

Din Bostadsrätt

För dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna # 2 2013



1700%
Så mycket har bankernas
vinster på bostadsrättslånen
ökat med på tio år

RÄNTEGAPET

Så **slukar** banken dina pengar

UNIK I SITT SLAG

Vad är bostadsrätt
– egentligen?

TVÄRNIT!

Varför byggs
det inte mer?

ORGANISERA MERA

Skapa effektiv förvaring –
ordningskonsulten tipsar!



Thinking of you
Electrolux

Gammal tvättstuga



Total driftskostnad **80.790:-/år**

Baserat på 1:-/kWh för el, 0,50/kWh för VVC och 20:-/m³ för vatten.
8 starter/dag/tvättmaskin. 6 starter/dag/torkskåp. 10 starter/dag/torktumlare. 335 dagar/år.

Framtidens Textilvårdsrum™



Total driftskostnad **21.278:-/år**

Baserat på 1:-/kWh för el, 0,50/kWh för VVC och 20:-/m³ för vatten.
8 starter/dag/tvättmaskin. 6 starter/dag/torkskåp. 10 starter/dag/torktumlare. 335 dagar/år.

Kontakta banken i tid – annars blir det dyrt

Jag är ny vd på Bostadsrätterna och denna ledare blir därmed den första jag skriver i Din Bostadsrätt. Bostadsrätten är en utmärkt boendeform, men det hindrar inte att vi som intresseorganisation kan peka på de brister vi ser. Vi har i flera nummer av tidningen fokuserat på boräntorna och bankernas agerande. I förra numret berättade vi om Amanda Fog som ville förhandla boräntan med bankerna. Tyvärr ville bankerna inte det och Amanda fastnade i telefonkö, och trots löften att återkomma hörde hon inte något från bankerna men till slut lyckades hon få ner sin boränta något. Efteråt läste en av bankerna om detta på vår Twitter och insåg att de inte agerat speciellt bra med anledning att de inte hört av sig. Men då var det för sent att prata med Amanda eftersom hon bundit delar av lånet. Vi får se om banken hör av sig till henne om ett år.

Men Amanda har trots allt fått ner sin ränta. Det hela visar hur viktigt det är att höra av sig till banken och prata bolån. Den som inte gör det får också betala mer. I det här numret fortsätter vi granskningen av bankerna. Vi ger också goda råd för hur du ska få lägre bolånekostnader.

Så till en helt annan sak. Under våren har de flesta av Sveriges bostadsrättsföreningar genomfört sina årsmöten. I landets drygt 20 000 aktiva bostadsrättsföreningar finns det flera hundratusen personer som lägger ner sin tid på styrelsearbete, att ta hand om gården, vara revisor med mera. Och vad som är fantastiskt är att bostadsrätten fungerar. Husen blir överlag väl omhändertagna och demokratin fungerar.

Jag får slutligen önska alla en riktigt skön sommar! ●



Ulrika Blomqvist
ULRIKA BLOMQVIST, VD,
BOSTADSRÄTTERNA

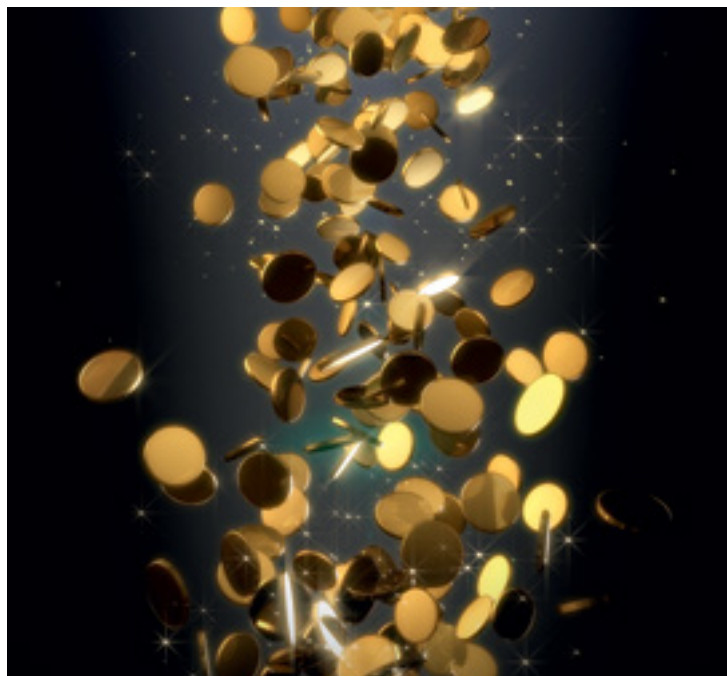
Därför får du tidningen Din Bostadsrätt i brevlådan!

Välkommen till Din Bostadsrätt – tidningen för dig som bor i en medlemsförening eller bosparar i Bostadsrätterna.

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 Bostadsrätterna. Tidningen utkommer med fyra nummer per år. Upplagen är cirka 240 000 exemplar.



Nästa nummer kommer den 18 oktober



6 Bankernas lån till bostadsrätter har blivit en vinstmaskin. Hur drabbar det dig?

SIDAN 4 AKTUELLT

**SIDAN 8
MED "DIREKTÖRSRÄNTAN"
HADE MARTIN SPARAT 27 000
KRONOR OM ÅRET...**

**SIDAN 10
DÄRFÖR SKA DU FÖRHANDLA
DIN BORÄNTA**

**SIDAN 12
FINANSMARKNADSMINISTERN:
"DET MÅSTE BLI ENKLARE ATT
BYTA BANK"**

**SIDAN 14
VARFÖR BYGGS DET SÅ LITE
BOSTÄDER?**

**SIDAN 20
EXPERTERNA SVARAR**

**SIDAN 22
HEMMETS KLURIGHETER**



16

Røj upp! Ordningskonsulten tipsar.



18

Så fungerar bostadsrätt.

REDAKTION

Ansvarig utgivare: Ulrika Blomqvist
Redaktionsråd: Kenny Fredman, Kerstin Frykberg Andersson, Peder Halling, Elisabeth Kalderén och Mats Lindbäck
Redaktör: Rikard Samuelsson
Art director: Kristian Strand
Produktion: OTW Communication
Omslagsbild: Shutterstock
Repro: Done

Annonsförsäljning: Funktioner på Gotland, Mats Lindén
Tel 0708-99 17 60, mats@funktioner.se
Tryck: Roto Smeets
Adress: Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm
Kontakt: 08-58 00 10 00
För insänt ej beställt material ansvaras ej. Har ni frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen på info@bostadsratterna.se.

Bostadsrätterna är intresseorganisationen för bostadsrättsföreningar och bosparare. Vi utvecklar boendet genom att erbjuda kunskap, rådgivning och opinionsbildning. Bostadsrätterna har drygt 6 000 medlemsföreningar och cirka 15 000 bosparare.

Andrahandsuthyrning: **Lagen måste justeras**

Sedan några månader tillbaka för Bostadsrätterna samtal med regeringen om tydligare regler vid andrahandsuthyrning.

I vintras gjordes ändringar kring andrahandsuthyrning som innebär att en bostadsrättshavare kan ta ut en hyra som motsvarar kostnaderna. Regeringen ville genomföra större förändringar men de röstades ner i riksdagen. Besluten om andrahandsuthyrning föregicks av brister i underlaget och togs med hoppande riksdagsmajoritet.

Regeringssamtalen, där Bostadsrätterna och andra bostadsrättsorganisationer deltar, ska förhoppningsvis leda fram till en bredare uppgörelse i riksdagen senare i år.

Vilka förändringar vill Bostadsrätterna ha?

– Vi vill justera lagstiftningen så att den blir tydligare, men det är för tidigt att säga exakt hur, säger Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.

Det är inte så att Bostadsrätterna tycker att den nya lagen är dålig, men debatten har visat att det är vanligt med missuppfattningar om vilka regler som faktiskt gäller.

– Många tror exempelvis att de inte alls får hyra ut. Vi ser att det handlar om att öka kunskapen, fortsätter Ulrika Blomqvist.

Mycket av regleringen rör relationen mellan bostadsrättsföreningen och medlemmens intressen.

– Vi vill tydliggöra att den som vill hyra ut alltid måste redovisa godtagbara skäl för styrelsen. Samtidigt bör det bli lättare att hyra ut om majoriteten av medlemmarna i huset vill så. Utmaningen är att finna en balans, säger Ulrika Blomqvist.

