

Rättsfall väcker frågor om uthyrning

Ett rättsfall från Hyresnämnden har fått stor uppmärksamhet, nämligen det om korttidsuthyrning via Airbnb, där den ansökande medlemmen fick nej.

AIRBNB ÄR EN WEBBPLATS som representerar den nya delningsekonomin. Någon som vill hyra ut sitt boende till turister lägger ut en beskrivning på webbplatsen och när denne fått napp deponerar hyresgästen pengar hos Airbnb som sedan överförs till uthyraren 24 timmar efter inflyttningen. Airbnb tar ut en avgift för tjänsten.

Rättsfallet från Hyresnämnden handlar om en bostadsrättshavare som sålde sin lägenhet och flyttade ut från denna innan köparen tillträdde. Styrelsen i föreningen upptäckte att medlemmen hyrde ut lägenheten via Airbnb utan styrelsens tillstånd. Medlemmen inkom då med en ansökan om uthyrning och namngav en rad personer som vardera skulle bo i lägenheten under några dagar. Men styrelsen avlog ansökan.

När en styrelse avslår en ansökan om andrahandsuthyrning har en medlem möjligheten att ta ärendet till Hyresnämnden som då kan lämna tillstånd för andrahandsuthyrning, vilket medlemmen gjorde. Även Hyresnämnden avlog medlemmens ansökan.

HYRESNÄMNDEN RESONERAR i sitt beslut kring den nya lagstiftning som tillkommit vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt. I förarbetet utgår lagstiftaren från att det är bostadsbrist i landet och att människor har svårt att flytta till annan ort för att studera eller arbeta. En bostadsrättshavare ska ha stor frihet att hyra ut i andra hand under en tid då medlemmen bor någon annanstans. Och i förarbetet framgår det även att det inte är ett godtagbart skäl att hyra ut om bostadsrättshavaren enbart vill "tillgodogöra sig hyra för lägenheten".

I bedömningen skriver Hyresnämnden att det visserligen kan vara ett skäl för att hyra ut när en bostadsrättshavare vill undvika dubbla boendekostnader. Men här

Illustration: ROBERT HILMERSSON



handlar det om flera olika personer under olika antal nätter. Airbnb liknar mer en hotellverksamhet av kommersiell natur. Andra boende i huset kan uppfatta det som störande om okända personer rör sig i fastigheten. Av denna anledning har bostadsrättsföreningen, som det står i lagen, befogad anledning att inte godta uthyrningen. Beslutet från Hyresnämnden kommer att bli vägledande för framtida rättsliga bedömningar.

FRÅGAN OM KORTTIDSUTHYRNING är en fråga som ställer olika intressen mot varandra. Bostadsrättshavaren vill kanske finansiera sitt eget resande genom att hyra ut,

samtidigt som grannarna inte vet vilka de möter i trappan samt att nycklar till gemensamma utrymmen hamnar i andra händer. I en förening finns det olika vägar att gå. Bostadsrätternas styrelserådgivning har fått information om att en del föreningar accepterar viss korttidsuthyrning, efter att en stämma har fastställt riktlinjer för hur ofta detta får ske. Om föreningen inte godtar korttidsuthyrning löper en bostadsrättshavare risken att föreningen efter upprepade fall samt varningsskrivelse att sägas upp från bostadsrätten. Men till syvende och sist är det upp till varje förening att hitta ett sätt att hantera frågan.





Koll på pr

Styrelseprotokollen är viktiga av flera anledningar. Ett givet skäl är att styrelsen och kommande styrelser kan gå tillbaka och se vad som hänt och vad som beslutats. Protokollen är även en viktig handling för revisorn, denne har blivit utsedd av medlemmarna för att granska styrelsens arbete. Bostadsrätterna Direkt har samlat vanliga frågor och svar om styrelseprotokollen.

Är styrelseprotokollen och andra styrelsehandlingar offentliga för medlemmar?

