på bolånemarknaden och minskad rörlighet på bostadsmarknaden, enligt Finansinspektionen, FI, som nu vill se en förändring av reglerna.

Text: Frida Henke Foto: Shutterstock

**E**n låntagare har enligt konsumentkreditlagen rätt att betala sitt lån i förtid utan att banken ska få ersättning för att avtalet sägs upp. Ett undantag är om räntan är bunden. Då har banken rätt till en så kallad ränteskillnadsersättning, en kompensation för kostnader som uppstår när ett lån sägs upp i förtid. Men Finansinspektionen, FI, anser att dagens regler leder till omotiverat höga ersättningar.

– Det är rimligt att den som säger upp ett bolån med bunden ränta ska ersätta banken, men nuvarande regler gynnar bankerna genom att ersätta dem för kostnader de inte har, säger Erik Thedéen, generaldirektör på FI.

Enligt FI riskerar nuvarande system att leda till sämre konkurrens på bolånemarknaden och lägre rörlighet på bostadsmarknaden. Nu vill myndigheten att reglerna ska ändras och har därför



Erik Thedéen

skickat in en hemställan, en formell begäran, till regeringen.

– Det är olämpligt att kostnaden för att säga upp ett bolån med

bunden ränta ska göra det onödigt dyrt att byta bostad eller bank, säger Erik Thedéen.

I stället vill FI att ersättningen ska utgå från de förändringar i det allmänna ränteläget som skett sedan lånet tecknades, utan hänsyn till vilken ränta som det enskilda hushållet betalar på sitt bolån. Då kommer ersättningen generellt att bli lägre, framför allt för hushåll som betalar en hög bolåneränta.

– Vi vill rätta till den ojämlika behandlingen av låntagare med svag förhandlingsposition som måste betala mer trots att bankens kostnad är densamma, säger Erik Thedéen.

Frågan ligger nu hos regeringen. ◦



De senaste tio åren har det i genomsnitt kostat cirka 30 000 kronor mer än vad som är motiverat.

Detta räknat på en bolånetagare som efter tre år velat lösa sitt tremiljonerslån med en ränta som bundits i fem år.

## Skyddande förändringar för brf:er på gång

Den 9 juni fattade riksdagen beslut om propositionen Tryggare bostadsrätt. I den berör flera förslag skärpta krav för nyproduktion som ska skydda köparen, men där finns också flera viktiga förändringar för befintliga föreningar och bostadsrättshavare. Vid pressläggning för denna tidning ser det bland annat ut som att kraven för renove-

ringar av lägenheter kommer att skärpas. Till exempel förväntas bostadsrättshavare behöva styrelsens tillstånd för förändringar av vatten, avlopp och ventilation och där det görs ingrepp på byggnadsdetaljer som anses ha ett kulturhistoriskt värde.

– Äntligen kommer de ändringar avseende renoveringar av lägenheten som vi har arbetat för och som jag vet är efterlängta- de av många av våra medlemsföreningar, säger Ulrika Blomqvist, vd Bostadsrätterna.

Mot bakgrund av skandalen i Brf Taxeringsrevisorn 2 i Kinesiska muren i Malmö, där styrelsen tömde föreningen på pengar, förväntas också huvudregeln bli att varje medlem har en röst. Det ska inte heller kunna gå att göra undantag i stadgarna mot detta så länge det rör sig om bostäder. Dessutom måste bostadsrättsföreningars årsredovisningar innehålla nyckeltal om föreningens skuldsättning per kvadratmeter, samt om dess ränte- och energikostnad.

# Läge att se över skyddsrummen

En stor del av Sveriges skyddsrum ägs numera av bostadsrättsföreningar och nu är det tid att se över dem. Det säger Anders Johannesson, enhetschef på MSB.

– Det är inte dags att ställa i ordning dem eller rensa ut, men kontrollera skyddsrummen.

Text: Petra Olander

**S**veriges sista statliga skyddsrum byggdes på Kungsholmen i Stockholm för 20 år sedan. Då togs beslutet att skyddsrum inte längre behöver byggas när nya fastigheter uppförs. I dag ägs skyddsrummet av en bostadsrättsförening som använder det som källarförråd.

Det är inte ovanligt att skyddsrum används som förråd, men användningen av lokalen i fredstid får inte bli mer komplicerad än att skyddsrummets olika detaljer är åtkomliga för underhåll och inspektion. Och det ska gå att ställa i ordning inom två dygn, enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB.

I Sverige finns i dag cirka 64 000 skyddsrum med ungefär sju miljoner skyddsplatser. De äldsta är från mitten av 1950-talet, men skicket hos Sveriges skyddsrum bedöms vara gott, konstaterar Anders Johannesson, enhetschef på MSB.

– Vid nästan varje kontroll hittar vi brister, men de är av liten art och lätta att åtgärda. Som att skyddsrumsskylten på fasaden saknas, gångjärn har rostat eller golvbrunnen inte har rätt funktion.

Emellanåt har skyddsrum mest ansetts som ett besvär, varför fastighetsägare i ett flertal fall har ansökt till MSB om att få avveckla dem för att slippa underhållet.



Anders Johannesson



David Sjöqvist

– Sedan 2015 har vi en ny inriktning på totalförsvaret och därför säger vi endast ja i väldigt särskilda fall, säger Anders Johannesson.

**David Sjöqvist är styrelserådgivare** på Bostadsrätterna och får regelbundet frågor från föreningar om skyddsrum, som exempelvis om det går att få bidrag för underhållskostnaden. Men eftersom den kostnaden reglerades genom ett statligt bidrag redan när skyddsrummet byggdes finns inga sådana pengar att hämta. David Sjöqvist har tidigare även medverkat vid ett antal besiktningar av bostadsrättsföreningars skyddsrum.

– Det ska inte ha gjorts ingrepp i skyddsrummet. Ibland har föreningen till exempel gjort stambyte och borrat hål i en vägg. Det måste återställas och kan bli dyrt. Så var alltid försiktig vid renovering av skyddsrum, föreningen får knappt göra några ingrepp alls, säger han.

**Som en del i** en stor utredning om hur det fysiska skyddet av civilbefolkningen mot krigshandlingar bör vara utformat, utreds nu ifall det ska byggas fler skyddsrum eller om nuvarande ska kompletteras. Den särskilda utredaren Britt Bohlin ska pre-

Hitta ditt närmaste skyddsrum

På [msb.se](http://msb.se) finns en skyddsrumskarta där du kan se ditt närmaste skyddsrum, oavsett var du befinner dig i landet.

Vem som helst kan söka skydd i vilket skyddsrum som helst.



## 48 viktiga timmar

En ägare till skyddsrum ansvarar enligt lag för bland annat:

- > Att ge anvisning om var skyddsrummet finns genom skyltning.
- > I fredstid använda skyddsrummet på sådant sätt att det kan ställas i ordning inom 48 timmar vid höjd beredskap.
- > Underhålla skyddsrummet och dess utrustning.
- > Inte göra ändringar eller ingrepp i skyddsrummet som kan försämra skyddsrummets funktion.
- > Låta allmänheten komma in i skyddsrummet vid höjd beredskap.

