

Bostadsrättsskolan

(Källa: Konsumentverket)

Att köpa en bostadsrätt och bli medlem i en bostadsrättsförening betyder att man köper rätten att nyttja en bostad.

En bostadsrätt kan vara en lägenhet, villa, radhus eller ett kedjehus. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger tillsammans hela fastigheten. Det vill säga bostäderna, alla gemensamma utrymmen, eventuella uteplatser och lokaler som butiker, kontor och garage.

Särskilda regler

Bostadsrättsföreningar lyder under en särskild lag, bostadsrättslagen. Andra typer av ekonomiska föreningar för boende, som bostadsföreningar, har andra regler.

De fakta och råd du kan läsa om här är inriktade på vad som gäller för bostadsrättsföreningar.

Att bli medlem

Det är föreningens styrelse som godkänner nya medlemmar. Så länge man fullgör sina skyldigheter och så länge föreningen lever kan man aldrig förlora bostadsrätten.

Den som vägras medlemskap kan få det prövat i hyresnämnden. Det kostar ingenting. Föreningen kan inte neka någon medlemskap utan mycket goda skäl. Vissa bostadsrättsföreningar är till för exempelvis äldre. Men diskriminering på grund av hudfärg, trosbekännelse eller liknande är förbjuden enligt lag.

Upplåtelse, överlåtelse och förhandsavtal

Om bostadsrätten är ny säljs den av föreningen. Det kallas upplåtelse. Samma gäller när en hyresrätt ombildas till bostadsrätt, fast själva bostaden inte är ny i detta fall. När en bostadsrätt sedan säljs vidare talar man om överlåtelse.

Upplåtelse- och överlåtelseavtal måste vara skriftliga för att gälla. Överlåtelseavtal ska dessutom vara underskrivna av båda parter.

Vissa föreningar får ta ut en överlåtelse- eller upplåtelseavgift vid försäljningen. Då måste det anges i stadgarna hur den avgiften ska beräknas.

Upplåtelseavtal - första gången bostadsrätten säljs

I upplåtelseavtalet är det bostadsrättsföreningen som är din avtalspart. I regel undertecknas det av både föreningen och dig som köpare. Din underskrift är dock inte nödvändig, även utan den har ni ett avtal i lagens mening.

Upplåtelseavtal har en särskild tyngd, eftersom det är bara här som det bestäms om det till exempel ingår en uteplats i bostadsrätten.

Överlåtelseavtal - varje gång bostadsrätten säljs vidare

I överlåtelseavtalet är det bostadsrättshavaren som är avtalsparten, oftast den som bor i lägenheten. Men det kan också vara en organisation, ett byggföretag eller liknande. För överlåtelse kräver lagen att båda parter skriver under avtalet.

Förhandsavtal - innan bostadsrätten upplåts

Så kallade förhandsavtal tecknas innan bostaden är helt klar. I regel undertecknas de av både föreningen och dig som köpare. Men inte heller här är din underskrift nödvändig. Avtalet gäller även utan den.

Red ut vad avtalet betyder

Kräv klart besked om vilken typ av avtal det handlar om. Kräv också att det klargörs vad avtalet innebär för dig. Mäklaren eller någon i bostadsrättsföreningens styrelse kan svara.

Ett hushåll, en röst

Som bostadsrättshavare är man med och fattar beslut om vilka som väljs till styrelse, revisor med mera och därmed hur huset ska skötas, årsavgift med mera. Det görs vid den årliga ordinarie föreningsstämman. Där och vid eventuell extra stämma har varje bostadsrätt en röst.

Styrelsen

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi under verksamhetsåret och ska se till att de beslut som medlemmarna fattar verkställs.

Insats

När en bostadsrätt upplåts betalar den nya medlemmen en insats till bostadsrättsföreningen. Det här är en viktig skillnad jämfört med hyresrätt, där det är förbjudet att ta betalt för bostaden. Storleken på insatsen vid upplåtelsen anges i en ekonomisk plan för föreningen, som registreras hos Bolagsverket. I den ekonomiska planen finns, förutom en beräkning av föreningens kommande kostnader, uppgifter om bostädernas andelstal och storleken på insatserna.

Årsavgift

Det finns också likheter mellan bostadsrätt och hyresrätt. På samma sätt som hyresgäster betalar hyra måste den som har en bostadsrätt betala en så kallad årsavgift. Beloppet delas oftast upp i tolv eller fyra delar, så att inbetalningen görs varje månad eller kvartal.

Årsavgiften ska täcka föreningens kostnader för drift och underhåll av fastigheten och dessutom räntor och amorteringar på lån.

I en del föreningar försöker medlemmarna hålla kostnaderna nere genom att själva ta hand om administration, trappstädning med mera.

Fonder för underhåll

Föreningen är skyldig att regelbundet sätta undan pengar för underhåll och reparation av fasader, trappor, stamledningar, avlopp med mera. Men denna fond för yttre underhåll räcker inte alltid, så många föreningar tar lån till sådana åtgärder.

