

Så skrivs protokoll

Både lag och stadgar styr

Protokollet från bostadsrättsföreningens stämma är en handling som beskriver vad som avhandlats på mötet. Hur protokollet upprättas styrs både av lag och föreningens stadgar.

ETT STÄMMOPROTOKOLL kan potentiellt sett överklagas av en medlem och det är en anledning till varför det ska upprättas på ett korrekt sätt och spegla besluten. Det har även betydelse för framtiden när kommande styrelser och medlemmar vill se vilka frågor respektive stämma har behandlat.

En bostadsrättsföreningens stadgar anger stämmans dagordning och det är denna som styrelsen använder som underlag när den skickar kallelsen. Här anges också ofta hur stämmans protokollförare ska utses. I Bostadsrätternas stadgar framgår att det är den valda stämмоordföranden som utser sin protokollförare, men kontrollera vad som står i stadgarna. Om mötesordföranden utser protokollförare är det inget som stämman sedan beslutar. Men det är stämman som utser justerare och det måste vara minst en men är ofta två, vilket stadgarna anger.

PROTOKOLL KAN UTFORMAS på flera sätt. Lagen kräver bara ett beslutsprotokoll, som tar upp det som stämman har beslutat om. Vissa delar kan vara fylligare men rena diskussionsprotokoll bör undvikas. Ett protokoll ska vara enkelt att förstå och det finns ingen anledning att skriva en byråkratisk svenska. Protokollet är nämligen inget annat än en redovisning av vad som förekommit och beslutats. En protokollförare bör helst skriva i presens, till exempel "Stämman beslutar att godkänna dagordningen". Varje beslut som stämman tar skrivs bäst som en egen punkt, med undantag för beslut av likartat slag. Då avses till exempel beslut om arvoden, där det är lämpligt att i en punkt protokollföra samtliga beslutade arvoden. Om en fråga blir bordlagd kan detta noteras under rubriken och blir där-

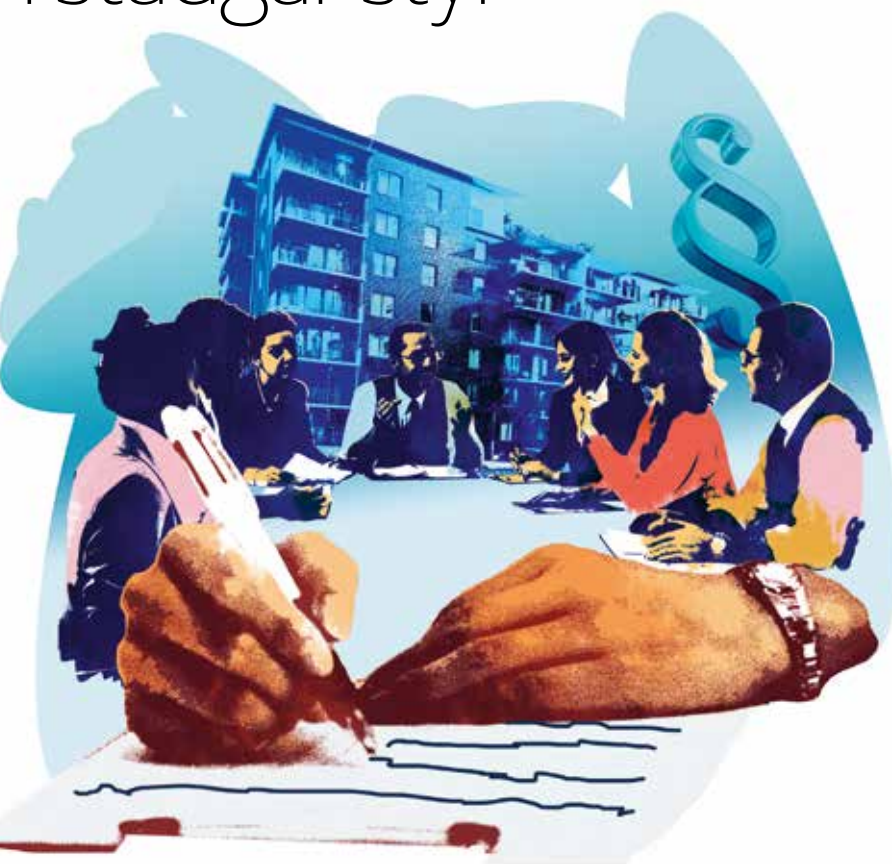


Illustration: ROBERT HILMERSSON

med lättare att kontrollera så att frågan inte glöms bort vid kommande stämma.

