

Ink. R III

2005-09-28

Skrivelse ang. Ungdomsbostadsrättsföreningen Nybodaberget

STOCKHOLMS STAD Kommunstyrelsen	
KFKS Nybodaberget	
Ink.	2006-01-26
Dnr:	316-463/2006
Till:	R III ✓

Stockholm den 21 september 2005

Skrivelse till:

Gatu och fastighetsroteln

att: Kristina Söderlund och Petra Nieto

Stadshuset

105 35 STOCKHOLM

✓ Väpnr Stadsn stad - stadgar

✓ extern styrelse

✓ → hyresnät

- 1) värdera köpen (läst) (0) läu
2. rustn upp → er rätt b-nätsnät
3. ritning/lösning hyresnät

Angående Ungdomsbostadsrättsföreningen Nybodaberget

Bakgrund

Ungdomsbostadsrättsföreningen Nybodaberget bildades år 2000 som ett led i kampen mot bostadsbristen bland Stockholms ungdomar. Det som är speciellt med BRF Nybodaberget är att dess stadgar säger att köpare av lägenheter måste vara mellan 18 och 28 år gamla samt att denna åldersgräns inte kan justeras utan stadens godkännande. Byggherren Skanska valde genomgående billiga material och bevarade originaldetaljer för att hålla nere kostnader under renoveringen. Detta marknadsfördes som ett projekt där Skanska uttryckte sin ambition att skapa ett billigt boende för unga.

Ärende

Ovan nämnda ambitioner till trots har ungdomsregeln och de billiga produktionslösningarna fått huvudsakligen negativa konsekvenser och blivit långt dyrare än förväntat. De som får betala för detta är alla de ungdomar som har bott och kommer att bo i denna förening.

Det strukturella underskottet på erfarenhet och kunskap hos föreningens mycket unga medlemmar har visat sig vara till mycket stor nackdel generellt sett, och väldigt tydligt t.ex. i kontakten med olika instanser såsom byggherren, områdets samfällighetsförening, etc. (se nedan). Medlemmarnas nästan obefintliga föreningserfarenhet och kunskap av vad en bostadsrättsförening innebär, har visat sig tydligt genom stora svårigheter att skapa engagemang och deltagande i föreningen. Åldersbegränsningen har också lett till att omsättningen av föreningens lägenheter varit en extremt hög, vilket i sin tur gjort styrelsearbetet orimligt betungande och dessutom ytterligare minskat graden av aktivt deltagande och omsorg om gemensamma utrymmen.

Dessa problem kommer att finnas kvar och tyvärr öka i omfattning så länge som stadgarna kräver att de äldre, relativt mer erfarna medlemmarna som flyttar ut skall ersättas av enbart yngre, nästan alltid helt oerfarna, medlemmar.

Därutöver har många av Skanskas "billiga" produktionslösningar under renoveringen har i efterhand blivit oerhört dyra för föreningen. Kontakterna mellan byggherren och föreningen har varit ovanligt problematiska, vilket har upplevts av föreningens styrelse som en konsekvens av att den ena parten i dessa diskussioner och förhandlingar har bestått av okunniga och oerfarna ungdomar.

Önskan

Vi vill med denna skrivelse upplysa om de svårigheter och merkostnader som åldersbegränsningen innebär för vår förening. Vi hoppas att det framgår att situationen för oss är ansträngd och i det närmaste ohållbar. Vi vill härmed å det starkaste vädja till Stockholms Stad, att hjälpa oss genom att besluta att avsäga er rätten att godkänna ändringar i våra stadgar så att vi själva kan ta itu och få bukt med våra stora, strukturella problem.

Innehåll:

1	Åldersregeln försvårar och komplicerar förvaltningen av föreningen.....	2
2	Ungdomsbostadsrätter en ekonomiskt osäker konstruktion	3
3	Banker avråder från att köpa lägenheter i vår förening.....	3
4	Ungdomsregeln orsakar en extremt hög lägenhetsomsättning – vilket kostar.....	3
5	Skanskas “billiga” blev dyra i längden	4
6	Bilaga: Diagram och tabell över Nybodabergets merkostnader.....	6

1 Åldersregeln försvårar och komplicerar förvaltningen av föreningen

Att vara en förening med endast unga medlemmar som inte känner att de vill bo speciellt länge i föreningen skapar problem. Styrelsearbetet i en liten förening med hög lägenhetsomsättning, där endast unga oerfarna tillkommer som rekryteringsunderlag, blir mycket tungrott och ineffektivt.

