

Undvik huvudnyckel i föreningen

Visst är det praktiskt att styrelsen har en huvudnyckel som går till alla lägenheter i föreningen. Men vid närmare eftertanke finns det stora problem med det, både praktiska och juridiska. Rekommendationen är att föreningar inte ska befatta sig med huvudnyckel.

DE FÖRENINGAR SOM fortfarande använder sig av en huvudnyckel brukar ange ett antal skäl till detta. Det handlar om att föreningen lätt kan komma in vid en akutsituation och att hantverkare kan utföra sina arbeten under dagtid. Innehavet av huvudnyckel för med sig ett stort ansvar för föreningen, som ju då innehar nycklar som går till privata hem.

Styrelsen kan få höra att det försvunnit saker ur lägenheten efter att en ledamot släppt in en hantverkare. Ett annat exempel är där flera parter, efter skilsmässa eller i ett dödsbo, strider om lägenheten och sätter press på styrelsen att de ska öppna lägenheten. En inte helt ovanlig situation som

Bostadsrätternas styrelserådgivare får frågor om från oroliga styrelseledamöter.

I MÅNGA STADGAR framgår det att bostadsrättshavaren ansvarar för dörren, inklusive beslag och lås. Den förening som då innehar huvudnyckel kan bli anklagad för att bryta mot stadgarna, och styrelsen kan inte heller göra någonting om bostadsrättshavaren byter ut sitt lås.

Då en akutsituation uppstår kan räddningstjänsten komma in i lägenheten ändå. Handlar det om hantverkare finns det andra sätt att lösa nyckeltillgången, genom att avtala om nyckelöverlämning eller att grannen öppnar.



Lärorika kurser för styrelsen



Kurskatalogen för Bostadsrättsskolans vårtermin skickas i dagarna ut till medlemsföreningarna. Flera av kurserna är högaktuella och ger en bra hjälp på vägen inför bostadsrättsföreningens årsmöte.

EN KURS SOM styrelsen kan tipsa föreningens revisor om är *Revisionen – en viktig kontroll*. Det är viktigt att en revisor förstår hur uppdraget ska utföras för att detta på bästa sätt ska gynna föreningens och medlemmarnas intresse. Revisorn får större

insikt i vad denne ska granska och vilka särskilda kontroller som behöver göras för att vara säker på att inte missa någonting.

Årsmötet är så att säga styrelsens examenstillfälle. För att bättra på kunskaperna om formalian

och hur stämman förlöper på bästa sätt finns kursen *Lyckas med årsmötet*. Kursen utgår från en sedvanlig dagordning, där varje punkt lyfts fram, särskilt när det handlar om dess mötestekniska behandling. Hur får vi fler att komma till stämman? Hur avrundas vidlyftiga diskussioner? Hur behandlar vi motioner? är exempel på frågor som tas upp på kursen.

En nygamal kurs som nu återkommer är *När behöver vi ändra våra stadgar*. Att ha ändamålsenliga stadgar är naturligtvis av stor betydelse i vardagen, både för styrelse och medlemmar. Kursen ger exempel på ändringar som kan göras efter föreningens behov.

BOSTADSRÄTTSSKOLAN GER inte bara sina kurser i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö utan även på andra orter såsom Halmstad, Helsingborg, Norrköping, Sundsvall, Umeå och Uppsala.

Anmälan till kurserna sker på www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan.

FRÅGOR & SVAR

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



Var noga och anteckna olägenheter vid en inspektion. Exempelvis om det finns ohyra i lägenheten.

En medlem lever i misär – vad ska vi göra?

? Vi har i samband med vårt ombyggnadsprojekt i huset upptäckt att en medlem lever i misär.

Lägenheten är fylld av gammal mat och med skräp som ligger flera decimeter över golvnivån. När vi har pratat med personen i fråga får vi det svävande svaret att det snart ska städas ... Vad ska vi göra?

Svar: En medlem måste enligt lagen iakttä sundhet, ordning och gott skick, vilket personen inte verkar göra i det här fallet. Styrelsen bör begära att få komma in i lägenheten för besiktning. Se till att vara flera personer ur styrelsen och fotografera bristerna. Notera noga vilka som är med, era iakttagelser och var foton tas. Anteckna särskilt om det verkar vara förhöjd brandfara i form av mycket papper eller om det finns ohyra. Visar det sig att det är så eländigt som ni befarat ska föreningen sända en rättelseanmaning i vilken medlemmen får uppmaning att snarast röja upp och städa samt att om så inte sker kan uppsägning bli aktuell. Blir det fråga om uppsägning är rådet att anlita jurist.