Ifall stämman röstar i någon fråga, ska protokollet ange hur omröstningen utföll. En medlem kan vilja reservera sig mot beslutet, och även om det inte finns någon lagstadgad rätt till det, kan stämмоordförande välja att föra det till protokollet. Röstlängden ska antingen tas in i protokollet eller finnas som en bilaga.

PROTOKOLLET SKRIVS under av protokollföraren, stämмоordföranden samt justerare. Ibland kan justerare ha synpunkter på innehållet. I så fall får justeraren göra en notering direkt i protokollet vid den punkt det avser eller sammanfatta sina synpunkter i en bilaga.

Det innebär att en justerare inte kan vägra att skriva under protokollet, eftersom det går att lägga till justeringsanmärkningar.

Enligt lag ska protokollet vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Protokollet är inte offentligt för andra än medlemmarna. Styrelsen behöver inte dela ut protokollet, enligt lag ska det dock hållas tillgängligt. Då räcker det med att visa protokollet för de medlemmar som begär det, eller sätta ut det i portarna. Men det är vanligt att styrelser delar ut protokollet till medlemmarna.

Protokoll ska bevaras i minst tio år men det är bäst att spara det längre än så, eftersom kommande styrelser kan behöva gå tillbaka för att se vad föreningen beslutat om.



STOPP I AVLOPP

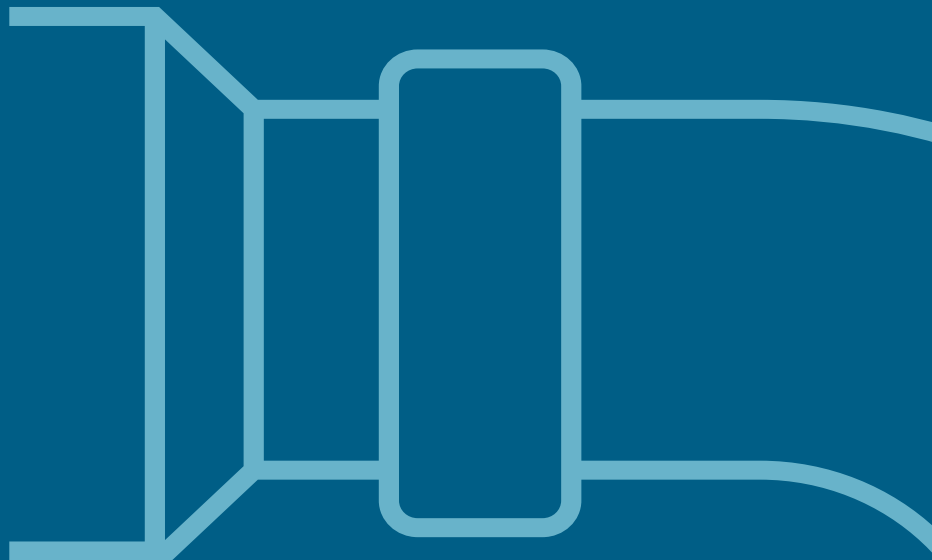
En medlem beställde och betalade för en stamspolning och föreningen ville ersätta hälften av summan. Var det ett korrekt agerande? Det är inte alltid som frågor är lätta och Bostadsrättsnämnden ansåg att ärendet var svårt att bedöma.

BOSTADSRÄTTSHAVAREN ANSVARAR för det som finns inne i lägenheten och föreningen för det som är utanför. Det är grunden som bostadsrättslagen anger, även om gränsdragningarna inte alltid är självklara. Om någonting i föreningens ansvarsdelar går sönder eller behöver underhållas, är det normalt styrelsen som beställer detta arbete. Men vad händer om en bostadsrättshavare låter en hantverkare underhålla något i fastigheten som föreningen vanligtvis ansvarar för? Vem är det då som ska betala? Detta var en fråga som Bostadsrättsnämnden fick ta ställning till när en bostadsrättshavare tillkallat en rörfirma.

Bostadsrättshavaren hade denna sommar dag stopp i båda diskhoarna. Han trodde att stoppet satt under diskhoarna, det vill säga i lägenheten, och ringde därför en rörfirma för att på så sätt kunna avhjälpa felet. Tekniker från rörfirman kom nästa dag och spolade. Det visade sig att stoppet inte alls satt i diskhoarna, utan tre meter från spolpunkten. Enligt bostadsrättshavaren konstaterade rörfirman att det var väldigt mycket fett i ledningarna och att det krävde en hel del arbete för att få det rent. I detta läge ska rörfirman ha sagt att stammarna inte spolats på åtminstone åtta år. Medlemmen skriver i sin inlaga till Bostadsrättsnämnden att ingen stamspolning skett under de 16 år som han bott i lägenheten.

