

Samtal pågår om andrahandsuthyrning

Därför agerar Bostadsrätterna



Sedan ett par månader för Bostadsrätterna och de andra bostadsrättsorganisationerna samtal med regeringen om bättre regler för andrahandsuthyrning. Bakgrunden är naturligtvis det förvirrade läget förra hösten

GÖRAN OLSSON, vd på Bostadsrätterna, varför deltar Bostadsrätterna i samtalen?

– Det har visat sig att det finns många missuppfattningar om vilka regler som faktiskt gäller, bland både politikerna, styrelserna i bostadsrättsföreningarna och de boende. Där kan vi säkert göra en insats för att skapa tydligare regler. Men framför allt handlar det om att påverka regelutformningen. I riksdagens omröstning i höstas skiljde det endast några röster och majoriteterna hoppade mellan de olika förslagen. Det är värdefullt om vi kan bidra till att skapa regler som det finns enighet bakom.

Blir det nu en helt fri uthyrning?

– Nej, hur de nya reglerna kommer att se ut är det naturligtvis för tidigt att säga något bestämt om. Men vi har fört fram, och det kommer nog politikerna lyssna på, att den som vill hyra ut alltid måste redovisa godtagbara skäl för styrelsen. Samtidigt bör det bli lättare att hyra ut om

majoriteten av medlemmarna i huset vill så. Utmaningen är att finna en balans mellan medlemmens och föreningens intresse. Föreningens möjlighet att fungera ska vägas mot medlemmens rätt att förfoga över sin lägenhet.

Varför finns det regler för andrahandsuthyrning över huvud taget?

– Det handlar om att skydda föreningens, det vill säga också medlemmarnas intresse. Föreningens syfte är ju att verka för dem som bor i huset. Många vill veta vem de möter i trappan på väg till jobbet, det är högst rimligt. Och att driva en förening där nästan alla bor på andra ställen är ogörligt.

Exakt vilka ändringar har bostadsrättsorganisationerna och regeringen diskuterat?

– Vi tycker man ska justera lagstiftningen så den blir tydligare. Men i grunden är den faktiskt inte så dålig. Det är förarbetena, det som förklarar hur avvägningarna ska göras, som kan skrivas bättre. Vi ser också att det också handlar om att öka kun-

skapen. Debatten som varit har visat att det finns en stor missuppfattning kring andrahandsuthyrning. Många tror att de inte alls får hyra ut. Regeringen kommer troligen också göra det möjligt för föreningar att ta ut en extra avgift från dem som hyr ut, som ett litet plåster på såren för dem som har mycket uthyrningar.

Vad händer nu?

– Samtalen fortsätter, och går allt bra presenteras ett förslag som sedan läggs till grund för beslut i riksdagen. Bostadsrättsorganisationerna har också åtagit sig att undersöka hur många lägenheter som i dagsläget står tomma och som kan komma ifråga för att hyras ut. Det konstiga är att ingen idag faktiskt vet hur många lägenheter det handlar om.



Göran Olsson



10 vanliga missförstånd

Mycket i en bostadsrättsförening är självklart. Men det finns en del fallgropar som är lätta att trilla i. Bostadsrätterna Direkt reder därför ut begreppen.

1 Vi måste göra en grundlig utredning om vi kan anta en ny medlem.

Principen är att bostadsrättsföreningen ska vara öppen för medlemskap, vilket innebär att den som söker om medlemskap också ska få det. Det en förening är intresserad av är att medlemmen kan betala månadsavgiften och att personen är skötsam.

På många håll i landet kostar det mycket att köpa en bostad. Bankerna har vid långivning redan konstaterat att bolånetagaren är kreditvärdig, och att föreningen skulle komma fram till något annat är osannolikt. En köpare som betalar kontant visar också på en betalningsförmåga. Skulle medlemmen inte betala avgiften kan föreningen låta bostaden tvångsförsäljas och står dessutom först i kön att få sin skuld betald, detta efter att föreningen meddelat banken att medlemmen ligger efter med betalningen. När det kommer till personens skötsamhet är det svårt att få reda på något. Föreningen kan inte heller kräva att den blivande medlemmen lämnar

utdrag ur brottsregistret. Olika rättsfall visar att det krävs mycket grova fall av misskötsamhet i tidigare boenden som skäl för att neka medlemskap.

