

Bostadsrättsförening vann mot Skatteverket:

Miljonregn efter domen

Ränteskatt återbetalas till föreningar

TEMA TAK

***Så skyddas
taket från
snöskador***



Tävla och vinn
värmedetektor

EXTRA

***Även bostadsrätter
kan bli ägarlägenheter***



GÖRAN OLSSON:

Det här gäller när
föreningen är hyresvärd

• OBEROENDE
 • INFORMATIV • AKTUELL

Ges ut av Mediabolaget AB
Ansvarig utgivare Gunnar Wesslén

Produktion Mediabolaget AB
 Swedenborgsgatan 7
 118 48 Stockholm
 red@bobattre.se
 08-556 963 10

Chefredaktör Nils Wennberg
 08-556 963 15, nils@bobattre.se

Redaktör Karin Rutström
 08-556 963 12, karin.rutstrom@bobattre.se

Redaktion Stina Håkansson, Kaj Dabrowski

Layout Nils Wennberg

Fasta medarbetare
 Göran Olsson, goran.olsson@sbc.se
 Jörn Liljeström, red@bobattre.se

Tryck Sörmlands Grafiska

Annonser

Advertise AB, Box 7240,
 103 89 Stockholm
 www.advertise.se

Säljare Mikael Andersson 08-22 44 80
 mikael.andersson@advertise.se

Prenumeration Helår (4 nr), 189 kronor.

Prenumerationsärenden Titeldata AB, Kundtjänst,
 112 86 Stockholm
 0770-457 119, info@titeldata.se
 www.prens-service.se

Bo bättre, som trycks i 26 500 ex,
 har en TS-kontrollerad upplaga på 24 900 ex.
 De övriga tidningarna delas ut bland annat
 på Byggcentrum i Göteborg, olika mässor, Marknads-
 respons fastighetsseminarier runt om i landet samt
 hos ett flertal mäklarfirmor.

Bo bättre:s affärsidé

Att göra en oberoende, informativ och aktuell tidning
 till nytta och nöje för styrelseledamöter och boende i
 landets bostadsrätter.

Allt redaktionellt material lagras digitalt. Materialet lagras
 och används också av vår samarbetspartner, hittabrif, på
 vår gemensamma hemsida. Materialet kan komma att
 publiceras i digitala medier, t ex på Internet. Den som
 sänder material till tidningen anses medge digital lagring
 och publicering.



Innehåll Nr 1



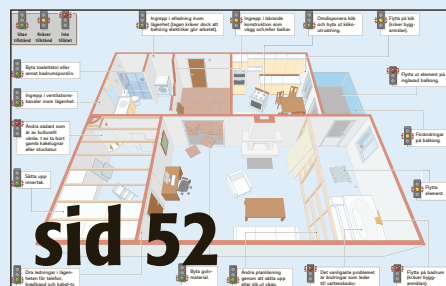
sid 19

TEMA: TAK

Takskadorna från förra årets vinter hade knappt hunnit bli lagade för-
 rän vi fick ännu en vargavinter. En-
 ligt Länsförsäkringar harvattenska-
 dorna på fastigheter senaste året
 ökat med 60 procent. De vanligaste
 skadorna på tak är snötrycksskador
 och läckande tätskikt. Experterna
 tipsar om hur man skyddar taken.

Stor grafik – så får man ändra

Vad får man göra själv, vad måste
 man ha tillstånd till? Många vill
 bygga om och renovera sina lä-
 genheter, men en hel del ingrepp
 kräver styrelsens tillstånd.



GRÖNA PRYLAR

Tidningsställ av återvunna tennisbanor! Jodå, det
 är sant och det är en av de roliga och använd-
 bara ekoprylar som vi presenterar.

sid 16

TEMA: Renovera

Stor checklista och många tips. Dessutom: Så länge håller rören.

8

Ny hyreslag

Nytt sätt att fastställa hyran – gäller även föreningar med hyresgäster.

27

Nytt: Vi 4

Fyra röster från bostadsrätts-Sverige.

30

Fiffel och båg med bostadsrätter

Så lurar oseriösa företag föreningarna.

33

Välkommen till framtidens hem

Här tar forskarna fram nya sätt att bo.

41

Tävla och vinn!

Prylen som spårar energiläckorna i huset.

46

Vem ska man tro på?

Svikna löften, falsk varudeklaration, fusk och bedrägeri – kärt barn har många namn, som det så fint heter. Vi läser titt som tätt i tidningarna om det ena bedrägeriet efter det andra. Fusket ökar i takt med att det ekonomiska klimatet hårdnar. De svarta affärerna på bostadsmarknaden börjar bli så vanliga att människor inte längre reagerar när de tvingas betala för ett hyreskontrakt eller när en styrelse upptäcker att kallhamrade fastighetskurkar lurat sig in i föreningen med hjälp av bulvaner. Bostadsrättsbedrägerier är något vi kommer att berätta mer om i detta nummer.

DET HÄR NUMRET AV Bo bättre har ett nytt tema som har rubriken lag och rätt. Vi kommer då och då att presentera olika rättsfall. Bostadsmarknaden har alltid varit en spelplan som lockat oseriösa affärsidkare som vill tjäna snabba pengar. Inom bostadsrättsmarknaden har de vanligaste bedrägerierna skett i samband med ombildningar. De mest allvarliga bedrägerierna har tidigare nästan alltid handlat om oseriösa affärsmän som köper upp fastigheter och sedan skrämmer iväg hyresgästerna. När ett hus sedan tömms förebereds en ombildning till bostadsrätt med hjälp av bulvaner som skriver sig på adressen och låtsas bo i huset. Den ekonomiska planen underdimensioneras men ingen protesterar eftersom den nybildade bostadsrättsföreningen består av bedragarna och deras bulvaner.

När alla bostadsrätter sålts och bedragarna stuckit med miljonerna står de nyblivna bostadsrättshavarna – som köpt i god tro – kvar med en usel ekonomi. Trots att de blivit lurade och det kan ta tid att ordna upp ekonomin väljer de flesta att inte ta strid. Alla vet ett dåligt rykte kan kvarstå i många år och vem vill köpa en bostadsrätt i en förening med havererad ekonomi.

FÖR NÅGRA ÅR SEDAN gjordes en del lagändringar för att minska den här typen av bedrägeri och det gav en viss effekt. Men idériokedomen är stor bland skurkarna på bostadsmarknaden. Vi presenterar vi några aktuella fall med olika typer av bedrägerier som drabbat bostadsrättsföreningar. Vi har valt att inte lämna ut några namn, varken på dem som drabbats eller på de företag som sysslar med den här typen

av affärer. Tanken är förstas att skydda våra källor och samtidigt varna våra läsare för skurkarna i branschen.

MEN DET ÄR INTE BARA PÅ bostadsmarknaden som vinstintressen sänker moralen. Det förekommer mer eller mindre i snart sagt alla branscher. För några veckor sedan pratade jag med en ledsen kollega. Hon hade sökt ett redaktörsjobb på en tidning men insåg plötsligt under intervjun att hela hennes arbete skulle styras av annonsavdelningen. Artiklarna till varje nummer i tidningen kallades för projekt och var i princip textutrymmen som betalats av annonskunderna. När hon påpekade att tidningen inte var en seriös facktidning utan snarare en reklamprodukt blev hon utslängd. Hennes historia gjorde mig upprörd men ändå glad. Visst är det härligt att det finns människor som vågar säga ifrån. Det är visserligen inget fel i att göra olika typer av tidningar. Men läsaren ska veta att det är en annonstidning med välfriserade reklamtexter i artikelformat de håller i sin hand.

FÖR MIN OCH MIN KOLLEGAS DEL handlar det förstas om yrkes stolthet – vi vill göra seriösa tidningar och oberoende skriva om sådant som våra läsare kan ha nytta av eller bör få veta. De ska kunna lita på att det vi presenterar är resultatet av ett professionellt, journalistiskt arbete och att våra åsikter inte är till salu.

Därmed önskar jag dig en trevlig och intressant läsning av tidningen Bo bättre, en tidning och en redaktion som du kan lita på!

