

Tydligare regler

Så kan bostadsrättslagen förändras

Det är inte ofta som bostadsrättslagen genomgår större förändringar, men nu kan det bli möjligt efter att en statlig utredning lagts fram. Bland annat föreslås en annan bevisbörda vid ombyggnationer av lägenheten.

UTREDNINGENS TITEL "Bättre konsumentskydd på bostadsmarknaden" säger inte så mycket om innehållet. Förutom att kartlägga och föreslå ändringar vad gäller överlåtelse av bostadsrätter, har utredningen behandlat ett antal frågor som berör bostadsrätt i allmänhet. Ändringarna föreslås börja gälla 1 januari 2019.

En fråga som blivit mer aktuell under senare år rör renoveringar i bostadsrättslägenheter. Utredaren Michaël Koch föreslår att bostadsrättshavaren, inte som idag föreningen, framöver ska ha bevisbördan för att visa att ombyggnationen inte skadar föreningen. Styrelsen måste också tillfrågas om det rör kulturhistoriskt viktiga värden i lägenheten. Om styrelsen säger nej till föreslagna ändringar, kan en bostadsrätts-

havare framöver söka tillstånd hos Hyresnämnden.

– Kommer denna utredning gå till historien för något handlar det om att klara ut reglerna kring renovering av lägenheterna, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist. Och det är faktiskt ingen liten fråga; i dag ser vi hur stora kultur- och miljövärden förstörs på grund av att nuvarande ombyggnadsregler i bostadsrättslagen är oklara och inte tar hänsyn till föreningens gemensamma intresse. Utredningen föreslår bra och tydliga regler för vad medlemmar får och inte får göra utan tillstånd från föreningen och vem som ansvarar för att visa att förändringarna inte innebär skada för huset.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA ska också redovisa sin ekonomi tydligare med nyckeltal om exempelvis årsavgifter, vad som har gjorts och vad som planeras för underhåll. Den som köper en bostadsrätt har mycket att hålla koll på. Hur välskött är bostadsrättsföreningen? Kommer avgifterna att höjas, eller finns det möjlighet till sänkningar? Detta ska nu förhoppningsvis bli tydligare med förslagen från utredningen.

– Många som köper en bo-



Illustration: ROBERT HILMERSON

stadsrätt tänker kanske inte alltid på att de får betala inte bara för de egna lånen utan också för föreningens via avgiften. Det är bra för konsumenterna att de, enligt förslaget, på ett enkelt sätt kan jämföra olika bostadsrätter, säger Ulrika Blomqvist som även medverkat som expert i utredningen.

– Men tyvärr återstår mycket när det gäller just redovisningen av föreningens kostnader – här borde utredningen tagit ett betydligt bredare grepp. Men alla utredningar styrs av de direktiv som regeringen lämnat. Därför är risken stor att inget kommer att hända inom detta område, konstaterar Ulrika Blomqvist.

Utredningen föreslår bland annat:

- Vid försäljning ska lägenhetens indirekta nettoskuld tydligt redovisas, det vill säga föreningens belåning fördelat på bostadsrättens andelstal i föreningen.
- Bostadsrättsföreningars årsredovisningar bör innehålla

ett antal nyckeltal såsom årsavgift per kvadratmeter, skuldsättning per kvadratmeter och räntekänslighet.

- Alla bostadsrättsföreningar ska använda samma redovisningsprinciper med komponentavskrivning.
- Förhandsavtalstecknare för upplåtelse av bostadsrätt ska ges större insyn i styrelsens

verksamhet och möjlighet att frånträda avtalet vid väsentliga avvikelser.

- Alla andra typer av avtal för framtida upplåtelse av bostadsrättslägenheter än förhandsavtal förbjuds. Då avses det som kallas reservationsavtal eller bokningsavtal.
- Det ska regleras tydligare vilka ingrepp i bostadsrätt som

kräver styrelsens tillstånd. Här är exemplen förändringar i bärande konstruktion, kulturhistoriska värden, vatten, el, gas, avlopp, eldstad och brandskydd.

- Den som vill göra tillståndskrävande ingrepp i bostadsrätt är den som ska bevisa att förändringarna inte innebär skada för föreningen.



