

# Dags för is och snö

## Så ser föreningens ansvar ut i vinter

**Föreningen har ett stort ansvar för att ta bort snö och is från taket och se till att föreningens vägar blir skottade och sandade. Om det inte skett korrekt och olyckan skulle vara framme, kan föreningen dömas till skadestånd.**

**VINTERN NÄRMAR** sig med stormsteg. Utemöblerna är undanställda och städ dagarna i många bostadsrättsföreningar är avklarade. Kanske snön vräker ner och då har föreningen förhoppningsvis ett avtal med en firma som skottar ner snö och is från taken. På föreningens egna vägar och gårdar är det möjligt en entreprenör som röjer eller så hjälps medlemmarna åt med detta.

Snart kommer frågan i styrelsen om vad som händer när snö- och isröjningen inte fungerar och om vad konsekvensen blir i fall olyckan är framme när någon halkar på föreningens mark eller blir skadade av fallande is från taken.

**I MÅNGA FRÅGOR** har styrelsen ett gemensamt ansvar för sina beslut. Men ett exempel där föreningens ordförande kan bli ensam ansvarig är vid fallande is och snö från hus-taket, då det handlar om vållande av kroppsskada eller vållande till annans död. Flera domar visar nämligen att ordföranden har ett särskilt ansvar. Även om någon har blivit skadad är det inte per automatik som någon blir dömd, utan en domstol gör självklart en individuell bedömning av varje fall. Anta att föreningen har ett godkänt snörasskydd monterat på taket och ingen har kunnat förutse att det förelåg en risk, då tar en domstol hänsyn till omständigheterna.

Oavsett vad fallen visar i ansvarsfrågan vill ingen att någon förbipasserande ska skadas. Med hänsyn till föreningens ansvar och svårigheterna att alltid skydda sig mot fallande snö och is kan det finnas anledning att långsiktigt se över fastighetens skydd mot ras för att minimera riskerna under vintern.

Boverket beskriver i sina byggregler om vad som gäller för fastigheter med hänsyn



Illustration: ROBERT HILMERSSON

taket till när de är byggda. För fastigheter som är byggda före 1960 gäller att dessa åtminstone måste uppfylla byggreglerna som gällde 1960, och just detta finns upptaget i plan- och bygglagen. Kommunernas byggnadsnämnder har tillsynsansvaret vad gäller bland annat snörasskydd och ska övervaka att reglerna följs.

**VAD ÄR DÅ FÖRENINGENS MARK**, som styrelsen har ansvar för? Det är all den mark som föreningen disponerar över. Ibland är

uteplatser och uppfarter till lägenheter upplåtna med bostadsrätt, även om detta är ovanligt. Kontrollera vad som står i ursprungliga upplåtelseavtalet, därför att om marken är upplåten med bostadsrätt så är bostadsrättshavaren ansvarig för skottning.

Det är lämpligt att styrelsen låter teckna ett avtal med ett plåtslageri. Här finns två olika avtal; ett där snöröjarna kommer när föreningen vill, och ett andra som är ett avtal vilket innebär att plåtfirman tar på sig hela ansvaret inklusive när snöröjning ska ske.



# Så stämmer stadgar överens med nya la

Nu när lagen om ekonomiska föreningar har ändrats finns en del som berör bostadsrättsföreningar. Därför är Bostadsrätternas rekommendation att varje bostadsrättsförening ändrar sina stadgar så att de stämmer överens med lagen.

**LAGEN OM EKONOMISKA** föreningar har under de senaste åren varit föremål för en omfattande översyn. Målet med översynen var i korthet att modernisera lagen så att den är bättre anpassad till nuvarande förhållanden, underlätta för kooperativt företagande och att harmonisera reglerna till aktiebolagslagen i den utsträckning som det är möjligt. Riksdagen har antagit ändringarna, som därmed trädde i kraft den 1 juli 2016. Många ändringar påverkar inte bostadsrättsföreningar, men några gör det.

Här följer några exempel. Revisorerna ska få årsredovisningen senast sex veckor före föreningsstämman och revisionsberättelsen ska vara klar två veckor före stämman. Styrelsen måste tillhandahålla årsredovisningen till medlemmarna senast två veckor före en årsstämma. En ändring rör medlemsförteckningen, nämligen att den måste innehålla datumet då en medlem inträdde i föreningen.