NÄR FAKTURAN på 2 350 kronor plus moms kom skickade bostadsrättshavaren denna via e-post till styrelsen. Fakturan anger att spolningen gällde stopp i två hoar. I denna initiala e-postväxling påpekar kassören att detta är något som bostadsrättshavaren beställt och därför också får stå för kostnaden. Bostadsrättshavaren motiverar sitt krav på föreningen med att spolningen rörde föreningens ansvarsområde. Parterna var med andra ord inte överens om vem som skulle betala.

Därefter kommer ännu en faktura med en ny tjänst som är påförd, nämligen ”extra man inplanerad” och ett krav på ytterligare 2 400 kronor. Bostadsrättshavaren väljer att betala det totala beloppet och informerar styrelsen inför att den ska behandla frågeställningen. Vid det första styrelsemötet bordläggs frågan då styrelsen ser en del oklarheter i ärendet. Därefter kontaktar styrelsen sin förvaltares jurister för att försöka få klarhet i det juridiska läget. Vid andra styrelsemötet beslutar



Bostadsrättsnämnden

- Bostadsrättsnämnden är bildad av Bostadsrätterna och agerar oberoende.
- Nämnden består av mycket erfarna bostadsrättsjurister.
- Föreningar eller bostadsrättshavare kan vända sig till nämnden.
- Nämnden lämnar utlåtande som baseras på skriftliga underlag.
- Den som begär yttrandet betalar en avgift: 3 000 kronor som förening och 800 kronor som bostadsrättshavare.
- Bostadsrättsnämnden har ingen muntlig rådgivning.
- Föreningar som är medlemmar i Bostadsrätterna kan vända sig till styrelserådgivningen, 0775-200 100.
- Läs mer på bostadsrattsnamnden.se

tar styrelsen att ersätta bostadsrättshavaren med 2 400 kronor, alltså den del av fakturan som avser ”extra man inplanerad” vid spolningen.

I SIN INLAGA TILL Bostadsrättsnämnden skriver styrelsen att ingen medlem får lägga ut arbeten som ligger på styrelsens ansvar. Medlemmen i detta fall har tidigare varit ledamot och är därför väl medveten om vad som gäller. Av föreningens information på webben framgår att medlemmar inte själva får beställa jourutryckning, utan att detta alltid ska gå via styrelsen som då felanmäler och beställer tjänst. Styrelsen menar att det i det aktuella fallet inte rörde sig om något som var akut och att medlemmen kunde använda den andra toaletten och handfaten i lägenheten. Medlemmen hade även kunnat vända sig till styrelsen med problemen då samtliga ledamöter fanns hemma de aktuella dagarna. Att styrelsen landar på ersättningen om 2 400 kronor var efter en kontakt med en stor aktör i spolbranschen där priset motsvarar vad företaget tar betalt. Styrelsen tolkar ”extra man inplanerad” som en eventuell rengöring av stamledning. Formuleringen på fakturan ”Spolning av två hoar”, faller utanför föreningens ansvar.

BOSTADSRÄTTSHAVAREN MENAR att det inte framgår av lag och stadgar att en medlem inte kan ringa efter hantverkare till sin egen lägenhet, i synnerhet som att han initialt trodde att felet satt i diskhon. Däremot anger stadgarna att föreningen ansvarar för reparation av stamledningar. Därför kräver medlemmen att föreningen ska betala hela beloppet om 4 750 kronor plus moms.

Ska bostadsrättshavaren eller föreningen stå för hela eller delar av kostnaden? Kan en medlem beställa arbeten som sedan föreningen får betala? Hur skulle du döma?

ET

HUR
SKULLE
DU
DÖMA?

Bostadsrättsnämndens bedömning

Frågan är svår att bedöma. En medlem har givetvis rätt att anlita en firma för att åtgärda stopp i ledningar inne i den egna lägenheten om medlemmen enligt stadgarna har ansvar för dessa ledningar. Men finns stoppet i del av ledning som ligger utanför lägenheten faller

detta under föreningens ansvar. Då kan alltså inte en medlem så att säga på föreningens vägnar anlita en firma som ska åtgärda saken. Medlemmen måste först uppmana föreningen/styrelsen att vidta åtgärd.