2 Vi kan säga upp den som inte följer föreningens ordningsregler.

Fullt så enkelt är det inte. Ordningsregler, eller trivselregler som en del föreningar väljer att kalla dem, är ett regelverk i vilket grannarna kommer överens om vad som ska gälla dem emellan. Reglerna kan ses som en uttolkning av det som står i bostadsrättslagen, nämligen att medlemmen ska "bevara sundhet och gott skick inom eller utanför huset". Vad det innebär blir sedan något som rättsväsendet i slutändan får bedöma. Här går det alltså inte att sätta upp ordningsregler som per automatik blir skäl för uppsägning om någon skulle bryta mot regeln.

3 En lokalhyresgäst kan överlåta hyresavtalet till vem som helst.

Nej, det finns tre lagliga förutsättningar för tillstånd till överlåtelse:
1. Att verksamheten överläts.

2. Hyresförhållandet har pågått i minst tre år.
3. Att bostadsrättsföreningen inte har befogad anledning att säga nej.

Det första kravet innebär att den som tar över ska bedriva samma typ verksamhet. Ett kontor kan inte börja användas som restaurang, bland annat med tanke på ventilationen. Inte heller ska verksamheten konkurrera med en liknande verksamhet som redan finns i huset.

Andra kravet handlar om att det krävs synnerliga skäl för överlåtelse om hyresförhållandet har varat i mindre än tre år, till exempel dödsfall eller sjukdom.

Sista kravet innebär att nya lokalhyresgästen ska ha betalningsförmåga. Uppfylls inte de tre kraven är det inget som lagligen hindrar att föreningen kan godkänna en överlåtelse och i samband med detta förhandla om hyran.

4 Bostadsrätt är inget ägande, man äger bara rätten att bo där.

Det finns en del som hävdar detta av olika anledningar. Bostadsrättslägenheten är ingen egen fastighet och ingen lagfart utfärdas. Samtidigt är bostadsrätten någonting som köps och säljs och få skulle uppfatta det som att de inte äger sin lägenhet, även om det finns en förening och styrelse som ska se till fastighetens och





föreningens bästa. Jämför bostadsrättsägandet med ägande i ett aktiebolag. Ingen ifrågasätter att en aktie inte skulle vara ett ägande.

5 Styrelsens nej till andrahandsuthyrning står fast.

Om en styrelse säger nej kan bostadsrättshavaren få saken prövad i hyresnämnden och där få sin andrahandsuthyrning godkänd. Hyresnämnden bedömer skälen utifrån lag och praxis och kan bevilja uthyrning om det till exempel handlar om provsammenboende, arbete eller studier på annan ort eller sjukdom.

6 Likabehandlingsprincipen handlar om rättvisa.

Nja, likabehandlingsprincipen handlar om att medlemmar ska behandlas lika. Men olika behandling kan ändå vara tillåtet om det är sakligt motiverat. Den som bor på entréplanet får ändå vara med och betala för renoeringen av hissen och den som har egen tvättmaskin i lägenheten betalar ändå för den gemensamma tvättstugan. Likabehandlingsprincipen kan alltså innebära att en investering medför att de olika hushållen kan få bära en stör-

re ekonomisk andel än vad som motsvarar deras egna intressen av att utnyttja investeringen.

7 Styrelsen fick inte ansvarsfrihet på årsmötet. Nu hamnar vi i domstol.

Här finns ingen automatik. En föreningsstämma kan av olika skäl neka styrelsen ansvarsfrihet, av både sakliga och av mindre sakliga skäl. Att bara få ett nekande på stämman innebär i sig ingenting, utan någon måste föra saken vidare. Den som anser att något brottsligt har begåtts får polisanmäla saken som då utreds. Eller om någon lämnar in en stämningsansökan till domstolsväsendet.