Om det blir nej till ansvarsfrihet

En föreningsstämma kan besluta att av någon anledning inte bevilja styrelsen ansvarsfrihet. Självklart blir styrelsen orolig, befarar det värsta och undrar vad som ska hända nu? Oftast händer inte mycket och det är ytterst sällan som denna fråga förs vidare till domstol.

BESLUTET PÅ ÅRSSTÄMMA om ansvarsfrihet sägs vara det mest missbrukade och obehagliga instrumentet i bostadsrättsvärlden. Om det stämmer vet ingen, det förs inga register över beslut i dessa frågor.

Ibland är stämmobeslutet ett uttryck för personliga motsättningar mellan individer i och utanför styrelsen, och många gånger känns de onödiga.

När stämman tar ställning till beslutet om ansvarsfrihet krävs endast att en tiondel av de röstberättigade medlemmarna i föreningen går emot förslaget att bevilja ansvarsfrihet för att den inte ska anses beviljad. Samma sak gäller om fler än hälften

av de röstande medlemmarna på stämman säger nej.

Frågan är vad som händer om ansvarsfrihet inte beviljas? I de allra flesta fall händer faktiskt ingenting när styrelsen inte fått ansvarsfrihet, förutom att de berörda säkert är besvikna. Är det många som står bakom beslutet minskar säkert entusiasmen från alla parter att återvälja styrelsen. Men handlar det om ett okynnesbeslut bör styrelsen kanske stå över konflikten – inte ens i bostadsrättsföreningar behöver alla älska alla.

Frågan om ansvarsfrihet handlar enbart om ekonomiska skador. Stöld, förskingring och andra brott ska polisanmälas och prövas av åklagare och domstolar, helt oavsett om brottet begåtts i en bostadsrättsförening eller inte. Den vägrade ansvarsfriheten öppnar

för att den nyvalda styrelsen och egentligen vem som helst under ett år kan stämma hela styrelsen eller enskilda styrelseledamöter och kräva skadestånd för den förlust eller ekonomiska skada som dessa ska ha orsakat. Det är den enda reella konsekvensen av vägrad ansvarsfrihet.

Men erfarenheten säger att det inför domstol är oerhört svårt att styrka att skadestånd ska utgå. Oskicklighet, okunskap och allmänt slarv kan man inte straffas för; det krävs i princip klar vårdslöshet. Och detta är väldigt svårt att påvisa i en domstol. Dessutom riskerar den som förlorar processen också att få stå för dryga processkostnader.

Finns det risk för att föreningen ska bli indragen i en rättstvist? Kontakta omedelbart fastighetsförsäkringsbolaget för att via försäkringen få ersättning från rättsskyddet.

Eftersom det kan bli fråga om att försäkringen ska ta vissa kostnader vill bolaget vara med redan från början. Tanken bakom ansvarsfrihetsbeslutet är att föreningen i princip godkänner styrelsens förvaltning under det avslutade verksamhetsåret. Men ansvarsfrihet är inte något som för evigt befriar den avgående styrelsen från alla synder. Kommer det fram nya omständigheter efter att stämman fattat sitt ansvarsbeslut går det att riva upp inom tre år.



Ny debatt om uthyrning

Ska reglerna för andrahandsuthyrning av bostadsrätt ändras ännu en gång? Ja, föreslår en statlig utredning, som även vill ha ett stärkt skydd för hyresgäster. Förslagen är omdiskuterade i bostadsbranschen.

ALLIANSREGERINGEN förändrade lagstiftningen för andrahandsuthyrning av bostadsrätt flera gånger under sin andra mandatperiod. Först rörde det bland annat hyressättningen och sedan om att den som hyr ut sin lägenhet endast behöver ange skäl i sin ansökan hos styrelsen. Tidigare gällde att bostadsrätthavaren skulle ange "beaktansvärda skäl" för att få sin uthyrning godkänd. Syftet med ändringarna var att öka tillgången på bostäder.

Andrahandsuthyrning av bostadsrätt har varit en fråga som delat de politiska blocken. Alliansregeringen ville ta bort bostadsrättsföreningars möjlighet att pröva andrahandsuthyrningen, men detta stoppades sedan i riksdagen. De röd-gröna partierna var kritiska till flera delar, vilket bland annat rörde hyressättningen.

