



Föreningen vann striden

P-platsutbyggnad stred inte mot likhetsprincipen



En av SBCs medlemsföreningar i Lidingö utanför Stockholm tog beslut på en extra föreningsstämma

om att utöka antalet parkeringsplatser på föreningens tomtmark. Tio nya p-platser skulle anläggas till en kostnad av ca 500 000 kr. Det fanns sedan tidigare åtta p-platser samt åtta garageplatser. Föreningen har ett 40-tal bostadsrätter.

Några medlemmar överklagade stämmobeslutet och yrkade i tingsrätten att beslutet om p-platsutbyggnaden skulle förklaras ogiltigt eftersom det ansågs strida mot den föreningsrättsliga likhetsprincipen. Denna princip innebär att en föreningsstämma inte får fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem (7kap 16§lagen om ekonomiska föreningar). De klagande menade att de som röstat för en p-platsutbyggnad hade utnyttjat föreningen för att tillskansa sig en otillbörlig fördel i form av finansiering och ianspråktagande av föreningens mark till nackdel för dem som inte ville ha en utbyggnad. Nackdelen bestod främst i försämrade föreningsekonomi och minskade möjligheter att disponera föreningens mark.

De nya p-platserna skulle dessutom inte komma hela föreningen till godo utan endast en liten del av dess medlemmar, nämligen de som hade bil och behov av parkering.

De klagande hävdade vidare att stämmobeslutet innebar ett stadgebrott eftersom föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna. Det fanns inte i stadgarna något utrymme för föreningen att förändra verksamheten till att också omfatta nya upplåtelser av parkeringsplatser. Beslutet var därför främmande för föreningens ändamål.

Domstolarnas syn

Tingsrätten konstaterade i sin dom, som utan ändring fastställdes av hovrätten, att tillgång på parkeringsplatser otvivelaktigt är exempel på sådan nytthet, som inte sällan medför att de olika hushållen i en bostadsrättsförening kan få bära en större ekonomisk andel i nyttigheten än vad som motsvarar deras intressen av att utnyttja nyttigheten. Andra exempel på detta kan vara bastu, tvättstuga eller kabel-TV. Enligt domstolarna strider det inte mot den föreningsrättsliga likhetsprincipen att installera sådana nyttheter när dessa saknas.

Domstolarna ansåg vidare att parke-

ringsutrymmen fick anses nära nog vara en nödvändig och ofrånkomlig nytthet för en bostadsrättsförening i storstockholmsregionen. Därför står en utbyggnad av p-platser inte i strid med likbehandlingsprincipen. I domstolarnas bedömning vägdes även in att värdet på bostadsrätterna sannolikt stiger när parkeringsmöjligheterna förbättras.

Domstolarna ansåg inte heller att beslutet om utbyggnad innebar en förändring eller utvidgning av föreningens verksamhet och att stämmobeslutet därför inte heller stred mot stadgarnas ändamålsbestämmelse.

Föreningen företrädde i domstolarna av SBC-juristen Johanna Albrektson.

(Södra Roslags tingsrätts mål T384-00; Svea Hovrätts dom T8028-00). ■

peder.halling@sbk.se

CIRKULATIONSLISTA

Låt SBC Direkt cirkulera i styrelsen!

Namn	Datum
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____



Till er
som är nya
i styrelsen

Viktig information

Följande information riktar sig i första hand till nyvalda styrelseledamöter, suppleanter och revisorer. Hjälp till att sprida informationen till alla berörda!

Lagar och regler

De viktigaste bestämmelserna om bostadsrätt finns i bostadsrättslagen och föreningslagen. Kompletterande regler om verksamheten finns i föreningens stadgar. En bostadsrättsförening berörs därutöver av ett stort antal bestämmelser, bl a de som gäller bokföring, redovisning och beskattning samt regler inom bygg- och entreprenadområdena. SBC jurister, tekniker och ekonomer står till tjänst med rådgivning. Vi har även specialister för större arbeten som t ex stambyten, balkongbyggen och vindsinredningar.

Lagtextkompendium, kurser

SBC säljer ett lagtextkompendium, i vilket vi samlat de viktigaste lagarna för vardagsarbetet i styrelsen. Priset är 175 kr plus moms och porto.