Hur tar vi beslut om stadgeändring?

? Kan en förening ta beslut om stadgeändring på två extra föreningsstämmor, eller ska minst en av stämmorna vara ordinarie? Det står ingenting om detta förfarande i våra stadgar.

Svar: Ingen av stämmorna behöver vara ett årsmöte; det går bra med två extrastämmor. Det viktiga är att de ska följa på varandra. Tänk på att ni kan kalla till stämma nummer två först efter att ni hållit den första stämman.

Byte av lägenhet – hur fungerar det?

? Vår bostadsrättsförening äger efter ombildningen några hyresrätter. En hyresgäst vill byta sin lägenhet. Hur fungerar det och vad är det som gäller då?

Svar: En hyresgäst har rätt att byta sin hyresrätt under vissa förutsättningar. Hyresgästen ska ha beaktansvärda skäl och dit kan räknas till exempel att hyresgästen behöver en större lägenhet på grund av fler barn, eller en mindre lägenhet för att barnen har flyttat. Separation eller att hyresgästen har fått arbete på annan ort och behöver flytta kan också vara beaktansvärda skäl. Vidare ska hyresvärden kunna godta den nya hyresgästen och med det avses främst förmågan att betala hyra. Säger värden nej till bytet kan hyresgästen få bytet prövat i hyresnämnden.

Kan ansvarsfrihet beviljas för mig?

? Jag är ordförande i min förening men flyttar vid månadskiftet och

avgår då från mitt uppdrag. Vi ska ha en extra föreningsstämma i slutet av månaden med anledning av att vi vill ändra stadgarna. Då tänker vi ha med en punkt om fyllnadsval. Behöver extrastämman bevilja ansvarsfrihet för mig eller sker detta bara vid ordinarie föreningsstämma?

Svar: Ansvarsfrihet kan bara behandlas vid ordinarie stämma. Då handlar det endast om den tid under året som du har suttit i styrelsen.

Måste vi spara alla dokument?

? Vi håller på att gå igenom föreningens papper sedan 1950. Vi undrar vad föreningen behöver spara och inte spara? Hur länge behöver bokföring och fakturor sparas?

Svar: Ni slipper spara handlingar som sträcker sig så långt tillbaka som 1950. Men kanske är årsredovisningarna intressanta att spara i ett rent historiskt perspektiv?

Räkenskapsinformation ska sparas i sju år. Läs närmare om detta i 1 kap. 2 § bokföringslagen, på exempelvis www.lagen.nu.



Räkenskapsinformation ska sparas i sju år.

44 500

Ändrade index för 2013

Prisbasbeloppet styr i en del föreningar nivån på styrelsearvodet. För 2013 är detta uppjusterat till 44 500 kronor, vilket är en ökning med 500 kronor jämfört med 2012. Även konsumentprisindexet (KPI) höjs. I oktober var detta 314,59, med en blygsam höjning på 0,4 procent det senaste året. KPI har betydelse för justering av lokalhyra, så till vida om det finns en sådan klausul i hyresavtalet.

Föreningens egen webbplats

En av Bostadsrätternas medlemsförmåner är *Föreningens egen webbplats*. Den innebär att föreningen kan lägga upp en enkel webbplats med hjälp av ett publiceringsverktyg. Under hösten kom en helt ny version av verktyget och denna går att se på www.demo.bostadsratterna.se. Är föreningen intresserad av att skaffa tjänsten? E-posta oscar.liljenkrantz@bostadsratterna.se.



Bostadsrätterna Direkt finns på nätet

Letar du efter en tidigare artikel i Bostadsrätterna Direkt? Samtliga nyhetsblad som utkommit sedan 2000 (tidigare hette nyhetsbladet SBC Direkt) finns på webben, www.bostadsratterna.se/allt-ombostadsratt/bostadsratterna-direkt. Vid varje nummer går det att läsa en innehållsförteckning.



