

Håll koll på styrelsen

Publicerad 2005-03-15 10:59

Att bo i bostadsrätt är inte som att bo i eget hus. Man får inte alls bestämma allt själv, tvärtom. Bostadsformen kräver samarbete, smidighet, tolerans och en bra styrelse.

Under det senaste decenniet har antalet bostadsrätter ökat lavinartat. Många hyreshus har omvandlats till bostadsrättsföreningar för att det kan bli en billigare boendeform på längre sikt och för att man i högre grad bestämmer över sitt boende än i ett hyreshus. En del är också intresserade av att göra snabba pengar. De köper för ett relativt lågt ingångspris och kan tjäna stora pengar på att sälja snabbt och dra nytta av skyhöga marknadsvärden.

Men det är inte givet att alla dessa nybildade bostadsrättsföreningar bland medlemmarna har det kunnande som är önskvärt för att driva en ekonomisk förening. Det krävs både ekonomiska och juridiska kunskaper. Dessa kan köpas in, men på styrelsen faller ändå ett antal tunga beslut. De kan handla om miljonbelopp när stora reparationer ska genomföras, hissar och balkonger byggas. Det krävs planering, myndighetskontakter och fondering av pengar för stambyten, takläggning, genomgång av ventilationssystem och annat som är nödvändigt med viss regelbundenhet.

Med uppkomsten av denna mängd mer eller mindre spontana föreningsbildningar följer naturligtvis ett antal inkompetenta styrelser. Därför är det viktigt att läsa årsberättelser och bokslut några år bakåt i tiden för den förening där du planerar att bosätta dig.

Har du ändå hamnat i en sådan sits i den budgivningssstress som manas fram på en het bostadsmarknad får du räkna med en del överraskningar.

Ett exempel: i ett hus med över 100 smålägenheter beläget strax utanför Stockholms innerstad drabbades de boende, mest ungdomar med dålig ekonomi, av kraftiga insatshöjningar. På en snabbt sammankallad extrastämma mitt i sommaren beslöts att planerade stambyten och badrumsupprustningar skulle betalas med insatshöjningar på cirka 95 000 kronor per lägenhet. Pengar för upprustningen fanns inte fonderade, nya lån behövdes, men då måste först de gamla lånen betalas av. De som infann sig på stämman valde höjd insats framför kraftigt höjda avgifter eller en kombination.

Inga stadgebrott hade begåtts, kallelsen och informationen sköttes formellt korrekt. Men för dem som var bortresta, och för dem som tillfälligt hyrt ut sin lägenhet till en kompis och därför inte kunde ta del av informationen i tid, kom säkert beskedet om extra insats som en kalldusch. Betalning av detta belopp skulle sedan ske inom två månader och styrelsen meddelade iskallt att den som inte klarade av detta fick överväga att sälja sin lägenhet. På en bostadsmarknad som den i Stockholms centrala delar är detta en rejäl chockbehandling. Många föräldrar fick säkert bistå med lån och borgensåtaganden.



Detta var egentligen inte ett exempel på inkompetens, det kan man snarare beskylla den föregående styrelsen för, som inte insett behovet av reparationsfonder. Men ärendets hantering upplevdes av många som rena överkörningen.

Sen finns det styrelser och grannar som inte har sinne för kompromisser och smidiga lösningar. Den barnfamilj som köpte en bostadsrätt i Malmö visste inte att medlemmarna till övervägande del var lättstörda pensionärer som på stämman utan att skämmas röstade fram ett förbud mot lekande barn på gården. Trafiken runt kvartet var allt annat än barnvänlig, men gården var sluten och lummig. Barnfamiljen fick se sig om efter en ny bostad.

Det finns styrelser som förbjuder dig att sätta upp en parabol på din egen balkong, så vill du se på utländska kanaler hjälper det inte alltid att flytta från en hyreslägenhet till en bostadsrättslägenhet. Och det finns styrelser som tar tillbaka löften om andrahandsuthyrning, så se till att du har skriftliga kontrakt med godkännande av styrelsen som täcker in hela den period du tänkte studera eller arbeta på annan ort.

Det förekommer också att styrelser fattar beslut som gynnar dem själva och inte ger övriga medlemmar tillräcklig insyn i besluten så att dessa kan se och förstå innebörden. Det kan handla om extra förrådsutrymmen, balkongbyggen, lägenhetsbyten, köp av hyreslägenhet som står tom och ska säljas av föreningen eller nedsågning av träd på gården.

Enda vapnet mot sådana styrelser är givetvis att gå på stämman, ställa frågor, kräva svar och ekonomiska kalkyler. Ofta får man räkna med att ställa upp på styrelseuppdrag efter en sådan händelse, för att fortsättningsvis ha bättre inblick. Man kan också kräva medlemsmöte för att få svar på frågor, så att informationen sprids i huset. Fyllig information om vad som sker i huset och varför, är a och o i en bostadsrättsförening. Allt annat leder lätt till segdragna konflikter och missnöje.

Eva Hernbäck