Storin Rudholm

■■■ **UTÖVER DETTA HAR VI SOM VANLIGT** ett späckat nummer med matnyttiga artiklar om lite av varje. Vi uppmärksammar bland annat vad de två senaste vargavintrarna betytt för takens hållbarhet. Vi har även matnyttiga checklistor inför planeringen av renoveringar och riktlinjer för vad man får och inte för göra i lägenheten, den nya plan- och bygglagen och mycket annat.

Dags för underhåll

Checklistor och tips

Nu börjar våren närma sig. För många bostadsrättsföreningar är det skönt att slippa snöröjning, problem med isiga gårdar, värmepumpar, radiatorer och dragiga fasader. Men det innebär också att styrelsearbetet går in i en ny fas. Behoven ser förstås olika ut. Tak och gårdar har ofta fått en hård smäll efter en hård vinter. Brister i isolering och fönster brukar även göra sig påmind. Nu när vårsolen lockar ut oss är det också tid att förbereda gården för sommarens aktiviteter.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM

Bo bättre har satt ihop checklistor och tips till hjälp i arbetet med att se över och planera underhållet. Inte minst inför årets stämma.

Föreberedelser – gör rätt från start

■ ■ ■ Se över de befintliga underhållsplanerna.

Utse en eller två personer i styrelsen som har eller skaffar sig kunskaper och sköter kontakten med de företag som anlitas och tar emot frågor från medlemmar.

Gå igenom och uppdatera underhållsplanen och gör en besiktning av hela fastigheten varje år, exempelvis tillsammans med en teknisk förvaltare. Kontrollera så att allt som kräver underhåll eller renovering finns med i underhållsplanerna.

Tänk på att vissa åtgärder kräver stämmobeslut. Även om det inte krävs beslut kan det vara bra att förankra de beslut som styrelsen tar hos medlemmarna. En väl förberedd presentation på en stämma spar mycket tid och skapar förtroende bland medlemmarna.

Använd en oberoende konsult innan ni beslutar i vilken omfattning och typ av renovering som ska genomföras. Rätt metod och omfattning av renovering kan spara pengar.

Glöm inte att vissa åtgärder kräver bygglov. Kontakta kommunen för att få information om de nya miljökrav och andra krav som gäller vid en bygglovsansökan. (Nya regler gäller från 2 maj 2011.)

Ta in offerter från flera olika företag och jämför.



rhåll och renovering

Råd inför upphandling

■■■ Kontrollera ekonomisk status hos de entreprenörer och konsulter som ni tänkt anlita.

Kontrollera att anlitate företag har F-skatt och ansvarsförsäkring. Begär referenslista (max fyra år gammal).

Var noggrann med skriftliga offerter, underlag och avtal (se till att det tydligt framkommer vad som ingår i leverantörens arbetsbeskrivning).

Säkerställ att avtalet omfattar garantier.

Gör inte slutbetalning innan allt är färdigställt, besiktigt (av oberoende besiktningsman) och godkänt.

Fallgropar. Undvik kompisfällan, dvs någon i styrelsen har en kompis som erbjuder er ett bra pris. Ställ samma krav på alla entreprenörer, begär detaljerade offerter där det klart och tydligt framgår var de erbjuder och till vilken kostnad.

Tänk på att billiga kortsiktiga lösningar i längden kan bli dyrbara för föreningen.

Bli inte för mcket "kompis" med entreprenören. Ställ krav och agera som en kund. Det finns ingen anledning att försvara ett slarvigt gjort jobb. Föreningens styrelse företräder alltid medlemmarna och för deras talan gentemot entreprenören om det kommer klagomål.

Fasaden – tänk på det här

■■■ Börja med att titta på hur fasaden ser ut. Sprickor, lösa bitar av puts och missfärgning kan vara tecken på att något måste göras.

Kontakta en oberoende professionell konsult med lång erfarenhet som kan utvärdera skador och ge råd om vad som bör göras. Se till att konsulten har byggtekniska kunskaper och kan lämna en bra referenslista (max fyra år gammal).

Kontrollera typiska fuktfällor – infästningar vid fönsterbleck, stuprör, markiser och skyltar. Tänk på att plåtar som inte håller tätt släpper igenom fukt.

Se över isoleringen i väggar. Vid tilläggsisolering, var noga med att välja isoleringsmaterial som passar för byggnaden. Fel material kan orsaka fuktskador.

Passa på att göra fler åtgärder samtidigt, exempelvis renovera fönster eller tilläggsisolera en utsatt gavel.

Var noga med val av färg. För tät färg på exempel-

vis putsade fasader kan stänga in fukt inifrån.

Fallgropar. Skjut inte upp underhåll av fasaden så det slutligen hamnar i ett akutläge.

Välj inga temporära billiga lösningar även om det tillfälligt löser problemet.

Var inte snål med informationen till medlemmarna för att slippa tjafs och konflikter. Dålig information skapar massor av extra jobb med frågor och onödiga konflikter och kan dessutom leda till ryktes-spridning och misstroende.

Tak och vind

■■■ Räkna med att det kan finnas skador som behöver åtgärdas om det varit en kall vinter med mycket snö. Röjning av snö och is på tak brukar för det mesta föra med sig skador.

Fuktproblem dyker oftast upp på yttertaketets insida.

En stor mängd istappar vintertid kan vara ett tecken på att värme puser ut genom taket. Ett sätt att komma tillrätta med problemen är att tilläggsisolera vinden.

Kontrollera även missfärgningar och gör en översyn så det inte finns läckage på vinden. Det kan bli dyrt om det inte åtgärdas i god tid och leda till mögel, röta, lukt och emissioner.

Fallgropar. Låt er inte skrämmas att tro att det krävs en skylift för att kunna besiktiga taket. Rådfråga/anlita en teknisk förvaltare för att få råd om hur en enkel första besiktning ska genomföras.

Balkonger

■■■ Balkonger bör inspekteras med 5–10 års mellanrum av en sakkunnig person. Det juridiska ansvaret för balkongerna vilar alltid på föreningen.

Se upp med puts-skador där balken går in mot väggen (vanligt på hus byggda fram till 40-talet). Det kan betyda att det finns rostskador.

Sprickor och rost vid infästningar bör omgående kontrolleras.

Skador längs kanter på balkongplattan bör snabbt åtgärdas eftersom det kan falla ner betongbitar som kan träffa och skada grannar.

Se över flagnad målning och tätskikt på balkongplattans översida. Om färgen släppt kan fukt tränga in och orsaka frostsprängning.

Balkongräcken ska målas om vart tionde år. Kontrollera även infästningarna mot ramen.

Fallgropar. Strunta inte i klagomål. Ta dem på allvar även om de kommer från medlemmar som ofta hör av sig och klagar. Det har inträffat en hel del balkongras under åren, många med personskador som följd.

Gården

■■■ Besiktiga gården tidigt på våren när snön försvunnit, gärna då det regnar. Många brister kommer fram när regnet öser ner, exempelvis brunnar som blivit igensatta av vintersaltning och sand.

Räkna med att det finns tjälskador som måste åtgärdas efter en hård vinter.

Var noga med att kontrollera brunnar och dräneringar. Både att de fungerar och att de är täckta på rätt sätt.

Se över och se till att lösa kantstenar och trasiga trappor repareras för att undvika olyckor och skador.

Se till att det finns tillräckligt med cykelställ.

Se till både trygghet och trivsel när det gäller planering av belysning och växter.

Problem med ljud som studsar runt på en innergård kan lätt lösas med hjälp av exempelvis spaljéer.

Glöm inte att besiktiga lekplatsen. Föreningen är skyldig att se till att lekplats och redskap håller godkänd EU-standard.

Gå ut med information och uppmana medlemmarna att komma med förslag eller lämna synpunkter när gården ska göras i ordning. Varför inte bilda en gårdsgrupp?

Fallgropar. Att spara tid genom att "vi i styrelsen själva" bestämmer hur gården ska se ut brukar betala sig dåligt. Det går åt massor av tid för styrelsens ledamöter att svara på telefonsamtal från missnöjda medlemmar.

Tänk på att det som köps in ska gynna medlemmarna. Att i första hand bejaka styrelsens egna personliga intressen strider mot likhetsprincipen.

Underhållsfritt, visst är det skönt. Men låt inte det gå före grönska och trivsel. Grannsämjan är en viktig del för att ett område ska vara trivsamt och attraktivt. ➤

Så länge håller

Hur länge håller rören? Det är snarast en retorisk fråga. Det är inte ovanligt att stambyten sker av helt andra anledningar än att rören gett upp. För många fastighetsägare är stambytet ett sätt att genom en ombyggnad kunna motivera en hyreshöjning. Men det gäller förstås bara vissa fall.

ETT STORT ANTAL VATTENSKADOR orsakas av sönderrostade avloppsstammar. I den senaste vattenskaderapporten konstateras att 58 procent av alla vattenskador beror på utströmning från ledningssystem för vatten, värme och avlopp. Avloppen står för cirka en tredjedel av dessa skador.

Livslängden hos ett avloppsrör av gjutjärn bestäms av den invändiga korrosionen i röret.

– De flesta avloppsledningarna behöver oftast inte åtgärdas under de första 30 åren, säger Jörgen Almqvist, forskare vid Swerea KIMAB.

Det är en långsam process som gör att ledningarna till slut måste åtgärdas. De flesta avloppsledningarna är av gjutjärn och när dessa korroderar i vatten kommer järnfasen att rosta. Grafit bildar tillsammans med rost en mer eller mindre porös massa på insidan av röret, ett så kallat grafiteringsskikt. Trots angreppet kan röret behålla sin form, men hållfastheten blir starkt nedsatt och röret bräckligt.

DET ÄR INTE HELT LÄTT ATT ta reda på den kvarvarande godstjockleken i ett avloppsrör. Att mäta kvarvarande godstjocklek på rörens väggar med ultraljudsutrustning kan vara ett sätt. Metoden kan ge en indikation om det allmänna korrosionstillståndet.

– Men sannolikheten är väldigt liten att det med en ultraljudsmätning går att hitta just den punkt där första läckaget kommer att uppstå, trots omfattande mätningar, påpekar Jörgen Almqvist. Det beror bland annat på att korrosionsangreppen uppträder ojämnt

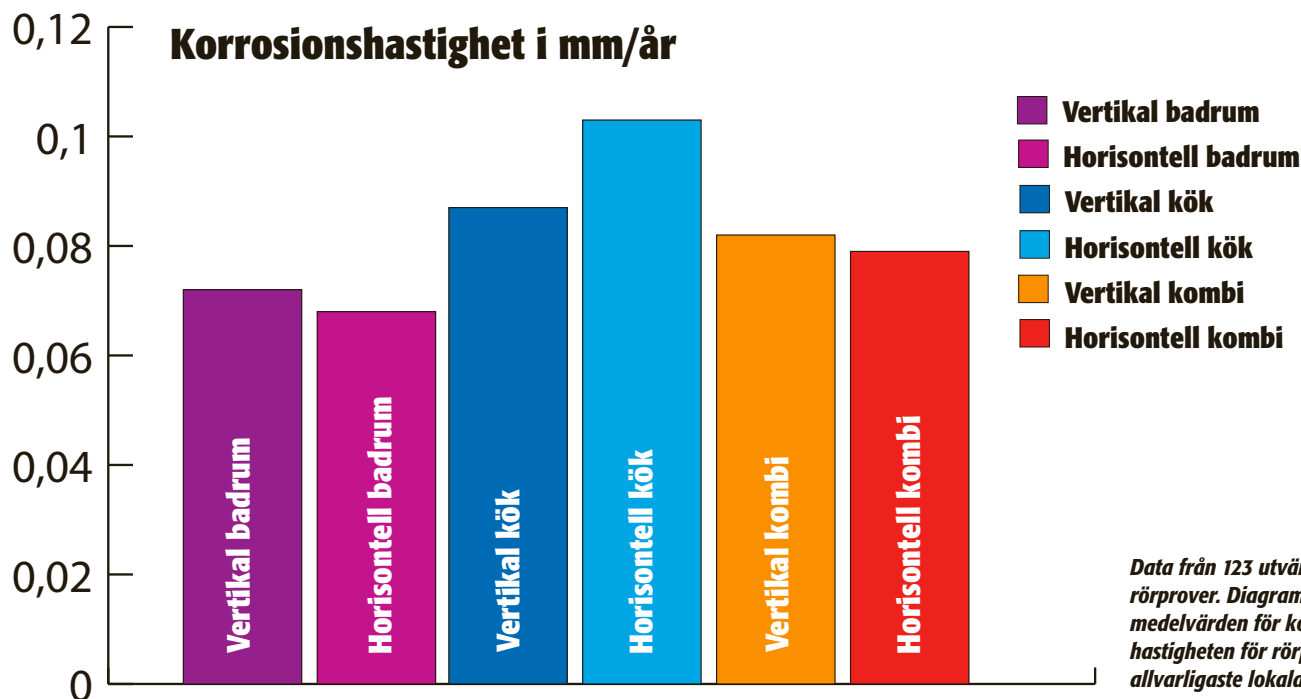
över rörytan och att inslaget av djupa lokala korrosionsangrepp vanligtvis är stort.

Avloppsteknik AB är ett av de företag som använder sig av ultraljudsteknik. Gunnar Hansson på företaget menar att det numera finns en acceptans för denna teknik.

– Att hitta just den svagaste punkten där läckage först uppstår låter sig inte göra med ultraljud, i vart fall inte med någon större säkerhet, säger han.

– Är målet att hitta svagaste punkten är det bättre att använda andra sätt och tekniker. Däremot är ultraljudsteknik bra för den som vill få fram allmänkonditionen på rören. Det förutsätter dock att det finns kunskap att använda avancerade instrument, behärskar tekniken och kan behandla och utläsa värdena rätt.

INVÄNDIG FILMNING ÄR EN ANNAN metod men den ger inte heller ett hundra procentigt svar, inte ens efter renspolning. Beroende på att grafiteringsskiktet sitter kvar runt innerman-



rören



teln och helt döljer korrosionsangreppen. Att knacka på avloppsrören med hammare och lyssna på klangen för att avgöra ett avloppsrörs korrosionstillstånd är inte heller någon säker metod.

Ett bra sätt är, enligt Jörgen Almqvist, att det tas ett antal rörprover från utvalda områden. Väggtjockleken på rörproverna (på de angripna områdena) mäts sedan i ett laboratorium. Det är den pålitligaste meto-

den även om den inte är hundra procentig. Ett problem är dock att moderna gjutjärnsrör kan hålla en ojämn kvalitet. Har man otur sitter ett undermåligt rör någonstans i huset.

Rörtyp	Beräknad generell livslängd för rör med 4,0 mm väggtjocklek
Vertikal bad	41 år
Horisontell bad	44 år
Vertikal kök	34 år
Horisontell kök	29 år
Vertikal kombi	36 år
Horisontell kombi	37 år

Den beräknade genomsnittliga livslängden utifrån en ursprunglig godstjocklek på 4 mm. Vid beräkningen antas att röret bör bytas då 1 mm av röväggen återstår.

BÄSTA TIPSET FÖR ATT FÅ RÄTT mätresultat är nog en kombination av olika analysmetoder. Det kan helt klart vara värt att lägga lite pengar på en utredning.

En analys av ett rörprov kostar hos Swerea KIMAB cirka 7 500 kronor per rörbit. Husets utformning och storlek avgör hur många bitar som bör tas ut.

Jörgen Almqvists rekommendation är att utföra en tillståndsbedömning i god tid så att åtgärder kan planeras i god tid. När rören har 30 år på nacken menar han att det är rimligt att göra en tillståndsbedömning. ➤

Nya VVS-regler gör kunden starkare

Nu ställs högre krav på landets VVS-företag när branschreglerna utvidgas. Resultatet blir en ökad trygghet för kunden och ett lyft för hela branschen.

TEXT: KAJ DABROWSKI

I SVERIGE FINNS DET NÄRMARE 1150 auktoriserade VVS-företag med över 15000 utbildade montörer och arbetsledare. Dessa är skyldiga att följa branschreglerna, vilket innebär att den reviderade versionen snabbt kommer få genomslag. Branschreglerna *Säker Vatteninstallation* som ligger till grund för auktorisationen av VVS-företagen kom första gången 2005. Två år senare kompletterades reglerna och nu kommer alltså för första gången en komplett revidering. Förutom en rad nya tekniska områden och krav innehåller de nya branschreglerna ett antal förändringar som syftar till att ge kunden en ökad trygghet.