**EN ANNAN FÖRÄNDRING** som rör bostadsrätten handlar om själva kallelsen till föreningsstämman. Tiderna när kallelsen kan skickas till medlemmarna blir utökade. Bostadsrätterna ändrar

i sina mönsterstadgar så att kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

En förening som har bildats före 1 juli 2016 får tillämpa äldre bestämmelser rörande tid för kallelse fram till utgången av juni 2017. Äldre stadgebestämmelser, utom kallelsetider, som strider mot nya lagen blir utan verkan den 1 juli 2016.

Om det i en föreningsstadgar finns bestämmelser som strider mot nya lagen ska styrelsen till en föreningsstämma som hålls senast 30 juni 2018 lägga fram förslag till ändring av stadgarna. De äldre bestämmelserna blir alltså i och för sig ogiltiga vid ikraftträdandet men de ska även rensas ut ur stadgarna.

**BOSTADSRÄTTERNA ÄNDRAR** därför sina mönsterstadgar i de delar det behövs för att anpassa sig till förändringarna i lagen om ekonomiska föreningar.

Mönsterstadgarna finns att ladda ner efter inloggning under Medlemsförmåner - Fördjupning. Styrelser som saknar inloggningsuppgifter kan kontakta Bostadsrätterna för att få dessa.

## HÄR ÄR ÄNDRINGARNA I MÖNSTERSTADGARNNA

**Bostadsrätterna ändrar sina mönsterstadgar i de delar det behövs för att anpassa sig till förändringarna i lagen om ekonomiska föreningar genom följande ändringar, tillägg och förtydliganden (fet stil = ändring):**

**16 § andra stycket** byts ut mot följande; *Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.*

**18 § första stycket** görs tillägg med en sista mening. *Biträde har yttranderätt.*

**18 §** görs tillägg om ett femte stycke. *Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast*

*om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.*

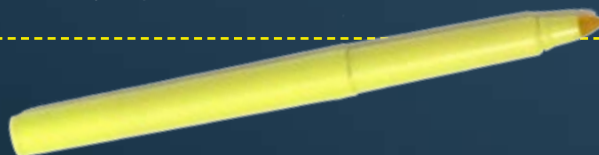
**30 § första stycket, tredje punkten** ändras till; att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen.

**30 § första stycket, fjärde punkten** ändras att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig.

**30 § första stycket** görs tillägg om en sjätte punkt; *om fören-*

*ingsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.*

**34 §** ändras i andra meningen. Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.



na  
gen

# GÖR ALLT I RÄTT FÖLJD

– guide steg för steg

Att ändra föreningens stadgar är inte så krångligt som det först kan förefalla. Men det gäller att göra allt i rätt följd, annars blir beslutet ogiltigt.

**1 ÄNDRINGSFÖRSLAG:** Beslut om ändring av stadgar fattas av medlemmarna på föreningsstämmor. Det brukar vara styrelsen som föreslår medlemmarna att besluta om en ändring.

**2 KALLELSE:** För att en stämma ska kunna ändra stadgarna krävs att ärendet tydligt angivits i kallelsen till stämman. Det lämpligaste är att lägga med förslaget till ändring till kallelsen så att inga tveksamheter uppstår.

**3 STÄMMA:** Om alla medlemmar är representerade på stämman, fysiskt eller via fullmakt, och alla är helt eniga om att göra ändringen räcker det med ett stäm-mobeslut.

**4 EXTRA STÄMMA:** Stämmor där alla medlemmar är närvarande är sällsyn-ta. Då behöver medlemmarna besluta om stadgeändring på två stämmor, som mäs-te ligga efter varandra. Ett sätt att göra detta är att föreningen först har en extra stämma där stadgeändringen beslutas och därefter fattas det andra beslutet på den ordinarie stämman.

**5 KALLELSE 2:** Styrelsen får inte kalla till den andra stämman förrän den första stämman har ägt rum, så att styrelsen i kallelsen kan ange vilket beslut den första stämman har fattat.

**6 RÖSTNING:** På den första stämman ska mer än hälften av de avgivna rösterna vara för stadgeändringsförslaget. På den andra stämman ska minst 2/3 rösta för ändringen.

**7 BESLUT:** Det måste vara exakt samma beslut som fattas på de båda stämmor-na. Alltså får inga som helst ändringar göras mellan stämmorna. Vissa typer av stadgeändringar kräver extra stor majoritet som till exempel att ändra grunderna för hur årsavgiften ska fördelas. Då krävs 3/4 av rös-terna på den andra stämman.

**8 REGISTRERING:** När stadgeändringen är beslutad ska ändringen anmälas till Bolagsverket för registrering. Till an-målan skickas de nya stadgarna och proto-koll från de båda stämmorna.

