

## Krönika | Bostadsrätt

Annika Creutzer:  
Bostadsrätt – och  
flera skyldigheter

**Du köper inte en lägenhet. Du köper ett medlemskap i en förening som ger dig rätt att nyttja en viss lägenhet. Men det ställer också krav på dig – och på dina grannar.**

I bland är det bra att påminna sig om vad det innebär att äga en bostadsrätt. När du "köper en lägenhet", så blir föreningens plånbok en del av din – och din egen plånbok en del av föreningens.

Vi får mer än bara en lägenhet – vi äger hela huset tillsammans med allt vad det innebär av att vårda, förbättra och se till att förvalta på bästa möjliga sätt till lägsta möjliga kostnad.

Den som är rädd om sin plånbok bör därför engagera sig. På årsmöten fattas beslut om eventuella höjningar av avgiften liksom större renoveringar. Det som beslutas, oftast med enkel majoritet, gäller även om du inte håller med. Ska det betalas in en extra summa för bredband i huset är det bara att betala även om du inte vill använda detta nät.

Är du inte nöjd med styrelsens sätt att sköta föreningen får du verka för att den byts ut på nästa föreningsstämma. Troligen måste du själv vara beredd att axla en del av ansvaret framöver. Ta kontakt med valberedningen som har till uppgift att ta fram förslag på styrelse till nästa stämma. Ett år eller två är tycker jag att alla bör avsätta för att vara med i sin styrelse.

Styrelsen godkänner löpande nya medlemmar i föreningen. Den har också stora befogenheter och kan till exempel välja vilka som ska få hyra lokaler i huset. En kommunal förskola i huset kan vara en bra och pålitlig hyresgäst och då får alla acceptera glada barnskratt och illvrål då och då.

För att ha kontroll över arbetet i styrelsen ska en bostadsrättsförening ha revisorer. Bäst är att ha två, en auktoriserad revisor eller redovisningskonsult som synar ekonomin och en medlem i föreningen som synar det praktiska arbetet.

”  
Det finns två dokument som alla bör läsa noga – bostadsrättslagen och föreningens egna stadgar.

Det finns en ständig diskussion i de flesta föreningar kring hur mycket arbete vi är beredda att utföra själva i huset och hur mycket som ska lejas bort. Orkar vi sköta trappstädningen själva eller ska en städfirma få göra det? Hur mycket högre blir i så fall avgiften? En del måste medlemmarna själva göra.

Tyvärr blir det lätt konflikter i en förening. Har du en störig granne som inte vill lyssna ska du vända dig till styrelsen. Glöm inte att föra dagbok och på annat sätt dokumentera problemet. Om styrelsen bedömer att kritiken är befogad kan grannen få en varning.

En medlem, som missköter sig grovt, kan sägas upp av styrelsen. Medlemmen kan då begära prövning i bostadsnämnden. Håller bostadsnämnden med föreningen kan lägenheten säljas på exekutiv auktion genom Kronofogden. Det som blir kvar efter alla kostnader får medlemmen behålla. Men det är sällan som det går så långt. Den som riskerar tvångsförsäljning brukar sälja själv i tid.

Det finns två dokument som alla bör läsa noga – bostadsrättslagen och föreningens egna stadgar. Lagen gäller alla bostadsrättsföreningar. Men det finns också gamla bostadsföreningar som inte omfattas, där stadgarna kan se annorlunda ut än vad lagen föreskriver. Många föreningar har också ordningsregler som kan vara bra att stödja sig på om det blir problem.

En annan het potatis är hur mycket den enskilda bostadsrättsägaren får bestämma över sin lägenhet och vad som kräver föreningens godkännande.

Du får göra mycket med din lägenhet och stadgarna brukar kräva att du bekostar allt invändigt underhåll själv. Men ska du göra en mer omfattande renovering, särskilt när det gäller kök och badrum, brukar det krävas godkännande från styrelsen av både byggplaner och byggföretag. Den som gör något utan godkännande kan bli skadeståndsskyldig. Är det till exempel en bärande vägg som tagits bort kan det bli omfattande skador på fastigheten och därmed en fråga om många, många miljoner. Därför är det alltid bra att fråga styrelsen en gång för mycket än en gång för lite.