8 Föreningen har alltid rätt att komma in i medlemmars lägenheter.

En sanning med modifikation. Bostadsrättslagen anger att: "Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för." Det innebär inte att styrelsen har en generell rätt. Just ordet tillsyn använder en del föreningar som motivering för att utföra regelbundna besiktningar av exempelvis lägenheternas våtrum. Att ta sig in i

medlemmars lägenhet utan anledning är något som många kan uppleva som provocerande, medan andra tycker att det är bra att föreningen kartlägger att inte huset skadas.

9 Vi har satt upp en varningsskylt om istappar och går fria från ansvar.

I så fall skulle samtliga fastighetsägare i Sverige sätta upp skyltar i oktober och ta ner dem i april. Föreningar går inte fria från ansvar. Möjligen kan en domstol ta hänsyn till att föreningen försökt förebygga uppkomsten av en olycka, men någon generell ansvarsfrihet finns inte.

10 Alla måste komma på våra städdagar och vi kan ta ut en avgift av dem som inte är där.

Alla vill inte vara med på städdagar och till sjuende och sist får vi acceptera det. En del människor vill ägna tid åt sina nära och kära eller har inte den fysiska förmågan. Samtidigt får styrelsen göra sitt bästa med att locka med trevlig samvaro eller så tvingas den att höja årsavgiften på grund av ökade kostnader för trädgårdsskötsel. Men att ta ut en extraavgift av de uteblivna är inte lagligt. En förening kan enbart ta ut årsavgift samt överlåtelse- och pantsättningsavgift.

Risk för jäv

Då ska du se upp

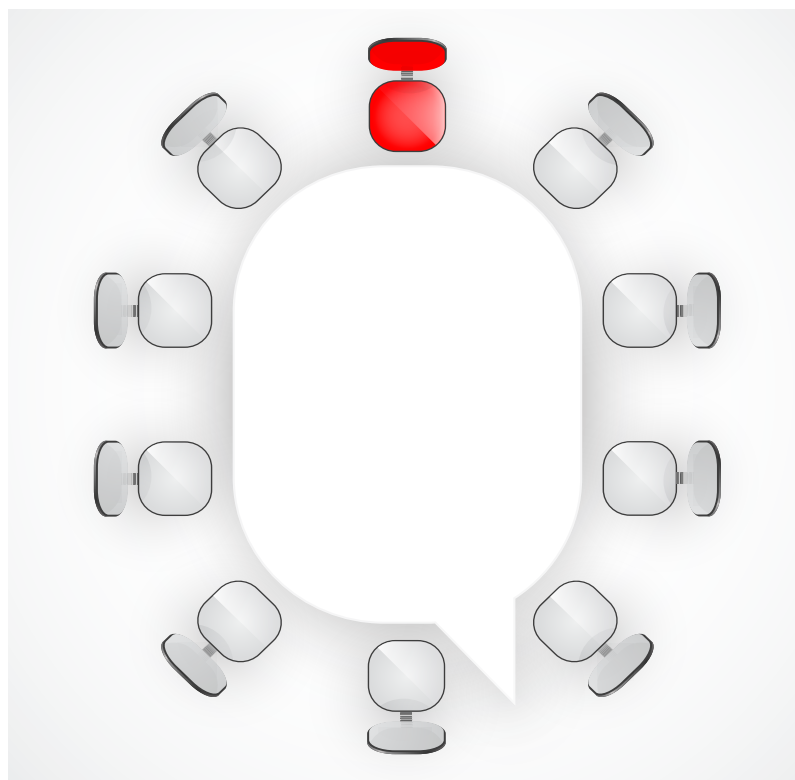
Som styrelseledamot, föreningsmedlem eller revisor kan du hamna i jävssituationer. Då gäller det att hålla sig borta från beslutet, men det är fortfarande i vissa fall möjligt att delta i diskussionerna.

JÄV INNEBÄR ATT en beslutsfattare har egna intressen som kolliderar med föreningens intresse. Det är viktigt att en boende, oavsett vilken roll denne har, är uppmärksam och försiktig med att delta i beslut där personen har egna intressen. De roller som en boende kan bli jävig i är som medlem, styrelseledamot eller föreningsrevisor.

