

HEM

NYHETER

FELANMÄLAN

KONTAKT

OM FÖRENINGEN

## Hem



Detta utrymme är tänkt som en introduktion om bostadsrättsföreningen. Ingresstext

Här kan man berätta om fastighetshetens fina läge, antal lägenheter, vad som gör att medlemmar trivs. Till varje sida kan man ladda upp bilder som presenteras överst på sidan och man kan lägga till bilagor. Man kan även länka till andra sidor.

Användarnamn

Lösenord

Kontakta styrelsen om du saknar föreningens gemensamma inloggning.

Logga in

### Ett första exempel på sidopuff

Tänk på att det behövs ett regelbundet nyhetsflöde för att det hela ska bli intressant.

Läs mer



Ett andra exempel på Puff: längre rubriktext ger ibland två rader

Titta gärna på demoversionen av "Föreningens egen webbplats" på [demo.bostadsratterna.se](http://demo.bostadsratterna.se).

# NY WEBBPLATS I HÖST

Under hösten förnyar Bostadsrätterna medlemsförmånen "Föreningens egen webbplats". Tjänsten, som ingår i föreningens medlemskap, görs helt om.

**DET NUVARANDE** publiceringsverktyget för "Föreningens egen webbplats" har funnits i ett antal år och har nu moderniserats. Fördelen med ett publiceringsverktyg är att den som lägger ut text och bild på en webbplats inte behöver kunna koda webbsidor. Det finns ett antal mallar som redaktören använder för att lägga ut innehåll, allt beroende på vad det är för text och var någonstans på webben det ska hamna. En demoversion finns på adressen [demo.bostadsratterna.se](http://demo.bostadsratterna.se).

Den nya versionen av "Föreningens egen webbplats" blir enklare att använda och nya funktioner tillkommer. Verktöget kan också fungera som ett

arbetsredskap för styrelsen i och med att det går att lösenordsskydda sidor med dokument. Nytt är att föreningen kan välja att ha ett kontaktformulär för medlemmarna eller utomstående intressenter. En möjlighet att publicera ett nyhetsflöde tillkommer där besökaren kan kommentera innehållet. Ytterligare nya funktioner är under utveckling. Föreningar får sin webbplats under adressen [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se).

Fördelen med denna ganska enkla webbplats är att den lever upp till vad många föreningar anser sig behöva: en egen lätthanterad webb där även den utan större förkunskaper kan upp-

datera. Och där någon annan står för tekniken, sköter säkerhetskopior och uppdateringar.

**VILL FÖRENINGEN BÖRJA** använda tjänsten? Eller är föreningen redan användare och vill redan nu flytta över sina sidor till nya verktyget? E-posta i så fall [oscar.liljencrantz@bostadsratterna.se](mailto:oscar.liljencrantz@bostadsratterna.se) för mer information. Under vintern kommer kvarvarande befintliga användare att kontaktas av Bostadsrätterna för överflyttning till nya verktyget.

**DEN GAMLA VERSIONEN** av Föreningens egen webbplats var framtagen tillsammans med SBC AB. Föreningar som har förvaltning hos det företaget kan välja mellan att använda deras nya verktyg eller Bostadsrätternas.



# FRÅN ÄGARLÄGENHETER

Här är alla pågående utredningar som rör

**Under mandatperioden har regeringen gett uppdrag och startat många utredningar som påverkar bostadsrättsföreningarna. Frågan om andrahandsuthyrning är kanske den mest kända, men även andra förslag kommer att ändra föreningarnas liv. Som intresseorganisation är Bostadsrätterna en remissinstans och ingår ofta som expert i utredningarna.**

## **ÄGARLÄGENHETER**

**Utredning om ägarlägenheter i befintliga hyreshus (Dir. 2012:44)**

Status: ska vara klar 30 maj 2014.

I dagsläget kan ägarlägenheter endast skapas i nya fastigheter eller i fastigheter som inte varit bostäder de senaste åtta åren. Sedan ägarlägenheterna introducerades 2009 har knappt 500 lägenheter tillkommit och regeringen vill ha förslag på hur det ska gå att skapa ägarlägenheter i befintliga hyreshus. I utredningens referensgrupp deltar Bostadsrätterna med en representant. En intressant fråga och som rör bostadsrätter handlar om majoritetsregler vid ombildning. Hur kommer detta att se ut när det gäller att skapa ägarlägenheter och påverkar det i så fall ombildning till bostadsrätt? Utredningen presenteras så pass sent att ingenting kommer att hända i frågan under nuvarande mandatperiod.

