

Huvudnyckel skapar osäkerhet

Rådet från Bostadsrätterna är att föreningen inte har någon huvudnyckel till medlemmarnas lägenhet. Medlemmen behöver också vara medveten om vad det innebär ur försäkringssynpunkt att släppa in någon i lägenheten.

BLOTTA MISSTANKEN att någon obehörig varit inne i min bostad när jag inte var hemma är en anledning till varför en bostadsrättsförening inte ska inneha en huvudnyckel till lägenheterna. Visst är det praktiskt att medlemmarna inte behöver vara hemma när OVK-besiktningen äger rum, men det är inte lika roligt när en medlem meddelar att det har försvunnit saker från bostaden. Än mindre roligt är det när de ekonomiska kraven ställs på föreningen, eftersom det var en styrelseledamot som släppte in besiktningspersonen.

Nu är stölder av denna anledning lyckligtvis ovanliga men ändå en faktor som styrelsen kan ta i beaktande när den beslutar sig för att avskaffa huvudnyckeln och låta medlemmarna själva hålla lägenheten tillgänglig när det behövs.

OM EN FÖRENING behöver komma in i en lägenhet för att utföra arbete på det som ligger på föreningens ansvar måste medlemmen tillåta detta, vilket framgår av bostadsrättslagen. Enklast meddelar föreningen i god tid dag och klockslag när en hantverkare behöver få åtkomst och så får medlemmen antingen själv vara hemma eller överlämna lägenhetsnyckeln till en granne eller en styrelseledamot som sedan öppnar. En del dörar har nyckeltub och då kan bostadsrättshavaren hänga sin nyckel där, men det kan då uppstå problem med hemförsäkringen.

Vid ett större renoveringsarbete, till exempel ett stambyte, går det att installera ett särskilt nyckelsystem som medlemmen öppnar upp under de dagar och tidpunkter som hantverkaren måste komma in.

Men säg att det uppstår en akutsituation i en lägenhet, är det då inte bra om förening-



Illustration: ROBERT HILMERSSON

en ändå har en huvudnyckel? Faktum är att räddningstjänst kan ta sig in i en lägenhet även utan nyckel och även här är det i så fall bättre att en granne har nyckel, snarare än att styrelsen tar på sig det ansvaret.

I EN DEL FÖRENINGAR har föreningen ansvar för både huvudnyckel, lägenhetsnycklar och låscylindrar. Rekommendationen är att medlemmarna tar ansvar för nycklar och cylindrar, även om ansvaret för själva dörren ligger på föreningen. Då blir det inte föreningens sak att tillhandahålla nycklar eller bli inblandade i detta vid lägenhetsöverlåtelser.

Boende i föreningen har en viktig sak att tänka på när de släpper in någon i sin lägenhet, i synnerhet när de sedan inte vistas i lägenheten, nämligen vad som händer om något försvinner.

I och med att det handlar om en person som kommit in med nyckel är det inte sannolikt att hemförsäkringen täcker om någon sak skulle försvinna och det är dessutom väldigt svårt att bevisa att något försvunnit under just denna tidpunkt.

Rådet är därför att i möjligaste mån själv vara hemma alternativt att förvara sina dyra saker på ett säkert sätt.



Välkommen till Bostadsrätterna!

Så får du hjälp från våra rådgivare

Är du ny i styrelsen och undrar varför du får denna tidning? Det beror på att din förening är medlem i Bostadsrätterna, en intresse- och serviceorganisation med 6 500 anslutna bostadsrättsföreningar.

STYRELSEÅRSGIVNINGEN och Bostadsrättsskolan är de två främsta anledningarna till varför föreningar väljer att vara medlemmar, enligt en undersökning som Bostadsrätterna genomfört. Nya och gamla styrelseledamöter och suppleanter får möjlighet att lära sig mer om hur det är att driva en bostadsrättsförening, och därmed förvalta det förtroende som medlemmarna visat.