Regeringen kommer troligen att ge föreningarna möjlighet att ta ut en extra avgift från dem som hyr ut för att kompensera i föreningar med omfattande uthyrning. ●

TEXT: MATS LUNDSTRÖM



Hyresrätten är inte missgynnad

I ett utspel av Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna hävdas att hyresrätten är missgynnad. *Bostadsrätterna håller inte med.*

I början av mars publicerade Dagens Nyheter en debattartikel signerad organisationerna som företräder hyresrätten. Samtidigt uppvaktades finansminister Anders Borg.

Budskapet var att det är billigare att köpa en ny bostadsrätt än att hyra en lika ny hyresrätt. Därför krävs skatteavdragsmöjligheter och införande av rot-avdrag för hyresfastigheter.

Vad tycker du, Mats Lindbäck, informationschef på Bostadsrätterna: Är hyresrätten missgynnad?

– Det enkla svaret är nej, men frågan är fel ställd. Det är som att tvista om det är äpplen eller päron som är godast. Det går inte att jämföra boendeformer så här.

Vad är det för fel på resonemanget?

– Författarna till debattartikeln glömer att både priser på nya bostadsrätter

och hyrorna aldrig sätts utifrån byggnads- och fastighetsägare rikare och de boende

fattigare. Sedan glömmes de också att bostadsrätter och villor har en mycket större skattebelastning genom flyttskatterna, som hyresrätter aldrig betalar.

Vad anser Bostadsrätterna i frågan?

– Man ska vara ytterst försiktig med att gå in och peta i systemen eftersom konsekvenserna kan göra några omotiverat rikare och andra omotiverat fattigare. Vill hyresgäster köpa sina hus och bilda bostadsrätt ska de få det. När man bygger nytt ska man sikta på att bygga som folk vill bo – och det innebär i de flesta fall fler bostadsrätter. ●

TEXT: MATS LUNDSTRÖM

Är du nöjd med din bolåneränta?



Krister Strandberg, 53, egen företagare, Sundsvall

– Jag har små lån och en bra bankkontakt, därför har jag inte behövt jämföra. Men det hade varit skillnad om jag hade haft miljonlån.



Ulrika Björklund, 37, förskollärare, Bollnäs

– Jag är ganska nöjd. Vad jag är mindre nöjd med är att avtalade rabatter försvinner ganska snabbt så att man måste börja om på nytt hela tiden.



Sven Bengtsson, 59, säljare, Svedala

– Frågan är väl om någon är nöjd med sin ränta? Vi kommer om någon månad i alla fall att förhandla om vår bostadsränta för den är för hög. I dagsläget är jag alltså inte nöjd.



Möt Bostadsrätternas nya vd

Fler medlemmar i Bostadsrätterna. Ännu bättre opinionsarbete. Fokus på att stärka styrelserna – och göra deras vardag enklare. *Det är några av målen* för Bostadsrätternas nya vd Ulrika Blomqvist.

TEXT: THOMAS ARNROTH FOTO: KALLE ASSBRING

I mitten av april fick Bostadsrätterna en ny vd. Bostadsrättsprofilen Göran Olsson gick i pension och ersattes av en yngre kraft, närmare bestämt Ulrika Blomqvist. Hon kommer närmast från jobbet som chefsjurist på SBC, ett börsnoterat förvaltningsbolag med inriktning på bostadsrätter. Innan dess arbetade hon på Riksbyggen.

Tidigare arbetade du på ett vinstdrivande bolag som jobbade med förvalt-

ning av bostadsrättsföreningar, nu är du vd för en medlemsorganisation för bostadsrättsföreningar. Känns det som du har bytt sida?

– Nej, inte alls. Jag jobbar fortfarande med bostadsrättsföreningar, men på ett annat sätt och framför allt är min uppgift nu att arbeta med intressefrågor som berör föreningarna. Att ha en bakgrund i en affärsdrivande verksamhet är en fördel eftersom Bostadsrätterna bedriver

en omfattande verksamhet. Under åren på Riksbyggen arbetade jag dessutom mycket med utbildning och rådgivning till bostadsrättsföreningarnas styrelser. Möjligheten att påverka villkoren för bostadsrättsföreningarna är en arbetsuppgift som ligger mig varmt om hjärtat.

Vilka utmaningar ser du framför dig?

– Vi har övergripande frågor som att öka antalet medlemmar, utan att för den sakens skull minska kvalitén

på servicen Bostadsrätterna ger. Våra medlemmar är ju väldigt nöjda i dag, och så vill jag att det ska förbli även när antalet medlemmar ökar. Vi ska även bli mer synliga, bättre på att bilda opinion och synas i den allmänna debatten.

Är det några särskilda frågor som är aktuella just nu?

– Frågan om andrahandsuthyrning är inte överspelad än. Den är inne i sin andra fas och där är vi fortsatt engagerade. Det är också en fråga som är komplex eftersom den omfattar både föreningens och medlemmarnas intressen, nämligen om hur man hittar en balans mellan vad som är bäst för kollektivet, bostadsrättsföreningen, och individen – bostadsrättsinnehavaren. Jag tror också att vi snart kommer att få arbeta en hel del med frågor kring de nya regler som hindrar föreningar att sätta en övre åldersgränns för nya medlemmar. Efter ändringarna i diskrimineringslagen är det inte tillåtet, vilket nog kommer att få en del konsekvenser för seniorboenden.

Har du några särskilda hjärtefrågor du brinner för?

– Ja, bland annat för hur vi ska kunna öka medlemmarnas engagemang i föreningarna och styrelsearbetet. Det här är en stor och återkommande fråga för många föreningar. Jag tycker också att det är viktigt att driva frågor som kan förbättra styrelsens och därmed föreningarnas vardag. Vi möter en del besvikna och uppgivna styrelser i nya bostadsrättsföreningar. ●

SMÅTT & GOTT

TIPS

Vad är hembygd och vad betyder den? På Kalmar läns museum pågår en utställning i ämnet. Ungefär 900 ungdomar bidrar med sina berättelser genom intervjuer, foto och film. Pågår till och med 6 oktober.

TYCK

Tyck om oss på Facebook och följ oss på Twitter. Vi finns på facebook.com/bostadsratterna och twitter.com/bostadsratterna.

FLIPP

De nya reglerna för andrahandsuthyrning gör att den som hyr ut sin bostadsrätt också kan få täckning för sina kostnader. Det fanns ingen garanti för detta tidigare.

RÄTT

Det blev fel i förrföra numret av Din Bostadsrätt. Effekt mäts i watt (W), inget annat. Den vetgirige kan läsa om alla begrepp på energimyndigheten. se/sv/hushall/fragor-och-svar/Ordlista/

RÄNTE

Bostadsrättslånen har blivit bankernas guldgruva. Bara under de senaste åren har de svenska bankerna tjänat mångmiljardbelopp på att låna ut pengar till bostadsrättsinnehavare.

På tio år har *bankernas vinster på bostadsrättslånen ökat med 1 700 procent.*

AV: MIKAEL BERGLING OCH FREDRIK NEJMAN

Lånen till bostadsrätter är bankernas kanske snabbast växande vinstmaskin. Skenande priser och tiotusentals ombildningar av hyresrätter har gjort att bankerna väsentligt kunnat öka utlåningen till bostadsrättsinnehavare – och vinsterna.

På tio år, december 2002 mot december 2012, har bankernas vinster på bostadsrättslånen ökat med 1 700 procent, enligt *Din Bostadsrätts* uträkning.

– Bankerna bedriver ingen filantropisk verksamhet, även om vissa människor tycks tro det fortfarande. Bankerna är kalla kassakor åt sina ägare. Inget annat, säger Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.

En viktig förklaring till bankernas storvinster på bostadsrättslån är att lånen ökat i rekordfart. I december 2002 var utlåningen 115 miljarder kronor. Tio år senare – i december 2012 – hade den ökat till 594 miljarder kronor, en ökning med över 400 procent.

En annan viktig förklaring till de ökade vinsterna är att bankerna under tiden passat på att höja vinstmarginalen på bolånen rejält.

Din Bostadsrätts granskning visar att bankerna höjt den så kallade nettomarginalen på bolån med 255 procent de senaste tio åren.

I december 2002, då den rörliga räntan var en bra bit över 5 procent, tjänade bankerna 1 800 kronor på varje nytt bolån på en miljon kronor.

Tio år senare hade vinsten på motsvarande lån ökat till 6 400 kronor.

Villaägarnas chefsekonom, Daniel Liljeberg, stämmer in i Bostadsrätternas kritik mot bankernas höga marginaler på bolånen.

– Det är bedrägligt och slår rakt in i folks boendeekonomi. Det blir helt enkelt dyrare att bo.

