

4 snabba frågor till ...

Med drygt 6 000 medlemsföreningar i sitt register är Bostadsrätterna Sveriges största bostadsrättsorganisation. Resultatet är bland annat engagerade styrelserådgivare med omfattande erfarenhet och en blandning av olika kompetenser. Under 2012 medarbetarna i Bostadsrätterna Direkt.

Namn: Martina Itté-Muro.
Bor: I bostadsrätt.



... Martina Itté-Muro

Ny på Bostadsrätterna, men inte ny på bostadsrätt. Martina Itté-Muro inriktade sig på fastighetsfrågor under sina juridikstudier vilket har lett till arbetet som styrelserådgivare.

Berätta, hur kommer det sig att du pluggade juridik?

– Jag började faktiskt med att gå personalvetarprogrammet och när vi kom in på arbetsrätt så insåg jag att det är ju faktiskt juridik jag egentligen vill syssla med. Så jag bytte till juristutbildningen och på den vägen är det.

Vilken blev din inriktning på utbildningen?

– Fastighetsjuridik, vilket väl inte är helt oväntat med tanke på arbetet jag har nu. Min mamma är arkitekt och arbetar med det utifrån ett samhällsperspektiv. Precis som mamma har jag ett intresse för hus och arkitektur. Efter universitetet arbetade

jag på ett företag som inriktar sig på lokalhyresgästrådgivning.

Din uppsats från juristutbildningen fick pris?

– Ja, det stämmer. Min uppsats handlade om konsumentskydd vid köp av nybyggd bostadsrätt. Jag fick pris för den av Stiftelsen för Sveriges BostadsrättsCentrum, som ju är en del av Bostadsrätterna.

Avslutningsvis, vad gör du på din fritid?

– Löpning är ett stort intresse, men måste pausa just nu på grund av en skada. Annars läser jag mycket och just nu ligger "Här ligger jag och blöder" av Jenny Jägerfeld och väntar på att läsas.



Möt oss på bostadsrättsmässan i Malmö

Bostadsrättsmässan kommer till Malmö 15–17 november. Bostadsrätterna finns på plats med egen monter och håller dessutom ett seminarium.

PÅ BOSTADSRÄTTSMÄSSAN I

Göteborg i september var det mässpremiär för Bostadsrätterna som för första gången fanns på plats under sitt nya namn. Turnén fortsätter till Malmömässan i Hyllie, där besökarna kan möta Bostadsrätternas erfarna styrelserådgivare.

Mässorna riktar sig till alla som bor i bostadsrätt, både "vanliga" bostadsrättshavare och styrelseledamöter.

Förutom att finnas på plats med monter arrangerar Bostadsrätterna seminariet "Mitt juridiska ansvar som styrelseledamot eller suppleant", lördag den 17 november klockan 13.00–14.30. Föreningar är välkomna att anmäla sig till seminariet på www.bostadsratterna.se/seminarier.

Fribiljetter till mässan finns för utskrift på www.bostadsmassan.se.



FRÅGOR & SVAR

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



Hur länge kan ordförande sitta?

? Hur länge får en ordförande ha sitt uppdrag i en bostadsrättsförening?

Får ett gift par sitta i samma styrelse?

Svar: Enligt lag får styrelseledamot väljas för en period om högst fyra år, men inget hindrar att en ledamot sedan återväljs. Om båda makar är medlemmar kan båda sitta i styrelsen. Står det inte annat i stadgarna får faktiskt även en make som inte är medlem sitta i styrelsen.

Vad gäller vid försäljningen?

? Vi har på gång att sälja torkvindar till intresserade medlemmar som bor under dessa. Kan vi ta beslut på extrastämma med enkel majoritet och sälja dessa? Några torkvindar har lägenhetsförråd. Om vi erbjuder medlemmar som har dessa förråd likvärdiga förråd i samma hus och de samtycker, är det även då enkelt majoritetsbeslut som gäller? Krävs hyresnämndens godkännande även om alla medlemmar säger ja? Måste vi ha aktiva ja för alla medlemmar?

Svar: Får ni inte svar från någon medlem måste det behandlas som ett nej. Därför är det lika bra att dela ut lappar med ja- och nej-alternativ som ska fyllas i och undertecknas av berörda medlemmar och sedan se till att få tillbaka alla lappar. Det krävs aktiva ja från alla berörda medlemmar för att beslut ska kunna tas med enkel majoritet. Hyresnämndens prövning krävs



I regel får man finna sig i tillfälliga ljudstörningar om de inte sker nattetid.

endast om inte alla berörda medlemmar säger ja.

Högljudd renovering – vem har rätt?