**9 GILTIGHET:** De nya stadgarna gäller inte förrän registrering har skett.

**10 GRANSKNING:** Bolagsverket gran-skar protokollen noga. Finner de att beslutet inte är fattat i rätt ord-ning eller att stadgarna strider mot lagen väg-ras registrering och stadgarna kan inte tilläm-pas. Föreningen får då börja om från början. För att inte riskera en sådan situation är det lämpligt att innan styrelsen kallar till stämma först rådgör med en kunnig person, exempel-vis någon hos Bostadsrätterna.



**NY RAPPORT:**

# Så beskattas olika boendeformer

En åsikt som hörts allt mer under senare år är att hyresrätten skulle vara skattemässigt missgynnad jämfört med villor och framför allt med bostadsrätter. Sveriges Byggindustrier visar i en rapport att påståendet inte stämmer.

**ATT HYRESRÄTTEN** skulle vara missgynnad är ett argument som ofta Hyresgästföreningen för fram i debatten, vilket även Sabo gör och något som Fastighetsägarna åtminstone gjorde tidigare. Organisationerna tog för ett antal år sedan fram en beräkning som skulle bevisa deras påstående. Även statliga bostadsbeskattningskommittén pekade på en ojämlikhet. Problemet är bara att upplåtelseformer är svåra att jämföra med varandra därför att de verkar under så totalt olika förutsättningar.

Hyressättningssystemet är reglerat i form av förhandlade bruksvärdeshyror och sätts därför inte under marknadsmässiga villkor. Bostadsrätter säljs i de allra flesta fall till den som är beredd att betala mest och samma sak gäller för villor. Redan där skiljer sig upplåtelseformerna markant åt. Villaägaren har rot-avdrag för samtliga delar av huset, medan det i bostadsrätt bara är medlemmen och inte föreningen som kan

använda sig av rot-avdrag. I hyresrätt finns inget sådant.

Det är som att blanda äpplen och päron, eller till och med en fruktsallad. Så beskriver Sveriges Byggindustrier försöket att jämföra hyresrätt och bostadsrätt utifrån skatte regler och pekar på komplexiteten för att nyansera påståenden.

**RAPPORTEN BESKRIVER** hur hyresgäster beskattas indirekt genom fastighetsägarens näringsverksamhet medan den som bor i bostadsrätt beskattas direkt. Skatte reglerna för näringsverksamhet respektive kapital skiljer sig väsentligt och därför är det missvisande att försöka jämföra dessa med varandra rakt av.

Bostadsrätten är möjligen en lite udda upplåtelseform där föreningen äger fastigheten medan medlemmarna äger bostadsrätten, alltså rätten att bo i bostaden. Den kan ses som en kombination av investering och konsumtion

och det går inte att hitta jämförbara tillgångar och hävda att skatte reglerna inte skulle vara neutrala. Om bostadsrätt ändå är en investering konstaterar rapporten att ränteintäkterna fullt ut är skattepliktiga, liksom för företag. Ränteavdraget kritiserar ofta men det glöms ofta bort att ett fastighetsbolag har full avdragsrätt för ränta på externa lån.

**INTE HELLER VAD** gäller beskattning av kapitaltillgångar skulle bostadsrätten vara speciellt gynnad. Den som köper värdepapper i ett investeringssparkonto har en lägre skatt än den som investerar i sin bostad.

– Rapporten visar att vi har haft rätt när vi motsatt oss argumentationen om att hyresrätten skattemässigt skulle vara missgynnad. Istället för att peka finger åt varandra hoppas jag att diskussionen istället kommer att handla om respektive upplåtelseform och vad som behöver förändras och bli bättre utifrån sina egna villkor, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist i en kommentar.

För att läsa rapporten: gå in på [sverigesbyggindustrier.se](http://sverigesbyggindustrier.se) och sök på titeln ”En skattemässig jämförelse mellan boende i bostadsrätt och hyresrätt”.



# Inspektera lägenheter? Tänk på det här först...

En del föreningar utövar regelbundna besiktningar av lägenheterna i huset. Syftet hos dessa, som inte tillhör majoriteten, är att upptäcka skador som skulle kunna leda till att huset och grannarna blir drabbade. Men ett sådant arbetssätt är inte okontroversiellt.

**ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN** har föreningen rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn (7 Kap. § 13). En medlem som vägrar att släppa in föreningen riskerar att bostadsrätten förverkas och medlemmen måste då flytta. Några föreningar har stadgar som fastslår att besiktningar ska ske med regelbunden intervall.