Det finns ett par situationer då det kan finnas risk för jäv i styrelsen. För det första får en styrelseledamot inte vara med och handlägga en fråga som rör avtal mellan denne och föreningen. Medlemmen får inte heller handlägga avtal mellan föreningen och tredje part om medlemmen i frågan har ett intresse som kan strida mot föreningens intresse. Exempel på detta kan vara avtal med en närstående till en styrelseledamot, med ledamotens företag eller liknande.

Att styrelseledamoten inte får vara med och handlägga avtalet innebär att personen inte kan vara med under förberedandet, diskussionen eller beslutandet i frågan. Under tiden bör ledamoten lämna rummet. Men dessförinnan kan styrelsen ställa frågor eller låta ledamoten framföra sina synpunkter i ärendet. I oklara fall är det bättre att avstå från att vara med i beslutsfattandet. Om inte annat så för att undvika konflikter eller bli misstäkt för att utnyttja situationen i eget intresse.

DEN STYRELSELEDAMOT SOM misstänker sig vara jävig i en fråga ska genast berätta det för resten av styrelsen. De andra avgör sedan om ledamoten är jävig. Även om styrelsen inte tycker att det är en jävsi-



tuation kan ledamoten ändå välja att avstå från att delta för att gardera sig.

PÅ FÖRENINGSSTÄMMAN SKA det till relativt mycket för att jäv ska föreligga. Till exempel är en medlem inte jävig i fråga om val av sig själv till styrelseledamot. Det beror på att det egna intresset att bli vald inte kolliderar med föreningens intresse att tillsätta en styrelse. Men några särskilda fall finns då det klassas som jäv. En styrelseledamot kan inte rösta om sin egen ansvarsfrihet. Därutöver handlar det om konflikter mellan förening och medlem som kan få rättsliga efterspel, eller fall där det kan bli tal om skadeståndskrav. Den som är jävig på stämman får inte rösta men har

ändå rätt att vara med under diskussion och beslut.

Slutligen finns det jävssituationer som rör revisorn. För det första kan inte en styrelseledamot vara revisor. Inte heller en styrelseledamot som precis har avgått kan bli vald till revisor. Denne skulle då granska sitt eget arbete från det gångna året. Revisorn får inte vara någon som sköter föreningens bokföring och denne får inte heller ha en skuld i föreningen. Revisorn får inte heller vara anställd av, underordnad, i beroendeställning eller närstående till en styrelseledamot eller den som sköter föreningens bokföring.

Jävsreglerna framgår av Lagen om ekonomiska föreningar. Dessa regler gäller också för bostadsrättsföreningar.

Förbättrad medlemsförmån

Medlemsföreningarna i Bostadsrätterna får tillgång till en rad förmåner. En av dessa förmåner har nu förnyats, nämligen säkerhetsdörrarna från Daloc, som är Skandinavien främsta tillverkare av säkerhetsklassade stål- och trädörrar.

BOSTADSRÄTTERNA HAR ETT avtal med Secor, dotterbolag i Daloc-koncernen, som omfattar säkerhetsdörrar. Medlemsföreningarna erbjuds ett kvalitetssäkrat koncept för dörrbyte inklusive montage, där varje projekt offereras. Secor erbjuder en möjlighet att med sina lösningar anpassa dörrarna till tidstypiska utseenden.

Dörrar är inte enbart ett skydd mot inbrottstjuven utan även ett skydd mot oljud, brand och de farliga brandgaserna. Tvärtemot vad många tror är giftig rök och inte lågorna den vanligaste dödsorsaken vid bränder. Det farligaste en boende kan göra om det skulle brinna utanför lägenheten är att springa ut i trapphuset, där personen är oskyddad mot de farliga brandgaserna. Boverket har nya regler om



nyinstallerade dörrars rökastäthet och Dalocs säkerhetsdörrar uppfyller det kravet.

Som extra förmån för Bostadsrätternas medlemsföreningar följer

att kostnadsfritt välja mellan montering av extralås eller en dörrspärr med bygel. Secor har återförsäljare över hela landet och dörrarna monteras av deras certifierade samarbetspartner.

