

Att flytta hemifrån kan vara ett stort steg att ta. Det är mycket du behöver känna till om dina rättigheter och skyldigheter, avtal och ekonomi. Den här handboken hjälper dig att rätta ut många frågetecken. Du får också flera goda råd på vägen till ditt första egna boende. Lycka till!

© Denna trycksak är utgiven av HSB Riksförbund
Box 8310, 104 20 Stockholm
E-post forlaget@hsb.se
www.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor

En handbok i konsten att
FLYTTA HEMIFRÅN



HSB – där möjligheterna bor

VILL DU FLYTTA HEMIFRÅN?

Säkert har du många gånger tänkt tanken att skaffa dig ett eget hem. För att göra det enklare när det väl blir dags bör du börja med att fundera över några saker: Var vill du bo? Hur vill du bo? Och hur mycket får det kosta? Då kan du lättare välja bland de olika alternativ som finns på bostadsmarknaden. Flytten blir inte en planlös flykt ifrån någonting, utan ett genomtänkt steg till någonting.

I den här handboken får du bland annat veta mer om hur bostadsmarknaden fungerar och vilka olika bostadsformer som finns att välja mellan. Boken tar även upp vilka formella krav som gäller vid exempelvis köp av bostadsrättslägenhet och vilka rättigheter och skyldigheter du har gentemot bostadsrättsföreningen eller hyresvärden. Du får också veta att du som bostadsrättshavare eller hyresgäst har mycket att säga till om. Mer än vad du kanske tror.

Här finns både goda råd och varningar. De hjälper dig förhoppningsvis att hitta vägen till ditt nya hem. Nu önskar vi dig lycka till och ett stort grattis på förhand. Förr eller senare har du skaffat dig en egen bostad.

INNEHÅLL

1 Om att köpa bostadsrätt	6
En investering för framtiden	7
Du påverkar själv hur du vill bo	7
Granska bostadsrätten nogga	8
Köpet måste planeras	9
”Hyran” kallas årsavgift i en bostadsrätt	10
Betala årsavgiften i tid	11
Du kan få låna pengar till köpet	11
Kontrollera mäklaren före köpet	13
Att bospara kan vara ett alternativ	13
Köpet måste ske skriftligt	13
Du måste vara medlem	14
Underhållsansvaret för lägenheten	15
Hyra ut till andra	15
Du har ansvar mot dina grannar	17
2 Om att hyra	18
Ställ dig i kö!	19
Vem bestämmer hyran?	19
Hyran får inte vara för hög	20
Granska lägenheten innan du flyttar in	20
Ett kontrakt ska vara skriftligt	21
En uppsägning är alltid allvarlig	22
Twister avgörs i hyresnämnden	23
Hyra ut i andra hand	24
Överlåtelse av hyreskontrakt	25
Om värden inte vill tillåta bytet	26
Tillåtet och förbjudet i lägenheten	26
Du har ansvar mot dina grannar	28
Värden är skyldig att reparera	29
Under en ombyggnad måste du kanske flytta	30
Det är olagligt att sälja en hyreslägenhet	30

3 Om ekonomi	32
Hur långt räcker pengarna?	33
Låna inte pengar i onödan	33
Var försiktig med kreditkort	34
Strunta aldrig i att betala en räkning	35
Dina rättigheter som konsument	36
Fel på en vara du köpt	36
Reklamera i tid	37
Köptrygghet och ångerrätt	38
4 Om att vara sambo	40
Egen lag för sambo	41
Gör en lista över era ägodelar	42
Dela upp er ekonomi rättvist	42
Vad händer med lägenheten om det tar slut?	42
5 Om försäkringar	44
Hemförsäkring är det måste	45
Betala premien i tid!	46
6 Checklista inför flytten	48
Bospara i HSB	52
Nyttiga länkar	54
Ordförklaringar	56
Adresser till HSB	59
Om HSB	64

OM ATT KÖPA BOSTADSRÄTT

En investering för framtiden

När du ska flytta hemifrån är kanske inte en bostadsrätt det första du tänker på. De lån du troligtvis är tvungen att ta kan innebära ganska höga månadskostnader. Genom att bospara kan möjligheterna att köpa en bostadsrätt öka betydligt. Vi berättar mer om det längre fram.

När du köper en bostadsrätt gör du en långsiktig investering som du kan ha nytta av längre fram i livet. Det kapital du investerar i bostadsrätten kan i många fall underlätta för dig när du senare vill köpa en annan och troligtvis dyrare bostad.

Du påverkar själv hur du vill bo

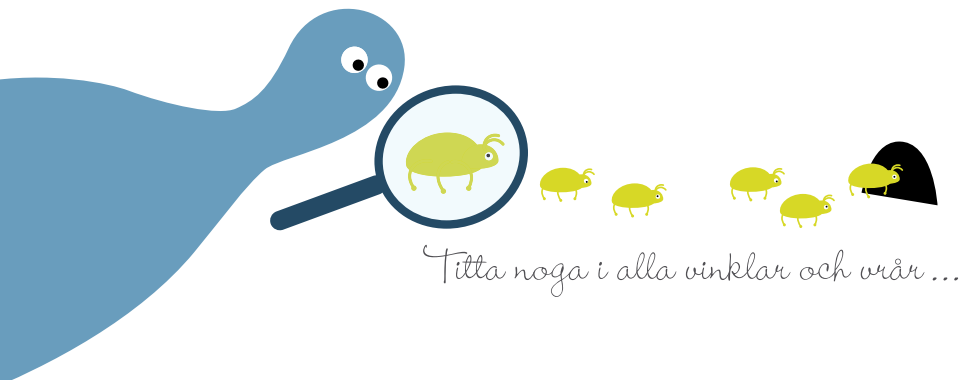
Rent juridiskt är en bostadsrättsförening en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten inklusive alla lägenheter. Alla som är medlemmar i bostadsrättsföreningen har samma rättigheter och skyldigheter. Det är medlemmarna själva som beslutar om hur huset ska skötas, vilka regler som gäller och hur man ska fördela kostnader för underhåll, service och annat. Det finns alltså ingen hyresvärd som man ringer till när det gäller boendet. Istället tar man kontakt med bostadsrättsföreningens styrelse eller någon som styrelsen hänvisar till, exempelvis en vicevärd eller förvaltare.

Du har allt att vinna på att själv vara aktiv i din bostadsrättsförening. På föreningsstämman väljs styrelsen i bostadsrättsföreningen och andra viktiga frågor



Alla har rätt att göra sin röst hörd!

för bostadsrättsföreningen tas upp. Du kanske till och med kan tänka dig att bli vald till styrelseledamot. Det är ett intressant och givande uppdrag som ger dig kunskap om hur just din bostadsrättsförening sköts. Det är styrelsen som ansvarar för det löpande arbetet i bostadsrättsföreningen.



Granska bostadsrätten noga

Om du funderar på att köpa en äldre bostadsrätt ska du inte vara för snabb med att bestämma dig och skriva under köpeavtalet. Det är en hel del saker du bör ta reda på först. Som köpare har du undersökningsplikt, vilket betyder att det är du som måste kontrollera att lägenheten och huset är i det skick du betalar för. Skulle du upptäcka fel i efterhand, får du ofta stå för reparationskostnaderna själv. Ta ordentlig tid på dig och dra dig inte för att lyfta på heltäckande mattor och titta bakom skåp och hyllor.

Säljaren har också en så kallad upplysningsplikt. Det innebär att han måste upplysa dig som köpare om saker som du bör känna till. Till exempel om det finns fel på lägenheten eller att man planerar att höja avgiften. Erfarenheten visar

dock att säljare inte alltid är så bra på att upplysa om vilka fel och brister som kan finnas. Så var noggrann. I efterhand kan det vara svårt för dig att bevisa att säljaren kände till ett fel som fanns i lägenheten.

Det kan också vara bra att göra en lista på saker som är viktiga för dig när du ska köpa en lägenhet. En sådan lista kan innehålla i princip vad som helst, till exempel: Vilka vitvaror finns det i köket? Ser trapphuset trevligt och rent ut? Finns det antennuttag i de rum du önskar? Är bredband indraget till lägenheten, och så vidare?

I en äldre lägenhet kan det vara lite så med planeringen av rummen. Kanske har lägenheten byggts om många gånger eller slagits ihop med grannlägenheten. Då kan det ibland bli knepigt med möbleringen. En mysig kakelugn kan inte alltid uppväga andra brister, även om man kanske tycker det från första början. Låt inte charmen förblinda dig!

Det kan vara väl använda pengar att låta en besiktningsman besiktiga lägenheten. En sådan har till uppgift att undersöka om det finns några fel och brister i lägenheten. Om en mäklare är inblandad i köpet kan du ofta få kontakt med en besiktningsman med hjälp av mäklaren. I annat fall kan du ringa konsumentvägledaren i kommunen och fråga.

Köpet måste planeras

När du börjar närma dig ett köp finns det flera saker att tänka på. Kontrollera hos bostadsrättsföreningen att den som uppträder som säljare verkligen har rätt att sälja bostadsrätten. Be gärna att säljaren legitimerar sig. Hör efter om det finns gamla avgiftsskulder. Begär av säljaren att han ger dig ett aktuellt utdrag ur lägenhetsförteckningen för den lägenhet som du är intresserad av.

Av utdraget framgår bland annat om lägenheten är pantsatt. Att en lägenhet är pantsatt innebär att den har lämnats som säkerhet för ett lån. I så fall bör du se till att lånen löses av säljaren innan du köper lägenheten. Säljaren har upplysningsplikt och ska tala om ifall lägenheten är pantsatt.

Som innehavare av en bostadsrätt har du intresse av hur bostadsrättsföreningens ekonomi ser ut. Be att få titta på bostadsrättsföreningens senaste verksamhetsberättelse och läs föreningens stadgar. I stadgarna kan du läsa vad du har ansvar för i lägenheten med mera. Fråga någon i styrelsen om det är några större ombyggnader eller andra renoveringar inplanerade, som kan påverka årsavgiften. Vatten- och avloppsstammar kanske ska bytas eller nya fönster sätts in.

"Hyran" kallas årsavgift i en bostadsrätt

Den avgift du betalar till bostadsrättsföreningen kallas årsavgift. Eftersom årsavgiften i de allra flesta föreningar delas upp så att den betalas per månad kallas den i vanliga fall för månadsavgift. Avgiften ska täcka kapital- och driftkostnader samt bidra till bostadsrättsföreningens reparationsfond för gemensamt underhåll av föreningens hus och mark.

Underhållet av din egen lägenhet ansvarar du själv för. Det innebär bland annat att det är du som får betala eventuella reparationer.

Hur underhållsansvaret fördelas mellan dig som bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen regleras i bostadsrättsföreningens stadgar. I vissa föreningar finns också en så kallad inre fond, där du kan få pengar till underhåll. Hur mycket pengar som finns där och hur de får användas, kan styrelsen svara på.

