

RÖKNING – EN KÄLLA TILL KONFLIKTER

Grannar som röker får föreningens styrelse ibland klagomål på. Visserligen kan det vara fel på ventilationen i huset, men beslut i domstolar visar att grannars rökning är någonting man många gånger måste acceptera. Var beredd på att diskussioner om rökning lätt väcker stora diskussioner.

FÖR INTE SÅ MÅNGA år sedan var det tillåtet att röka på restauranger, och backar vi ytterligare 20 år i tiden var det tillåtet att röka på flygplan. I dag känns det helt främmande. Rökningen minskar och acceptansen för rökning likaså. Till bostadsrättsföreningars styrelser kommer klagomål på att grannens inomhusrökning stör eftersom tobaksröken sprider sig i huset.

Får styrelsen in klagomål på rökning är styrelsen skyldig att reagera på något sätt, men är det inget fel på ventilationen kan föreningen inte göra så mycket bara för att en granne ogillar cigaretttrök, inte ens om den klagande är allergisk. Flera exempel på beslut i hyresnämnd och hovrätt visar detta. Senast ett fall från förra året, visserligen i en hyresrätt men som går att direkt översätta till bostadsrätt, där hyresgäster drev ärendet till Hyresnämnden i Mellansverige. Grannen rökte på balkongen och makarna upplevde det som mycket besvärande med rök från springor och tilluftsventil. Makarna uppgav att båda var allergiska och ville att hyresvärden skulle åtgärda problemet genom att låta montera inglasning av balkongen eller se till att den rökande hyresgästen flyttade. Hyresvärden hade erbjudit att byta fönstren och ansåg att de gjort vad som var möjligt. De kunde tänka sig att montera inglasning av balkongen men i så fall mot ett påslag av hyran.

HYRESNÄMNDEN föreslog att hyresvärden skulle genomföra en översyn av ventilationen men det ville inte makarna. I sitt beslut skriver Hyresnämnden att en boende inte får utsetta sina grannar för störningar som är skadliga för hälsan eller försämrar boendemiljön. Här handlar det om ett normalt inslag i flerfamiljshus – skriver Hyresnämnden – som man måste acceptera, även om det har en viss inverkan på hälsan. Grannens rätt att använda sin lägenhet, inklusive balkongen, står över att makarna störs av rökningen. Hyresnämnden skriver också att den inte tar någon hänsyn till att en del personer är känsligare än andra. Makarna överklagade till Svea hovrätt och bifogade ett läkarintyg om överkänsligheten, men hovrätten gick på Hyresnämndens linje.

Vad kan föreningen egentligen göra? Föreningen kan skriva in i ordningsreglerna att det inte är tillåtet att röka i trappuppgångar, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen. När det gäller balkongrökning handlar det om att tala med den som röker, men något förbud är alltså inte möjligt. En del föreningar skriver in rökförbud i sina stadgar, men skulle saken drivas i domstol är utgången oklar.

ENDA SÄTTET I DAG att helt slippa rökande grannar är att bo i en förening som från början är skapad som en rökfri förening.



Stadgeändringar kräver rätt process

Att ändra föreningens stadgar tar tid och det är viktigt att känna till fallgroparna för hela processen. Annars riskerar föreningen att få bakläxa av Bolagsverket och man får börja om från början.

EN DEL BESLUT I EN bostadsrättsförening måste verkligen göras på rätt sätt för att de ska vara giltiga, vilket till exempel gäller stadgeändringar. Det är inte roligt för styrelsen att efter beslut på två stämmor få bakläxa hos Bolagsverket och kanske tvingas göra om proceduren.

Stadgeförslaget måste vara utformat så att det inte strider mot lag. Kallelserna till stämmorna behöver vara korrekta och protokollen göras rätt.

I KALLELSEN TILL STÄMMAN, som ska fatta beslut om stadgeändring, ska det enligt föreningslagen tydligt framgå de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Dessutom måste det i kallelsen, när det gäller beslut om stadgeändring, framgå ändringsförslagets huvudsakliga innehåll; det räcker inte med att som ärende i kallelsen ange "förslag till stadgeändring" och först på stämman redovisa förslagets innehåll. Medlemmarna behöver en rimlig chans

att i lugn och ro sätta sig in i förslaget och fundera över dess konsekvenser. Bäst är om förslaget till stadgeändring i sin helhet finns med som en bilaga till kallelsen. Tas en viss paragraf bort är det tillräckligt om detta anges i kallelsen. Föreningen ska hålla stadgeförslaget tillgängligt efter att kallelsen blivit utsänd.

