

Bostadsrätterna Direkt

INNEHÅLL

Ulrika Blomqvist om bostadsrättsåret 2018
Vem ansvarar för att ta bort glasverandan?
Ska föreningen ändra "orättvisa avgifter"?
Bostadsrättsskolan - ny termin
God Jul och Gott Nytt År!

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.bostadsratterna.se

Nummer 12 • December 2018

Ulrika Blomqvist om året som gått

2018

Valår och turbulens på bostadsmarknaden - men bostadsrättssverige mår ändå bra

DET GÅNGNA ÅRET har förstärkt präglats av valet som ägde rum i början av september med en ytterst komplicerad process för att kunna bilda regering.

Under valår tenderar både partier i regeringsställning liksom i opposition att undvika beslut i frågor som kan påverka negativt inför stundande val. Trots det beslutade regeringen i början av året att införa ytterligare ett amorteringskrav, något som gör det än svårare att skaffa sig en bostad.

Redan i slutet av förra året såg vi en avmattning på bostadsmarknaden. Priserna både på bostadsrätter och villor började falla på många håll i landet och har gjort så fram till helt nyligen. De tidigare beslutade kreditrestriktionerna tillsammans med det senast införda amorteringskravet gör att vi nu har en helt absurd situation - ett skriande bostadsbehov men där människor inte kan köpa en bostad - helt enkelt för att färre har möjlighet att låna till sitt bostadsköp. Särskilt märkbart är det på nyproduktionsmarknaden där många projekt har lagts på is och redan färdigställda bostäder blivit svåra att sälja.

Nyproduktionen har sjunkit med drygt 30 procent på två år i Sverige enligt Sveriges byggindustrier. Nu ser vi hur grupper med medelinkomster, till exempel sjuksköterskor och lärare inte längre får kalkylen att gå ihop. Även unga påverkas av de nya kreditrestriktionerna.

VI GENOMFÖRDE i mitten av året en undersökning för att ta reda på ungas syn och möjligheter på bostadsmarknaden. Den visade att 27 procent av de unga inte tror att de någonsin kommer att kunna äga sin bostad. Och en av fem av ungdomarna vill hitta en partner för att lättare komma in på bostadsmarknaden. Om detta handlade vårt seminarium som arrangerades under årets Almedalsvecka.

Att riksdagens partier behöver komma



Illustration: ROBERT HILMERSSON

överens om ett bostadspolitiskt reformpaket är nog de flesta på det klara med, men ett sådant tar tid. Därför behöver vi en ny regering som prioriterar bostadsfrågan och som så snabbt som möjligt återupptar de bostadspolitiska samtalen. Men framför allt fortast möjligt genomföra åtgärder, och en av dessa är att

ta bort amorteringskraven. En annan att införa startlån för unga.

Vardagen i många verksamheter, inklusive vår, präglades under våren av den nya dataskyddsförordningen, GDPR, som infördes den 25 maj. Förutom vårt eget interna arbete genomförde vi nio seminarier runt om i landet för att förmedla hur vi tror att bostadsrättsföreningarna ska förhålla sig till den nya lagen. Med tiden får praxis utvisa hur förordningen ska tolkas.

DETTA ÅR HAR VI erbjudit rekordmånga kurstillfällen för att sprida kunskapen om bostadsrätt i föreningsstyrelserna. Vi har också lanserat ytterligare en interaktiv digital kurs "Så funkar GDPR!" på tal om ovanstående.

Bostadsrätterna som organisation har utvecklats och växt under året, självklart beroende på att vi fortsätter att växa även i fråga om antalet medlemsföreningar. Vid halvårsskiftet passerade vi 8 000 medlemmar och är nu på god väg mot 8 300. Veldig roligt men självklart också en utmaning. Roligt är det också att de signaler vi får från alla medlemsföreningar, genom vår styrelserådgivning, tyder på att föreningarna i bostadsrättssverige mår bra. Väl fungerande och engagerade styrelser, tillika boende, gör bostadsrätten till den fantastiska boendeform den är.

Bostadsrätterna kan, med alla ni medlemsföreningar som ett starkt fundament, bidra till att förbättra bostadsrättens villkor ytterligare.

GOTT NYTT föreningsår 2019!

Ulrika Blomqvist
vd för Bostadsrätterna



Inför en större renovering i en västsvensk bostadsrättsförening uppmanades alla medlemmar att ta bort eventuella tillbyggnader på altanerna. Ett par som köpt sin bostadsrätt med befintlig glasveranda på sin altan anser inte att de ska bekosta detta och vände sig till Bostadsrättsnämnden för bedömning.



Vem har ansvaret för att

TA BORT GLASVERANDAN INFÖR RENOVERING

-föreningen eller medlemmen?

Medlemmarna bor i en bostadsrättsförening i Västsverige som nyligen beslutat renovera tak, altaner och samtliga fönster i fastigheten – en omfattande och kostsam åtgärd som planerats under flera år.

Ett antal medlemmar i föreningen har tidigare ansökt om och beviljats att bygga glasverandor på sina altaner. Dessa har bekostats och monterats av medlemmarna själva. Paret som nu vänt sig till Bostadsrättsnämnden för en bedömning har köpt sin bostadsrätt med en sådan tillbyggnad som alltså säljaren av bostadsrätten uppfört. Något avtal om ansvar för tillbyggnaden har inte skrivits varken med den tidigare medlemmen eller med nuvarande.

INFÖR RENOVERINGEN HAR föreningens medlemmar uppmanats att montera ned och forsla bort tillbyggnader och liknande för att föreningen ska kunna genomföra renoveringen. Det har också påpekats att det är medlemmarnas ansvar att återuppbygga dem. Samtidigt har styrelsen informerat om att föreningen inte kommer att återställa eventuella persienner, som finns monterade i medlemmarnas fönster, i samband med det förestående fönsterbytet.

Paret, som både har en inglasning på sin altan och persienner i sina 14 fönster och två altandörrar, hävdar att det borde ligga på föreningen att montera ner, forsla bort samt återställa både glasaltanen och persiennerna. De anser att tillbyggnaden är en del av den gemensamma fastigheten. De framhåller också att eftersom fönster enligt stadgarna är de enskilda medlemmarnas ansvar borde det vara föreningens ansvar att återställa persienner i fönstren efter fönsterbytet.

I vanlig ordning har bostadsrättsföreningen fått möjlighet att yttra sig till Bostads-

rättsnämnden. Styrelsen för föreningen menar att glasverandan inte kan vara "en del av den gemensamma fastigheten" eftersom det då borde resulterat i ändrat andelsantal vilket inte skett. Alltså är glasverandan att betrakta som lös egendom. Föreningen framhåller också sin underhållsskyldighet som hindras om inte medlemmarna monterar ner glasverandan. Däremot har styrelsen erbjudit sig att medverka till demonteringen och även till att handla upp leverantör för inköp och montering av nya persienner. Dock får de boende beställa och bekosta detta själva.

Är en inglasad veranda lös egendom eller tillhör den fastigheten när den väl har byggts? Och blir den automatiskt föreningens ansvar för att ett avtal om detta inte skrivits? Får föreningen överta ansvaret för fönster som enligt stadgarna ligger på medlemmen att underhålla, och därmed slippa sätta tillbaka persienner där de funnits tidigare? Hur skulle du döma?

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: 3000 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

Bostadsrättsnämndens bedömning

OM EN MEDLEM vill utföra en tillbyggnad, till exempel en inglasning på sin balkong eller altan, krävs föreningens tillstånd. Eftersom en sådan tillbyggnad oftast förändrar utseende på fasaden krävs enligt bostadsrättslagen även beslut på en stämman.

Dock säger lagen ingenting om vem som har underhållsansvaret för tillbyggnaden efter att tillstånd lämnats och heller inget om vem som ansvarar för att ta bort den om det krävs för att föreningen ska kunna underhålla sitt hus.

En tillbyggnad som kan tas bort utan att skada huset anses tillhöra bostadsrättshavaren, som lös egendom. Den kan i princip monteras ner och tas med när medlemmen flyttar.

ENLIGT LAG HAR föreningen ett underhållsansvar för huset. Mot bakgrund av det gör Bostadsrättsnämnden bedömningen att medlemmen är skyldig att ta bort tillbyggnader som hindrar att underhåll utförs.

Om underhållsansvar för bland annat fönster enligt stadgarna ligger på medlemmen får inte föreningen underhålla dessa. Men om det i stadgarna anges att föreningen i vissa fall får överta ansvaret för inre underhåll är det möjligt för föreningen att göra det. I denna förenings stadgar finns en sådan paragraf.

Bostadsrättsnämnden gör därför bedömningen att föreningen får sköta underhållet på sådant sätt att den till exempel kan välja en annan typ av fönster än de befintliga och även låta bli att återställa eventuella persienner.



Ändra "orättvisa" årsavgifter? Nej, gör det inte

I en del bostadsrättsföreningar upplevs det som att avgifterna till föreningen är satta orättvist - vissa medlemmar betalar för lite, och framför allt tycker sig andra betala alldeles för mycket i månadsavgift. Bostadsrätterna råder dock styrelserna att inte ändra fördelningen.

NÄR DISKUSSIONER OM skevt fördelade årsavgifter, i dagligt tal månadsavgifter, uppstår i en förening är det vanligt att styrelsen överväger att se över hur andelstalen är fördelade och möjligheten att ändra dem. Det är dock något som Bostadsrätterna generellt avråder ifrån.

Då föreningen bildades kom medlemmarna överens om vilka proportioner som skulle gälla för ägarandelarna, det vill säga insatserna, i föreningen. Det är detta som andelstalen speglar. Andelstalet på en lägenhet är den lägenhetens insats i förhållande till föreningens totala insatskapital uttryckt i procent. Begreppet andelstal saknas dock helt i bostadsrättslagen, men används som ett hjälpmedel vid framräkande av till exempel månadsavgifterna.

FÖR MÅNADSavgifternas fördelning kan även andra grunder än insatserna användas, till exempel de proportioner som hyran utgick ifrån innan en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter, eller ytan på respektive lägenhet.

Lägenhetsytan är den primära grunden för fastställande av en lägenhets insats, men det kan finnas andra faktorer som också har betydelse: läget i huset, om balkong finns eller inte och utrustningsnivå som exempelvis eldstad.

Om en längre tid har gått sedan bildandet eller ombildningen kan det vara svårt att analysera hur tankegångarna gick när det gällde fördelningen av andelstalen, och dokumentationen kring detta kan vara bristfällig.

Nivån på månadsavgifterna till bostadsrättsföreningen är, tillsammans med fastighetens läge, en av de viktigaste faktorerna för marknadsvärdet när en lägenhet säljs.

Om föreningen ändrar grunden för hur månadsavgifterna ska tas ut kan det innebära att marknadsvärdet för en lägenhet höjs samtidigt som en annan lägenhet får ett lägre värde.

Helt oavsett hur "orättvis" den nuvarande fördelningen upplevs inom föreningen kan det därför vara klokt att avstå från att ändra grunderna för hur månadsavgifterna tas ut.

DEN GRUNDLÄGGANDE fördelningen av lägenheternas insatser, andelstal, som beslutades vid föreningens bildande ska ses som ett avtal som ska hållas.

Att senare ändra på en avtalad insatsfördelning har godkänts av domstolar endast vid rent matematiska felaktigheter vid föreningsbildningen.

Det kan just i sådana lägen finnas anledning att se över andelstalen och eventuellt ändra dem. Hur detta ska gå till finns reglerat i bostadsrättslagen.

För att ändra stadgarna när det gäller beräkningsgrunderna för månadsavgifterna krävs att samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det.

Beslutet är även giltigt, om det har fattats vid två på varandra följande föreningsstämmor och minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.



Ny termin i Bostadsrättsskolan

Välkommen till en ny kurstermin våren 2019! Bostadsrätterna erbjuder sammanlagt 55 utbildningstillfällen från januari till juni månad. Som vanligt är kurser och seminarier helt kostnadsfria för Bostadsrätternas medlemsföreningar.

UNDER VÅRTERMINEN erbjuder vi åtta olika kurser och fyra seminarier på tio orter i Sverige. Bostadsrätterna vill stärka styrelsen och andra som har blivit valda till förtroendeuppdrag genom att erbjuda utbildning via Bostadsrättsskolan. All denna utbildning ingår i medlemsavgiften.

I styrelsen behövs grundläggande kunskap i lagar, ekonomi och fastighet. Du som har blivit invald i styrelsen för första gången, men även du som är van styrelseledamot, kan gå kursen "Så funkar styrelsen" som fysisk kurs och även som digital kurs på vår webb.

På kursen "Koll på ekonomin" fördjupar vi oss i årsredovisningen för att förstå den bättre. Kursen tar också praktiska handgrepp i att planera föreningens ekonomi under året och med den juridik som gäller.

FÖR MÅNGA FÖRENINGAR står under våren årsmötet på agendan och naturligtvis erbjuder vi då kurserna "Lyckas med årsmötet" och "Koll som intern-



revisor". Med kurserna som grund hoppas vi att mötet ska bli så bra som möjligt och förhoppningsvis locka fler till årsmötet.

Planerar ni underhållsåtgärder i fastigheten rekommenderas kursen "Från mindre underhåll till stambyte". Här tar vi upp sådant som är viktigt i ett byggprojekt såsom juridiken vid beslut och entreprenad, avtal och besiktningar.

Den populära kursen "Underhållsplan kopplad till budget" återkommer. En kurs som åskådliggör hur förening kan tänka vid långsiktig budget utifrån vilket skick fastigheten har.

Med seminariet "Alternativa energikällor" ger vi er tips på hur ni kan utnyttja naturens egen energi på olika sätt och bjuder in till samtal i ämnet. Att

kunna minska miljöpåverkan är en utmaning och en viktig sådan.

Vi fördjupar oss i ett hett ämne på seminariet "Andrahandsuthyrning – att tänka på!". Samtidigt slår vi ett slag för två andra seminarier som är viktiga för föreningen; "Föreningen som lokalhyresvärd" och "Ansvar för brandskydd och olyckor".

Även i vår erbjuder vi så kallade pop up-kurser på de orter där tillräckligt många kursdeltagare anmäler sig. Om ni i er förening är intresserade av en kurs som inte ordnas på er ort, hör av er via kurser@bostadsratterna.se.

Mer information finns på vår webbplats under Bostadsrättsskolan. Där kan du också göra anmälan till kurser och seminarier.

Ni vet väl att ni kan få Bostadsrätterna Direkt elektroniskt?

Styrelsebladet finns även att få via ett elektroniskt nyhetsbrev, som skickas i samband med att ett nytt nummer kommer ut. Det är också möjligt att ändra antalet tryckta exemplar som styrelsen får. Standardantalet är fem exemplar men det är möjligt att få färre eller fler. Ändrat antal exemplar utesluter inte möjligheten att få det elektroniska nyhetsbrevet.

Intresserad? Skicka e-post till info@bostadsratterna.se och meddela vilka e-postadresser nyhetsbrevet ska skickas till, och/eller hur många tryckta exemplar ni vill ha.

Bostadsrätterna önskar alla medlemmar en God Jul och ett Gott Nytt Föreningsår!

FRÅGOR & SVAR

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

Hur avsätter vi ledamot i styrelsen?

? Vad har vi för möjligheter att avsätta en ledamot som vi av olika skäl anser inte bör sitta kvar i styrelsen? Vad kan/ska ligga till grund för att avsätta en ledamot? Hur gör vi det i så fall rent praktiskt? Vad händer med information till de övriga boende och valberedning inför årsstämman?

Svar: En styrelse kan i och för sig be en ledamot att avgå. Gör inte personen det återstår för styrelsen att kalla till en extra föreningsstämma och i kallelse ange att ett ärende gäller avsättande av ledamot samt nyval till styrelsen. Inget hindrar att styrelsen i förväg informellt informerar medlemmar om anledningen till att en avsättning blir aktuell.

Ska alla tre söka medlemskap?

? Vi har fått ett köpekontrakt från två föräldrar som vill köpa en lägenhet tillsammans med sin son. Sonen kommer att bo i lägenheten. Ska alla tre ansöka om medlemskap eller räcker det att sonen som bor i lägenhet ansöker?

Svar: Alla som innehar en andel av bostadsrätten ska ansöka och bli antagna som medlemmar.

