

TELEOPERATÖRER DUMPAR HYRA FÖR BASSTATIONER



Ett sätt för bostadsrättsföreningar att få in extra pengar är att hyra ut plats för mobiltelefonens basstationer, till exempel en antenn på taket och utrymme i huset. Men telebolagen har genom att utnyttja lagen hittat en genväg till att slippa betala normal hyra.

I **NUMMER 2009:9** efterlyste SBC Direkt uppgifter från föreningar om vilken hyra de får in för att de upplåter utrymme till teleoperatörerna och deras basstationer. Endast åtta svar har inkommit varav fem är från Stockholmsområdet, ett från Helsingborg och ett från Uppsala. Svaren visar att spridningen är ganska stor, mellan 25 000 kronor och 85 000 kronor per år. De lägre hyrorna ligger utanför Stockholm, även om hyran också varierar där. Hyrorna är ett

bra sätt för föreningarna att dryga ut kassan och sänka avgifterna.

Nu visar det sig att teleoperatörerna har hittat ett sätt att slippa betala en marknadsmässig hyra och komma undan betydligt billigare. Lagen om ledningsrätt (1973:1144) anger att om det finns ett allmänt intresse kan ledningsrätten ge plats åt infrastruktur såsom elledningar, telefonstolpar och – sedan 2004 – även för bland annat master och antenner.

DEN GAMLA LAGEN medgav inte ledningsrätt för icke fysiska ledningar. Den som får möjlighet att nyttja ledningsrätten betalar en betydligt mindre ersättning till fastighetsägaren och när det gäller basstationer kan det handla om 10 000 kronor till 15 000 kronor i engångsersättning – en väsentligt lägre

summa jämfört med hyran. Men förslag finns på att höja denna ersättning.

Teleoperatören sluter avtal med en fastighetsägare om att hyra ett utrymme, för att sedan mitt under avtalet, om det finns möjlighet till det, eller efter avtalets utgång vända sig till Lantmäteriet, det vill säga myndigheten som förrättar ledningsrätten.

Teleoperatören vägrar komma överens med fastighetsägaren och kan på så sätt få ledningsrätt. Konsekvensen är att bostadsrättsföreningen förlorar stora intäkter. Förfarandet kan enbart genomföras på fast egendom, det vill säga inte fastigheter med tomträtt.

SBC UNDERSÖKER NU hur vanligt tillvägagångssättet är och uppmanar bostadsrättsföreningar som räkat ut för detta att höra av sig. Föreningen e-postar enklast till mobilhyra@sbc.se

När styrelsen ska bevilja någon medlemskap är en del oroliga för hur betalningsförmågan ser ut, trots att föreningen alltid har legal panträtt. Synnerliga skäl krävs för att kunna neka någon medlemskap, vilket ligger i linje med vad bostadsrätt handlar om.



Medlemskap – stadgarna visar vägen

ATT BLI MEDLEM i en bostadsrättsförening har de allra flesta rätt till. Principen om "öppenhet" gäller generellt för bostadsrättsföreningar och bara undantagsvis kan en köpare nekas medlemskap. Det finns dock föreningar med särskilda så kallade "insällningsklausuler" i sina stadgar.

Exempel på detta är krav på att köparen ska ha uppnått viss lägsta ålder i så kallade seniorföreningar för att bli medlem, eller att köparen ska tillhöra en viss yrkesgrupp eller vara född i ett visst geografiskt område.

Då gäller dessa klausuler och medlemskretsen blir kraftigt begränsad. Men det är inte tillåtet att utestänga någon från medlemskap i en bostadsrättsförening på den grunden att viss inkomst eller viss förmögenhet krävs eller på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion eller annan övertygelse eller sexuell läggning. Diskrimineringslagstiftningen har skärpts under senare år.

Det vanliga är dock att inga andra krav ställs på medlemskapet än att den sökande ska vara skötsam. I det begreppet ligger både skötsamhet och förmåga att betala avgiften till föreningen. Vad som ska prövas i ekonomiskt hänseende är om det är sannolikt att köparen kan göra rätt för sig mot föreningen.

DOKUMENTERAD DÅLIG betalningsförmåga, till exempel betalningsanmärkningar, skatteskulder eller andra skulder hos Kronofogdemyndigheten kan utgöra "bevis" på bristande betalningsförmåga och vara skäl till att neka medlemskap.