Hur upprätthåller man åldersregeln i praktiken? Detta har visat sig bli ett mycket invecklat, tidskrävande och dessutom otacksamt arbete för föreningens styrelse. Under årens lopp har det funnits ett oförminskat ifrågasättande av åldersregeln och såväl mäklare som köpare försöker öppet kringgå regeln. Vid två tillfällen har styrelsen dessutom mottagit gåvobrev där halva lägenheten överlämnats från den ena partnern i en relation till den andra, där mottagaren varit äldre än 28 år och som därefter tillskrivits hela ägandet av lägenheten. Vid båda dessa tillfällen har den yngre personen i “rätt ålder” aldrig ens bott i lägenheten. Styrelsen har därför haft stor anledning att tro att det handlat om skensamboförhållanden bara för att tillförskansa sig lägenheten, men har givetvis inga möjligheter att kontrollera om så varit fallet. Regelns efterlevnad är därmed högst godtycklig och i förlängningen orättvis mot alla dem som inte är beredda att använda kryphål.

En annan negativ aspekt av ungdomsbostadsrätter är att föreningens medlemmar och styrelse under alla fem åren sedan inflyttningen upplevt att vi bemötts nedlåtande och att utomstående inte tagit våra åsikter och krav på fullt allvar. Att som ung och oerfaren göra sig gällande i kontakten med erfarna och ofta professionella motparter är mycket svårt. Särskilt i kontakterna med byggherren Skanska har föreningens företrädare haft otaliga tidskrävande konflikter men även bemötandet från Nybodahöjdens Samfällighetsförening har under alla år varit genomgående respektlöst och nedlåtande. Även om liknande erfarenheter säkert görs av andra nybildade bostadsrättsföreningar, hävdar vi att vår medlemssammansättning försvårat dessa kontakter betydligt. Inga av våra medlemmar har bakgrund inom juridik, redovisnings, byggbransch, organisationsväsende eller knappt ens tidigare bostadsrättsföreningar. Vi vet helt enkelt inte “hur det funkar”, vilket skiljer oss markant från de flesta andra föreningar. Detta är en direkt följd av ungdomsregeln i våra stadgar.

- **Kroniskt kunskapsunderskott i styrelse och förening.** När en erfaren flyttar ut flyttar ofta en oerfaren in. Styrelsen upplever det kroniska kunskaps- och erfarenhetsunderskott orsakat av ungdomsregeln som ett av de allvarligaste problemen för föreningen.
- **Föreningen har anlitat dyr juristhjälp för att bli tagen på allvar.** Utomstående parter har ofta inte tagit oss eller våra åsikter på allvar. I en konflikt år 2002 med Nybodahöjdens Samfällighetsförening anlätades t o m juristhjälp sedan våra medlemmar förvägrades tillgång till någon enda av Samfällighetens drygt 150 parkeringsplatser, detta trots att vi representerar

ca 8% i samfälligheten (dvs ca 13 p-platser). Först när vi med hjälp av jurist hotade med tingsrätten gav Samfälligheten med sig och släppte in oss i p-platssystemet.

- **Försvara varför vi har åldersregel.** Föreningens ordförande får vid de flesta försäljningar försvara och bevaka att åldersregel följs. Många mäklare visar ingen förståelse för åldersregeln och ibland blir vår ordförande till och med utskälld.