De fyra svenska storbankerna har under de senaste åren gjort enorma vinster. 78 miljarder ifjol och 22 miljarder det första kvartalet i år.

Vad ska man göra åt det här?

– Det finns bara en väg och det är ökad konkurrens, menar Ulrika Blomqvist. Det spelar ingen roll hur mycket vi tjarar om bankerna och deras räntemarginaler. Bankerna utnyttjar systemet full ut. Vi har mer eller mindre en oligopolmarknad där de sätter räntorna och gör i princip vad de vill.

– Som konsument bör man försöka spela ut

dem mot varandra. Bankerna tillhandahåller en produkt som de prissätter på ett visst sätt. Det är egentligen inte konstigare än att handla tomater. Det gäller att gå runt på torget och försöka hitta de billigaste.

Daniel Liljeberg säger att det är märkligt att bankerna kan ha en så hög avkastning på en så pass säker verksamhet.

– De svenska bankerna lånar pengar och lånar därefter dem vidare till hushåll som är mycket noga med att underhålla sina lån. Kreditförlusterna på den här marknaden är extremt låga. ●

VINSTEN ÖKAR

Bankerna tjänar mer än på länge på ditt bolån. Nettomarginalen (vinsten) på bolånen var den högsta på tio år i december 2012. Då tjänade banken 6 400 kronor (nettomarginal 0,64 procent) per år på varje miljonlån.

Källa: Finansinspektionen.



Ulrika Blomqvist

” Bankerna är kalla kassakor åt sina ägare. Inget annat.

Ulrika Blomqvist, Bostadsrätterna

1 700 PROCENTS ÖKNING – OM MAN UTGÅR FRÅN VINSTEN PÅ NYTECKNADE LÅN I DECEMBER 2002 MOT DECEMBER 2012

Så här såg det ut i december 2002:

De svenska bankerna lånade ut 115 miljarder kronor i bostadsrättslån. Enligt Finansinspektionen var nettomarginalen (bankens vinst) 0,18 procent. Det betyder att banken tjänade 1 800 kronor om året på ett miljonlån som tecknades i december 2002. Om vi leker med tanken att alla bostadsrättslån då hade samma villkor som de som tecknades

i december 2002, tjänade bankerna sammanlagt 207 miljoner kronor på bostadsrättslånen 2002. Med samma matematik steg bankernas vinster på bostadsrättslånen till 3,77 miljarder kronor tio år senare. En ökning med 1 700 procent.

Så här räknade vi fram vinsten för 2012:

Bankerna hade 590 miljarder kronor utlå-

nade till bostadsrätter. Nettomarginalen var 0,64 procent på nytecknade lån i december 2012. Om alla 590 miljarder haft samma villkor som i december 2012 hade vinsten varit 3,77 miljarder kronor under 2012. En ökning med 1 700 procent på tio år.

Din Bostadsrätts beräkning visar tydligt att bankernas vinster ökar snabbt i takt med ökad omsättning och högre nettomarginaler.

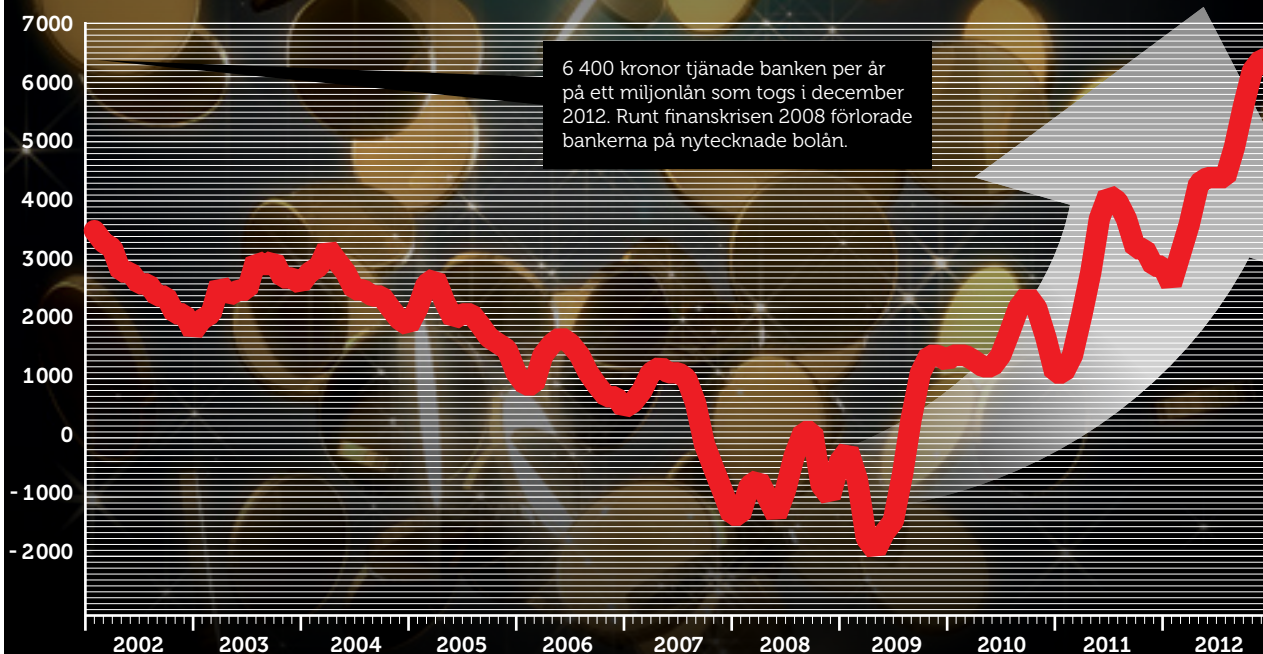
RÅNET

ETT MILJARDREGN

STORBANKERNAS RÄNTENETTO, MILJARDER KRONOR



SÅ MYCKET TJÄNAR BANKEN PÅ DITT MILJONLÅN, KRONOR



Källa: Finansinspektionen



27 000 KRONOR

Så mycket hade Martin sparat med direktörsrabatten

Martin von Krogh lyckades pruta 0,5 procentenheter på sitt bostadsrättslån i Swedbank. Men det är ingenting mot villkoren som bankens vd Michael Wolf har. Med direktörsrabatten skulle Martin von Krogh *sänka sin årsränta med tiotusentals kronor.*

– Jäklar, vilken rabatt han har, säger Martin von Krogh.

FOTO: KALLE ASSBRING

SÅ MYCKET BETALAR MARTIN I DAG

Lån: 1 200 000 kronor.

Ränta: 3,04 procent.

Årlig ränta: 36 480 kronor.

Årlig ränta med direktörsrabatten:

9 480 kronor.

Martin skulle spara: 27 000 kronor om året.



Swedbanks vd Michael Wolf tjänar 8 000 000 kronor om året. Den flerfaldigt Årets Bild-prisade frilansfotografen Martin von Krogh är nöjd om han tjänar fem procent av det.

Men det är inte bara lönen som skiljer dem åt. Bolånen likaså.

Michael Wolf och de drygt 14 000 övriga anställda på Swedbank har branschens mest generösa bolånerabatter. De får i dag låna två miljoner kronor var till en 3-månadersränta på 0,79 procent (liträntan minus 2,15 procentenheter).

Det betyder att den som har ett lån på 2 miljoner kronor får en ränterabatt på 43 000 kronor om året. En anställd som lånar högsta beloppet i 20–25 år skulle då betala ungefär en miljon kronor mindre i ränta i jämförelse med en vanlig Swedbankkund.

De Swedbanksanställdas räntevillkor är mycket förmånliga. Hade liknande villkor gällt för exempelvis anställda på Volvo hade de fått köpa en ny bil för cirka 50 000 kronor, enligt beräkningar.

Att Martin von Krogh valde Swedbank när han köpte sin 1,5-rumslägenhet på Södermalm i Stockholm i fjol berodde på att han var missnöjd med sin tidigare bank – Nordea.

Han samlade alla sina affärer i Swedbank och lyckades pruta 0,5 procentenheter. I dag är hans rörliga ränta 3,04 procent och han betalar

2,15
Så många procentenheter får Swedbanksanställda i ränterabatt på sina bolån.

36 480 kronor om året för sitt lån på 1,2 miljoner kronor.

Med direktörs- och personalrabatten skulle han ha betalat 9 480 kronor.

– Jag förstår att bankerna måste tjäna pengar. Men de har ju väldigt stora marginaler på sina bolån. Och det är ju snett att de som inte säger till eller försöker pruta alltid får den sämsta räntan, säger Martin von Krogh, som också har ett topplån på knappt 40 000 kronor. På toplån finns det ingen personalrabatt.

Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna, tycker att personalrabatterna är ett bevis för att man som konsument kan kräva rejäla rabatter.

– Personallånen visar att när bankerna säger till vanliga konsumenter att det inte kan ge bättre villkor så är det lögn. Det kan de uppenbarligen göra. ●

SÅ STOR ÄR DIREKTÖRSRABATTEN

Villkoren för direktörs- och personalrabatten på lån varierar mellan olika banker. Här är siffrorna för den som utnyttjar lånet maximalt på varje bank. Ränterabatten förmånsbeskattas. Avser 3-månaders räntor, utom SEB 1 år.

Bank	Rabatt/år	Max rabattlån
SEB	57 800	2 miljoner kronor
Swedbank	43 000	2 miljoner kronor
SBAB	32 500	1,5 miljoner kronor
Nordea	28 160	2,2 miljoner kronor
Handelsbanken	6 300	1,5 miljoner kronor

SÅ MYCKET TJÄNAR BANKDIREKTÖRERNA



Carl-Viggo Östlund,
vd, SBAB
Lön: 4 320 000 kronor.
Pension: 1 296 000 kronor avsattes 2012 (30 procent av lönen).



Annika Falkengren,
vd SEB
Lön: 8 000 000 kronor.
Förmåner: 1 238 642 kronor.
Pension: Har en förmånsbestämd pension som ger henne 65 procent av lönen då hon slutar. I dag skulle det ge henne 5,2 miljoner kronor om året.



Pär Boman,
vd Handelsbanken
Lön: 10 900 000 kronor.
Pension: 6 000 000 kronor avsattes 2012.



Michael Wolf,
vd Swedbank
Lön: 8 000 000 kronor.
Förmåner: 140 000 kronor.
Pension: 3 200 000 kronor avsattes 2012.



Christian Clausen,
vd Nordea
Lön: 10 750 000 kronor.
Rörlig lön: 3 300 000 kronor.
Förmåner: 2 900 000 kronor
Pension: 7 300 000 kronor avsattes 2012.



GLÖM LIST

– så ska du förhandla

Pruta på din bankränta. *All statistik visar att det går.* Och ju bättre förberedd du är, desto mer kan du pruta.

– Försök spela ut bankerna mot varandra, säger Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna.

Bankernas listräntor är snarlika varandra. Antingen är det identisk ränta eller så skiljer det högst några hundradels procent, även om Nordeas "räntekrig" som startade i maj ökat skillnaderna lite. Gör du inget när det är dags att skriva på lånet eller att det löper ut får du garanterat bankens listränta. Det gör banken glad, men din plånbok tunnare. Så se till att pruta. Det går.

Enligt Finansinspektionens statistik är den faktiska räntan 0,24 procentenheter lägre än listpriset. När Sifo för en tid sedan frågade ett antal svenskar visade det sig att de i genomsnitt lyckats pruta ännu mer – 0,42 procentenheter.

Så möjligheterna finns.

– Problemet är ofta bara att få kontakt med en banktjänsteman. Jag undrar om det är ett medvetet val att hålla personalen borta från de direkta kontakterna med kunden, säger Ulrika Blomqvist. Ring, mejla eller skriv till banken och kräv

DÖDA BANKENS ARGUMENT

"Jag ger er 0,6 procentenheter lägre ränta. Men bara om din sambo också har alla sina affärer här i banken."

– Jag ska se vad jag kan göra. Men först måste du sänka 0,6.

"Det här är en riktigt bra rabatt. Du ska veta att räntegapet minskat för oss de senaste veckorna, eftersom det är dyrare för oss att låna upp pengarna."

– Det är tråkigt för er. Men jag utgår ju från er tabellränta. Och den har inte förändrats.

ett möte. Ett sätt är att använda kupongen här bredvid.

Här är verktygen som hjälper dig att sänka din boränta.

- **Räntetabellen.** Kolla vad konkurrenterna har i ränta. Ett grundkrav är att du alltid ska ha bättre ränta än den bästa listräntan.
- **Tre förhandlingstips.** Förhandlingar handlar om förberedelser, taktik och tuffhet. Hoppa inte över något steg, för då är risken att du inte når maximalt resultat.
- **Möt argumentet.** Vem du än möter på banken kommer personen att försöka bromsa dina krav med en massa argument och floskler. Se till att bemöta dem lugnt och sakligt.
- **Personligt möte.** En del banker vill inte träffa dig. De vill sköta förhandlingarna via mejl eller telefon. Kräv ett personligt möte. Det ger dig större möjlighet att lägga fram dina argument. Dessutom är det svårare för banken att vara tuff öga mot öga. ●

SÄNK DIN RÄNTA NU

1

Jämför

Hur ser din ränta ut i dag? Jämför med andra banker och andra kunder. Fråga vänner. Studera Svenska Dagbladets räntekarta och räntelistan på [compricer.se](#).

2

Var taktisk

Storma inte in på banken om du har ett års bindning kvar på ditt lån. Kontakta banken först någon månad innan lånet går ut eller om du har rörlig ränta.

3

Förhandla

Börja med att få ett personligt möte på din bank. Första frågan är given: "Vad kan jag få för ränterabatt?" Kontakta också ett par andra banker och fråga vilken ränta du kan få hos dem.

4

Var tuff

Banken tjänar stora pengar på dig även om du får en bra ränterabatt. Sätt tydliga mål med din förhandling. En bra tumregel kan vara att inte acceptera mindre än 0,3 procentenheter i rabatt.

5

Byt bank

Får du bättre villkor hos konkurrenten ska du inte vara rädd för att byta bank. Det görs alldeles för sällan. Men innan du gör det – ge din bank en sista chans. "Får jag inte samma ränta som hos konkurrenten så lämnar jag er."

PRISERNA

RÄNTOR PÅ BOLÅN

PROCENT						
Bank	3 mån	1 år	2 år	3 år	5 år	10 år
Bättre Bolån	2,77	2,73	2,81	2,98	3,23	3,83
Danske Bank	2,99	2,95	3,00	3,05	3,30	3,90
Freedom Finance	2,94	2,90	2,91	3,05	3,29	3,85
Handelsbanken	2,91	2,86	2,88	2,97	3,22	3,84
Ica-banken	2,94	2,90	2,91	3,05	3,29	3,85
Ikano Bank	2,94	2,90	2,91	3,05	3,29	3,85
Länsförsäkringar	2,94	2,93	2,94	2,98	3,25	3,85
Nordea	2,78	2,74	2,78	2,88	3,13	
SBAB Bank	2,94	2,90	2,91	3,05	3,29	3,85
SEB	2,93	2,89	2,92	2,99	3,25	3,86
Skandiabanken	2,87	2,81	2,82	2,94	3,15	
Swedbank	2,94	2,90	2,92	3,02	3,22	3,84
Ålandsbanken	2,95	2,95	2,95	3,10	3,35	3,90

Källa: Compricer, 27 maj 2013.



SE TILL ATT FÅ ETT MÖTE MED BANKEN



Jag vill ha "direktörsrabatten"

Plats för
frimärke

Till:

.....

.....

Jag är inte nöjd med min boränta hos er.

Jag vill träffa någon på banken för att diskutera min bolåneränta.

Kontakta mig för ett personligt möte

.....

Namn

.....

e-post, telefonnummer

Höga räntemarginaler ger **REKORDVIN**

Det måste bli enklare att byta bank. Det menar finansmarknadsminister Peter Norman (M).

FOTO: HUSSEIN EL-ALAWI/SYDSVENSKAN/SCANPIX

Finansmarknadsminister Peter Norman och finansminister Anders Borg har växelvis kritiserat bankerna för att de tjänar för mycket pengar på bolånen.

Samtidigt är de själva ytterst ansvariga för statliga SBAB, som inte har lägre boräntor än storbankerna. Snarare tvärtom.

Ska inte SBAB pressa de andra bankerna genom att ha lägst ränta?

– Det faktum att SBAB är ytterligare en aktör på marknaden innebär att SBAB bidrar till ökad valfrihet för kunden och därmed till bättre konkurrens, vilket indirekt innebär en press på bolåneräntorna, säger Peter Norman till *Din Bostadsrätt*.

Kan du tänka dig att reglera bankmarknaden hårdare så att konsumenterna blir de största vinnarna, inte bankens ägare?

– Ett viktigt steg är att öka rörligheten på bankmarknaden. Det måste bli enklare att byta bank, vare sig det gäller att flytta konton eller lägga om sina bolån. Vi arbetar även intensivt med att införa en mer rättvis modell för så kallad ränteskillnadsättning som används när bolånekunder vill lösa bundna bolån i förtid.