## **OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR**

**Översyn av beskattningen av hyresrätter och vissa andra boendeformer (Dir. 2012:32).**

Status: ska vara klar 15 oktober 2013.

En kommitté ska göra en översyn av beskattningen av hyresrätt, bostadsrätt i oäkta bostadsföretag (oäkta bostads-

rättsförening) och kooperativ hyresrätt. När det kommer till oäkta föreningar handlar det inte om att avskaffa dessa och jämställa med äkta. Istället tittar kommittén på om uppskov ska finnas vid försäljning av en bostadsrätt i en oäkta förening och om de lätttnadsregler som finns för medlemmar i oäkta föreningar ska permanentas och hur de ska vara konstruerade. I dagsläget måste riksdagen regelbundet besluta om lätttnadsregler, men som kan permanentas efter kommitténs förslag. Till utredningen är Bostadsrätterna inbjudet som sakkunnig. I uppdraget ligger också bland annat att se om rotavdrag även i viss utsträckning kan gälla i hyresfastigheter.

## **TAXERINGSVÄRDE**

**Översyn av fastighetstaxeringen av bostäder (Dir. 2011:13).**

Status: utredning överlämnad till regeringen 15 augusti 2012.

Utredningen hade i uppdrag att komma med två förslag: det första om hur fastighetstaxeringen kan avskaffas, och det andra om hur fastighetstaxeringen kan reformeras. Den första delen blev också den mest omdiskuterade och innebar att fastigheter skulle få en avgift baserad på yta och region. Storstadsområden

skulle få den högsta avgiften och föreningar med något större lägenheter i storstadsområden får högre avgift, medan föreningar med mindre lägenheter i zon tre får sänkt avgift. Kritiken mot förslaget har varit stark, och det är inte sannolikt att fastighetstaxeringen avskaffas och ersätts med utredarens förslag.

## **BOSTADSFÖRSÄLJNING**

**Uppdrag till Skatteverket angående förenklad beskattning och service vid avyttring av privatbostadsfastigheter och privatbostadsrätter (Fi2012/1017).**

Status: ska vara klar 15 december 2012.

Kapitalvinstbeskattningen vid försäljning av bostadsrätt är krångligt att redovisa och det blir lätt fel när vinst eller förlust ska deklarerars. Hänsyn ska inte bara tas till köp- och försäljningspriser utan också vad som har hänt med bostadsrättsföreningens ekonomi med bland annat uppgifter om kapitaltillskott under ägartiden. Skatteverket har fått i uppdrag att hitta förenklingar, men förändringar får inte innebära att skatteuttaget ändras.



# TILL AVFALLSHANTERING

## bostadsrätter

### SENIORFÖRENINGAR

Ett utvidgat skydd mot åldersdiskriminering (Prop 2011/12:159).

Status: proposition lämnad till riksdagen.

Regeringen valde att gå vidare med ett utredningsförslag från 2010 (SOU 2010:60) och lägger fram förslag som ändrar livet för seniorföreningar. Det som regeringen föreslår är att det ska vara tillåtet med en nedre åldersgräns i en seniorförening men att det inte ska vara tillåtet att ha en övre gräns som krav för inträde i en förening, eftersom det strider mot likabehandlingsprincipen. Syftet med en övre åldersgräns är att det ska finnas personer i föreningen som orkar och kan sitta i styrelsen. Regeringen ger ingen ledtråd om hur seniorföreningar ska agera i framtiden. Planen är att den nya lagen ska träda ikraft 1 januari 2013.

### FJÄRRVÄRME

Uppdrag att utreda och föreslå utformningen av en modell för prisförändringsprövning och en princip om likabehandling för kunder inom samma kundkategori (N2012/2610/E).

Status: ska vara klar 30 april 2013.