? Vi har en boende som klagar på en annan boende som renoverar. Den som renoverar gör det inom de tider på dygnet då renovering får ske enligt våra trivselregler. Den som renoverar har också satt upp en lapp i trapphuset om att renovering pågår. Är det någon av de boende som har rätt eller fel? Vad behöver styrelsen göra?

Svar: En medlem har rätt att renovera sin lägenhet. Så länge arbetet inte kan anses onormalt störande, främst på grund av att det sker nattetid, får medlemmar i omgivande lägenheter finna sig i dessa tillfälliga ljudstörningar.

Ska vi besiktiga vid försäljning?

? Vi läste en tidningsartikel om att det slarvas med besiktningar vid försäljning av lägenheter. Vad råder ni att föreningen ska göra vid försäljning?

Svar: Det finns olika uppfattningar bland jurister om huruvida föreningar ska besiktiga vid ägarbyte. Såvida det inte finns bestämmelser om det i stadgar finns ingen anledning för föreningar att besiktiga lägenheter, utom om det skulle finnas misstanke om grov vanvård som kan skada huset eller att medlem har utfört otillåtna ändringar. Varje innehavare har enligt lag och stadgar ett ansvar för att underhålla och reparera det inre av lägenheten. Rådet till föreningen är att avstå från generell besiktning av lägenheter. Har föreningen en bestämmelse i stadgarna om besiktning ska dessa följas.



Rådet till föreningen är att avstå besiktning.

Ny broschyr om ytmätning

Föreningen behöver inte lägga sig i situationen där säljaren och köparen hamnar i konflikt om lägenhetens yta. Det är upp till dem att tvista om. Men det kan vara bra att känna till att det finns en standardisering om hur en lägenhet mäts. En ny broschyr är framtagen med hjälp av bland andra Bostadsrätterna, och finns att ladda ner på www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/mata-ytan.

Sänkt fastighetsavgift

Bostadsrättsföreningar kan räkna med sänkt fastighetsavgift under 2013. Regeringen har föreslagit att maxavgiften sänks till 1 210 kronor per bostadslägenhet och år. Procentsatsen på taxeringsvärdet sänks från 0,4 procent till 0,3. Skatten på lokaler ändras inte.



Sveriges bästa tvättstuga

Har föreningen en extra fin tvättstuga som förtjänar uppmärksamhet? I Bostadsrätternas boendetidning Din Bostadsrätt pågår just nu en tävling där läsarna kan nominera sin förening. Ingenting hindrar att styrelsen skickar in bilder och berättar om sin tvättstuga. Gör det på tvattstuga2012@bostadsratterna.se eller Tvättstuga 2012, Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm.



OKLART OM ANDRAHANDS- UTHYRNING

Under hösten har det varit stor röra kring förslaget om ändrade regler för andrahandsuthyrning. Oppositionen har avfärdat hela eller delar av förslaget och regeringens motdrag var lägga in ändringarna och den nya lagen i budgetpropositionen.

DE SOM HAMNAR i kläm på grund av det politiska spelet är bostadsrättsföreningar och medlemmar, som inte vet vad som kan komma att gälla. Skulle det omdiskuterade förslaget bli verklighet kommer det att påverka livet i en bostadsrättsförening.

Den slutliga propositionen har ett innehåll som sedan tidigare är känt i stora drag. Förslaget innebär att bostadsrättshavaren får hyra ut sin lägenhet i tre år utan att föreningen kan säga nej, och till en hyra som baseras på kostnaderna för lägenheten.

Protesterna har varit många mot förslaget. Bostadsrätterna – och andra organisationer – är kritiska till hela eller delar av förslaget, och har därför bland annat skrivit debattartiklar och uppvakttat politiker. Förslaget har justerats något efter kritiken, men regeringen är tydlig med att de vill vända på varje sten för att få fram fler bostadstillfällen.

Bland riksdagspartierna har Miljöpartiet och Vänsterpartiet helt avvisat förslaget. Sverigedemokraterna var initialt avvisande men sade sig senare acceptera vissa delar. Däremot öppnade Socialdemokraterna för en friare andra



handsuthyrning, vilket deras bostadspolitiska talesperson Veronica Palm påpekade i flera debattartiklar och intervjuer. Men partiet är inte tillfreds med utredningen som ligger till grund för ändringarna. Veronica Palm skrev i Svenska Dagbladet i oktober att de avslår "förslaget tills klarhet har bringats. Det är angeläget att vi gör något åt bostadsbristen här och nu ... Det fortsatta arbetet med förslaget bör ske i nära dialog med

intressenter och parterna på bostadsmarknaden." Debutet har fortsatt i riksdagens utskott med en diskussion om förslaget verkligen kan bakas in i en budgetproposition.