Källa: MSB

sentera resultatet den 10 november i år.

– Utmaningarna i dag och för det framtida skyddet är bland annat den tekniska utvecklingen med vapensystem med mycket lång räckvidd och som ger kort förvarning. Ska vi hinna till ett skyddsrum i tid är närhet därför väldigt viktig, säger Britt Bohlin.



Britt Bohlin

**Förr betalade staten fastighetsägare för att bygga skyddsrum. Kan det bli verklighet igen?**

– Det är rimligt att det blir så framöver också. Just nu tittar vi på ansvarsfrågan – vem ska bestämma om ett nybygge ska ha ett skyddsrum eller inte? Men det vi främst arbetar med nu omfattar hela det svenska samhället. Även om du inte bor i ett strategiskt område kanske du måste ta emot människor som flyr. Alla blir berörda vid en attack, precis som vi ser i Ukraina. ○



# Miljöarbete med fin bieffekt

Med framtida generationer i åtanke skaffade Brf Pyramiden i Malmö en liten bigård. Men de tre kuporna har också lett till bättre sammanhållning och gjort föreningen mer populär.

Text: Frida Henke Foto: Martin Sörbo

**B**ostadsrättsföreningen Pyramiden i Malmö tänker grönt. De har solpaneler, blomsteräng för den biologiska mångfalden och odlingsland. Och så har de bikupor, tre stycken närmare bestämt.

– Det går att ha bin i vilken trädgård som helst, eller på ett tak och det är hittills ingen granne som blivit störd av dem. Bin går på blommor och inte människor, säger Michael Møller-

Kristensen, ordförande i Brf Pyramiden och biansvarig tillsammans med Annette Wiström och Henrik Frederiksen.

Trots att han är ny på området bin tycker han att de är mycket lättskötta. Det är bara när det är dags att skörda som det blir mycket jobb, men då går det bra att låta bina ha kvar sin honung.

– Hittills har vi gjort så. Vi har dem mest för att vi måste tänka på framtida generationer. Vad händer om bina försvinner? säger han.

Men kuporna har även gett föreningen en oväntad bieffekt.

– Vår trädgård värdesätts mycket av både spekulanter och nyinflyttade. Dessutom fungerar det som en samlingspunkt där man umgås och pratar lite grann med varandra, säger Michael Møller-Kristensen.

Själv tycker han att det är kul att arbeta med bina och se vad de håller på med. Och han har några råd på vägen till andra intresserade föreningar.

– Gå på en kurs och skaffa kunskap om vad som behövs först. Var också ett par stycken som hjälps åt, man ska inte göra det ensam. Sedan är det bara att hitta något bra och lämpligt ställe att placera dem. ◦



## Visste du att ...

> För att få ihop nektar till ett halvt kilo honung måste bina besöka 3–4 miljoner blommor.

> Normalproduktionen för ett bisamhälle i stadsmiljö ligger på runt 20 kilo per år.

Källa: biodlarna.se, stadskupan.se



# tema

///  
Äntligen kan  
vi få chansen att  
komma in på  
bostadsmarknaden.



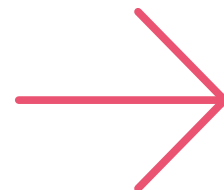


# Ge oss startlån - NU!

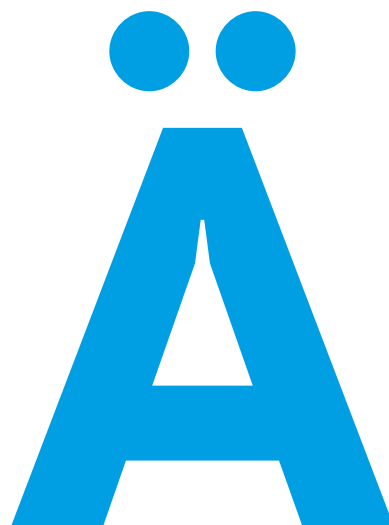
En utredning om startlån för förstagångsköpare av bostad ligger nu på bordet och är något som finns på många bostadspolitiska önskelista inför valet i höst. Studenterna Hannes Stenshäll, 19, och Lærke Christensen, 22, har bestämt sig för vad de tycker.

–Äntligen kan vi få chansen att komma in på bostadsmarknaden.

Text: Jan Huss Foto: Magnus Glans



Hannes Stenshäll, 19, och Lærke Christensen, 22, välkomnar förslaget om startlån för förstagångsköpare av bostad. "Det är konstigt att det inte redan är genomfört", säger Hannes.



Ivsjö i södra Stockholm är sannolikt Sveriges mest bostadsminstertäta område. Här bor nuvarande ministern Johan Danielsson (S) sedan fem år och ett par hundra meter bortom 'berget' bor sedan länge hans företrädare Per Bolund (MP).

En pittoresk villaförort med inslag av lägenheter precis på gränsen mellan city och miljonprogram, ja till och med ett "utsatt område".

Ett område att drömma om. Ettorna på 30 kvadrat kostar 2,5 miljoner.

Johan Danielsson är registrerad ägare för sitt hus och är därför inte aktuell för lånelättnaden som det föreslagna startlånet innebär.

Det är däremot Per som är folkbokförd på adressen, men inte ägare av bostaden.



Johan  
Danielsson

Johans Danielssons hus har ökat med runt 60 procent i värde sedan han köpte det – och det är väl bara att gratulera – men det är också problemet för Hannes och Lærke. Hur mycket de än snålar och lägger undan gör prisutvecklingen att de hela tiden kommer längre bort från målet: en kontantinsats på 15 procent av bostadens värde.

**I början av april** presenterades ett utredningsförslag på hur samhället skulle kunna underlätta för Hannes, Lærke och Per Bolund att skaffa en ny bostad:

› Startlånet garanteras av staten och gör det möjligt för bolåneaktörer att ge bolån på upp till 95 procent av bostadens värde till kreditvärdiga förstagångsköpare.

› Den statliga garantin ger ett konsumentskydd som innebär att förstagångsköpare ska kunna låna 10 procentenheter mer än vad bolånetaket medger.

› Startlånet har ett maxbelopp på 250 000 kronor för en enskild köpare eller max 500 000 för två förstagångsköpare som investerar i en bostad tillsammans eller för en ensamstående förälder med vårdnad om barn.

› Bolåneaktörer betalar en avgift för den statliga garantin, som förväntas täcka statens kostnader för garantin.

› Alla personer som inte ägt en bostad i Sverige de senaste 10 åren räknas som förstagångsköpare.

**Nu kan ju** Per Bolund eventuellt ha ägt någon annan bostad under de senaste tio åren, men skulle han behöva låna 95 procent till en bostad räcker det med att han med handen på hjärtat intygar att han inte haft det eftersom det inte finns något samlat historiskt register för allt bostadsägande.

Gränsdragningsproblem av den typen

**Jag var naiv. Jag ville verkligen tro det bästa om människor men värden ... vi kände oss utnyttjade. Värden visste att vi inte hade något val än att bo där.**



Hannes Stenshäll, 19, och Lærke Christensen, 22, har båda erfarenheter av oseriösa hyresvärdar. ”Jag kunde inte svenska lagar och regler och det utnyttjade min hyresvärd. Jag kände mig så naiv”, säger Lærke som flyttade från Köpenhamn för att studera till musikalartist.