I fjol var bankernas räntenetto 111 miljarder kronor. Det visar att de tjänar stora pengar på bolånen. Är det rimliga marginaler?

– Bankernas bolånemarginaler visar att vi behöver fortsätta att förstärka konsumenternas ställning gentemot bankerna genom att stärka transparens och rörlighet på bolånemarknaden. Finansinspektionens kvartalsrapporter över bolånemarginalerna fyller en viktig funktion i att öka insynen i bolånemarknaden.

– Höga räntemarginaler bidrar till bankernas vinster. Om hushåll därutöver lockas att köpa dyra sparprodukter i stället för att amortera så bidrar det också till vinsterna. Jag tycker att en sund amorteringskultur ska värnas. Att amortera är en bra sparform, och om bankerna övertalar sina kunder att i stället köpa dyra sparprodukter riskerar det att vara bankernas vinstmarginaler, inte kundernas behov, som är i fokus. Ett bra sätt att värna en sund amorteringskultur är att stärka bolånekundernas ställning mot bankerna, vilket vi nu jobbar på.

Bankernas nettomarginal ökade till 0,64 procent i slutet av 2012. Borde den inte minska med tanke på att räntan gått ner?

– Redan nu gör Finansinspektionen, på vårt initiativ, som sagt kvartalsrapporter över bolånemarginalerna för att öka tydligheten. I syfte att ytterligare öka transparensen har Finansinspektionen fått i uppdrag att utreda möjliga åtgärder för hur bankerna ska öka hushållens insyn i hur utlåningsräntorna för bolån bestäms. Bankkundernas förhandlingsutrymme kan på så sätt tydliggöras ytterligare.

I fjol gjorde de fyra storbankerna en vinst på 78 miljarder kronor. Är det inte rimligt att vinsterna minskas?

– Det är viktigt för den finansiella stabiliteten att bankerna är stabila och har god intjäningsförmåga. Sedan är det en fråga om vad som är en rimlig vinstnivå. Att sträva efter en avkastning på eget kapital på 15 procent i nuvarande lågräntemiljö är inte realistiskt och det borde kunna öppna för ökad konkurrens. ●

” Bankernas bolånemarginaler visar att vi behöver fortsätta att förstärka konsumenternas ställning gentemot bankerna.

Peter Norman, finansmarknadsminister

banken **STER**



Vi har tagit fram en tvättmaskin som tvättar både energi- och vattensnålt. Som är både effektiv och skonsam. Både driftsäker och ergonomisk. Nya ProLine HX 65 från PODAB tvättar med extra omtanke om ekonomin, miljön, tvätten och användaren.

Upptäck fördelarna du med. Se filmen på www.podab.se.

Vi har riktigt bra erbjudanden för medlemmar i Bostadsrätterna. Besök vår kampanjsida www.podab.se/Bostadsratterna.

 **AB PODAB** Ekonomivägen 9 436 33 Askim
Tel: 031-752 01 00 Fax: 031-752 01 50

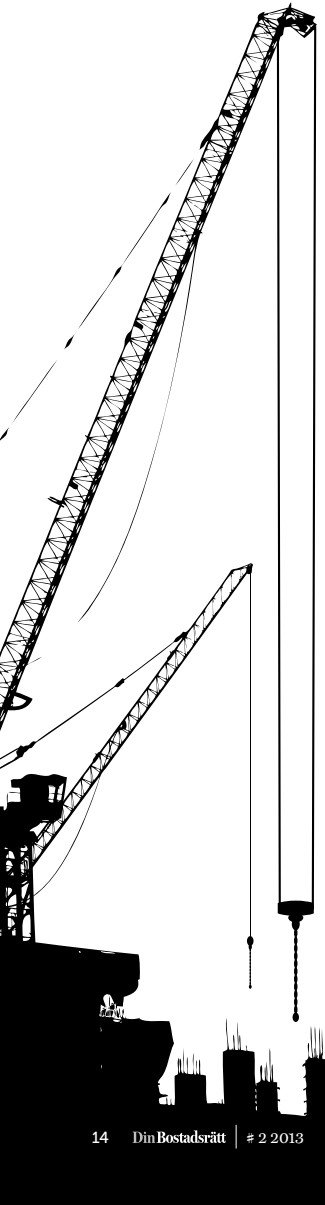
Specialister på professionell tvättstugeutrustning sedan 1945



Alla ska kunna hitta en bostad

Det byggs allt färre bostäder i Sverige. *Inte ens i de heta storstadsregionerna* går byggandet upp, snarare ner. Varför är det så här?

TEXT: THOMAS ARNROTH ILLUSTRATION: SHUTTERSTOCK



För två år sedan byggdes drygt 26 000 lägenheter i Sverige. Förra året byggdes 6 000 färre, en minskning med nästan en fjärdedel. Branschen hoppas visserligen på en liten uppryckning i år, men fortfarande handlar det om låga tal; totalt högst 22 500 nya lägenheter i småhus eller flerbostadshus. Detta trots att det råder bostadsbrist sedan länge i storstadsregionerna.

– När det finns en stor efterfrågan brukar ju marknaden se till att möta den, men när det gäller bostäder verkar den inte fungera. Både efterfrågan och priser har stigit under lång tid utan att det har lett till ett ökat byggande, säger Göran Olsson, tidigare vd för Bostadsrätterna.

Björn Wellhagen, näringspolitisk chef på Sveriges byggindustrier, ger en liknande bild.

– De senaste 20 åren har vi legat på någonstans runt 20 000 nya bostäder om året, vilket är lågt hur man än jämför med våra grannländer. I både Norge och Finland byggs fler, i Danmark byggs lika många bostäder som i Sverige, men då har våra grannländer en befolkningsmängd på runt fem miljoner vardera, medan Sverige närmar sig tio.

Men frågan är alltså varför det byggs så lite i Sverige.

– På kort sikt handlar det om att vi befinner oss i en global lågkonjunktur som gör att det finns en allmän osäkerhet inför större investeringar, vilket bostadsbyggande är. Bolånetaket har också gjort det svårare för exempelvis unga att ta sig in på bostadsmarknaden, menar Björn Wellhagen.

– Men ser vi lite mer övergripande handlar det om andra saker. Vi har exempelvis en plan- och byggprocess i Sverige som är lång och komplicerad. Snitttiden från idé till färdigt bygge är sex år

i Stockholm exempelvis. Det gör projekten dyra och riskabla och sänker byggtempot.

Göran Olsson på Bostadsrätterna håller med om den problematiken, men menar att det också finns affärsmässiga beslut bakom det klena bostadsbyggandet.

– Det som byggs är nästan uteslutande bostadsrätter, och självklart är inte byggbolagen intresserade av att gödsla marknaden med fler bostäder än de vet att de kan sälja till ett bra pris.

Det är egentligen inget konstigt med det, de har krav på god avkastning och vill gå med vinst. Det som blir lite fäniigt är när byggbolagen låtsas som att det inte är så, menar han.

Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi på Kungliga tekniska högskolan i Stockholm, KTH, ger en liknande bild.

– De stora bygherrarna har inget incitament att bygga mer. De vill ju inte konkurrera med sig själva eller ha vakanser. Men dessutom finns det faktiskt många kommuner som inte är intresserade av att nya bostäder byggs, såvida de inte lockar rätt befolkning till kommunen. Och med rätt befolkning menar jag bra skattebetalare, säger han.




Björn Wellhagen



Stellan Lundström

“Fel” befolkning blir då de som är dåliga skattebetalare; med andra ord låginkomsttagare, arbetslösa och studenter – där är ungdomar och invandrare överrepresenterade. Det är också i dessa grupper behovet av ny bostad är som störst. Dessa skulle, i den bästa av världar, kunna komma in på bostadsmarknaden genom att hyra sin bostad. Men, och där verkar många experter eniga, Sverige har inte en fungerande hyresmarknad.



” Vi skulle behöva mer marknadsmässiga hyror så att det blev större skillnad mellan bostädernas läge.

Göran Olsson, Bostadsrätterna

– På nyproducerade hyresrätter råder i princip marknadspris, men det befintliga beståndet är reglerat, förklarar Björn Wellhagen. Det betyder att man får betala mycket högre hyra i nyproducerat än i äldre lägenheter. Man får ungefär 100 kvadratmeter i det befintliga beståndet för vad 60 kvadrat nyproducerat kostar. För äldre människor som sitter på en stor hyresrätt med låg hyra finns ju ingen orsak att byta till en mindre, nyproducerad om det inte blir billigare.

