

Bygg bort enkla hinder för ökad tillgänglighet för alla

Bara i vissa fall ansvarar bostadsrättsföreningen för att bygga om och tillgänglighetsanpassa fastigheten. Då rör det sig om enkelt avhjälpta hinder, vilka kan vara till nytta för fler än enbart den som är rullstolsburen.

SVERIGE HAR BLIVIT MER tillgängligt för personer med funktionshinder, vilket märks i stadsbilden med ombyggda trottoarer som gör det lättare vad gäller framkomligheten för rullstolar. Ansvaret för anpassningarna är fördelat mellan staten, kommuner och fastighetsägare. För bostadsrättsföreningar innebär det ett visst ansvar, beroende på vilket utrymme det handlar om.

Bostadsrättshavare med olika funktionshinder kan ofta få hjälp från kommunen att anpassa boendet. Då kan det handla om att ta bort trösklar i lägenheten och få hjälpmedel till badrummet. En bostadsrättshavare kan även få ekonomiskt bidrag till en trapphiss som installeras, under förutsättning att föreningen accepterar det.

Endast i vissa fall kan bostadsrättsföreningen i egenskap av fastighetsägare bli ansvarig för att genomföra tillgänglighetsanpassningar. Då handlar det om vad som heter enkelt avhjälpta hinder, vilket berörs i plan- och bygglagen. Boverket har gett ut föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:13) och på myndighetens webbplats finns mer information med tips och goda exempel.

Enkelt avhjälpta hinder handlar enbart om lokaler dit allmänheten har tillträde. Det en fastighetsägare behöver ta hänsyn till är både nedsatt rörelseförmåga och nedsatt orienteringsförmåga, vilket då innebär nedsatt syn, hörsel och kognitiv förmåga. Men det gäller att kunna urskilja vilka typer av utrymmen det handlar om. Vanligtvis har inte allmänheten tillträde till föreningens trapphus och lägenheter. Istället avses publika lokaler vilket innebär butiker och restauranger men det kan ibland vara oklart om vad som räknas in i begreppet.



Illustration: ROBERT HILMERSSON

VAD ÄR DÅ ETT ENKELT AVHJÄLPT HINDER?

Grunden är att det handlar om befintliga byggnader där ombyggnationen inte är alltför dyr eller omfattande. Boverket räknar bland annat upp mindre nivåskillnader, höga trösklar, tunga dörrar, bristande kontrastmarkering och dålig belysning. Att installera en hiss eller bygga om ett badrum i ett offentligt utrymme ses inte vanligtvis som ett enkelt avhjälpt hinder. Allt detta gäller oavsett om det är en nyare eller äldre byggnad, men hänsyn behöver så klart tas till kulturhistoriska värden som många gånger finns i äldre byggnader.

Någon gräns för att ett enkelt avhjälpt hinder får kosta finns inte, även om åtgärden inte får bli orimligt stor.

Numera har de flesta fastighetsägare sett

till att anpassa sina publika utrymmen och därför bör detta inte vara en stor fråga. Men skulle en bostadsrättsförening helt negligera sitt åtagande kan kommunen i egenskap av tillsynsmyndighet vitesförelägga en fastighetsägare.

I lokalhyresavtal kan det finnas en klausul om att hyresgästen ansvarar för anpassningarna. Därutöver finns inga krav på en bostadsrättsförening vad gäller anpassning av fastigheten eller att fastighetsägaren till exempel måste tillhandahålla handikapparkering.

Å andra sidan är åtgärder vad gäller trappsteg och dörröppnare något som kommer alla till del i ett hus, inte bara den som är rullstolsburen eller är trött i benen får det lättare att ta sig ut.



Miss inte Bostadsrättens dag! Den arrangeras den 8 oktober av Bostadsrätterna tillsammans med Hem, villa & bostadsrätt på Stockholmsmässan i Älvsjö. Här finns ett späckat program med intressanta seminarier och utbildningar för såväl bostadsrätts-havare som styrelser i bostadsrättsföreningar.



Stockholm bjuder på under Nordens största

Den 6-9 oktober går Nordens största boendemässa Hem, villa & bostadsrätt, på Stockholmsmässan i Älvsjö. Under lördagen den 8 oktober kl 10:00-18:00 arrangerar Bostadsrätterna tillsammans med mässan, Bostadsrättens dag.