är en av invändningarna mot förslaget, men för Hannes och Lærke är det av akademisk natur. Deras bostadssituation är akut.

När nuvarande bostadsministern köpte sitt hus i Älvsjö för fem år sedan var Hannes 14 år och Lærke 17. Drömmar fanns men de handlade inte om räntor, lånetak och insatskapital. För Lærkes del handlade det om musikalerna, om att sjunga och dansa. Om att uppträda som Molly i musikalen Ghost eller Kala i Tarzan. I höstas flyttade hon från Köpenhamn till ett kollektivboende i Spånga i västra Stockholm för att studera till musikalartist inne i city.

**Bostaden hade få** likheter med det som annonserats. Standarden var låg, det gnistrade i tvättstugans kontakter och skadedjuren hade namn. Efter nio månader gav hon upp. Två av kompisarna flyttade tillbaka till Danmark. Lærke och hennes rumskompis hade tur och kunde flytta till ett studentboende. Två rum, 50 kvadratmeter för 8 300 kronor i månaden.

– Jag var naiv. Jag ville verkligen tro det bästa om människor men värden ... vi kände oss utnyttjade. Värden visste att vi inte hade något val än att bo där. Nu har vi en seriös hyresvärd. Skillnaden är enorm.



Per  
Bolund



Ha, javisst! Jag älskar södra Stockholm. Gröna linjen. Men jag kan verkligen inte vara kräsen. Älvsjö skulle vara riktigt bra.

Hannes har bott i andra hand tillsammans med två andra unga män i en fyrarumslägenhet i Högdalen senaste året. Kul men ansträngande. Det boendet tar slut nu.

– När man väl flyttat hemifrån vill man inte flytta tillbaka, säger han. Jag vet inte alls hur det blir till hösten. Om jag ska bo i en skrub i Västerhaninge och fortsätta plugga på Stockholms universitet eller flytta utomlands. En skrub i Berlin eller i Paris känns mer lockande.

#### Eller i en lägenhet i Älvsjö och bli granne med ministrarna?

– Ha, javisst! Jag älskar södra Stockholm. Gröna linjen. Men jag kan verkligen inte vara kräsen. Älvsjö skulle vara riktigt bra.

Med förslagets utredare Eva Nordströms kalkyl skulle det med startlån ta fem år att spara ihop till insatsen för en normala i Älvsjö. Rimligt, anser hon.

Rimligt, anser även Hannes.

– Förslaget är riktigt bra. Jag fattar inte varför det inte redan är så. 15 procent i kontantinsats är skamligt. Gentrifieringen har drivit upp priserna och förstört det genuina med områden som Bandhagen och Högdalen. Allt blir likriktat och inordnat. Det borde vara ett krav på blandade boendeformer när man bygger. Bostadsrätter, hyreslägenheter och studentrum i samma hus, säger Hannes.

– Jag vill jättegärna köpa en bostad och att bara behöva betala fem procent i insats skulle verkligen hjälpa. Visst, det är mycket pengar, men man betalar ju till sig själv på sätt och vis, säger Lærke.

Bostadsministern Johan Danielsson har valt att inte svara på frågor om förslaget under remisstiden, men så här innan förslaget presenterades:

– Att unga ska kunna flytta hemifrån och ha någonstans att bo är helt centralt för att kunna börja plugga eller ta ett jobb på en annan ort. Men det handlar förstas också om frihet. Unga ska inte behöva bo kvar hemma hos sina föräldrar om de inte vill det. ○

## Röster om förslaget:

# ”Bra, men det går att göra mer”

En månad efter att utredningen om låtnader för förstagångsköpare presenterades har experterna börjat bli klara med sina analyser. Intrycket är att få, om ens någon, är emot förslaget, men flera föreslår ytterligare låtnader för första bostaden.

Text: Jan Huss

#### SBAB:

– Jag svårt att komma fram till något annat än att det istället skulle vara bättre att lyfta bolånetaket för alla. I brist på en mer förutsättningslös analys än den utredningen haft mandat att genomföra, är utredningens förslag bättre än ingenting. Och ett steg åt rätt håll gällande möjligheten att kunna köpa en första bostad, säger Robert Boije, chefs-ekonom på SBAB.

#### OBOS Nya hem:

– Startlånet är bra när själva kontantinsatsen är hindret för bostadsköpet. Men eftersom utredaren inte haft mandat att föreslå ändringar i dagens kreditreglering kvarstår de höga trösklarna även med startlån. Dessutom innebär taket på 250 000 kronor att många bostäder i exempelvis centrala Stockholm inte omfattas av det föreslagna startlånet. Vi välkomnar samtidigt att utredaren tar in barnperspektivet och föreslår dubbelt belopp för ensamstående föräldrar, säger Sofia Ljungdahl, vd för OBOS Nya hem.

#### Sveriges allmännyttas:

– Förslaget kan sänka tröskeln till det ägda boendet och det är bra. Men tröskeln måste sänkas till alla boendeformer,

också till det hyrda boendet. En statlig hyresgaranti borde vara en självklarhet om en statlig lånegaranti införs. Ett höjt och breddat bostadsbidrag skulle också ge fler möjlighet att efterfråga en bostad, säger Jörgen Mark-Nielsen, samhällspolitisk chef på Sveriges allmännyttas.

#### Vänsterpartiet:

– Det kommer att leda till högre priser. De som redan är inne kommer att nyttja systemet. De med allvarligast problem kommer inte in på bostadsmarknaden. Gynnar bara de som säljer bostäder. Vi behöver en ny bostadspolitik och i praktiken ett nytt miljöprogram inom en tioårsperiod. Och vi behöver hyresrätter, säger Sandro Scocco, chefs-ekonom Vänsterpartiet.




#### Liberalerna:

– Vi tror att det kommer att driva på byggandet eftersom fler skulle kunna köpa bostad. Vi behöver ett varierat bostadsbestånd med villor, bostadsrätter och hyresrätter, säger Jakob Olofsgård, bostadspolitisk talesperson Liberalerna.

Källor: Sveriges Radio, Sveriges Allmännyttas, OBOS Nya Hem, Fastighetsnytt, SBAB.