Bostadsrätternas erfarna styrelserådgivare svarar under kontorstid på vardagar på mängder av telefonsamtal och e-post. Här rör det sig om stora såväl som små frågor och tanken är att rådgivningen ska vara relativt kortfattad. Ibland behöver föreningen anlita en expert i form av tekniker eller jurist för att lösa sitt

problem och då talar styrelserådgivaren om det, men oftast kan många frågor redas ut direkt i telefon. Det rör sig om just styrelserådgivning och Bostadsrätterna kan därför inte svara på frågor från enskilda bostadsrättshavare då det är lätt att hamna på dubbla stolar.

BOSTADSRÄTTSSKOLAN ÄR en annan hjälp till styrelsen med en kursverksamhet på flera orter i landet. Den som är ny i styrelsen har sina kurser, till exempel den som heter just Ny i styrelsen, och den som suttit lite längre kan fördjupa sig i olika ämnen. Läs mer om detta i intilliggande artikel. Bostadsrättsskolan ingår som så mycket annat i medlemsavgiften och någon kursavgift tas inte ut.

WEBBEN bostadsratterna.se är en viktig källa och där finns svar på många av de grundläggande frågor en styrelse kan ha. Under fliken Allt om bostadsrätt finns faktablad som tar upp vanligt ställda frågor med ganska kortfattade svar. Under samma flik finns ett fördjupningsavsnitt med exempelvis Bostadsrätternas mönsterstadgar som föreningarna kan anta eller hämta inspiration från. Här krävs att användaren loggar in och den som saknar inloggningsuppgifter kan vända sig till Bostadsrätterna. Inloggning behövs även för att komma åt innehållet under fliken För medlemmar med bland annat blanketter och Bostadsrätternas medlemsförmåner. En förmån väl värd att

nämna är den fastighetsförsäkring som Bostadsrätterna förmedlar.

EN YTTERLIGARE populär förmån är tjänsten Föreningens egen webbplats. Utan förkunskaper kan användaren med hjälp av verktyget skapa en webbplats, som sedan blir föreningens skyltfönster och ett effektivt sätt att kommunicera med medlemmarna.

Du som är ny i styrelsen kan med andra ord hämta mycket kunskap från Bostadsrätterna genom att kontakta styrelserådgivningen, gå kurser och söka på bostadsratterna.se.

KONTAKT:

Du når styrelserådgivningen på telefon 0775-200 100 eller per e-post fraga@bostadsratterna.se.



Ulrika Blomqvist



Kenny Fredman



Kerstin Frykberg
Andersson



Peder Halling



Christer Högbeck



Elisabeth Kalderén



Thomas Lagerqvist



Oscar Liljencrantz



Mats Lindbäck



Åsa Peltomaa

Bostadsrätterna och SBC inte samma sak

Bostadsrätterna bildades 1921 och syftet var bland annat att bevaka föreningarnas intresse och göra gemensamma inköp. Under åren har organisationen bland annat gått under namnet SBC Sveriges Bostadsrättscentrum, men sedan 2011 skedde ett namnbyte till Bostadsrätterna. Det affärsdrivande bolaget SBC finns kvar som förvaltare av bostadsrättsföreningar, men förutom att Bostadsrätterna är en av aktieägarna i SBC AB har de båda gått åt varsitt håll.

Gå på kurs i höst

På hela tolv orter ger Bostadsrättskolan sina kurser i höst och nu är det hög tid att anmäla sig till dessa. Som vanligt ingår kurserna i medlemskapet och kostar alltså inte extra. Passa därför på att inhämta ny kunskap.

DEN STORA BREDDEN i Bostadsrättskolan kursutbud är naturligtvis väl genomtänkt, den som är aktiv i en förening ska ha möjlighet att skaffa sig mer kunskap. Då rör det sig om mer hårda frågor såsom teknik och ekonomi men även de mer mjuka såsom konflikthantering och kommunikationen med medlemmarna.