Kursen "Att sitta i styrelsen" hålls flera gånger varje termin och tar upp det mesta av det man bör känna till för att göra ett bra jobb i styrelsen!

Styrelsen

Styrelsen är föreningens verkställande organ. Den utses av medlemmarna och skall bestå av minst tre ledamöter och har sällan fler än sju. En av ledamöterna skall utses att vara ordförande. Suppleanterna

brukar kallas till styrelsemötena. Observera dock att suppleanter inte deltar i styrelsens beslut och har därför ingen rösträtt på styrelsemötena.

Förvaltning

Styrelsen kan utse annan att sköta den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen. Förvaltaren är underställd styrelsen. Detta innebär att styrelsen fortfarande är ansvarig gentemot medlemmarna för att förvaltaren sköter sitt uppdrag.

Arbetsfördelning

En klar arbetsfördelning bör göras mellan styrelsens ledamöter, s k konstituering. Man anger tydligt i styrelseprotokoll vem som skall göra vad. Då blir arbetsbördan lättare, inte minst för ordföranden! Observera att styrelsens alla ledamöter i princip har ett lika stort ansvar. Ordförandens extra uppgifter inskränker sig till att sammankalla och leda styrelsemötena och han har också en s k utslagsröst vid omröstning i styrelsen. Han öppnar även föreningsstämmor.

Protokoll

Vid styrelsemöten skall det föras protokoll, som skall skrivas under eller justeras av ordföranden och ytterligare minst

en ledamot. Protokollen skall föras i nummerföljad och förvaras på betryggande sätt.

Tystnadsplikt

Tänk på att styrelsen ofta får reda på saker som är känsliga och som kan skada föreningen och enskilda medlemmar om de förs vidare. Som styrelseledamot och som suppleant bör du tänka dig för innan du avslöjar vad som diskuteras i styrelserummet. Samma restriktivitet gäller även för revisorerna.

Ansvar

Varje styrelseledamot har rätt att få en avvikande mening antecknad till protokollet. Det finns två sätt att tydligt visa att man som ledamot varit emot ett beslut. Det ena är att det antecknas i protokollet hur en eventuell omröstning utfallit, d.v.s. vilka namngivna ledamöter som röstat för beslutet respektive emot. Det andra sättet är att man som ledamot begär att få en reservation mot beslutet antecknad i protokollet. Då kan man på ett enkelt sätt visa att man inte deltagit i beslutet och kan slippa ansvar för beslutets konsekvenser.

Revisorer

Revisorn skall inta en självständig och oberoende ställning och får inte stå i nära släktskapsförhållande till någon i styrelsen. Det är viktigt att revisorerna har den kunskap och erfarenhet som krävs för uppdraget. Om inte någon lämplig person finns bland medlemmarna rekommenderas föreningen att välja en yrkesrevisor.

Revisorerna skall inte delta i styrelsesammanträdena. Då försvåras deras möjligheter att göra en opartisk och kritisk granskning av styrelsens handlande.

Firmateckning

Firmateckningsrätt har alltid styrelsen i dess helhet men den kan delegeras. Utse dock alltid minst två ledamöter att tillsammans teckna firman, dvs binda föreningen utåt. Ge inte någon i styrelsen fullmakt att ensam göra uttag från föreningens konto.

Fullmakter

För alltid protokoll över utställda fullmakter. Gör alltid fullmakten belopps- och tidsbegränsad. Bevaka och kontrollera utställda fullmakter med jämna mellanrum.

Tänk på jäv

En styrelseledamot har inte rätt att handlägga frågor rörande avtal mellan honom och föreningen. Ledamoten får inte heller vara med och handlägga frågor mellan föreningen och en utomstående, om han i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens.

Anteckna pantsättningar

Alla pantsättningar av bostadsrättslägenheter skall antecknas i föreningens lägenhetsförteckning så snart styrelsen blivit underrättad av långgivaren eller bostadsrätthavaren. Styrelsen är skyldig under straffansvar att i lägenhetsförteckningen föra förteckning över alla pantsättningar. Styrelsen har kvar ansvaret även när förteckningen över pantsättningar förs av en utomstående förvaltare!