HAR DU FRÅGOR eller vill beställa dörrar? Kontakta Anders Lundh på Secor, telefon 0705-88 01 99. Han hänvisar till lämplig återförsäljare beroende på var i landet förening finns.

ÖVRIGA MEDLEMSFÖRMÅNER FINNS på bostadsratterna.se under fliken För medlemmar. För att få tillgång till hur förmånerna beställs behövs inloggningsuppgifter. Saknar föreningen dessa går det att ringa till Bostadsrätterna på telefon 0775-200 100.

Valet klart till Bostadsrätternas fullmäktige

Bostadsrätterna har många medlemmar, bostadsrättsföreningar och bosparare, vilket gör det svårt att samla alla till ett möte. Därför finns det ett fullmäktige som fullgör alla de uppgifter som normalt vilar på en föreningsstämma.

SAMTLIGA MEDLEMMAR kan rösta i valet och resultatet är nu 51 valda ledamöter. Fullmäktiges ordinarie möte äger rum 24 maj i Stockholm.

DE VALDA LEDAMÖTERNA ÄR:

Region Mellan: Barbro Andersson, Brf Sillen, Harald Hagnell, Bosparare, Hans Hansson, Brf Oden-Ygg, Anita Jabin, Brf Villa Martin, Carina Laurin Stensson, Brf Gillet, Lille-Mor Sandström Olson, Brf Björkbacken, Bernt Östling, Brf Västeråshus 20.

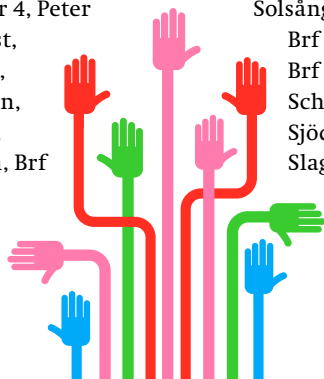
Region Norr: Hans Jönsson, Brf Selångershus nr 4, Peter Rulle Malmqvist, Brf Totten i Äre, Arvid Wenngren, Brf Kruthornet, Gunilla Åström, Brf Källbacken.

Region Stockholm: Gun Andersson, Bosparare, Peeter Aspe, Bosparare, Jan Axelsson, Brf Norrtälje 18, Andreas Bergsten, Bosparare, Håkan Blomdahl, Bosparare, Cecilia Börjeson, Bosparare, Mariette Daflos, Brf Solhöjden, Ulrika Fält, Brf Marmorn, Gunnel Färm, Brf Fatburen, Jan Gustafsson, Brf Rådjuret u p a, Bertil Gustavsson, Brf Kaptenen, Susanne Hessler, Brf Katthuvudet 7, Sara Ingemarson, Brf Sibeliusgången 28, Katrine Konar, Brf Kullen, Peter Krait, Brf Signalpatrullen 13, Lena Lans, Brf Solsången 6, Håkan Lyckeberg, Brf Hjorthagshus, Lars Nilsson, Brf Tulehöjden, Charlotta Schenholm, Brf Bananen, Millan Sjödin, Brf Duvnäs, Emilia Slaghök, Brf Primusköket 6, Bo Wennerstrand, Brf

Åkeslund nr 1, Anne Wompa Brf Snöflingan 2.

Region Syd: Anders Bremer, Brf Centralpalatset, Hans-Peter Dahlquist, Bosparare, Marika Härstedt, Brf Gyllenstjärnan i Malmö, Victor Johansson, Brf Killian 9, Harriet Linden, Brf Näktergalen 16, Joacim Lundberg, Brf Glädjen, Monica Molin, Brf Vipemöllan 2, Annacarin Rathsmann, Brf Lorensborg.

Region Väst: Annika Attesjö, Brf Nordostpassagen, Anita Blixt, Brf Larmtrumman 2, Kurt Book, Brf Kallebäcksvägen 17, Marianne Carlström, Brf Maskinkajen, Johan Ek, Brf Trossen, Magnus Granath Brf, Herkulesgatan 11, Maud Ihreskog, Brf Svanen, Kjell Johansson, Brf Masthugget, Ulrika Videli, Brf Bäckegatan 25-31.



FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsratterna.se

Ska vi ordna ordförande?