Betala årsavgiften i tid

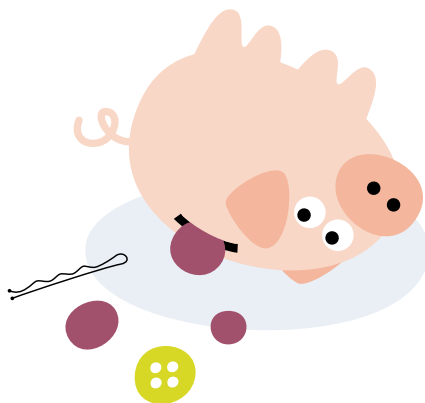
Det är viktigt att du betalar årsavgiften i tid. Om du inte gör det riskerar du att förlora din nyttjanderätt till lägenheten och kan bli avhyst. I dagligt tal kallas det vräkning. Bostadsrättsföreningen måste då lämna dig en skriftlig uppsäging och ett skriftligt meddelande att om du betalar avgiften inom tre veckor (denna tid kallas återvinningsfrist) så återfår du din rätt att nyttja lägenheten. Dessutom ska bostadsrättsföreningen lämna ett meddelande till socialnämnden i den kommun du bor i.

Om du betalar årsavgiften inom återvinningsfristen har du rätt att bo kvar i lägenheten. Om du flera gånger slarvar med att betala årsavgiften räcker det inte med att du betalar inom återvinningsfristen – du riskerar ändå att förlora din rätt att bo kvar i lägenheten.

Du kan få låna pengar till köpet

Om dina sparade pengar inte skulle räcka när du ska köpa bostadsrätt, kan du få låna det belopp som saknas. Det är dock viktigt att tänka efter ordentligt innan du tar ett lån, så att du vet att du klarar av att betala ditt boende. Du kan få hjälp av mäklaren, banken eller konsumentvägledaren i din kommun med att räkna ut dina månadskostnader.

För att kunna jämföra priser på olika bostadsrätter lägger du ihop månadsavgiften, dina egna kostnader



Hur mycket har du sparat?

för till exempel el och reparationer samt räntan och amorteringen på de lån du kanske måste ta för att kunna betala lägenheten. Från den summan drar du sedan bort ditt skatteavdrag för låneräntor.

Skatteavdrag – ett räkneexempel

Anna lånar 200 000 kr av banken för att köpa sin bostadsrättslägenhet. Hon får betala fem procents ränta på lånet. Hon har inkomster och kan därför göra skatteavdrag för sina utgiftsräntor.

Anna betalar 10 000 kr i ränta varje år på sitt lån. Hon får dra av 30 procent av sina räntekostnader när hon deklarerar, det vill säga 3 000 kr per år. Anna betalar därför i praktiken 7 000 kr i ränta per år för sitt lån på 200 000 kr.

Om det är en mäklare som förmedlar köpet är han skyldig att presentera boendekostnaderna i en kalkyl för just dig som köpare. Kalkylen ska inte bara ange hur mycket du ska betala till bostadsrättsföreningen, utan även ta hänsyn till de eventuella lån du måste ta för att kunna köpa bostadsrätten.

Bankerna har ofta olika räntor och villkor för sina lån. Jämför dem noga och glöm inte att läsa den finstilta texten i avtalet. Var inte rädd att fråga om det är något du inte förstår. Din bank eller konsumentvägledaren i din kommun kan upplysa om detaljer som kan vara svåra att sätta sig in i.

Kontrollera mäklaren före köpet

Om det är en mäklare inblandad i köpet bör du kontrollera hos Fastighetsmäklarnämnden, www.fastighetsmaklarnamnden.se, att mäklaren är personligen registrerad där. En registrerad mäklare är ansvarsförsäkrad. Mäklaren har i uppdrag av säljaren att hitta en köpare samt ordna alla formaliteter, som till exempel utformningen av köpekontraktet. Om mäklaren erbjuder dig hjälp med lån bör du först ta reda på vad räntan är och vilka andra villkor som gäller. Kanske kan du få ett bättre lån någon annanstans. En mäklare får bara betalt för sitt arbete om köpet blir av och det är säljaren som betalar arvodet.

Att bospara kan vara ett alternativ

Ett alternativt sätt att köpa en bostadsrätt är att tidigt börja bospara. Det kan du göra i HSB. Som medlem i HSB och bosparare står du i HSBs riksbosparkö. Det innebär att du har möjlighet att köpa en nybyggd HSB-bostad i hela landet. Den som har flest poäng får välja först.

För varje sparad hundralapp får du en bosparpoäng. Du kan maximalt få 36 bosparpoäng per år. Mer information finns på www.hsb.se.

Köpet måste ske skriftligt

När du köper en bostadsrättslägenhet måste du skriva ett skriftligt köpeavtal. Enligt lagen ska avtalet innehålla vissa uppgifter. Köpeavtalet kallas upplåtelseavtal när en bostadsrättslägenhet säljs för första gången, exempelvis vid nyproduktion eller när hyresrättslägenheter har ombildats till bostadsrätter.

Om du köper en redan befintlig bostadsrättslägenhet kallas

köpeavtalet överlåtelseavtal. För att ett överlåtelseavtal ska vara giltigt ska det vara skriftligt och innehålla:

- underskrifter av köpare och säljare,
- ange vilken lägenhet det gäller, och
- ange priset.

Om inte dessa krav uppfylls är köpet ogiltigt. Det är vanligt att du får betala en handpenning när du köper en bostadsrätt. Se till att du får kvitto på den. Handpenningen ska också stå med i köpeavtalet.

Alla krav som säljaren eller köparen ställer bör stå med i avtalet så att det finns bevis på vad ni har kommit överens om. Ett exempel är att köparen kan vilja ha möjlighet att dra sig ur köpet om han inte beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen eller om vissa lån inte blir beviljade. En köpare eller säljare som bryter avtalet kan få betala skadestånd.

Du måste vara medlem

Du får inte flytta in i den bostadsrättslägenhet som du har köpt innan du har blivit antagen som medlem i bostadsrättsföreningen. Det är föreningens styrelse som tar beslutet om du ska antas som medlem eller inte. Medlemskap får inte vägras om den som ansöker uppfyller de krav som ställs i bostadsrättslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar och bostadsrättsföreningen inte kan visa starka skäl för att neka medlemskap.

Ansökan om medlemskap sker skriftligen till bostadsrättsföreningen. Skulle föreningen inte bevilja medlemskap kan du överklaga beslutet till hyresnämnden. Du måste begära prövning av beslutet inom en månad från att du fått del av det. Prövningen hos hyresnämnden är kostnadsfri.

Underhållsansvaret för lägenheten

I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrätts-havaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre. Undan-taget är ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om det är bostadsrättsföreningen som har försett lägenheten med ledningarna och de används av fler än din lägenhet. Till lägenhetens inre hör bland annat ytskiktet på golv, väggar och tak, ytter- och innerdörrar med mera.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för de delar av huset som inte du som bostadsrättshavare ansvarar för. Förenklat kan man säga att bostadsrättsföreningen ansvarar för det yttre underhållet. Underhållsansvaret innebär att du som bostads-rättshavare har skyldighet att hålla lägenheten i gott skick och att det är du själv som får betala för arbete och material vid eventuella reparationer. Exakt hur fördelningen av under-hållsansvaret ser ut i din bostadsrättsförening kan du se i bostadsrättsföreningens stadgar.

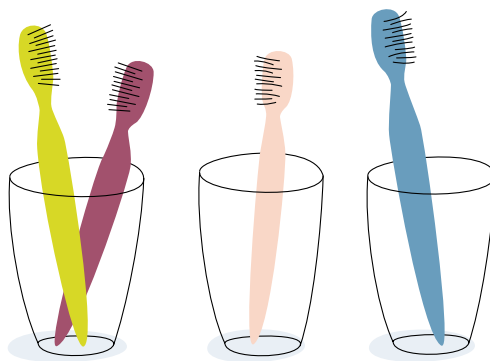
Hyra ut till andra

Du får ha inneboende i din bostadsrättslägenhet, men då måste du själv bo kvar i lägenheten. Vill du hyra ut lägenheten i andra hand måste du däremot ha tillstånd av bostadsrätts-föreningen. Det räknas som andrahandsuthyrning även om du till exempel låser ett rum som hyresgästen inte har tillträde till eller inte tar betalt. Det som är avgörande för om det ska räknas som inneboende eller andrahandsuthyrning är hur ofta du faktiskt vistas i lägenheten.

Om du inte får tillstånd från bostadsrättsföreningen att hyra ut din lägenhet i andra hand och ändå gör det, kan du förverka din nyttjanderätt till din bostadsrätt. Det innebär i praktiken att du blir tvungen att flytta. Det är bostadsrätts-

föreningens styrelse som bestämmer om du får hyra ut din lägenhet i andra hand eller inte. Om du inte får hyra ut i andra hand för styrelsen kan du vända dig till hyresnämnden. Om du har "beaktansvärda skäl" och bostadsrättsföreningen inte har "befogad anledning att vägra", kommer du att få tillstånd även om bostadsrättsföreningen motsätter sig det. Beaktansvärda skäl kan till exempel vara arbete eller studier på annan ort. Tillstånd till andrahandsuthyrning ska alltid begränsas till en viss tid.

Det är tillåtet att ha inneboende så länge du själv bor kvar.



Det finns standardformulär som du kan använda när du ska skriva hyreskontrakt med din andrahandshyresgäst. I standardformulären finns det också information om andrahandsuthyrning som kan vara bra att känna till. Standardformulären finns bland annat att köpa i bokhandeln. Förutom själva hyresavtalet bör du och din hyresgäst göra och skriva under en inventarierlista så att ni är överens om vad din hyresgäst ansvarar för. Du bör även överväga om du och din hyresgäst ska avtala bort det så kallade besittningsskyddet. Besittningsskydd innebär att din hyresgäst kan få rätt att bo kvar i din lägenhet mot din vilja. Kontakta hyresnämnden för närmare information. Låt inte din hyresgäst flytta in förrän allting är klart!

Du har ansvar mot dina grannar

Att bo i en bostadsrättslägenhet innebär att du alltid måste ta hänsyn till dem som bor runtomkring dig. Det finns inga absoluta normer för vad som är störande i ett hus. Däremot kan det finnas ordningsregler i din bostadsrättsförening.

Du är skyldig att ta hänsyn till dina grannar. Självklart accepteras normala levnadsljud. Om någon känner sig störd av sina grannar ska personen ta kontakt med bostadsrättsföreningen. I många fall kan det vara bra att i första hand kontakta grannen som stör och försöka lösa situationen direkt. Om störningarna är allvarliga kan det innebära att den som är orsak till dem förlorar sin rätt att bo kvar.

Om du känner dig störd av någon av dina grannar bör du anteckna tidpunkt och vad störningarna beror på. Det är till god hjälp för bostadsrättsföreningen när styrelsen ska bedöma hur allvarliga störningarna är.