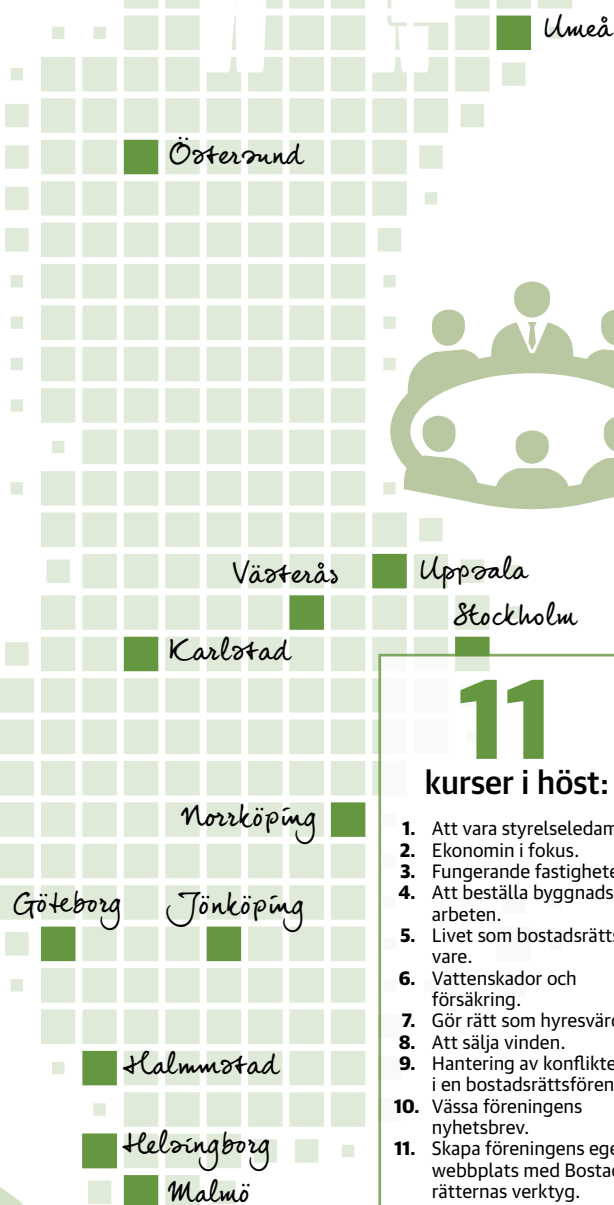
Kursutbudet varierar varje termin och detta gäller även i höst. Vissa kurser finns med i grundutbudet och en av dessa är **Att vara styrelseledamot**, vilken i synnerhet lämpar sig för den som är ny i styrelsen.

EN NYGAMMAL KURS är **Att beställa byggnadsarbeten**, för föreningar som planerar att bygga om, bygga till eller renovera sin fastighet. Syftet med kursen är att bringa klarhet i projektarbetets olika delar och skapa bättre projekt i föreningen.

Kursen **Att sälja vinden** är tillbaka och lär deltagarna vilka möjligheter men också vilka risker som finns när föreningen vill sälja råvinden och bygga om den till bostäder.

ÄNNU EN KURS väl värd att nämna är **Hantering av konflikter i en bostadsrättsförening**. Bostadsrätt bygger på att vi ska samsas som grannar vilket gör att konflikter kan uppstå på olika nivåer, och ofta beror det på att de egna privata intressena står mot det gemensamma och kollektiva. Deltagarna får lära sig mer om vilka sorters konflikter som finns och hur styrelsen kan hantera sådana.

Bostadsrätterna har medlemsföreningar över hela landet och därför ges kurserna på tolv orter under höstterminen. För att läsa mer om kursutbudet och vilka kurser som går var, gå in på bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan. I dagarna har samtliga medlemsföreningar fått en tryckt kurskatalog i sin brevlåda.



11

kurser i höst:

1. Att vara styrelseledamot.
2. Ekonomin i fokus.
3. Fungerande fastigheter.
4. Att beställa byggnadsarbeten.
5. Livet som bostadsrättshavare.
6. Vattenskador och försäkring.
7. Gör rätt som hyresvärd.
8. Att sälja vinden.
9. Hantering av konflikter i en bostadsrättsförening.
10. Vässa föreningens nyhetsbrev.
11. Skapa föreningens egen webbplats med Bostadsrätternas verktyg.

Läs mer på bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan

VEM ANSVARAR FÖR VAD?

Så ser föreningens ansvar ut inne i lägenheten

Ansvar i bostadsrätt är fördelat mellan förening och medlem, och så här långt hänger alla med. Men när det handlar om inne i lägenheten och de rör och ledningar som försörjer denna blir det svårare. Här kommer en längre version av en fråga som Bostadsrätternas styrelserådgivning fått i sin inkorg.