ARRANGEMANGET ÄR ETT resultat av att allt fler mässbesökare utgörs av bostadsrättshavare och/eller styrelsen i bostadsrättsföreningar. Mässan Hem, villa & bostadsrätt samarbetar sedan ett par år tillbaka med Bostadsrätterna som deltar som partner på den nu väletablerade mässan. Även om mässan är bred passar den både styrelse och boende i bostadsrättsföreningar alldeles utmärkt då det finns en rad programpunkter under samtliga mässdagar och i synnerhet under Bostadsrättens dag, som fokuserar på bostadsrätten.

Cirka 45 000 personer besökte mässan under 2015. Av dem bor drygt 1/3 i bostadsrätt. Det är därför naturligt att mässan har en rad utställare och programpunkter anpassade till bostadsrättsföreningarnas behov.

Vi har satsat på ett stort utbud av bostadsrättsfrågor för att ge möjlighet till att öka kunskapen hos ordföranden, styrelseledamöter, suppleanter, valberedning, revisorer och föreningens medlemmar.

- Kostnadsfri utbildning för styrelsen i din förening. Fyrakurser att välja bland.
- Flertal kortseminarier för styrelse och medlemmar.
- Rådgivning från jurister, ekonomer och tekniker i Bostadsrätternas monter A09:31 under hela mässan. Offerter för medlemskap och fastighetsförsäkring.
- Mässans hela utbud av utställare.

Aktuellt program finns på www.bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag för styrelsen och www.bostadsratterna.se/kunskapsscenen för medlemmarna.

**HEM·VILLA
& BOSTADSRÄTT**
Mässan för ditt hem



Bostadsrättens dag
Arrangeras av Bostadsrätterna

Bostadsrättens dag boendemässa



PROGRAM BOSTADSRÄTTENS DAG LÖRDAG 8 OKTOBER:

Kostnadsfria kurser för styrelsen - välj vad du vill gå på!

- 12:00-13:30 **Hur förbättrar man bostadsrättsföreningens ekonomi? Konferensrum K 2**
Hur man ska tolka årsredovisningen och vad man kan göra för att optimera både föreningens och medlemmarnas ekonomi. Thomas Lagerqvist, Bostadsrätterna
- 12:00-13:30 **Att beställa byggnadsarbeten. Konferensrum K 16.**
Råd och tips om hur man ska genomföra ett lyckat och kostnadseffektivt projekt. Per Lilliehorn, Bostadsrätterna.
- 13:30-14:30 **Lunchsmörgås för kursdeltagarna i foajén till konferensavdelningen**

- 14:30-16:00 **Ny i bostadsrättsföreningens styrelse. Konferensrum K 2.**
Roll, uppgifter och ansvar för dig som inte varit med så länge. Elisabeth Kalderén, Bostadsrätterna
- 14:30-16:00 **Om sena betalare, andrahandsuthyrning och störande grannar. Konferensrum K 16.**
Rutiner och regler för att handskas med de frågor som alla föreningar råkar ut för. Tove Lindau, Bostadsrätterna.

ANMÄL DELTAGANDE FÖR RESPEKTIVE KURS:
www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan. Vi har ett begränsat antal platser. Du som får bekräftelse på att du fått plats på utbildningen får en digital fribiljett till mässan e-postad några dagar innan.

Kortseminarier för bostadsrättshavare och styrelsen i din förening (ca 30 min).

Kunskapsscenen vid A-hallens västra kortsida.

10:55 **Invigning av Bostadsrättens dag.**
Programpresentation och några ord från Bostadsrätternas vd, Ulrika Blomqvist

11:00-11:50 **Startseminarium: Har jag råd med bostad i framtidens Sverige?**

Paneldiskussion med Elisabeth Hedmark, privatekonom vid Länsförsäkringar AB, Ingrid Eiken, vd Mäklarsamfundet, Ted Lindqvist, vd Evidensgruppen, Maria Pleiborn, demograf och senior rådgivare vid WSP samt Ulrika Blomqvist, vd Bostadsrätterna. Moderator: Viktor Barth-Kron, DN.

Flera politiska åtgärder har seglat upp inför framtiden i syfte att få tillstånd en stabil bostadsmarknad. En del kan påverka våra boendekostnader rejält. Minskade ränteavdrag, återinförande av vanlig fastighetskatt och höjd reavinstbeskattning kan läggas till redan fattade beslut om lånetak och amorteringskrav. Samtidigt har många dragit på sig stora lån på en bostadsmarknad där räntorna nått botten och som vi inte vet var den är på väg. Ska det vara omöjligt att äga en bostad i framtiden, förutom för de med höga inkomster?