En god taktik kan vara att tala om för dina grannar i förväg när du till exempel ska ha fest eller ska utföra störande reparationsarbeten. Det är ett initiativ som i många fall uppskattas och minskar risken att du får klagomål från dina grannar.

2

OM ATT HYRA

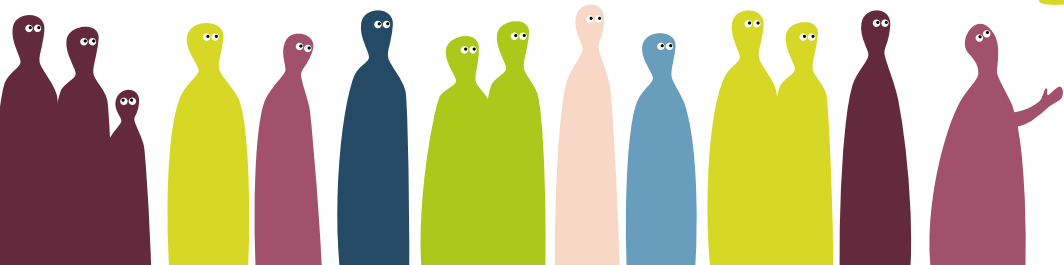
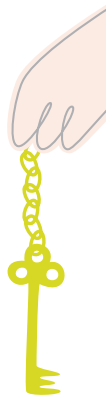
Ställ dig i kö!

Som du säkert vet är bristen på billiga bostäder stor – speciellt i storstäderna och särskilt i Stockholm. Var beredd på att få vänta länge, beroende på vilken lägenhetsstorlek och standard du söker samt i vilket område du vill bo. Om du har råd att hyra en dyr lägenhet kan du ofta få en snabbt. I vissa delar av landet kan det vara mycket lättare att få tag i en bostad.

I en del kommuner finns en kommunal bostadsförmedling. Finns det ingen sådan får du leta upp de hyresvärdar som har egna köer. Det förekommer även privata bostadsförmedlare. Dessa har rätt att vid förmedling av bostadslägenheter ta ut en avgift (2007 gäller: högst 3 000 kr inklusive mervärdesskatt för en möblerad eller omöblerad lägenhet och högst 1 000 kr vid förmedling av ett möblerat eller omöblerat rum). Avgiften får endast tas ut om kontakten leder till att ett hyresavtal träffas. I vissa HSB-föreningar finns det hyreslägenheter som hyrs ut till HSB-medlemmar. HSB-föreningarnas adresser hittar du i slutet av den här boken.

Vem bestämmer hyran?

Hyran för din lägenhet bestäms vanligtvis vid förhandlingar mellan fastighetsägaren/hyresvärdan, till exempel det kommunägda bostadsföretaget på orten, och Hyresgästföreningen. Genom en förhandlingsklausul i ditt hyreskontrakt blir du bunden av överenskommelsen. Hyresgästföreningen företräder alla hyresgäster i hyresförhandlingen, oavsett om de är medlemmar eller inte. Hyran i de kommunägda fastigheterna styr även hyresnivån för de privata värdarna.



Om fastigheten saknar så kallad förhandlingsordning måste du och hyresvärden själva förhandla om hyran. Om ni inte når en överenskommelse får värden gå till hyresnämnden för att eventuellt höja din hyra. Är du medlem i Hyresgästföreningen kan du få hjälp att förhandla med värden.

Hyran får inte vara för hög

Hyran bestäms enligt bruksvärdesprincipen. Med det menas det värde som lägenheten anses ha ur hyresgästens synpunkt. Hyran baseras bland annat på lägenhetens storlek och planlösning, standard och skick, läge, närhet till service och kommunikationer samt vad som i övrigt finns i huset, till exempel hiss, tvättstuga, fritidslokaler, soputrymmen, och i grannskapet.

Om du anser att hyran är för hög kan du själv undersöka saken genom att jämföra hyran med likvärdiga lägenheter i det kommunägda bolaget på orten eller, om du är medlem i Hyresgästföreningen, be dem om hjälp. Som enskild hyresgäst kan du få hyran prövad om du saknar en förhandlingsklausul i ditt hyreskontrakt. Det går även att pröva den överenskommelse som hyresvärden och Hyresgästföreningen har träffat. Hyresnämnden är den myndighet som i så fall prövar hyran.

Vid andrahandsuthyrning kan hyresnämnden pröva hyrans storlek och även bestämma att den du hyr av ska betala tillbaka den del av hyran som anses vara oskälig.

Granska lägenheten innan du flyttar in

Tidigare gällde att du som ny hyresgäst vid lägenhetsbyte kunde bli ansvarig för den tidigare hyresgästens eventuella hyresskulder. Numera är det ansvaret begränsat till tre månads hyror och för att du ska bli ansvarig krävs det ett separat avtal

mellan dig och värden. Du bör alltså se upp med vilka papper du skriver på när du hyr en lägenhet.

Du bör också begära att lägenheten blir besiktigad innan du flyttar in så att alla eventuella skador antecknas. Det hör till god sed på hyresmarknaden och gör att du har ryggen fri om värden skulle försöka få dig att betala för skador som du inte är skyldig till.

Ett kontrakt ska vara skriftligt

Enligt hyreslagen har du rätt att få ett skriftligt kontrakt. Det finns standardformulär med plats för hur stor hyran är och vad som eventuellt ingår, till exempel el, värme eller garageplats. Standardformulär finns bland annat i bokhandeln och hos de kommunala konsumentvägledarna.

Hyres- och uppsägningstid ska alltid stå med i kontraktet. Är du gift eller sambo och vill att båda namnen ska stå med måste du säga till om det. Går inte värden med på det kan du be hyresnämnden medla. Hyresvärden har dock inte någon juridisk skyldighet att delta i en sådan medling.

Var rädd om ditt kontrakt! Förvara originalet på ett säkert ställe och ha en kopia hemma. Se till att spara alla kvitton för hyresinbetalningar, vare sig du betalar hyran på posten, banken, internet eller direkt till värden. Du har rätt att få kvitto av hyresvärden på dina betalningar om du betalar direkt.

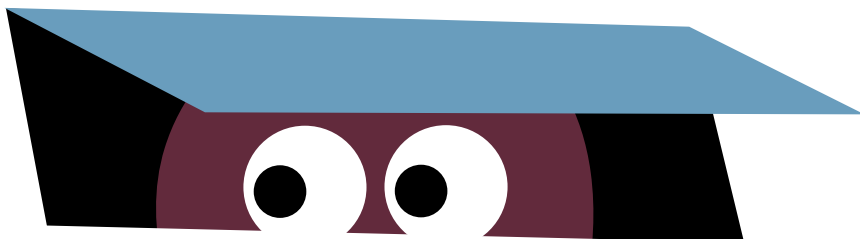
Uppsägningstiden räknas i hela kalendermånader. Oavsett vilken dag i månaden du säger upp ditt hyreskontrakt räknas alltså inte tiden förrän från och med månaden därpå. Tänk på det när du vill säga upp ditt kontrakt, så att du gör det i rätt tid. Gör en skriftlig uppsägning och behåll en kopia.

Om ditt hyresavtal gäller för obestämd tid gäller enligt hyreslagen högst tre månaders uppsägningstid för dig om du

vill flytta, oavsett vad som står i kontraktet. För värden däremot gäller alltid den tid som står skriven i ert kontrakt – om tiden är längre än tre månader.

Om huset du bor i ska byggas om har du rätt att vara med och påverka. Det krävs även ditt godkännande eller hyresnämndens tillstånd om hyresvärden vill göra standardhöjande åtgärder i lägenheten.

Vad du än gör – betala hyran i tid!



En uppsägning är alltid allvarlig

Så snart hyresvärden har låtit dig flytta in har du så kallat besittningsskydd till lägenheten. Det betyder att du har stora chanser att få bo kvar, även om du skulle bli uppsagd från lägenheten.

En uppsägning från värden måste vara skriftlig för att vara giltig. Blir du uppsagd och inte vill flytta, blir uppsägningen ogiltig, om inte värden senast en månad efter hyrestidens utgång lämnar över ärendet till hyresnämnden. Hyresnämnden kan låta förlänga ditt hyreskontrakt. Om du blir uppsagd bör du omedelbart ta kontakt med Hyresgästföreningen eller någon jurist.

Om du inte har betalat hyran, och därmed förverkat din rätt att hyra, måste värden ändå meddela dig skriftligt att du kan återfå hyresrätten om du betalar hyran inom tre veckor. Den tiden kallas återvinningsfrist. Hyresvärden ska även lämna ett meddelande till socialnämnden i den kommun du bor i.

Om du betalar inom återvinningsfristen har du rätt att bo kvar i din hyreslägenhet. Slarvar du flera gånger med hyran räcker det dock inte att du sedan betalar inom återvinningsfristen – du riskerar ändå att bli tvungen att flytta från lägenheten. Betala därför alltid hyran i tid, då riskerar du inte att behöva flytta.

Du kan även bli uppsagd av andra anledningar, till exempel om du stör dina grannar eller om du har köpt din lägenhet svart eller genom skenkontrakt. Om hyresnämnden accepterar uppsägningen, och du ändå inte flyttar, kan hyresvärden lämna in en ansökan om avhysning till kronofogdemyndigheten. Avhysning innebär att kronofogdemyndigheten på ansökan av hyresvärden kan tvinga dig att flytta från lägenheten. Alla ansökningar om avhysning registreras hos kronofogdemyndigheten. Skulle du en gång ha blivit avhyst är det mycket svårare att få en annan lägenhet senare.

Tvister avgörs i hyresnämnden

Många tvister som kan uppstå mellan en hyresvärd och en hyresgäst behandlas i hyresnämnderna. Vissa tvister ska dock avgöras av tingsrätten, exempelvis nedsättning av hyran, men hyresnämnden kan försöka medla mellan dig och värden.

En hyresnämnd består av tre personer – en ordförande, som är jurist, och två intresseledamöter. Den ena ledamoten är insatt i hur hyresfastigheter förvaltas, medan den andra känner till hyresgästernas förhållanden. Det kostar ingenting att anlita

hyresnämnden och du behöver inte ha med dig något ombud. Om du ändå väljer att anlita ett ombud, får du själv betala för det, oavsett om du vinner i hyresnämnden eller inte.

Om målet går vidare till Svea Hovrätt kan du behöva hjälp av ett ombud. Svea Hovrätt är högsta instans i mål som kommer från hyresnämnden och handläggningen fungerar i princip på samma sätt som hos hyresnämnderna. Kontrollera med ditt hemförsäkringsbolag om du kan få ersättning för dina kostnader i hovrätten genom rättsskyddet i din hemförsäkring.