Därför kan det vara lämpligt att ta en så kallad kreditupplysning och den vägen bilda sig en uppfattning om den "ekonomiska skötsamheten". Detta bör dock endast komma ifråga undantagsvis när det finns anledning att misstänka någon form av ekonomisk misskötsamhet.

Någon regelmässig kontroll genom kreditupplysning behöver alltså inte göras efter-

som föreningen alltid har säkerhet i den aktuella lägenheten, så kallas legal panträtt.

Det ställs inga krav på att den blivande medlemmen ska kunna uppvisa viss regelbunden inkomst från förvärvsarbete. Men avsaknad av förvärvsinkomst i kombination med betalningsanmärkningar kanske kan vara tillräckligt för att neka medlemskap.

I dag lånar många förvärvare stora summor till sin bostadsrätt. Har banken beviljat lån är det inte sannolikt att köparen har så svag ekonomi att medlemskap på den grunden inte skulle kunna beviljas. Den som nekats medlemskap kan få saken prövad i Hyresnämnden. Styrelsen bör alltså tydligt kunna motivera sitt beslut.

NÄR DET GÄLLER sökandens skötsamhet kan det vara lämpligt att ta referenser, för att få en tydligare bild av den blivande medlemmen. En kontakt med tidigare hyresvärd eller bostadsrättsförening kan ge indikationer på uppförandet hos personen i fråga.

Medlemskapsprövning

FRÅGOR OCH SVAR
SPECIAL

KAN VI NEKA EN 21-ÅRING PÅ GRUND AV HANS ÅLDER?

? I vår förening har vi ingen bra erfarenhet av unga medlemmar. De vill inte sitta i styrelsen och är sällan med på städdagar. Vi som har passerat ungdomsåren har börjat tröttna på detta. Nu har vi fått in en ansökan från en "grabb" som bara är 21 år och vi vill inte ha in honom i föreningen. Kan vi neka honom medlemskap?

Svar: Nej, det kan ni inte. När stadgarna tillåter viss lägsta ålder bland medlemmarna kan man säga nej till en ansökan. Ni ska ta ställning till denne unge sökandens medlemskapsansökan på precis samma sätt som från andra sökanden till er förening.

KAN VI NEKA NÄR PERSONEN SAKNAR INKOMST?

? Har styrelsen rätt att vägra en förvärvare medlemskap i föreningen om det framkommer vid gjord kreditupplysning att personen inte har någon inkomst? Hur gå tillväga om så är fallet?

Svar: Saknas inkomst bör föreningen fråga förvärvaren hur personen avser att betala avgifterna. Denne kan ju ha en rik släkting som betalar, eller kanske har egen förmögenhet. Finns inget rimligt svar bör styrelsen uppmana personen att ordna en borgensman som kan godtas. Vägrar denna bör föreningen kunna säga nej till medlemskap. Men vid överklagande till hyresnämnden är det inte självklart att föreningen vinner. Nämnden kan bland annat snegla på att föreningen alltid har rätt till betalning via den så kallade legala panträtten.

HUR KONTROLLERAR VI NÅGON SOM INTE ARBETAT I SVERIGE?

? En lägenhet har nyligen sålts i vår förening. Köparna kommer från Norge och flyttar hit då de båda fått arbete. På vilka grunder ska styrelsen fatta beslut om medlemskap? De har inte arbetat i Sverige tidigare och därför kan vi inte få uppgifter via kreditupplysning. De ska inkomma med anställningsintyg, men detta säger ju ingenting om deras betalningsförmåga/betalningsmoral.

Svar: Det finns tyvärr ingen lösning på detta. Vi har inte kännedom om hur man kan inhämta sådana uppgifter i andra länder. Samtidigt finns anledning att peka på föreningens legala panträtt, som innebär att om avgifter inte betalas och bostadsrätten förverkas får föreningen betalt före alla andra fordringsägare.

KAN VI NEKA EN MISSTÄNKT DROGHANDLARE?

? Vi har fått indikation på att en ny köpare eventuellt har sysslat med narkotikahandel. På vilka grunder kan vi säga nej till medlemskap? Det finns inga betalningsanmärkningar. Hur hanterar vi frågan?

Svar: Den som vägras medlemskap i en förening kan inom en månad – från det personen fick beskedet – gå till hyresnämnden. Detta betyder att en förening i sista hand måste vara beredd att styrka att den haft anledning att säga nej till medlemskap. Lösa rykten eller anonyma uppgifter duger inte. Men om till exempel den aktuella personen har blivit vräkt från en hyreslägenhet på grund av narkotikahandel är det ett starkt skäl att vägra medlemskap.