Brister i underhåll – vem's ansvar är det?

? Vår förvaltare har besiktigat en av våra hyreslägenheter i föreningen och funnit en hel del brister. Bland annat är golven undermåligt lagda, flera fönsterrutor är spruckna och elen är inte korrekt framdragen till diskmaskinen. Förvaltaren föreslår en rad åtgärder men vad har vi som förening/hyresvärd för skyldigheter när det gäller underhåll?

Svar: Ni har i egenskap av hyresvärd ett ansvar att löpande underhålla hyreslägenheterna. Några exakta tidsramar för detta finns dock inte. Men visar sig brister bör ju de åtgärdas inom rimlig tid. Observera att sådant löpande underhåll, som de åtgärder ni

nämner här, ska ni som hyresvärd stå för, det vill säga att det inte ger er rätt att höja hyran. Men om någon åtgärd kan ses som en standardförbättring kan hyreshöjning bli aktuell.

Ett formellt styrelsemöte – vad är det?

? Vad är egentligen ett formellt styrelsemöte? Är det då vi har en dagordning med sedvanliga paragrafer och där ett protokoll förs, justeras och signeras?

Svar: Det behövs faktiskt inte en kallelse eller en dagordning. Men protokoll ska föras enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vem ska betala för ny golvbrunn?

? Föreningen ansvarar ju för avlopp men om en medlem har en gammal golvbrunn och vill byta ut den och vattenlåset är vi då skyldiga att betala en del? Vad är praxis? Det kan ju gynna föreningen att byta ut gamla brunnar men är det något vi måste stå för.

Svar: Om en medlem på eget initiativ renoverar hela badrummet är utgångspunkten att medlemmen ska betala för allt, det vill säga även golvbrunn med mera

under golvet. Men det händer att föreningar ger viss ersättning till medlemmar om det visar sig att golvbrunnen är gammal och slitna. Då skulle ju föreningen ändå inom en snar framtid behöva byta den.

Extra stämma för beslut om reparation?

? I vår förening står vi inför att eventuellt genomföra en stor reparation. Den kan kosta över fem miljoner kronor. De experter vi konsulterat har gett oss olika förslag på vad som måste göras. Nu undrar vi: Måste vi hålla en extra föreningsstämma där den här frågan tas upp eller räcker det med information på ett medlemsmöte? Och finns det någon beloppsgräns för vilka beslut styrelsen får fatta själva?

Svar: När det gäller underhåll och reparationer kan styrelsen vanligtvis besluta. Men kontrollera i era stadgar om någon beloppsgräns finns. Om reparationen är en väldigt kostsam åtgärd som dessutom kan leda till väsentligt höjda avgifter för de boende kan medlemmarna ha synpunkter på åtgärden. Då bör en stämma besluta i saken.



Bokostnadskollen

Vill du få reda på vad boendekostnaden skulle bli vid ett bostadsbyte? Då är bokostnadskollen.se det bästa, och enda verktyget i sitt slag, för att få koll. Här kan du lätt räkna ut hur månadskostnaden påverkas av räntor och amorteringskrav.

Bokostnadskollen.se är framtagen av Bostadsrätterna.



Slopad avgift för källsorterat avfall från år 2021

Regeringen fattade tidigare i år beslut om ändringar i förordningarna som gäller förpackningar och returpapper. Detta skrev vi om i Bostadsrätterna Direkt nr 10 i år.

Några av de ändringar som görs förtydligar producenternas ansvar i fråga om hämtning av avfallet och även kostnaden för detta. Det skulle betyda, som vi också skrev i nr 10, att föreningarna inte längre behöver betala för hämtningen av det källsorterade avfall som i dag hämtas från den egna fastigheten.

Ändringarna i förordningarna gäller i och för sig från den 1 januari 2019, men det finns övergångsbestämmelser för olika delar av förordningarna.

Ingenstans finns det klart uttalat från vilket datum denna "avgiftsbefrielse" ska gälla. Men vi tolkar bestämmelserna som att producenterna ska ta det finansiella ansvaret från och med 1 januari 2021.

Mer om detta i kommande nummer av Bostadsrätterna Direkt. Första numret för år 2019 kommer i mitten av februari.