Hyra ut i andra hand

Du får ha inneboende i din hyresrättslägenhet – även om det skulle stå i kontraktet att du inte får – men då måste du själv bo kvar i lägenheten. Vill du hyra ut lägenheten i andra hand måste du däremot ha tillstånd av hyresvärden. Det räknas som andrahandsuthyrning även om du till exempel låser ett rum som hyresgästen inte har tillträde till eller inte tar betalt. Det som är avgörande för om det ska räknas som inneboende eller andrahandsuthyrning är hur ofta du faktiskt vistas i lägenheten.

Hyr inte ut din lägenhet i andra hand utan att först be hyresvärden om lov. Om du ändå gör det kan du förverka din rätt att hyra lägenheten. Det innebär i praktiken att du kan bli tvungen att flytta. Skulle hyresvärden neka dig att hyra ut i andra hand kan du vända dig till hyresnämnden. Om du har ”beaktansvärda skäl” och hyresvärden inte har ”befogad anledning att vägra” kommer du att få tillstånd även om värden motsätter sig det. Beaktansvärda skäl kan till exempel vara studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort eller provsamboende. Befogad anledning är till exempel om din

andrahandshyresgäst är känd för att vara störande mot boende runt omkring.

Det är viktigt att du har fått medgivande från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden innan du låter din andrahandshyresgäst flytta in. Tillstånd från hyresnämnden för andrahandsuthyrning begränsas alltid till en viss tid.

Även om du hyr ut din lägenhet i andra hand är du ansvarig för att hyran betalas i tid och för skötseln av lägenheten. Tänk på att om du hyr ut din lägenhet kan andrahandshyresgästen få så kallat besittningsskydd till den. Det innebär att hyresgästen kan få rätt att bo kvar i din lägenhet mot din vilja. Det går dock att avtala bort besittningsskyddet. Kontakta hyresnämnden för ytterligare information.

Tänk på att undvika långa hyrestider eftersom din livssituation kan förändras och du kanske behöver flytta tillbaka till din lägenhet fortare än du planerat från början. Du måste alltid säga upp hyresavtalet till hyrestidens slut för att det ska upphöra.

Det finns standardformulär som du kan använda när du ska skriva hyreskontrakt med din andrahandshyresgäst. Standardformulären finns bland annat att köpa i bokhandeln. Låt inte din hyresgäst flytta in förrän allt är klart.

Överlåtelse av hyreskontrakt

Om du vill byta din hyreslägenhet mot en annan måste din hyresvärd först godkänna den nya hyresgästen. Hyresvärden kan neka en hyresgäst om denna exempelvis har betalningsanmärkningar, är känd för att vara störande i sina tidigare boenden eller om hyresvärden misstänker att bostaden kommer att användas för att bedriva rörelse.

Om du bor ihop med en släkting som vill flytta kan denna överlåta kontraktet till dig, förutsatt att ni har delat hushåll under en längre tid, normalt två till tre år, och båda har varit skrivna på adressen. Hyresvärden måste även ge sitt tillstånd vid denna typ av överlåtelse till närstående.

Om värden inte vill tillåta bytet

Skulle hyresvärden neka till ett byte eller en överlåtelse till en närstående kan den som står på hyreskontraktet vända sig till hyresnämnden. Om hyresnämnden anser att det finns så kallade beaktansvärda skäl och det inte finns något annat som talar emot bytet, till exempel att byteshyresgästen har betalningsanmärkningar eller har varit störande i tidigare boenden, kan hyresnämnden ge tillstånd till bytet eller överlåtelsen. Ett beaktansvärt skäl kan till exempel vara ett stort behov av en större eller mindre lägenhet, flytt på grund av hälsoskäl, ekonomiska skäl, arbete på annan ort eller studier.

Är du gift eller sambo med gemensamma barn och ska separera, kan den som bäst behöver hyreslägenheten få överta den, även om det skulle vara den andra personen som har kontraktet. Den som har vårdnaden om barnen brukar vara den som får bo kvar. Är du sambo utan barn brukar den som har hyreskontraktet få behålla lägenheten.

Tillåtet och förbjudet i lägenheten

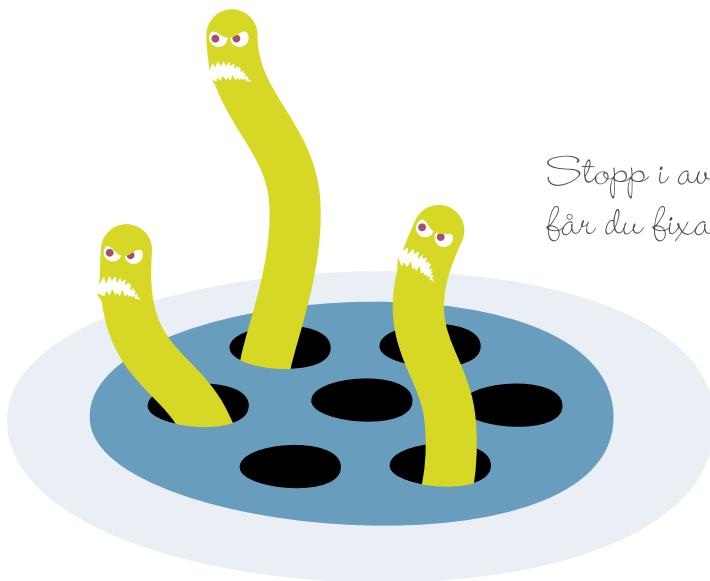
Lägenheten får bara användas för det ändamål kontraktet anger. När det gäller bostadshyreslägenheter är ändamålet att någon ska bo i lägenheten.

Hyresvärden har inte rätt att neka dig att ha husdjur, såvida huset inte är reserverat för allergiker. I så fall ska värden och Hyresgästföreningen ha gjort en överenskommelse om det.

Hyresvärden är i normalfallet skyldig att sköta underhållet av lägenheten, men du får måla och tapetsera om utan att be om lov, om du kan göra det på ett fackmässigt sätt. Du får inte ta bort eller sätta upp väggar, sätta igen dörrar eller göra andra liknande förändringar av lägenheten utan lov från hyresvärden.

Stickproppar och sladdströmbrytare får du byta bara om du är säker på hur man gör. Väggsströmbrytare och vägguttag får du däremot inte röra. Kontakta hyresvärden i stället. I badrummet får du överhuvudtaget inte röra någon elektricitet – det är livsfarligt! Du får inte heller dra in någon skarvsladd dit.

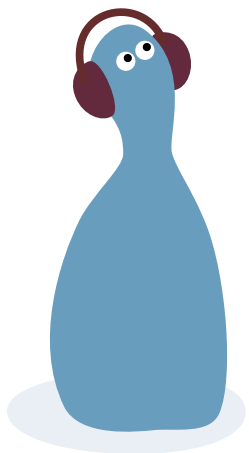
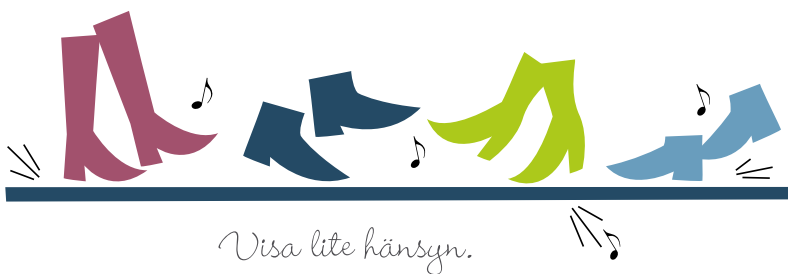
Blir det stopp i avloppet får du rensa det själv. Men om stoppet inte går att häva eller om det blir översvämning måste du omedelbart meddela hyresvärden. I många hus kan du själv kontakta en larmcentral när något akut händer. Ett anslag



*Stopp i avloppet
får du fixa själv!*

om vilka telefonnummer med mera som är aktuella ska finnas uppsatt i huset. Om det inte finns bör du höra efter med hyresvärden vad som gäller i ditt hus.

Värden får inte – utom i nödsituationer – gå in i din lägenhet utan att meddela dig i förväg. Däremot är du skyldig att släppa in värden om något måste repareras eller om en reparation ska planeras. Om det gäller större allmänna reparationer måste hyresvärden meddela dig minst en månad i förväg innan de sätter igång. Om du vill kan du lämna en reservnyckel till hyresvärden.



Du har ansvar mot dina grannar

Att bo i en hyreslägenhet innebär att du alltid måste ta hänsyn till dem som bor runtomkring dig. Det finns inga absoluta normer för vad som är störande i ett hus. Däremot kan det finnas ordningsregler.

Du är skyldig att ta hänsyn till dina grannar. Självklart accepteras normala levnadsljud. Om någon känner sig störd

av sina grannar ska personen ta kontakt med hyresvärden. I många fall kan det vara bra att i första hand kontakta grannen som stör och försöka lösa situationen direkt. Om störningarna är allvarliga kan det innebära att den som har ansvaret för dem förlorar sin rätt att bo kvar.

Om du känner dig störd av någon av dina grannar bör du anteckna tidpunkt och vad störningarna beror på. Det är till god hjälp när hyresvärden ska bedöma hur allvarliga störningarna är.

En god taktik kan vara att tala om för dina grannar i förväg när du till exempel ska ha fest eller ska utföra störande reparationsarbeten. Det är ett initiativ som i många fall uppskattas och minskar risken att du får klagomål från dina grannar.

Värden är skyldig att reparera

Enligt hyreslagen ska underhåll göras med så kallade skäligen mellanrum. Det betyder att hyresvärden är skyldig att underhålla din hyreslägenhet med jämna mellanrum. Om inte detta är gjort på de senaste 10–15 åren kan du kontakta din hyresvärd och begära att underhållsåtgärder genomförs, även om det inte finns några direkta skador på tapeter och målning. Om hyresvärden skulle ha ingått ett avtal med Hyresgästföreningen som begränsar denna skyldighet, och du går med på att skjuta upp reparationer, ska hyresvärden ta hänsyn till det när han sätter din hyra. Om du och din hyresvärd inte är överens bör du kontakta Hyresgästföreningen för råd.

Om hyresvärden kräver dig på ersättning för skador på lägenheten när du flyttar ut är det inte alltid självklart att du ska betala. En skada som du har gjort på en femton år gammal tapet är inte lika allvarlig som en skada på en alldeles ny tapet. Normalt slitage är acceptabelt.

Under en ombyggnad måste du kanske flytta

En värd som ska riva sitt hus eller göra en större ombyggnad måste skaffa en ersättningslägenhet till dig. Besittningsskyddet, som ger dig rätt att bo kvar när en värd säger upp kontraktet, kan vid sådana tillfällen hävas. Skriv inte på papper från värden om att du accepterar en förestående rivning eller att du avstår från besittningsskyddet utan att först tala med Hyresgästföreningen.

Ersättningslägenhetens kvalitet bedöms efter dess läge och storlek samt dina behov. Kan värden inte hitta en ersättningslägenhet kan hyresnämnden besluta att du får bo kvar. Värden blir då tvungen att vänta med att riva eller bygga om.