Medlemskap för juridisk person

FÖRENINGEN BESTÄMMER fritt om medlemskap och kan enligt lag säga nej till juridisk person utan närmare motivering. En viktig skillnad jämfört med annan medlemskapsprövning är att styrelsens beslut inte går att överklaga om medlemskap för juridisk person. Även om det är en juridisk person ska lägenheten användas som permanentbostad om inte föreningen och den juridiska personen avtalar om annat användnings-sätt. Föreningen ska dessutom godkänna valet av den fysiska person som ska använda lägenheten, ett styrelsebeslut som inte heller går att överklaga.

Frågan om man ska ha juridiska personer med i föreningen går inte att besvara generellt. Det kan fungera mycket bra, särskilt om det finns avtal om hur lägenheten får användas. Men det direkta engagemanget i föreningsfrågorna uteblir dock ofta, eftersom det inte är fråga om ett "direktägande", det vill säga att den som använder lägenheten inte är den som är registrerad innehavare. Ur skattesynpunkt kan det vara betänkligt att tillåta juridiska personer som medlemmar eftersom det kan påverka föreningens skattestatus. Om föreningen nämligen redan sedan tidigare har juridiska personer som medlemmar, uthyrda lokaler och kontor, finns risken att föreningen betraktas som ett så kallat oäkta bostadsföretag.



Narkotikahandel är ett starkt skäl till att neka någon medlemskap – men bevis måste finnas.



Vårens kursnyheter!

Vårterminens utbildningar i SBCs bostadsrättsskola har startat och i vanlig ordning finns ett antal nyheter bland kurserna.

SBC ERBJUDER KURSER inom många områden som är av intresse för styrelsen i bostadsrättsföreningen, suppleanter, revisorer och föreningens medlemmar.

En av vårens nyheter är kursen "Bättre projekt" som tar avstamp ur boken med samma namn som SBC gav ut under hösten. I denna baskurs om föreningens projektarbete får deltagarna ökade insikter i och kunskaper om projektarbetets skiftande och komplexa karaktär; föreningsföreträdarna ska bli kunnigare och tryggare

i kontakterna och samarbetet med entreprenörerna. En ytterligare nyhet är kursen "Att hantera vardagens konflikter" som återkommer på allmän begäran.

Kursen "Livet i en bostadsrättsförening" är avsedd för medlemmarna i bostadsrättsföreningen och ett tips är att informera om denna till de boende. Den tar upp grunderna för en bostadsrättsförening, till exempel kring föreningens ekonomi, vem som ansvarar för lägenhetens skick och om man får hyra ut i andra hand, alltså en grundkurs med matnyttigt innehåll.

"Du och din förening" har funnits på kursschemat under många terminer och är mycket populär. Där får styrelseledamöter, både gamla och nya, veta vad man

som aktiv i bostadsrättsföreningen behöver känna till.

Kursorterna är spridda över Sverige och kursen "Du och din förening" går på hela sju olika orter. I och med att föreningarna i regel har sin årsstämma på västkusten är kurserna i huvudsak förlagda i början och slutet av terminen.

SOM VANLIGT INGÅR kurserna i medlemskapet och kurskatalogen är skickad till SBCs medlemsföreningar. Anmälan sker lämpligen på www.sbc.se/bostadsrattsskolan.

SBC kan även mot kostnad skraddarsy kurser. Kontakta i så fall centrala kurskansliet på telefon 0775-200 100.

Sänkt prisbasbelopp

PRISBASBELOPPET, det som tidigare hette basbeloppet, har sedan det introducerades 1960 höjts minst en gång varje år.

Undantaget blir 2010, då prisbasbeloppet för första gången sänks. Från att under 2009 legat på 42 800 kronor sänks beloppet med 400 kronor till

42 400 kronor. Beloppet räknas fram mot bakgrund av det allmänna prisläget, avrundas till närmaste hundratal kronor och gäller sedan per kalenderår.

En del av bostadsrättsföreningars verksamhet kan vara kopplad till prisbasbeloppet, till exempel indexreglering av styrelsearvodet.





”Ju fler vi blir, desto mer kan vi erbjuda våra medlemmar”

Rekordmånga medlemsföreningar. Så ser 2009 års bokslut ut för SBC. Förklaringen ligger i att ett medlemskap lönar sig.