Den nuvarande regeringen tillsatte utredningen "Stärkt ställning för hyresgäster" som nu har lagt sitt förslag. Förändringarna vad gäller andrahandsuthyrning av bostadsrätt är i praktiken inte omfattande men det sker ändå några ändringar. Den lag som reglerar privatbostadsuthyrning föreslås nu inkorporeras i ordinarie hyreslag. Men hyressättningen, där bostadsrätthavaren sätter en hyra utifrån kapitalkostnader och avgift till föreningen, ska finnas kvar. Utredaren önskar dock att den som hyr i andra hand får möjlighet till retroaktiv återbetalning av en för hög hyra. Det innebär att hyresgästen ska kunna kräva återbetalning från bostadsrätthavaren av det överstigande beloppet vad gäller en för hög hyra i upp till ett år.

Utredaren föreslår även att personer ska kunna hyra ut två ägda bostäder där denne får täckning för sina kostnader, det vill säga en kostnadsbaserad hyra. I dagsläget kan en bostadsrätthavare eller villaägare endast hyra ut en bostad med denna typ av hyressättning. Dock föreslår utredaren ingenting om att höja fribeloppet för intäkten, som i dagsläget är 40 000 kronor per år. Det

innebär att den som hyr ut får betala skatt på överstigande belopp.

Ett ytterligare förslag gäller svagare marknader där bostäderna är billiga och därmed ger en låg hyra vid andrahandsuthyrning. Utredaren föreslår att en bostadsägare åtminstone ska kunna ta ut en hyra som motsvarar den i hyresrättsbeståndet.

Utredningen har i huvudsak fokuserat på hyresrätter. Den fråga som hyresrätts- respektive fastighetsägarorganisationer har varit mest oense om rör renoveringar av hyresrätter. Där hade utredaren i uppdrag att se över hur hyresgästernas ställning kunde stärkas. I dagsläget genererar en renoverad fastighet en betydande hyreshöjning och hyresgästen förlorar oftast prövningar av detta i Hyresnämnden och måste kanske flytta på grund av hög hyra. Samtidigt har hyresregleringen gjort att detta är det sätt som fastighetsägare agerar på för att få täckning för sina kostnader. Förslaget innebär att åtgärderna ska vara "skäligen" för hyresgästen vid bedömning i en hyresnämnd.

Om förslagen blir verklighet föreslås de träda i kraft 1 juli 2018.



Objudna gäster?

Så ska föreningen agera

Grundregeln för ohyra och skadedjur i ett bostadsrättshus är att det alltid är föreningen som ansvarar för att ta tag i problemen. Men vad är egentligen ohyra och hur ska föreningen agera när den upptäcks?



ANTALET RÅTTOR ÖKAR, eller i varje fall syns mer än tidigare, framför allt i storstäderna. Anticimex, ett av de företag som bekämpar skadedjur, genomförde 51 000 saneringar av råttor under 2016. Det var en ökning med 14 procent jämfört med året innan. Vägglössen har kommit in i våra hem igen liksom kackerlackor.

Det är alltid bostadsrättsföreningen som ska låta utrota ohyra oavsett vem som är orsak till förekomsten av den.

Men frågan uppstår då genast vem som ska betala och om det kan utgå ersättning eller skadestånd. Svaret om ansvaret finns att läsa i Bostadsrättslagen 7 kap 5§ och 12§ samt 2§.

Men vad är då egentligen ohyra? Är det allt som man tycker illa om, eller?

Lagen anger inte vad ohyra är utan använder begreppet lite oprecist. Kommentaren till bostadsrättslagen däre-

mot gör ett försök till definition och ger som exempel vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, pälångar och mjölbagg, men råttor nämns inte. Anticimex använder i stället begreppet skadedjur vilket många småkryp faktiskt är. Anticimex och Nomor, det andra stora bolaget på marknaden, har på sina webbplatser mycket information kring olika skadedjur och tips på vad en privatperson ska tänka på. Då även exempel på hur en undviker att få med sig vägglöss hem från utlandsresan.