Efter ombyggnaden ska du om möjligt få hyra en likvärdig lägenhet i huset. Du kan få ett skriftligt löfte av värden om att bli erbjuden en lägenhet i det ombyggda huset. Ni kan också låta det gamla hyreskontraktet gälla, med den skillnaden att du utrymmer lägenheten under ombyggnadstiden.

Om ombyggnaden skulle innebära att vissa lägenheter försvinner får normalt de som har bott långt tid i huset förtur till de lägenheter som återstår. Du har alltid rätt att bo kvar i din ersättningslägenhet. Det gäller också om den nya hyran skulle bli så hög att du inte har råd att flytta tillbaka.

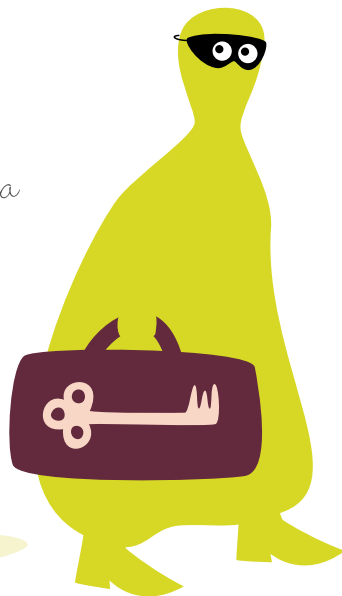
Det är olagligt att sälja en hyreslägenhet

Det kan många gånger vara frestande att betala pengar för att få en hyreslägenhet. Men den som köper eller säljer en lägenhet svart, som det kallas i dagligt tal, utför en handling som strider mot lagen. Den som köper kan bli vräkt senare om värden upptäcker det. Det är skäl nog för att aldrig köpa eller sälja svart.

Det kan också förekomma andra sorters krav på betalning för att du ska få en hyresrätt. Kravet kan till exempel utformas så att du köper möbler för ett belopp som i verkligheten vida överstiger det belopp som möblerna egentligen är värda. Det kan också gå till så att du betalar ett belopp direkt till den som du ska få lägenheten av, utan att du får något annat än själva lägenheten i utbyte. Enligt lag får en hyresrätt inte åsättas ett värde.

Om du på något sätt betalar pengar för att få ett hyreskontrakt har hyresvärden rätt att säga upp dig från lägenheten och du blir tvungen att flytta. Du förlorar även de pengar du har betalat för lägenheten, eftersom den som du har köpt den av med all sannolikhet inte tänker betala tillbaka dem till dig. Om du säljer en lägenhet riskerar du även att få böter, eller till och med hamna i fängelse, eftersom det är ett brott. Du förlorar även de pengar som du har fått för lägenheten.

Varning! Du kan råka illa ut vid svarta affärer.



OM EKONOMI



Hur långt räcker pengarna?

För de flesta är det ett stort steg att flytta hemifrån. Då ska du själv betala hyra eller månadsavgift, hemförsäkring, telefon, bredbandsavgift, TV-licens, tidningar och mat, utöver kläder och nöjen. Det är kanske inte alltid så lätt att få pengarna att räcka till.

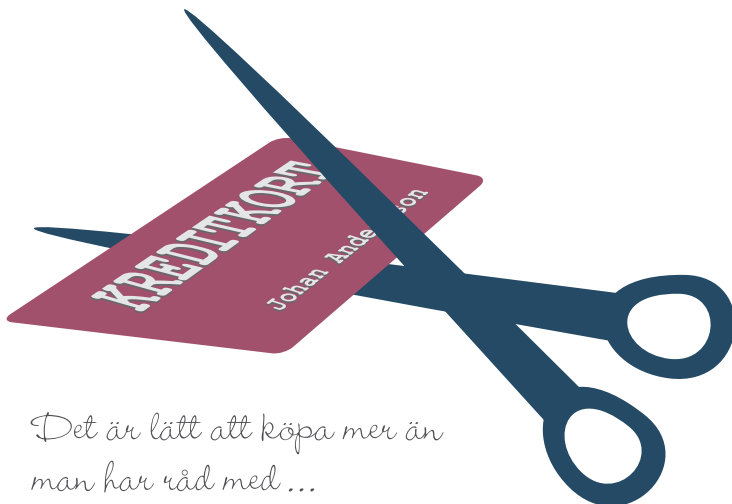
Ett tips är att göra en budget över inkomster och utgifter och försöka följa den så noga du kan, åtminstone den första tiden, tills du vet ungefär hur mycket du gör av med per månad.

Konsumentvägledarna i din hemkommun kan hjälpa dig att lägga upp en budget. De kan också ge dig råd om hur du kan få ordning på din ekonomi om du skulle få problem.

Låna inte pengar i onödan

Det finns ju också möjligheten att låna pengar, men innan du bestämmer dig för att ta ett lån bör du noga fundera över vad det är du ska använda pengarna till. Om det är en mindre summa du behöver är det kanske bättre att du i stället försöker spara ihop till den. Även om det tar lite tid.

Det finns många olika låneformer, alla med sina för- och nackdelar. Om du är medlem i en fackförening eller någon annan förening kan du i vissa fall få förmånliga lånevillkor. Det kan löna sig att kontrollera vilka förmåner som följer med olika medlemskap. Vilken typ av lån du ska välja beror på hur mycket pengar du vill låna och hur ränteläget ser ut. I regel är det bra om du kan betala tillbaka lånet så snart som möjligt. Därför bör du aldrig låna mer pengar än du behöver.



Det är lätt att köpa mer än man har råd med ...

Var försiktig med kreditkort

Det bästa alternativet till sparade pengar är att ta ett banklån. Att betala med kreditkort kan bli dyrt i längden. Villkoren för att få kreditkort kan variera, men du måste vara myndig samt ha en fast och regelbunden inkomst. Dessutom får du inte ha några betalningsanmärkningar. Det tar långivaren reda på genom en kreditprövning.

Räntan på en kortkredit är vanligtvis högre än för ett vanligt banklån. Förutom räntan måste du betala en del avgifter. Den totala kostnaden för ett kreditbelopp kallas effektiv ränta. När du ska jämföra olika krediter ska du titta på vad den effektiva räntan blir. Enligt konsumentkreditlagen har du rätt att få veta det i förväg.

Det är alltid bra att betala så mycket som möjligt av en köpesumma kontant och sedan betala (amortera) större belopp i början av kredittiden. Hur dyr krediten blir beror på hur snabbt du kan betala tillbaka. Utnyttja inte de betalningsfria

månader som du erbjuds då och då. De förlänger bara kredit-tiden och blir dyrare i slutänden.

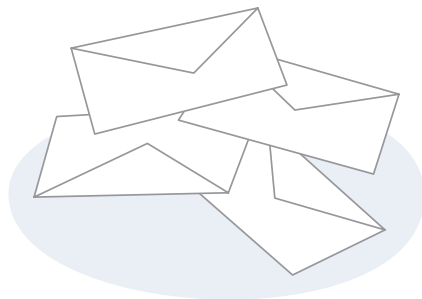
Strunta aldrig i att betala en räkning

Det är mycket viktigt att sköta sina skulder. Men alla kan ha oturen att hamna i en situation där man helt enkelt inte kan betala sina räkningar. Du slipper aldrig undan en skuld, så ta itu med problemet på en gång. Ta kontakt med den du är skyldig pengar, förklara situationen och fråga om du får skjuta upp betalningen eller om ni kan göra upp en avbetalningsplan. Om det gäller en kontoskuld kan det löna sig att ta ett banklån och betala skulden. Ett banklån är alltid billigare i längden än andra typer av krediter.

Det viktigaste är att inte strunta i räkningarna. Följden blir bara att du får kravbrev och förseningsavgifter. Till slut går ärendet till ett inkassoföretag och betalar du ändå inte kan du få stå till svars inför tingsrätten. Straffet blir inte bara att du till slut blir tvingad att betala räkningarna samt alla avgifter. Om det har gått så långt som till utslag hos kronofogdemyndigheten eller dom i tingsrätten hamnar du i ett särskilt register. Registret är offentligt och under tre års tid kan alla se att du har fått en betalningsanmärkning.



Låt inte högen med räkningar växa sig för stor.



Dina rättigheter som konsument

När du flyttat hemifrån kommer du med största sannolikhet att göra flera stora inköp till ditt nya hem. Då är det viktigt att känna till vilka rättigheter du har som konsument.

Det finns flera lagar som kommit till för att skydda konsumenterna. Konsumentköplagen är en sådan. Den reglerar vilka rättigheter och skyldigheter du har som konsument. Bland annat säger konsumentköplagen att under det första halvåret från det att du köpt en vara är det säljaren som ska visa att ett eventuellt fel på varan inte fanns från början. Om en vara visar sig felaktig senare än sex månader efter köpet är det du som köpare som ska kunna bevisa att felet fanns när du köpte varan.

För vissa varor har du vid köpet fått en garanti. Garantin innebär bland annat att så länge garantin gäller så är det säljaren som ska visa att ett fel på varan inte fanns vid köpet. Därför är det viktigt att du sparar kvitton och eventuella garantihandlingar.

Även konsumenttjänstlagen är viktig att känna till. Den reglerar vilka rättigheter och skyldigheter du har som konsument när du köper en tjänst, som till exempel när du går till frisören eller anlitar någon för att underhålla din bostadsrättslägenhet. Konsumenttjänstlagen har många likheter med konsumentköplagen. Kontakta konsumentvägledaren i din kommun för mer information.

Fel på en vara du köpt

Om det är fel på en vara du köpt har du enligt lagen rätt att

- hålla inne betalningen,
- kräva att säljaren åtgärdar felet, det vill säga laga varan,
- kräva att få en ny, felfri vara,

- få avdrag på priset,
- få ersättning för reparation av varan,
- häva köpet och få pengarna tillbaka,
- få skadestånd.

Det är mycket viktigt att du, när du upptäcker ett fel på en vara, reklamerar den till säljaren innan du exempelvis låter reparera varan. Om du inte gör det kan du förlora din rätt att kräva ersättning för dina kostnader av säljaren.

I första hand ska ett fel på en vara avhjälpas. Det betyder att varan ska repareras eller bytas ut mot en ny. Säljaren är skyldig att avhjälpa felet ”inom skälig tid”. Du har rätt att häva köpet om felet är av väsentlig betydelse för dig. Hävning innebär att du får tillbaka vad du har betalat för varan mot att den lämnas tillbaka till säljaren.

Oavsett vilket av ovanstående alternativ som blir aktuellt, om en vara du köpt är felaktig, har du rätt till ersättning för alla utgifter och andra kostnader du haft på grund av att varan var felaktig. Ett exempel är resekostnader du haft för att lämna varan för reparation till säljaren. Det är viktigt att du sparar kvitton så att du kan visa att du har haft kostnaderna.