Föreningen värnar om huset, men detta ska ställas mot bostadsrättshavarens intressen. Denne har många gånger betalt mycket för sitt boende och accepterar inte att föreningar kommer och anmärker på kanske oviktiga saker. Medlemmen vill inte att föreningen ska lägga sig i vad som finns inne i lägenheten. Sammanhanget bjuder in till att diskutera vilket synsätt vi har på ägandet och fördelningen mellan det privata = bostadsrättshavaren och det offentli-

ga = bostadsrättsföreningen, men det finns även juridiska faktorer att ta hänsyn till. Kring frågan finns två synsätt.

**DEN ENA SYNSÄTTET** säger att ytterst är det föreningens hus och därför har föreningen ett intresse av att det hålls i bra skick, både till det yttre och till det inre. Genom inspektioner kan styrelsen tidigt upptäcka om underhållet är eftersatt och i allvarliga fall kräva att medlemmen vidtar åtgärder, något som alla vinner på. Dessutom kan det vara en fördel att ha inspektionsprotokoll om det sedan inträffar en vattenskada som beror på dåligt underhåll av badrum i en viss lägenhet. Då har föreningen en starkare position om den vill kräva skadestånd av medlemmen. Besiktningar kan också leda till att föreningen får lägre försäkringskostnader.

Det andra synsättet konstaterar att det är medlemmen som har ansvar för det inre underhållet. Om medlemmen försummar sitt ansvar och lägenheten förfaller drabbar det bara medlemmen genom otrivsel och lägre pris vid försäljning. Leder försummelsen till exempelvis vattenskador i och utanför lägenheten kan medlem drabbas av skadeståndskrav från föreningen och grannar.

**SLUTSATSEN FÖR** detta synsätt är att det inte finns någon anledning att inspektera lägenheter. Samtidigt går det att ifrågasätta vilken kunskap styrelsen innehar för att på egen hand utföra professionella besiktningar. Har den tillräcklig kompetens och vet de gränsdragningarna för vad som behöver åtgärdas?

Till detta hör också att medlemmar kan uppfatta det som en integritetskränkning att styrelsen som kräver att få komma in i lägenheterna för att inspektera det de anser vara viktigt. Den förening som ändå väljer att utföra besiktningar behöver ställa det individuella intresset mot föreningens och även diskutera vilket syfte den har och vad besiktningarna ska ge för resultat.

## FRÅGOR & SVAR

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

### När blir nya grannar medlemmar?

**Fråga:** En lägenhet i vårt hus har sålts och vad jag förstår är de medlemmar inte medlemmar längre. Men när blir köparna medlemmar i föreningen? Är det när vi i styrelsen har godkänt dem eller när de flyttar in och har slutbetalat köpet?

**Svar:** Köpare blir medlemmar, om ni inte bestämmer något annat, den dag styrelsen beviljar medlemskap och då upphör säljarna automatiskt att vara medlemmar.

### Kan föräldrarna få bli medlemmar?

**Fråga:** En av våra medlemmar äger två lägenheter, vara av ena lägenheten hyrs ut till föräldrarna. Nu har vi fått överlåtelsepapper där det står att föräldrarna vardera köper femton procent av lägenheten. Ska vi godkänna dem som medlemmar?

**Svar:** Bara makar och sambor har rätt att äga bostadsrätt tillsammans, om inte annat står i föreningens stadgar. Ni kan alltså säga nej här, men det är vanligt att föreningar säger ja till andelsägande mellan föräldrar och barn. Ni kan godkänna att föräldrarna blir medlemmar.

### När får vi använda vår huvudnyckel?

**Fråga:** Vi för en diskussion i styrelsen huruvida när vi får eller inte får använda huvudnyckel till medlemmars lägenheter. Några tycker att det räcker med en muntlig överenskommelse med den boende medan andra förespråkar ett skriftligt medgivande. Vad gäller egentligen?

**Svar:** Såvida det inte mot all förmodan i era stadgar från första stund har stått att föreningen har rätt att inneha huvudnyckel så krävs skriftligt medgivande från varje medlem om att ha denna. Vi avråder föreningar att ha huvudnyckel. Svåra situationer kan uppstå om stöld eller skadegörelse sker i en lägenhet. Lagen säger inget om hur en medlem ska medge att föreningen får tillträde till lägenheten, bara att föreningen



Först när styrelsen beviljat medlemskap blir köparna av en lägenhet medlemmar i bostadsrättsföreningen.

har rätt till det. Föreningar som har huvudnyckel rekommenderar vi alltid att medlemmarna ger sitt skriftliga medgivande till att huvudnyckeln får användas.

### Vems ansvar vid byggskador?

**Fråga:** En medlem har upptäckt sprickor i sitt tak i två rum och anser det beror på ombyggnadsarbeten i lägenheten ovanför, bland annat på grund av en rödrugning i trossbotten. Om det nu är så att sprickorna beror på ombyggnaden, vilket inte är bevisat, borde det väl vara bostadsrättshavaren ovanför som är motpart? Eller har föreningen några skyldigheter i ett fall som detta?

**Svar:** Vi kan inte ge ett säkert svar då det är oklart vad som orsakat skadan. Men om en medlem utför åtgärder i sin lägenhet som ger skador i grannens lägenhet ska grannen vända sig direkt till medlemmen som bygger om med sina eventuella krav. Föreningen är alltså inte berörd. Men allmänt sett har ju föreningen underhållsansvaret för bjälklag i ett hus och om detta är skadat ska föreningen åtgärda skada. Är det bevisligen grannen som orsakat skador på grund av ombyggnationen kan föreningen kräva denne på ersättning för att reparera de delar som föreningen ansvarar för.

### Vem betalar skador i övriga utrymmen?

**Fråga:** Föreningens garageplatser är uthyrda till medlemmarna. Om en skada uppkommer på garagedörr, troligen genom påkörning med bil, vems är då ansvaret? Av stadgarna framgår att bostadsrättshavaren har skyldigheter i lägenheten men övriga utrymmen såsom garage och källarförråd nämns inte. Vår uppfattning är att om det uppstår skador i hyrda utrymmen har bostadsrättshavaren samma skyldighet som denne har för lägenheten.

**Svar:** Är ett garage uthyrat av föreningen till någon och skada uppkommer är utgångspunkten att föreningen som värd ska reparera, såvida det inte i hyresavtalet mot förmodan står att hyresgästen har detta underhållsansvar. Avtalet styr här, inte vad som står i stadgarna. Kan hyresvärden bevisa att just en enskild person orsakat skadan genom vårdslöshet kan värden kräva denne på ersättning.

### Vad gäller vid andrahandsuthyrning?

**Fråga:** Vad gäller vid ansökan om andrahandsuthyrning där skälet som anges är samboskap. Vi har en medlem som sökt tillstånd men vill ha det under en obegränsad tid. Vad säger Hyresnämnden i sådana fall? Ett eller två år?

**Svar:** Hyresnämnden tillämpar en fast praxis i sådana ärenden, nämligen ett år.

### Måste vi installera dusch i hyreslokal?

**Fråga:** Vi hyr ut en lokal och ska nu låta renovera toaletten i denna. Lokalhyresgästen vill att vi installerar en dusch. Måste vi som hyresvärd tillhandahålla en dusch för att lokalen är en arbetsplats?

**Svar:** En lokalhyresgäst har inte rätt att begära högre standard i lokalen än vad som rådde då den tillträdde. Fanns ingen dusch då behöver sådan inte installeras nu. Ger ni som hyresvärd tillstånd kan hyresgäst installera sådan. Men värden bör kräva att alla kostnader bärs av hyresgästen samt att factaman anlitas. Notera att värden sedan får underhållsansvaret.

## Succé för Hem, villa och bostadsrätt

Bostadsrätterna är numera partner till mässan Hem, villa och bostadsrätt. Under oktober har två mässor gått av stapeln, nämligen i Stockholm och Göteborg. För Stockholms del är nu antalet besökare räknat och det kom 39 000 personer som var intresserade av att se vad mässan hade att erbjuda. Många besökte Bostadsrätternas monter på mässorna eller deltog i en av de kurser som Bostadsrätts-skolan hade förlagt där. Under de båda mässlördagarna arrangerades Bostadsrätternas dag med seminarier kring aktuella frågor. I Stockholm ledde Dagens Nyheters journalist Viktor Barth-Kron en debatt om vem som ska ha råd att bo och om hur hushållen ska kunna efterfråga bostäder.



## Välj själv hur du vill få nyhetsbrevet

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 Bostadsrätternas Direkt som styrelsen 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@bostadsraterna.se](mailto:info@bostadsraterna.se) och meddela vilka e-postadresser nyhetsbrevet ska gå till och för att ändra antalet tryckta exemplar.