För att genomföra en stadgeändring behövs alltså två stämmor. Teoretiskt sett skulle en enda stämma räcka men då behöver samtliga röstberättigade medlemmar närvara vid

stämman och dessutom till 100 procent rösta för ändringen, men något sådant inträffar sällan. Därför finns en alternativregel som gör beslutsgången lite mer komplicerad.

EN LOCKANDE TANKE är att kalla till två stämmor samtidigt, men det är inte tillåtet. Varje stämma måste ha sin kallelse och de normala tidsgränser, som oftast framgår av gällande stadgar, följas. Syftet är att ge möjlighet till tid för eftertanke och en chans för alla att påverka.

På den första stämman beslutar de röstande medlemmarna med enkel majoritet, det vill säga fler än hälften av de avgivna rösterna. På den andra stämman krävs kvalificerad majoritet, vilket inne-

VARFÖR ÄNDRA STADGAR?

Grunden för en bostadsrättsförening är stadgarna. I dessa framgår hur föreningen ska vara organiserad, vilka ekonomiska ramar som finns och styrelsens sammansättning. Men det framgår också hur ansvaret mellan förening och medlem fördelas, helt enkelt vem som ansvarar för vad.

Stadgarna kan vara gamla och otidsenliga, eller otydliga när det kommer till ansvarsfördelningen.



Föreningar som är anslutna till HSB och Riksbyggen har stadgeskrivningar som binder dem till organisationerna och för att slippa detta måste de ändra stadgarna. Som medlemsförening i Bostadsrätterna finns mönsterstadgar att ladda ner. Dessa kan sedan anpassas efter de behov föreningen har. Se www.bostadsratterna.se/for-medlemmar

5 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 presenteras en medarbetare i varje nummer av Bostadsrätterna Direkt.

bär att minst två tredjedelar röstar ja till för stadgeändring. Den andra stämans beslut ska bekräfta första stämans beslut. Någon ändring i stadgeförslaget mellan stämmorna är inte tillåtet, utan det måste vara exakt samma förslag som den andra stämman bekräftar. Av protokollet ska det tydligt framgå hur omröstningen utfallit.

Protokollen ska i vanlig ordning vara undertecknade av protokollföraren och justerade av stämmans ordförande tillsammans med justerare.

BOLAGSVERKET ÄR den myndighet som föreningen därefter ska registrera sina ändringar hos. De vill ha bestyrkta protokollskopior från de båda stämmorna och så givetvis de nya stadgarna. Samtidigt som ändringsanmälan skickas in ska avgiften betalas. E-anmälan är billigast och kostar 700 kronor.

VAD MÅSTE FINNAS I STADGARNA?

Bostadsrättslagen 9 kap 5 § anger vad föreningens stadgar måste innehålla. Det handlar bland annat om styrelsesäte, de olika avgifter som kan tas ut, grunderna för månads-/årsavgiften, styrelsesammansättning och stämmoregler.

Därutöver kan föreningen själv bestämma vad som ska finnas med, men med den reservationen att Bolagsverket inte godkänner sådant som strider mot lag eller är motsägelsefullt.



Namn:
Peder Halling
Bor: I Bostadsrätt,
Stockholm
Erfarenhet:
Arbetat 23 år med
bostadsrätt

...Peder Halling

I det här numret berättar styrelserådgivaren och Bostadsrättsskolans rektor om vad han har för användning av sitt tidigare arbete som kronofogde.

Bostadsrättsskolans rektor låter intressant. Vad innebär det?

– Jag arbetar mycket med Bostadsrättsskolan: tar fram nya kurser, planerar innehållet, hittar nya kursorter och lägger scheman. Vår tanke är ju att medlemmar som varit med ett tag hela tiden ska få ett förnyat kursutbud – det finns så mycket att lära sig om bostadsrätt.

Vad har du gjort tidigare?

– Jag började här redan 1989, faktiskt som styrelserådgivare. Däremellan har jag haft olika befattningar, men arbetar återigen med rådgivning. Jag studerade i Uppsala där jag tog min juristexamen. Därefter tingsnotarie i Helsingborg och så arbetade jag som kronofogde i tio år.

På vilket sätt har du nytta av din kronofogdebakgrund i ditt arbete?

– Det händer att en förening eller en medlem inte gör rätt för sig och då vet jag hur Kronofogden resonerar och vilka regler och lagar som styr.

När trivs du som bäst på jobbet?

– I de situationer när jag kan förklara komplicerade frågor, att styrelseledamoten förstår och jag vet att detta verkligen hjälper föreningen.

Vad gör du gärna utanför arbetet?

– Jag växte upp i Häverud i Dalsland och flyttade därifrån till Uppsala. Men landet i all ära, jag trivs så bra i Stockholm! Framför allt att titta på Stockholms byggnader och ta del av stadens historia och utveckling. Se hur allt förändras med små eller stora steg.

En föreningsstämma kan besluta att av någon anledning inte bevilja styrelsen ansvarsfrihet. Självklart blir styrelsen orolig, befarar det värsta och undrar vad som ska hända nu? Oftast händer inte mycket och det är ytterst sällan som denna fråga förs vidare till domstol.



Ingen ansvarsfrihet – är det en katastrof?

BESLUTET PÅ årsstämma om ansvarsfrihet sägs vara det mest missbrukade och obehagliga instrumentet i bostadsrättsvärlden. Om det stämmer vet ingen, det förs inga register över beslut i dessa frågor. Ibland är stämmobeslutet ett uttryck för personliga motsättningar mellan individer i och utanför styrelsen, och många gånger känns de onödiga.

När stämman tar ställning till beslutet om ansvarsfrihet krävs endast att en tiondel av de röstberättigade medlemmarna i föreningen går emot förslaget att bevilja ansvarsfrihet för att den inte ska anses beviljad. Samma sak gäller om fler än hälften av de röstande medlemmarna på stämman säger nej.

FRÅGAN ÄR VAD som händer om ansvarsfrihet inte beviljas? I de allra flesta fallen händer faktiskt ingenting när styrelsen inte fått ansvarsfrihet, förutom att de berörda säkert är besvikna. Är det många som står bakom beslutet minskar säkert entusiasmen från alla parter att återvälja styrelsen. Men handlar det om ett okynnesbeslut bör styrelsen kanske stå över konflikten – inte ens i bostadsrättsföreningar behöver alla älska alla.

Frågan om ansvarsfrihet handlar enbart om ekonomiska skador. Stöld,

förskingring och andra brott ska polisanmälas och prövas av åklagare och domstolar, helt oavsett om brottet begåtts i en bostadsrättsförening eller inte. Den vägrade ansvarsfriheten öppnar för att den nyvalda styrelsen och egentligen vem som helst under ett år kan stämma hela styrelsen eller enskilda styrelseledamöter och kräva skadestånd för den förlust eller ekonomisk skada som dessa ska ha orsakat. Det är den enda reella konsekvensen av vägrad ansvarsfrihet.

MEN ERFARENHETEN säger att det inför domstol är oerhört svårt att styrka att skadestånd ska utgå. Oskicklighet, okunskap och allmänt slarv kan man inte straffas för; det krävs i princip klar vårdslöshet. Och detta är väldigt svårt att påvisa i en domstol. Dessutom riskerar den som förlorar processen också att få stå för dryga processkostnader.

Finns det risk för att föreningen ska bli indragen i en rättstvist – kontakta omedelbart ert fastighets-

försäkringsbolag. Eftersom det kan bli frågan om att försäkringen ska ta vissa kostnader vill bolaget vara med redan från början.

Tanken bakom ansvarsfrihetsbeslutet är att föreningen i princip godkänner styrelsens förvaltning under det avslutade verksamhetsåret. Men ansvarsfrihet är inte något som för evigt befriar den avgående styrelsen från alla synder. Kommer det fram nya omständigheter efter att stämman fattat sitt ansvarsbeslut går det att riva upp inom tre år.

IBLAND KAN DET tyckas vara alltför lättvindigt att några få personer i föreningen ska kunna vägra att ge styrelsen ansvarsfrihet och underblåsa konflikter. Styrelserådgivningen hos Bostadsrätterna hör många gånger historier om vad enskilda styrelser sägs ha för sig, och inte enbart positiva omdömen. Då kan det vara klokt att ge även en liten grupp medlemmar möjlighet att genom vägrad ansvarsfrihet föra tveksamheterna vidare till nya styrelsen eller en domstol.

Alternativet vore att oppositionen skulle behöva få alla sina frågetecken behandlade i offentlighet under mötets gång. Att föreningsstämman inte ska behöva agera "folkdomstol" finns det anledning vara tacksam för.



BOSTADSRÄTTSNÄMNDEN ger en hjälpande hand

En bostadsrättsförening bygger på att vi går samman och arbetar för de boendes och husets bästa. Även mot den bakgrunden kan konflikter uppstå som är svåra eller omöjliga att lösa inom föreningen. Därför finns Bostadsrättsnämnden, som från årsskiftet sänkt avgiften för prövning av ärenden.

NÄR EN KONFLIKT har gått så långt att den måste lösas i domstol vet vi att det kommer att bli mycket kostsamt. Då är Bostadsrättsnämnden en lösning. Den lämnar en skriftlig bedömning till ett fast pris. Om det är en bostadsrättsinnehavare som anmäler ett ärende till nämnden kostar det 800 kronor. Om bostadsrättsför-

eningen anmäler hamnar kostnaden på 3 000 kronor.

I nämnden sitter personer som har mycket stor erfarenhet av bostadsrätt. Dessa är bland andra ordföranden Nils-Olof Berggren, tidigare Justitieombudsman och ledamoten Anders H S Olsson, tidigare chefsjurist på HSB.

FÖRFARANDET ÄR helt och hållet skriftligt. Den som anmäler ett ärende bifogar de handlingar som denne anser nödvändiga. Därefter får motparten att svara och ge sin syn på saken, för att nämnden slutligen avger sin bedömning. Även den är skriftlig.

Är Bostadsrättsnämndens beslut bindande? Nej, det är ingen domstol i formell mening och beslutet är inte bindande. Då ärenden ändå gått vidare till domstol har domstolen ofta dömt på samma sätt som nämnden. Mer information finns på Bostadsrättsnämndens webbplats: www.bostadsrattsnamnden.se



Ta inte konflikten till domstol i onödan.

Lyckligt slut i föreningen efter rekordfaktura

Bostadsrätterna Direkt nummer nio förra året handlade om en förening som fått SIM-korten i hissarna stulna. Konsekvensen var utgifter på uppemot 200 000 kronor. Berättelsen har fått ett lyckligt slut där framför allt hiss-företaget tar sitt ansvar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN i Stockholmsområdet består av fyra hus och medlemmarna kunde flytta in i sina nya lägenheter för drygt två år sedan. I hissarna finns nödtelefoner som via mobilnätet larmar när någon trycker på nödknappen. Föreningen fick plötsligt en faktura på 12 000 kronor från Telia för nödtelefonerna, vilket var betydligt mer än vad de var vana vid. Det visade sig att någon brutit sig in i samtliga hiss- och stulit de för telefonerna

nödvändiga SIM-korten och sedan använt dessa i mobiltelefoner. I det här fallet behövdes ingen PIN-kod för att kunna använda abonnemanget.

Vid kontakt med Telia visade det sig att det inte räckte med en räkning på 12 000 kronor, utan summan var uppe i 150 000 kronor. Och den skulle bli ännu större efter att föreningen reparerat hissarna. Med så stora utgifter för en förening i den storleken skulle man sannolikt vara tvungna att höja månadsavgifterna.

FÖRENINGEN MENADE att de skulle hållas skadelösa och började diskutera frågan med försäkringsbolag,



telebolag, byggare och hissleverantör. Här fanns ju flera problem med systemet: SIM-kortet behövde ingen kod, vilket gjorde att vem som helst kunde använda det, och larmsystemet ska ringa upp hiss-företaget regelbundet. Det borde helt enkelt ha upptäckts att allting inte var i sin ordning. Efter långa

diskussioner har nu de olika parterna valt att tillmötesgå föreningens krav, där hiss-företaget står för den största delen. De har också tagit över mobilabonnemanget från föreningen.

För de föreningar som har nödtelefoner med mobilabonnemang är rekommendationen att kontrollera vem som står för abonnemangen.

FRÅGOR & SVAR

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

Hur ska kostnaderna regleras?

? Vår förening består av ettplans radhus. På husets oisolerade platta ligger självventilerade uppreglade parkettgolv. En medlem har utan styrelsens godkännande bytt konstruktionen, men kvar ligger träreglar som suger fukt från plattan. Medlemmen kräver att vi ska åtgärda problemet, vilket vi tänker göra, men hur ska kostnaderna regleras?

Svar: Uppkomna skador utanför själva lägenheten är föreningens ansvar att åtgärda. Medlemmen ska stå för nya yt-skikt. Anser ni att skador har orsakats av medlemmen bör ni anlita en fackman för en besiktning och skriftligt utlåtande. Ger det stöd för att medlemmen orsakat skadan kan ni kräva skadestånd av denne för föreningens kostnad. Men innan ni vidtar några åtgärder ska ni kontakta ert försäkringsbolag. En medlem har ingen rätt att vidta åtgärder utanför lägenheten. Det kan vara bra att då och då påminna medlemmarna om det.

Stopp i avloppet

? I en lägenhet har ett stopp i avloppet i badrummet åtgärdats genom spolning. Men enligt uppgift kvarstår problemet varför vi i styrelsen överväger att beställa en filmning, kostnad 3 750 kronor. Vem betalar?

Svar: En medlem kan bara ha ansvar för stopp i avlopp om det är fråga om ledning inne i lägenheten, till exempel ett rör under diskbänken, men sitter stoppet i ett rör under golvet är det ett problem som

formellt ligger utanför lägenheten – alltså ska föreningen bekosta åtgärd av sådana stopp. Kan det bevisas att stoppet orsakats av medlemmen kan föreningen ha rätt till skadestånd.

Hur länge ska dokumenten sparas?

? Jag undrar hur man vet vilka papper som bör sparas och hur länge? Vi hittade en massa papper i föreningens bankfack nyligen och allt känns inte relevant att spara.

Svar: Så kallad räkenskapsinformation ska sparas i sju år. Vad som är sådan information anges i Bokföringslagen 1 kap. En utmärkt sajt att söka information är www.lagen.nu. Därutöver ska ni spara stämoprotokoll och styrelseprotokoll.

Terrass på vinden – vad krävs?

? En av våra medlemmar vill bygga en terrass på vår vind. Ingen annan blir direkt berörd av terrassen och ingen annan kan ut-

nyttja den eller nå den. Vi ska ta upp frågan på en extra föreningsstämma. Vilken majoritet krävs? Godkännande av hyresnämnden? Något annat särskilt att tänka på?

Svar: Utgångspunkten är att det räcker med enkel majoritet, men om bygget på något sätt kan vara till nackdel för annan medlem som säger nej så krävs 2/3 majoritet och hyresnämndens godkännande. Notera att alla medlemmar som kan vara berörda av förändringen ska tillfrågas, även de som inte kommer på stämman.

Föreningen ska tänka på att när bygget är klart gäller stadgarnas ansvarsfördelning om brister uppstår. Det betyder att om exempelvis arbeten på taket görs felaktigt och läcka-ge uppstår ska föreningen stå för reparationer. Därför ska ni skriva avtal om hur arbetet ska utföras och att medlemmen måste anlita fackman. Föreningen bör noga följa att arbetet utförs på rätt sätt. Vi rekommenderar bestämt att ni anlitar jurist för upprättande av avtal.



**Vem ska betala avloppsrensningen?
Det beror på var stoppet sitter.**



Rimlig nivå på styrelsearvodet?

En ofta förekommande fråga till Bostadsrätternas styrelserådgivning handlar om nivån på styrelsearvodet. För några år sedan gjordes en undersökning som visade att 1 000–1 500 kronor (exklusive sociala avgifter) per lägenhet och år, är den vanligaste summan. Ersättningen beror bland annat på föreningsstorlek, egen eller extern förvaltning och om det pågår stora och tidskrävande projekt.

Se över länkarna

I och med namnbytet till Bostadsrätterna följde också en ny webbplats. En del föreningar har länkar på sina hemsidor till den tidigare webben www.sbc.se/ bostadsrattsorganisationen. Tipset är att länka om till www.bostadsratterna.se



Strandade hyresförhandlingar

Fler hyresförhandlingar har strandat jämfört med tidigare år. Ett exempel är från Stockholms stad där förhandlingarna normalt resulterar i en ramöverenskommelse mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Där får nu bostadsrättsföreningar som äger hyresbostäder förhandla direkt med Hyresgästföreningen, vilket kan innebära lokal strandning, hyresnämnd och retroaktiv hyreshöjning.