Det arbete som medlemmen beställde kom

av skäl som medlemmen inte rådde över, att avse åtgärder inom föreningens ansvarsområde. Enligt Bostadsrättsnämndens mening talar i detta fall övervägande skäl för att föreningen, oavsett formella brister i medlemmens hantering, får stå för samtliga kostnader i ärendet.



Postboxar är fel väg

"Oskäligt med tvingande regler"

Lyft bort postboxfrågan ur diskussionen om en ny postlagstiftning. Det kräver Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist tillsammans med vd:ar och förbundsordföranden från Fastighetsägarna, HSB, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sabo.

DIGITALISERINGEN FÖRÄNDRAR vårt sätt att kommunicera i grunden. Brev, räkningar och vykort ersätts i rask takt av mejl, autogiro och Instagram. Samtidigt föreslår nu en statlig utredning att hyresgäster och bostadsrättshavare ska bekosta postboxar för miljardbelopp för att finansiera Postnords rationaliseringar. Nu måste regeringen sätta stopp för det omoderna och orimliga förslaget.

POSTLAGSUTREDNINGEN har på uppdrag av regeringen gjort en samhälls-ekonomisk analys av postmarknaden och hur digitaliseringen påverkar den. Utredningen föreslår att Postförordningen ändras så att Post- och telestyrelsen ska kunna tvinga dem som äger flerbostadshus att på egen bekostnad installera postboxar (fastighetsboxar) i trapphusens entréer. Det innebär stora investeringskostnader för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. De brennbärlöner som Postnord skulle tjäna in på detta ska enligt utredningen användas för att subventionera postgången i områden med långa avstånd mellan mottagarna.

Enligt postlagen ska en väl fungerande samhällsomfattande posttjänst av god kvalitet finnas tillgänglig för alla

användare. Det är något som vi naturligtvis håller med om. Men om det finns en politisk vilja att upprätthålla den ambitionen kan det hanteras genom till exempel portohöjning eller ett statligt stöd för posttjänster i glesbygd. Det är inte rimligt att det sker genom tvingande bestämmelser som i slutändan endast drabbar hyresgäster och bostadsrättsinnehavare.

Vi menar att tvingande regler om postboxar i alla flerbostadshus inte bara är oskäligt mot fastighetsägare och boende. Det är också meningslöst på lång sikt. Digitaliseringen är en megatrend som på gott och ont påverkar hela samhället. Postboxar kommer knappast att hjälpa Postnord att möta digitaliseringen.

TA TILL EXEMPEL DANMARK. Där finns sedan flera år lagstiftning med krav på postboxar i alla flerfamiljshus. Detta har inte hjälpt Post Danmark, som är en del av Postnordkoncernen. Det beror på att



digitaliseringen varit mycket framgångsrik. Myndigheter, företag och privatpersoner kommunicerar huvudsakligen elektroniskt med varandra. Det är mer miljövänligt och betydligt billigare. Post Danmark är i dag ett företag i djup ekonomisk kris.

SVERIGE LIGGER NÅGRA år efter Danmark när det gäller digitaliseringen. Men självklart kommer den att slå genom även i vårt land. Med en motsvarande utveckling som i Danmark riskerar vi att få se plåtskåp för miljarder i trapphusen till minne av den tid som flytt. Hyresgästerna och bostadsrättsinnehavarna har tvingats kasta sina pengar i sjön.

I dag diskuteras den postala framtiden i termer av nya logistikflöden och arbetsrutiner, behov av portohöjningar och utdelning färre än fem dagar i veckan. Vi uppmanar Peter Eriksson att lyfta bort kravet på postboxar ur denna diskussion. Det skulle även bekräfta regeringens och riksdagens tidigare ställningstaganden att statsmakterna inte ska blanda sig i frågan om postboxar. Och regeringen slipper stå till svars för ett omodernt och orimligt förslag i digitaliseringens tidevarv.



Ansiktet utåt

Succé för webbverktyg

Hela 1 500 av Bostadsrätternas medlemsföreningar har skaffat tjänsten Föreningens egen webbplats. Med verktyget kan den med endast grundläggande datorkunskaper skapa en webbplats till föreningen.