– En viktig förändring är att branschreglerna nu hårdare kopplas till auktorisation. En positiv nyhet för kunderna är att det nu bara är ett auktoriserat företag som får skriva ut intyg om att installationen är utförd enligt *Säker Vatteninstallation*, säger Fredrik Runius, teknikansvarig. Blir installationen felaktigt utförd kan företaget då ställas till svars och följden bli en indragen auktorisation.

Detta innebär även att intyget fungerar som ett slags värdebevis vid exempelvis försäljning. Man hoppas även att försäkringsfrågan blir enklare att lösa om man kan visa upp ett intyg som visar att installationen var utförd enligt branschreglerna.

– Försäkringsbolagen har idag ett krav på att alla installationer ska utföras enligt gällande branschregler. Att få ett intyg som man kan visa för försäkringsbolaget innebär en stor trygghet för den som har beställt jobbet. Inträffar det en skada och du inte har ett intyg så finns det en risk att du får stå för kostnaden själv.



Bara auktoriserade företag får skriva intyg om att installationen är utförd enligt reglerna i *Säker Vatteninstallation*.

FOTO: COLOURBOX

POPULÄRA INREDNINGSTRENDER har satt sina spår i de nya branschreglerna.

– Ett bra exempel på detta är köket, där det har kommit in mycket mer vatten. Nu har det exempelvis kommit ismaskiner, sprinkling water och ångugnar. Då har vi ställt krav på att det ska finnas lättåtkomliga avstängningar, säger Fredrik Runius.

Det är främst tre nya områden som har tillkommit:

- **Golvbrunnar** som placeras nära en vägg ska vara provade och godkända i kombination med ett specifikt tätskikt. Godkända kombinationer redovisas på www.säkervatten.se.
- För blandare och wc-cisterner som ska byggas in i väggen måste det finnas ett tätskikt bakom modulen eller på hela installationsväggen. Utrymmet ska även ha en läckageindikator.
- **Vattenanslutna köksapparater** ska ha lättåtkomliga avstängningsventiler. Diskmaskinsavstängning ska finnas ovanför bänken. Nya krav ställs även på hur klämning av rör till köksblandare ska utföras.

I DE NYA REGLERNA SKÄRPS även kraven på täthets- och temperaturkontroll. Nu sätts det i system att alla rörledningar testas innan de tas i drift. Spillvattenledningar ska kontrolleras och tappvattensystemets temperatur mätas. Allt detta ska sedan dokumenteras. Även reglerna för att stoppa legionellatillväxt skärps. Det är bland annat inte längre tillåtet att ansluta handdukstorkare på tappvarmvatten, och det får inte finnas någon risk för värmeöverföring mellan exempelvis tappvatten och golvvärme.

ÖVER 200 REPRESENTANTER FRÅN Boverket, de stora försäkrings- och byggbolagen, VVS-företagen och materialtillverkarna har varit direkt involverade i revideringsarbetet. Det har gjort att förändringarna har fått en bred förankring innan de nya reglerna släpptes. Att problemet med dåligt utförda installationer och byggfusk och vikten av att anlita auktoriserade företag har blivit så uppmärksammat i media på senare tid borde även öka medvetenheten bland kunderna.

Förhoppningen är att effekten av de nya branschreglerna blir långtgående, men det kan ta tid innan resultaten märks.

– På sikt hoppas vi givetvis att vatten- och personskadorna kommer minska, det kan ta uppemot 15 år innan vi ser den effekten, säger Fredrik Runius.

“Vi hoppas naturligtvis att folk redan nu förstår att de ska anlita auktoriserade installatörer som gör rätt från början och att de då kan känna sig trygga.”

– Vi hoppas naturligtvis att folk redan nu förstår att de ska anlita auktoriserade installatörer som gör rätt från början och att de då kan känna sig trygga. En annan viktig effekt är att de nya reglerna kommer att innebära ett lyft för branschen.



Fredrik Runius

Branschreglerna *Säker Vatteninstallation 2011* gäller installationsarbeten som startas efter den 1 januari 2011. För arbeten som påbörjades innan det gäller de gamla reglerna.

På www.säkervatten.se finns *Branschregler Säker Vatteninstallation 2011* för gratis nedladdning. ■

Detta krävs för auktorisation

Ett VVS-företag måste uppfylla följande kriterier för att få kalla sig "auktoriserat VVS-företag" och få använda *Säker Vatteninstallation* logotyp:

- Underteckna en avsiktsförklaring där företaget åtar sig att följa branschreglerna.
- Minst en anställd som har kunskap i gällande bygglagstiftning, Boverkets byggregler, relevanta delar i arbetsmiljölagstiftningen samt kännedom om branschregler för tätskikt och våtrum.
- Anställda VVS-montörer och arbetsledare med branschlegitimation. För att få branschlegitimation som VVS-montör krävs förutom grundutbildning även ett godkänt resultat i kursen för branschreglerna *Säker Vatteninstallation*. För arbetsledare krävs två års dokumenterad erfarenhet av projekt- eller arbetsledning av VVS-installationer.
- En ansvarsförsäkring som omfattar en ansvarsandel på minst 10 miljoner kronor.

Källa: *Säker Vatteninstallation 2011:1*

Ordlista

VVS. Förkortning som står för värme, ventilation och sanitet. Beteckningen omfattar en bransch i byggsektorn och de tekniska systemen i fastigheten som utförs av branschen. Exempel på dessa är system för inomhusklimat, vattenförsörjning och klimatkyla.

Spillvattenledning. I en spillvattenledning leds det smutsiga vattnet från hushållet bort. Det renas senare i ett avloppsreningsverk.

Dagvattenledning. En dagvattenledning leder bort regn-, smält- och dräneringsvatten från husgrunden.

Tappvatten. Det vatten som kommer ur kranen. Tappvattnet värms av en varmvattenberedare och lagras i en ackumulatortank.

Nyttiga och

Tennisställ för gamla tidningar



Old News är en överraskande vacker förvaringsplats för dina gamla tidningar och magasin. Den tillverkas av materialet som blir över när man gör tennisbanor och kommer i fyra fräscha färger: Roland Garros-röd, Wimbledon-grön, Us open-blå och Södertälje-grå. Vilken färg man får beror på vilken sorts bana som är i produktion vid beställningstillfället – spännande!

Pris: ca 480 kronor.

www.creatables.se

Vetekudde

Är det fortfarande kallt och grått ute? Varför då inte värma sig med en mysig vetekudde som en gång i tiden kanske var ett par byxor, en bordsduk eller en gardin. Kuddarna är fyllda med närproducerat vete och örngotten kan tvättas i maskin.

Pris: 250 kronor

www.rethinkdesign.se



Klossar för badet

De mjuka klossarna är gjorda av spillmaterial från en svensk fabrik som tillverkar badleksaker. Perfekta att leka med i badet då de får en förvånansvärt god fästförmåga när de blir blöta. Rekommenderas från 2 år och uppåt.

Pris: ca 300 kronor

www.creatables.se



roliga ekoprylar

Smarta och roliga eko-prylar.
Tänk grönt och skona miljön.

TEXT: KAJ DABROWSKI



Frontmatad tvättmaskin

Tvättmaskin - WAS284E2SN från Bosch. Den här tystgående tvättmaskinen förbrukar hela 30 procent mindre energi än gränsvärdet för energieffektivitetsklass A. Motorn har en extra lång livslängd.
Pris: 8 990 kronor.

www.bosch-home.se



Bestickfodral

Snygg förvaring för finbesticken i återvunnet bomulls- och linnetyg. Plats för tolv bestick, finns i två olika storlekar för mat- respektive kaffebestick.
Pris: 195 kronor.

www.rethinkdesign.se!



Black & Decker värmedetektor

Gör gott för både miljön och plånboken med hjälp av en användarvänlig detektor. Med både siffror och färg avslöjar den dolda energiläckor. Med en infraröd sensor upptäcker detektorn alla skrymslen och vrår där det är för varmt eller för kallt. Ett färgat ljus belyser sedan området för att illustrera temperaturförändringen. Kom ihåg att du inte kan täta läckan om du inte kan hitta den!
Pris: Ca 499 kronor.

Se tävling på sidan 46!

Länstol

En ekologiskt producerad och vacker länstol i bok eller ask som även kan kombineras med en ryggfilt. Man kan välja klädseln själv, finns i både textil och skinn.

Pris: från 12 950 kronor.

www.norrgavel.se



Brickbord

Det här vackra bordet i bambu har en löstagbar bricka. Bordet är tillverkat i Vietnam och en del av intäkterna ger behövande barn i norra delen av landet tillgång till sjukvård.

Pris: 895 kronor.

www.wilmaandfriends.se

ANNONS

1/1

Här är det fara på taket



Takskadorna från förra årets vinter har knappt hunnit bli lagade förrän vi upplever ännu en vargavinter. Enligt Länsförsäkringar har vattenskadorna på fastigheter senaste året ökat med 60 procent. De vanligaste skadorna på tak är snötrycksskador och läckande tätskikt. ➤

TEXT: INGER EVERTSON FOTO: STEFAN MOBERG OCH CLAUDIO BRESCANI/SCANPIX



DE SENASTE TVÅ VINTRARNA har varit ovanligt snörika. När is och snö sedan smälter är risken stor för skador på taken. Skador kan dock undvikas om man skottar regelbundet. Enligt SMHI kan varje kvadratmeter blötsnö väga upp till 400 kilo, medan nyfallen snö ofta inte väger mer än 40–100 kilo per kvadratmeter. Snön tar åt sig mer vatten desto mildare och fuktigare väderleken är. Takskadorna sker i regel vid töväder när snön är som tyngst.

Ett stort problem är platta tak, där is och snö kan dröja sig kvar och bilda stora sjöar om avrinningsanordningarna är igensatta.

Vindar, inredda eller oinredda, kan vara extra utsatta för fukt, eftersom det kan blåsa in snö som smälter.

DE VANLIGASTE SKADORNA orsakas av vatten som läcker in, eftersom tätskikten inte håller tätt. Detta är dock ingenting som man normalt får ersättning för från försäkringsbolagen, eftersom dessa hänvisar till bristande underhåll. Om däremot taket skulle rasa in eller en takstol ger vika, finns det möjligheter att få ersättning – under förutsättning att taket har varit skottat.

TAKET PÅ ETT BOSTADSHUS är dimensionerat för ganska stora snömängder, men så är inte fallet med tak på altaner och carportar. Dessa har en enklare konstruktion och kan mycket väl rasa in, om snömängden blir för stor eller om snö rasar ner från ett hustak. Det gäller också till exempel cykelgarage och sopstationer.

”Det finns bara ett sätt att förhindra skador och det är att skotta.”

DUK- OCH PAPPBELÄGGNINGAR på tak är speciellt utsatta för snöskador. Snöskyffel kan också skada dessa beläggningar. Även ett plåttak kan vara känsligt om någon går på det, och snöskyffeln kan skada spikarna som sitter i profiltopparna. Skyffeln bör därför inte vara alltför vass.

Det kan vara en god idé att lämna ett litet lager snö på taket så att skyffeln inte skadar beläggningen.

Tegeltak kan vara känsliga, eftersom tegelpannorna kan sprängas sönder av is och kyla. När snön på taket rasar ner är det inte ovanligt att också tegelpannor följer med. Takpannorna ska ju skydda från att vattnet rinner ner på det underliggande tätskiktet.

Före 1970-talet lades ofta betongplattor på taken. Det är extra viktigt att kontrollera dem efter en kall och snörik vinter, eftersom plattorna kan ha skadats av frosten.

PÅ FOLKSAMS BYGGCENTRAL NORR i Umeå finns byggskadechef Ulf Berggren:

– Snö på taken orsakar stora problem när det blir läckage. Många tänker inte på att taket måste besiktigas. Helst vartannat år för

att man ska vara säker på att de håller tätt. Speciellt genomföringar vid exempelvis skorstenar och takkupoler är kritiska och måste ses över ofta.

Papptak är något mer känsliga än exempelvis plåt- och tegeltak, eftersom där inte finns något tätskikt under. Vid läckage får man för det mesta inte ut någon ersättning från försäkringsbolagen. Det får man däremot om taket rasar in eller om en takstol ger sig på grund av snötryck. Försäkringsbolagen brukar dock undersöka om någon skottning har gjorts och ifall snömängderna har varit stora.

– Det är inte vanligt att ett tak på ett bostadshus rasar in. Däremot händer det ibland att tak på idrottshallar och ladugårdar ger vika.

I bostadshus är taken dimensionerade för högre snölasten än exempelvis tak på en ladugård eller en idrottshall.

Även om inte bostadstaken ger vika så ofta kan ett altantak i anslutning till huset träffas av nedfallande snö och rasa in. Därför är det viktigt att skotta under snörika vintrar.

Ulf Berggren poängterar vikten av att anlita någon som är van vid att befinna sig på tak och som kan skotta.

– Folksam är medvetet om att det under snörika vintrar blir brist på företag som arbetar professionellt med snöskottning. Det gäller att beställa tjänsterna i tid, helst innan det står klart att vintern blir snörik.

– DET ÄR VÄLDIGT VANLIGT ATT det blir läckage på taket efter en så snörik vinter som i år. Det säger



Ole Forsblom på Takcentrum i Sverige AB.

Förra året kunde de på företaget konstatera att försäljningen av tätskikt för i höjden efter vintern. Men han kan ännu inte säga hur stora skadorna har blivit denna vinter.

FÖRRA ÅRET ÖKADE DOCK kostnaderna för vattenskador i januari med 60 procent jämfört med tidigare år. Från 100 miljoner till 160 miljoner kronor enligt uträkningar som Länsförsäkringar har gjort.

– När det blir stora variationer i temperaturen, varmt och kallt om vartannat, bildas is på taket som kan vara svår att få bort. När det smälter kan det bildas istappar som kan ställa till stora problem för bland annat gångtrafikanter, säger Ole Forsblom.

Han påpekar att det alltid är fastighetsägarens ansvar att snön inte ställer till någon skada för tredje person.

– Det finns bara ett sätt att förhindra skador och det är att skotta. Det är vid snörika vintrar nödvändigt för att undvika både skador på byggnaden och skador för dem som vistas i närheten av byggnaden.

Problemet vid en snörök vinter är att det inte finns tillräckligt med folk som kan skotta, vilket resulterar i att ovana snöskottare ger sig upp på taken.

– Det är tusentals människor som arbetar med snöskottning under en snörök vinter, men det räcker inte. Därför är det viktigt att ta kontakt med någon som kan i god tid.

Vad kan föreningen göra mer än att skotta?

”Det bästa man kan göra är att beställa takskottning redan under sommarhalvåret.”

– Det finns en metod att värma upp stuprören, säger Ole Forsblom. Då rinner vattnet ner och man kan slippa en hel del istappar.

Snörasskydd på taket är också en säkerhet som gör att snön slås sönder när det rasar ner.

SOM FASTIGHETSÄGARE OCH bostadsrättsförening kan man nu också ansluta sig till en ny tjänst från SMHI som kallas snöraswebben. Där kan man knappa in uppgifter om sitt tak, till exempel lutning och takbeklädning för att få en realistisk bild av om det föreligger rasrisk med hänsyn taget till aktuellt snödjup och generell väderleksförhållande.

När man beställer takskottningstjänster är det viktigt att företaget man anlitar är seriöst och har tillräckligt många personer som kan utföra skottningsarbetet. Det behövs för det mesta minst två på taket och ibland flera på marken som kan varna gångtrafikanter.

– Det bästa man kan göra är att beställa takskottning redan under sommarhalvåret. Om man beställer ett avropsavtal i god tid har bostadsrättsföreningen snöskottning när

det behövs, säger Stefan Moberg på Trädfälarna i Nacka, som arbetar med takskottning under vinterhalvåret.

Han anser att styrelsen bör fråga hur många som är anställda eller kontrakterade på företaget för skottningsarbete och kontrollera inställetiden. Det är också viktigt att ett företag inte tar på sig för många kunder, för då ökar inställetiden.

– Jämför inställetiderna. Se till att tider från avrop till att personal är på plats finns med i avtalet. Ta in offerter och anlita inte ett företag som är avsevärt mycket billigare än medelpriset, eftersom detta kan indikera att företaget inte har utbildad personal. Företaget ska också ha F-skattsedel och försäkringar, säger Stefan Moberg.

DET ÄR VIKTIGT ATT SNÖSKOTTNING på tak utförs på rätt sätt annars kan det bli en dyrköpt historia, eftersom försäkringsbolagen normalt inte betalar ut skador som förorsakas av läckande tätskikt.

– Det är också bra om företagets anställda har utbildning för höghöjdsarbete. Riskerna för olyckor minskar då, förklarar Stefan Moberg.

Stefan Moberg och hans snöskottare är vanligtvis de som ser skadorna på taken först.

– Ofta är det sprängskador på takbeläggningen. Is och frost spräcker plattor, tegelpannor och papp på nästan samma sätt som frosten spräcker asfalten på vägarna, säger han. ■

Miljonregn efter ny dom

Bostadsrättsförening vann mot Skatteverket

Många av landets bostadsrättsföreningar kan få tillbaka tusentals kronor från Skatteverket. Detta efter en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att bostadsrättsföreningars ränteintäkter ska vara skattefria.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM KAJ DABROWSKI

SEDAN DE NYA SKATTEREGLERNA för bostadsrättsföreningar infördes 2007 har praxis varit att ränteinkomster kopplade till förvaltningen av fastigheten ska beskattas. Det har hittills varit Skatteverkets tolkning av reglerna. Men en bostadsrättsförening som överklagat beskattningen får nu rätt av Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten). Föreningen hade ränteintäkter på cirka 30 000 kronor och slipper nu betala 8 000 kronor i skatt sedan domstolen underkänt Skatteverkets tolkning av reglerna.

DOMEN SLÅR FAST ATT bostadsrättsföreningar inte ska beskattas för ränteintäkter kopplade till förvaltningen av fastigheten. Det innebär också att en stor del av landets 21 699 bostadsrättsföreningar kan få tillbaka den skatt de betalt på ränteinkomster. Hur stora belopp som Skatteverket kan tvingas betala tillbaka är ännu inte klart.

Fakta/Omprovning

Bostadsrättsföreningar som anser att de betalt för mycket skatt kan fram till årsskiftet begära omprovning genom att lämna in en skrivelse till Skatteverket och hänvisa till HFD:s dom (målnummer 2870-09).

Det är bostadsrättsföreningar som beskattas

– Det har talats om miljardregn men det är en överdrift. Troligtvis kan det handla om cirka femton, tjugo miljoner kronor totalt för samtliga föreningar i landet, säger Göran Olsson, vd på SBC.

HSB'S VD CHARLOTTE Axelsson välkomnar domen.

– Vi har gjort en uppskattning och för våra 4 000 medlemmar kan det handla om 8–10 miljoner. Men det är fortfarande svårt att säga exakt hur mycket det blir totalt, eftersom det beror på vilken typ av avgränsning Skatteverket gör i sin nya tolkning av reglerna. I vilket fall som helst är det här en viktig fråga som vi kommer att fortsätta att driva, säger hon.

Krister Wegelin, vd för Bovision, är också

som privatbostadsföretag, eller så kallade äkta föreningar som berörs, samt äldre föreningar som bildats enligt äldre regler.

Så många medlemmar har organisationerna:

SBC cirka 6 000 medlemmar
 HSB cirka 4 000 medlemmar
 Riksbyggen cirka 1 600 medlemmar



optimistisk men säger att man än så länge väljer att avvakta fram tills att det står klart hur Skatteverket fortsättningsvis kommer att tolka reglerna.

– De har sagt att de ska komma med en styrsignal. Fram till dess är det svårt att säga vilken effekt domen kommer att ha och vilka delar den påverkar, säger han.

De intäkter som inte får beskattas är enligt domen ränteintäkter kopplade till förvaltning, till exempel fordringar på årsavgifter och medel som fonde-

rats till underhåll eller hyror. Domen gäller retroaktivt och innefattar inkomstären 2005–2009.

GÖRAN OLSSON ÄR NÖJD med domen. Han tror inte att det finns anledning att vänta på besked från Skatteverket.

– Vi kommer att gå ut och informera våra medlemmar om hur de ska begära omprovning, säger han.

– Och vi kommer också att hävda att alla de ränteintäkter en bostadsrättsförening har är kopplade till fastighetsverksamheten.

Enligt Pontus Thulin, rättslig expert på Skatteverket, är det klart hur de nu efter domslutet kommer att göra sina bedömningar.

– Som vi står just nu tolkar vi Högsta förvaltningsdomstolens utslag som att det är ränta på sparade medel hänförligt till fastigheten som ska vara skattefria. Däremot gäller det inte medel som placerats i värdepapper.

De bostadsrättsföreningar som anser att de blivit felaktigt beskattade kan begära omprovning med hänvisning till domen. ■

Lugnare budgivning med bolånetak

■ Regeringens införande av bolånetaket på 85 procent har gett effekt. Men försiktighet bland budgivarna varierar i landet. Mäklarna i Norrland noterar en större försiktighet bland sina budgivare jämfört med exempelvis kollegerna i Stockholmsområdet som inte upplever så stor förändring. Det framgår av Mäklarforum, där 141 mäklare ger sin bild av marknaden. Vidare visar undersökningen att det krävs en räntehöjning på en procent eller mer för att priserna ska sjunka, det tror 8 av 10 mäklare.

Ikano Bostad bygger i Hammarby Sjöstad

■ Ikano Bostad och Skanska har bildat ett gemensamt bolag för utvecklingen av nya lägenheter i kvarteret Påsen i Hammarby Sjöstad i Stockholm.

I det gemensamma bolaget tas byggrätter fram, och därefter utvecklar Ikano Bostad och Skanska sina egna bostadsprojekt.

– Vi får nu möjlighet att etablera oss i det attraktiva bostadsområdet Hammarby Sjöstad. Markförvärvet ligger i linje med vår långsiktiga satsning på projektutveckling och nyproduktion av bostäder och bostadsområden i Stockholms- och Öresundsregionen. Vi ser fram emot att fullfölja ett spännande bostadsprojekt tillsammans med Skanska, säger Robert Jaaniste, vd för Ikano Bostad.



FOTO: NK-BYGG.SE

Över 13 miljarder i ROT-avdrag

■ ROT-avdraget är populärt bland dem som äger sin bostad och som vill göra olika förbättringsåtgärder i bostaden. Skatteverket betalade i fjol ut 13,1 miljarder kronor i ROY-avdrag.



Klimatsmart torkskåp

Avfuktning är ett energisnålt och ekonomiskt alternativ för att torka tvätt. Energiåtgången är 1 kWh per torkomgång, vilket är hälften av vad torktumlare och traditionella torkskåp drar. Det nya torkskåpet Knycer DS3C har ungefär samma torktid som ett traditionellt torkskåp. Torkskåpet torkar tvätten med avfuktningemetoden och kräver ingen installation. Har man inte bråttom kan man tack vare den utdragbara ställningen torka tvätten utan att ha skåpet påslaget.

Ny bostadsapp guidar på visning

JM lanserar en helt ny bostadsapp. Tillsammans med så kallade QR-koder får besökarna fördjupad information om bostaden de befinner sig i, direkt i mobilen, exempelvis i form av en film, ett bildspel eller korta texter.

– HUVUDSYFTET ÄR ATT KUNNA lämna fördjupad information om bostaden man tittar på, direkt på plats. Att skapa en lite bättre visningsupplevelse, helt enkelt, säger Michael Johansson-Grosche, projektledare på JM:s marknadsavdelning.

Med appen kan besökaren scanna in QR-koder med sin mobil. Koderna är utplacerade i visningsbostäderna på eller i närheten av det de ger information om, exempelvis ett kök. Koderna finns i utvalda visningslägenheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. Ambitionen är att samtliga visningsbostäder ska förses med QR-koder.

JM:s bostadsapp har utvecklats av Holy



Diver för iPhone och Android och kommer inom kort även till iPad.

– Vi använder tekniken för att berätta om sånt som är viktigt när man går på visning, säger Andreas Grimelund, projektledare på Holy Diver. Det kan handla om allt från sunda och miljövänliga materialval till smart förvaring. Eller en länk till en spellista med avslappnande badrumsmusik.

Appen lanseras bland annat med annonser i dagspress som interagerar med appen och spelar upp en film som berättar om hur den fungerar.

Kortfakta QR-koder: En QR-kod är en tvådimensionell streckkod som med hjälp av en mobiltelefon kan läsas av och tolkas till exempelvis en webbadress.

Sätt stopp för fuskbyggare

Fuskbyggarna, TV4-programmet där experter hjälper familjer som drabbats av slarviga hantverkare, ger tips på hur man undviker att hamna i samma situation.

TÄNK PÅ DET HÄR NÄR NI anlitar hantverks-hjälp:

- Ta in offerter och referenser från flera företag, kontrollera att de har F-skattesedel och är momsregistrerade. Komplettera gärna med referenser och en kreditupplysning på det företag du valt. Tänk på att ett nytt företag inte kan ha hunnit få betalningsanmärkningar och att konsumentomdömen på internet kanske inte är äkta...

- Räkna igenom kostnaden för bygget och lägg på lite extra för oförutsedda utgifter.

- Gör allt i rätt ordning under byggprocessen. Att flytta en köksö på ritningen är betydligt billigare än att flytta den när köket står klart.

- Gå igenom ett avtalsförslag noggrant, gärna med hjälp av en jurist, byggkonsult eller annan expert om det gäller dyrare projekt. Avtalet ska vara skriftligt och inte innebära förskottsbetalningar.

FOTO: TV4



- Speciella önskemål om tex extra hög kvalitet på ett golv måste in i avtalet, annars kan entreprenören välja billigare alternativ.

- Skriv i avtalet när bygget ska vara klart med ett vitesbelopp per förseningsvecka om överenskommelsen inte kan hållas.

- Håll ett vakande öga på bygget medan det pågår och fotografera gärna. När allt är klart och gömt bakom ytskikten, är det svårt att upptäcka fel.

Skatteverket vill veta lägenhetsnummer

Skatteverket försätter under våren att skicka ut brev till de som bor i lägenhet. Anledningen är att folkbokföringen ska kompletteras med lägenhetsnummer.

DET ÄR RIKSDAGEN SOM HAR bestämt att alla bostäder i Sverige ska föras in i ett lägenhetsregister och att folkbokföringen ska kompletteras med lägenhetsnummer. Uppgifterna ska sedan användas av Statistiska centralbyrån för att ta fram samhällsstatistik. Den ska till exempel kunna användas av kommunerna när de planerar vilken typ av bostäder som ska byggas.

Det är den som är äldst i en familj som får

förfrågan om lägenhetsnumret och han eller hon svarar för hela familjen. I brevet finns information om hur upplysningarna ska lämnas, och mer information finns på Skatteverkets webbplats.

Fastighetsägaren har ansvar för att lägenheterna har numrerats och att informationen finns väl synlig i fastigheten. Personer som bor i enfamiljshus omfattas inte.

Totalt kommer Skatteverket att skicka brev till över 2,5 miljoner personer. Hittills har med än 1 miljon brev skickats, och nästan 800 000 personer har lämnat sitt lägenhetsnummer till Skatteverket.

Individuell mätning sparar pengar

■ Upp till trettio procents besparing. Så mycket kan varmvattenförbrukningen minska om en bostadsrättsförening inför individuell mätning.

Individuell mätning kan göras av värme, vatten och el i föreningen. Enkelt beskrivet fungerar det så att mätare installeras i varje lägenhet, och varje hushåll kan då debiteras för sin egen förbrukning.

Mätningen i sig innebär ingen minskning av förbrukningen, men däremot får många boende en tankeställare när de själva ser hur den egna förbrukningen av exempelvis varmvatten och el ser ut.

Eftersom installationen av mätningstrustningen som krävs för individuell mätning innebär stora ingrepp i fastigheten, är det oftast en bra idé att göra installationen i samband med exempelvis ett stambyte.

Fler bostadsrätter på exekutiv auktion

■ Under 2010 såldes 30 procent fler fastigheter och bostadsrätter på exekutiv auktion än under 2009. Antalet fastigheter och bostadsrätter som gick under klubban under fjolåret var 1 129. Fler bostäder än tidigare måste bjudas ut till försäljning flera gånger innan de blev sålda.

Inflödet av ärenden till Kronofogden ökade med 15 procent. Samtidigt minskade andelen ärenden som kom från banker vars låntagare inte klarat av sina bolån med 10 procent.

Dement gav bort sin lägenhet

■ Två makar i 75-årsåldern har åtalats i Hässleholm misstänkta för att ha lurat en 92-årig granne att skänka bort sin bostadsrätt inklusive lösöre. Sedan den gamle flyttat till ett demensboende och förmåtts att underteckna ett gåvobrev sålde paret lägenheten för 365 000 kronor.

Brottet rubriceras som grovt ocker. Makarna förnekar att de förstått att 92-åringen var dement. Åklagaren har yrkat att paret döms till kraftiga böter.

ANNONS

1/1



Från och med den första januari är det inte längre enbart de kommunala bostadsföretagens hyresnivåer som styr hur hög en hyra får vara. Hyreslagen har ändrats och numera kan även hyror hos en privat fastighetsägare användas som jämförelsematerial. Ändringen berör även de bostadsrättsföreningar som har hyresgäster.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM

I SAMBAND MED ATT HYRESLAGEN ändras likställs bostadsrättsföreningar med andra hyresvärdar, vilket innebär att det finns ett större utrymme för att förhandla hyror utifrån ett eget material.

Den metod som används i Sverige för att bestämma hyror för bostäder inrättades 1969

Hyresförhandling – nu gäller nya regler

och kallas bruksvärdessystem. Syftet var dels att förstärka hyresgästens besittningsskydd och dels att se till att hyresvärden inte tar ut oskäligen hyror. När lagen tillkom angavs också att hyran ska sättas utifrån ett antal parametrar, exempelvis lägenhetens standard, läge i huset och förmåner knutna till fastigheten.

Det fanns inget särskilt system för hur olika delar av en hyresbostad skulle poängsättas. I stället skulle schablonmässiga uppskattningar

göras utifrån de parametrar som angetts. Hyran skulle även täcka hyresvärdens kostnader för fastighetens skötsel, drift, underhåll, kapitalkostnader samt ägarnas avkastningskrav. För några år sedan tillkom också regeln att läget skulle värderas som en del i hyressättningen.

NÄR EN HYRESFASTIGHET BYGGTS och hyran fastställs har fastighetsägaren rätt att få täckning för produktionskostnaden. Byggåret har därför spelat en stor roll och dominerat hyressättningen av de flesta fastigheter ända sedan systemet infördes. Hyrorna för bostadsrättsföreningens hyresgäster brukar redan vara satta och sedan följa de årliga höjningarna utifrån de överenskommelser som görs mellan hyresgästföreningen och de kommunala bostadsföretagen.

Under de senaste femton åren har byggkostnaderna kraftigt skjutit i höjden, ➤

Tips vid hyrestvist

Kontrollera hyresnivåerna i områden med liknande lägenheter när det gäller lägenhetsstandard. Ta fram ett antal exempel på andra liknande lägenheter att jämföra med och att hänvisa till. Redovisa med adresser till jämförelselägenheter i andra områden, olika typer av lägenhetsstorlekar och bildmaterial.

Kontakta hyresgästföreningen och kontrollera om det finns en modell för systematiserad hyressättning som går att använda för att poängbedöma den aktuella lägenheten.

samtidigt som samtliga statliga subventioner för bland annat bostadsbyggande successivt avskaffats. Eftersom hyran till stor del dominerats av byggåret har det tillsammans med andra förändringar på bostadsmarknaden lett till att det uppstått skevheter i hyressättningen mellan lägenheter i olika områden. Det kan exempelvis innebära att hyresgäster i ett nedslitet miljonprogramområde i en ytterförort kan tvingas betala högre hyror än hyresgäster i äldre fastigheter i lugna och väl-skötta områden med centralare lägen.

I TAKT MED ATT bostadsmarknaden förändrats runt om i landet har det blivit allt svårare att sätta hyror. Det har lett till att allt fler hyresgästföreningar i samarbete med de allmännyttiga bostadsföretagen och även fastighetsägarna i flera kommuner byggt modeller för hur hyror ska sättas utifrån hyresgästernas egna värderingar.

