

PUBLICERAT 17 OKTOBER, 2012

Professionalisera styrelsearbetet i bostadsrättsföreningar

Vart femte hushåll i Sverige bor i en bostadsrätt. Bostadsrätten är därmed den tredje vanligaste boendeformen efter hyresrätt och boende i småhus. Den stora skillnaden mellan bostadsrätt som boendeform och andra upplåtelseformer är bostadsrättshavarens dubbla roller. En bostadsrättshavare har inte enbart köpt nyttjanderätten till en viss lägenhet utan har också, genom sin andel i bostadsrättsföreningen, [...]

TEXT

Vart femte hushåll i Sverige bor i en bostadsrätt. Bostadsrätten är därmed den tredje vanligaste boendeformen efter hyresrätt och boende i småhus. Den stora skillnaden mellan bostadsrätt som boendeform och andra upplåtelseformer är bostadsrättshavarens dubbla roller. En bostadsrättshavare har inte enbart köpt nyttjanderätten till en viss lägenhet utan har också, genom sin andel i bostadsrättsföreningen, köpt en andel av föreningen. Med den andelen följer också ett ansvar för förvaltningen av föreningen.

Bostadsrättsföreningarnas fastigheter representerar stora ekonomiska värden, där bostadsrättsföreningsstyrelsen förvaltar fastigheten på uppdrag av föreningen. Ofta är det komplexa frågor som kräver specialistkunskaper som ska behandlas. Utöver själva förvaltningen måste man också känna till en rad olika lagar, regler och föreskrifter som fastighetsägare måste följa, oavsett ägandeformen. För bostadsrättshavare finns det en klar koppling mellan värdet på den egna bostaden och hur väl fastigheten är skött. Därför bör det ligga i alla bostadsrättshavares intresse att den egna fastigheten förvaltas på ett bra sätt och det borde vara naturligt att under en period sitta med i styrelsen. Det handlar helt enkelt om att se om sitt eget hus.

rbete skulle inte bli lika tungt och tidskrävande, vilket därmed borde locka fler att engagera sig i styrelsen.”

Att vara medlem i en bostadsrättstyrelse kräver engagemang, kompetens och tid. I många föreningar upplever styrelsen att det är svårt att rekrytera nya styrelsemedlemmar och många blir kvar år efter år eftersom ingen annan ställer upp. Motståndet till att engagera sig ligger ofta i tidsbrist och känslan av att inte ha rätt kompetens. Visserligen finns det många möjligheter för bostadsrättsföreningen att köpa olika förvaltningstjänster för den löpande förvaltningen, men det långsiktiga ansvaret för fastigheten och det ekonomiska ansvaret ligger alltid kvar hos föreningen.

I takt med att samhället förändras och att det blivit alltmer vanligt att köpa tjänster för att hinna med vardagen, som till exempel städning, barnpassning och matkassar, borde det också vara möjligt att betala för

en professionell styrelsemedlem i bostadsrättstyrelsen. Den personen kan med sin kunskap säkerställa att den tekniska förvaltningen sköts på bästa sätt, att lagar och regler följs och kan ge professionella råd till styrelsen när den behöver det. På detta sätt skulle många fler föreningar skötas på ett professionellt sätt och ordföranden för bostadsrättsföreningen skulle slippa sömnlösa nätter. Styrelsearbete skulle inte bli lika tungt och tidskrävande vilket därmed borde locka fler att engagera sig i styrelsen.

Denna person skulle ha formen av en operativ vd som till exempel kan ta fram beslutsunderlag för styrelsen att ta ställning till, ge råd i komplexa frågor, verkställa beslut och även följa upp genomförda beslut. Fördelarna med att anlita en extern styrelsekonsult är att föreningen får tillgång till rätt kompetens för att ta hand om sin fastighet och att styrelsen får större möjlighet att ägna sig åt strategiska utvecklingsfrågor istället för en mängd praktiska frågor.

De boendes inflytande över fastighetens utveckling kan säkerställas genom att årsstämman fastställer en långsiktig och en kortsiktig utvecklingsplan för fastigheten som styrelsen arbetar utifrån – utöver att utse styrelseledamöter, fastställa resultat- och balansräkning, och bevilja ansvarsfrihet.

Med möjlighet till ökad professionalisering av styrelsearbetet i bostadsrättsföreningar skapas förutsättningar för såväl en långsiktig förvaltning som ökad trygghet för de boende. Det är en väg som borde vara värd att pröva.

För övrigt?...

...noterar jag att årets hyresförhandlingar för bostäder har startat med gemensamma utgångspunkter i läge, standard och förvaltningskvalitet.

...är det utmärkt att regeringen pekat ut hållbart samhällsbyggande som ett prioriterat område i sin forskningsproposition.

...är jag allmänt besviken över att jag missade årets Lidingölopp på grund av förkylning. Maybe next year?