MEDLEMSFÖRMÅNEN Föreningens egen webbplats ingår i medlemsavgiften och kostar därför ingenting extra. Publiceringsverktyget är ett enkelt sätt att hantera en webbplats. Den grundläggande tanken är att redaktören inte ska behöva vara kunnig inom programmering. De färdiga sidmallarna går i viss mån att anpassa men den generella strukturen vad gäller utseendet är förutbestämd. Redaktören skapar en sida som ska läggas upp, skriver sedan en text och laddar upp bilder och dokument efter behov i detta webb-baserade verktyg.

Förutom att det är lätt att skapa sidor går det att bestämma vilka som ska ha åtkomst till dessa. Medlemmar kan efter inloggning få läsa innehåll som enbart riktar sig till dem. Styrelsen kan ha egna lösenordsskyddade sidor för exempelvis arbetsdokument.

Det finns möjlighet att ha kontaktformulär och det går även, om styrelsen så



vill, att låta besökarna kommentera och diskutera.

Att ha en webbplats anser många är självklart i dag. Inte bara för att kommunicera medlemmar, utan också för att visa potentiella köpare vilken bra förening det handlar om.

Den förening som skaffar publiceringsverktyget får hjälp av Bostadsrätterna med att lägga upp en grund för

webbplatsen, som sedan föreningen fyller på med innehåll. Bostadsrättskolan håller kurser i ämnet för den som vill lära sig mer och dessa går på flera platser i landet varje termin.

Är föreningen intresserad? Läs mer om tjänsten på bostadsratterna.se/foreningens-egen-webbplats där det också finns en demowebbplats som visar möjligheterna.

FRÅGOR & SVAR

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

Hur kan styrelsen bli beslutsam igen?

Fråga: I vår förening har vi sju ledamöter och tre suppleanter registrerade hos Bolagsverket. Två av våra ledamöter är avflyttade sedan ett par månader och ytterligare en flyttar om en månad. Vi har problem att hålla våra styrelsemöten då vi enligt stadgarna är beslutsföra om minst hälften av ledamöterna närvarar, det vill säga fyra personer. Då vi har sviktande närvaro har flera styrelsemöten behövt flyttas fram när någon blivit sjuk eller fått annat förhinder. Finns det möjlighet för oss att avregistrera de styrelsemedlemmar som flyttat från föreningen hos Bolagsverket, så att det då blir fem ledamöter? Skulle det innebära att vi är beslutsföra om tre närvarar? Fem ledamöter överensstämmer med stadgarna.

Svar: Nej, så kan ni inte göra. I och för sig ska ni anmäla till Bolagsverket vilka ledamöter som har avgått. Vill ni minska antalet ledamöter måste detta anges i stadgar, och då behöver ni ändra stadgarna. Men ni ska istället använda er av era suppleanter. Om ledamöter avgår kallar ni suppleanter till styrelsemöten som då tjänstgör. Därmed blir ni beslutsamiga.

Hur många externa ledamöter är tillåtet?

Fråga: Vad gäller för externa styrelsemedlemmar? Finns det något i lagen som hindrar att det finns fler än en extern ledamot? Hur många kan vi välja in?

Svar: Föreningen bestämmer själv antalet externa ledamöter, men förutsättningen är att det anges i stadgarna.

Hur hanterar vi klagomål på röklukt?

Fråga: Vad kan styrelsen göra åt grannar som röker inomhus så mycket så att det luktar i grannarnas lägenheter? Vi bor i ett gammalt hus och har nu fått klagomål från en granne om att det luktar jättemycket. Hur ska vi hantera detta?

Svar: En förening kan besluta om rökförbud i allmänna utrymmen i



En bostadsrättsförening kan besluta om rökförbud i allmänna utrymmen, men är också skyldig att undersöka fel på ventilationen.

huset, såsom trapphus och tvättstuga. Då ska det ske i form av ordningsregler som antas av stämma eller styrelse. Men för rökförbud i lägenheter och på balkonger gäller att sådant förbud måste föras in i stadgar och samtliga medlemmar måste rösta ja för den ändringen. En förening är skyldig att undersöka om det till exempel är fel på ventilationen om rök kommer från en lägenhet till en annan.

Kan vi sätta upp en kamera i soprummet?

Fråga: Eftersom vi har problem med våra sophus vill vi sätta upp kamera inuti sophusen, dit enbart våra medlemmar har tillträde. Kan vi göra detta utan tillstånd?