# Ränteavdrag, amorteringskrav, reavinst- och fastighetskatt...

Av: Mikael Bergling

		 Ola Johansson, (C)	 Larry Söder, (KD)	 Viktor Wärnick, (M)
FRÅGA <b>1</b> Anser ditt parti att ränteavdragen bör förändras?	- Vi vill behålla ränteavdragen på dagens nivå.  <b>NEJ</b>	- Vi vill se nedtrappat ränteavdrag i stället för fler regler som slår mot rörligheten. Nedtrappningen ska ske varsamt och under en längre tid. Hushållen bör kompenseras främst genom sänkta inkomstskatter.	- Vi vill höja bolånetaket till 90 procent och samtidigt ta bort ränteavdragen, men endast för blacolån. Ränteavdragen för bostadslån bör inte förändras.	
FRÅGA <b>2</b> Anser ditt parti att fastighetsavgiften/skatten bör förändras?	- Vi vill inte införa en fastighetskatt eller höja fastighetsavgiften.	- Vi vill inte ha en ny fastighetskatt. För oss är det viktigt att inte heller fastighetsavgiften höjs. Den ska inte fungera som en fastighetskatt i förklädnad.	- Vi kommer att motsätta oss alla försök att återinföra fastighetskatten och förslag om förändringar av fastighetsavgiften som syftar till att öka skattebördan.	
FRÅGA <b>3</b> Anser ditt parti att reavinstskatten (vid försäljning av bostad) bör förändras?	- Vi vill se en skattereform som leder till en bättre fungerande bostadsmarknad och då kan reglerna för reavinstskatt behöva ses över.	- Vi vill se över flyttskatterna och ta bort taket för uppskov på reavinstskatten om man köper en ny bostad. Även betalningen av räntan på uppskovet ska kunna skjutas på framtiden.	- Vi har inga sådana förslag i dagsläget.  <b>NEJ</b>	
FRÅGA <b>4</b> Anser ditt parti att amorteringskraven (bostadslån) bör förändras?	- Vi vill anpassa det skärpta amorteringskravet i syfte att förenkla inträdet på bostadsmarknaden. Vi vill också införa förmånligt bospar för unga.	- Vi vill ta bort det förstärkta amorteringskravet och göra en översyn av kreditrestriktionerna. Lån vid köp av nyproducerade bostäder bör undantas amorteringskravet för att inte bromsa nybyggnationen.	- Vi anser att en oberoende utvärdering av de samlade kreditrestriktionerna bör göras. Vi vill också höja bolånetaket till 90 procent.	



# BOSTADSFRÅGORNA VALET 2022

... så här tycker partiernas ledande ledamöter  
i riksdagens civilutskott.

	 <b>Johan Löfstrand,</b> (S)	 <b>Momodou Malcolm Jallow,</b> (V)	 <b>Mikael Eskilander,</b> (SD)	 <b>Emma Hult,</b> (MP)	 <b>Jakob Olofgård,</b> (L)
	<p>– Vi har i dagsläget inga förslag till förändringar av dessa. Sverige behöver en skattereform, inte minst för att skapa lugn och stabilitet i viktiga frågor som beskattning kopplat till boende.</p>	<p>– De bidrar till att blåsa upp bostadspriserna/skuldsättningen och det hotar den finansiella stabiliteten. Vi vill som ett första steg trappa ned ränteavdragen med 5 procentenheter under en treårsperiod.</p>	<p>– Vi vill påbörja en utfasning av ränteavdragen med 1 procentenhet per år under fem år för att stabilisera bostadsmarknaden. Detta ska kompenseras genom sänkta inkomstskatter till hushållen.</p>	<p>– Vi vill trappa ned ränteavdraget och i stället införa andra åtgärder för att hjälpa människor in på bostadsmarknaden. När vi nu ser stigande inflation och högre räntor behöver tajningen för en avtrappning övervägas.</p>	<p>– Det är inte aktuellt att ändra ränteavdragen och vi har inga sådana förslag i vår skuggbudget.</p>
	<p>– Se svar på fråga 1.</p>	<p>– Vi vill införa en statlig fastighetsskatt även för småhus. Vi vill också att begränsningsregeln, att pensionärer inte ska betala mer än 4 procent av sin inkomst i avgift, ska omfatta alla.</p>	<p>– Vi vill behålla den kommunala avgiften med dagens tak. Vi vill inte att den statliga fastighetsskatten återinförs.</p>	<p>– Vi vill införa ett golv och ett höjt tak i fastighetsavgiften.</p>	<p>– Vi säger starkt nej till höjd fastighetsskatt.</p> <p><b>NEJ</b></p>
	<p>– Se svar på fråga 1.</p>	<p>– Vi tycker att taket för uppskov med kapitalvinst vid avyttring av privatbostad bör sänkas till 1,4 miljoner. Vi är emot att man helt har slopat uppskovsräntan.</p>	<p>– Vi vill behålla reavinstskatten oförändrad. Det är viktigt att skattereglerna vid försäljning av bostäder är förutsägbara och långsiktiga.</p>	<p>– Vi vill införa ett skattesystem där tillgångar beskattas samlat och kontinuerligt. Då undviker vi att människor av den anledningen bor kvar i för stora bostäder. För närvarande vill vi inte förändra reavinstskatten.</p>	<p>– Det är nödvändigt att på sikt fortsätta att sänka flyttskatterna.</p>
	<p>– I början av april presenterades utredningen om att underlätta för förstagångsköpare. Vi avvaktar nu remissbehandlingen av utredningens förslag kring startlån med mera.</p>	<p>– Kombinationen bolånetak och amorteringskrav blir sammantaget för tufft och stänger ute många från bostadsmarknaden. Vi vill därför avskaffa bolånetaket.</p>	<p>– Effekterna av det andra amorteringskravet som infördes är direkt kontraproduktivt, därför vill vi avskaffa det.</p> <p><b>JA</b></p>	<p>– Miljöpartiet tycker att nuvarande nivå på amorteringskrav är en bra avvägning mellan finansiell stabilitet och möjligheten för människor att komma in på bostadsmarknaden.</p>	<p>– Det skärpta amorteringskravet behöver tas bort.</p>

# ”Blir allt svårare att få råd att bo”

Flera av riksdagspartiernas förslag inom bostadsområdet kan leda till ökade kostnader för många hushåll, inte minst bostadsrättshavare.

– Jag är orolig. Exempelvis en minskning eller ett avskaffande av ränteavdraget kommer att drabba många hårt, säger Bostadsrätternas samhällspolitiska chef Kenny Fredman.

Text: Mikael Bergling

Högre bostadspriser, stigande räntor och bostadsbrist gör att frågor kring bland annat ränteavdragets framtid, bolånetak och amorteringsregler ökar i betydelse.

– Ränteavdraget har länge varit viktigt för många hushåll och blir än viktigare i takt med att räntorna stiger. Det är många som kommer att drabbas om ränteavdraget justeras nedåt eller tas bort helt. En sådan stor förändring kommer inte kunna kompenseras med sänkta skatter på annat, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

– Dessutom är det ett synnerligen dåligt val av tidpunkt att vilja sänka ränteavdraget, som en del partier vill göra, samtidigt som räntorna stiger och dessutom väntas fortsätta att göra det framöver.

**Din Bostadsrätt har** via enkäter frågat partiernas företrädare i riksdagens civilutskott – som är det utskott i riksdagen som har hand om bostadsfrågor – om deras åsikt i några av de viktigaste bostadsekonomiska frågorna.

Fyra av partierna – Kristdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet och Sverigedemokraterna – vill i varierande utsträckning trappa ner på ränteavdraget. Moderaterna vill ta bort det för blancolån.

Socialdemokraternas företrädare säger



Kenny Fredman

att partiet inte ha några förslag på förändringar, men påpekar samtidigt att Sverige behöver en skattereform. I en sådan väntas bland annat ränteavdragets framtid ingå.