En del medlemmar tycker sig ha rätt att se protokollen och att styrelsen är odemokratisk och hemlighetsfull som inte lämnar ut dessa. Men styrelseprotokoll är inte och ska inte bli offentliga. Sekretess råder och endast styrelsen och revisorn har rätt att se dem, vilket är en direkt följd av den tystnadsplikt som gäller för styrelsen angående vad styrelsen diskuterat och beslutat. En föreningsstämma har utsett en person som ska granska styrelsens arbete och det är revisorn. Det finns ofta känsliga uppgifter i protokoll, till exempel att någon ligger efter med betalning av avgift, påståenden om att någon är störande, uppgifter i anbud och offerter vid upphandling. Sprids sådana uppgifter kan såväl föreningen som de enskilda styrelseledamöterna bli skadeståndsskyldiga. Detta gäller om uppgifterna skadar någons intressen, såväl föreningens som enskilda medlemmars.

Styrelsen kan få frågan om var i lagen det står att styrelseprotokollen inte är offentliga. Svaret är att det inte heller står uttryckt, men andemeningen i hela lagstiftningen är att styrelsen antas ha medlemmarnas förtroende och handla i deras intresse, det vill säga inte har en dold agenda. Om protokollet skulle vara öppet för medlemmar hade lagstiftningen reglerat

saken på samma sätt som när det gäller stämmoprotokoll, vilka enligt lag ska vara tillgängliga senast tre veckor efter stämman.

Ett tips är att styrelsen i stället informerar via nyhetsbrev om vad som händer i föreningen, utan att då gå in på känsliga uppgifter som berör enskilda personer eller som kan skada föreningens intressen.

Hur länge ska bostadsrättsföreningen förvara protokollen?

Det sägs i lagen om ekonomiska föreningar att styrelseprotokoll ska förvaras på betryggande sätt och motsvarande gäller enligt samma lag för stämmoprotokoll. Bostadsrätterna tolkar detta så att det inte finns någon bestämd tidsgräns för förvaring av dessa protokoll. De bör därför förvaras i evig tid.

Vilka skriver under protokollet?

Ordföranden ska alltid underteckna protokoll. Vidare ska det alltid finnas en justerare som gör det samma. Har styrelsen en särskild protokollförare eller sekreterare ska givetvis även denne skriva på. Det vanligaste är alltså tre underskrifter. Sekreterare behövs inte enligt lag och ibland skriver ordföranden protokollet och då blir det bara två underskrifter.

Vad gör vi om det uppstår oenighet om styrelseprotokollets innehåll?

Styrelsen utser en protokollfö-

otokollen?

rare och protokollet ska sedan undertecknas av denna person samt ordföranden och en justerare. Övriga ledamöter ska inte gå igenom och godkänna protokollet. Är styrelsen oenig om innehållet bör protokollförarens mening gälla. Så är det vid stämmor och det saknas anledning att göra på annat sätt då det gäller styrelsen. Har till exempel ordföranden en avvikande mening kan den utvecklas i en bilaga till protokollet.

Justeraren vägrar att skriva under protokollet. Vad händer då?

Vägrar till exempel en justerare att skriva under protokollet eller göra ett tillägg om sin avvikande uppfattning, är det inget att göra åt detta. Det går inte att utse en annan justerare för detta protokoll. Då bör protokollföraren och ordföranden i ett särskilt tillägg notera just denna vägran från justerarens sida samt datera och underteckna även tillägget.

Hur noteras en reservation i protokollet?

En ledamot måste vid mötet anmäla att denne reserverar sig, det går inte att göra i efterhand, och reservation ska föras till protokollet. Görs en sådan anmälan ska detta framgå av protokollet. Det är alltså inte ordföranden eller sekreteraren som på egen hand avgör om det ska tas in i protokollet, utan det ska helt enkelt ske. Reservationen innebär att den reserverande ledamoten inte är ansvarig för det beslut hen reserverat sig emot.

Har revisorn rätt att se protokollen?

Revisorn har rätt att ha full insyn i det räkenskapsår som granskas. Denne får läsa alla styrelseprotokoll och andra handlingar som angår fören-

ingen. Revisorn har tystnadsplikt och får inte lämna ut uppgifter som kan vara till skada för föreningen. Ibland vill revisorn fortlöpande få styrelseprotokollen och detta måste styrelsen acceptera.