Ofta kräver föreningen att alla har bostadsrättsförsäkring i hemförsäkringen. Det är en billig och bra försäkring. En granne högst upp i huset var glad över sin försäkring när diskmaskinen stod och läckte en hel natt.

Alla underliggande lägenheter som fuktskadats kunde återställas utan att övriga medlemmar drabbades ekonomiskt.

**Annika Creutzer** skriver om privatekonomi i SvD Näringsliv. Läs fler texter på: [SvD.se/av/annika-creutzer](http://SvD.se/av/annika-creutzer)



En kombination av högre räntor och lägre ränteavdrag kan bli smärtsam för bostadsköparna. Foto: Fredrik Sandberg/TT

Enkät: 40 procent  
tror ränteavdraget  
kommer att sänkas

**Närmare 40 procent av visningsbesökarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tror att ränteavdraget kommer att sänkas under mandatperioden. Det visar en tilläggsfråga till den senaste enkäten för Erik Olsson Bostadsindex, EOBI, som Nyhetsbyrån Direkt tagit del av.**

Johan Bahlenberg/Direkt

– Med tanke på hur räntekänslig bostadsmarknaden och hela den svenska ekonomin har blivit med flera års unikt låga räntor hade det varit bra om färre än 62 procent av våra visningsbesökare räknar med att avdragsrätten för bolåneräntor kommer att vara oförändrad under mandatperioden, säger Erik Olsson, grundare av Erik Olsson Fastighetsförmedling.

**Han påpekar dock** att det är positivt att visningsbesökarna räknar med en högre kalkylränta nu än de gjorde föregående kvartal.

– Den positiva effekten motverkas dock av att de räknar med att ha högre belåningsgrad än förra kvartalet när de planerar sitt bostadsköp. Man har större räntemarginaler mot nuvarande ränta, men större lån som ökar känsligheten för förändringar som gör att bolåneräntan svider mer i plånboken. Den ökade känsligheten gäller

både om det beror på att räntan ökar, eller på att samma ränta svider mer för att avdragsrätten för räntor minskar. En kombination av högre räntor och lägre ränteavdrag blir förmodligen smärtsam, säger han.

En annan tilläggsfråga visar att de flesta nu återigen prioriterar att maximera chansen till en lyckad bostadsaffär framför att minimera risken för att affären går dåligt.

Det är nu 53 procent som anger att de maximerar chansen för en bra affär, upp från 47 procent i februari och första gången sedan slutet av 2017 som en majoritet anger det. Samtidigt säger 47 procent att de minimerar risken för en dålig affär.

Erik Olsson säger att balansen mellan prioritering av chans och risk är viktig för hela bostadsmarknaden.

– Det är viktigt att de negativa prisförväntningarna och nervositeten inte gör köparna så avvaktande att vi tappar den nuvarande balansen på bostadsmarknaden. Om vi väl får ett utbudsöverskott är det svårare att få bort obalansen genom fler försäljningar eftersom amorteringsregler och restriktiva banker gör det svårare att finansiera ett bostadsköp nu än tidigare. Då är det svårare för efterfrågan att absorbera utbudet utan att priserna går ner så att nya köpare kommer in på marknaden, säger han. ■



En förskola kan vara en pålitlig hyresgäst men då måste medlemmarna i bostadsrättsföreningen stå ut med illvrål på gården.

Foto: Pontus Lundahl/TT

## LONGVIEW PARTNERS INVESTMENTS

Investment Company with Variable Capital  
9, Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg  
R.C.S. Luxembourg B 112.878 - (the "Company")

## ANNUAL GENERAL MEETING

The board of directors convenes the shareholders of the Company to attend the annual general meeting to be held at the registered office of the Company on June 11, 2019 at 11:00 a.m. with the following agenda:

1. Allocation of Results,

2. Statutory elections.

The shareholders are advised that no quorum is required and that decisions will be taken by a simple majority of the votes cast. The shareholders who wish to attend the meeting must inform the board of directors ([domiciliation@conventum.lu](mailto:domiciliation@conventum.lu)) at least five business days before the meeting.

The prospectus, the key investor information documents, the articles of association and the latest annual and semi-annual report are available free of charge at the registered office of the Company and at SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (publ), Stjärntorget 4, SE-169 79 SOLNA.