PÅ FEM ÅR har SBC ökat antalet medlemmar med drygt 50 procent, från 4 000 anslutna bostadsrättsföreningar till 6 200 i dag. Det är nästan en tredjedel av Sveriges aktiva bostadsrättsföreningar. Medlemsförmånerna, med bland annat styrelserådgivning, fria utbildningar, SBC Direkt, Din Bostadsrätt och lägre priser hos SBCs samarbetspartners gör att många föreningar kan räkna hem kostnaden för medlemskapet och till och med gå med plus.

– Under senaste åren har vi erbjudit bostadsrättsföreningar ett prova

på-medlemskap. Det skulle kunna innebära att många hoppar av när provtiden löper ut, men vi märker att de allra flesta föreningar väljer att fortsätta vara medlemmar även när det inte är kostnadsfritt längre, säger SBCs vd Göran Olsson.

Men ett medlemskap handlar inte bara om att det ingår förmåner. SBC är också en intresseorganisation som verkar för bostadsrätten i samhället.

– Vi har hela tiden kontakter med politiker och pekar på hur förutsättningarna för bostadsrätter kan förbättras. SBC är dessutom remissinstans när det gäller statliga utredningar och lagförslag. Under åren har beskattningen blivit lägre – ett viktigt mål för oss. Ju fler vi blir, desto mer kan vi erbjuda våra medlemmar och vi blir även en starkare röst, säger Göran Olsson.

FAKTA OM SBC

- ✓ Grundades 1921 för att påverka skatter och gemensamt upphandla kol och koks.
- ✓ Har under åren utvecklats till ett företag med förvaltning, bosparande, byggande av bostadsrätter samt en intresseorganisation för bostadsrätt.
- ✓ År 2000 delades verksamheten. Förvaltning och byggande ligger i SBC AB, och medlemskapet i SBC ek för (bostadsrättsorganisationen).
- ✓ SBC ek för, som ägs av medlemsföreningarna, kontrollerar cirka 72 procent av SBC AB.

Dags att hitta styrelsekandidater

Snart kommer de allra flesta bostadsrättsföreningar att hålla sin stämma. Dessförinnan kan det vara läge för styrelsen att ”väcka” valberedningen.

NÅGOT LAGKRAV på att ha en valberedning i bostadsrättsföreningen finns inte. Det är i stället beroende av vad som står i föreningens stadgar. Syftet med valberedning är att en grupp medlemmar under året har som uppgift att finna nya kandidater som är lämpliga att sitta i styrelsen. Det är på ordinarie fören-

ingsstämma som valberedningen utses och inte sällan består den av avgående styrelseledamöter, alltså personer som vet vad det innebär att sitta i styrelsen.

Ofta består valberedningen av tre ledamöter varav en är sammankallande. Inför föreningsstämman ger valberedningen förslag på styrelseledamöter, revisorer och andra funktioner. De kan även lägga förslag på storleken på arvoden och val av ordförande på stämman. Ingenting hindrar att valberedningen föreslår sina egna ledamöter att väljas in i styrelsen.

Om valberedningen presenterar

sina förslag muntligen på stämman bör förslagen ändå sändas ut tillsammans med kallelsen. Sedan är stämman naturligtvis inte på något sätt bunden till valberedningens förslag, utan vem som helst kan lägga fram förslag på andra alternativ.

Det kan hända att valberedningen avgår under mandattiden men det behöver inte vara nödvändigt att kalla till extra föreningsstämma (om det inte står annat i stadgarna) enbart av den anledningen. Men om man tror det kan vara svårt att få ihop en ny styrelse vid nästa ordinarie föreningsstämma, kan det vara en bra idé.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn

DEM HAR ANSVARET FÖR OSANDAD VÄG?

? Vi har en fundering på vad det innebär för vårt ansvar i styrelsen om vi sätter upp skyltar på en gångväg vi inte tycker bör användas under vintern, med texten "Plogas och sandas ej". Gångvägen har kraftig lutning och är bara en genväg. Det finns bättre vägar att använda. Hamnar ansvaret vid ett eventuellt tillbud på den som använder vägen när vi satt upp skyltar? Att man så att säga använder den på egen risk?

