

sbcdirekt

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



HELENA HALVARSSON

Lättare hyra ut bostadsrätt i andra hand

Den 1 april ändrades bostadsrättslagen. Nu har det blivit generösare regler för bostadsrätthavare som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand.

SBC har fått många frågor kring de nya reglerna. Den nya lagen ger inte någon generell rätt att hyra ut i andra hand. Att hyra ut sin bostadsrätt kräver alltid tillstånd från föreningens styrelse. Och precis som tidigare måste en bostadsrätthavare kunna motivera varför man vill hyra ut lägenheten, men reglerna har blivit mindre strikta.

Krav tas bort

Enligt de gamla reglerna hade man rätt att hyra ut om man inte kunde använda lägenheten under en viss tid på grund av omständigheter man själv inte kan råda över. Ett exempel på en sådan situation är militärtjänstgöring. Vid sådana tillfällen kunde föreningarna inte neka samtycka till uthyrningen. Lagändringen innebär att kravet på att det ska finnas omständigheter som man inte kan råda över tas bort. Kvar blir regeln att bostads-

rätthavaren ska ha beaktansvärda skäl för att få hyra ut.

Den viktigaste frågan är då vad som kan betraktas som beaktansvärda skäl. Om man tittar på hyreslagen ger den exempel på ett antal situationer där hyresgästen kan behålla lägenheten trots att denne inte kan använda den. Där anges ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden som beaktansvärda skäl.

När kan föreningen säga nej?

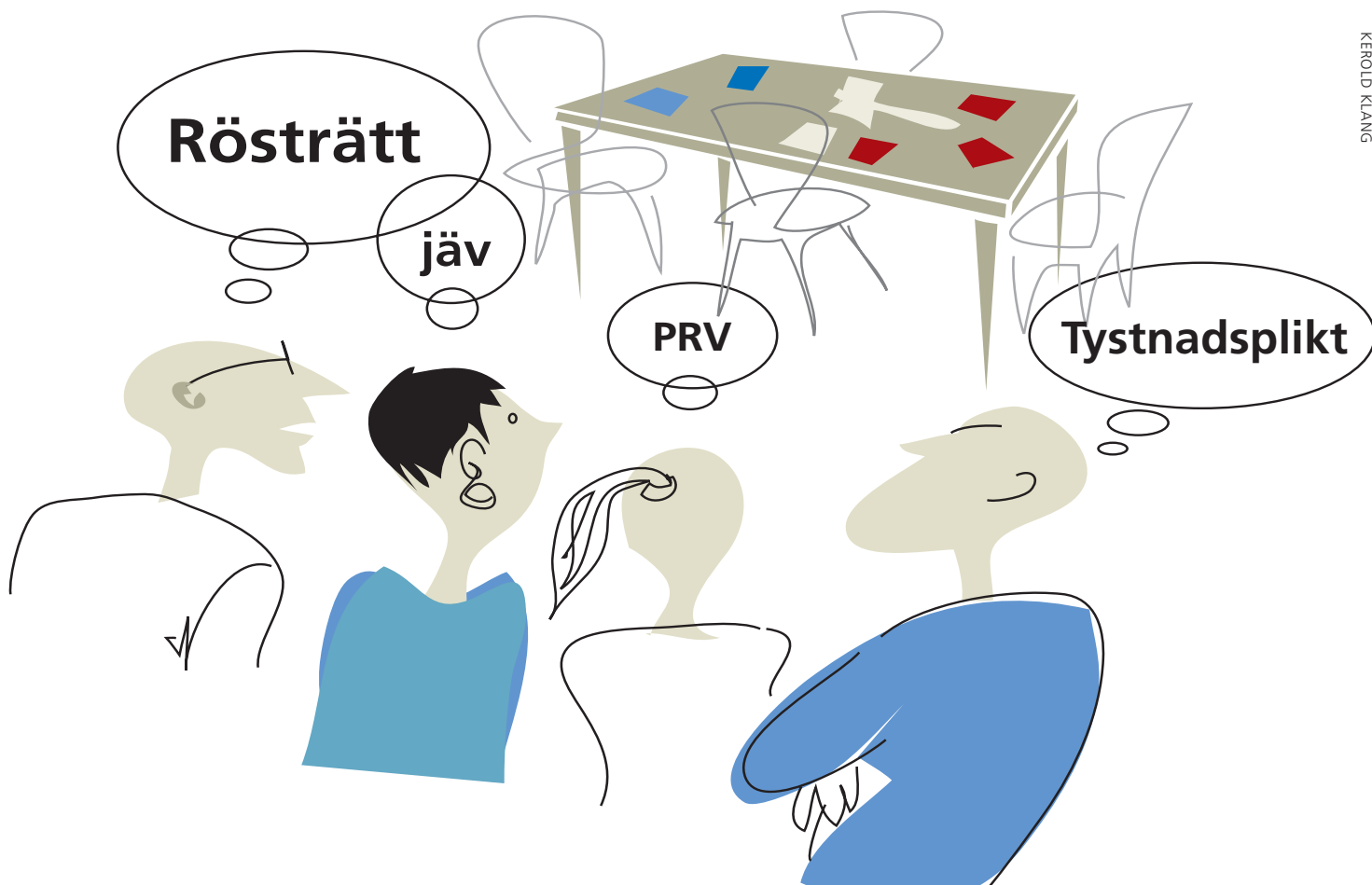
Dessa skäl gäller även för bostadsrätthavare. Men för bostadsrätthavare ges en ännu vidare tillämpning. Exempel som nämns är en blivande pensionär som köper en bostadsrätt inför sin pensionering och föräldrar som låter sina barn bo i en liten bostadsrätt. Regeringen hänvisar i sin proposition till rättstillämpningen som vartefter kommer att ge svar på vil-