Vad ska ett protokoll innehålla?

Det enda krav som finns i lag är att besluten ska framgå och vilka som deltog, datum samt att protokollen måste undertecknas av ordföranden, protokollförare och justerare. Här finns alltså rätt stor frihet att utforma protokoll.

Måste styrelsen utse en sekreterare?

Nej, det finns inget lagkrav på det. Styrelsen kan utse en sekreterare för hela verksamhetsåret, utse en protokollförare vid varje möte eller låta ordförande skriva protokollet.

Hur protokollförs en omröstning?

När en formell omröstning ägt rum kan protokollet innehålla vilka ledamöter som röstat för respektive emot förslaget. En ledamot kan därutöver även reservera sig mot beslutet, och detta ska föras till protokollet.

Vad är bäst: besluts- eller diskussionsprotokoll?

Styrelsen bestämmer själva över detta men ett något mer utförligt protokoll är bra då det är lättare för framtida styrelser att förstå bakgrunden till besluten.

Ett protokoll har försvunnit. Kan vi upprätta ett nytt?

Det bör gå om styrelsen kan säkerställa att det får i princip samma innehåll som det försvunna. Ange att detta är ett "extra" protokoll som ersatt det som förekommit, det kan vara bra att veta om första protokollet plötsligt dyker upp.

Kan vår bokföringsbyrå kräva att få kopior på styrelseprotokollen?

Om denna byrå anlitas av er för löpande ekonomisk förvaltning är svaret att ni inte är skyldiga att lämna ut det, även om en del föreningar väljer att göra så för att förvaltningen ska löpa smidigare. Men er revisor, som är vald av föreningsstämma, har rätt att se protokollen.

Förutom styrelseledamöter, har även suppleanter rätt att få se protokollen?

Formellt sett har bara ledamöter samt revisorer rätt att ta del av styrelseprotokoll. Men detta gäller även suppleant som tjänstgör i frånvarande ledamots ställe. Om suppleanter ändå deltar i styrelsens sammanträden har de ju redan hört vad som avhandlats. Då blir det märkligt om styrelsen skulle vägra dem att ta del av protokoll. Även om en suppleant inte deltagit i ett möte lär personen förr eller senare göra det och ersätta en ordinarie ledamot som är frånvarande och då kan denne begära att få se alla tidigare protokoll.

Hur är praxis när det gäller numrering av protokoll?

Alla styrelseprotokoll ska numreras. Numrering brukar ske årsvis, alltså till exempel 1-10 under år 2015 och 1-9 under år 2016, men kan också numreras löpande med ärendenummer.

Hur fungerar per capsulam-beslut?

Det är tillåtet med så kallade per capsulam-beslut. Då kan styrelsen ha ett telefonsammanträde

eller så samtalar ordföranden med varje ledamot. Det bör även gå per e-post. Men detta ska alltid bekräftas genom ett sedvanligt protokoll för detta särskilda beslut. Att bara samla ett antal e-brev fungerar inte. Samtliga ledamöter måste kontaktas för denna typ av beslut, det räcker inte att en majoritet av ledamöterna deltar. Om ledamöterna inte är eniga bör beslutet i stället fattas vid vanligt styrelsemöte.

Pärmarna med styrelseprotokollen tar massor av plats. Kan dessa i stället bevaras elektroniskt?

Styrelseprotokoll ska inte tillhandahållas medlemmarna, utan är ett internt arbetsmaterial för styrelsen; protokollen kan därför enligt Bostadsrätternas mening föras elektroniskt, skannas med underskrifter alternativt skrivas under elektroniskt i brist på lagreglering om förvaring i pappersform. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt enligt bostadsrättslagen, men detta indikerar inte att det är pappersprotokoll utan måste tolkas så att även elektroniska protokoll ska förvaras på betryggande sätt. För årsredovisningar gäller att dessa blir sparade i pappersform.

Endast styrelsen och revisorn har rätt att se föreningens protokoll.



Så gör du med fastighetsdeklarationen



Landets bostadsrättsföreningar ska senast 2 november lämna in en fastighetsdeklaration. En hel del uppgifter är förtryckta och för de flesta handlar det i princip om att skriva under, men inte för alla.