Glöm inte underrätta panthavaren

Om innehavaren till en pantsatt bostadsrätt har obetalda avgifter till föreningen som överstiger en månadsavgift skall föreningen genast underrätta panthavaren, i allmänhet en bank, om förhållandet. Om föreningen inte underrättar panthavaren i tid går föreningen miste om sin företrädesrätt till betalning ur köpeskillingen vid en eventuell senare tvångsförsäljning av bostadsrätten. Regeln, som återfinns i 7 kap 31 § bostadsrättslagen, tillhör en av de viktigare bestämmelserna att känna till för styrelsen eftersom stora belopp ofta står på spel.

Likabehandlingsprincipen

Medlemmar skall i princip behandlas lika. Styrelsen får inte agera på sådant sätt att vissa medlemmar får ekonomiska fördelar eller gynnas på ett otillbörligt sätt på övriga medlemmars bekostnad.

Ombyggnation, vindsinredning, balkongbygge mm

Anlita alltid professionella konsulter/byggherreombud. Var noga vid avtalskrivningen och kräv att konsulten har konsultansvarsförsäkring. Kontrollera också att den entreprenör som anlitas har fullgott försäkringsskydd. Kontakta föreningens försäkringsbolag angående behovet av sk ROT-försäkring.

SBCs avdelning för ombyggnad samt våra tekniska förvaltare runt om i landet kan ge råd och anvisningar samt hjälpa föreningar i allt som rör byggherreansvaret. ■ peder.halling@sbc.se

Vad är pantbrev?

Så här i stämmoder dyker frågan emellanåt upp om innebörden av uttrycket "ställda säkerheter, fastighetsinteckningar", som brukar återfinnas i föreningens årsredovisning (balansräkningen). Det kan därför vara på sin plats att förklara hur intecknings-systemet fungerar.

När föreningen behöver låna pengar intecknas i allmänhet fastigheten. Ett pantbrev överlämnas då till långgivaren som säkerhet för det tagna lånet. Pantbrevet är ett bevis om att fastigheten – i förekommande fall tomträtten – har intecknats för det belopp som anges i pantbrevet. Själva panträtten för långgivaren uppkommer genom att föreningen överlämnar pantbrevet till långgivaren som pant för dennes fordran.

Långgivare som innehar pantbrev har rätt att få betalt för sin fordran med högst pantbrevets belopp och ett särskilt beräknat tillägg på detta belopp. Långgivaren har rätt till betalning ur fastigheten när låntagaren inte gjort rätt för sig och fastigheten därför tagits i mät. Långgivaren har rätt till betalning efter den ordning pantbrevet är uttagna i fastigheten.

Ägarhypotek

Har pantbrev lämnats tillbaka till föreningen, t ex därför att den skuld för vilken pantbrevet lämnats som säkerhet betalats, kan pantbrevet ges ut på nytt, dvs användas för ny pantsättning när

nya lånebehov uppkommer. Har pantbrevet inte alls utnyttjats eller endast till en del utnyttjats för pantsättning uppkommer ett sk ägarhypotek.

Säkert förvar

Fastigheten befrias inte från inteckningsbelastningen bara genom att pantbrevet är i föreningens förvar eller genom att det förstörs eller kastas bort. Pantbrev bör därför förvaras på betryggande sätt. Om föreningen önskar att inteckningen som pantbrevet svarar mot inte längre skall belasta fastigheten måste inteckningen dödas efter ansökan hos inskrivningsmyndigheten. ■

peder.halling@sbc.se

www.sbc.se

Nätrådgivning som alternativ till telefon!

SBC Medlemsservice tar dagligen emot en stor mängd telefonfrågor, främst från styrelseledamöter i medlemsföreningar. Ni som brukar ringa märker att det stundtals kan vara svårt att komma fram. Ni kan i stället för telefon använda vår alternativa medlemsrådgivning, som återfinns på SBCs Hemsida. Här är ni välkomna att ställa kortare frågor. Svar lämnas i allmänhet inom 24 timmar!

Gör så här:

Gå in på www.sbc.se, klicka på "Medlemssidor", logga in med föreningens namn föregått av "Brf" eller "Bf" samt föreningens medlemsnummer i SBC. Fyll i frågerutan och skicka den till SBC. Nätrådgivningen är öppen dygnet runt! ■

Ändring av kontaktperson

Glöm inte att meddela SBC ändring av kontaktperson så att post från SBC når föreningen.