Reklamera i tid

Att reklamera en vara innebär att du meddelar säljaren att du inte godtar den vara du köpt. När du reklamerar måste du även tala om på vilket sätt du anser att varan är felaktig. Du måste meddela säljaren ”inom skälig tid” efter det att du upptäckt att varan du köpt är felaktig. Om du reklamerar inom två månader från det att du upptäckt att varan är felaktig anses du alltid ha reklamerat i rätt tid.

Det är alltid bra om du reklamerar skriftligt. Det går att reklamera en vara som du köpt upp till tre år efter att du tagit emot varan. Reklamationstiden förlängdes den 1 april 2005 från två till tre år. För varor du köpt före den 1 april 2005 är reklamationstiden två år.

Du kan även reklamera utförda tjänster som du anser är felaktiga. Kontakta konsumentvägledaren i din kommun för mer information.

Köptrygghet och ångerrätt

Lagstiftningen ger dig vissa rättigheter om du har köpt en vara och vill ha pengarna tillbaka. Om den vara du har köpt inte levereras i tid, om det är något fel på den eller om den visar sig vara farlig ur hälso- och säkerhetssynpunkt, kan du begära rättelse av säljaren. Det gäller också om reklamen har varit vilseledande eller om varan visar sig sakna vissa egenskaper som du haft anledning att vänta dig. Om varan däremot är felfri har du inte någon rätt att enligt lag lämna tillbaka varan och få tillbaka dina pengar när du köpt den i en vanlig butik.

Om du däremot har köpt varan på postorder, via internet eller distans/hemförsäljning har du 14 dagar på dig att ångra ditt köp när du handlar inom Sverige. Om du handlar utanför Sverige kan andra regler gälla.

När du handlar i en affär kan du be att få ta varan på öppet köp. Det är dock inte någon rättighet att få köpa en vara på öppet köp. Olika butiker har olika regler för det. Om du får köpa en vara på öppet köp bör du be försäljaren anteckna att det är öppet köp på kvittot och spara det.



4

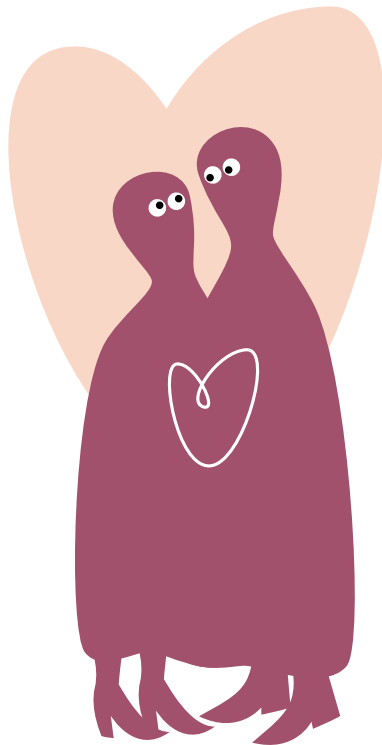
OM ATT VARA SAMBO

Egen lag för sambo

Sambolagen gäller personer som bor ihop under äktenskapsliknande former, oavsett kön, och har gemensamt hushåll. Sambor har jämfört med par som är gifta eller har ingått registrerat partnerskap endast ett visst skydd om exempelvis en av parterna skulle avlida eller om samboförhållandet upphör. Den största skillnaden mellan att vara sambo och att vara gift är att sambor inte ärver varandra. Sambolagen reglerar i första hand de regler som gäller när ett samboförhållande upphör och vem som har rätt till vad.

Om samboförhållandet upphör ska det bohag och den bostad som ni införskaffat för gemensamt bruk delas lika. Den av samborna som bäst behöver den gemensamma bostaden har rätt att överta den. En sambo får inte heller utan den andra sambons samtycke sälja, hyra ut eller belåna den gemensamma bostaden eller de gemensamma ägodelarna.

Sambolagen gäller automatiskt från den dag ni flyttar ihop. Vill ni inte att sambolagen ska gälla måste båda skriva på ett samboavtal. Det är inte möjligt att avtala bort reglerna om vem som har rätt att överta bostaden vid en separation eller att samtycke krävs vid försäljning eller belåning av den gemensamma bostaden eller ägodelarna.



Gör en lista över era ägodelar

För sambor som väljer att skriva ett eget samboavtal är det bra att dessutom göra upp en lista på vem som äger vad i lägenheten och vilka saker som ägs gemensamt. Listan bör under-tecknas av båda samt förvaras på en säker plats tillsammans med samboavtalet. Varje gång en ny ägodel köps bör den antecknas på listan. Om man blir osams är det lätt att glömma vems ägodelarna är.

Dela upp er ekonomi rättvist

Den egendom som var och en av samborna har köpt för eget personligt bruk ingår inte i det gemensamma bohaget. Dessa saker äger ni var för sig och ni är inte skyldiga att dela med er av den egendomen vid en separation.

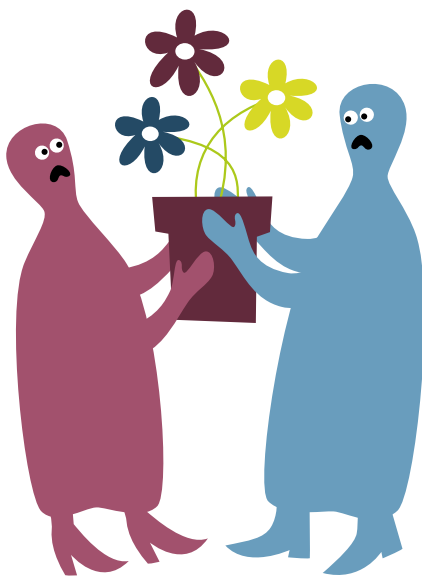
Eftersom sambolagen bara gäller det gemensamma bohaget är det viktigt att ni delar upp er ekonomi på ett rättvist sätt. Låt inte den ena köpa kapitalvarorna, medan den andra står för de löpande utgifterna för hushållet. Vid en separation äger då plötsligt den ena ingenting.

Vad händer med lägenheten om det tar slut?

Har ni inte skrivit ett samboavtal gäller automatiskt sambolagen om relationen tar slut. Om ni gemensamt har skaffat lägenheten och bohaget för att använda det tillsammans kan den ena personen vid en separation begära bodelning. Då har den som bäst behöver lägenheten rätt att bo kvar. Om lägenheten ska överlåtas till den andra sambon, eller om den sambo som ska bo kvar ska ta över hela lägenheten, måste hyresvärden eller bostadsrättsföreningen underrättas så snart som möjligt.

Om den ena personen har flyttat hem till den andra är det enligt huvudregeln den som hyr eller äger bostaden som har rätt att bo kvar. Den andra personen kan ändå få överta lägenheten genom att göra anspråk på den senast ett år efter det att samboförhållandet upphörde. Om den sambo som önskar överta lägenheten har lämnat bostaden måste anspråket framställas inom tre månader från det att bostaden lämnades.

Den som står för hyreskontraktet kan överlåta lägenheten till sin sambo. Skulle värden neka kan ni få hyresnämndens tillstånd förutsatt att förhållandet har varat en längre tid före separationen. Skulle den ena personen avlida kan den efterlevande begära bodelning och få överta lägenheten. Om ni har en bostadsrätt är det den eller de som ärver den som avlidit som också ärver bostadsrätten. Om du vill att din sambo ska ärva bostadsrätten måste ni skriva testamente.



*Ibland börjar
man bräka om
oväsentligheter ...*

OM FÖRSÄKRINGAR



Det är bra att vara försäkrad mot tjuvar och annat tråkigt.



Hemförsäkring är ett måste

Hemförsäkring är en försäkring du inte bör vara utan. Den gäller inte bara själva hemmet utan också dig och din familj om ni bor och är skrivna på samma adress. Om du vill att försäkringen också ska omfatta din sambo måste det anges i försäkringsbrevet.

Försäkringen gäller för lös egendom, som du och de övriga i hushållet äger, hyr eller lånar för ert privata bruk i hemmet. Om du äger en bostadsrättslägenhet bör du även teckna ett så kallat bostadsrättstillägg som omfattar det underhållsansvar av lägenheten som du har som bostadsrättshavare.

Hemförsäkringen täcker många typer av skador, även utanför hemmet. Den gäller även på resor i viss utsträckning. Kontrollera med olika försäkringsbolag vad som gäller för just deras försäkring.

Se till att du alltid är rätt försäkrad. Ett gott råd är att jämföra de olika försäkringsbolagens försäkringar och villkor noga innan du bestämmer dig. Det kan du spara pengar på. Konsumenternas Försäkringsbyrå kan också ge dig råd och tips när det gäller olika typer av försäkringar.

Betala premien i tid!

Den avgift man betalar för sin försäkring kallas premie. Om en skada inträffar måste man betala en självrisk och i vissa fall även ett så kallat åldersavdrag, beroende på hur gammal den skadade egendomen är. I vissa fall kan man välja en högre självrisk och då få en lägre premie. Du kan också sänka din premie något genom att till exempel installera ett godkänt inbrottslarm.

När du ska räkna ut hur mycket ditt hem är värt är det bra om du har sparat kvittona på de saker som finns i hemmet. Har du fått någon värdefull möbel, fråga givaren vad den kan vara värd. Kanske kan du få ett intyg på det. Du kan också fråga försäkringsbolaget. Varje år räknar de ut schablonbelopp på vad ett hem ungefär kan vara värt, beroende på antalet rum i lägenheten.

Var noga med att inte underförsäkra ditt hem! Om hemmet skulle visa sig vara värt dubbelt så mycket som du försäkrat det för, får du bara ut hälften av vad du annars skulle ha fått vid en skada.

Ett tips är att fotografera sina saker och förvara bilderna på ett säkert ställe. Skulle något bli stulet eller förstört kan du då bevisa värdet. Det blir också enklare för polisen att efterlysa sakerna. Det kan också vara värt att stöldmärka värdefull egendom.



6

CHECKLISTA INFÖR FLYTTEN

När själva flytten börjar närma sig är det lätt hänt att glömma bort en del praktiska detaljer som måste göras. Här följer några saker som kan vara bra att komma ihåg.

Adressändring Ett par veckor innan det är dags att flytta är det bra att göra adressändring. När du gör den kommer också din adress att ändras automatiskt hos flertalet myndigheter och även hos vissa företag. Passa på att skicka flyttkort till vänner och bekanta också.

Se www.adressandring.se



Beställ eftersändning Post från din gamla adress skickas automatiskt till den nya. Se www.adressandring.se

Telefonabonnemang Nu för tiden tar det inte lång tid att få ett telefonabonnemang installerat, men det är ändå bra att vara ute i god tid. Förmodligen behöver du också köpa en telefon.

Tv-licens Glöm inte heller att anmäla tv-innehav om du ska ha en tv, så att du betalar den lagstadgade tv-licensen.

Flyttbil Kanske får du hjälp med själva flytten av någon som har bil. Annars kan du hyra en liten lastbil på en bensinstation. En sådan får du köra på ett vanligt B-körkort.

