

Vad är en bostadsrätt?

Bostadsrätten är den vanligaste boendeformen vid sidan av hyresrätten i Sverige. När du köper en bostadsrätt blir du medlem och ägare till en andel i en bostadsrättsförening. Du blir dock inte formell ägare till själva bostaden. Den ägs istället av föreningen som i sin tur ger dig rätt att nyttja bostaden. Det här kan låta märkligt och upplägget är faktiskt snudd på unikt i ett internationellt perspektiv. Boendeformen finns bara i Sverige, Norge, Finland och i Danmark.

Så funkar en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening (ofta förkortat till BRF) är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som ägs av sina medlemmar. Det är bostadsrättsföreningen som formellt äger fastigheten och de enskilda bostäderna som finns i den. Som bostadsrättsinnehavare äger du alltså inte din bostad utan till en andel i bostadsrättsföreningen. Man kan likna upplägget med att äga en (stor) aktiepost i ett aktiebolag.

Hur en bostadsrättsförening ska styras och förvaltas regleras i föreningens egna stadgar men ytterst av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. De slår bland annat fast att det är bostadsrättsföreningen som ansvarar för skötsel och underhåll i den gemensamma fastigheten och vilka skyldigheter föreningen har och vad som faller på de enskilda medlemmarna.

Så funkar det att bo i bostadsrätt

För att kunna köpa en bostadsrätt måste du bli medlem i en bostadsrättsförening. Som medlem har du både rättigheter och skyldigheter. Du får till exempel stora möjligheter att anpassa din bostad och även att påverka hur föreningen och själva fastigheten sköts. Att bo i bostadsrätt innebär därför ett större ansvar jämfört med ett boende i hyresrätt.

Ytterst regleras dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare av lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. I bostadsrättslagen fastställs också vad som är föreningens skyldigheter, vad som gäller kring beslutsfattande i föreningen, förvaltning av den gemensamma fastigheten, hur tvister ska hanteras och hur överlåtelse av en bostadsrätt ska gå till.

Du som bor i en bostadsrätt är till exempel skyldig att betala en löpande medlemsavgift till bostadsrättsföreningen. Pengarna används till saker som underhåll och drift av fastigheten, föreningens lån, administration och andra kostnader som föreningen har.

Många föreningar använder också en del av medlemsavgiften till besparingar eller amorteringar, för att kunna täcka framtida renoveringsbehov, stambyten och liknande. Detaljer kring vad som gäller för medlemsavgiften och vad den används till står i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fördelar med att bo i bostadsrätt

Att bo i en bostadsrätt är fördelaktigt på flera sätt jämfört med att vara hyresgäst eller villaägare. Här är några av de främsta fördelarna:

Bra affär på sikt

Att köpa en bostadsrätt är en stor investering, inte minst i storstäderna där kvadratmeterpriserna är höga. Men på lite längre sikt blir det i de flesta fall billigare att köpa en bostad än att hyra.

Till att börja med är bostadsrättsföreningar inte vinstdrivande, vilket innebär att din medlemsavgift endast går till gemensamma ändamål, som drift av fastigheten. Din boendekostnad kommer också att sjunka successivt i takt med att du amorterar av ditt bolån. Ytterligare en fördel är att din bostadsrätt stiger i värde över tid. I många fall är det möjligt att göra en rejäl vinst om och när du säljer din bostadsrätt.

Föreningen står för underhåll

Som bostadsrättsinnehavare står du själv för underhåll och renoveringskostnader inne i bostaden. Alla kostnader som gäller den gemensamma fastigheten är dock föreningens ansvar och betalas kollektivt av medlemmar genom avgiften. Det innebär att du, skillnad från villaägare, inte behöver stå för större underhållskostnader som en tak- eller fasadrenovering på egen hand.

Stora möjligheter att anpassa din bostad

Du som äger din bostadsrätt har stora möjligheter att göra om och förbättra din bostad. Vill du lägga in nytt golv, måla köket eller bara rusta upp i största allmänhet är det fritt fram. En fördel med detta är att alla förbättringar tenderar att öka värdet på bostaden. Dessutom är en stor del av kostnaderna för detta subventionerade genom ROT-avdraget.

Nackdelar med att bo i bostadsrätt

Bostadsrätten är en bekväm boendeform som ger sig omfattande rättigheter. Men det finns också nackdelar.

Stor investering att köpa bostadsrätt

Att köpa en bostadsrätt är en stor investering och kräver i regel både sparpengar och ett bolån. De allra flesta som köper sin bostad behöver låna pengar. En stor del av boendekostnaden kommer därför att bestå av räntor och amortering, vilket ofta innebär en hög initial månadskostnad innan du hunnit amortera på bolånet.

Det är banken som avgör om och hur mycket du kan låna till köpet av en bostadsrätt. Om du är ensamstående och exempelvis har en prov- eller projektanställning kan det bli svårt att få ett större bolån. Något som begränsar möjligheterna för många.

Eget ansvar för underhåll

Som bostadsrättsinnehavare är det du som ansvarar för att hålla bostaden i gott skick och nödvändigt underhåll. Det finns ingen hyresvärd du kan ringa till om något går sönder. Om kylskåpet slutar fungera, en läcka uppstår i köket eller det helt enkelt är dags att renovera är det du som står för kostnaden.

Prissvängningar på bostadsmarknaden

Priserna för bostäder tenderar att gå upp över tid, och en bostadsrätt är i regel en god affär på sikt. Men under vissa perioder, till exempel vid en räntehöjning, kan priserna gå ner. Om du måste sälja finns det alltså viss risk att du tvingas acceptera ett lägre pris än du tänkt eller rentav göra en förlust på affären.

Ränteläget kan förändras

I tider med stabila och låga bolåneräntor är det fördelaktigt att bo i bostadsrätt. Man kan till och med säga att bostadsrätten som boendeform är kraftigt subventionerad eftersom du har rätt att göra skatteavdrag för en stor del av dina räntekostnader. Samtidigt kan förändringar av ränteläget

påverka dina boendekostnader kraftigt. För de som har stora bolån kan redan en liten räntehöjning medföra en markant högre månadskostnad.

Vad får jag göra i min bostadsrätt?

Att bo i en bostadsrätt innebär stora friheter att själv anpassa din bostad efter tycke och smak. Du får i princip renovera och göra om så mycket du vill så länge det inte påverkar resten av fastigheten. Vi rekommenderar dock att du alltid innan du påbörjar en renovering av din bostadsrätt pratar med styrelsen och läser vad som står angivet i föreningens stadgar.

Det är till exempel tillåtet att lägga in nytt golv när du vill, men inte att dra om en vattenledning hur som helst eller att ta ner bärande väggar. Om du planerar att göra något som påverkar fastighetens utseende, som att byta fönster, behöver du styrelsens godkännande.

Det här är exempel på vad du får göra i din bostadsrätt:

- Lägga in nytt golv
- Tapetsera och måla om
- Sätta in nytt kök
- Renovera badrummet
- Ta ner icke-bärande väggar
- Dela av rum
- Dra nya elledningar om arbetet utförs av en elektriker

Det här är exempel på vad du inte får göra:

- Förändringar som påverkar fastighetens utseende, t. ex. att byta fönster
- Byta ytterdörr
- Dra om vatten- och avloppsledningar
- Bygga altan på din uteplats
- Sätta dit eller ta bort element
- Installera värmepump med utomhusdel
- Arbeta som påverkar ventilationen i fastigheten
- Inglasning av balkongen
- Flytt av kök