Ändring görs enklast genom brev, fax eller mail till SBC, adresser på sista sidan.

elisabeth.kalderén@sbc.se

Returneras vid obeställbarhet till:
SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm

Utlandskurs i Prag

Utlandskurs i Prag

Den 20 –23 september bär det av till Prag då SBC ordnar utlandskurs i en av Europas vackraste städer! Passa på och lär mer om bostadsrätt av några av landets främsta experter på området!

Detta är ett unikt tillfälle för alla som under avspända former vill förbättra och fördjupa sina kunskaper om bostadsrätten med rika möjligheter till frågor och diskussioner. Kom ihåg att ökade kunskaper kommer hela föreningen till godo genom effektivare förvaltning! Under vistelsen i Prag – staden som inte lämnar någon oberörd – ges stora möjligheter att se allt vackert samt utnyttja stadens rika kulturutbud. Staden har t ex inte mindre än tre operahus.

Kursinnehåll

Under kursen kommer flera för föreningen viktiga ämnesområden att tas upp: stadgarnas roll och hur de ändras, lägenhetsförteckningens betydelse, vissa specialfrågor runt medlemsinflytande, om tystnadsplikt och vilka uppgifter styrelsen får lämna ut till mäklare och banker, protokollens betydelse och protokollskrivning, suppleanternas roll, skyldigheter mot kreditgivare i samband med pantsättning av lägenhet, när föreningen kan säga nej till medlem-

skap, juridiska personer som medlemmar, diskrimineringsfrågor, underhålls- och försäkringsfrågor (vattensador), andrahandsuthyrning m m. Ekonomiska strategier, t ex om lån och placeringar, kommer också att diskuteras, nog så aktuellt och viktigt i dessa tider!

Tid

Torsdag 20 – söndag 23 september 2001.

Plats

Hotel Cechie, Prag – ett mellanklasshotell i centrala Prag. Hotellet ligger med spårvagn ca tio minuter, eller tre stationer med t-banan, från själva centrum.

Pris för hela arrangemanget

11 900 kr. I priset ingår flyg Stockholm – Prag t o r, flygskatter, avbeställningskydd, transfer med svensktalande guide, tre natters inkvartering i enkelrum med frukost, kursavgift, välkomstmiddag på torsdagen, konferenslunch och gemensam middag på fredagen, stadsvandring med svensktalande guide på lördagen. Biljetter till opera eller konsert går att ordna. Kursdeltagare har möjlighet att ta med en medresenär i mån av plats.

Anmälan senast den 7 augusti

Vi vill gärna ha din anmälan senast tis-

dagen den 7 augusti 2001. OBS! Platsantalet är begränsat! Arrangemanget förutsätter tillräckligt många deltagare!

För ytterligare upplysningar är du välkommen att ringa Christer Högbeck, 08 – 775 72 00.

Posta eller faxa nedanstående talong till: SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm. Fax 08 – 775 73 48. ■

christer.hogbeck@sbc.se

SBCs Kurskatalog inför hösten är på gång

Kurskatalogen inför hösten 2001 med närmare information om kursinnehåll, tider, priser och anmälan är under produktion och skickas ut under sommaren. Se även på SBCs hemsida, www.sbc.se.

Följande kurser kommer att erbjudas i höst:

1. **Att sitta i styrelsen** – grundkurs för styrelseledamöter, suppleanter och revisorer.
2. **Föreningen som hyresvärd** – för föreningar som har uthyrda bostäder och lokaler samt till andra som kommer i kontakt med hyresfrågor i anslutning till bostadsrätt.
3. **Att företräda medlemmarna** – närmare om ordförandens och övriga styrelseledamöters roll och ansvar.
4. **Att underhålla fastigheten** – hur man handlar upp reparations- och underhållsarbeten.
5. **Ekonomisk planering** – kurs för styrelseledamöter angående ekonomiska strategier för föreningen.
6. **Upphandling av entreprenader** – kurs för styrelsen i entreprenadupp-handling t ex av balkonger.
7. **Utlandskurs i Prag** den 20–23 september.

Anmälan till SBCs bostadsrättskurs i Prag den 20–23 september 2001.
Anmälan är bindande.

FORENINGENS NAMN _____

DELTAGARE 1. NAMN _____

ADRESS _____

TELEFON _____

DELTAGARE 2. NAMN _____

ADRESS _____

TELEFON _____