DEKLARATIONEN ÄR BASEN för att räkna fram vad huset skulle värderas till och beskattas för om hela huset bestod av hyresrätter. För bostäder är fastighetsskatten avskaffad sedan flera år

och ersatt av en kommunal fastighetsavgift. Nybyggda hus undgår fastighetsavgift i 15 år. För övriga är avgiften i år 1 243 kronor per lägenhet i flerfamiljshus och 7 262 kronor för radhus och villor, och det gäller i nästan alla hus som inte har extremt lågt taxeringsvärde. Lokaler beskattas fortfarande med 1 procent av taxeringsvärdet. Men eftersom ytorna eller användningen sällan förändras så är det vanligt att i deklarationen enbart godta de förtryckta uppgifterna för lä-

genheterna, både lokaler och bostäder som är upplåtna med bostadsrätt. Annars är det de faktiska hyrorna som ska anges.

Deklarationen skickar Skatteverket ut i början av oktober. Det är enklast och bäst att deklarerat elektroniskt eftersom det minskar risken att missa uppgifter – då varnar datorn direkt.

Den som vill fördjupa sig om skatte regler kan på Skatteverkets webbplats ladda ner de tydliga broschyrerna SKV 378 eller 296.

TVIST OM BRASKAMIN LEDDE TILL PREJUDIKAT

Ny braskamin kräver tillstånd.

Två bostadsrättshavare i en förening installerade en braskamin utan att ha fått tillstånd från styrelsen. Här var gränsdragningen mellan förening och lägenhet så pass oklar att fallet gick hela vägen till Högsta domstolen.

DE TVÅ MEDLEMMARNA sökte tillstånd från bostadsrättsföreningen i Mellansverige om att installera en braskamin, vilket innebar att de ville ansluta den i en rökkanal i den skorstensstock som gick genom lägenheten. Men de genomförde installationen redan innan de fått styrelsetillståndet. När styrelsen behandlat ärendet beslutade de att inte acceptera installationen med hänvisning till att föreningen inte ville ta ansvar och kostnader för ytterligare eldstäder än de som fanns i huset samt att venti-

lationen i hela fastigheten kunde komma att försämrats.

FÖRENINGEN BEGÄRDE då särskild handräckning från Kronofogden för att ta bort den redan installerade kaminen och för att återställa hålet i skorstensstocken. Bostadsrättshavarna bestämda sig för att överklaga Kronofogdens beslut om särskild handräckning och det var då ärendet efter överklagande vandrade genom hela rättssystemet till att slutligen bli avgjort i Högsta domstolen (HD).

FRÅGAN SOM HD FICK avgöra var om installationen av kaminen var en åtgärd i en del av huset som föreningen ansvarar för eller om detta enbart rörde medlemmarnas lägenhet, det vill säga att de hade rätt till installationen. Bostadsrättslagen reglerar inte i detalj vad som räknas

till lägenheten respektive huset. HD resonerar utifrån föreningens stadgar som anger att föreningen har underhållsansvaret för kanalerna, men HD skriver också i domen att det framstår som naturligt att skorstensstock och kanalerna är något som tillhör huset. Då i synnerhet när det som i det här fallet rör sig om en skorsten som löper genom flera lägenheter.

DOMSLUTET BLEV alltså att Kronofogden kan genomföra denna särskilda handräckning samt återställa rökgången till sitt ursprungliga skick genom att mura igen hålet där kaminen varit ansluten. De två medlemmarna ska dessutom betala föreningens rättegångskostnader i alla tre instanser, vilka var på drygt 400 000 kronor. I och med att HD dömt i frågan blir det också gällande för andra liknande fall.

Miss inte Bostadsrättens dag!

Bostadsrätterna arrangerar Bostadsrättens dag den 10 oktober på Älvsjömessan i Stockholm. Förutom ett antal kurser och programpunkter finns det möjlighet att ställa frågor till bostadsminister Mehmet Kaplan (MP) när bostadspolitiken debatteras.