12:00 **Köpa och sälja bostadsrätt.**
Vad ska jag tänka på och vad säger årsredovisningen om föreningen? Pontus Kopparberg, vd Bjurfors.
Moderator: Ulrika Blomqvist.

12:45 **Vad ska jag tänka på när jag ska låna pengar för lägenhetsköp?**
Michael Skytt, vd Nordea Hypotek, Annika Persson produktansvarig Nordea Bolån.
Moderator: Elisabeth Kalderén.

13:30 **Prisutveckling på bostadsrätter**
Hur har den varit och vad kan vi förvänta oss av framtiden? Hans Flink, Svensk Mäklarstatistik, Pontus Kopparberg, vd Bjurfors. Moderator Oscar Liljencrantz.

14:15 **Rättigheter och skyldigheter som bostadsrättshavare.**
Vad får jag göra med min bostadsrätt? Har du störande grannar? Peder Halling, jur kand, Bostadsrätterna.
Moderator: Ulrika Blomqvist.

15:00 **Andrahandsuthyrning - vad är det som gäller?**
Andrahandsuthyrningen har ökat de senaste åren, något som inte sällan skapar konflikt mellan förening och bostadsrätts havare. Christer Högbeck, jur kand, Bostadsrätterna.
Moderator: Oscar Liljencrantz.

15:45 **Ombyggnad av lägenhetens våtrummen.**
Vad ska jag tänka på som bostadsrättshavare? Thomas Helmeron, Säker vatten. Moderator: Per Lilliehorn.

Ingen anmälan behövs till kortseminarierna.
Reservation för programändringar.

Se aktuellt program:
www.bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag

Övriga dagar under Hem, villa & bostadsrätt: Den 6, 7 samt 9 oktober

Kortseminarier (20-25 min) på Kunskapsscenen vid A-hallens västra kortsida.

Tor 6 okt

13:00 **Finansiering vid köp av bostad.**
Emma Persson, boendeekonom SBAB.

14:00 **Bästa bredbandsanslutningen för bostadsrättsföreningar.**
Sven Sjölander, IT-konsult.

Fre 7 okt

13:00 **Vattenskador i bostadsrättsföreningar.**
Peder Halling, jur kand Bostadsrätterna, Åke Arén, Allians/Söderberg & Partners.

14:00 **Hur sker ett stambyte i en bostadsrättsförening?**
Per Lilliehorn, Bostadsrätterna.

Sön 9 okt

11:00 **Kan en bostadsrättsförening sälja vinden?**
Ulrika Blomqvist, vd Bostadsrätterna.

13:00 **Att köpa bostad**
Pontus Kopparberg, vd Bjurfors.

14:00 **Hur kan jag påverka föreningen som bostadsrättshavare?**
Elisabeth Kalderén, Bostadsrätterna.

15:00 **Konflikthantering i bostadsrättsföreningen.**
Kerstin Frykberg Andersson, Bostadsrätterna.

Ingen anmälan behövs till kortseminarierna.
Reservation för programändringar

Se aktuellt program på:
Se aktuellt program: www.bostadsratterna.se/kunskapsscenen

Välkommen till Hem, villa & bostadsrätt

Sveriges största boendemässa med inspiration och expertrådgivning för hela hemmet.

6-9 oktober 2016

Stockholmsmässan, Älvsjö

Denna kupong ger dig 40 kr rabatt, ord. pris 160 kr i kassan eller 140 kr på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra rabattkuponger. Du registrerar din kod på: stockholm.hemochvilla.se
Klicka på Biljettregistrering och följ anvisningarna.

HVBR1610

Samarbetspartner:

 Bostadsrätterna

Spar tid & pengar
– köp din biljett
på nätet!

ÖPPETTIDER

Torsdag kl 11.00-19.00

Fredag kl 10.00-18.00

Lördag kl 10.00-18.00

Söndag kl 10.00-17.00

**HEM·VILLA
& BOSTADSRÄTT**

Mässan för ditt hem



Vem får vara med på styrelsemöten?

På ett styrelsemöte är det endast de ledamöter och suppleanter som medlemmarna valt som får medverka. Endast i undantagsfall bör styrelsen besluta om att en utomstående får närvara under en punkt på dagsordningen.