Svar: Det finns en lag om kameraövervakning. Den innebär bland annat att om sådan övervakning ska ske i ett flerbostadshus måste det finnas ett klart behov, till exempel att brott har begåtts i viss omfattning. Kamera ska inte normalt vara första alternativ utan styrelsen måste överväga om någon annan lösning kan fungera, såsom bättre lås, dörrar och bevakning med mera. Det krävs inte tillstånd för kameraövervakning men Datainspektionen kan i enskilda fall ingripa och då måste den som övervakar alltså kunna dokumentera en brottslighet och vad styrelsen försökt med innan kamera tillgreps. Datainspektionen har vid en prövning godtagit kamera i soprum och betonade betydelsen av att en stämma tar beslutet. Om föreningen övervakar med kamera krävs tydlig skyltning om detta. Bara en till två personer får se upptagningarna och dessa ska normalt förstöras inom två månader.

Måste vi ta med motionen?

Fråga: Till årsmötet i maj har vi fått in en motion från en boende i föreningen som vill att styrelsen ska utreda möjligheten att renovera fönstren i fastigheten. Men styrelsen har redan beslutat att det ska sättas in nya fönster i samband med fasadrenovering. Vi har börjat med upphandlingarna av detta. Är vi tvungna att ta med motionen till årsmötet och låta medlemmar rösta om att styrelsen ska göra en utredning? Eller kan vi avslå motionen med hänvisning till att det redan är bestämt med fönsterbyte?

Svar: En medlem har rätt att skriva en motion. Kommer en motion in till styrelsen är den skyldig att ta med motionen i kallelsen till stämma. Där kan ni berätta om ert arbete och sedan låta medlemmarna besluta om de vill anta motionen, avslå eller anse den besvarad.



Måste vi redovisa uthyrning i andrahand?

Fråga: Vi har en pågående tvist om andrahandsuthyrning där nu bostadsrättshavaren vill ta del av vilka bostäder som är uthyrda i andra hand och med vilka anledningar vi beviljat dessa. Ska vi lämna ut denna information?

Svar: Det ska ni inte lämna ut. Sådant får ses som internt material som varit grund för styrelsebehandling. Vilka skäl andra medlemmar angett för uthyrning är en sak mellan dem och styrelsen och det ska inte spridas.

Hur kan arvodet till styrelsen höjas?

Fråga: Vi i styrelsen anser att styrelsearvodet bör höjas. Hur går vi till väga?

Svar: Det är nödvändigt med ett stämmobeslut. Styrelsen kan skriva en proposition till stämman där ni ger ett förslag till beslut, exempelvis att stämman ska besluta att höja arvodet med 30 000 kronor.



Uppdaterade mönsterstadgar

Bostadsrätterna erbjuder mönsterstadgar till medlemsföreningarna, alltså en stadgemall som med eller utan justeringar går att anta i bostadsrättsföreningen. Dokumentet uppdateras regelbundet, vilket nu skett.

En fråga när Bostadsrätterna uppdaterar mönsterstadgarna är om en bostadsrättsförening då också behöver uppdatera sina. Svaret är att det beror på. Förra året ändrades lagen om ekonomiska föreningar och denna berör en förenings verksamhet. Till exempel ska styrelsen lämna sin årsredovisning till revisorn senast sex veckor före stämman och få revisionsberättelsen senast tre veckor före årsstämman. Sådant gäller oavsett vad föreningens stadgar anger men rekommendationen är ändå att uppdatera stadgarna med anledning av ändringarna i lagen.

De senaste ändringarna av mönsterstadgarna har gjorts under våren 2017. Den främsta ändringen gör det möjligt att kalla till stämman via e-post. Ändringarna finns beskrivna på Bostadsrätternas webbplats. Just dessa ändringar i sig är alltså ingen anledning till att skyndsamt ändra stadgar.

I tidigare nummer av Bostadsrätterna Direkt har det smugit in fel vad gäller vissa tidsregler och därför kommer här en lista om vad som gäller inför stämman:

- **Årsredovisning till revisorn:** senast sex veckor före stämman
- **Revisionsberättelse i retur:** senast tre veckor före stämman
- **Kallelse till ordinarie stämma och extrastämma:** Bostadsrätternas mönsterstadgar anger att normalt gäller tidigast sex veckor före stämman och senast två veckor före stämman. Se mer i lagen om ekonomiska föreningar 1987:667.
- **Årsredovisningshandlingar ska hållas tillgängliga för medlemmar:** senast två veckor före stämman.
- **Stämmoprotokoll ska hållas tillgängligt för medlemmar:** senast tre veckor efter stämman.