FRÅGA:

Vi har en medlem i vår förening som renoverar sitt badrum och kök. I samband med renoveringen vill föreningen passa på att byta avloppsledningar och tryckledningar i badrum och kök. Styrelsens uppfattning är att det är föreningen som har underhållsansvaret för dessa efter att ha kontrollerat våra stadgar. Kostnaden för rör och bilning ska därför belasta föreningen. Vår medlem uppfattade däremot det som att det var han som skulle bekosta arbetet/bytet. För att det ska bli korrekt gentemot medlemmen och övriga medlemmar skulle styrelsen vilja ha en kort redogörelse över ansvaret i kök och badrum.

SVAR: Juridiskt sett är det fråga om två olika saker. Ändring inne i nuvarande badrum, det vill säga innanför befintliga tak, golv och väggar så är det just ändring inne i lägenhet. Det har medlemmen rätt att göra. I vissa fall krävs styrelsens tillstånd, till exempel ändring av ledning, bortagande av element med mera. Styrelsen ska medge detta om det inte kan anses leda till påtaglig skada för huset eller föreningen. Föreningen kan inte kräva att arbeten utförs av fackman, men rekommendera det.

När det gäller ändring utanför lägenheten, exempelvis under nuvarande golv, så är det en annan sak. Lägenheten anses nämligen upphöra i och med yt- och tätskikt; vad som finns därunder ligger utanför lägenheten och faller därmed under föreningens ansvar. Det är styrelsen som avgör om detta får ske. Går styrelsen med på det kan föreningen ställa upp villkor för hur arbetet ska ske, att fackman ska anlitas. När arbetet

är klart gäller som vanligt att ansvar för underhåll av dessa delar vanligtvis sett faller på föreningen. En medlem är ju i princip bara ansvarig för underhåll inne i lägenheten.

Vill en medlem på detta sätt även bila, byta golvbrunn och rör under golvet och kanske även vidta åtgärd på stammar ska medlemmen i princip stå för kostnaderna själv. Det är visserligen föreningen som har underhållsansvaret, men det betyder att föreningen avgör när sådant arbete behövs och då betala för det. En medlem kan alltså inte så säga styra föreningen och sätta igång arbeten på dessa delar och kräva att föreningen ska betala. Det kan ju mycket väl vara så att exempelvis golvbrunnen är i fullgott skick och inte skulle behöva bytas på många år.

Visar det sig att brunn och ledningar är i dåligt skick och skulle ha fått bytas av föreningen inom rätt nära framtid kan föreningen betala viss ersättning till medlemmen, annars kommer ändå kostnaden till sist att drabba föreningen.



Bostadspolitikens debatteras i Almedalen

Välkommen att delta i årets bostadspolitiska debatt i Almedalen. Bostadsrätterna arrangerar denna programpunkt där ordförande eller annan representant från sju politiska ungdomsförbund deltar.

DET ÄR INTE FÖRSTA gången som Bostadsrätterna är i Visby under Almedalsveckan och bjuder in till debatt och seminarium, men det är första gången som det sker med ett ungdomspolitiskt fokus. Frågor som kommer att bli föremål för debatt är bostadsbristen, ungas och förstagångsköparens inträde på bostadsmarknaden, hur vi får fler bostäder och om vem som ska bestämma hur vi ska bo.

LEDARNA FÖR Centerns ungdomsförbund CUF, Grön ungdom, Kristdemokratiska ungdomsförbundet KDU, Liberala ungdomsförbundet LUF, Moderata studenter, Sveriges socialdemokratiska ungdomsförbund SSU och Ung vänster deltar. För att göra arrangemanget mer strukturerat kommer

debatten att vara en så kallad crossfire, korseld på svenska. Maria Eriksson står på ena sidan, hon är chefredaktör för liberalkonservativa Svensk tidskrift och har även varit redaktör för antologin "Bortom bostadssocialismen". På motsatt sida ställer Eric Rosén frågor, han är chefredaktör på vänsterwebbplatsen

politism.se, som är ett samarbete mellan LO och Aftonbladet. Moderator är Anna Bellman.