Bostadsrättsåret 2012

**Göran Olsson, vd på Bostadsrätterna, sammanfattar 2012.
Ett år då andrahandsuthyrning dominerade agendan.**

PÅ BOSTADSRÄTTERNA VAR vi medvetna om att det under mars i år skulle komma en utredning om andrahandsuthyrning. Utredarens uppdrag var känt: att peka på hur fler outnyttjade bostäder ur det befintliga beståndet kunde hyras ut samt att se över villkoren för uthyrning. Det var inget svårt antagande att detta skulle komma att inbegripa bostadsrätter på något sätt. Kanske att bostadsrättshavaren kunde hyra ut utan föreningens godkännande och då till en friare hyra än i nuläget. Mycket av det som vi anade fanns också med i utred-

ningsförslaget och vi insåg snart att detta skulle bli en stor fråga under året.

Vi blev överösta med synpunkter från Bostadsrätternas medlemsföreningar. Det stod snabbt klart att det fanns en åsiktsskillnad mellan styrelserna och medlemmarna. Stor oro fanns för vad förslagen skulle innebära i praktiken. Många var oroliga för att husen skulle tömmas på medlemmar och därmed skulle tanken med att man hjälps åt i en bostadsrättsförening raseras. En del personer var positiva till förslagen och menade att det inte är föreningarnas

uppgift att bestämma vad en medlem gör med sin bostad. Det fanns bra delar i förslaget men vi menade att lagstiftaren inte kan köra över föreningarnas självbestämmande. Det ska vara upp till föreningen och i sista hand dess medlemmar att bestämma hur man vill använda sin bostad.

DESSVÄRRE FICK VI se att regeringen och oppositionspartierna hellre bråkade med varandra än lyssnade på oss eller andra intresseorganisationer. Jag menar att genom att föra ut beslutet och låta en föreningsstämma bestämma vad som ska gälla, så hade förslaget fått mycket större acceptans. Hade detta sedan kombinerats med en möjlighet att ta ut en högre månadsavgift av andrahandsuthyraren hade förslaget blivit än mer accepterat. Nu verkar allt sluta i oförändrade regler med möjlighet att ta ut högre hyra än i dag, men vi är övertygade att frågan snabbt återkommer.

UNDER 2011 BYTTE vi med viss vanda namn till Bostadsrätterna för att särskilja oss från det börsnoterade bolaget SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB. Skulle föreningarna tappa bort och glömma oss? Nu vet vi att det inte blev så. Det här året har Bostadsrätterna blivit mer och mer känt och jag vet att vi som organisation har ett högt anseende. Samtidigt får vi inte sitta stilla utan måste hela tiden anpassa vår verksamhet till föreningarnas vardag. Därför undrar jag vad du tycker att vi kan bli bättre på? Vad saknas i vår service? E-posta till info@bostadsratterna.se eller ring oss på 0775-200 100. Med detta vill jag önska en riktigt god helg!



”

Dessvärre fick vi uppleva att regeringen och oppositionspartierna hellre bråkade med varandra än lyssnade på oss.

GÖRAN OLSSON, VD,
BOSTADSRÄTTERNA





Därför måste avgiften

Lagen är tydlig med vilka avgifter som föreningen kan ta ut av sina medlemmar. Men vad händer när någon inte betalar dessa avgifter? Styrelsen har ingen lätt uppgift när den ska driva in skulder, som till slut kan handla om att säga upp grannen från sin bostadsrätt.

AVGIFTEN SOM MEDLEMMARNA betalar till föreningen bestäms normalt utifrån vad som behöver komma in för att täcka kostnaderna. Det finns vanligtvis inga andra än medlemmarna som bidrar till föreningens ekonomi och därför är det så viktigt att alla betalar. Samhället har genom lagar sett till att inkassering av obetalda avgifter fungerar och har försett föreningarna med olika verktyg. Föreningen får nästan alltid in sina pengar, även om det kan ta tid. Detta sker genom den legala panträtten som gör att föreningens krav alltid är förenade med bästa rätt och kraven går därför före allting annat.

I bostadsrätt blir det särskilt tydligt hur angeläget det är att alla fullgör sin betalningsskyldighet. Dröjsmål med betalningen innebär att övriga medlemmar får vara med och skjuta till de pengar som saknas och föreningen drabbas av ränteförluster.

DE AVGIFTER EN bostadsrättshavare är skyldig eller kan bli skyldig att betala är noga uppräknade. Årsavgift är den månads- eller kvartalsavgift som alla betalar för att föreningen ska få in pengar till sin löpande verksamhet. Insats är något man betalar när bostadsrätten blir till. Upplåtelseavgift är också en form av insats som betalas i samband med

att bostadsrätter upplåts första gången. Pantsättnings- och överlåtelseavgift är avgifter man betalar under förutsättning att det finns regler om detta i stadgarna. Det är inte tillåtet att ta ut några andra avgifter. Föreningen får därför inte ta ut städavgifter eller andra liknande pålagor.