Behovet av en större skattereform är något som diskuteras inom flera partier och var en del av den så kallade januariöverenskommelsen mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Miljöpartiet och Liberalerna.

– Det är trist att en del partier svajar i sina svar, i synnerhet när det gäller ränteavdraget. Jag hade önskat att de hade sagt att det nu inte är läge att ändra på det och att de heller inte kommer att göra det. Ett sådant löfte borde de kunna ge bostadsrättshavare och andra väljare inför valet i höst, säger Kenny Fredman efter att ha läst igenom partiernas enkätsvar.

Den statliga fastighetsskatten var en stor fråga i valet 2006. Allianspartierna gick segrande till val på att avskaffa den,

medan de rödgröna partierna ville ha den kvar. Den 1 januari 2008 ersattes den av en, ofta lägre, kommunal fastighetsavgift.

Sedan dess har framför allt nationalekonomer – från höger till vänster på den politiska skalan – argumenterat för att fastighetsskatten bör återinföras i en eller annan form, något flera av partierna i vår enkät säger nej till.

Socialdemokraterna, kanske med erfarenheterna från valet 2006 i minne, vill inte svara på om partiet vill förändra fastighetsavgiften/skatten utan hänvisar även denna fråga till en framtida skattereform.

Desto tydligare är Vänsterpartiet som vill införa en statlig fastighetsskatt, dock med vissa begränsningsregler.

**En majoritet av partierna vill förändra, eller åtminstone se över amorteringskraven.** Miljöpartiet tycker att de är bra som de är.

Kenny Fredman säger att för Bostadsrätterna är frågor kring bostadsfinansiering några av valets viktigaste.

– Det vill säga hur människor ska kunna köpa en bostad och ha råd att bo. Höga bostadspriser, krav på en stor kontantinsats och tuffa amorteringskrav gör att det för många blir allt svårare, för att inte säga omöjligt, att köpa en bostad.

– Redan har sjuksköterskor, lärare, poliser, undersköterskor och andra med vanliga inkomster svårt att skaffa en bostad. I synnerhet gäller det om de är yngre och på väg in på bostadsmarknaden eller den som håller på att skilja sig. Många är hänvisade till en dyr andrahandsmarknad. Med högre räntor blir det ännu tuffare.

**Vad bör man göra?**

– Sänka amorterings- och kontantinsatskraven och behålla ränteavdraget som det är. ◦

Det är trist att en del partier svajar i sina svar, i synnerhet när det gäller ränteavdraget.

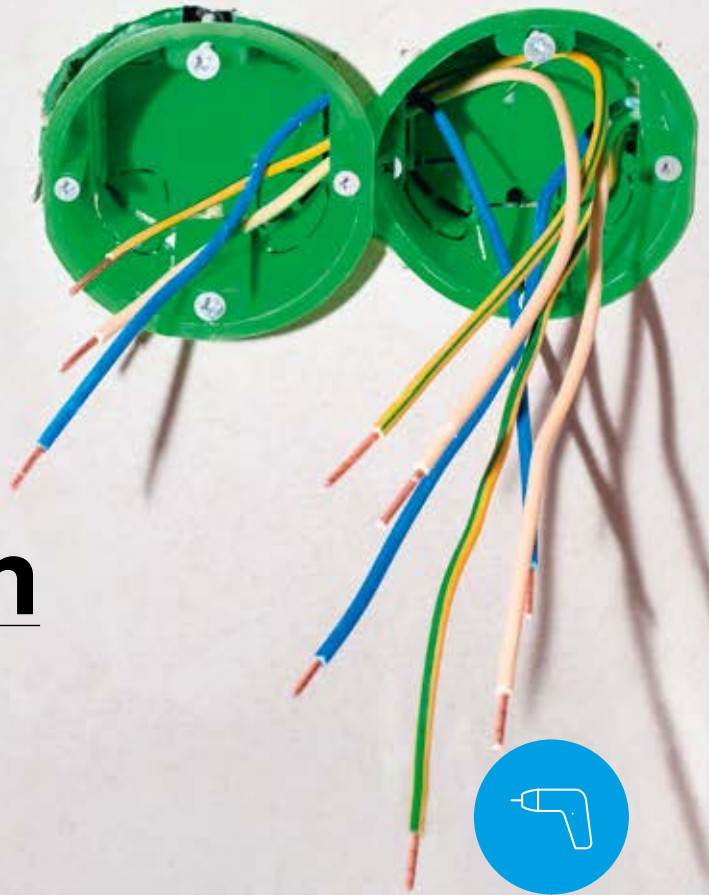




# Slipp stöta dig med elen i väggen

När du borrar för att sätta upp en hylla eller tavla finns risk att du stöter på en strömförande ledning, vilket innebär livsfara. Här tipsar elektrikern Björn Johansson om hur du borrar säkert.

Text: Petra Olander Foto: Shutterstock



## Tips!

### Innan du borrar i väggen

- > Titta efter var strömbrytare, vägguttag och lampputtag sitter. Mellan dem, i raka linjer, lär det gå elrör.
- > Dubbelkolla med en elsökare så att där inte finns dold el.
- > Är du väldigt osäker, rådgör med en elektriker. Bor du i ett nybyggt hus, bör det finnas ritningar över hur elen är dragen.
- > Dags att borra!

Källa: Elsäkerhetsverket

**V**issst hade det passat bra med en hatthylla ovanför proppskåpet i hallen?" säger sambon. Med lite tur säger du "nej".

Vissa inredningsidéer är förenade med livsfara och elektrikern Björn Johansson uppmanar alla gör-det-självare att tänka efter innan borren sätts i väggen:

- Fundera på var elrören kan finnas. Titta på väggen. Är det ett vägguttag, lampputtag eller en strömbrytare precis nedanför eller under? Då finns det sannolikt el där du har tänkt borra, säger Björn Johansson, delägare i Ljus - el & ljusteknik i Skåne.

- Många människor förstår inte vad el är eller hur farligt det är. Men tänk så här: De flesta ledningar går lodrätt i väggarna. Har du två lampputtag finns det också risk att det går ett vågrätt elrör däremellan. Elledningarna ligger oftast formade i ett rutnät, säger han.



Björn Johansson

Framför allt gäller det betongväggar, där elrören sitter fastgjutna. Men är det en hålrumsvägg, av trä eller gips, kan elrören gå lite annorlunda.

### Vad händer om jag borrar i ett elrör?

- Du kan få en stöt när du skruvar i skruven och det innebär livsfara. Du kan stryka med, helt enkelt. Om du "bara" skaver av två eltrådar kan det bli varmt i till exempel en träregel och det kan orsaka brand i väggen, säger han.

Björn Johansson tipsar om att en elsökare kan kontrollera om det finns dold el i väggen.

- Det är ett bra verktyg, men det är inte hundra procent säkert. Till exempel fungerar inte alla elsökare om elen är avslagen. Men har du både tittat på väggen och också gjort en elsökning, då har du gjort allt du kan. ◦

### Tänk på att

Även elolyckor som inte upplevs som allvarliga kan ge svåra följder. Skadorna kan visa sig först senare.