EN STYRELSE KAN av olika anledningar tycka att det är lämpligt att ta in en ytterligare person på sina möten. Bostadsrätternas styrelserådgivare har under åren fått frågor om vicevärden kan få vara med, det är ju praktiskt med personen som arbetar med att ta hand om huset. En annan variant är att styrelsen inte tycker sig ha kompetens inom ett visst område och därför väljer att en person med den saknade kunskapen medverkar, vilket kan vara någon som inte ens bor i huset. Visst låter det praktiskt men det finns flera problem med detta. Det finns dock ett sätt att lösa detta, åtminstone i några fall.

Den främsta anledningen till att inte låta en utomstående närvara vid styrelse är att den personen inte omfattas av tystnadsplikten, vilket ledamöter och suppleanter gör. Känsliga frågor i föreningen kan handla om medlemmar som stör eller inte betalar avgiften. Det kan också röra frågor om anbudsunderlag och vilka prisuppgifter som föreningen fått in till sina projekt. Där omfattas styrelsen av tystnadsplikten. En utomstående person kan vilja sprida dessa vidare och det har inga legala konsekvenser för denne. Men vad händer med den styrelse som låter en utomstående delta generellt på möten och sedan sprider känslig information och orsakar en skada för föreningen? I sådana fall kan styrelsen komma att anses som ansvarig för detta och bli skadeståndsskyldig.

UTÖVER TYSTNADSPLIKTEN finns det ytterligare en aspekt, nämligen demokratin i föreningen. Medlemmarna har

på en föreningsstämma valt vilka som ska få förtroendet att ingå i styrelsen och därmed långsiktigt se till husets bästa. Att det då kommer in en utomstående person som medlemmarna inte valt, kan tänkas väcka en del irritation. Medlemmarna kan med fog ifrågasätta varför styrelsen låter en utomstående delta på styrelsemöten. Denna person kan inte ställas till ansvar för beslut på det sätt som gäller för dem som är invalda i styrelsen. På ett årsmöte kan medlemmarna besluta att inte bevilja hela eller delar av styrelsen ansvarsfrihet, men något sådant gäller inte den utomstående personen.

STYRELSEN KAN SÅ klart vid vissa tillfällen låta en utomstående närvara vid ett sammanträde under en viss punkt, men det är en annan sak jämfört med någon som alltid finns med.

En variant för att komplettera kompetens inom styrelsen är att stämman väljer en ledamot som inte är medlem i föreningen. Kanske väljer styrelsen detta för att mot ersättning få hjälp och därmed avlasta de övriga ledamöterna. Kravet är då att stadgarna medger detta, och om det inte gör det behöver föreningen ändra dessa. I tillägg kan sägas att med Bostadsrätternas mönsterstadgar finns möjligheten att ta in en extern ledamot. En extern ledamot får samma ställning som andra ledamöter, både vad gäller att delta i besluten på styrelsemötet men också vad gäller ansvarsfrågan.

FRÅGOR & SVAR

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

Kan vi ta ut straffavgift för parkeringen?

Fråga: Vi hyr ut parkeringsplatser till medlemmar. Parkeringstillstånd används för att förhindra olovligt nyttjande av förhyrd p-plats. Om en hyresgäst säger upp sin p-plats men inte återlämnar sitt tillstånd vill vi kunna ta ut en straffavgift. Har vi laglig rätt att göra det?

Svar: Nej, inte på det sätt ni tänker. Vad ni kan göra är att i ett parkeringsavtal ta in en bestämmelse som säger att föreningen har rätt att ta ut en deposition, säg 200 kronor, för tillståndet då avtalet ingås och att avgiften tillfaller föreningen om inte tillståndet återlämnas när avtalet upphör.

Vem ansvarar för balkongdörren?

Fråga: En boende som ska sälja sin lägenhet vill att föreningen åtgärdar balkongdörren som läckte vatten för några år sedan. Problemet var kända av styrelsen men följdes då inte upp, varken av styrelsen eller av medlemmen. I våra stadgar står det inte specificerat vem som ansvarar för själva balkongdörren. Utifrån er erfarenhet, vem brukar betala för reparation av balkongdörrar?

Svar: Det beror på vem som har underhållsansvar för dörren enligt era stadgar och det är rätt så vanligt att medlemmar har detta ansvar. Anges att medlemmarna svarar för ytterdörr får detta anses omfatta även balkongdörr men nämns inte dörr ligger ansvaret på föreningen. Är det fel på karmar eller tröskel är det föreningens sak att åtgärda detta.

Är hyran för andrahandsavtalet för dyr?