Till det kan också läggas reavinstskatten; den skjuts ju framåt så länge man köper en dyrare bostad, men så snart man köper en billigare lyfts vinsten fram till beskattning. Även det får, enligt Björn Wellhagen, många att sitta kvar i för stora bostäder längre än nödvändigt. Summan av detta blir en allt för låg rörlighet på bostadsmarknaden.

– Jag tror att vi skulle behöva mer marknadsmässiga hyror så att det blev större skillnad mellan bostädernas läge. Det skulle skapa en rörlighet som vi inte har i dag. Inte förrän då vet vi ju faktiskt hur stor efterfrågan på bostäder egentligen är, vi har ingen fungerande marknad i nuläget, konstaterar Göran Olsson.

Stellan Lundström håller med:

– Den dag man kan öppna morgontidningen i en storstad och hitta flera uppslag med lägenheter till uthyrning har vi en fungerande marknad. Men det är många år tills dess, säger han.

I den pågående skatteutredningen, där Göran Olsson på Bostadsrätterna sitter med i ex-

pertgruppen, har det förekommit förslag från byggbranschen på sänkt eller slopad moms för bostadsbyggande. Något som potentiellt skulle kunna sänka byggkostnaden med 25 procent, vilket är den svenska momsen.

– Det tror jag inte alls på, säger Olsson.

Och Björn Wellhagen är kritisk:

– Nej, det är ingen framkomlig väg. Det skulle kräva ett nytt undantag från EU:s momsregler, vilket i sin tur skulle kräva en omförhandling om hela vårt medlemskap. Det är ingen fråga vi som bransch driver, säger han.



Hans Lind

I den allmänna debatten verkar det för närvarande pågå ett slags "blame game". Byggföretagen skyller på kommuner, processer, staten och skatter. Politiker skyller på byggföretagen och varandra, rikspolitiker på kommunpolitiker, kommunpolitiker på rikspolitiker och så vidare. Det konstaterar Hans Lind, även han professor

i fastighetsekonomi på KTH, i majnumret av SNS-analys. Så vad är lösningen? Lind menar att det behövs en radikal omprövning av den modell för bostadsmarknaden som gällt de senaste 40 åren. Det behövs en reform av samma magnitud som pensions- och skattereformerna.

– Vi behöver en stor bostadsreform som tar ett helhetsgrepp kring regler för byggande, beskattning, finansiering och utnyttjande av beståndet, med fokus på att det ska vara möjligt för alla att hitta en bostad på en vit marknad, skriver Lind.

Fram tills dess finns risken att vi får leva med de där dryga 20 000 nya bostäderna per år. ●



Röj inför hösten

Svårt att rensa? *Du har mycket att vinna på att bli bättre på det.* Ordningskonsult Nina Strandberg ger sina bästa tips om hur man gallrar, organiserar och behåller ordningen.

TEXT: KARIN STRÖM FOTO: KALLE ASSBRING

Att rensa och röja är det bästa Nina Strandberg vet. Men tanken att hon skulle jobba med det professionellt slog henne aldrig förrän hennes kusin, som bodde i USA, föreslog att hon skulle bli Sveriges första ordningskonsult – eller personal organizer, som det heter ”over there”. 2006 lämnade Nina jobbet som säljare och startade sitt företag Iordning. Affärsidén är lika enkel som effektiv: du ringer Nina för att få hjälp med att rensa hemma och skapa en struktur som håller.

*Nina
tipsar*

Rensa först
– köp sedan.

– Jag blir oftast uppringd av kunden och första steget är att boka ett första röjningspass hemma hos honom eller henne. Först pratar vi lite och går igenom vad som inte fungerar, och sen sätter vi igång och rensar. Antingen bara jag, eller så gör vi det tillsammans.

Kunden kan välja hur rensningen ska läggas upp. Man kan ta allt på en gång under en dag, eller flera dagar i sträck, eller kan man göra en halvdag i veckan. Ofta är det ganska påfrestande att rensa för den som äger grejerna.

- De brukar säga "jag är helt slut, är inte du det?" till mig vid slutet av arbetsdagen. Men jag blir inte trött på samma sätt som de. När de rensar blir de påmind om allt som måste göras - saker som ska lagas, eller lämnas tillbaka till sin ägare, beslut som måste tas om något ska säljas, skänkas bort, slängas eller sparas. Ett förråd är fullt av otagna beslut, det är därför det har växt igen. "Vad ska vi göra med den här då?" "Ställ den i förrådet så länge" - det är ju ofta så det går till.

Det finns mycket att vinna på att rensa hemma. Att sälja onödiga prylar ger pengar, och du slipper även handla sånt du har - vissa känner att de hellre köper en ny ljusstake än letar upp den där gamla i förrådet, och andra glömmor bort vad de har ståendes hemma och köper dubletter. Andra fördelar är tiden som sparas på att slippa leta upp saker jämt och ständigt, och det lugn och ro som infinner sig när du vet var allting är, från viktiga bankpapper till barnens vantar. Och i en del fall är en bättre struktur hemma till och med en äkten-skapsräddare:

- Att vara gift med en tvångsmässig samlare är mer än många klarar av. Folk står till slut inte ut längre. Men även inom ett mer normalt spektrum kan det löna sig att komma överens om en struktur, och tillhörande rutiner, för att undvika att bara den ena partnern tar ansvar för att det fungerar hemma.

Ett problem som Nina ofta stöter på är att par har olika toleransnivåer för oordning och prylar. Den ena tycker att den andra sprider grejer omkring sig och stökar till utan att plocka upp efter sig. Den andra tycker att den första samlar på sig för mycket och tar upp hela förrådet med sina grejer. Då får man dela upp hemmet, menar Nina.

- Till exempel kan man säga att i kök och vardagsrum måste det vara en hyfsad ordning. Men för att den som är stökig inte ständigt ska behöva plocka undan för att tillfredsställa den mer ordningsamma kan hen få ha några ytor i fred. Det kan vara ett nattduksbord eller en sida i en garderob. På samma sätt kan man dela upp ett förråd och säga "du får en tredjedel, jag får en tredjedel, och en tredjedel är våra gemensamma grejer". Vad man sedan väljer att ha där, och hur, lägger sig den andra inte i - så länge inte förvaringen är hälsovadlig och det går att städa.

Rutiner är viktigt för att behålla den struktur som skapas med hjälp av rensning. Tycker man att det blir rörigt snabbt, rekommenderar Nina att plocka undan kläder, sortera papper och lägga tillbaka saker på sin plats en gång per dag vid ett givet tillfälle, till exempel efter middagen eller innan man går och lägger sig. Det är också viktigt att lära barnen att göra likadant:

- Det är ofta där det krackelerar i barnfamiljer, att man inte ställer några krav på barnen. Man får tjata - nu är det plockdags! Ofta blir det roligare för barnen om man gör det tillsammans.

Tidpunkten på året när du kommer tillbaka från semestern är ett bra tillfälle att rensa, tycker Nina. Kanske har du varit i sommarstugan och insett hur lite prylar du faktiskt klarar dig med, eller på besök i en annan kultur där inte lägenheterna är lika fulla med saker - eller kanske ser du bara ditt hem med nya ögon eftersom du varit ifrån det ett tag.

- Ta tillfället i akt och försök tänka "vad vill jag ändra på, och vad av den här enkelheten jag har upplevt i sommar kan jag ta med hem till mitt vardagsliv?" Mycket av friheten med att resa bort eller vara på landet är ju att man inte är omgiven av alla sina prylar, och det är ju rätt talande i sig. ●

SÅ SKAPAR DU ORDNING

Kom igång

Börja med att rensa bort dubletter, det som är trasigt, och det som det finns väldigt mycket av.

Sopsäckar

Skaffa en rulle sopsäckar och gör dig av med pry-lar. Köp lådor, mappar eller hyllor när du vet vad som ska vara kvar i ditt hem.

Fokusera

Ett vanligt fel är att bli distraherad av annat när det är dags att röja - att försjunka i gamla foton eller laga en trasig pryl. Ta ett rum eller en låda i taget, eller sätt en äggklocka på 45 minuter, och koncentrera dig på att bara rensa.

Våga ta besluten

Lägg allt du vill göra dig av med men inte vågar i svarta sopsäckar i ett år. Om du inte behövt sakerna när ett år har gått kan du lugnt skänka bort dem eller sälja dem.

Konsumera mindre

Visst ska du unna och belöna dig, men det måste inte vara med prylar. Köp hem ett riktigt gott vin, eller goda ostar, gå och få massage eller unna dig en natt på hotell i stället.