Regeringen beskriver att problemet med dagens fjärrvärme är att den prissätts av

producenten. Visserligen tillkom Fjärrvärmenämnden för några år sedan för att vara en medlare mellan producent och köpare när dessa inte var eniga om priset. Den partsammansatta instansen har dock inte fungerat i och med att kundrepresentanten valde att lämna nämnden. I en promemoria, där man slog fast att konkurrensen på fjärrvärmemarknaden är begränsad, föreslog regeringen ett införande av en prisförändringsprövning. Utformningen av en sådan funktion har nu Energimarknadsinspektionen fått i uppdrag att ta fram förslag på. Tanken är att kontrollera alltför accelererande fjärrvärmepriser.

### ANDRAHANDSUTHYRNING

Ökad privatuthyrning av bostäder (promemoria).

Status: nya regler från 1 januari 2013?

I regeringens senaste förslag om andrahandsuthyrning kan bostadsrätts-havaren hyra ut lägenheten utan föreningens tillstånd under tre år. Promemorian innehåller ny lag samt ändringar i befintlig lagtext och har passerat lagrådet på sin väg till riksda-

gen. Dock kan regeringen få problem att hitta en riksdagsmajoritet och det är därmed oklart om de nya reglerna kan börja gälla från 1 januari 2013, vilket var planen.

### SOPSORTERING

Mot det hållbara samhället – resurseffektiv avfallshantering (SOU 2012:56).

Status: utredning överlämnad till regeringen 29 augusti 2012.

Utredningen föreslår att kommunerna återigen ska ta över ansvaret för insamling av förpackningar och tidningar. I nuläget är det producenterna som ansvarar för detta men förslaget är att de i fortsätter ansvara för enbart återvinningen. Kommunerna ska också kunna ställa krav på att fastighetsägaren ordnar utrymme i huset för insamling av förpackningar, tidningar och matavfall. Något som kan innebära stora kostnader för landets bostadsrättsföreningar.

### ANDRA AKTUELLA UTREDNINGAR OCH UPPDRAG

- Uppdrag att göra en översyn av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (S2012/2989/PBB).
- Utveckla hyresrättens förutsättningar (Dir. 2011:108).
- Uppdrag att kartlägga och analysera kommunernas planberedskap (S2011/10456/PBB).
- Uppdrag att utvärdera vissa tillväxt- och konkurrensbestämmelser i plan- och bygglagen (S2011/10460/PBB).
- Uppdrag att redovisa planeringsförenklande åtgärder m.m. (S2011/10458/PBB).
- Översyn av bestämmelserna om genomförande av detaljplan (Dir. 2011:104).
- Översyn av vissa byggfrågor (Dir. 2011:100).

SVERIGES  
RIKES  
LAG



Den som är ordförande i styrelsen blir ofta kontaktad av mäklare som vill ha information om bostadsrättsföreningen. Självfallet delar föreningen med sig av information men vissa uppgifter ska föreningen vara mer försiktig med: det som är säljarens privata angelägenheter samt information om lägenhetsyta.



## Så gör du när mäklaren ringer

**ENLIGT** fastighetsmäklarlagen har en mäklare upplysningsplikt och är skyldig att ta in så mycket information som möjligt om försäljningsobjektet, något som styrelsen måste ha respekt för.

Den främsta informationskällan om föreningen är årsredovisningen som inte enbart riktar sig till medlemmar, utan även till externa intressenter som kreditgivare, spekulanter och mäklare.

Även om årsredovisningen innehåller mycket information finns det ändå uppgifter som mäklaren inte hittar där. De viktigaste frågorna är vem som är ägare till bostadsrätten och om den är pantsatt. Sådan information lämnar föreningen först efter bostadsrättshavarens godkännande, och är ingenting som föreningen lämnar per telefon. Istället kan föreningen lämna informationen till säljaren i form av ett utdrag ur lägenhetsförteckningen som denne sedan lämnar vidare till mäklaren. Mäklaren kan presentera ett skriftligt försäljningsuppdrag som ger rätt att inhämta information.

En annan fråga är om säljaren har obetalda årsavgifter eller andra typer av skulder till föreningen. Här behöver mäklaren ha säljarens tillstånd innan föreningen lämnar ut uppgifterna. Frågan är viktig eftersom en köpare riskerar att bli skyldig betala säljarens skulder.

