

## **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 bostadsrättsinnehavaren 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 klagörs vad avtalet innebär för dig. Mäklaren eller någon i bostadsrättsföreningens styrelse kan svara.

## Ett hushåll, en röst

Som bostadsrättsinnehavare 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.

## Stadgarna

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

## Välj rätt hemförsäkring

Till skillnad från hyresgäster har bostadsrättsinnehavare 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](http://www.konsumentvagledare.konsumentverket.se)

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

[www.konsumentbankbyran.se](http://www.konsumentbankbyran.se)

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

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