FÖRVARINGSTIPS - NINAS FEM FAVORITER



1 STORA LÅDOR

Genomskinliga lådor så att du ser vad som är inuti, och som går att stapla i förråd.

Exempel: Lådan Home 10 från SmartStore, 69 kronor på forvara.se.



2 PERSONLIG FÖRVARING

Saker man köper på loppis och saker som inte från början är avsedda för förvaring, exempelvis fina korgar, kartonger och urdiskade glasburkar.

Exempel: Glasburk Kor-ken, 29 kronor på ikea.se.



3 S-KROKAR

Att hänga stora och små saker på gallervägar i förråd, i kök och garage. Då utnyttjar man väggarna för det som man vill ha synligt och tillgängligt.

Exempel: S-krok 2-pack, 7 kronor på jula.se.



4 GALGAR

Gammeldags, rejäla galgar av trä i likadana storlekar. Bra för kläderna, känns trevliga att ta i och är snygga.

Exempel: Galgen Bumerang, 35 kronor för 8 stycken på ikea.se.



5 STÖVELFLÄRPAR

Gör så att skaften inte kanar ner sig och att man kan hänga upp stövlarna så man får golvet fritt.

Exempel: Bootfit finns för 50 kronor på brunngard.se.

Så fungerar bostadsrätt

Du ingår i en gemenskap som innebär att ni tillsammans ansvarar för huset. Du bor antagligen inte i bostadsrätt för att du vill vara med i en förening. Ändå är du just det.

Det här skapar *missförstånd, spänningar och möjligheter*. Bostadsrätternas Martina Itté-Muro förklarar varför.

TEXT: THOMAS ARNROTH ILLUSTRATION: REBECCA ELFAST

Det är över 80 år sedan bostadsrättslagen infördes, och bostadsrätten har en närmast unik ställning i Sverige jämfört med andra länder, helt enkelt för att vi i princip saknar det som kallas ägarlägenheter. Men trots bostadsrättens långa historia, och att det finns i runda tal 800 000 bostadsrättslägenheter i landet, fortsätter det att råda viss förvirring kring vad man faktiskt äger när man bor i bostadsrätt, och vad man får göra i sin lägenhet.

Vad är en bostadsrättsrätt egentligen?

– Du äger är en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten. Man har köpt rätten att utnyttja och bo i sin lägenhet. I praktiken handlar det om ett stort ägandeskap, betydligt större i dag än när den första bostadsrättsföreningen bildades på 1930-talet, säger Martina Itté-Muro, styrelserådgivare och jurist på Bostadsrätterna.

– Särskilt på de hetare bostadsmarknaderna, där priserna stigit så dramatiskt, är det en ganska naturlig utveckling. Har du lagt flera miljoner kronor på sin bostad, blir det också naturligt att du betraktar bostaden som något du äger och kan göra nästan vad du vill med.

Får jag göra vad jag vill i bostaden?

– Nej, det får du inte, men du får göra väldigt mycket. Det har ju till exempel blivit väldigt vanligt att flytta köket, många byter helt enkelt plats på kök och vardagsrum. Det innebär ofta ganska stora ingrepp exempelvis ventilations-systemet, men så länge inte föreningen kan visa att ombyggnationen innebär stora nackdelar är man skyldig att godkänna det hela.

Så det råder nästan omvänd bevisbörda i de här frågorna, styrelsen måste bevisa att något är dåligt?

– Vårt råd till styrelserna är att vänta med beslut tills de har fått in ett bra underlag från

BOSTADSRÄTT – EN DEMOKRATISK BOENDEFORM

Sverige är inte ensam om att ha bostadsrätter, exempelvis finns det snarlika motsvarigheter i både Danmark och Finland. Men den stora skillnaden mellan Sverige och andra länder är att vi i princip bara har två upplåtelseformer för att bo i lägenhet: Bostadsrätt och hyresrätt. I Danmark och Finland finns även äganderätt, vilket i många länder är den dominerande upplåtelseformen.

Den svenska bostadsrättslagen kom 1930. Då som nu var idén att bostadshuset skulle ägas gemensamt av de boende, med en demokratiskt vald styrelse som kontrollerar utgifter och intäkter. Just den här demokratiska aspekten – att medlemmarna väljer styrelse och att föreningen har en årlig stämma – är något som skiljer upplåtelseformen från ägarlägenheter.



Martina Itté-Muro

bostadsrättsinnehavaren. Ofta måste man anlita externa experter för att kontrollera vilka effekter den här typen av ombyggnationer får. Det kostar så klart pengar, pengar som i första hand bostadsrättshavaren ska stå för.

– Det är en kluvan situation. Å ena sidan är det svårt att argumentera mot att den boende ska få fixa sin lägenhet efter egen smak när medlemmen investerat så mycket pengar i den, å andra sidan ingår den ju trots allt i en förening där alla gemensamt äger fastigheten. Vid den här typen av ombyggnationer kan också andra slags problem uppstå, som att de som bor under plötsligt får ett kök ovanför sitt vardagsrum och att de som bygger om får sitt sovrum ovanför grannens kök. Det som är bra för individen är kanske inte alltid bra för kollektivet, men det är en spänning som föreningarna måste leva med.





Det heter trots allt bostadsrättsförening, men känns det som betoningen i dag ligger mer på bostadsrätt än förening?

– Ja, det tycker jag nog är en tydlig trend. Folk flyttar inte till en förening utan en bostadsrätt. Även det är naturligt, men jag förvånas ofta över hur många bostadsrättsinnehavare som väljer att inte engagera sig i föreningen alls. En del föreningar har svårt att locka medlemmarna ens till årsmötena.

– Är du rädd om ditt boende och din investering borde du även engagera dig i föreningen. Det är ju enda sättet att påverka hur fastigheten sköts. Ingen annan äger och tar hand om fastigheten, alla boende äger fastigheten gemensamt. Att fastigheten är välskött och att styrelsearbetet fungerar bra påverkar i slutändan bostädernas pris.

” Det som är bra för individen är kanske inte alltid bra för kollektivet, men det är en spänning som föreningarna måste leva med.

Martina Itté-Muro,
Bostadsrätterna

Hur ska jag veta om en förening fungerar bra och har en aktiv styrelse innan jag köper min bostadsrätt?

– Personligen tycker jag att det är en väl så viktig fråga när du köper din bostad. Ett enkelt sätt att få en känsla för det är att kolla föreningens årsredovisning. Är den gjord med omsorg är det en bra indikation på att det är en väl fungerande förening som även känner omsorg om fastigheten.

– Men sedan gäller det ju också återigen att förstå att det inte är någon annan som fixar alla saker hela tiden, utan att föreningen består av alla som bor i fastigheten – även du. Hur du än vrider och vänder på saken ingår du som bostadsrättsinnehavare i en helhet där du både måste ta hänsyn till andra och bör ha ett visst engagemang i föreningen. Den där fina och omsorgsfullt gjorda årsredovisningen kom inte till av en slump. ●

Experterna svarar

Det finns en rad "sanningar" om bostadsrätt som inte alltid är sanna. Din Bostadsrätt presenterar fem påstående. Kan du svaren?

Styrelserådgivningens expertpanel, från vänster: Oscar Liljencrantz, Christer Högbeck, Thomas Lagerqvist, Åsa Peltomaa, Ulrika Blomqvist, Mats Lindbäck, Elisabeth Kalderén, Kenny Fredman, Martina Itté-Muro, Kerstin Frykberg Andersson och Peder Halling.



Stadgarna är likadana i alla bostadsrättsföreningar.

Nej, det är inte sant. Skillnaden mellan föreningar kan vara stor. I praktiken handlar det ofta om hur ansvaret fördelas mellan förening och medlem. En del stadgarna säger att ytterdörren tillhör föreningen, som därmed har underhållsansvaret, medan andra säger att medlemmen bär ansvaret. Ibland är det föreningens ansvar att måla

utsidan av dörren. Även ansvar för fönstren framgår ofta av stadgarna. Därutöver finns det andra paragrafer som visar hur många som behöver sitta i styrelsen, hur stämman ska gå till och hur kallelsen till den ska ske. Därför är det alltid viktigt att först titta i stadgarna innan man självsäkert uttalar sig om hur det är.



Jag kan sälja lägenheten till vem jag vill. Det kan föreningen inte lägga sig i.