Den välkända mässan Hem & Villa har numera fått tillägget bostadsrätt. Mässan pågår 8-11 oktober och under en av dagarna får bostadsrätten extra uppmärksamhet. Bostadsrätterna arrangerar flera kurser: om att vara styrelseledamot eller ordförande, om ekonomin samt fastighetsförvaltning. Under dagen går det att lyssna på sju olika kortseminarier som berör bostadsrätten, bland annat en bostadspolitisk debatt där ansvarig minister medverkar.

De övriga dagarna behandlar också

ämnet bostadsrätt på ett antal kortseminarier som Bostadsrätterna står bakom. Du som styrelseledamot kan också besöka Bostadsrätternas monter och få rådgivning i aktuella frågor.

På bostadsrätterna.se finns hela programmet. Till de kurser som Bostadsrättsskolan arrangerar behövs föranmälan, i övrigt är det öppet för alla. I nummer 8 av Bostadsrätterna Direkt finns en rabattkupong att använda för inträdet på mässan, denna tidning finns att ladda ner under *Allt om bostadsrätt* på Bostadsrätternas webbplats.



**HE
M &
VILLA**
bostadsrätt

Kurs om nya bygglagen

Den 1 januari 2016 träder lagen om personalliggare i byggbranschen i kraft. Under perioden oktober till 10 december inbjuder Sveriges Byggingustrier, i samarbete med bland annat Bostadsrätterna, till informationsmöten om tillämpningen av den nya lagen.

Enligt den nya lagen ska en byggherre anmäla till Skatteverket att byggverksamhet ska starta och tillhandahålla utrustning för elektronisk personalliggare. En bostadsrättsförening räknas som byggherre, men i denna egenskap kan föreningen överlåta sina skyldigheter till den entreprenör som fått i uppdrag att självständigt svara för arbetets utförande, till exempel en generalentreprenör. Vid delad entreprenad kvarstår dock ansvaret hos

byggherren och det kan heller inte överlåtas till en underentreprenör. Skatteverket kan göra oannonserade arbetsplatsbesök för att kontrollera personalliggaren och om Skatteverket upptäcker brister gällande utrustning eller dokumentation har de rätt att ta ut kontrollavgifter. Lagen gäller inte om den förväntade byggkostnaden uppgår till mindre än fyra basbelopp eller om byggherren är konsument.

Seminarierna genomförs på 26 orter

runt om i landet. Tiderna är 9.00-12.00 eller 13.00-16.00, se specifikt tillfälle för mer information. Träffarna är kostnadsfria, inklusive dokumentation och förtäring. Vid uteblivet deltagande kostar det dock 500 kronor exklusive moms.

Läs mer och anmäl deltagande på www.sverigesbyggingustrier.se/info-moten_ny_lag



FRÅGOR & SVAR

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

Kan styrelsen lägga eget förslag?

Fråga: Vi har fått in en begäran från medlemmar om att hålla en extra föreningsstämma angående att bygga balkonger. Vad vi undrar är om vi även kan lägga förslag från styrelsen i samma ärende?

Svar: I kallelsen ska ni ange de punkter som minoriteten vill att stämman behandlar. Men det finns inget som hindrar att styrelsen även tar upp egna förslag i kallelsen. Styrelsen kan till exempel lägga ett förslag om att stämman ska anta ett förslag om en annan utformning av balkonger eller förslag om att styrelsen ska bereda frågan och återkomma med förslag till en senare stämma. Det finns inte heller något formellt hinder mot att styrelsen bilägger egna synpunkter på minoritetens förslag.

Vem ansvarar för skadan?

Fråga: Hos en av våra medlemmar har puts släppt från taket i hallen. Nu vill medlemmen att föreningen ska låta putsa om taket. Vi har svårt att tolka stadgarna om puts är ett ytskikt som medlem ansvarar för. Vad har ni för råd?

Svar: Om era stadgar har ett vanligt innehåll ansvarar medlemmarna för ytskikt på bland annat innertak. Lagen ger inget svar om vad som gäller för puts och det finns vad vi vet ingen vägledande dom i saken. Men vi anser att puts i princip inte kan ses som ett sådant ytskikt som medlem ansvarar för. Normalt sett målas ju tak och då är färgen ytskiktet. Vad som finns under färgen, putsen, får då ses som en del av huset som föreningen ska ansvara för och alltså reparera om putsen faller ner.