? Är det valberedningens uppgift att få fram stämмоordförande samt justerare till årsstämman?

Svar: Det finns inga lagregler om valberedning över huvud taget. Möjligen kan det stå i era stadgar vad valberedningens uppgift i just er förening är. Står där ingenting arbetar valberedningen efter det sätt den finner lämpligt. Finns det en valberedning är det vanligen dennes uppgift att lägga förslag till stämman om val till olika poster inom föreningen, ibland också vem som kan agera stämмоordförande.

Hur ska fjärrvärmen debiteras?

? Vi har en fråga angående fjärrvärme i vår förening. I vår ekonomiska plan står det att vi ska betala fjärrvärme efter förbrukning. Den ska då betalas ut över månadsavgiften. Men majoriteten i föreningen menar att fjärrvärmen bör ingå i månadsavgiften, alltså efter yta. I våra stadgar står det att vi kan betala efter förbrukning eller ytenhet. Kan styrelsen själv bestämma hur vi vill att fjärrvärmen ska debiteras eller måste frågan upp för ett stämmobeslut?

Svar: För att ni ska kunna debitera värme eller vatten separat vid sidan av vanlig månadsavgift måste det finnas stöd i stadgarna för detta. Vad som står i en ekonomisk plan saknar här betydelse – det är texten i era stadgar som är avgörande. Ofta anges det i stadgar samma formulering som i våra



Inglasning av balkonger ses som en ombyggnad av huset. En stämman måste därför fatta beslut om förändringen kan bli av eller inte.

mönsterstadgar 8 §, nämligen att styrelsen kan besluta att till exempel vatten och värme ska betalas efter förbrukning. Har ni motsvarande text i era stadgar är det alltså styrelsen som kan ta ett sådant beslut.

Inglasning av balkonger – vad gäller?

? Vi har fått in motioner till vår årsstämma gällande inglasning av balkonger. Vi bor i ett L-format hus där kortsidan av den längsta huskroppen vetter mot vatten och kaj. Våra balkonger finns på insidan mot en innergård. Nu vill några medlemmar glasa in dessa och vi undrar om det är en enkel majoritet eller en kvalificerad vid omröstning som gäller. Styrelsen resonerar så att utsikten

faktiskt kan bli störd för vissa medlemmar som måste se igenom dessa inglasningar för att se vatten.

Svar: Ni tänker alldeles rätt. Detta ses som en ombyggnad av huset och då måste en stämman fatta beslutet. Men alla medlemmar som kan tänkas uppleva någon nackdel med inglasning måste tillfrågas om sin inställning. Även de som inte kommer till stämman måste tillfrågas, helst skriftligen. Säger någon sådan berörd medlem nej, på grund av försämrad utsikt, måste stämman fatta beslut med 2/3 majoritet och beslutet ska sedan godkännas av hyresnämnd. Läs mer på www.bostadsratterna.se under Allt om Bostadsrätt–Faktablad–Att bygga balkong.



Behöver föreningen goda råd?

De erfarna styrelserådgivarna på Bostadsrätterna tar varje år emot tusentals samtal och e-brev. Rådgivningen ingår i medlemsavgiften och kostar ingenting extra. Ring 0775–200 100 eller e-posta till fraga@bostadsratterna.se med styrelsens frågor.



Pengar till innovativt byggande

Regeringen hoppas på att ett stöd om 50 miljoner ska ge ett mer innovativt byggande. De anslagna medlen ska stimulera nytänkande och ökat byggande när det gäller ungas boende. Boverket bedömer ansökningarna och pengarna kan sökas av bland annat företag och kommuner fram till den 1 augusti 2015.



Gratulationer till Sveriges bästa tvättstuga

Din Bostadsrätt, som är Bostadsrätternas boendetidning, har utsett Sveriges bästa tvättstuga. Den ligger i bostadsrättsföreningen Linnégatan 41–45 i Göteborg. Deras tvättstuga "präglas av rymd och hemtrevnad. De färgglada färgväggarna ger ett modernt intryck i en tvättstuga som blivit en viktig träffpunkt för föreningens medlemmar" motiverar Bostadsrätternas jury.