Debatten äger rum 1 juli klockan 13:30-14:30 på Gotlands museum och ingen för-anmälan krävs.



Foto: Magnus Hjalmarson Neideman / SvD / TT

Små steg för en bättre bostadsmarknad

Små steg är det bästa för att reformera bostadsmarknaden, menar tre rapportförfattare i Långtidsutredningen, detta mot bakgrund av det politiska läget där det är svårt att få till stora blocköverskridande överenskomelser.

EN FUNGERANDE bostadsmarknad är avgörande för den eko-

nomiska utvecklingen och författarna har analyserat hyrt och ägt boende, bostadsprisernas utveckling och hur enskilda skatter slår.

Vad gäller den finansiella stabiliteten menar de att det är önskvärt att hushållen amorterar ner sina lån till åtminstone 70 procent av marknadsvärdet, vilket i praktiken sker i dag då bankerna redan kräver det, och att hushållen får betala en större del av räntekostnaden. Med andra ord vill de att ränteavdraget ses över men med en initialt försiktig sänkning från 30 till 27 procent.

FÖR ATT FÅ IGÅNG rörligheten på bostadsmarknaden föreslår de en försiktig marknadsanpassning av hyressättningen, så till vida att de vill ha en ny hyresmodell för nyproducerade bostäder. De vill sänka reavinstdikten vid försäljning av bostäder men fastighetsägare ska få betala mer i fastighets-

skatt, vilket egentligen avser fastighetsavgiften som den heter numera.

Slutligen vill rapportförfattarna i Långtidsutredningen se till att mer mark planläggs för byggande, bland annat genom att lätta upp buller- och strandskyddsregler samt att öka pressen på kommunerna.

UNDER 2014 PRESENTERADES två privata utredningar omfattande reformförslag för att lösa bostadskrisen. Vad det blir av förslagen i Långtidsutredningen är oklart, men de kan spela en större roll då det är en offentlig utredning.

Det är namnkunniga personer som ingått i denna rapport, nämligen docent Per-Anders Bergendahl, fil dr Monika Hjeds Löfmark från Svenska institutet för Europapolitiska studier och professor Hans Lind från Kungliga tekniska högskolan.

FRÅGOR & SVAR

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

Ska vi namnge firmatecknarna?

? Fråga: Vi ska ha vårt konstituerande möte snart och undrar vad som är riktigt när det gäller firmatecknare. I våra stadgar står: "Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter". Läser samtidigt på webben att det rekommenderas att man namnger vem/vilka som tecknar föreningen firma, detta för att underlätta arbetet vid exempelvis bankkontakter. Vad rekommenderar ni?
Svar: Båda modellerna går bra. Ni kan alltså antingen ange två ledamöter tillsammans utan namn eller i beslutet namnge två personer.

Kan vi använda rot-avdrag?

? Fråga: Vi har en fråga gällande rot-avdrag. Vi har beslutat att måla om våra trapphus. Kan föreningen använda sig av rot-avdraget?
Svar: Endast privatpersoner kan utnyttja rot-avdraget, inte föreningar.

Regler för att grilla?

? Fråga: Finns det någon praxis vad gäller grillning utomhus i flerbostadshus?
Svar: Bostadsrättslagen säger inget om grillning vare sig i småhus eller i flerbostadshus och såvitt vi känner till finns inte heller något prejudikat från domstol. Många föreningar tillåter grillning med el- och gasogrill men helst inte med kolgrill. Men det beror ju förstås på hur just er fastighet ser ut och vad som är lämpligt hos just er.

Måste vi uppge försäljningspriset?

? Fråga: Vi har en medlem som blivit mycket irriterad när vi har vägrat lämna ut försäljningspriset för en nyss såld lägenhet. Han vill veta var det står att styrelsen inte ska lämna ut en sådan uppgift. Där går vi bet. Var står det?
Svar: Styrelsen känner till priset genom att köpeavtalet lämnas in till styrelsen i samband med medlemskapsansökan. Det är alltså en del av styrelsens beslutsunderlag. Styrelsen har tystnadsplikt om sådana uppgifter. Köpeavtalet ska fogas till lägenhetsförteckningen vilken inte är offentlig. En medlem får bara ta del av uppgifter om sin egen bostadsrätt men alltså inte om andras. Det innebär att även av detta skäl är prisuppgifter om andra bostadsrätter under sekretess. Ni har alltså gjort helt rätt då ni vägrat att lämna ut sådana uppgifter. Slutligen, vänd på frågeställningen och hör med er nyfikne medlem var det står att han har denna rätt!