2 Ungdomsbostadsrätter en ekonomiskt osäker konstruktion

Styrelsen har i kontakter med mäklare från bl a Svensk fastighetsförmedling fått höra att vår förening upplevs som ekonomiskt särskilt utsatt och "osäker". Man har bl a pekat på att föreningen måste anta medlemmar i åldrar där man ofta saknar eller har en relativt osäker fast inkomst. Ungdomsarbetslösheten är som bekant ett mycket stort problem i Stockholmsregionen. Mäklarna påpekade att om man har medlemmar utan fast inkomst är detta långsiktigt hotfullt för föreningen pga ökad risk för inkomstbortfall. Mycket riktigt har vi för närvarande ett vräkningsfall, där en medlem inte betalat sin avgift de senaste nio månaderna. Det bör i sammanhanget noteras att under de 5 år vår förening funnits har *den inte fått en enda efterföljare i hela Sverige*, vilket indikerar att inte heller byggföretagen, förmodligen allra minst Skanska, anser vår boendeform vara särskilt lyckad.

3 Banker avråder från att köpa lägenheter i vår förening

Vi har fått kännedom att även vissa banktjänstemän avråder sina kunder från att köpa lägenhet i vår förening med argumentet att ungdomsbostadsrätter låter som en "osäker" och "oklar" boendeform. Minst en transaktion har uteblivit pga sådan bankintervention (från Nordea, Skärholmen, våren 2005). Normalt sett ligger det i banktjänstemännens intresse att låna ut pengar till privatpersoner, varför vi tar denna signal på mycket stort allvar. Nordeas uppträdande signalerar att professionella bedömare inte anser att ungdomsbostadsrättsföreningar är en helt bra boendeform.

4 Ungdomsregeln orsakar en extremt hög lägenhetsomsättning – vilket kostar

Lägenhetsomsättningen i BRF Nybodaberget har sedan inflyttningen år 2000 varit extremt hög. Bland 27 lägenheter har det skett 27 försäljningar och 26 andrahandsuthyrningar sedan starten, vilket enligt Uppsala Bostadsrättsföreningars Centralförening (UBC) låg mycket högt över genomsnittet för en vanlig förening i Stockholmsområdet med motsvarande storlek och läge. I de flesta lägenheter bor det två personer vilket innebär att uppemot ett hundratal olika personer har bott i fastigheten under denna tid. Även detta är en direkt följd av ungdomsregeln, eftersom våra boende köper sin lägenhet i en period av deras liv när de flyttar runt mellan studieorter, och rentav världsdelar, eller ihop med sina partners på ett för föreningen svårförutsägbart vis. Konsekvenserna har blivit mycket negativa.

- **Fördubblade kostnader för ekonomisk förvaltning.** Som en direkt följd av det merarbete orsakat av den höga lägenhetsomsättningen, dvs ungdomsregeln, dubblade år 2004 föreningens ekonomiförvaltare (UBC) sitt arvode.
- **Ökat slitage på fastigheten.** Kortare boendetider ökar slitaget på lägenheter och, i synnerhet, gemensamhetsutrymmena. Denna form av kapitalförstörelse sänker värdet på lägenheterna och även hela fastigheten.
- **Försämrad kontinuitet i styrelsearbetet.** Den höga omsättningen av medlemmar i en liten förening som vår (27 lägenheter) har skapat stora svårigheter att behålla folk i styrelsen och därmed skapat problem i det dagliga styrelsearbetet.
- **Arbetskostnader för styrelsen.** Naturligtvis finns gränser för hur mycket ideellt arbete en styrelse kan krävas lägga ned. Som en följd av den svåra arbetssituationen som framgått av tidigare punkter beviljade föreningens årsstämma 2003 dubblat styrelsearvode.

- **Sämre social kontroll.** I en liten förening som denna är social gemenskap och tillit en viktig del av att få boendet att fungera. När lägenheter säljs och hyrs ut i andra hand i en sådan onormalt hög takt försämras dessa sociala dimensioner betydligt.

5 Skanska "billiga" blev dyra i längden

Skanska valde under renoveringen medvetet billiga lösningar med den uttalade ambitionen att hålla föreningens framtida boendekostnader låga. Tex bevarades gamla fönster, radiatorer, ytterdörrar och stuprännor, ofta i original sedan 1930-talet, och billiga inredningsmaterial såsom plastgolv och plasttapeter användes. Föreningen har i flera fall försökt påtala problemet med detta för Skanska och besiktningsmän, eftersom detta kan leda till mycket höga reparationskostnader i framtiden. Vi fick inget gehör för detta och vi är övertygade om att behandlingen av oss hör samman med att vi är unga, ofta utbildade och oerfarna personer som har ytterst svårt att hävda oss gentemot erfarna, professionella motparter. Exemplet nedan, redovisade även i bilagans tabell, visar dock att föreningen redan nu tyvärr fått rätt.

