

Upprop i Bostadsrättsskolan

Publicerad 2005-01-13 15:23



Antalet bostadsrätter har ökat kraftigt i Stockholm under de senaste åren - från 84.000 i början av 1990-talet till 158.000, enligt den senaste mätningen från hösten 2004. Över hälften av lägenheterna i Stockholms innerstad är i dag bostadsrätter. Ökningen har framför allt skett genom ombildning av hyresrätter, som sköt fart i slutet av 1990-talet.

Mest uppmärksammas blev ombildningen av cirka 11.000 lägenheter i allmännyttan till bostadsrätter, men totalt sett har betydligt fler lägenheter i privatägda hyreshus ombildats. Mellan 1970 och 2000 minskade antalet lägenheter i privatägda hyreshus i Stockholm från 202.000 till 126.000. Under samma period ökade antalet bostadsrätter med 84.000.

Hur mycket ska jag betala för bostadsrätten? Vad får jag göra med min lägenhet? Vilka är mina rättigheter och skyldigheter?

Det är ett vanligt missförstånd att man äger sin lägenhet när man köpt en bostadsrätt. Bostadsrätt betyder att man är medlem i en förening som äger en fastighet och att man har nyttjanderätt till en bostad där. Samtidigt äger man en ekonomisk andel i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningar kan vara små eller stora, allt från ett hus med några få lägenheter till ett helt kvarter med höga hus eller ett radhusområde.

Skillnaden mellan att äga en bostadsrätt och en villa är att villan är en fast egendom med lagfart och att man får göra i princip vad som helst där. I en bostadsrätt krävs i många fall styrelsens medgivande, exempelvis vid andrahandsuthyrning och ombyggnad. Dessutom måste man ta medansvar för det som nyttjas gemensamt och ta hänsyn till andra medlemmar, för man bor så tätt ihop.

Borätter har funnits sedan början av 1930-talet. Alla föreningar är egna små företag, även om de ingår i en större organisation som HSB eller Riksbyggen. I sådana fall har dessa organisationer ett visst inflytande och inkasserar en del av de boendes avgifter i form av medlemsavgift. De ska i sin tur erbjuda viss service och nyttig information.

Det finns ett antal andra typer av föreningar för gemensamt boende: bostadsförening, andelslägenheter och handelsbolag. Endast bostadsrätterna lyder under en egen lagstiftning, bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar är ekonomiska föreningar. Samtliga former styrs i hög grad av interna regler eller stadgar. Det är viktigt att ta reda på vilken typ av förening man har att göra med och läsa deras stadgar om ändamål och lägenhetsupplåtelse.

När det gäller bostadsföreningar bör man ta reda på när de bildades. De som tillkom före 1930 är väldigt lika en bostadsrättsförening, medan de som är av yngre datum mer liknar hyresrätt. I sådana fall kan det bli problem att få lån med bostaden som säkerhet. Värdet på en sådan lägenhet kan då inte heller jämföras med en bostadsrätt.

Ett liknande problem finns för andelslägenheter som är i princip omöjliga att belåna. Det kan bara ske genom inteckning av hela fastighetens pantbrev, vilket kräver samtliga delägares samtycke. Detta kan göra en andelslägenhet svårsåld.

Fram till 1980-talets början bildades ett antal handelsbolag i syfte att erbjuda delägarna bostad på ett skattetekniskt förmånligt sätt. Delägarna kunde göra underskottsavdrag på den egna deklarationen vid renoveringar av hela fastigheten. Denna skatteförmån har dock avskaffats och handelsbolagen är därför i dag mycket sällsynta.

Det finns en form som kallas ägarlägenheter också, men inte i Sverige. Den påminner mer om ett villaägande eftersom varje lägenhetsinnehavare verkligen äger sin egen lägenhet och innehar lagfart. Varje ägare ansvarar då också helt för egna lån och driftskostnader. Ägarna ansvarar dock tillsammans för fastighetens gemensamma delar som hiss, trapphus, fasader och gård, vilket kräver någon slags samfällighet med styrelse.

Ägarlägenheter finns i nästan alla europeiska länder och i en stor del av övriga världen och har diskuterats livligt i Sverige, men det finns ingen politisk majoritet för den formen i dag.

Åter till bostadsrätterna, den ojämförligt vanligaste formen i Sverige. Innehavet av en bostadsrätt bekräftas inte i någon värdehandling annat än köpekontraktet.

Bostadsrättsföreningen måste dock ha en lägenhetsförteckning där varje ägare anges och uppgifter om vilka bostadsrätter som är pantsatta. En bostadsrättshavare äger en andel av föreningen och därmed av föreningens fastighet. Värdet av andelen anges varje år inför deklarationen och förmögenhetsvärdet skall deklareras. Insatsen från varje medlem vid föreningens bildande utgör bas för hur andelen beräknas, men bostadens yta är den klart viktigaste faktorn vid kostnadsfördelning mellan lägenheterna inom en förening. Andelens storlek påverkar den månatliga avgiften som går till gemensamma lån, drift och skatter. Några andra faktorer kan påverka avgiften, exempelvis balkong, säkerhetsdörr och våningsplan.

Nyttjanderätten av bostaden är klart starkare än vid hyresrätt, även om man inte fritt kan ge bort en andel, hyra ut lägenheten eller bygga om hur som helst i en bostadsrätt. Men så länge innehavaren sköter sina förpliktelser kan han eller hon inte fråntas sin nyttjanderätt, inte heller om innehavaren bor i sommarstugan året om eller bor på ett vårdhem under en längre tid.

Eva Hernbäck