Uppsök därför alltid sjukvården om du har fått ström genom kroppen.

# Att ha med er på BRF-mötet

Frågor om service och reparationer kan dra ut på styrelsemöten. Någon som känner igen sig? Med oss kan ni göra mötena kortare. Vi är alla företag som gillar att jobba med bostadsrättsföreningar, och har gjort det länge. Här kommer några punkter som hjälper er att fatta beslut.

✓ **Med oss vet ni exakt vad ni betalar för.**  
Vi lovar er tydliga offerter, avtal och fakturor. Med vår moderna fastighetsservice kan ni följa samtliga ärenden via er egen kundportal.

✓ **Vi kompletterar varandra.**  
Ingen kan vara bäst på allt. Men var och en av oss är experter på vårt område. Därför gillar vi att samarbeta med varandra. Det gör att ni får bästa möjliga service.

✓ **Om något ändå skulle gå fel...**  
Ni kan vara trygga med att vi är väldigt bra på det vi gör. Men vi är självklart inte felfria. Händer det något så gör vi om och rätt. Det kan ni lita på.



## Alla kontakter

**Humidus AB**  
www.humidus.se  
info@humidus.se 08-730 50 30

**Driftia Förvaltning AB** MODERN FASTIGHETSSERVICE  
www.driftia.se **Kontakt:** Nestor Vargas  
nestor.vargas@driftia.se 072-010 25 59

**GR-Avloppsrensning**  
www.gr-avloppsrensning.nu **Kontakt:** Rolf Pettersson  
rolf.pettersson@gr-avloppsrensning.nu 08-795 75 10

**PO Erikssons Rör**  
www.poeror.se **Kontakt:** Stefan Fröling  
stefan@poeror.se 08-510 120 10

**AW Jonæson Bleck & Plåtslageri AB**  
www.jonaeson.se  
info@jonaeson.se 08-640 52 38

**SKFM Ulf Öberg AB**  
www.uffesotare.se **Kontakt:** Ulf Öberg  
uffe@uffesotare.se 070-212 72 10

**Städpoolen Scandinavia** TRAPPSTÄD FÖR BRF  
www.stadpoolen.se **Kontakt:** Anders Blomqvist  
anders@stadpoolen.se 070-815 05 25

**Ovento AB**  
www.ovento.se  
info@ovento.se 08-754 00 50

# Vi annonserar Vi litar på v

Visst är det skönt att hitta service-  
lösningarna för er bostadsrättsförening  
på ett enda uppslag?  
Här har ni det. Vi som annonserar här  
kommer leverera. Det gör vi över  
hela Storstockholm.

**Tillsammans ger vi er det mesta ni  
behöver.**

**JOURNUMMER!**  
**08-795 75 10**  
**GR**  
**AVLOPPSRENSNING**

**FRISK LUFT ÄR EN REN HÄLSOFRÅGA**  
**VI UTFÖR:**  
**Ventilationsrengöring**  
**Injustering av ventilationssystem**  
**Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**

**Tel. 070-21 272 10**  
**www.uffesotare.se**

**Ulf Öberg AB**  
**Epost: uffe@uffesotare.se**



Uppslaget är en annons.

# Var inte bara ihop. Varandra.

**HUMIDUS**  
 FUKT- & VATTENSKADOR  
 STOCKHOLM - SÖDERTÄLJE - UPPSALA

VARJE FUKTSKADA ÄR UNIK, MEN LUHN VI HJÄLPER DIG!  
 ETT SAMTAL – SEDAN HAR DU DITT PÅ DET TORRA

AVFUKTNING      SKÅDEBESIKTNING  
 FUKTUTREDNING      KONDITIONSBESIKTNING

ISO 9001      ISO 14001

KONTAKTA OSS FÖR MER INFORMATION  
 WWW.HUMIDUS.SE  
 INFO@HUMIDUS.SE    08-730 50 30

 **driftia.se**  
 - modern fastighetsservice

**Ventilation El**  
**OVK VVS**  
**Vitvaror**  
**Tvättstugeservice**

Trappstädning i bostadshus sedan 1989

Vi erbjuder kvalificerade städtjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag.

 **STÄDPOOLEN**  
 SCANDINAVIA

info@stadpoolen.se    08-556 701 50  
 www.stadpoolen.se



Vi tar hand om hela ditt tak

 **A. W. JONESON**

Trygghet, service och kvalitet sedan 1918.

**PLÅTSLAGERI AB**      jonaeson.se 08-640 52 38

**P.O. Erikssons**  
**Rör AB**

SEDAN 1981

Vi hjälper er med allt inom VVS

info@poeror.se | 08-510 120 10 | www.poeror.se

 **ovento**  
 VATTENSKADESERVICE

Vi hjälper dig att bli av med fukt – snabbt, effektivt & miljövänligt.

- vattenskador
- fuktmätningar
- avfuktning
- kryppgrunder
- vindar



**www.ovento.se**  
 info@ovento.se / 08-754 00 50

# Föreningen har blivit fristad för familjer på flykt

Kriget i Ukraina engagerar. Många bostadsrättsföreningar vill hjälpa till med boende för flyktingarna. Men hur går man tillväga?

Din Bostadsrätt besökte bostadsrättsföreningen Voxnan i Bagarmossen i södra Stockholm. Där låter medlemmarna ukrainska flyktingar bo i både gästlägenhet och festlokal.

Text: Kalle Dixelius Foto: Andreas Renlund

# S

amtalet haltar lite, som det gör när fem vuxna personer ska tolkas genom en mobil på högtalarfunktion. Vi sitter kring ett bord i Bagarmossen, där föreningen Voxnan har omvandlat sin festlokal till en lägenhet för ukrainska flyktingar.

– Vi ville ut från Ukraina, så fort som möjligt. Och så långt som möjligt därifrån. Vi fick hjälp av två personer i Krakow och en av dem bor här i föreningen. De hjälpte till med allt. Vi valde inte att komma till just Sverige, vi ville bara därifrån, säger Volodomyr Galov.

**Sammanlagt bor sex personer** i den före detta festlokalen: Oleksandr och Tamara Leheza med barnen Daria, Denys, Danylo, bebisen Dominika och den lilla hunden Jeep. I föreningens gästlägenhet bor



Oleksandr och Tamara Leheza bor i föreningens festlokal tillsammans med barnen (fr. vänster) Danylo, Denys och Daria, och bebisen Dominika som sover på sängen.

Oksana Palonna med barnen Olesja och Denis och Oksanas föräldrar Volodomyr och Olena Galov.

Ett ord återkommer i svaren: bra. Det är bra här. Vi trivs bra.

– Några av oss är från Borodjanka utanför Kiev, och där är kanske bara 10–15 procent av husen och annan infrastruktur kvar. Allt annat är förstört. Vi känner människor som försöker leva där nu och vi ser på tv varje dag vad som händer. Vi är så tacksamma att vi är här nu.

På köksbordet ligger en ukrainsk påskkorg, med målade ägg och en traditionell babka, påskkaka. Den ortodoxa påsken har precis ägt rum. I övrigt är det som att kliva in i en gemensamhetslokal i vilken bostadsrättsförening som helst – förutom att ena halvan av lokalen är fullbelamrad med sängar.