Är styrelseledamöten jävig?

Fråga: En av våra styrelseledamöter vill göra en större förändring i sin lägenhet. Styrelsen ska behandla ansökan men vi ställer oss undrande till om ledamöten får vara med och fatta beslut. Det är ju ledamöten som begär tillstånd om

en stor renovering och är personen då inte jävig?

Svar: Ledamöten är inte jävig rent formellt sett men det är klokt om resten av styrelsen kan diskutera ärendet utan dennes påverkan och även fatta beslut utan att ledamöten är närvarande. Notera gärna i protokollet att denne inte är närvarande.

När har suppleanten rösträtt?

Fråga: Kan suppleant gå in i ledamöts ställe, när den senare inte kan närvara vid styrelsemöte? Har suppleanten då rösträtt?

Svar: Ja, det är ju vitsen med att ha suppleanter. Har en ledamot förhinder att delta i styrelsemöte ska en suppleant i stället gå in. Suppleanten kallas fortfarande suppleant men har samma rättigheter och skyldigheter som en ledamot när denne är tjänstgörande suppleant.

När ska OVK göras?

Fråga: Hur ofta ska obligatorisk ventilationskontroll göras?

Svar: Om ni har självdragsventilation, det vill säga ingen gemensam fläktmotor, eller

mekanisk frånluftsventilation ska OVK-besiktning ske vart sjätte år. Har ni även mekanisk tilluft så ska besiktning ske vart tredje år.

Vem ska informera om vägglöss?

Fråga: Vi har en medlem som har fått vägglöss i sin lägenhet. Personen har ringt vårt försäkringsbolag och tagit ett företag för skadedjursbekämpning, som ska dit om några veckor igen. Medlemmen frågar nu styrelsen om föreningen kunde stå för att ta dit en hund som säkerställer att det inte finns vägglöss kvar. Är det vi som ska stå för detta? Är vi i styrelsen skyldiga och gå ut med information till medlemmarna om att det finns vägglöss?

Svar: Finns ohyra i en lägenhet är det föreningens ansvar att se till att den utrotas. I ert fall har tydligen medlemmen ordnat detta tillsammans med föreningens försäkringsbolag. Det sägs inget i lagen om hur ohyran ska utrotas. Ni bör konsultera företaget som åtgärdat lössen om även hund behövs. Lagen säger inte heller något om huruvida grannar ska upplysas om ohyra. Även i denna fråga kan det tänkas att företaget kan ge råd om risken att lössen sprider sig.



Foto: SHUTTERSTOCK

Det är föreningens ansvar att se till att ohyra i huset utrotas.



Platser kvar i Bostadsrättskolan

Höstterminens kurser i Bostadsrättskolan är igång men fortfarande finns platser kvar på en del av dessa. Kolla utbudet på Bostadsrätternas webb där också anmälan sker. Bland de elva olika kurserna i höst är *Att vara styrelseledamot* den mest populära, följt av *Ekonomi i fokus*. En av kurserna, *Livet som bostadsrättshavare*, riktar sig direkt till den som bor i bostadsrätt men inte nödvändigtvis sitter i styrelsen. Alla kan anmäla sig till denna och styrelsen i en bostadsrättsförening gör helt rätt i att tipsa sina medlemmar om kursen, till exempel genom att informera via lappar eller i ett nyhetsbrev. Just denna kurs ges i Göteborg, Malmö, Stockholm, Uppsala och Östersund. Kurserna ingår i medlemskapet och kostar ingenting extra.



Ändra adress hos Bostadsrätterna

Har det skett förändringar i styrelsen? Några har avgått, andra är nyvalda? Ibland går Bostadsrätterna Direkt till en personlig adress och du kanske får den här tidningen felaktigt? Ändra i så fall adressen hos Bostadsrätterna. Antingen via e-post info@bostadsratterna.se eller per telefon 0775-200 100. Många föreningar väljer att låta Bostadsrätterna Direkt och annan post gå till föreningens egen brevlåda.

