

Vem har ansvaret?

Tydliga stadgar underlättar vid tvist

”Vad står det i stadgarna” är en vanlig fråga som Bostadsrätternas styrelserådgivare ställer när de får samtal från en styrelseledamot. Då handlar det ofta om dörrar och fönster, eftersom stadgarna fördelar ansvaret olika i bostadsrättsföreningar.

NÅGON OKÄND HAR sparkat en boll mot ett fönster. En bostadsrättshavares lås har slitits ut och behöver bytas. Ytterdörrarna ska bytas till säkerhetsdörrar. Då kommer frågan om vem som ska betala detta och svaret hittar föreningen ofta i sina stadgar där ansvaret mellan förening och medlem är fördelat. Men det är inte alls säkert att stadgarna är tydliga.

AVSIKTEN MED STADGAR är att de ska ge svar på frågor om vad som gäller i den specifika föreningen. Bostadsrättslagen anger att medlemmen ska hålla lägenheten i gott skick om stadgarna inte bestämt något annat. Då blir det stadgarnas uppgift att definiera vad som tillhör lägenheten. Här finns det en del undantag där ansvaret inte kan läggas på bostadsrättshavaren. Främst är det ledningar som betjänar mer än en lägenhet, vilket innebär att stammar och ett gemensamt värmesystem är föreningens ansvar. Inte heller kan medlemmar ansvara för brandskador, reparationer på grund av vattenledningskada eller ohyra.

Att ett fönster består av olika delar avspeglas i många föreningars stadgar. Bostadsrätterna tillhandahåller mönsterstadgar till sina medlemsföreningar och där har ansvaret fördelats så att föreningen ansvarar för lägenheternas fönster. Dock är bostadsrättshavaren ansvarig för vädringsfilter, lister samt målning förutom på utsidan. Därför blir det föreningen som får byta fönsterrutan om den går sönder. I princip kan föreningen kräva skadestånd från en person om denne i juridisk mening vållat skadan. Fördelen med detta upplägg är att föreningens medlemmar gemensamt kan



Illustration: ROBERT HILMERSSON

besluta när det är aktuellt att byta ut bågar och fönster. Föreningen ansvarar enligt mönsterstadgarna för lägenheternas ytterdörrar, medan medlemmen får bekosta lås inklusive nycklar och motsvarande gäller för balkong- och altandörr. När det kommer till innerdörrar i lägenheterna ligger hela ansvaret på medlemmarna. Men detta beskriver alltså Bostadsrätternas mönsterstadgar, medan det i andra föreningar kan se annorlunda ut.

OM STADGARNA ska vara kortfattade eller mer utförliga varierar och det är upp till varje förening. Stadgarna kan ange att föreningen ansvarar för ytterdörrar och fönster, eller om

det inte står någonting alls om detta, får föreningen som regel ta hela ansvaret. Utan tydlig stadgeskrivning och vid problem med tolkningen får ofta föreningen ta ansvaret för underhållet av svårbedömliga detaljer. Tydliga och utförliga stadgar är ett bra hjälpmedel om tvist uppstår mellan förening och medlem.

Bostadsrätternas mönsterstadgar har uppdaterats med anledning av de förändringar som gjorts i lagen om ekonomiska föreningar och som i viss mån påverkar bostadsrättsföreningar. I nästa nummer av Bostadsrätterna Direkt kommer en mer utförlig beskrivning av ändringarna i mönsterstadgarna.





Snart är det dags igen för mässan Hem, villa & bostadsrätt i Göteborg. Förra året besöktes mässan av cirka 10 000 personer, varav en tredjedel bodde i bostadsrätt.

Välkommen till Bostadsrättens dag i Göteborg!

Den 28-30 oktober går Nordens största boendemässa Hem, villa & bostadsrätt, på Svenska Mässan i Göteborg. Under lördagen den 29 oktober klockan 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 samarbetspartner på den nu väl-etablerade mässan. Även om mässan är bred passar den både styrelse och boende i bostadsrättsföreningar alldeles utmärkt då det finns en rad programpunkter som fokuserar kring bostadsrätten.