Medlemmen som träffade Volodomyr





Denis Palonna sitter i morfar Volodomyr Galovs knä. Bredvid till höger sitter mor-  
mor Olena och till vänster hans mamma  
Oksana.



Jan Malmberg, ordförande.

och de andra i Kra-  
kow heter Christopher  
Kummelstedt. Nu sitter  
han på föreningens  
innergård och kisar mot  
vårsolen. Redan under  
inledningen av kriget  
startade han och en vän föreningen  
Carebridge för att hjälpa ukrainare till  
Sverige. När de var mitt uppe i det arbe-  
tet, ställde han frågan om hans bostads-  
rättförening skulle kunna tänka sig att  
ta emot några flyktingar från Ukraina.

– Uppslutningen var överväldigande.  
Medan jag var nere i Polen tog de hit en  
rörmokare och installerade en dusch  
i vår festlokal så den kunde användas  
som lägenhet. Nu bor det elva personer  
här i föreningen, som jag kom med när  
jag åkte hem från Polen med en buss,  
säger han.

//  
**Bra. Det är  
bra här.  
Vi trivs bra.**

– Det känns väldigt  
härligt att ha dem här. Jag  
blir glad varje gång jag  
tänker på det, säger han.

Föreningens ordfö-  
rande, Jan Malmberg,  
håller med.

– Jag har lärt känna dem på det sättet  
man lär känna människor man inte kan  
prata med. Det är väldigt varmt och  
trevligt, men det finns inte så mycket  
att säga.

**Vad är ditt råd till andra föreningar  
som vill upplåta lokaler åt ukrainska  
flyktingar?**

– En erfarenhet är att myndigheterna  
inte kan svara på frågor. De har annat  
att tänka på, de tänker storskaligt. Det  
finns liksom ingen mall. Hur funkar  
lagstiftningen? Hur funderas det på  
permanenta boenden? Och så vidare. Det





Olena Galov hjälper barnbarnen Olesja och Denis att lära sig cykla på innergården.

är mycket att ta ställning till. Man har en känsla och vill hjälpa. Men hur gör man? Nu vet vi mer om hur myndigheterna jobbar med frågan, men det var svårt i början.

#### Hur gick själva beslutet till?

– Stämman låg så till att vi kunde få ett stämmobeslut, men före det fattade styrelsen ett formellt beslut om att blockera bokningarna för gästlägenheten och festlokalen. Sedan ringde vi runt till folk och frågade om de kunde tänka sig att avstå från sina bokningar. Alla gick med på det. Efter det gick vi ut i vår Facebookgrupp och frågade om några kunde tänka sig att bilda en välkomstkommitté. Tolv stycken anmälde sig direkt.

#### Får ni någon ersättning från myndigheterna?

– Nej, ingenting. Men familjerna får dagpenning från Migrationsverket. Från

Det känns väldigt härligt att ha dem här. Jag blir glad varje gång jag tänker på det.

klara sig själva – även om de är tacksamma för allt de fått. Just i dag har de dock fått några cyklar ingen använde, till allas stora glädje.

**Stoltheten går inte** att ta miste på runt köksbordet. Nu väntar de bara på att få tillstånd att börja söka arbete, berättar Oleksandr Leheza, som arbetade som byggnadsarbetare i Ukraina. Oksana var banktjänsteman, Volodomyr busschaufför och svarvare.

– Vi vill försörja oss själva. Men vi kommer från ett annat land och kan inte språket, så det är svårt. Vi kan tänka oss vilket arbete som helst. ◦

början samlade vi in 5 000 spänn för mat, så att de skulle ha något att börja med. Det gick på fem minuter.

Men, berättar han, familjerna Leheza, Palonna och Galov vill



Karin Lidekrans

### Bostadsrätternas jurist Karin Lidekrans om vad som gäller

- > För medlemmar i en bostadsrättsförening är det tillåtet att ha inneboende i sin lägenhet utan tillstånd från styrelsen, så länge det inte leder till olägenhet för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.
- > Om en medlem vill hyra ut hela sin lägenhet i andra hand krävs däremot styrelsens godkännande eller hyresnämndens tillstånd.
- > Det krävs ett beslut på en föreningsstämma för att låta flyktingar bo i en gästlägenhet som alla medlemmar har tillgång till i dag.
- > Styrelsen kan besluta om att hyra ut en outnyttjad lokal, men att ändra användning från lokal till bostad kräver bygglov från kommunen, då det ställs högre krav på bland annat ventilation, brandskydd och utrymningsvägar.
- > Se över försäkringskyddet!



Tack vare Christopher Kummelstedts engagemang att hjälpa ukrainska flyktingar till Sverige bor nu familjerna i hans förening.



# Oskäligen bevakning kan bli dyr historia

Inbrott, skadegörelse eller skumma typer som uppehåller sig i trapphuset. Det finns gott om anledningar för en bostadsrättsförening att skaffa kamerabevakning. Men vad gäller egentligen? Din Bostadsrätt reder ut reglementet.

Text: Kalle Dixelius

I takt med att den tekniska utvecklingen gjort det enklare och billigare att installera kamerabevakning blir det också vanligare. Vilket inte är så konstigt – det är ett enkelt sätt att avskräcka ovälkomna gäster. Men som förening är det viktigt att vara medveten om vilka regler som gäller. För det går inte att montera kameror var och hur som helst eftersom det kan göra för stort intrång i den personliga integriteten.

## Kamerabevakning i föreningen

- > En förening behöver inte göra någon formell ansökan för att sätta upp kameror.
- > Däremot måste alla följa kamerabevakningslagen och GDPR.
  - > Inspelningarna får sparas i 72 timmar. Därefter måste det finnas särskilda skäl.
  - > Föreningen måste tydligt informera om när, var och varför man kamerabevakar. Informationen måste vara tillgänglig för alla, inte bara medlemmarna.
  - > Vid klagomål bör personen i första hand vända sig till föreningens styrelse och först därefter till IMY.

– Jag upplever att kamerabevakning blir vanligare. Men bevakningskameror är något att ta till när inget annat hjälper. Föreningen kanske har installerat kodlös eller andra lås och använt sig av annan bevakning. Då är kameror sista utvägen, säger Eva Blomberg, kommunikatör specialiserad på GDPR-frågor hos Bostadsrätterna. **Vad bör en förening som överväger att sätta upp bevakningskameror tänka på?**

– Föreningen behöver göra en intresseavvägning. Det vill säga väga skälen för bevakningen mot den personliga integriteten. Nästa steg är att ställa sig frågor. När behöver kamerorna vara på? Var ska de sitta? Där det passerar många människor är det extra känsligt. Och hur är de riktade? De får till exempel inte vara riktade ut mot gatan, för där har allmänheten tillträde, säger Eva Blomberg.

Dessutom, förklarar hon, måste anledningen vara allvarlig nog. Det räcker inte med att vilja "sätta dit" den som lägger fönsterkuvert bland returpappret i återvinningsrummet.

– Till exempel kan det handla om skadegörelse eller brottslig verksamhet. Något som innebär stora kostnader för föreningen.