Det är inte ovanligt att det också finns en fond för inre underhåll. Då sparas en del av årsavgiften till underhåll och reparation av de enskilda lägenheterna. Pengarna i den inre fonden får vanligen inte användas för att rusta upp eller ändra lägenheten, till exempel sätta in en dusch eller frys, om det inte fanns från början.

Årsredovisning

Varje år måste styrelsen redovisa föreningens ekonomi och verksamhet. I årsredovisningen kan man se hur stora lån föreningen har, när lånen ska sättas om (vilket kan påverka föreningens räntekostnader och i förlängningen årsavgifterna), vilka som ingår i styrelsen, vilka som är revisorer i föreningen, om reparationer gjorts och hur de i så fall har finansierats.

Ofta finns det någon som förvaltar föreningen, men ansvaret för förvaltningen har alltid den valda styrelsen.

Har föreningen stora lån och får statliga räntebidrag bör man vara uppmärksam på att dessa bidrag minskar ganska snabbt för att sedan helt upphöra. Detta måste föreningen kompensera på annat sätt, exempelvis genom skickligare ekonomisk förvaltning och/eller höjda avgifter.

Ekonomisk plan

Eftersom en nybildad förening ännu inte har någon årsredovisning, får man i stället läsa den ekonomiska planen. Den ska enligt lagen innehålla en ekonomisk sammanställning och en prognos över kostnaderna de sex första åren samt år elva. Den innehåller också en teknisk beskrivning av fastigheten.

Det är viktigt att den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. För planen gäller särskilda "Allmänna råd" om Boverket givit ut - se nedan.

Stadgarna

Av stadgarna framgår vilka skyldigheter och rättigheter enskilda bostadsrättshavare och föreningen har mot varandra.

Välj rätt hemförsäkring

Till skillnad från hyresgäster har bostadsrättshavare ett omfattande underhållsansvar. Det krävs därför att hemförsäkringen är anpassad till det och inte bara skyddar lösöre utan även kyl, frys och spis och liknande, fönsterglas och dörrar som skadas vid inbrott, egna installationer med mera. Se till att skaffa en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg!

Fråga styrelse och mäklare

Ordföranden, kassören eller sekreteraren kan tala om vilka större reparationer som är på gång och i vilket skick fastigheten är vad gäller stammar, fasad, tak, värmesystem, hiss, elledningar, fönster med mera.

Det är också viktigt att fråga styrelsen om de saker som är oklara eller svåra att förstå i resultat- och balansräkningen.

Tvister

Om det uppstår en tvist mellan en bostadsrättsförening och en eller flera medlemmar går det att vända sig till Hyresnämnden för kostnadsfri hjälp med medling. Hyresnämnder finns på flera ställen i landet, se länk nedan. Den som har bostadsrätt i HSB kan även vända sig till deras juridiska rådgivning.

Tvister mellan konsument och olika slags näringsidkare kan prövas av Allmänna reklamationsnämnden, ARN. Det gäller tvister med:

- besiktningsmän
- fastighetsmäklare
- försäkringsbolag.
- byggtreprenörer om så kallat tillval med mera i bostadsrättslägenheter

Gemensamt för dessa fall är att du alltid måste börja med att klaga (reklamera) hos den som är din motpart. Därefter bör du alltid rådgöra med konsumentvägledaren i din kommun. Om två bostadsrättshavare (medlemmar) råkar i tvist med varandra kan saken enbart prövas i tingsrätten.

Information på internet

*Svåra bostadsrättsord:

<http://www.sbc.se/templates/StandardPage.aspx?id=1549>

*Bostadsrättslagen:

<http://www.riksdagen.se/webbnav/index.aspx?nid=3911&bet=1991:614>

*Att köpa bostadsrätt:

<http://www.boende.konsumentverket.se/mallar/sv/artikel.asp?lngCategoryId=1407&lngArticleId=2897>

Ytterligare information och länkar

*Rådgivning och tvisthantering

-Kommunernas konsumentvägledning www.konsumentvagledare.konsumentverket.se

-Konsumenternas Bank- och finansbyrå (om lån), tel 08-24 30 85 (telefontid 9-12),
www.konsumentbankbyran.se

-Konsumenternas Försäkringsbyrå (om bland annat bostadsrätts- och villaförsäkringar), tel 08-22 58 00 (telefontid 9-12), www.konsumenternasforsakringsbyra.se.

-Hyresnämnden finns på olika platser i landet. Adresser och telefonnummer finns på nämndens webbplats, www.dom.se/hyresnamnden, under rubriken "[Adresser](#)"

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg

(Källa: www.konsumenternasforsakringsbyra.se)

Det kan kosta att vara oförsäkrad

Om du saknar bostadsrättsförsäkring (med bostadsrättsförsäkring menar vi antingen en hemförsäkring där bostadsrätt ingår, eller en hemförsäkring med ett tillägg för bostadsrätt) kan du bli tvungen att själv betala reparation av skadade delar i din lägenhet som du har underhållsansvar för, och för fast inredning som du eller tidigare ägare bekostat.