Besök bostadsratterna.se för att läsa om den senaste händelseutvecklingen. Om förslagen skulle bli verklighet kommer Bostadsrätterna Direkt att publicera en guide om hur styrelsen arbetar med de nya reglerna.





Okej att ta bort säkerhetsgaller?

Finns det en tidsgräns för när styrelsen måste reagera om en medlem olovligt har monterat något på fasaden? Bostadsrättsnämnden bedömde ett ärende som handlade om ett galler för fönstret som hade suttit uppe i sex år.

STYRELSEN BESLUTADE ATT säkerhetsgaller för fönster inte fick förekomma i föreningen. Möjligen kunde de tänka sig att bostadsrättshavarna fick ha ett galler på de fönster som vette ut mot skogen på baksidan. Beslutet meddelades via ett protokollsutdrag och av det framgick att befintliga galler skulle tas bort av flera anledningar. Gallren upplevdes negativt av förbipasserande och lägenhetsköpare, att det såg ut som en fängseliknande förening. Och så hänvisade styrelsen till likhetsprincipen.

I föreningen hade flera medlemmar på eget bevåg låtit sätta upp galler. Gallren hade suttit där i ett antal år och ingen

hade sökt tillstånd från styrelsen om att få montera dessa.

EN MEDLEM REAGERADE när hon fick tilldelat sig utdraget ur styrelseprotokollet med uppmaningen om att ta ner gallret. I en lägenhet på botten våningen hade sedan sex år ett galler varit monterat på vädringsfönstret. Styrelsen lämnade dessutom synpunkter på att lägenhetsinnehavaren tack vare gallret lät vädringsfönstret vara öppet, även under vintern, vilket styrelsen menade kunde riskera att elementen frös sönder. Medlemmen, som tidigare var ordförande i föreningen,

fick nu veta att gallret måste tas ned inom fyra veckor, annars skulle föreningen göra det och skicka räkningen till henne. Medlemmen avfärdade föreningens krav i ett brev till styrelsen. Hon pekade bland annat på att det hade funnits galler uppsatta i föreningen under många år utan att någon hade reagerat. Styrelsen skulle ha anmärkt på detta redan när hon satte upp sitt. Och hon konstaterade att föreningen inte hade reagerat någon gång under alla år, vare sig det handlade om hennes fönster eller om grannarnas som hade haft sina galler längre. Medlemmen uppgav att elementet var avstängt och att det inte alls blev

så kallt att det kunde frysa sönder. Hon ställde också frågan varför hennes galler skulle bort, när hon visste att en annan granne inte hade fått samma uppmaning.

Kvinnan vägrade med andra ord att ta bort gallret. Styrelsen meddelade i sitt svar att de lämnade hennes skrivelse utan åtgärd och att de tänkte anlita en hantverkare för nedmonteringen. Så skedde också efter en tid, varvid medlemmen polisanmälde föreningen för egenmäktigt förfarande.

Kvinnan tog ärendet till Bostadsrättsnämnden för att få en utomstående bedömning. Styrelsen hade inför Bostadsrättsnämndens behandling möjlighet att yttra sig och beskriver i sin inlagda ärendets gång.

HAR FÖRENINGEN RÄTT att ta bort ett säkerhetsgaller som har suttit uppe under så lång tid? I vilken mån kan föreningen bestämma över sin fastighet? Och måste inte galler förbjudas i klartext i stadgarna?



Bostadsrättsnämndens bedömning

Bostadsrättslagen delar upp ansvaret mellan förening och bostadsrättshavare. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset och bostadsrättshavaren för det inre. En medlem som vill utföra en åtgärd utanför lägenheten behöver föreningens tillstånd. När föreningen har gett sitt tillstånd kan detta i princip inte tas tillbaka. I detta ärende har en bostadsrättshavare satt upp ett galler utan föreningens tillstånd. I normala fall skulle en förening uppmana att medlemmen tar bort gallret, men i det här fallet tog det sex år innan föreningen agerade.

Ska då föreningen behöva acceptera installationer som en medlem har

gjort på föreningens hus, på grund av att styrelsen inte har agerat tidigare?

Bostadsrättsnämnden konstaterar att det inte finns någon vägledning om detta i bostadsrättslagen. Samtidigt måste föreningen reagera inom skälig tid även om det inte går att ange exakta tidsramar. Faktorer som kan påverka tiden är till exempel typen av åtgärd liksom föreningens möjlighet att upptäcka åtgärden.

I fallet med gallret har det suttit där synligt i sex år. Då hade föreningen kunnat reagera långt tidigare. Bostadsrättsnämnden skriver att föreningens passivitet får jämföras med att den har gett tillstånd till att gallret fick monteras. Därmed har föreningen förlorat sin rätt att kräva att gallret ska tas bort.