ka situationer som kan betraktas som beaktansvärda.

I vilka fall kan då föreningen anses ha befogad rätt att neka andrahandsuthyrning? Tillfällen när man inte får hyra ut i andra hand är till exempel rena spekulationsköp där man själv inte flyttar in och inte ämnar göra det heller. Klart är också att de beaktansvärda skälen blir svagare ju längre tid som bostadsrätten hyrts ut.

Både bostadsrättsutredningen och regeringen menar att bostadsrätten ligger nära äganderätten och att bostadsrätthavaren har betalt en insats för sitt boende. Det finns därför ett berättigat krav att få förfoga över bostadsrätten som man vill. Å andra sidan måste man ta hänsyn till att bostadsrättsboendet kräver någon form av samverkan från bostadsrätthavarna för att fungera. En förening kan därför ha befogad anledning att motsätta sig en uthyrning i fall där alltför många lägenheter i föreningen hyrs ut i andra hand. Antalet uthyrningar kan till slut nå en sådan nivå att föreningen kan ha svårt att fungera.

goran.olsson@sbc.se



EFTER STÄMMAN:

Många viktiga frågor för ny styrelse

När den ordinarie stämman är över har den nya styrelsen en hel del viktiga saker att ta itu med. Här följer exempel på sådant som kan vara bra att veta för nyvalda ledamöter. En god idé för nya är också att delta i de styrelseutbildningar som regelbundet hålls på SBC-kontoren runt om i landet.

Registrera den nya styrelsen

Det är styrelsen som företräder föreningen, inte enskilda bostadsrättshavare. Den nyvalda styrelsen måste därför lämna en ändringsanmälan till Patent- och registreringsverket, PRV. Anmälan ska innehålla uppgifter om samtliga nytillkomna styrelseledamöter och suppleanter samt uppgift om vem som tecknar föreningens firma, det vill säga som har rätt att företräda föreningen utåt. PRV utfärdar därefter ett registreringsbevis.