- **Alla fönster måste bytas.** Det enda som gjordes med fastighetens originalfönster under renoveringen var att måla om dem, dvs. göra så att de såg nya och fina ut. Nyligen larmade vår nuvarande fastighetsskötare att *alla dessa fönster är murkna eller på andra sätt förstörda* och måste bytas ut till en uppskattad kostnad på ca 310.000 kr!
- **Värmecentralen utbytt efter tre år.** Föreningens värmesystem (datorundercentralen) gick sönder efter endast tre (3) års bruk. Externa värmekonsulter ansåg att den borde hållit i 25 år, men trots det vägrade Skanska ersätta föreningen med hänvisning till att garantin (2 år) gått ut, vilket värmekonsulterna ansåg vara ett högst anmärkningsvärt beteende.
- **Radiatorerna går sönder.** En av radiatorerna från 1930-talet gick sönder 2003 och oroande nog har föreningen dussintals lika gamla radiatorer som uppenbarligen inte granskats tillräckligt av Skanska.
- **Trasiga tvättmaskiner och torktumlare efter tre år.** Föreningen påtalade vid garantibesiktningen att tvättstugan var fuktig och att tvättmaskinerna kunde ta skada av detta. Detta avfärdades av Skanska. Nu, två år senare, har en tvättmaskin och en torktumlare redan gått sönder. Vi har ständigt återkommande problem som är större än endast förslitningsskador.
- **Garantibesiktningen (2-årsbesiktningen) var ännu inte avslutad efter fem år.** Skanska har på alla sätt förhållit och försvårat arbetet och föreningens styrelse har ägnat oerhört mycket tid åt att få igenom även de punkter som besiktningen gav oss rätt på.
- **Skanska band räntan på föreningens lån på nio (9) år.** Före inflyttningen år 2000 band Skansas representant hälften av föreningens bundna lån på nio år, att återbetalas 2009 – utan att först fråga föreningens medlemmar om lov. Detta är anmärkningsvärt ur flera aspekter: I vilken annan ny bostadsrättsförening skulle byggherren binda föreningens lån på nio år utan att ens tillfråga dess medlemmar först? Nio år är en ovanligt lång bindningstid, betydligt längre än de mer normala bindningstiderna två respektive fem år.
 - Kostnaden för denna "miss" är betydande. Om Skanska hade valt att binda våra lån på två och fem år istället för fem och nio år (vilket hade varit ett rimligare alternativ även år 2000 då räntorna bands) hade föreningen sparat mellan 150.000 kr och 230.000 kr i räntekostnader under åren 2003–2005! Givetvis kan ingen på förhand veta hur räntor utvecklar sig, men detta handhavande visar ett äventyrande av ungdomarnas ekonomiska situation samt signalerar en *bristande respekt för ungdomar* som Skanska visat föreningens medlemmar.

Sammantaget är slutnotan på Skanska "billiga ungdomsprojekt" mycket hög – och den betalas helt av ungdomarna själva! Föreningen har redan åsamkats merkostnader på ca **65.000 kr**, vilket motsvarar ca 6 procent av vår månadsavgift. Om man därtill lägger den kommande fönsterrenoveringen, som föreningen förgäves påtalade vid Garantibesiktningen, blir summan **375.000 kr**, vilket motsvarar *nästan 40 procent av*

Skrivelse ang. Ungdomsbostadsrättsföreningen Nybodaberget

månadsavgiften! Om man dessutom räknar den anmärkningsvärda långa bindningstiden av banklånet som en kostnad talar vi om uppemot **575.000 kr**, dvs nästan 60 procent av månadsavgiften! Vår ekonomi är satt i gungning på grund av Skanskas "billiga" lösningar och ungdomsboendet i BRF Nybodaberget är idag inte på något sätt billigt – snarare tvärtom. Bilagans diagram över kostnadsutvecklingen talar sitt tydliga språk.