Lagstiftningen har ett antal regler till hjälp för föreningen, men den är också till skydd för bostadsrättshavaren. I samband med att en betalning dröjer tar många föreningar nog det lite lugnt. Om det inte är en medlem som är en notorisk slarver agerar styrelsen inte omedelbart utan tar kanske upp frågan först med medlemmen. De flesta föreningar har ett visst tålamod och driver inte omedelbart frågan om den obetalda avgiften även om de skulle kunna det.

I JÄMFÖRELSE MED hyresrätten är detta en spegling av att medlemmar och styrelse sitter i samma båt. Styrelsen arbetar på medlemmarnas uppdrag och de är alla delägare i bostadsrättsföreningen.

Den som inte betalar årsavgiften ris-



betalas

kerar att få sin bostadsrätt förverkad, det vill säga kan mista både rätten att bo i lägenheten och äganderätten till bostaden. Det ekonomiska värdet i bostadsrätten får medlemmen alltid ut, efter det att föreningen och eventuella långgivare fått sina fordringar täckta.

ATT DRIVA IN obetalda avgifter och till slut avhysa en medlem är ingen rolig arbetsuppgift. Styrelseledamoten kanske bor granne med den som inte betalar. Kanske har medlemmen råkat i personliga svårigheter. Enklarest för en styrelse är alltid att överlämna till någon utomstående som hjälper styrelsen med det hela. Självklart ska styrelsen själv ta första samtalet med medlemmen, men den fortsatta processen bör lämpligtvis skötas av någon utanför föreningen. En indrivning av obetalda årsavgifter innehåller juridiska frågeställningar och förfarandet måste därför skötas juridiskt korrekt, annars riskerar föreningen att i vart fall avsevärt fördröja hanteringen.

Föreningen kan hamna i situationer där det till slut blir aktuellt att säga upp bostadsrättshavaren på grund av utebliven betalning. Detta måste ske på rätt sätt för att uppsägningen ska vara giltig och rådet är att föreningen tar hjälp av en jurist.

✓ **TIDIGAST EN** vecka efter förfalldatum kan uppsägning skickas. Tillsammans med denna eller i en separat handling ska bostadsrättshavaren få upplysningen att denne har tre veckor på sig att betala avgiften. Föreningen ska också underrätta socialnämnden i kommunen om sina krav. Betalar då medlemmen inom tre veckor är bostadsrätten räddad och föreningen kan inte göra något mer.

✓ **OM AVGIFTEN** inte betalas bör föreningen använda en delgivningsman som överlämnar uppsägningen. Detta för att säkerställa att delgivningen av uppsägningen går korrekt till och föreningen vet exakt från vilken dag tidfristen för bostadsrättshavarens återvinningsrätt ska räknas.

✓ **OM BETALNING** inte kommer in inom den stipulerade treveckorsfristen vänder sig föreningen till Kronofogden och begär tvångsförsäljning alternativt lämnar in en stämmningsansökan vid tingsrätten. Det senare gör föreningen om den vill ha ersättning för ytterligare kostnader än vad Kronofogden kan ta ställning till eller om det finns en annan tvist där bostadsrättshavaren påstår sig ha motkrav kanske i form av skadestånd.

✓ **SÅ SMÅNINGOM** kommer ett utslag från Kronofogden med vars hjälp tvångsförsäljning sker av bostadsrätten. Flyttar inte bostadsrättshavaren sker också avhysning så att den som köpt bostadsrätten vid tvångsförsäljningen kan flytta in i lägenheten.

✓ **DE PENGAR** som kommer in vid tvångsförsäljningen ska fördelas mellan olika fordringsägare. Först i kön står föreningen för att få obetalda årsavgifter, räntor och ersättning för vissa mindre kostnader. Därefter kommer eventuella kreditgivare

som har bostadsrätten i pant som säkerhet för lån att få sina krav tillgodosedda. Det som återstår tillfaller bostadsrättshavaren.

✓ **OM EN** bostadsrätt är pantsatt är föreningen skyldig att underrätta panthavaren, det vill säga banken, om att bostadsrättshavaren har en skuld hos föreningen. Denna skyldighet inträder om bostadsrättshavaren har mer än en månadsavgift i skuld och har dröjt mer än två veckor med betalningen för även nästa månadsavgift. Om föreningen inte underrättat om betalningsförseningarna har banken företräde till vissa delar av betalningarna som motsvarar de avgiftsskulder som fanns när föreningen var skyldig att underrätta. Därför ska styrelsen bevaka om det finns pantsättningar i de bostadsrätter som eventuellt inte betalt avgiften. Har föreningen en extern ekonomisk förvaltning behöver styrelsen se till att det företaget också sköter underrättelser till banken.