Även om föreningens fastighetsförsäkring i vissa fall kan täcka skadan, måste du själv betala den del av föreningens självrisk som motsvarar din andel av skadan. Det kan kosta en slant, eftersom många fastighetsförsäkringar har en självrisk på uppåt 50 000 kr.

Din underhållsskyldighet

Enligt föreningens stadgar och bostadsrättslagen ska du som bostadsrättshavare på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Din underhållsskyldighet kan till exempel gälla:

- Badrum (yt- och tätskikt). Du ska se till att kaklet är helt och att tätskiktet inte läcker.
- Badrumsporslin (handfat, toalettstol).
- Kök (kyl, frys, fläkt, diskbänk). Om t ex kylskåpet går sönder ansvarar du själv för att det lagas eller ersätts med ett nytt.
- Vattenledningar i lägenheten.
- Övrigt (dörrar, tak, fönster, elledningar, målning och tapetsering).

Inredning du bekostat själv

Fast inredning som du eller tidigare bostadsrättshavare skaffat till bostaden, måste du själv försäkra.

Så här gäller försäkringarna

***HEMFÖRSÄKRING**

Din hemförsäkring gäller för ditt lösöre och ersätter skador som bl a beror på:

- Stöld
- Läckage
- Brand

Försäkringen ersätter också hushållsmaskiner samt glas i dörrar och fönster.

En ansvarsförsäkring ger ersättning om du varit vårdslös och därmed blivit skadeståndsskyldig.

***BOSTADSRÄTTSTILLÄG**

Till hemförsäkringen bör du teckna ett bostadsrättstillägg, om det inte redan ingår i din hemförsäkring. Det kan ersätta skador på egendom som du är skyldig att underhålla såsom:

- Badrum (yt- och tätskikt). Några bolag ersätter inte yt- och tätskikt, om dessa är orsak till skadan.
- Badrumsporslin
- Kök (kyl, frys, spis, fläkt, diskbänk)
- Vattenledningar i lägenheten
- Övrigt (t ex dörrar, fönster, elledningar)

Bostadsrättstillägget ersätter skador på egen bekostad, fast inredning, som du eller tidigare ägare skaffat till bostaden. En del bostadsrättsförsäkringar har ett maxbelopp på 100 000-175 000 kr – beroende på bolag.

Det är viktigt att jämföra villkoren i de olika bolagens bostadsrättsförsäkringar.

***FÖRENINGENS FÖRSÄKRING**

Bostadsrättsföreningen har en egen fastighetsförsäkring. Skador i fastigheten bör i första hand anmälas till föreningens fastighetsförsäkring. Men se till att du har en egen bostadsrättsförsäkring som ger dig rätt till ersättning, även om föreningen inte anmäler skadan till sin fastighetsförsäkring.

Vem ersätter vad?

***DU, GRANNEN OCH FÖRENINGEN**

Exempel 1: Vatten strömmar ut från din diskmaskin och orsakar skador på ditt köksgolv. Vatten har även trängt igenom trossbotten till grannen under. Läckaget beror inte på någon försumlighet från din sida utan är bara en ren olyckshändelse.

Du ansvarar för att skadorna i din lägenhet repareras, eftersom du enligt föreningens stadgar är underhållsansvarig för diskmaskinen och köksgolvet. Kontakta därför ditt hemförsäkringsbolag.

Grannen under dig ansvarar för skadorna i sin lägenhet eftersom du inte varit vårdslös utan skadan beror på en olyckshändelse. Grannen ska kontakta sitt försäkringsbolag.

Föreningens försäkring kan ersätta skadan upp till den grundstandard föreningen försett huset med. När skadan reparerats, krävs du och din granne på så stor del av fastighetsförsäkringens självrisk som motsvarar reparationskostnaderna i din och grannens lägenheter.

Din och grannens bostadsrättsförsäkringar ersätter dels kravet på självrisken från föreningen, dels reparation utöver grundstandard, dvs egen bekostnad av fast inredning.

Exempel 2: Vid läckage genom t ex kakel i badrum är ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren densamma som i exempel 1. Hur bostadsrättsförsäkringen sedan ersätter kakel och ytskikt skiljer sig mellan försäkringsbolagen.

***VATTENLEDNINGSSKADA**

Exempel 3: En varmvattenledning till kökskranen har rostat sönder. Du har inte varit vårdslös. Golv, väggar och några möbler har skadats. Trossbotten är fuktskadad.

Alla skador på byggnaden ska ersättas ur föreningens fastighetsförsäkring, eftersom föreningen ansvarar för vattenledningsskador enligt bostadsrättslagen.

Fastighetsförsäkringen täcker i detta fall alla skador på ytskikten i din lägenhet, dvs även egendomsskador som du själv ansvarar för enligt lag och stadgar.

Föreningen ska återställa den skadade egendomen. I fastighetsförsäkringen görs avdrag - åldersavdrag – på både material och arbetskostnad. Föreningen får stå för eventuella åldersavdrag.

Dina skadade möbler ersätts från din hemförsäkring.

***BRAND**

En brandskada ersätts i princip på samma sätt som en vattenledningsskada.