Här finns lagar och regler

De viktigaste bestämmelserna om bostadsrätt finns i bostadsrättslagen och föreningslagen. Kompletterande regler finns i föreningsstadgarna, eventuella ordningsregler för föreningen och i normalarbetsordning för styrelsen. Samtliga dokument kommer att finnas på SBCs hemsida, www.sbc.se, och kan tankas ner kostnadsfritt av medlemsföreningar.

Utse en ordförande

Styrelsen är föreningens verkställande organ och den är beslutande i alla löpande frågor. En av ledamöterna måste utses till ordförande. Även suppleanter (reserver) brukar kallas till styrelsemötena. Observera dock att en suppleant saknar rösträtt om han/hon inte är tjänstgörande suppleant. Detta förhållande ska i så fall protokollföras vid styrelsemötet.

Förvaltaren är underställd styrelsen

Om styrelsen utser någon annan att sköta delar av den löpande förvaltningen, till exempel den ekonomiska redovisningen eller fastighetsskötseln, är förvaltaren underställd styrelsen. Det innebär att styrelsen fortfarande är ansvarig gentemot medlemmarna för att förvaltaren fullgör sitt uppdrag.

Dela på arbetet

För att underlätta styrelsearbetet bör le-

damöterna dela upp arbetsuppgifterna mellan sig, se den arbetsordning som nämns ovan. Observera att styrelsens alla ledamöter i princip har lika stort ansvar, men att ordföranden har utslagsröst vid omröstning i styrelsen. I ordförandens uppgifter ingår också att sammankalla och leda styrelsemötena samt öppna föreningsstämman.

För alltid protokoll

Styrelsemöten ska dokumenteras i protokoll som ska skrivas under av ordföranden och ytterligare minst en ledamot. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

Tystnadsplikt gäller

Styrelsens ledamöter och suppleanter får inte yppa sådant de fått kännedom om vid styrelsens möten. Det gäller främst sådan information som kan skada föreningen och enskilda medlemmar om den förs vidare. Samma restriktivitet gäller för revisorer.

Reservation mot beslut

Varje styrelseledamot har rätt att markera en avvikande mening eller reservera

sig mot beslut. Detta kan göras på två sätt. Antingen genom att utfallet av en omröstning antecknas i protokollet eller genom att ledamoten begär att få en reservation mot beslutet antecknad i protokollet. Något ansvar för beslutets följd kan därefter inte utkrävas av reservanten.

Opertisk granskning

Revisorn ska göra en opertisk och kritisk granskning av styrelsens förvaltning. Därför ska revisorn inte delta i styrelsesammanträdena. Han/hon får inte heller stå i nära släktskapsförhållande till någon i styrelsen. Det är viktigt att revisorn har den kunskap och erfarenhet som krävs för uppdraget. Om det inte finns någon lämplig person bland medlemmarna bör föreningen välja en yrkesrevisor.

Firmateckning kan delegeras

Styrelsen i dess helhet har alltid rätt att agera firmatecknare. Om firmateckningsrätten delegeras bör det krävas minst två ledamöter tillsammans för att teckna firman, till exempel för att kunna ta ut pengar. Ge inte någon i styrelsen fullmakt att ensam göra uttag från föreningens konto. Vem som har utsetts till firmatecknare ska framgå av registreringsbeviset.

Tänk på jäv

En styrelseledamot har inte rätt att handlägga frågor som rör avtal mellan honom/henne och föreningen. Ledamot får inte heller handlägga frågor mellan föreningen och någon utomstående, om ledamoten har ett väsentligt intresse i saken som kan strida mot föreningens.

Alla ska behandlas lika

Medlemmar ska i princip behandlas lika. Styrelsen får inte agera på ett sådant sätt att vissa medlemmar får ekonomiska fördelar eller gynnas på ett otillbörligt sätt på övriga medlemmars bekostnad. Även föreningsstämman måste följa likabehandlingsprincipen.