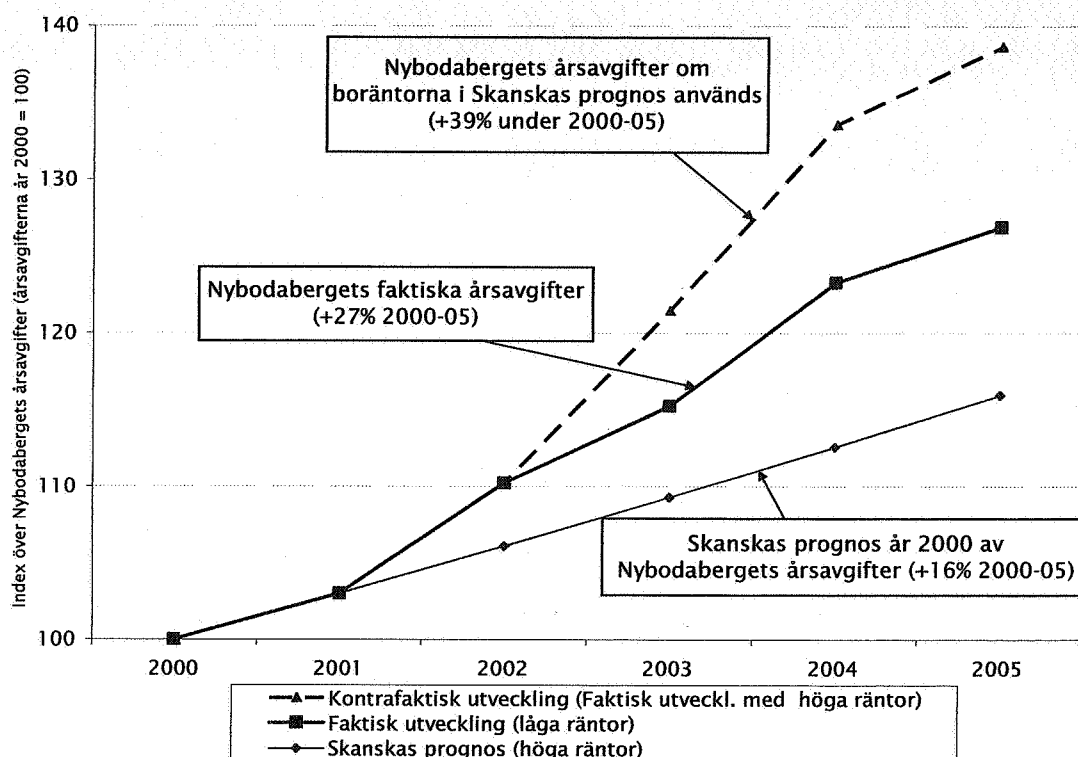
För BRF Nybodabergets styrelse,

Charlotte Mattfolk, Ordförande
073-3167242

Jonas Naddebo, Ledamot
073-9921867

6 Bilaga: Diagram och tabell över Nybodabergets merkostnader

Diagram: Utvecklingen av BRF Nybodabergets årsavgifter åren 2000–2005, enligt a) Skanskas prognos år 2000, b) den faktiska utvecklingen och c) utvecklingen om boräntorna varit lika höga som man trodde år 2000 (och som används i Skanskas prognos).



Tabell: Specifika merkostnader för Skanskas "billiga" ungdomslösningar under byggandet som BRF Nybodaberget fått betala (se avsnitt 5 ovan).

Kostnadspost	Tidpunkt	Kostnad (kr)	Andel av föreningens årsavgifter
Fönsterrenovering	2006?	310.000	30%
Radiatorbyte	2003	10.000	1%
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2003	39.988	4%
Ny värmecentral	2003	16.631	2%
Uppskattade räntekostnader för överdrivet lång bindningstid av bolån (varierar beroende på sammansättning av två- och femåriga lån)	2003–05	155.400–230.000	17%–25%