Ja, mycket att tänka på. Så vad händer om föreningen gör fel?

– En olaglig kamerabevakning kan leda till administrativa sanktionsavgifter, säger Sarah Bodlander, jurist på Integritetsskyddsmyndigheten, IMY, och expert på kamerabevakning. **Vad betyder det?**

– Man kan likna det vid ett slags böter. Men en olaglig kamerabevakning kan också leda till att IMY utfärdar en reprimand, eller att man åläggs att ta bort eller begränsa kamerabevakningen. **Hur känbara kan sådana böter bli för en förening?**

– Sanktionsavgiften ska i varje enskilt fall vara effektiv, proportionell och avskräckande. Det finns ingen exakt prislapp, men det finns ett maxbelopp på 20 miljoner euro. Fast det är avsett för de allra grövsta överträdelserna och för stora företag, säger hon.

Eva Blomberg på Bostadsrätterna har ett konkret exempel på hur det kan gå snett:

– Det var en förening som hade satt upp flera kameror.

IMY beslutade efter klagomål att de var tvungna att ta ner vissa kameror. Andra fick de fortsätta ha uppe, men under vissa begränsningar. Dessutom fick de 20 000 kronor i böter. ◦



Foto: Shutterstock



## Privat kamerabevakning

- > Det är tillåtet att ha kameror för eget bruk.
- > Ingen ansökan behövs.
- > Att ta upp bilder och film inuti lägenheten, eller på en person som ringer på din dörr, är fullt tillåtet.
- > Det är inte tillåtet att ha kameror som tar upp bilder utanför lägenheten, till exempel i trapphuset, ut mot gatan eller andra offentliga platser.
- > Vid klagomål vänd dig till den som bevakar och först därefter till föreningens styrelse.

### Ofarligt som orört

> Asbest förbjöds i början av 1980-talet, men kan finnas kvar i byggnadsmaterial som användes före det, som i rörisoleringar, kakelfix och kakelfogar, eternitplattor, isolermaterial, packningar, elkablar och golvmaterial – med mera. Materialet är ofarligt så länge du inte knäcker det och frisläpper asbesten.

> Om du är osäker på om ett material innehåller asbest, rekommenderas att du tar ett prov på materialet innan arbetet startar och skickar till laboratorium för analys.

Källor: Arbetsmiljöverket och Ocab

# Så upptäcks dold asbest

Se upp när du ska renovera – det kan finnas asbest på ett flertal ställen i hemmet.

– Ta reda på vad du river i innan du börjar, råder Peter Hansson på Ocab Syd.

Text: Petra Olander

**A**sbest är ett numera förbjudet ämne som använts inom byggnation under stora delar av 1900-talet. Det kan finnas i

isolering, ventilation, golvmattor, mattlim, fönsterbänkar med mera. Dessvärre kan asbest orsaka flera allvarliga sjukdomar, som cancer. – Gemene man vet inte om att det finns asbest i hemmet. Så när de ska renovera börjar de riva i det och då frisläpps det, säger Peter Hansson, som är arbetsledare på Ocab Syd och har tillstånd att jobba med asbest-

sanering sedan tolv år tillbaka.

– Asbest kan du inte se eller lukta dig till. Du måste ta prover på materialet, som en golvmatta, innan du vet att det är säkert att riva upp den. I byggbranschen vet alla detta. Det finns ingen seriös byggfirma som börjar riva utan att lämna in prover först.

Som privatperson finns det några ställen du ska vara extra uppmärksam på där det kan finnas asbest, som limmade mattor, kakelfix, fogar samt rörledningar som ofta är isolerade med asbest.

Många privatkunder hör av sig till Ocab för att få hjälp.

– I högsäsong är det minst tio uppdrag i veckan. Ofta är det unga människor som har börjat riva i det, sedan googlat på "asbest" och förstätt hur farligt det är. Det skapar stor ångest, särskilt för dem som har barn. Och när asbesten väl är spridd, blir saneringen väldigt omfattande och onödigt dyr.

– Mitt råd är att alltid ta prover på materialet först. Det sparar pengar och massor av oro. ◦



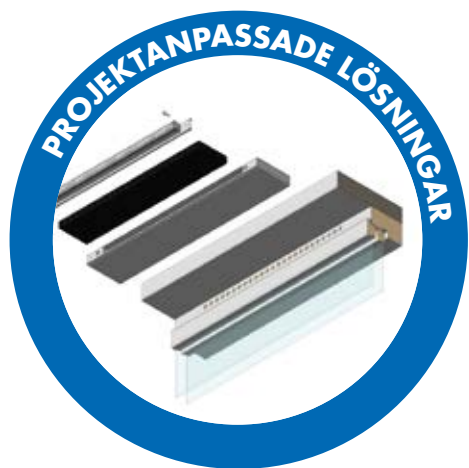
### Tips!

> Om du ska totalrenovera en bostad – be en firma göra en miljöinventering på det som ska rivras så vet du vad det finns för farliga grejer. Det finns även andra ämnen som är farliga i fastigheter.



Peter Hansson

## Förbättra ventilationen med fönsterventiler



Behöver ni se över tilluften i er bostadsrättsförening?

Fönsterventil kan vara en enkel lösning!

Hos oss hittar ni smarta lösningar för dragfri, ljuddämpad tilluft!

Omega fönsterventiler ger dragfri filterad tilluft och kan dessutom utrustas med marknadens bästa ljuddämpning i bullerutsatta miljöer. Självklart hittar vi en lösning anpassad till era förutsättningar, **ring oss gärna på 0392-36010!**

- Høgt luftflöde
- Bra bullerdämpning
- Diskret design
- Enkel montering

Vi är i huvudsak materialleverantören till entreprenörer som jobbar med förbättring av ventilationslösningar.



**LEIF ARVIDSSON AB**

Huvudkontor, lager Mälaregatan 5, 565 33 MULLSJÖ Handla på leifarvidsson.se



# Vi gör säkra hembesök, boka ett videomöte.



Secor ingår i Daloc-koncernen, Sveriges ledande tillverkare av säkra dörrar.

Säkerhetsdörr Daloc S43



## Funderar din förening på att byta dörrar?

Bostadsrätternas avtal med Secor erbjuder er som är medlemmar, både som förening och enskild boende, hela 15 procents rabatt vid köp av Daloc säkerhetsdörrar, inklusive installation av dörren.

Erbjudandet gäller Daloc säkerhetsdörrar typ S33, S43, D43 och Y43 i standardutförande. Går ej att kombinera med andra rabatter.

Secor är Daloc-koncernens rikstäckande sälj- och installationskedja för dörrar i flerbostadshus. Vi har funnits i över 35 år och har installerat hundratusentals dörrar från Daloc, vilket är en trygghet för er som kund.

En felinstallerad dörr fungerar inte som den ska. Kontakta därför någon av våra certifierade installatörer.

Hitta din dörr och installatör på [secor.se](https://www.secor.se), ring oss på 020-440 450 eller boka ett videomöte.

# SECOR

Säker dörr. Säker installation.





**Vill du köpa eller  
sälja en båt?**