Det här är 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 baserat på skriftliga underlag. Den som begär yttrandet betalar en avgift: 3 000 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

SVÅRT ATT FASTSTÄLLA MARKNADSHYRA



För lokaler är det marknadshyror som gäller. Marknadshyra är den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden, i första hand med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. En omprövning av hyresvillkoren som föreningen tar initiativ till kräver noggrann planering.

UTÖVER ATT HA tillräckligt med kunskap för att bedöma vad som är rätt hyra krävs också att personen kan skriva kontrakt och vet vad som gäller när de ska sägas upp. Det ställs mycket stränga krav på vad en uppsägning ska innehålla om föreningen vill justera hyran. Felaktiga uppsägningar innebär att uppsägningen är ogiltig och att hyreskontraktet blir förlängt utan möjlighet att ta ut ny hyra.

Till skillnad från bostadshyresgäster har en lokalhyresgäst inget direkt besittningsskydd. I stället är skyddet uppbyggt på rätten att få skadestånd. Om föreningen säger upp hyresgästen och begär en hyra som överstiger vad som är marknadshyra kan föreningen bli skadeståndsskyldig.

Gör föreningen fel bedömning riskerar föreningen därför att stå utan hyresgäst och dessutom få betala ett stort skadestånd till hyresgästen. Det är viktigt att hyreskontraktet sägs upp i rätt tid. Det är mycket vanligt att lokalhyreskontrakt har kontraktstider som löper till den 1 oktober.

EFTERSOM ETT LOKALHYRESKONTRAKT normalt alltid – oavsett vad som sägs i kontraktet – ska sägas upp minst nio månader före hyrestidens utgång, måste uppsägning i de allra flesta fall ske senast den 31 december. Redan av uppsägningen måste det framgå vad föreningen begär i ny hyra. En omprövning av hyresvillkoren som föreningen tar initiativ till kräver alltså planering. Styrelsen behöver inhämta hjälp för att bedöma rätt hyresnivå och

i allmänhet också ta hjälp med att formulera uppsägningens innehåll. Dessutom måste uppsägningen nå lokalhyresgästen innan uppsägningstiden börjar löpa. Annars är det för sent, och föreningen får vänta tills nästa möjlighet dyker upp.

Ofta betyder lokalhyrorna mycket för en förenings ekonomi. Det är därför viktigt att styrelsen i god tid planerar hyresförhandlingen. Ett annat skäl till att vara ute i god tid är att uppgifterna om vem som är hyresgäst kan vara felaktiga. Det är viktigt att uppsägningen riktas mot den som är hyresgäst: om det är ett gammalt hyreskontrakt kan hyresgästen ha bytts utan att detta har korrigerats i kontraktet.

DE FLESTA LOKALHYRESAVTAL har någon form av klausul som gör att hyran automatiskt justeras på grund av inflation eller fastighets-skatt. För att ett hyreskontrakt ska kunna innehålla sådana bestämmelser måste avtalet vara minst treårigt. Det innebär att den första hyresperioden, och de förlängningstider som avtalet löper med, ska vara på minst tre år.

Ett lokalhyresförhållande kan vara momsregistrerat. Förutsättningen för detta är att föreningen har momsregistrerat sig som företag och att det konkreta hyresförhållandet är momsregistrerat. Vid en sådan momsregistrering kan föreningen göra avdrag för ingående moms. Hur stor andel som får dras av är i princip beroende av hur stor andel den aktuella lokalens yta är av hela ytan i fastigheten. Momsen

proportioneras då med hänsyn till detta.

Vid större arbeten i huset kan momsavdraget vara värdefullt. I den normala förvaltningen däremot betyder inte avdraget så mycket. Är föreningen momspliktig måste momsen redovisas vilket innebär ett visst merarbete. Frågorna kring hyresavtal är oftast så komplicerade att föreningarna inte bör hantera detta på egen hand. Risken för rättsförluster är alltför stor.

TÄNK PÅ ATT ...

... **vara noga med** att ange vem som är hyresgäst. Finns det osäkerhet kring hyresgästens betalningsförmåga ska man begära en deposition eller bankgaranti till säkerhet för hyran. Denna garanti bör uppgå till minst sex månaders hyra.

... **noga ange** vad lokalen ska användas till. Det räcker inte med "affär" utan ange mer exakt exempelvis tobaksaffär.

... **om hyran ska** justeras med index och andra faktorer såsom fastighetsskatt ska avtalet vara på minst tre år.

... **det är viktigt** att hyresgästen om möjligt själv svarar för att inreda lokalen till det den ska användas till och även svarar för det inre underhållet.

... **se till att** ytan är korrekt angiven.

... **ta en kreditupplysning** på hyresgästen.