Cirka 10 000 personer besökte mässan i Göteborg under 2015. Av dem bor drygt en tredjedel 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.
- Flertal kortseminarier för styrelse och medlemmar.
- Rådgivning från jurister, ekonomer och tekniker i Bostadsrätternas monter B05:32 under hela mässan.
- Offerter för medlemskap och fastighetsförsäkring.
- Mässans hela utbud av utställare.

Aktuellt program finns på bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag

PROGRAM BOSTADSRÄTTENS DAG LÖRDAG 29 OKTOBER:

Kostnadsfria kurser för styrelsen

- 12:00-13:30 **Hur förbättrar man bostadsrättsföreningens ekonomi? Konferensrum G1, plan 2**
Hur man ska tolka årsredovisningen och vad man kan göra för att optimera både föreningens och medlemmarnas ekonomi.
Thomas Lagerqvist, Bostadsrätterna.
- 13:30-14:30 **Lunchsmörgås för kursdeltagarna utanför konferensrummet.**
- 14:30-16:00 **Ny i bostadsrättsföreningens styrelse. Konferensrum G1, plan 2.**
Roll, uppgifter och ansvar för dig som inte varit med så länge.
Kerstin Frykberg Andersson, 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 mailad några dagar innan.

HEM·VILLA & BOSTADSRÄTT

Mässan för ditt hem



Bostadsrättens dag

Arrangeras av Bostadsrätterna

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

Scenen mitt i B-hallen

- 10:55 **Invigning av Bostadsrättens dag.**
Programpresentation och några ord från Bostadsrätternas vd, Ulrika Blomqvist.
- 11:00-11:50 **Livet som bostadsrättshavare.**
När man bor i en bostadsrättsförening är det viktigt att känna till vilka regler som styr boendet i föreningen. Seminariet tar upp det mesta man bör veta för att kunna påverka sitt boende - både vad gäller själva föreningslivet och den egna bostaden. Ur innehållet: Vem svarar för lägenhetens skick? Kan jag bli ansvarig om jag får en vattenskada? När får jag hyra ut i andra hand? Får jag bygga om? Störande grannar.
Ulrika Blomqvist, vd Bostadsrätterna.
- 12:00 **Köpa och sälja bostadsrätt.**
Vad ska jag tänka på och vad säger årsredovisningen om föreningen?
Bostadsrätternas före detta vd Göran Olsson.
- 12:45 **Prisutveckling på bostadsrätter.**
Hur har den varit och vad kan vi förvänta oss av framtiden?
Regina Svantesson, försäljningschef vid Bjurfors i Göteborg.
- 13:30 **Konflikthantering i bostadsrättsföreningen.**
Kerstin Frykberg Andersson, Bostadsrätterna.
- 14:15 **Andrahandsuthyrning - vad är det som gäller?**
Andrahandsuthyrningen har ökat de senaste åren - något som inte sällan skapar konflikt mellan förening och bostadsrättshavare.
Ulrika Blomqvist, vd Bostadsrätterna.
- 15:00 **Hur sker ett stambyte i en bostadsrättsförening?**
Per Lilliehorn, Bostadsrätterna.

Ingen anmälan behövs till kortseminarierna. Reservation för programändringar
Se aktuellt program: bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag

Välkommen till Hem, villa & bostadsrätt

Sveriges största boendemässa med inspiration och expertrådgivning för hela hemmet.

28-30 oktober 2016

Svenska Mässan

Denna kupong ger dig 40 kr rabatt, ord. pris 150 kr i kassan eller 130 kr på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra rabattkuponger. Du registrerar din kod på: goteborg.hemochvilla.se
Klicka på Biljettregistrering och följ anvisningarna.

BRD1610

Samarbetspartner:



Spar tid & pengar
- köp din biljett
på nätet!

ÖPPETTIDER

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

Äldst blir starkare

Bostadsrätterna fyller 95 år

Bostadsrätterna är en medlemsorganisation utan vinstsyfte för Sveriges bostadsrättsföreningar. I år är det 95 år sedan då 60 föreningar bildade dåvarande Stockholms Bostadsföreningars Centralförening upa.