Bra för nybörjare

SBC säljer häftet "Att bo i bostadsrätt" med den viktigaste informationen som gäller i en bostadsrättsförening. Priset är 35 kronor plus moms och porto. Rabatt lämnas vid större beställningar (> 50 ex) Beställning kan göras på SBCs hemsida samt på telefon.

peder.halling@sbc.se



Mycket kunskap finns att hämta i SBCs kursutbud.

Bostadsrättsskolan – en källa till nya kunskaper

SBCs utbildningsverksamhet pågår för fullt runt om i landet. Kurser hålls både för mindre och större grupper. Gemensamt är att de rör viktiga områden för föreningarna. Kursen "Att analysera bokslut" har haft många deltagare, liksom kursen om föreningens och medlemmarnas beskattning.

En viktig kurs för många föreningar är den om vattenskador. Den lär ut hur man hanterar ett allt vanligare problem som många gånger skapar motsättningar mellan styrelsen och den drabbade medlemmen.

Vi reder ut begreppen på vattenskadekursen tillsammans med skadereglerare från försäkringsbranschen. Läs mer på www.sbc.se där det också går att anmäla sig.

Planeringen inför höstens kurser pågår och senast till skolstarten i höst finns ett nytt kursprogram. Vi vågar utlova en hel del nyheter, bland annat en kurs om vad man ska tänka på när man står i begreppet att köpa bostadsrätt.

peder.halling@sbc.se

Remiss från Bokföringsnämnden

I februari förra året skrev SBC till Bokföringsnämnden och påtalade oklarheter när det gäller avsättning till förningens reparationsfond i förhållande till bostadsrättslagen, årsredovisningslagen, bostadsrättsföreningars stadgar samt underhållsplaner.

Nu har Bokföringsnämnden bett bland andra SBC att uttala sig angående "Förslag till allmänt råd och uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar".

Remissvaret ska vara inlämnat den 28 maj. De nya råden planeras börja gälla från den 1 januari 2004 och omfatta alla räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2003.

I korthet innebär förslaget att:

- Reservering till reparationsfonden ska ske genom omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen. Motsvarande gäller när fonden tas i anspråk.
- Föreningens reparationsfond ska redovisas under bundet eget kapital.
- Bokföring ska ske när behörigt organ, det vill säga styrelsen, fattat beslut och beslutet verkställts.

Ordalydelsen i föreningens stadgar kommer att få en allt större betydelse när det gäller avsättning och när föreningens reparationsfond tas i anspråk.

Vi återkommer med SBCs remissvar och Bokföringsnämndens slutliga beslut i frågan.

Tydligare ansvarsfördelning om underhåll

Den 1 april 2003 ändrades bostadsrättslagen på en del väsentliga punkter. SBC Direkt har tidigare skrivit om de nyheter som föreslagits (i nr 9 och nr 10/2002, samt i nr 2/2003 och i detta nummer).

Med anledning av de nu beslutade lagändringarna har SBC sett över de så kallade normalstadgarna och genomfört ett större antal ändringar i dessa. Alla är dock inte en direkt följd av lagändringarna, det fanns redan tidigare ett behov av förtydliganden och språkliga förbättringar.

En bestämmelse som har fått ett nytt och tydligare innehåll är den om bostadsrättshavarens ansvar för underhållet av den egna lägenheten. Bestämmelsen har blivit utförligare och ska förhoppningsvis på ett bättre sätt tydliggöra var gränsen går mellan föreningens och medlemmens ansvar för det så kallade inre underhållet.

En annan bestämmelse som fått en delvis annorlunda utformning är den om prövning av medlemskap. Här har en tidsgräns införts inom vilken styrelsen skall pröva ansökan. Tiden är satt till tre veckor från det att ansökan kom in till föreningen. Ändringen har motiverats av marknadens krav på en snabbare prövning.