Flyttfirma Om du funderar på att anlita en flyttfirma bör du ringa runt och kontrollera priser först – det kan vara stora skillnader! Kontrollera också att firman följer Konsumentverkets överenskommelse med flyttbranschen.

Hemförsäkring Se till att du tecknar en hemförsäkring innan du flyttar. Tänk också på att komplettera din hemförsäkring med en transport- eller allriskförsäkring, om något skulle gå sönder på vägen.

El, gas och vatten Vatten ingår oftast i hyran/månadsavgiften, men el och gas betalas för det mesta separat. Läs av mätarna både i den bostad du flyttar från och den du flyttar till. Ring respektive leverantör om abonnemang.



BOSPARA DIG TILL ETT EGET HEM

Att Bospara i HSB är en bra väg till en egen lägenhet. Förutom att du sparar pengar får du automatiskt plats/turordning i vår riksbosparkö. Det ger dig tillgång till nybyggda HSB bostäder i hela landet. Dessutom får du ta del av alla våra medlemsförmåner och erbjudanden. Vissa HSB föreningar har även hyreslägenheter som fördelas till föreningens medlemmar. Åtta gånger per år får du Hemma i HSB, vår medlemstidning. Där presenteras bland annat aktuell nyproduktion och medlemserbjudanden.

Så här börjar du bospara

Först blir du medlem i HSB. På www.hsb.se/bospar hittar du blanketter för medlemsansökan. När du betalt din andel och medlemsavgift är du medlem.

Här hittar du också ansökningsblanketter för bospar och information om vilka sparalternativ som finns. Information får du även via din HSB-förening, se adressregister sid 56–59 eller närmaste Swedbankkontor. HSBs bosparande administreras av Swedbank.

Du får en bosparpoäng per hundralapp

Principen för att bospara i HSB är enkel. För varje sparad hundralapp får du en bosparpoäng. Dina bosparpoäng avgör sedan vilken turordning du får i kön. Du kan få maximalt 3 poäng per månad och 36 poäng per år. För att få max antal poäng behöver du med andra ord bospara 3 600 kronor på

ett år. Naturligtvis kan du spara både mindre och mer. Men ju mer du sparar, desto mer har du till insatsen vid ett framtida bostadsköp. Enklast är att spara pengar via autogiro eller stående överföring. Autogiroblankett hittar du på www.hsb.se eller hos din lokala HSB förening. Du kan även fylla i ansökan om autogiro på valfritt Swedbankkontor.

Fördelar när du bosparar i HSB

- Du får förtur till nybyggda bostäder i hela Sverige.
- Du har möjlighet att välja bland den egna HSB-föreningens lediga hyreslägenheter.
- Du väljer bland flera olika sparalternativ.
- Du har statlig insättningsgaranti på HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto.
- Du får tidningen Hemma i HSB som bland annat presenterar nya bostäder.
- Du får medlemsförmåner och rabatter.
- Du sparar för framtiden.
- Är du myndig medlem kan du överlåta ditt medlemskap och dina sparpoäng till någon inom familjen.

www.hsb.se/bospar

NYTTIGA LÄNKAR

Svenska myndigheter och institutioner

Allmänna reklamationsnämnden www.arn.se

Boverket www.boverket.se

Elsäkerhetsverket www.elsakerhetsverket.se

Energimyndigheten www.stem.se

Fastighetsmäklarnämnden www.fastighetsmaklarnamnden.se

Hyresnämnden www.hyresnamnden.se

Konsumentverket www.konsumentverket.se

Konsumentverket boendefrågor www.boende.konsumentverket.se

Livsmedelsverket www.slv.se

Läkemedelsverket www.lakemedelsverket.se

Medborgartorget (portal för medborgarinformation) www.medborgartorget.nu

Premiepensionsmyndigheten, PPM www.ppm.nu

Post- och telestyrelsen www.pts.se

Räddningsverket www.srv.se

Skatteverket www.skatteverket.se

Skolverket www.skolverket.se

Sverige.se (guide till svenska myndigheter) www.sverige.se

Ungdomsstyrelsen www.ungdomsstyrelsen.se

Organisationer, föreningar och bolag

Familjens jurist www.familjensjurist.se

HSB Riksförbund www.hsb.se

Hyresgästernas Riksförbund www.hyresgasterna.se

Konsumenternas Bank- och finansbyrå www.konsumentbankbyran.se

Konsumenternas Försäkringsbyrå www.konsumenternasforsakringsbyra.se

Konsumenternas Elrådgivningsbyrå www.elradgivningsbyran.se

KRAV, Kontrollföreningen för ekologisk odling www.krav.se

Matplatsen (för unga om nyttig, god, grön och bra mat) www.matplatsen.nu

Miljömärkarna (om Bra Miljöval, Svanen, KRAV och EU-blomman) www.miljomarkarna.se

SIS miljömärkning (om Svanen och EU-blomman) www.svanen.nu

Sveriges Konsumenter i Samverkan www.konsumentsamverkan.se

Sveriges Konsumentråd www.sverigeskonsumentrad.se

Svenska Naturskyddsföreningen www.snf.se

HSBs bosparande

Information om HSBs bosparande www.hsb.se/bospar

Swedbank www.swedbank.se

(Spara och placera/Bankkonton/HSBs bosparande – information för dig som bosparar i HSB)

Internationellt

Consumers International www.consumersinternational.org

Övriga

Byggbokhandeln www.byggbokhandeln.se

ORDFÖRKLARINGAR

Allmännyttiga bostadsföretag

Aktiebolag eller stiftelser som ägs av kommunen. Finns ett eller flera i de flesta kommuner. Hyresnivån i allmännyttan har hittills styrt hyresnivån även för andra hyresvärdar.

Amortering

Avbetalning på ett lån. Lån kan vara amorteringsfria (avbetalningsfria) under en tid, men måste förr eller senare betalas tillbaka.

Avhysning

Att förlora nyttjanderätten till lägenheten och bli avhyst kallas i dagligt tal för vräkning. Kan till exempel hända om du inte betalar avgiften på förfallodagen.

Besiktning

Granskning av en lägenhet innan man flyttar in.

Besittningsskydd

Rätten att bo kvar, om man betalar sin hyra och sköter sig i övrigt.

Betalningsanmärkning

Om man inte betalar sina skulder kan den man är skyldig pengar gå till kronofogdemyndigheten eller domstol. Utslag från kronofogdemyndigheten eller dom från tingsrätten registreras som betalningsanmärkning. När någon begär kreditupplysning

visas betalningsanmärkningen, vilket kan påverka dina möjligheter om du vill hyra bostad, ta lån eller köpa varor.

Bodelning

När ett samboförhållande upphör kan någon av samborna begära bodelning. Bodelning innebär att egendom som införskaffats för gemensamt bruk ska delas upp mellan samborna.

Boendekostnader

Alla kostnader du har för ditt boende (hyra, lån med mera).

Bospar

En form av sparande för att kunna köpa en egen bostad. Du kan bospara hos HSB.

Bruksvärde

Det värde som lägenheten anses ha ur en hyresgästs synpunkt. Hyran baseras bland annat på lägenhetens storlek och planlösning, standard och skick, läge, närhet till service och kommunikationer samt vad som i övrigt finns i huset, till exempel hiss, tvättstuga, fritidslokaler och soputrymmen.

Effektiv ränta

Den totala kostnaden för en kredit (räntan inklusive expeditionsavgifter, uppläggningskostnader och liknande).

Hyra, för hög

Hyran kan prövas hos hyresnämnden.

Hyra ut i andra hand

Kräver alltid tillstånd av bostadsrättsföreningen, hyresvärden eller hyresnämnden.

Inkassokrav

Om du inte betalar en räkning i tid kan den som har ett krav på dig lämna skulden till ett inkassoblag för indrivning. Om du inte betalar är det vanligt att fordran lämnas till kronofogdemyndigheten. Det kan leda till att du får en betalningsanmärkning.

Inneboende

Inneboende har man alltid rätt att ha, förutsatt att den personen sköter sig.

Kreditprövning

Banken, kreditkortsföretaget eller värden tar en kreditupplysning på dig för att se vilka inkomster du har, för att kunna bedöma vilka möjligheter du har att betala.

Av upplysningen framgår bland annat om du har några betalningsanmärkningar och om du blivit vräkt under den senaste treårsperioden. Det syns även om din värd bara har ansökt om att du ska bli vräkt.

Mäklare

Du bör kontrollera att mäklaren är registrerad och har ansvarsförsäkring.

Till mäklarens ansvar hör att göra en riktig beräkning av boendekostnaderna för dig, även om han eller hon arbetar på säljarens uppdrag.

Reparationer

Måla och tapetsera får du numera göra själv även i hyreslägenheter, om du gör det fackmässigt. För större reparationer måste du ha tillstånd från värden eller styrelsen i bostadsrättsföreningen.

Rättsskydd

Ingår i hemförsäkringen och kan vara bra att ha om du skulle behöva advokathjälp.

Sambo

Personer som bor ihop under äktenskapsliknande former, oavsett kön, och har gemensamt hushåll.

Självrisk

Det belopp du betalar för att få ersättning från försäkringsbolaget när du behöver utnyttja din försäkring.

Skatteavdrag

Det avdrag man får göra i sin deklaration för räntekostnader.

Svarta lägenheter

Det är olagligt att sälja hyreslägenheter svart och olämpligt att köpa.

Underförsäkra

När du värderar ditt bohag för lågt i förhållande till dess verkliga värde.

Undersökningsplikt

Som köpare måste du kontrollera att lägenheten eller huset är i det skick du betalar för. Skulle du upptäcka fel i efterhand, får du ofta stå för reparationskostnaderna själv.

Upplyningsplikt

Säljaren måste upplysa köparen om fel som säljaren känner till eller att bostadsrättsföreningen exempelvis planerar att höja avgiften.

Ångerrätt

Om du handlar inom Sverige på postorder, via internet eller distans-/hemförsäljning har du 14 dagars ångerrätt.

Årsavgift

Den avgift du betalar till bostadsrättsföreningen. Hur den beräknas framgår av stadgarna.

Öppet köp

I vanliga butiker finns ingen ångerrätt. Då kan du försöka få varan på öppet köp istället, om du inte är riktigt säker på att du kommer att vilja behålla den.

ADRESSER TILL HSB

Alla medlemmar i HSB tillhör en regional HSB-förening som ansvarar för informations-, utbildnings- och medlemsverksamhet inom sin region. HSB-föreningarna genomför nya HSB-byggprojekt och tillhandahåller teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning till både HSBs bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare.

