

Därför kan allt bli fel med bostadsrätten

Publicerad i GP 2022

Gräl om renoveringar. Sopor i trapphuset. Balkonger som kostar.

Att bo i bostadsrätt kan medföra konflikter.

– Ganska många flyttar till en bostadsrätt utan att veta vad det innebär, säger Kerstin Frykberg Andersson.

Hon är utbildningschef i organisationen Bostadsrätterna, och arbetar bland annat med rådgivning när det uppstått konflikter. – Det är inte konstigt att människor är engagerade i sin hemmiljö. Där vill man att allt ska vara bra. Men det kan finnas olika uppfattningar om vad "bra" är, säger Kerstin Frykberg Andersson.

Många konflikter i en bostadsrättsförening har sin grund i brist på kunskap. – Som medlem förstår man inte riktigt vad man flyttat in i. Och styrelsen förstår kanske inte riktigt vad styrelsen får bestämma, och vad som beslutas på en stämma, säger Kerstin Frykberg Andersson.

Äger inte lägenheten

När bostaden blir en sorts investering, är det risk att man förbiser andra aspekter i boendet.

– Köparen av en bostadsrätt kan ha betalat mycket, och tänker att nu äger man sin lägenhet. Så är det inte. Man har köpt ett medlemskap, och har rätt att nyttja en lägenhet.

– Man tycker att man kan göra vad man vill. Flytta kök, ta ner bärande väggar, ställa sopor i trapphuset. Man förstår inte att man flyttat till ett kollektiv, säger Kerstin Frykberg Andersson.

Hon pekar på tre grunder för god stämning i en bostadsrättsförening: kunskap, god kommunikation och en öppen atmosfär. Dem behöver både styrelsen och enskilda medlemmar tänka på.

Men styrelsen har ett särskilt ansvar.

– Om det funkar bra i styrelsen, så borde det färga av sig på annat i föreningen, säger Frykberg Andersson.

Måste få information

Information till medlemmarna har stor betydelse.

– Där är det viktigt med kontinuitet. Folk förväntar sig att det ska komma något. Annars blir man misstänksam och undrar vad styrelsen håller på med, säger Kerstin Frykberg Andersson.

Renoveringar, till exempel byte av vatten- och avloppsledningar i hela fastigheten (även kallat stambyte) är orosmoln. Först gäller det att ta nödvändiga beslut.

– Man måste se om huset, framhåller Kerstin Frykberg Andersson.

– Många renoveringar kan styrelsen själv fatta beslut om. Att ta upp frågan på en **årsstämma** kan kräva att man är pedagogisk, så att det blir ett ja, tillägger hon.

Viktigt att bli sedd

När ett beslut är fattat, kommer oron för praktiska frågor under renoveringstiden. Då kan det vara bra om styrelsen tar in stöd utifrån för att klara kommunikationen med medlemmarna.

– Det är viktigt för den boende att bli sedd, bekräftad, få information och få äta personliga frågor. Människor har ett behov av det, säger Pia Bruns, som arbetar med konflikthantering på HSB Stockholm.

En svår situation uppstår om det i någon viktig fråga inom föreningen finns starka grupper med oförenliga åsikter, inom eller utanför styrelsen. Även i det läget kan det vara bäst att ta hjälp utifrån, av professionella medlare.

– Vi brukar först träffa varje part i konflikten för sig. Sedan får de träffa varandra. Då får varje part gott om tid att berätta om sin subjektiva upplevelse – det som varit, nutid och framtid. Fokus ska ligga på "hur går vi framåt?", säger Pia Bruns.

– Parterna måste vara öppna för förändring, framhåller hon.

Majoriteten bestämmer

Man måste också förstå att i en bostadsrättsförening är det majoriteten som bestämmer, inom de gränser som regler och stadgar ger.

– Det kan vara så att man måste rösta på två alternativ. Det är grunden i föreningsdemokrati, påpekar Kerstin Frykberg Andersson.

Samtidigt är det ofta svårt att få medlemmar att ställa upp och engagera sig, till exempel i styrelsearbetet, som ju är helt nödvändigt.

– Om alla i föreningen tar ansvar i några år, så kan det rulla på, säger Frykberg Andersson.

– Men det finns också några som inte kan, eller inte är så lämpliga för vissa uppdrag, tillägger hon.

Det finns cirka 34 000 bostadsrättsföreningar i Sverige, enligt Bolagsverket. Omkring 9 000 av dessa är med i organisationen Bostadsrätterna.

Fakta: Tänka rätt i bostadsrätt

Det man köper är ett medlemskap i en förening, med rätt att nyttja en lägenhet. Man äger inte sin lägenhet i en bostadsrättsförening.

Innan du köper: Ta reda på vad ett medlemskap innebär! Vad får du förändra i lägenheten utan föreningens tillåtelse? Vilka regler gäller i allmänna utrymmen och utomhus? Vilka regler gäller för uthyrning i andra hand?

Tänk efter: Vad kan just du bidra med för föreningens bästa, till exempel i styrelsen eller någon arbetsgrupp?

Alla måste ta ansvar för att stämningen i föreningen ska vara god. Men det är viktigt att styrelsen föregår med gott exempel.

Visst underhåll och renoveringar av fastigheten är nödvändigt, även om det kostar pengar. Styrelsen måste tänka framåt i tiden.

Höjda avgifter väntar bostadsrättsägare

Publicerad i GP 2022

Det är inte bara räntan på dina bolån som tickar uppåt, utan även räntekostnaderna för din bostadsrättsförening. Högre avgifter är att vänta på sikt.

Med tanke på kostnadsläget kommer tusentals bostadsrättsföreningar att behöva höja sina avgifter med tiden – och vissa kraftigt. Var fjärde boende i bostadsrätt riskerar en chockhöjning i månadsavgifter med 40 procent, enligt en studie baserad på 5 196 bostadsrättsföreningar gjord av den digitala plattformen för bostadsrättsföreningar Allabrf.se. Samtidigt har 25 procent hög motståndskraft mot kommande räntehöjningar.

Räntekänsligheten beror på hur hög belåningsgrad och hur låg avgiftsnivå bostadsrättsföreningen har sedan tidigare.

Hur mycket avgifterna kan behöva höjas beror också på hur föreningarnas stora utgiftsposter påverkas av inflationen. Hur stora de blir beror på driftskostnaderna för till exempel värme, vatten och el, underhållskostnader för fastigheten och därefter finansieringen. Om föreningen inte har tagit höjd för högre räntor, och ska förhandla om sina lån i närtid, kan det bli dyrt.

Ökade driftskostnader De bostadsrättsföreningar som TT har pratat med märker däremot redan av de ökade driftskostnaderna, särskilt när det kommer till elpriserna, som började stiga kraftigt redan förra året. Rätt många bostadsrättsföreningar har en beredskap för ökade kostnader och ett förändrat ränteklimat, som att ha amorterat ned belåningsgraden, byggt upp en buffert och gjort kostnadsbesparande investeringar för att sänka driftskostnader, som att till exempel sätta upp solceller. Effekterna blir så stora, men på sikt kan det påverka.