Redan i slutet av nittiotalet skapades den första nya datoriserade modellen för systematiserad hyressättning. Arbetet gjordes av hyresgästföreningen i Umeå i samarbete med det kommunala bostadsföretaget Bostaden AB. Det är en modell som bygger på hyresgästernas värderingar och består av ett poängsystem med olika parametrar för hur egenskaper i en lägenhet och ett bostadsområde ska värderas. Poängen räknas sedan samman. Det kan bli både plus- och minuspoäng. Ett särskilt omräkningstal används

Ordlista

Bruksvärdeshyra. Det hyressättningssystem som används i Sverige. Det innebär att hänsyn tas till fastighetens och lägenhetens standard, utrustning, gemensamma utrymmen, exempelvis tvättstugor, trapphus och gårdar. Närhet till centrum, affärer, förskolor och goda kommunikationer, men också områdets image och rykte ska också vägas in när en hyra förhandlas.

Marknadshyra. Motsatsen till bruksvärdeshyra. En hyra som fastighetsägare och hyresgäst kommer överens om för ett hyresavtal. Det finns inga regleringar via lagstiftning som begränsar hyran. I stället är det efterfrågan på bostäder som styr hyresnivåerna. Vanligtvis skrivs ett kontrakt för exempelvis 3 år eller 5 år med en uppsägningstid på 6 månader. När kontraktet löper ut kan hyresvärden omförhandla hyran. Vill inte hyresgästen acceptera hyran är det fritt för hyresvärden att hyra ut bostaden till någon annan.

Systematiserad hyressättning. Ett särskilt utarbetat poängsystem för att sätta hyror.

Oskälighyran. Hyra långt över hyresnivån för lägenheter med likvärdig standard på samma ort.

Besittningsskydd. Betyder att en skötsam hyresgäst har rätt att bo kvar, dvs det kontrakt som upprättats förlängs per automatik. Besittningsskyddet kan upphöra om hyresgästen missköter inbetalning av hyran, utan tillstånd hyr ut i andra hand, stör sina grannar eller vanvårdar lägenheten. En hyresvärd kan också säga upp en hyresgäst om denne har sin bostad ordnat på annat håll och inte använder lägenheten – alltså inte anses ha behov av lägenheten.

Allmännyttan. Kommunalägda bostadsföretag eller kommunala bostadsstiftelser.

Ombyggnadsår. Det är då en lägenhet renoverats eller byggts om.

Lägenhetsstandard. Exempelvis standard på vitvaror, tapeter, golv, elinstallationer, ombyggnadsår, planlösning.

Miljonprogramområde. Bostadsområde som byggdes mellan 1964–1976.

Hyresnämnden. Nämnd som tillhör Domstolsverket och fungerar som en specialdomstol. Avgör olika tvister och ärenden som gäller boende. Ärenden som avgjorts i hyresnämnden kan vanligtvis överklagas i Svea hovrätt.

Hyresgästföreningen. Medlemsförening för hyresgäster.

sedan för att få fram rätt hyresnivå. Totalt besiktigades och poängsattes över tiotusen lägenheter i Umeå, och ny hyra sattes för varje lägenhet.

DET BLEV STARTSKOTTET och under åren som följde växte nya modeller fram i flera andra kommuner. De flesta modellerna har utvecklats i samarbete med de allmännyttiga bostadsföretagen och i vissa kommuner, exempelvis Göteborg, även med de privata fastighetsägarna. Just nu pågår för fullt arbetet med att få fram en modell för Stockholm.

Anledningen till att det behövs olika modeller för olika kommuner beror på skillnaderna mellan bostadsmarknad och stadsplanering. Varje modell har utformats utifrån hur hyresgästerna i kommunen värderar sitt boende, både när det gäller lägenhetens utformning, standard och område.

Det är upp till varje hyresvärd att använda de modeller som tagits fram. Men de kan vara ett bra sätt att hitta former för att fastställa hyran för en lägenhet om det råder osäkerhet eller uppstår en tvist. ■

Det innebär lagändringen

Den första januari ändrades hyreslagen. Ändringen innebär att det inte längre är enbart de kommunala bostadsföretagens hyresnivåer som styr lägenhetshyror. När exempelvis hyresnämnden vid en tvist ska bestämma hyran kan numera även hyror hos en privat fastighetsägare användas som jämförelsematerial.

Lagändringen innebär också att förhandlingarna med privata fastighetsägare inte längre automatiskt kopplas till de överenskommelser hyresgästföreningen gör med de kommunala bostadsföretagen, dvs allmännyttan. I stället har numera privata fastighetsägare möjlighet att ha egna kollektiva förhandlingar där de kan redovisa egna underlag för sina krav på hyresförändringar.

En annan förändring är också att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen, som tidigare drivits enligt självkostnadsprincipen, numera ska drivas enligt affärsmässiga principer och vara lönsamma.



Energispartips!
Spara tusentals kWh/år och lägenhet
Byt till Elless Sparlatorer och duschar!
Då förvandlas era blandare i verkligheten till marknadens mest energieffektiva!
Monteras på befintliga armaturer!

ELLESS
WATER SAVING SYSTEM

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

Kaggeholmsvägen 45, 122 60 Enskede
Tel: 08- 600 50 02 • Fax 08 - 600 50 07
E-post: info@elless.com
Halmstad:
Tel 035 - 21 22 60 • Fax 035 - 21 24 60

www.elless.com

Dags att ombilda?

Vi kan säga ja om banken säger nej

En del boende får nej av banken när de vill köpa sin lägenhet. Skälen kan vara betalningsanmärkningar, skulder eller att de har svårt att intyga en stadig och fast inkomst.

Vi på BlueStep gör en noggrann kreditbedömning, men för oss är den framtida återbetalningsförmågan viktigast. Det är därför vi kan säga ja till fler än banken.

Tipsa gärna fler boende om oss!

Grönt ljus för bolån till fler:

- ✓ Betalningsanmärkningar
- ✓ Saknar fast anställning
- ✓ Obetalda skulder
- ✓ Egen företagare
- ✓ Oregelbunden inkomst
- ✓ Saknar kredithistorik



Låna upp till
100%
av insatsen

Ring **0770-330 114**

www.bluestep.se



Vi 4

Fyra röster från olika bostadsrättsföreningar. Den här gången handlar det om vårstädning. Vi frågade:

Har ni gemensam vårstädning i er förening? Hur planerar ni era inköp till gården?

David Joy

Brf Hjälmarens-Sköntorp, Stockholm

– Ja vi bjuder in våra medlemmar till en gemensam städdag varje år. I år blir det i slutet av maj. Det brukar alltid komma ett trettiotal personer. Det är långt ifrån alla men är ändå en rätt okej uppslutning. Förut brukade vi göra det tidigare men de sista två årens kalla vintrar gör att vi varit tvungna att göra det längre fram på våren.

Vår trädgårdsgrupp brukar träffas och planera inköp av växter cirka en månad i förväg.



Björn Karlsson

Brf Söderberga Allé, Stockholm

– Ja, vi brukar ha städdagar varje år, en på våren och en på hösten. Förra året hade vi städdagen i april, men det kanske blir något tidigare i år. Det brukar vara vädret som styr hur många det är som kommer. Förra året kom det runt femtio personer, ofta hela barnfamiljer, och det var en uppslutning vi var jättenöjda med.

Vi har inga speciella planer för gården just nu då den är ganska fin redan – bland annat har vi en stor fontän i mitten.



Tony Barton

Brf Ridaren, Göteborg

– Ja, det har vi. Vi passar också på att ha årsstämma samma dag. I samband med vårstädningen säger vi till alla att ta fram saker som de inte har användning för och kan tänka sig att skänka till välgörande ändamål. Vi brukar exempelvis kontakta en grupp som jobbar för att stödja barnhem i Rumänien. De kommer och hämtar allt samma dag.



Jan Strömdal

Brf Mälarvarvet, Stockholm

– Nej, vi har ingen gemensam vårstädning. I vår förening finns fem hus med 1–3 hushåll i varje och alla har egen trädgård. Så medlemmarna vårstädar själva och köper sina egna plantor och växter. Vi har i allmänhet en liten trevlig vårfest efter årsstämman.