Fråga: Vi i styrelsen har fått en förfrågan angående en andrahandsuthyrning som inte är några konstigheter och vilken vi avser godkänna. Medlemmen har även skickat med kopia på hyresavtalet för andrahandsuthyrningen i vilket det verkar uppenbart att hyran som avtalas inte följer "privatuthyrningslagen" och hur hyran bör sättas. Vilket ansvar och befogenhet har styrelsen i denna fråga med vetskapen att hyran sannolikt är för hög?



Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en deposition för parkeringstillstånd. Avgiften tillfaller föreningen om tillståndet inte återlämnas när medlemmen sagt upp sin parkeringsplats.

Svar: Vid andrahandsuthyrning har styrelsen varken rätt eller skyldighet att blanda sig i vilken hyra som tas ut. Det är en sak mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Faktum är att styrelsen inte har rätt att alls se hyresavtalet.

Kan vi förbjuda andrahandsuthyrning?

Fråga: Kan föreningen i sina stadgar förbjuda andrahandsuthyrning?

Svar: En förening kan inte förbjuda uthyrning i andra hand. En medlem har enligt lag rätt att hyra ut i vissa situationer.

Vem tar kostnaden för extra spolning?

Fråga: Vi har anlitat ett företag som ska spola avloppen i våra bostadsrätter, och nu är där en familj som svarat att de inte vill ha det gjort den dag som vi meddelat. Om företaget måste återkomma vid senare tillfälle debiterar de 1000 kronor per lägenhet för att täcka extrautgifter. Är det föreningen som ska ta kostnaden eller ska företaget fakturera medlemmarna direkt?

Svar: För det första har föreningen rätt att få tillräde till lägenheten för denna typ av arbete. Det är inte bara för en medlem att säga att det inte passar. Upplys medlemmen om detta samt att det faktiskt kan vara skäl för uppsägning om föreningen och dess hantverkare

inte får komma in. Detta sker via en rättelseanmaning i rekommenderat brev. Det finns inget lagstöd dock för att föreningen eller firman ska kunna särskilt debitera medlemmen den aktuella kostnaden. Vid en eventuell uppsägning av bostadsrätten kan ni i den processen yrka sådan ersättning.

Hur ska protokollen numreras?

Fråga: Styrelsen har fått en reprimand från föreningens revisor angående bristande numrering av styrelseprotokoll. Hur ska en sådan numrering se ut?

Svar: Revisorn har rätt i att styrelseprotokoll ska numreras. Detta sker löpande, antingen från första styrelsemötet någonsin och fram över åren, eller så numreras protokollen per år. Det senare är vanligast. Har ni åtta sammanträden får protokollen förstas nummer 1-8.

Kan föreningen tillåta mer än lagen säger?

Fråga: Kan föreningen tillåta uthyrning i andra hand i större utsträckning än vad som framgår av lagen?

Svar: Ja, lagen och dess förarbete anger vid vilka situationer som andrahandsuthyrning kan ske. Utöver det är det upp till varje förening att godta skäl för uthyrning i större utsträckning än vad lagen medger.

Oäkta föreningar kan klassas som äkta enligt dom

Det finns en chans att fler oäkta bostadsföretag klassas som privatbostadsföretag. I dagligt tal innebär det att oäkta bostadsrättsföreningar har möjlighet att bli äkta. Kammarrätten i Stockholm har nämligen i ett avgörande gjort en annan bedömning än Skatteverket och förvaltningsrätten vad gäller beräkningen av den kvalificerade verksamheten.

Cirka 5 000 personer bor i en oäkta bostadsrättsförening, där en stor del av inkomsterna kommer från annat än bostäderna, vilket vanligtvis handlar om lokaler. Konsekvensen för de boende är att de förmånsbeskattas och får betala mer i skatt när de flyttar. De har inte heller möjlighet till uppskov vad gäller reavinstskatten vid försäljning av bostaden.

Twisten mellan Skatteverket och bostadsrättsföreningen handlade om hur hyresvärdet för bostadsrätterna skulle bedömas, vilket är en faktor för föreningens skattestatus. Skatteverket hänvisade till schablonbaserade genomsnittshyror medan föreningen istället ville att beräkningen skulle ske utifrån bostädernas egentliga bruksvärde.

Kammarrätten gick på föreningens linje vilket innebär en klassificering som äkta bostadsrättsförening. Domen har överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen.

"Föreningen ville istället att beräkningen skulle ske utifrån bruksvärdet"