✓ **DE MEDLEMMAR** som är notoriskt slarviga betalar ofta för sent men inom den stipulerade treveckorsperioden, vilket gör att de hela tiden återvinner bostadsrätten. Sedan några år har lagstiftaren försett föreningarna med ett verktyg: till slut riskerar bostadsrättshavaren sin lägenhet trots återvinningsrätten. En eller ett par förseningar är inte tillräckligt utan det rör sig snarare om sju, åtta sena betalningar innan föreningen kan säga upp bostadsrätten. Även om bostadsrättshavaren har rätt att efter en uppsägning återvinna bostadsrätten genom betalning inom tre veckor kan föreningen i ett sådant läge ändå säga upp personen. I praktiken hamnar ärendet ofta i en domstol som får pröva hur allvarliga de upprepade förseningarna är och om bostadsrättshavaren slutligen därför måste flytta.





Andrahandsuthyrning: Karusellen snurrar vidare...

Regeringen ville göra andrahandsuthyrning av bostadsrätt friare där medlemmen inte behövde ange särskilda skäl för att hyra ut. Denna del ser – just nu – ut att stoppas i riksdagen. Kvar av förslaget blir sannolikt endast en friare hyressättning som grundar sig på andra regler än de som bruksvärdessystemet bjuder på.

DEN SOM FÖLJT med i frågan om andrahandsuthyrning vet att turer varit många. Alla turer har medfört att flera av de tidiga förslagen har försvunnit under resans gång. I dagarna ska riksdagen ta beslut om ändringarna och vad som är kvar av förslagen ger inte de effekter som regeringen hade hoppats på, nämligen ett stort tillskott av hyresrätter.

UTREDNINGSFÖRSLAGET från mars föreslog en modell där bostadsrätthavaren fritt skulle kunna hyra ut sin lägenhet i upp till fem år, till en hyra som hyresgästen inte retroaktivt kunde klaga på i Hyresnämnden. Föreningen skulle få ta ut en extraavgift av bostadsrätthavaren under uthyrningstiden. Det fanns även ett skydd så att inte alltför många medlemmar i föreningen hyrde ut sina lägenheter samtidigt. När regeringen därefter lade fram lagförslaget fick extraavgiften stryka på foten, vilket innebar ett mins-

kat incitament för föreningarna. Regeringens plan var också att baka in lagförslaget i budgetpropositionen, för att på så sätt enklare kunna få igenom detta i riksdagen.

Civilutskottet, som behandlade propositionen, accepterade inte detta förförande. Inte heller fick regeringen en majoritet för hela förslaget. Oppositionspartierna har tidigt avfärdat hela eller delar av förslaget. Visserligen förhandlade regeringen med Socialdemokraterna och Miljöpartiet men parterna stod för långt från varandra för att enas. Vid utskottsbehandlingen var det endast Sverigedemokraterna som sade sig vilja stödja delar av förslaget.

VAD INNEBÄR DE nya reglerna som nu sannolikt införs? Bostadsrätthavaren ska precis som tidigare ansöka hos styrelsen och skälen som krävs för att hyra ut ändras inte. Provsammanboende och jobb eller studier på annan

ort är exempel på skäl som brukar godtas, men styrelsen kan om de så vill vara mer generösa. Andrahandshyresgästen och bostadsrätthavaren kommer överens om en hyra, där hyresgästen i efterhand inte kan hävda en överhyra som denne vill kräva tillbaka via hyresnämnden. Hyran beräknas med fyra procents avkastning på lägenhetens marknadsvärde plus månadsavgiften till föreningen. Dessutom höjs det skattefria beloppet för uthyrning i andra hand.

KONSEKVENSEN AV DE nya reglerna blir sannolikt att styrelserna får ett högre tryck på sig att godkänna uthyrningar, i och med att det kan bli mer lönsamt att hyra ut. I dag får den som hyr enligt gällande regler sällan täckning för sina kostnader. De nya reglerna planeras att börja gälla 1 februari 2013.

Följ de senaste nyheterna om andrahandsuthyrning på www.bostadsratterna.se.