DÅ LIKSOM NU var syftet med att gå samman i en gemensam bostadsorganisation för att ta tillvara föreningarnas gemensamma intressen. På den tiden arbetade organisationen med tre huvudsakliga frågor: att avskaffa hyresregleringen, att se till att bostadsföreningar inte skulle missgynnas av de nya skattelagarna samt att värva fler medlemmar. 1923 bildades HSB och ett samarbete inleddes som skulle vara lång in på 1960-talet.

1930 KOM introduktionen av bostadsrättsföreningar i och med en ny lag. Via lagstiftning skulle den nya upplåtelseformens ekonomi och trygghet tryggas jämfört med den tidigare varianten i form av bostadsföreningar. Men även om dåvarande bostadsrättslag påminner om dagens, skiljer det en hel del. Vad en bostadsrättsinnehavare fick göra i sin lägenhet var betydligt mer begränsat, och det behövdes till exempel föreningens tillstånd för att byta kök och ta bort innerdörrar.

Under tiden som organisationen funnits har bostadsmarknaden i Sverige präglats av politiska regleringar, och det har märkts i verksamheten sedan starten 1921. Under andra världskriget infördes ett så kallat hembud vid försäljning som innebar att hyresnämnden måste godkänna alla överlåtelse. Försäljningspriset fick inte överstiga medlemmens andel av föreningens tillgångar. Detta avskaffades inte förrän i slutet av 1960-talet.

MED ÅREN kom verksamheten att utvecklas med ett breddande av tjänster. Inköp av kol, koks och olja, förvaltning av bostadsrättsföreningar och en byggverksamhet är exempel på detta. Opinionsbildningen har varit och är ongoing där orättvisor och skevheter uppmärksammas. En av dessa var fast-

ighetsskatten när 16 000 deltagare 1997 tågade genom Stockholm och överlämnade namnunderskrifter till bostadsministern. Fastighetsskatten kom senare att ersättas med en mer modest fastighetsavgift för bostäder.

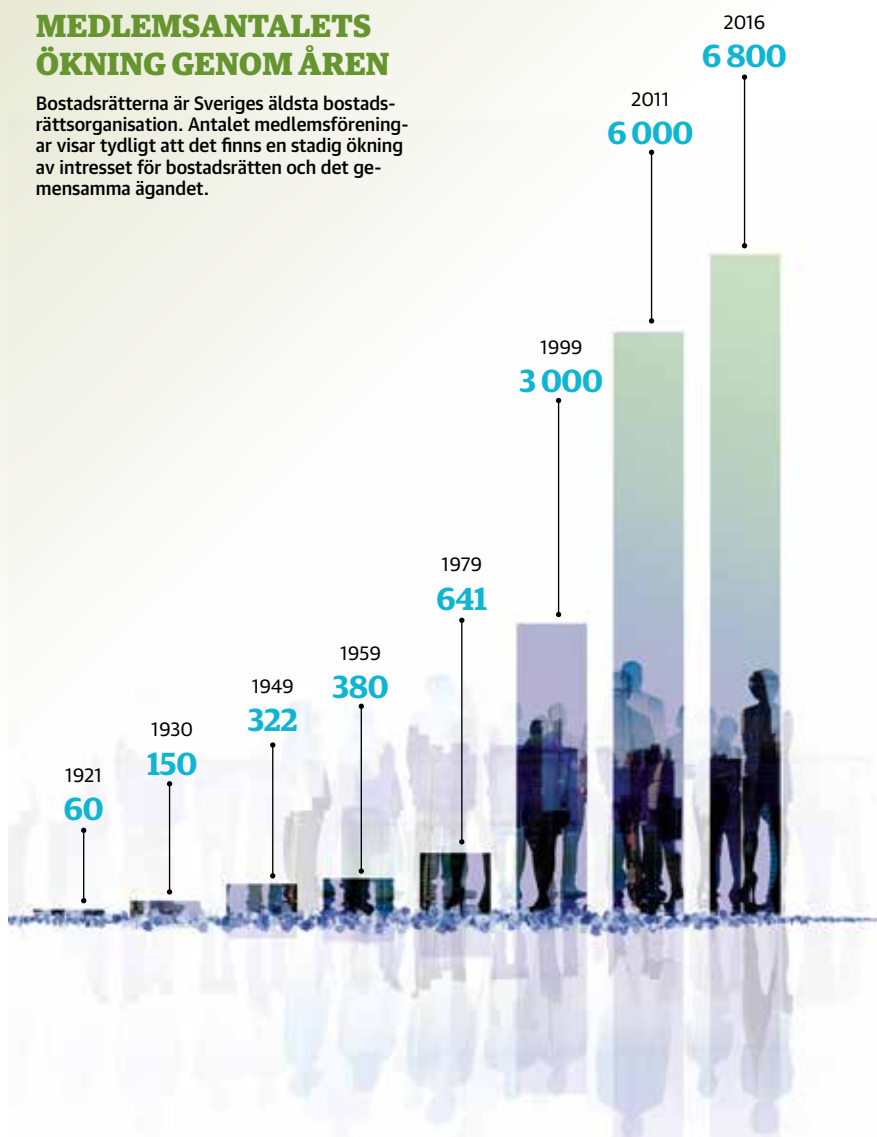
2004 delades Sveriges Bostadsrättscentrum i två delar: ett aktiebolag och en ekonomisk förening. Det är sedan den ekonomiska föreningen som blivit dagens Bostadsrätterna med de 6 800 föreningarna och 9 000 bospararna som medlemmar.

IDAG BESTÅR VERKSAMHETEN av service och stöd till medlemmarna. Bostadsrättsföreningarna som går med får goda råd av jurister, ekonomer, tekniker och experter och allt ingår i medlemsavgiften. Bostadsrättskolan, denna tidning och boendetidningen Din Bostadsrätt ingår i medlemserbjudandet.

Som en demokratisk organisation styrs Bostadsrätterna av sina medlemmar i form av ett fullmäktige och en styrelse.

MEDLEMSANTALET ÖKNING GENOM ÅREN

Bostadsrätterna är Sveriges äldsta bostadsrättsorganisation. Antalet medlemsföreningar visar tydligt att det finns en stadig ökning av intresset för bostadsrätten och det gemensamma ägandet.



Kan styrelsen vägra ta med en motion till stämman?

Medlemmar i en bostadsrättsförening har rätt att skriva en motion till stämman och få den behandlad. Ett ärende i Bostadsrättsnämnden handlade om en motion som inte innehöll något konkret förslag och där styrelsen bestämde att den inte skulle tas upp på stämman.

BÅDE BOSTADSRÄTTSFÖRENING och medlemmar kan anmäla ett ärende för bedömning i Bostadsrättsnämnden. Den här gången var det bostadsrättshavarna som anmälde en fråga. Ärendet gällde om styrelsen kan välja om en föreningsstämma ska behandla en motion eller inte. Paret hade sedan tidigare ett ärende i Bostadsrättsnämnden som handlade om att bostadsrättsföreningens reparationsarbete resulterat i att parets lägenhetsyta blev någon mindre. Läs mer om det ärendet i Bostadsrätterna Direkt 2016 nummer 2.

MOTIONEN, som paret lämnade in i korrekt tid före stämman, innehöll frågor om föreningens tillvägagångssätt i samband med reparationerna. Varför hade föreningen inte i första skedet förklarat att ytan skulle minska? Varför hade inte styrelsen skrivit brev till berörda bostadsrättshavare om vilka beslut som styrelsen tagit? Och kunde inte styrelsen ha övervägt ett alternativ som inte innebar ett så stort ingrepp? Motionen innehöll inte något konkret förslag eller åsats som stämman skulle kunna besluta om.

Därefter fick paret ett brev från styrelsen. Den menade att motionen per definition inte är någon motion då en sådan ska innehålla ett förslag till beslut som en stämma kan ta ställning till. Eftersom motionen saknade detta meddelade styrelsen att parets skrivelse inte skulle behandlas som en motion på stämman. Styrelsen skrev sedan ett kort svar i brevet rörande frågeställningarna.

NÄR ETT ÄRENDE BEHANDLAS i Bostadsrättsnämnden får motparten möjlighet att lämna ett svar, vilket föreningen i detta fall valde att avstå från.

Av föreningens stadgar framgår att ”Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.” Detta bygger på lagen där det står att en medlem har rätt att få ett ärende behandlat på en föreningsstämma, vilket i praktiken innebär såväl ordinarie stäm-



ma som extrastämma. Förutsättningen är att den lämnas in i tid.

Var det rätt av styrelsen att inte lämna motionen till stämman då den inte innehöll några konkreta förslag? Hur skulle du döma?

Så bedömdes fallet i Bostadsrättsnämnden

En medlem i en bostadsrättsförening har stöd i lag för att lämna motioner till föreningens stämma. Det är lämpligt att en motion innehåller klara yrkanden som stämman ska ta ställning till. I detta fall innehöll sökandens (det vill säga parets) motion inga sådana yrkanden utan endast tre frågor till styrelsen. Men detta ger inte en styrelse rätt att vägra att ta med motionen till kallelsen till stämman. Stämman ska ges möjlighet att ta ställning till motionen. Det är stämmans sak, inte styrelsens, att besluta om hur motionen ska besvaras.

Det här är

Bostadsrättsnämnden

- Bostadsrättsnämnden är bildad av Bostadsrätterna och agerar oberoende.
- Nämnden består av mycket erfarna bostadsrättsjurister.
- Föreningar eller bostadsrättshavare kan vända sig till nämnden.
- Nämnden lämnar utlåtande som baseras på skriftliga underlag.
- Den som begär yttrandet betalar en avgift: 3 000 kronor som förening och 800 kronor som bostadsrättshavare.
- Bostadsrättsnämnden har ingen muntlig rådgivning.
- Föreningar som är medlemmar i Bostadsrätterna kan vända sig till styrelserådgivningen, 0775-200 100.
- Läs mer på bostadsrattsnamnden.se

FRÅGOR & SVAR

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

Krävs tillstånd för att flytta väggar?

Fråga: En medlem vill renovera sitt badrum och planerar att i samband med detta att även ändra på väggarna i badrummet och göra plats för en tvättpelare, beroende på styrelsens beslut. Om inga väggändringar görs, behövs styrelsens tillstånd ändå? Arbetet kommer att utföras helt fackmannamässigt med sedvanliga tillstånd och certifieringar.

Svar: Tillstånd krävs om ledningar ska ändras och samma gäller om medlemmen ska ändra golvbrunn. Icke-bärande väggar får medlemmen flytta, men ingrepp i bärande vägg kräver tillstånd.



En medlem måste alltid ansöka om tillstånd för ingrepp i bärande väg eller om ledningar eller golvbrunn ska ändras.

Får medlemmarnas son bo i lägenheten?

Fråga: Våra stadgar anger att de som äger en bostadsrätt också ska bo i lägenheten. Ägarna till en av lägenheterna bor inte i den och nu vill de låta deras son bo där när han studerar. Hur ska vi resonera i detta fall?

Svar: En medlem har i vissa fall laglig rätt att hyra ut i andra hand och detta gäller även om annat står i föreningens stadgar. Eftersom en medlem har rätt att hyra ut till anhörig ska ni alltså ge tillstånd här, säg ett år i taget. Någon fast praxis om hur länge sådan uthyrning kan pågå finns inte men några år lär vara godtagbart.

Varför behövs intyg från sakkunnig?

Fråga: Vi har en medlem som vill riva en vägg och vi brukar begära dokumentation på detta av hantverkaren att det inte är en bärande vägg. Men egentligen är jag undrande till varför vi kräver detta. Varför begär styrelser sådant? Har vi ansvar att kontrollera om en part som river en vägg faktiskt vet vad de sysslar med?

Svar: Enligt lag, och troligen era stadgar, krävs styrelsens tillstånd om en medlem vill göra ingrepp i bärande vägg. Skälet är att en sådan vägg är just bärande och görs felaktiga ingrepp kan det få allvarliga följder i huset. En styrelse gör rätt i att begära intyg av

medlemmen från sakkunnig om väggen. Får en styrelse veta att en medlem gör ingrepp i bärande vägg utan tillstånd ska den genast begära tillträde till lägenheten för att kontrollera saken. Detta måste styrelsen alltså göra, den har ansvar för husets skick.

Vem ansvarar för inträngande vatten?

Fråga: En lägenhet som finns direkt under en terrass har påverkats av inkommande vatten och fukt. Detta är andra gången detta sker men då på en annan del av innetaket. Förra gången lät styrelsen göra en omfattande fogkomplettering på terrassen, men det verkar som om detta inte räckt hela vägen. Hur ser frågan om ersättning ut avseende reparation, torkning med mera inne i lägenheten? Medlem eller föreningen? Försäkringsbolag?

Svar: Då är fråga om utifrån inträngande vatten lär försäkringen inte täcka reparationerna. Utgångspunkten är att föreningen får reparera på "utsidan", det vill säga terrassstak och berörd medlem inne i lägenheten. Det är endast om medlemmen kan bevisa att skadan uppkom på grund av vårdslöshet från föreningens sida som föreningen även ska stå för reparationer inne i lägenheten. Om terrassen i ert fall renoverades för endast några år sedan lär det vara svårt för en medlem att visa vårdslöshet.

Vem har underhållsansvaret?

Fråga: Tidigare medlem har vid renovering avlägsnat den fasta installationen för kabel-tv och internet där föreningen abonnerar på grundbudet vad gäller tv-kanaler för samtliga lägenheter. Installationen måste göras om och rimligen bör tidigare medlem bekosta återställandet av den fasta installationen. Hur går vi tillväga? Ska nuvarande ägare anmäla det som dolt fel till sin mäklare? Kan styrelsen göra det?

Svar: Ni får se vem som har underhållsansvar för installationen enligt era stadgar. Den som har underhållsansvaret får stå för återställande och eventuellt försöka kräva säljaren. Ansvaret ligger på föreningen om det inte framgår av stadgarna.

Vem har rätt att veta avgiftens storlek?

Fråga: Vi har en bostadsrättsägare som fått styrelsens tillstånd att hyra ut sin bostad i andra hand under 6 månader. Nu frågar de som ska hyra lägenheten i andra hand styrelsen "hur mycket bostadsrättsägaren betalar i månadsavgift för sin lägenhet?" Ska/kan vi i styrelsen meddela dem det?

Svar: Nej, det ska ni inte upplysa om eftersom det inte är en offentlig uppgift.

Få bostadsnyheter i budgeten

Regeringen har presenterat sin budget för 2017 och det är få nyheter som berör bostäder. Ett av de främsta förslagen är att ändra uppskovsreglerna vid försäljning av bostaden, där regeringen har identifierat att reavinstskatten är ett hinder för rörligheten på bostadsmarknaden. Många äldre väljer att bo kvar i sina större bostäder, trots att barnen flyttat hemifrån. Orsaken är att reavinstskatten vid en försäljning tar en del av det kapital som behövs för att till exempel köpa en ny bostad som är mer anpassat för äldre. Till detta kommer även ett tvingande amorteringskrav som blir aktuellt för många när de tar lån till en ny bostad. Regeringen föreslår ändrade regler som innebär ett obegränsat uppskov under en fyraårsperiod. Det blir också generösare regler för den som flyttar till mindre bostäder. Men uppskovsräntan är idag dyrare än den ränta som bankerna erbjuder varför många menar, däribland Bostadsrätterna, att effekten av ändrade uppskovsregler därför blir liten. Sedan tidigare har riksdagen beslutat om ett investeringsstöd vid nyproduktion av hyresrätter samt miljöbonus vid renoveringar av hyresfastigheter. Regler för investeringsstödet har ännu inte lagts fram.



Många äldre väljer att bo kvar i sina större bostäder, trots att barnen flyttat hemifrån.