Ja och nej. Grunden för en bostadsrättsförening är att den ska vara öppen för nya medlemmar. Det innebär i princip att föreningen ska acceptera nya medlemmar. Styrelsen ska i samband med medlemskapsansökan ta ställning till om köparen kan betala månadsavgiften till föreningen. Med dagens höga bostadspriser har köpare ofta fått lån av banken och

en kreditbedömning är redan gjord, föreningen har då ingen anledning att komma fram till något annat. Skulle det ändå visa sig att medlemmen slarvar med avgiften står föreningen i samband med en tvångsförsäljning först i kön att få skulden reglerad. En person kan också få nekat medlemskap om denne har uppvisat våldsamt tidigare grannar.

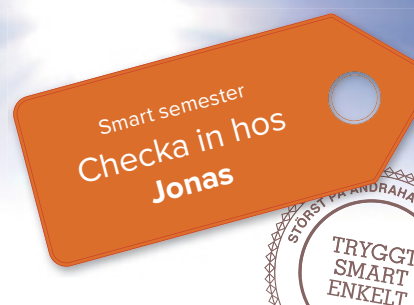
NYHET

Premiär för Semesterbostäder

Hyr eller hyr ut ett boende en natt, en weekend eller kanske flera veckor. Vi har gjort det enkelt för dig att hyra ut ditt boende* eller fritidshus. Välj själv vilka dagar eller veckor du vill hyra ut.

Annonsera gratis hos oss och säg välkommen till dina gäster!

* Du behöver tillstånd från din BRF eller hyresvärd för att få hyra ut din bostad.





Föreningen gör fel när de tar ut avgifter från oss medlemmar som inte kommer på städdagarna.

En förening kan bara kräva månadsavgift, det som i lagtexten kallas för årsavgift, och överlåtelse- och pantsättningsavgift. Men andra tvingande avgifter är inte tillåtna. Däremot kan föreningen ta ut avgifter hyra av garage eller gäst-rum. Ni i föreningen får se detta som ett kontrakt mellan er, att styrelsen

och medlemmarna vet vilka avgifter som gäller. Samtidigt är det ju viktigt att medlemmar hjälps åt och det sker utifrån var och ens förmåga och var i livet man befinner sig. Om ingen är intresserad av att städa gården så kan styrelsens alternativ vara att köpa in tjänsten och kanske därmed också höja avgifterna.



Likabehandlingsprincipen i bostadsrättsföreningar handlar om rättvisa.

Nja, likabehandlingsprincipen handlar om att medlemmar ska behandlas lika. Men olika behandling kan ändå vara tillåtet om det är sakligt motiverat. Den som bor på entreplanen får ändå vara med och betala för renoveringen av hissen och den som har egen tvättmaskin

i lägenheten betalar ändå för den gemensamma tvättstugan. Likabehandlingsprincipen kan alltså innebära att en investering medför att de olika hushållen kan få bära en större ekonomisk andel än vad som motsvarar deras egna intres-sen av att utnyttja investeringen.

De nya reglerna för andrahandsuthyrning innebär att jag inte behöver styrelsens tillstånd för att hyra ut min bostadsrätt.

Det stämmer inte, reglerna för detta har inte ändrats. Vad som tillkom från 1 februari 2013 är att du vid en andrahandsuthyrning av bostadsrätt kan ta ut en hyra som motsvarar dina kapital-kostnader för lägenheten. Ta 3-3,5 procent utifrån ett uppskattat marknadsvärde på lägenheten, och sedan får du lägga på månadsavgiften och

till exempel el, bredband samt eventuell ersättning för slitage av möbler. För att få hyra ut lägenheten gäller fortfarande att styrelsen lämnar sitt godkännande. Godtagbara skäl för andrahandsuthyrning brukar vara arbete på annan ort, studier eller provsamanboende, så till vida att föreningen inte tillämpar generösare regler.



Specialister på professionell tvättstugeutrustning

Hos oss får du 68 års erfarenhet av professionell tvättstugeutrustning. Våra produkter finns i flerbostadshus, på hotell och restauranger, på brandstationer, sjukhem och ridhus, för att bara nämna några platser. Vill du veta hur mycket du kan spara i din tvättstuga genom att byta till tvättutrustning från PODAB? Kontakta oss på 031-752 01 00 så gör vi en kostnadsfri kalkyl.



AB PODAB Ekonomivägen 9 436 33 Askim
Tel: 031-752 01 00 Fax: 031-752 01 50



Ismaskinen

– en källa till läcka

Allt fler köper kyl och fryr med ismaskin till köket. *Men var noga med installationen och skaffa ett golvskydd.* Vattenskador i köket är ett växande problem.

TEXT: NILS SUNDSTRÖM



Många maskiner i köket är anslutna till vatten, och i köket finns sällan några tätskikt. Se därför till att skaffa ett golvskydd för att undvika vattenskador.

Att alltid ha tillgång till is eller iskallt vatten är en vardagslyx som många moderna kyl- och frysskåp erbjuder genom en inbyggd ismaskin. Maskiner som producerar isen automatiskt är kopplade till en separat vattenledning.

Men droppläckage från vattenanslutna maskiner är en vanlig och förrädisk vattenskada, som varken hörs eller syns om man inte har ett golvskydd. Vattnet kan förstöra både golv och trossbotten.

– Grundläggande när man köper vitvaror till köket är att ha ett läckageskydd under maskinen. Du kan till exempel köpa en enkel balja som leder fram vattnet och gör det synligt, säger Kerstin Frykberg Andersson, styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för trycksatta ledningar fram till ett tappställe, medan bostadsrättsinnehavaren själv är ansvarig för vattenanslutningen till exempelvis diskmaskin, ugn med vattenånga eller fryr med ismaskin.

Skulle olyckan vara framme är det viktigt att ha ett bostadsrättsställag i sin försäkring.

” I köket plockar vi in allt fler maskiner som är anslutna till vatten och där finns inget tätskikt.

Försäkringsbolagens statistik visar att närmare 30 procent av vattenskadorna i hemmen sker i köken. Trenden är uppåtgående, medan vattenskadorna i badrummen minskar.

– Vi har lärt oss hur vi ska bygga badrum, men i köket plockar vi in allt fler maskiner som är anslutna till vatten och där finns inget tätskikt. Samtidigt är många ledningar och kopplingar dolda i köket, säger Thomas Helmersson, vd för VVS-branschorganisationen Säker Vatten.

Enligt branschreglerna ska alla vattenanslutna maskiner i köket ha en lättåtkomlig avstängningsventil. Slangar ska inte kopplas ihop om de är för korta – det ökar risken för brott. ●



Thomas Helmersson

TÄNK PÅ DETTA INNAN DU KÖPER EN KYL OCH FRYR MED ISMASKIN

- Vill du att ismaskinen ska tillverka isen automatiskt? I så fall krävs vattenanslutning. Med manuella ismaskiner håller du själv på vatten i en behållare.
- Välj en kyl/frys av ett välkänt fabrikat där ismaskinen klarar svenskt vattentryck, som är högre än i många andra länder.
- Se till att installationen sker på ett fackmannamässigt sätt.
- Skaffa läckageskydd under vitvarorna.
- Se till att sköta maskinen enligt instruktionsboken. Filter måste bytas med jämna mellanrum.



Har din förening också ett platt tak?

Siv Kraft är mäklarbyrån som du kontaktar när föreningen har en råvind eller ett platt tak att sälja. Vi har tjugo års erfarenhet av förmedling av höga lägen i Stockholms innerstad. Hitta rätt köpare är bara en del av arbetet; i övrigt bistår vi med allt från att bedöma värdet på vinden eller det platta taket till att upprätta upplåtelseavtal som alltid ser till säljarens och köparens bästa. Att de främsta byggarna, arkitekterna och byggkonsulterna valt att samarbeta med oss, är vi väldigt stolta över. För att inte tala om resultaten av våra många gemensamma projekt.

Ring oss gärna den dag det är dags att lyfta blickarna uppåt.

Välkommen till:
**SVERIGES
BOSTADSRÄTTSS
CENTRUM**

UPPGRADERA DIN
FÖRVALTNING
RING
0771-722 722
SÅ BERÄTTAR VI MER

Expertis kräver fokusering, och vi är vad vi heter. Sedan mer än 90 år levererar vi trygghet och nya möjligheter till små och stora bostadsrättsföreningar. Vi har de vassaste redskapen när det gäller ekonomisk och teknisk förvaltning, och juridiska frågor. Heltäckande kompetens samlad i en stark, rikstäckande verksamhet. Varför nöja sig med mindre?

TA DEL AV FÖRDELARNA DU OCKSÅ! BESÖK WWW.SBC.SE ELLER KONTAKTA OSS PÅ 0771-722 722

 **sbc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum