

# VEM ÄR VEM?

## Medlemsförteckning öppen – men inte lägenhetsförteckningen

Lägenhetsförteckning respektive medlemsförteckning är ord som lätt blandas samman men som innebär två olika saker. Och den ena är öppen för alla, till skillnad från den andra.

**BÅDA FÖRTECKNINGARNA** är obligatoriska för en förening att föra. Detta sköts antingen av föreningen själv, men det vanligaste är att den förvaltare som är anlitad sköter registren. Enligt bostadsrättslagen (9 kap 6 §) gäller för båda att dessa kan bestå av ”betyggande lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt”.

Lägenhetsförteckningen är föreningens viktigaste dokument. Dess främsta användning är att dokumentera vem som innehar vilken lägenhet i huset. I samband med att föreningen köper fastigheten blir förteckningen upprättad. Då ska det finnas uppgifter om varje lägenhets beteckning, läge i huset, antal rum samt övriga utrymmen. Datum för registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, det vill säga då lägenheten blev bostadsrätt, insats och bostadsrättshavarens namn ska också registreras. Därefter uppdaterar föreningens registret löpande. Då handlar det om ändringar i samband med att:

- en bostadsrätt säljs, eller överläts som det heter på bostadsrättspråk. Föreningen sparar överlåtelsehandlingen som bilaga till förteckningen.
- en bostadsrätt blir pantsatt, något som i huvudsak sker via bankerna.
- vid en övergång av bostadsrätt, till exempel vid arv eller gåva.

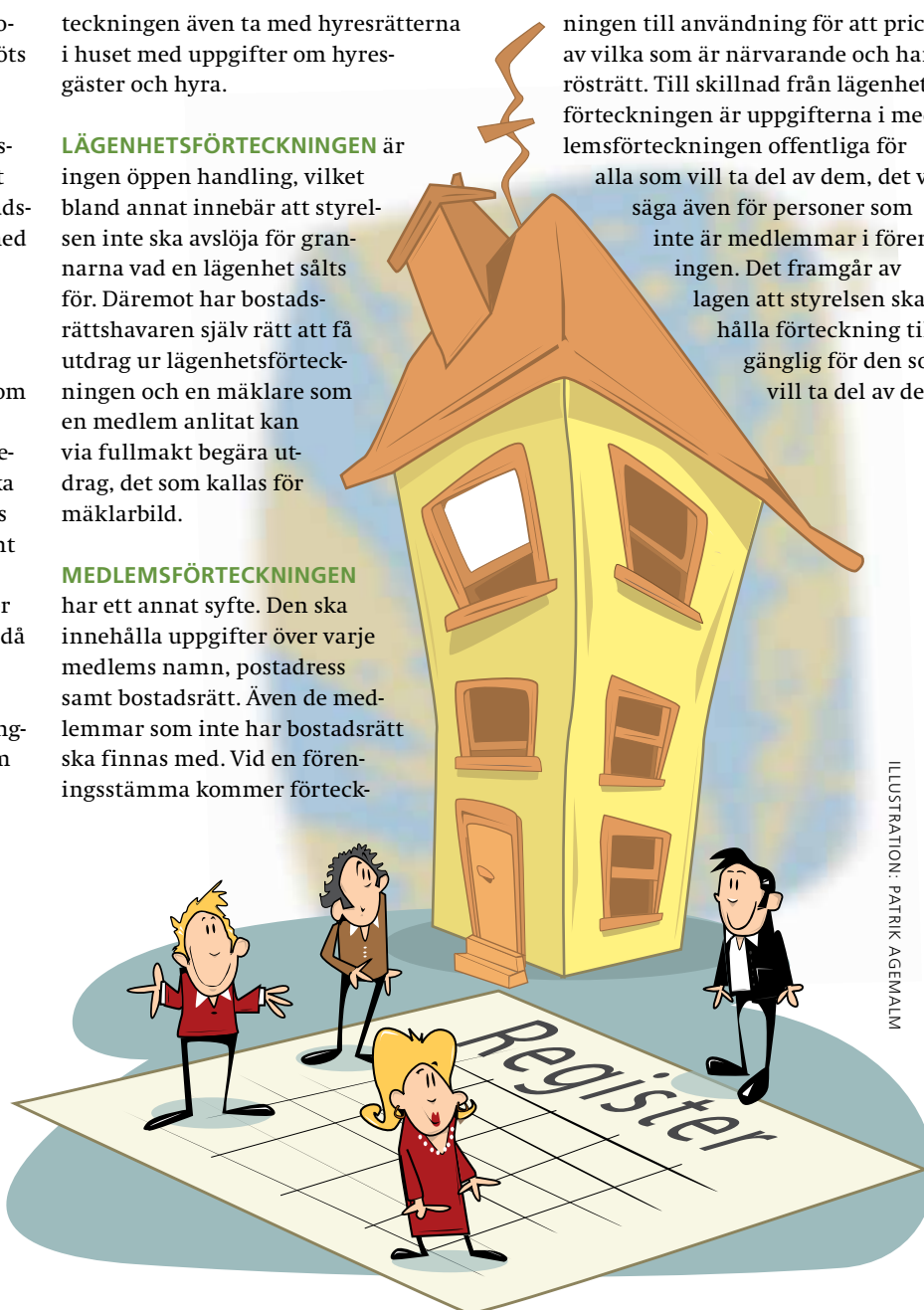
**REGISTRET BEHÖVER** enligt lagen bara ta upp bostadsrättslägenheter. Inget hindrar dock att andra uppgifter utöver de som är obligatoriska tas med, exempelvis uppgifter om andrahandsuthyrning. Ett annat användningsområde är att i lägenhetsför-

teckningen även ta med hyresrätterna i huset med uppgifter om hyresgäster och hyra.

**LÄGENHETSFÖRTECKNINGEN** är ingen öppen handling, vilket bland annat innebär att styrelsen inte ska avslöja för grannarna vad en lägenhet sålts för. Däremot har bostadsrättshavaren själv rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen och en mäklare som en medlem anlitat kan via fullmakt begära utdrag, det som kallas för mäklarbild.

**MEDLEMSFÖRTECKNINGEN** har ett annat syfte. Den ska innehålla uppgifter över varje medlems namn, postadress samt bostadsrätt. Även de medlemmar som inte har bostadsrätt ska finnas med. Vid en föreningsstämma kommer förteck-

ningen till användning för att pricka av vilka som är närvarande och har rösträtt. Till skillnad från lägenhetsförteckningen är uppgifterna i medlemsförteckningen offentliga för alla som vill ta del av dem, det vill säga även för personer som inte är medlemmar i föreningen. Det framgår av lagen att styrelsen ska hålla förteckning tillgänglig för den som vill ta del av den.



# Vem bestämmer

Inte alltid solklara gränser för olika beslut

**Medlemmarna utövar sitt inflytande via föreningsstämman. Styrelsen kan ibland låta stämman besluta i fler frågor än vad lagen säger, därför att styrelsen vill ha med sig medlemmarna.**

**DEMOKRATIN I EN** bostadsrättsförening är enkelt uppbyggd. Medlemmarna väljer en styrelse som förvaltar föreningen och dess hus under året. Styrelsen har i princip arbetsro och kan fatta beslut i de flesta frågor. Den anlitar förvaltare, fattar beslut i olika underhållsfrågor och fastställer de avgifter som medlemmarna betalar. De demokratiska spelreglerna innebär också att styrelsen kan bli tvingad att avgå.

Vi kan ha olika uppfattningar hur demokratin i bostadsrättsföreningar ska fungera. Regelsystemet som styr bostadsrättsföreningar innehåller minimiregler men inget hindrar att en bostadsrättsförening fattar fler beslut på stämman än vad som egentligen krävs. Men är frågan väl överlämnad till stämman måste styrelsen också följa stämmobeslutet. Styrelsen kan därför inte ena stunden efterfråga medlemmarnas beslut och i nästa säga att beslutet stämman fattade var tokigt och därför inte följa det. Detta gäller dock inte i alla lägen. Stämman kanske fattar ett beslut som uppenbart står i strid mot stadgarna eller lag. Då får inte styrelsen verkställa beslutet.

**STYRELSEN HAR OFTA** behov att få stöd i olika frågor från medlemmarna. Därför blir viktiga frågor överlämnade till stämman i stället för att styrelsen fattar beslut själv. En bra styrelse har en känsla för när en fråga är så viktig och principiell att den bör tas upp på stämman. Men det är inte bra om denna finkänslighet går så långt att styrelsen blir mer eller mindre handlingsförlamad därför någon eller några av ledamöterna anser att många frågor bör läggas på medlemmarna. De flesta medlemmar uppskattar att viktiga frågor tas upp på stämman, men vill inte att för många frågor hamnar där. Medlemmarna förväntar sig att styrelsen faktiskt vågar fatta beslut och sköta den löpande verksamheten.

Om däremot styrelsen planerar ett underhållsarbete av större eller mindre slag är en sådan fråga en ren styrelsefråga oavsett

omfattning på arbetena. En omputsning av fasad och ommålning av fönster är normalt ett stort och dyrt arbete men detta kan styrelsen fatta beslut om utan att lyssna vad medlemmarna tycker. Men det finns kanske anledning att inhämta medlemmarnas godkännande ändå? Särskilt gäller detta om det är en fråga om ett arbete som kostar mycket pengar eller är av ett udda slag.

**VIKTIGT ATT KOMMA** ihåg i sammanhanget är att husmöten inte är föreningsstämmor och det kan uppstå oklarheter i vad mötet kom fram till. Oavsett dessa formella regler ska alltid en styrelse ha fingret i vädret för att känna av opinionen. Ett exempel är bredband där det fortfarande finns medlemmar som inte vill få detta installerat i huset utan anser att det är en enskild angelägenhet. Installationen kräver sannolikt inget stämmobeslut men eftersom en bredbandsinstallation möjligen tänjer något på vad som ryms inom föreningens ändamål kan det i vissa föreningar vara lämpligt att låta medlemmarna avgöra frågan.

**EN STOR DEL AV** frågeställningarna kring medlemsinflytande handlar om hur välinformerade medlemmarna är. Styrelseprotokollen är inte tillgängliga för medlemmarna. Däremot är det självklart att medlemmarna i rimlig omfattning ska bli informerade av styrelsen. Någon annan informationsskyldighet än årsredovisningen har inte styrelsen. Men vill styrelsen ha en god stämning och underlätta styrelsens arbete bör den tänka igenom informationsspridningen till medlemmarna, via nyhetsbrev, anslag och webbplats.



# vad i föreningen?

## Vad beslutar föreningsstämman om?

**EN MEDLEMS INFLYTANDE** är begränsat till att närvara på stämman och utöva sin rösträtt. En medlem kan därför inte ständigt gå till styrelsen och begära för att olika saker ska bli utförda. Självklart kan en medlem avge synpunkter men styrelsen har ingen skyldighet att beakta dessa. En medlem har däremot förslagsrätt genom att motionera till stämman. Vad som helst kan tas upp och föreslås och styrelsen är skyldig att ta med ärendet på dagordningen. Även om motionen kanske närmast har karaktären av en fråga ska ärendet med. Bäst hanterar styrelsen motioner genom att avge ett yttrande över motionen och lämnar stämman ett förslag till beslut. Oftast är det styrel-

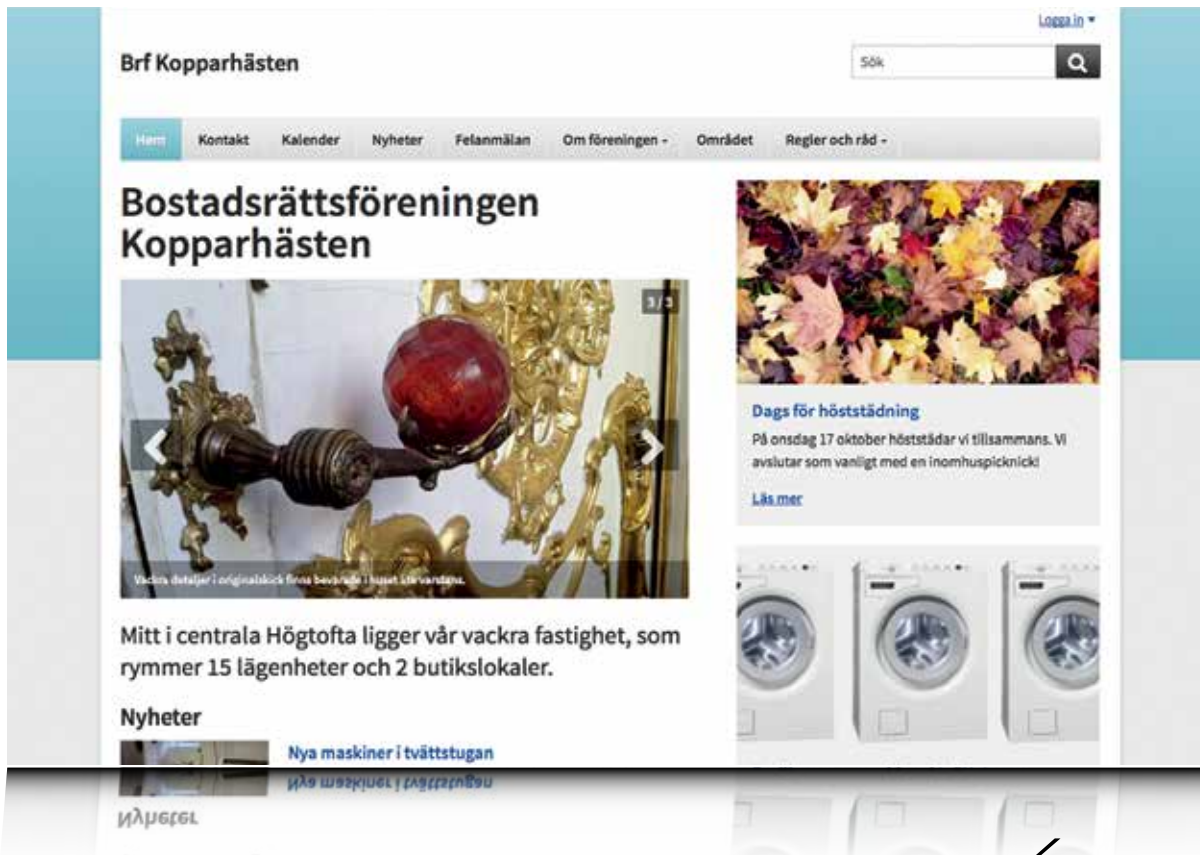
sen som har bäst kunskap om föreningen och då också allsidigt kan belysa frågeställningen.

En annan möjlighet som en medlem har, eller snarare en mindre grupp medlemmar är att begära extra stämma. En förutsättning för detta är att minst 1/10 av samtliga medlemmar gått samman och begärt att styrelsen ska kalla till extra stämma. Det spelar ingen roll vad frågan gäller eller om det rör sig om beslut eller information. Styrelsen har en absolut skyldighet att kalla till stämma på minoritetens begäran.

**MEDLEMMAR FÅR NORMALT** finna sig i majoritetens beslut. Men det finns ett antal regler som tillvaratar minoritetens intressen eller som kräver extra stor majoritet bland de närvarande medlemmarna. Ansvarsfriheten för styrelsen är en sådan fråga. Medlemmarna ska ta ställning till om styrelsen skött sitt jobb under året eller om den kan ställas till ansvar för att föreningen lidit ekonomisk skada. Det räcker med att de som röstar emot ansvarsfrihet på stämman utgör minst en tiondel av samtliga medlemmar i föreningen för att ansvarsfrihet inte ska anses ha blivit beviljad.

Som nämnts finns ett antal bestämmelser som lägger besluten hos stämman. Typiskt sett ska stämman sätta punkt för ett räkenskapsår genom fastställande av räkenskaper och prövning av ansvarsfriheten. Stämman väljer styrelse och revisorer. Utöver detta finns det ingripande beslut som föreningsstämman måste ta ställning till.

**ÄNDRING AV STADGAR** är sådant exempel på ingripande beslut som kräver beslut av föreningsstämma liksom ombyggnadsarbeten, särskilt sådana som innebär förändringar som påverkar någon eller några lägenheter.



# WEBB-SUCCÉN

## 600 föreningar har sagt ja till nya sajten

Under ett drygt år har mer än 600 medlemsföreningar valt att gå över till Bostadsrätternas tjänst "Föreningens egen webbplats". Publiceringsverktyget är kostnadsfritt för medlemmarna och ett enkelt sätt att hantera föreningens webbplats.

**TJÄNSTEN "FÖRENINGENS** egen webbplats" har funnits länge men det tidigare verktyget blev omodernt och var inte alltid helt lätt att använda. Oscar Liljencrantz på Bostadsrätterna såg därför till att ta fram ett helt nytt verktyg.



Oscar Liljencrantz

### Vad är ett publiceringsverktyg?

– Istället för att var och en ska sitta och programmera webbplatser finns det verktyg för att skapa sidor. Webbredaktören skapar en sida som ska läggas upp, skriver sedan text och laddar upp bilder och dokument efter behov. Vår tanke har varit att det inte ska till några stora

förkunskaper för att komma igång, berättar Oscar Liljencrantz.

### Vilka funktioner finns i detta verktyg?

– Förutom att det är lätt att skapa sidor går det att bestämma vilka som ska ha åtkomst till dessa. Medlemmar kan efter inloggning få tillgång till innehåll som enbart riktar sig till dem och styrelsen kan ha sina egna lösenordsskyddade sidor för till exempel arbetsdokument. Redaktören kan välja om webbplatsen ska ha kontaktformulär och det är även valfritt om möjlighet för webbplatsbesökarna att kommentera innehållet.

### Vad skiljer detta verktyg från andra som finns på marknaden?

– Det lever upp till många förenings förväntning på vad de

vill kunna åstadkomma med en webbplats och vårt verktyg ingår i medlemsavgiften. Vi känner till några mer avancerade verktyg men vårt är modernt, lättanvänt och mobilanpassat, konstaterar Oscar Liljencrantz.

Den gamla versionen av "Föreningens egen webbplats" var framtagen tillsammans med SBC AB. Föreningar som har förvaltning hos det företaget kan välja mellan att använda deras verktyg eller Bostadsrätternas.

### Så gör ni för att få nya verktyget

» Läs mer på [www.bostadsratterna.se/foreningens-egen-webbplats](http://www.bostadsratterna.se/foreningens-egen-webbplats) där det finns en länk till en demo-sajt som visar hur en avancerad webbplats kan se ut.

» E-posta [oscar.liljencrantz@bostadsratterna.se](mailto:oscar.liljencrantz@bostadsratterna.se) för att börja använda verktyget.





1 Tisdag  
Aron, Mirjam

# Nya regler för att hyra ut i andra hand?

**De ändrade reglerna för uthyrning av bostadsrätt vandrar snart vidare till riksdagen för behandling. Många remissinstanser ställer sig positiva till justeringarna och planen är att de nya reglerna börjar gälla 1 juli 2014.**

**REGLERNA FÖR** andrahandsuthyrning av bostadsrätt har varit en följetong de senaste åren. Regeringen lade föreslag som till vissa delar varken hade stöd från bostadsrättsorganisationerna eller riksdagen. Det ursprungliga syftet var att öka antal bostadstillfällen. I samband med riksdagsbeslutet blev det klart att regeringens förslag kom att bli stympat. I början av 2013 trädde de nya reglerna i kraft och innebär bland annat att bostadsrättshavaren kan ta ut en hyra som täcker kostnaden för lägenheten. Hyresnivån går inte att få prövat i efterhand och hyresgästens uppsägningstid är en månad.

**REGERINGEN TOG DÄREFTER** initiativ till en diskussion med Bostadsrätterna, HSB och Riksbyggen. Tillsammans skrev de en debattartikel om vilka ändringar i lagen som kunde bli aktuella. Dessa innebär bland annat att en bostadsrättsförening ska kunna ta ut en extra avgift av bostadsrättshavaren under den tid som uthyrningen pågår. Avgiften föreslås vara maximalt tio procent på ett basbelopp, för närvarande 4 450 kronor, under ett år. Syftet med avgiften är att täcka administrationen kring

andrahandsuthyrningen samt det arbetskraftsbortfall som det innebär när en bostadsrättshavare inte bor i huset.

Dessutom föreslås att det ska bli något lättare att hyra ut. Idag anger lagen att bostadsrättshavaren måste ha "beaktansvärda skäl" för att hyra ut, vilket i praktiken bland annat inneburit arbete eller studier på annan ort och provsamanbode. Den föreslagna lagändringen säger att bostadsrättshavaren ska ange "skäl". Förarbetet till lagen specificerar dessa till att vara tillfällen då det är svårt att sälja lägenheten, eller uthyrning till en närstående som behöver bostad. Även i fortsättningen behöver bostadsrättshavaren styrelsens tillstånd för att få hyra ut, och om denne inte är nöjd med beslutet går det att få ärendet prövat i Hyresnämnden. Den förening som väljer att vara mer generös

än vad lagen säger kan givetvis vara det även i fortsättningen.

**MEN DE NYA REGLERNA** är inte här ännu. Remissinstanserna har just lämnat sina svar och många är positiva. Regeringen ska under våren lägga en proposition till riksdagen som därefter behandlar ärendet. Det lär också finnas en riksdagsmajoritet, detta efter att Socialdemokraterna har ställt sig bakom ändringarna. Ambitionen är att de nya reglerna ska börja gälla 1 juli 2014. För att föreningarna då ska kunna ta ut en extra avgift i samband med uthyrningen behöver dessa ända stadgarna. Det är i stadgarna som giltiga avgiftsuttag finns specificerade. Därför kommer Bostadsrätterna inför ändringarna att ta fram nya mönsterstadgar och informationspaket om hur en bostadsrättsförening kan agera.

## Ändringar 2013

Andrahandshyra som motsvarar ägarens kostnader.

Hyran går att få prövat i Hyresnämnden men hyresgästen får inte tillbaka någon retroaktiv hyra.

Hyresgästen har en månads uppsägningstid, medan bostadsrättshavaren har tre månader.

Schablonbeloppet höjdes till 40 000, därutöver behöver bostadsrättshavaren skatta för hyresintäkterna.

Fortfarande behöver bostadsrättshavaren styrelsens tillstånd och "beaktansvärda skäl" för att hyra ut.

## Ändringar 2014?

Bostadsrättsföreningen föreslås kunna ta ut en avgift under uthyrningen.

Bostadsrättshavaren behöver fortfarande styrelsens tillstånd för att hyra ut.

Bostadsrättshavaren ska kunna ange "skäl" för uthyrningen.

Skälen utvidgas till att handla om svårt försäljningsläge eller uthyrning till närstående.

## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

### Hur länge ska jag spara dokumenten?

? Jag är sekreterare i vår förening och undrar följande: vilka typer av dokument ska sparas och hur länge?

**Svar:** Enligt bokföringslagen ska så kallad räkenskapsinformation sparas i sju år. Denna information räknas upp i 1 kap. 2 § bokföringslagen och i 7 kap. Vidare bör en förening spara stämmaprotokoll, styrelseprotokoll och upplåtelseavtal, det sistnämnda är det ursprungliga avtal då bostadsrätt uppläts av föreningen till den förste innehavaren av varje lägenhet. Dessa avtal bör man spara "för alltid".

### Kan vi själva ta in en ny styrelseledamot?

? En av våra ledamöter kommer att lämna styrelsen innan stämman i vår. Han har en byggkompetens som vi vill säkerställa i nästa ledamot och vi har eventuellt en medlem som är intresserad, som inte är med i styrelsen idag. Kan vi ta in den personen nu eller måste vi invänta en extrastämma?

**Svar:** Det är föreningsstämma som utser styrelseledamöter och suppleanter. En styrelse kan alltså inte göra det på egen hand. Stämman får ni kalla till en extrastämma eller så får ni avvakta till ordinarie stämma med detta nyval.

### Kan han sälja till en juridisk person?

? Fråga: En av våra medlemmar önskar sälja sin bostadsrättslägenhet till en juridisk person. Vilka eventuella för- och nackdelar finns det för föreningen om så sker?



*Stämmoprotokoll, styrelseprotokoll och upplåtelseavtal sparas "för alltid".*

**Svar:** Först ska ni se efter vad som sägs om juridisk person i era stadgar. Ibland kan det finnas ett klart förbud att ge juridisk person medlemskap, såvitt gäller bostäder. I så fall är ju saken enkel; styrelsen måste säga nej.

Men ofta står något om att juridisk person får vägras medlemskap eller att medlemskap får beviljas fysisk eller juridisk person. Då kan styrelsen fritt avgöra vad den vill göra – ja eller nej.

Allmänt sett avråder vi alltid föreningen för att ge medlemskap till juridisk person. Skälet är att en juridisk person inte kan som sådan bo i lägenheten. Den lägenhet som inte innehas av en juridisk person får dock endast användas som permanentbostad, inte övernattninglägenhet, om inte föreningen gått med på något annat användningssätt.

### Har vi rätt att ta ut en deposition?

? Fråga: En av våra medlemmar vill göra en omfattande köksrenovering och byta placering av kök. Bygglov är inhämtat från stadsbyggnadsnämnden och ritningar finns. Frågan gäller om vi har rätt att ta ut en deposition som säkerhet för eventuella framtida skador?

**Svar:** Om denna typ av förändring ska göras måste medlem ha föreningens tillstånd bland annat

för ändrad ledningsdragning. Styrelsen måste objektivt sett starka skäl för att säga nej, till exempel att åtgärden kan vara till skada för huset.

Men föreningen har inte rätt att kräva deposition så som ni föreslår. I grunden gäller ju att en bostadsrättsinnehavare äger sin lägenhet och har rätt att göra förändringar i den, även om tillstånd krävs i vissa fall. Föreningen kan inte i förväg ålägga en medlem någon form av strikt ansvar för eventuella framtida skador i huset. Skulle ombyggnaden skada huset finns möjlighet för föreningen att kräva skadestånd av medlemmen men då måste ju föreningen bevisa att just denne genom ovarsamhet orsakat skadan.

### Har vi kontrollrätt?

? Fråga: Vi undrar vad vi har för rätt att kontrollera att boende har rätt typ av köksfläkt? Vi tillåter endast kolfilterfläkt. Har ni några förslag på hur vi går till väga och vilken rätt vi har att inspektera installationer av köksfläktar?

**Svar:** Det förekommer att grannar klagar över matos och cigarettök som kommer in i lägenheten via ventilationen. Vi menar att bostadsrättslagens bestämmelse om att en medlem ska iaktta sundhet, ordning och gott skick i huset ger stöd för att en förening ska kunna ingripa om en medlem har en fläkt som skapar obehag i andra lägenheter och alltså inte passar in i husets ventilationssystem.

Ni har rätt att begära att få tillträde till lägenheter för att kontrollera detta. Läs mer på vår webb under fliken Allt om bostadsrätt, sedan Faktablad och Tillträde till lägenhet.



### Bostadsrätterna Direkt ger valfrihet

Denna styrelsetidning finns även att få som ett elektroniskt nyhetsbrev, som skickas i samband med att ett nytt nummer kommer ut. Det är även möjligt att ändra antalet tryckta exemplar av Bostadsrätterna Direkt som föreningen får. Standard är fem exemplar men det är möjligt att få färre eller fler. Ändrat antal exemplar utesluter inte möjligheten att få det elektroniska nyhetsbrevet. Intresserad? Skicka e-post till [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se) och meddela till vilka e-postadresser nyhetsbrevet ska gå till och för att ändra antalet tryckta exemplar.



### Medlemsförmånerna på nätet

I medlemskapet hos Bostadsrätterna kommer flera förmåner. Förutom olika publikationer, styrelserådgivning och utbildning finns ett antal framförhandlade produkter och försäkringar till förmånliga priser. Bostadsrätterna samarbetar med företag som till exempel erbjuder hem- och fastighetsförsäkring, brandskydd, tvättstugeutrustning och förnyade kök. Logga in på [www.bostadsratterna.se/for-medlemmar/medlemsformaner](http://www.bostadsratterna.se/for-medlemmar/medlemsformaner).