Normalstadgarna finns på SBCs webbplats för medlemmar och kan utan kostnad tankas ner. Dokumentet går att redigera, vilket innebär att det är möjligt att göra ändringar och anpassningar till den egna föreningens specifika förhållanden och önskemål. Ändringar som föreningen själv tar initiativ till bör kontrolleras med SBCs jurister för att problem inte ska uppstå vid registreringen av stadgarna hos registreringsmyndigheten, PRV.

peder.halling@sbc.se

Lämna in deklarationen den 5 maj

Bostadsrättsföreningar ska från och med 2003 lämna in sin deklaration senast den 2 maj varje år. Men eftersom den 2 maj i år infaller på en fredag är senaste dagen för inlämnande i år framflyttad till måndagen den 5 maj 2003.

Deklarationsblanketten ska i normalföreningen endast fyllas i under rubriken "Privatbostadsföretag" på sidan 2 samt summeras i en av rutor 58 eller 70 på sidan 1.

Som underlag för deklarationen behöver föreningen bokslut, taxeringsbesked och föregående års deklaration med uppgift om taxeringsvärde, ränteintäkter, räntekostnader och tomträttsavgäld.

Viktigt att tänka på för bostadsrättsföreningar är att det skattemässiga underskott som föreningen kan ha ackumulerat tidigare är inte finns förtryckt på

deklarationen utan måste hämtas på föregående års deklaration ruta 58. Har föreningen inget skattemässigt underskott kommer den att få betala statlig eller så kallad schablonskatt.

Den del av deklarationen som gäller fastighetsskatt finns förtryckt på första sidan och baserar sig på taxeringsvärdet för fastigheten. Fastighetsskatten är 0,5 procent av taxeringsvärdet på bostadsdelen av byggnad och mark och 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaldelen byggnad och mark.

Deklarationen ska skrivas under av föreningens firmatecknare vilket oftast är två personer i styrelsen. Fyllnadsinbetalning kan ske till föreningens skattekonto under året, men för att minimera skatteränta bör inbetalningen göras senast den 2 maj.

anna.molgard@sbc.se

Frågor och svar

Har en ordförande vid en föreningsstämma utslagsröst även om han inte tillhör medlemskretsen och alltså egentligen saknar rösträtt?

SVAR Ja, en stämмоordförande, som inte är medlem i föreningen, har utslagsröst när en omröstning resulterar i lika många ja-röster som nej-röster. Vid lika röstetal bör han efter avslutad rösträkning öppet förklara inför stämman vilket förslag han biträder. Detta gäller också vid slutet omröstning.

Om någon på sin röstsedel skriver både "ja" och "nej". Vad gäller för en sådan röst? Går det lika bra att ha kryssalternativ för "ja" och "nej" som att skriva det?

SVAR Både "ja" och "nej" på samma röstsedel innebär att rösten är ogiltig, den räknas således inte. Samma sak gäller för en blankröst, eller då ingen röst alls avgetts. Ja, det går lika bra med kryssalternativ.

Hur många av medlemmarna måste vara närvarande vid en föreningsstämma – eller via fullmakt – för att det ska gå att rösta om ett större beslut?

SVAR Det finns ingen minimigräns för att få fatta beslut. En minoritet av föreningens medlemmar kan rösta igenom även stora frågor under förutsättning att samtliga medlemmar har fått kallelsen till stämman på stadgeenligt sätt och att beslutsfrågorna är upptagna på dagordningen. Varje medlem avgör själv om han/hon önskar närvara för att bevaka sina rättigheter, däribland att rösta.

Nya adresser till SBCs kontor i Uppsala och Västerås

Kontoret i Uppsala har flyttat. Den nya adressen är Hamnesplanaden 3, 1 tr, 753 19 Uppsala.

Från den 28 april så har även Västeråskontoret ny adress: Sigurdsgatan 21, 9 tr, 721 30 Västerås.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
sbcdirekt@sbc.se www.sbc.se För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Torsten Gustafsson, Anna Mölgård och Mats Bergström Produktion Susanne Glennegård och Edvard Lind/Journalistgruppen AB, Form Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Primatryck