**FRÅGOR SOM OFTA** återkommer rör lägenhetens yta. På den punkten bör styrelsen inte lämna information utan låta mäklaren eller säljaren själv göra jobbet och kontrollmäta ytan. Föreningens uppgifter om lägenhetsyta är inte alltid tillförlitliga eftersom det dels kan vara fråga om gamla uppgifter och dels att det inte finns någon skyldighet för föreningen att uppdatera uppgifter om lägenhetsytor

Ombyggda vindar skapar ibland speciella problem. De har ofta tillkommit genom att en råvind har upplåtits till en byggare som låtit inreda vinden och sedan sålt bostadsrätten vidare. Dessa upplåtelseavtal innehåller mängder av förpliktelser för vindsbyggaren som nästa

köpare ibland övertar ansvar för. Föreningen kan överväga att förse köparen med det ursprungliga avtalet, så att köparen får sina skyldigheter klart för sig.

Mäklaren har ofta frågor om föreningens framtid. Planeras stambyte eller andra större åtgärder? Kommer avgifterna att höjas? Svara så sanningsenligt det bara går, men planer är bara planer så länge inte några styrelse- eller stämmobeslut är fattade. Har föreningen en underhållsplan kan det vara bra att skicka över den till mäklaren.

**SKA STYRELSEN Fylla i det** frågeformulär som mäklaren brukar översända? Ja, det bör man. Alla inblandade tjänar på att så mycket korrekt information som möjligt blir känd innan lägenheterna säljs. Men felaktigt lämnad information kan innebära att föreningen blir skadeståndsskyldig. Finns det tveksamheter kring en uppgift bör styrelsen ge tydliga reservationer eller avstå från att lämna information.

# Inbjudan till kostnadsfritt seminarium på Bostadsrättsmässan i Malmö

Vår bostadsrättsskola inbjuder dig och ytterligare högst två styrelseledamöter i din förening att delta vid denna utbildning.

## Mitt juridiska ansvar som styrelseledamot eller suppleant

### Kursinnehåll:

Vad säger lagen om mitt ansvar? Kan en styrelseledamot drabbas av skadestånd? Är ordförandens ansvar speciellt? Vad täcker styrelseansvarsförsäkringen? Ställ även frågor till vår expertpanel.

Seminarieret hålls **lördag 17 november klockan 13:00-14:30**,  
Bostadsrättsmässan i Malmö (Malmömässan).

Lokal: Hamlet.

Vi bjuder på en lunchmacka och mineralvatten från 12:30 utanför konferenslokalen.  
Bostadsrättsmässan har öppet 10:00-16:00 under lördagen.

### Anmälan

Först till kvarn gäller. Vi har ett begränsat antal platser. **Anmäl dig och högst ytterligare två styrelsekollegor på [www.bostadsratterna.se/seminarier](http://www.bostadsratterna.se/seminarier)**. För bostadsrättsmässan behöver du dessutom ha en mässbiljett för att komma in. Det går bra att kopiera mässbiljetten, alternativt finns biljetter att ladda ner och skriva ut på [www.bostadsmassan.se](http://www.bostadsmassan.se).



Fler biljetter kan hämtas på: [www.bostadsrattsmassan.se](http://www.bostadsrattsmassan.se)

FRIBILJETT värde 150 kr

## BostadsrättsMässan

15 - 17 november 2012  
Malmömässan Malmö

Öppettider: Torsdag 12.00-18.00,  
fredag 10.00-17.00, lördag 10.00-16.00

Program på [www.bostadsrattsmassan.se](http://www.bostadsrattsmassan.se)

Tre dagar fyllda av mer än 110 intressanta utställare, kostnadsfria seminarier, engagerande diskussioner, spännande aktiviteter, rådgivning och kunskapslyft för styrelser, bostadsrättshavare, förvaltare, inköpare och bostadsrättsintresserade.

Välkommen till vår monter A01:16

Bostadsrätterna

Namn: \_\_\_\_\_  
E-måil: \_\_\_\_\_

Fyll i och lämna i entrén  
Jag besöker BostadsrättsMässan i min roll som:

- Styrelseledamot i bostadsrättsförening  
 Förvaltare  
 Bostadsrättshavare  
 Inköpare  
 Annat

## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)



### Hejdå glödlampan

I september försvann sista glödlampor från butikerna. Numera är det försäljningsförbud på glödlampor och det är alternativa lampor som får lysa över oss. Alla EU-länder fasar ut glödlampor och planen är att spara 40 terrawattimmar. Närmast kommer skärpta krav på låg-energi- och halogenlampor.



### Energideklaration vid försäljning

Under sommaren ändrades lagen om energideklarationer. En av ändringarna innebär att säljaren av en fastighet eller lägenhet måste överlämna en energideklaration till köparen, under förutsättning att det finns en sådan. I en bostadsrättsförening överlämnas energideklarationen som är gjord för hela huset. Mäklaren får tillgång till denna antingen av säljaren, bostadsrättsföreningen eller hos Boverket.



### Elektronisk prenumeration

Styrelsetidningen Bostadsrätterna Direkt finns även att få som ett elektroniskt nyhetsbrev, och skickas i samband med ett nytt nummer. Intresserad? Skicka e-post till [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se) och meddela till vilka e-postadresser nyhetsbrevet ska gå till.

### Får vi kolla i brottsregistret?

**?** Vad kan vi kolla upp innan vi säger ja till en köpare att bli medlem i bostadsrättsföreningen? Vi brukar granska inkomstuppgifterna och inget mer, men vi har hört talas om föreningar som kollar brottsregister. Vad är skäligt att vi gör innan vi ger medlemskap? Finns det några lagliga hinder för vad vi får och inte får göra?

**Svar:** Brottsregister kommer en förening inte åt, det lär förutsätta att köparen medverkar.

Och sanningen är att vad man än må hitta är utrymmet för en förening att vägra medlemskap mycket begränsad. Dålig ekonomi är sällan ett skäl. Betalas inte avgifterna kan medlemmen sägas upp och tack vare den legala pant-rätten får föreningen betalt först av alla. Föreningen kan också förlita sig på bankernas bedömning av personens ekonomi i samband med långivning. Läs mer om legal pant-rätt på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se), under Allt om bostadsrätt och Faktablad.

### Om ingen ställer upp?

**?** Vad händer om ingen vill sitta i en styrelse? Är det korrekt att det då tillsätts en styrelse av länsstyrelsen? Vi är inte alls där ännu, det kan bli svårt att få folk att ställa upp.

**Svar:** En förening måste enligt lag ha en styrelse. Finns ingen styrelse kommer föreningen till sist att tvångslöslas. Huset säljs som hyreshus och de före detta medlemmarna bor alltså

kvar som hyresgäster. Det innebär att bostadsrätterna upphör och får därmed marknadsvärdet 0 kronor. Men lånen på dem finns ju kvar och banken lär kräva omgående betalning, eftersom säkerheten för lånet, bostadsrätten, inte längre existerar. Kort sagt – detta innebär ekonomisk katastrof för de flesta medlemmar. Det är inte så att länsstyrelsen kommer att tillsätta någon styrelse.

### Vinterförvara moped i cykelgaraget?

**?** Vi har fått en fråga om det är tillåtet att vinterförvara en moped i fastighetens cykelgarage beläget i källaren i huset. Finns det några regler runt dessa frågor? Brandrisken är väl en självklar aspekt.

**Svar:** Enligt Stockholms brandförsvar gäller det att förrådet ska vara brandtekniskt avskilt från byggnaden i övrigt.

Förrådet ska ha egen ingång från det fria och vara ventilerat



till det fria. Finns golvbrunn bör den tätas. Sannolikt gäller samma sak i andra kommuner men kontakta brandförsvaret om ni är osäkra.

### Hur snabbt får vi höja avgiften?

**?** Vi skulle akut behöva höja månadsavgifterna med mellan fem och tio procent på våra bostadsrätter. Hur fort kan man genomföra en sådan förändring? Finns det något juridiskt hinder för omedelbar höjning? Behöver vi tänka på något ytterligare?

**Svar:** Det finns inga lagregler om tidsfrister för avgiftshöjning. Ni får dock för säkerhets skull se om det, mot förmodan, står något i era stadgar. Står det inget kan styrelsen höja avgifterna direkt. Rekommendationen är att styrelsen informerar medlemmarna en tid i förväg, i synnerhet som avierna för månadsavgiften redan kan vara utsända.

### Behöver fullmakten bevittnas?

**?** En bostadsrätt ska säljas av ett dödsbo via en mäklare. Mäklare har lämnat en fullmakt till föreningen. Fullmakten är inte bevitnad och vi undrar om den gäller då?

**Svar:** Fullmakter behöver inte bevittnas.

**Det finns en rad regler som gäller vid förvaring av mopeder i förråd.**