Svar: Det går inte att besvara detta med ja eller nej. Även om ni sätter upp skyltar kan det inte uteslutas att föreningen/styrelsen i ett eller annat avseende hålls ansvarig. Det beror på vad som framkommer under en utredning och process. Även om gångvägen är en genväg har den kanske använts i många år, och föreningen som fastighetsägare har skött underhållet, till exempel sandat under vintern. Sammantaget kan detta leda fram till att föreningen får ta på sig ansvaret för olyckor som inträffar på gångvägen. Föreningen bör alltså inte utgå ifrån att sådan skyltning gör att allt ansvar automatiskt är undanröjt.

Är ansvaret ens eget om man använder den osandade gångvägen?



FICK MEDLEMMEN TA BORT ELEMENTET?

? En av våra bostadsrättsinnehavare har tagit bort elementet i badrummet. Detta utan styrelsens vetskap och godkännande. Nu har styrelsen fått kännedom om händelsen och är osäker på hur den ska hanteras.

Svar: En bostadsrättsinnehavare är skyldig att begära styrelsens tillstånd innan en sådan åtgärd vidtas. Nu har bostadsrättsinnehavaren struntat i det. Föreningen kan – om den anser skäl finns – uppmana medlemmen att återställa elementet. Om denne vägrar återstår bara att stämma personen i domstol. Men för att vinna måste föreningen kunna visa att borttagandet varit till påtaglig skada eller olägenhet. Föreningen kan under alla omständigheter kräva att få tillbaka elementet, om nu någon i framtiden vill återmontera det.

DEM ÄGER YTTERDÖRREN?

? Om enskilda medlemmar vill installera sjutillhållarlås på ytterdörren (lägenhetsdörren) borde väl det vara deras ensak och deras kostnad? För visst är det så att ytterdörren ingår i lägenheten?

Svar: Svaret på frågan måste sökas i era stadgar. Om dörren i sin helhet är medlemmens ansvar – ja, då kan denne sätta in sjutillhållarlås. Men är dörren föreningens ansvar krävs styrelsens tillstånd. Det kan även förhålla sig på det viset att det är delat ansvar, att föreningen svarar för själva dörren medan handtag, lås med mera är medlemmens ansvar. Då kan medlem installera nya lås.

FÅR KLAGOMÅLEN VISAS FÖR GRANNEN?

? Vi har en boende som klagat på sin granne. Han har skickat en skrivelse till styrelsen där han förklarat problemen och vilka tidpunkter det handlar om. Vi har haft ett möte med dessa två personer och diskuterat störningarna. Nu i efterhand vill den "störande" ta del av den skrivelse den "störda" skickade till oss innan mötet. Vi tycker inte att det är okej att lämna ut denna skrivelse, då detta är en sak mellan styrelsen och den störda, även om skrivelsen berör motparten.

Svar: Skrivelsen ska inte lämnas ut. Den får ses som en del av styrelsens beslutsunderlag då detta ärende varit uppe för diskussion i styrelsen. Därmed omfattas den av den sekretess som gäller styrelsens ärenden (och protokoll). Den medlem som vill se skrivelsen har ingen som helst rätt till detta.

KAN MEDLEMMARNA TVINGAS FÖRSÄKRA?

? Vi hade en fråga uppe på vårt senaste möte som gäller försäkring för medlemmar. Kan föreningen tvinga medlemmarna att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg? Kan vi föra in det i våra stadgar?

Svar: Nej, föreningen kan inte tvinga en medlem att ha försäkring. Bolagsverket skulle inte godkänna en stadgebestämmelse om detta. Men informera regelbundet medlemmarna om att de bör skaffa försäkring. Annars kan de råka ekonomiskt mycket illa ut om det till exempel uppstår en vattenläcka.

Alla får Din Bostadsrätt

FÖRUTOM SBC DIREKT, som går till föreningens styrelse, skickar SBC ut tidningen Din Bostadsrätt till alla i föreningen, såväl bostadsrättsinnehavare som bostads- och lokalhyresgäster. Tidningen ingår i medlemskapet och kostar alltså ingenting extra. En del föreningar vill inte ha Din Bostadsrätt och har då av sagt sig utskicket. Men andra har av någon anledning aldrig fått tidningen, kanske beroende på att SBC inte har föreningens olika utdelningsadresser.

Föreningar som vet med sig att de inte får Din Bostadsrätt kan registrera adresserna hos SBC. Tidningen adresseras till respektive port eller dylikt, det vill säga utan personnamn. För att få tidningen är det enklast att e-posta till info@sbc.se med uppgifter om adress, postnummer, ort samt antal lägenheter per adress (till exempel Frihammsgatan 20, 263 39 Höganäs, 5 exemplar).