HSB Arlanda

Stationsgatan 4, Märsta
Tel: 08-594 510 80
Fax: 08-594 510 89
Postadress: Box 2009, 195 02 Märsta
e-post: fornamn.efternamn@arlanda.hsb.se

HSB Centrala Värmland

Östra Torggatan 6, Karlstad
Tel: 054-19 84 00
Fax: 054-19 85 99
Postadress: Box 141, 651 04 Karlstad
e-post: [info alternativt
fornamn.efternamn@cvarmland.hsb.se](mailto:info@alternativt.fornamn.efternamn@cvarmland.hsb.se)
www.hsb.se/cvarmland

HSB Dalarna

Sveagatan 5, Borlänge
Tel: 0243-25 71 00
Fax: 0243-22 66 85
Postadress: Box 258, 781 23 Borlänge
e-post: [info alternativt
fornamn.efternamn@dalarna.hsb.se](mailto:info@alternativt.fornamn.efternamn@dalarna.hsb.se)
www.hsb.se/dalarna

HSB Filipstad

Hötorget 6, Filipstad
Tel: 0590-712 21
Fax: 0590-146 39
Postadress: Box 29, 682 21 Filipstad
e-post: hsb.filipstad@comhem.se

HSB Gävleborg

Östra Hantverkargatan 64, Gävle
Tel: 026-65 70 00
Fax: 026-65 70 60
Postadress: Box 1134, 801 35 Gävle
e-post: [info@alternativt
fornamn.efternamn@gavleborg.hsb.se](mailto:info@alternativt.fornamn.efternamn@gavleborg.hsb.se)
www.hsb.se/gavleborg

HSB Göta

Klostergatan 24, Jönköping
Tel: 077-110 10 30
Fax: 036-16 30 45
Postadress: Box 628,
551 18 Jönköping
e-post: [info alternativt
fornamn.efternamn@gota.hsb.se](mailto:info@alternativt.fornamn.efternamn@gota.hsb.se)
www.hsb.se/gota

HSB Göteborg

Första Långgatan 28 A, Göteborg
Tel: 031-85 90 00
Fax: 031-85 91 50
Postadress: Box 31111, 400 32 Göteborg
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@gbg.hsb.se
www.hsb.se/goteborg

HSB Karlsborg

Kärleksstigen 9, 546 30 Karlsborg
Tel: 0505-104 61
e-post: hsb@carlsborg.net

HSB Karlskoga

Bergsmansgatan 1 A, Karlskoga
Tel: 0586-362 90
Fax: 0586-324 91
Postadress: Box 191, 691 24 Karlskoga
e-post: hsb.karlskoga *alternativt*
fornamn.efternamn@karlskoga.hsb.se

HSB Kil

Skogsvägen 36, 665 31 Kil
Tel: 0554-102 68
Fax: 0554-102 68
e-post: ingmarie.hsb.kil@telia.com

HSB Kristinehamn

Västerlånggatan 35, Kristinehamn
Tel: 0550-341 00
Fax: 0550-831 41
Postadress: Box 185,
681 24 Kristinehamn
e-post: webmaster *alternativt*
fornamn@kristinehamn.hsb.se
www.kristinehamn.hsb.se

HSB Landskrona

Storgatan 25, Landskrona
Tel: 0418-44 96 00
Fax: 0418-44 96 01
Postadress: Box 19, 261 22 Landskrona
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@landskrona.hsb.se
www.hsb.se/landskrona

HSB Malmö

Turning Torso, Malmö
Tel: 040-35 77 00
Fax: 040-12 22 37
Postadress: HSB Turning Torso,
211 15 Malmö
e-post: epost *alternativt*
fornamn.efternamn@malmo.hsb.se
www.hsb.se/malmo

HSB Mitt

Torggatan 14, Sundsvall
Tel: 060-13 82 00
Fax: 060-13 82 82
Postadress: Box 269, 851 04 Sundsvall
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@mitt.hsb.se
www.hsb.se/mitt

HSB Mälardalen

Metallverksgatan 4, Västerås
Tel: 021-370 24 00
Fax: 021-14 36 83
Postadress: Box 307, 721 07 Västerås
e-post:
fornamn.efternamn@malardalen.hsb.se
www.malardalen.hsb.se

HSB Mölndal

Torggatan 1 B, Mölndal
Tel: 031-776 84 00
Fax: 031-776 98 98
Postadress: Box 305, 431 24 Mölndal
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@molndal.hsb.se
www.molndal.hsb.se

HSB Nordvästra Götaland

Järnvägsgatan 16, Skara
Tel: 0511-267 30
Fax: 0511-267 50
Postadress: Box 83, 532 21 Skara
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@nvg.hsb.se
www.nvg.hsb.se

HSB Nordvästra Skåne

Ramlösa Brunshotell, Folke
Bernadottes väg 445, 256 57 Ramlösa
Tel: 042-19 95 00
Fax: 042-19 95 50
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@hsbhbhg.se
www.hsbhbhg.se

HSB Norr

Smedjegatan 9, Luleå
Tel: 0770-33 00 50
Fax: 0920-22 38 55
Postadress: Box 65, 971 03 Luleå
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@norr.hsb.se
www.hsb.se/norr

HSB Norra Bohuslän

Norra Drottninggatan 23–25,
451 31 Uddevalla
Tel: 0522-986 00
Fax: 0522-301 60
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@nbohuslan.hsb.se
www.nbohuslan.hsb.se

HSB Norra Stor-Stockholm

Vasaplatsen 4, Jakobsberg
Tel: 08-580 897 00
Fax: 08-580 897 50
Postadress: Box 162, 177 23 Järfälla
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@nststhlm.hsb.se
www.hsb.se/norrastorstockholm

HSB Skåne

Gnejsvägen 17, Lund
Tel: 046-210 84 00
Fax: 046-210 84 01
Postadress: Box 1712, 221 01 Lund
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@skane.hsb.se
www.hsb.se/skane

HSB Stockholm

Fleminggatan 41, Stockholm
Tel: 08-785 30 00
Fax: 08-785 32 10
Postadress: 112 84 Stockholm
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@stockholm.hsb.se
www.hsb.se/stockholm

HSB Storfors

Parkgatan 20, Storfors
Tel: 0550-616 20
Fax: 0550-619 50
Postadress: Box 6, 688 21 Storfors
e-post: ulla.stf@telia.com

HSB Sydnärke

Stortorget 8, Hallsberg
Tel: 0582-815 00
Fax: 0582-129 91
Postadress: Box 105, 694 23 Hallsberg
e-post:
fornamn.efternamn@hallsberg.hsb.se

HSB Sydost

Kungsgatan 19, Växjö
Tel: 0470-72 30 80
Fax: 0470-72 30 70
Postadress: Box 52, 351 03 Växjö
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@sydost.hsb.se
www.hsb.se/sydost

HSB Södermanlands län

V:a Storgatan 1, Nyköping
Tel: 0155-26 23 00
Fax: 0155-21 88 25
Postadress: Box 304, 611 26 Nyköping
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@sodermanland.hsb.se
www.sodermanland.hsb.se

HSB Södertälje

Järnagatan 6, Södertälje
Tel: 08-554 226 00
Fax: 08-554 226 01
Postadress: Box 111, 151 22 Södertälje
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@sodertalje.hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

HSB Södertörn

Sjödalsvägen 18–20, Huddinge
Tel: 08-608 68 00
Fax: 08-608 68 10
Postadress: Box 1084, 141 22 Huddinge
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@sodertorn.hsb.se
www.hsb.se/sodertorn

HSB Umeå

Skolgatan 58, Umeå
Tel: 090-15 38 00
Fax: 090-15 38 16
Postadress: Box 14, 901 02 Umeå
e-post: info *alternativt*
fornamn.efternamn@umea.hsb.se
www.umea.hsb.se

HSB Uppsala

Kungsängsgatan 37 A, Uppsala
Tel: 018-18 00 00
Fax: 018-69 45 66
Postadress: Box 1103, 751 41 Uppsala
e-post: marknad *alternativt*
fornamn.efternamn@uppsala.hsb.se
www.uppsala.hsb.se

HSB Östergötland

Nya Tanneforsvägen 90, Linköping

Tel: 013-24 02 00

Fax: 013-13 06 24

Postadress: Box 6077, 580 06 Linköping

e-post: info *alternativt*

fornamn.efternamn@ostergotland.hsb.se

www.hsb.se/ostra

HSB Östra

S Promenaden 134, Norrköping

Tel: 011-21 51 00

Fax: 011-13 19 80

Postadress: Box 6901, 600 06 Norrköping

e-post: info *alternativt*

fornamn.efternamn@ostra.hsb.se

www.hsb.se/ostraostergotland

OM HSB

Så här började det

Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsförening (HSB) bildades 1923 av Hyresgästföreningen i Stockholm. Syftet var att bygga och förvalta bra och prisvärda bostäder för medlemmarna.

När pionjärerna i HSB skulle bygga det första huset hade man inte råd att köpa tegel. Pengar fick man av arkitekten Sven Wallander, som löste ut teglet från Värtahamnen i Stockholm. Sven Wallander blev snart en stark ledare i organisationen som skulle växa till en folkrörelse.

HSB blev snabbt en stor byggkoncern. En viktig drivkraft var att bygga och förvalta bra bostäder med låga boendekostnader. Men kvalitet, omsorg och trivsel var också visionen för HSBs boende.

HSB har under årens lopp varit föregångare när det gäller att utveckla boendet. Sopnedkastet eller ”sopstörtningen” blev en populär HSB-uppfinning. HSB var också först med att utveckla tvättstugor, badrum och funktionella kök. Varmvatten blev snabbt standard, kylskåp och hiss likaså.

Under årens lopp har HSB haft många verksamheter som exempelvis snickerifabriker, marmorbrott, tvättmedelstillverkning och egna barnstugor. Det är en brokig historia som har lett fram till vad HSB är idag – en rörelse som har över 500 000 medlemmar och närmare 4 000 bostadsrättsföreningar runt om i landet.



Vår organisation

HSB är uppbyggd som en federation med självständiga organisationer i tre led.

1. Det första ledet består av bostadsrättsinnehavarna som är medlemmar i sina bostadsrättsföreningar.
2. Det andra ledet består av 33 regionala HSB-föreningar. HSB-föreningarnas medlemmar är bostadsrättsföreningar, bostadsrättshavarna och de bosparande medlemmarna.
3. Det tredje ledet, HSB Riksförbund, är den nationella nivån, där de regionala HSB-föreningarna är medlemmar.

Medlemmarna bestämmer

Om du är medlem kan du tillsammans med andra medlemmar i demokratisk ordning påverka HSBs verksamhet. Just därför är HSB mer än att bo.

I många andra företag kan du exempelvis vara medlem i en kundklubb, men inte ha möjlighet att påverka. HSB arbetar på annat sätt. Vår verksamhet bygger på kooperativ samverkan. Principen handlar om ekonomisk verksamhet för människors behov, ägd och styrd av människorna själva.

HSB driver också medlemmarnas intressefrågor när det gäller till exempel bostadspolitik. Vi bevakar skattepolitik, frågor om bostadsstöd, juridik och andra viktiga villkor när det gäller HSBs boende och byggande.

Som kooperativ organisation är HSB en del av ett stort kooperativt nätverk både i Sverige och internationellt. Som medlem i HSB bidrar du också till utvecklingen i tredje världen via organisationen Utan Gränser.