Alltså; föreningen ska åtgärda utrotande av ohyran och om den inte gör det får medlemmen göra det på föreningens bekostnad. Om medlemmen har orsakat ohyran kan föreningen kräva ersättning. En medlem har rätt till ersättning för nödvändiga kostnader. Det kan exempelvis gälla specialtvätt av gardiner, sängkläder eller tygmöbler som har angripits. Men om en medlem tvingats bo på hotell under saneringstiden är det fråga om ett krav på skadestånd och då måste medlemmen kunna visa att föreningen orsakat ohyran.

Ny i styrelsen? Vi ger dig råd

Är du ny i bostadsrättsföreningens styrelse? Har du frågor och funderingar kring arbetet? Då finns Bostadsrätterna som en hjälp för föreningen.

DEN SOM ÄR NYVALD i styrelsen kan ha många frågor som behöver få svar. Ett tips är att se till att få en ordentlig introduktion i arbetet, till exempel genom ett separat möte med styrelseordföranden eller annan ledamot.

Ett annat tips är att utnyttja medlemskapet i Bostadsrätterna. Som Sveriges största medlemsorganisation för bostadsrättsföreningar kan

Bostadsrätterna ge svar på många frågor. Dagligen besvarar styrelserådgivarna åtskilliga frågor via telefon och e-post från styrelseledamöter. Hos Bostadsrätterna finns flera kompetenser, såsom bostadsrättsspecialister, tekniker, ekonomer och jurister. Att ställa frågor till styrelserådgivarna kostar inget extra.

Runt midsommar kommer kurskatalogen till Bostadsrättsskolan att

skickas ut till samtliga medlemsföreningar rörande höstterminens utbud. Där finns kurser för den som är ny i styrelsen och för dem som varit med ett tag. Även kursutbudet ingår i medlemsavgiften och kostar därför inget extra.

STYRELSEÅD GIVNINGEN NÅS antingen på fraga@bostadsratterna.se eller **0775-200 100**.



FRÅGOR & SVAR

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

Hur kan vi verka för att hindra inbrott?

Fråga: Vilket ansvar och vilka befogenheter har styrelsen för att vidta åtgärder för att förhindra eller minska risken för inbrott? Behöver vi till exempel anskaffa larm av olika slag eller sätta upp staket? Vilket ansvar har den enskilde bostadsrättshavaren?

Svar: Det finns ingen skyldighet för föreningen att vidta särskilda åtgärder för att hindra inbrott. Givetvis måste det finnas bra lås på ytterdörr, om föreningen ansvarar för den, men en förening behöver inte exempelvis uppföra plank eller ha särskilda larm. Men inget hindrar en förening att göra sådant om den så vill.

Tillstånd för att handikappanpassa?

Fråga: Vi har en medlem som ska handikappanpassa trösklarna i sin bostadsrätt. Behöver föreningen lämna medgivande till detta så att kommunen kan göra anpassningen?

Svar: Är det bara ändringar inne i lägenheten berör detta inte föreningen. Sådant får ju en medlem göra.

Vem ska besiktiga vattenskadan?

Fråga: En medlem i vår förening har upptäckt att hennes diskmaskin har läckt lite på golvet. Hennes försäkringsbolag vill att styrelsen låter genomföra en besiktning för att bolaget ska gå vidare i frågan. Hur gör vi det? Ska vi lekmän bedöma skadans omfattning själva, eller ska vi ringa en hantverkare? Ska vi även kontakta bolaget där vi har vår fastighetsförsäkring?

Svar: Utgångspunkten är att medlemmen får besiktiga skadan. En medlem har vanligtvis underhållsansvar för golv. Kanske är skadan ytlig och då blir det medlemmens sak att reparera golv eller byta det. Men kan ni anta att det även uppkommit skador i bjälklagen ska föreningen utreda saken, reparera bjälklaget och sedan blir det medlemmens sak att lägga på nytt golv.



En bostadsrättsförening har ingen skyldighet att vidta åtgärder för att förhindra inbrott, men kan bland annat ansöka om att få sätta upp bevakningskamera.

Får vi ta uppgifter på inneboende?

Fråga: I vår fastighet har vi en bostadshyresrätt. Nu har dessa hyresgäster i sin tur ut två rum. Kan vi i styrelsen begära få namn och mobilnummer till dessa "andra-handshyresgäster"? Det är enkom om det skulle hända något.

Svar: Om hyresgästen ännu själv bor kvar i lägenheten men låter några andra även bo där är det inte andrahandsuthyrning utan inneboende. Ni kan fråga om deras namn men hyresgästen är inte skyldig att lämna dem.

Vem ansvarar för att ordna fast telefon?

Fråga: Innan föreningen bildades kopplade Televerket om en telefonkabel från en lägenhet till en lokal för att hyresgästen i lokalen skulle få telefon. Denna lägenhet har inte haft fast telefon eller bredband via telefonjacket sedan dess. Ingen bostadsrättshavare har påpekat detta förrän nu då en nyinflyttad bostadsrättshavare inte kunde koppla in bredband via telefonjacket. Vem ansvarar för att koppla om telefonkabeln från lokalen till lägenheten och installera fast telefoni? Är det föreningen eller bostadsrättshavaren?

Svar: I bostadsrättslagen sägs bara att föreningen har ett ansvar för att en lägenhet är fullt brukbar. I det ligger till exempel att det ska finnas värme, vatten och el. Vi menar att det får även höras att det ska finnas möjlighet att ha tele-

fon. Av det följer att det blir föreningens sak att ordna detta.

Rätt till skadestånd efter vattenskada?

Fråga: Vi har haft vattenskador i några lägenheter och fick evakuera bostadsrättshavare i upp till sex månader. Vattenskadorna orsakades av byggherren, som sedan har åtgärdat skadorna. Har bostadsrättshavarna rätt till skadestånd efter allt besvär och psykiskt lidande? Ska de även ha ersättning för driftskostnader under tiden de var evakuerade?

Svar: En medlem kan ha rätt till nedsatt avgift och skadestånd, till exempel för kostnader för ersättningsboende om lägenheten skadats på grund av vårdslöshet från föreningens sida. Men det tycks det ju inte vara fråga om här. Har entreprenören orsakat skadorna kan föreningen inte anses ansvarig. Kan medlemmarna bevisa att entreprenören varit vårdslös kan de kräva ersättning av denne. De bör samråda med sina försäkringsbolag om detta.

Behöver vi välja vice ordförande?

Fråga: Jag undrar om vi måste välja en vice ordförande vid det konstituerande styrelsemötet? Denna titel fyller ju ingen funktion i styrelsearbetet.

Svar: Begreppet vice ordförande finns inte i lagen. Ni behöver inte välja sådan, om inte era stadgar anger det.

Enklare att bli en äkta bostadsrättsförening

Högsta förvaltningsdomstolen tar inte upp frågan om klassificeringen av oäkta bostadsrättsföreningar, efter att Skatteverket överklagat en dom dit. Resultatet blir att dessa föreningar får bättre förutsättningar att klassas som äkta.

En oäkta bostadsrättsförening, eller privatbostadsföretag, får huvuddelen av sina intäkter från annat än bostäderna. Oftast handlar det om lokaler. Konsekvensen av att bo i en oäkta bostadsrättsförening är flera, bland annat att de boende förmånsbeskattas samt att det gäller andra mer oförmånliga skatteregler vid en försäljning.

Cirka 5 000 personer bedöms bo i en oäkta förening.

Twisten mellan Skatteverket och en bostadsrättsförening handlade om hur hyresvärdet från bostadsrätterna skulle bedömas. Skatteverket hänvisade till schablonbaserade genomsnittshyror, medan föreningen istället ville att beräkningen skulle ske utifrån bostädernas verkliga bruksvärde.

En bostadsrätt har många gånger en högre standard än den som finns i hyresrätter, och därför blir det missvisande att beräkna bruksvärdet utifrån befintliga hyresrätter. Dessutom får framöver hela det verkliga bruksvärdet användas i bedömningen, och inte enbart 90 procent som Skatteverket tillämpat hittills.

Nu när Högsta förvaltningsdomstolen inte meddelar prövningstillstånd, det vill säga inte tar upp frågan, blir domen i Kammarrätten den som gäller för oäkta bostadsrättsföreningar. Därmed får många av dessa föreningar det betydligt enklare att bli äkta och få andra skattemässiga förutsättningar.