Vad gäller vid uthyrning i andra hand?

? Fråga: Vi fick en förfrågan från en medlem om att hon vill hyra ut sin lägenhet i andra hand. Vi vet att det är lättnader i bestämmelserna, men: vad är det som gäller och vad ska vi tänka på? Har vår förening rätt att ta ut extra avgift på detta?
Svar: Visserligen har det blivit lättare att hyra ut i andra hand men det är inte fritt fram. Det krävs någon form av skäl, till exempel

empel arbete på annan ort, provsamboende under max ett år eller att uthyrning ska ske till anhängig. Andra skäl är att en medlem vill bo på annan ort exempelvis utomlands eller vårda anhängig, eller under ett år hyra ut under tider då det är svårt att sälja.

En medlem som vill hyra ut behöver få tillstånd från styrelsen. Namnet på den tänkta hyresgästen ska anges, det godtas alltså inte att lägenheten hyrs ut till olika personer likt ett hotell. Det krävs nytt tillstånd varje gång hyresgästen skiftar. Vad som inte godtas är att någon köper en bostadsrätt endast med sikte på att hyra ut för att få intäkter.

Om föreningen har en bestämmelse om det i sina stadgar kan den ta ut en viss avgift, se våra mönsterstadgar 9 § som finns på bostadsratterna.se under Medlemsförmåner, Fördjupning.

Får vi ta bort lekplatsen?

? Fråga: Vi funderar på att ta bort en gammal sliten lekplats och i stället anlägga gräsmatta och grillplats. Är det något styrelsen kan besluta om eller måste det till ett stämmobeslut för detta? Gäller detta även beslut om att ta bort sopnedkast i fastigheten och ersätta med sopkärl utomhus? Kan styrelsen ta sådant beslut eller måste även det tas på stämman?
Svar: En styrelse får bara besluta om mycket små förändringar. Vi rekommenderar att dessa väsentliga ändringar av fastigheten behandlas på en föreningsstämma där medlemmarna i demokratisk ordning fattar besluten.

Måste vi lämna ut portkoden?

? Fråga: Ett företag som delar ut reklam har begärt att få vår portkod för att kunna komma in i huset. Är vi skyldiga att gå med på det?
Svar: Posten och andra registrerade postoperatörer hos Post- och Telestyrelsen, till exempel detta företag, har rätt att få komma in i huset och dela sina försändelser. De måste alltså få er portkod.



Några lagregler som rör grillning i flerbostadshus finns inte.



Sammanträde med planer på fler bostäder

Bostadsrätternas årliga fullmäktigesammanträde skedde i maj för att precis som i vilken bostadsrättsförening som helst ta ställning till årsredovisning och genomföra val.

Medlemmarna i form av föreningar äger Bostadsrätterna och detta kräver en demokratisk organisation, vilket fullmäktige representerar. Ledamöterna är valda på tre år och detta var sista ordinarie möte innan nya personer väljs nästa år.

Inledningstalaren Conny Wahlström är statssekreterare hos bostadsminister Mehmet Kaplan. Han tog upp regeringens planer för fler bostäder, vilket i mångt och mycket innebär investeringsstöd för fler hyresrätter samt ett stöd för renovering av miljonprogrammet.

Fullmäktige behandlade sedan årsredovisning och verksamhetsberättelse för att därefter välja styrelse i Bostadsrätterna. Denna har representanter från samtliga regioner och där ingår nu Lennart Hedquist, ordförande, Malin Celandier, vice ordförande, Harald Hagnell, Maritza Horn, Bengt Hökervall, Hans Jönsson, Joacim Lundberg, Göran Olsson, Göran Orup, Emilia Slaghök samt Lars-Gunnar Wallin.

Under hösten inleds nomineringsprocessen då medlemsföreningar kan föreslå vilka som ska ingå i den 51 personer stora skara av fullmäktigeledamöter.



Conny Wahlström.

