

KUPP GAV KONKURS KRAV PÅ LAGÄNDRING OCH STÄMMOBESLUT

Firmatecknarna kan ansöka om att försätta en bostadsrättsförening i konkurs. Det var just det som hände en liten förening i Arboga, vilket kommit att stå medlemmarna dyrt. - Att det är så enkelt är orimligt och därför behöver förfarandet ses över, kommenterar Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

PARET KÖPTE SIN bostadsrätt 2008 i den lilla föreningen i Arboga. En vattenläcka i bostadsrättsföreningens hus skapade en tvist och i början av 2014 hade två andra medlemmar ansökt hos tingsrätten om att föreningen skulle försättas i konkurs. Dessa båda medlemmar var styrelseledamöter samt firmatecknare och de agerade utan samtycke från övriga i styrelsen.

Till Svenska Dagbladet, som uppmärksammat frågan, säger paret som köpt bostadsrätten att det blev kaos och att de försökte hindra konkursen.

Paret har drivit frågan om konkursen ända upp till Högsta domstolen men har fått veta att de enda som kan överklaga är firmatecknarna.

Denna händelse får ses som ytterst ovanlig. Att en bostadsrättsförening går i konkurs är sällsynt och då beror det oftast på att det inte finns några pengar till att betala räkningarna.

I början av 1990-talet låg största delen av lånen på bostadsrättsföreningen vilket berodde på den tidens bostadsfinansierings-system. Bostadsrättshavarna hade låga eller inga lån och kunde lämna bostadsrätten om avgifterna steg alltför mycket, utan att förlora allt för stora belopp.

I dag ser det helt annorlunda ut. Byggsubventionerna är i princip avskaffade och det är bostadsköparna som finansierar bostadsrättsföreningen och därmed har den större andelen av lånen.

MEN DETTA HINDRAR inte att firmatecknare ändå på oklara och kanske felaktiga grunder kan ansöka om konkurs. Konsekvensen,

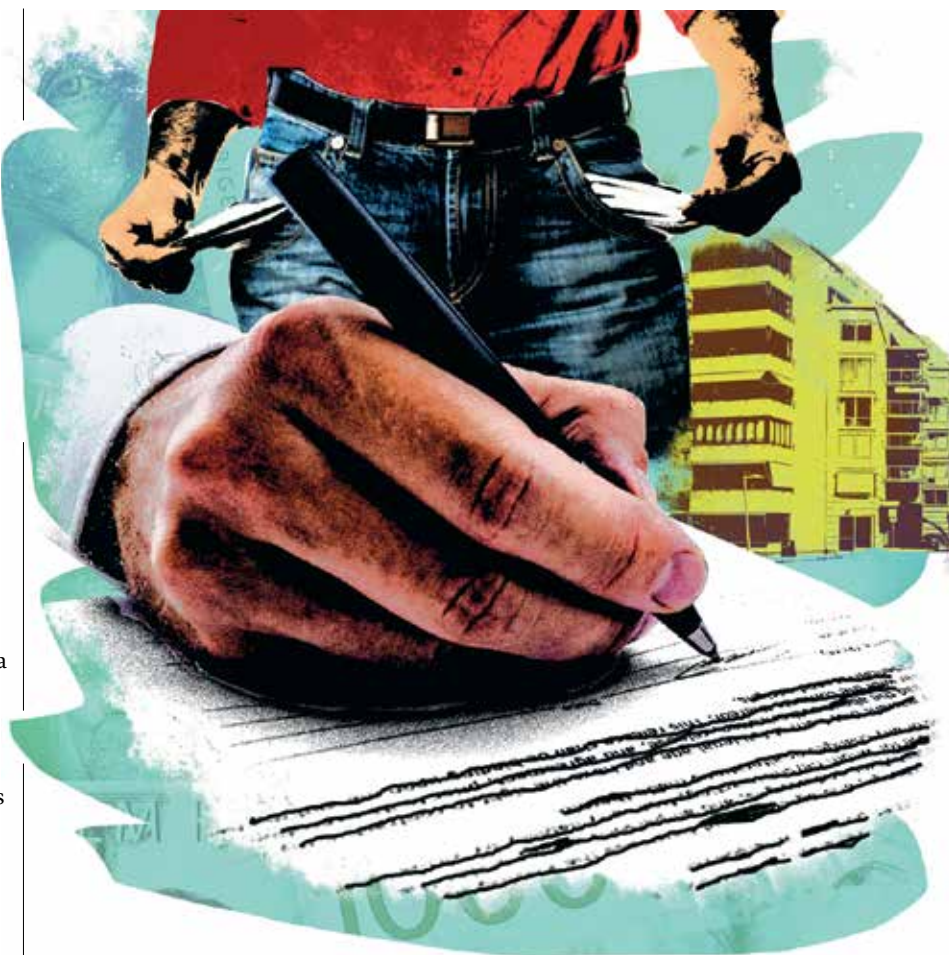


Illustration: ROBERT HILMERSSON

oavsett anledning, är att bostadsrättshavarna blir av med sina insatser men har kvar lånen och tvingas betala dessa.

- Detta är en brist i systemet som behöver rättas till, även om dessa falska konkursansökningar är ovanliga, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

Hon menar att det borde behövas mer för en konkursansökan än att bara föreningens firmatecknare lämnar in en sådan. För likvidation i bostadsrättsföreningar krävs att medlemmarna beslutar om det på före-

ningsstämma. Endera genom att samtliga medlemmar i föreningen på en stämma beslutar om likvidation eller att det hålls två på varandra följande stämmor där den andra kräver 2/3 majoritet. Dessa likvidationsregler borde även få gälla när det handlar om konkursansökan.

- Detta vore enligt vår mening en lämplig reglering. Om samma regler skulle gälla för konkurs som för likvidation borde en sådan ändring vara möjlig att genomföra, säger Ulrika Blomqvist.





Allt om bostadsrätt på **Nordens största boendemässa**

Under hösten arrangeras mässan Hem, villa & bostadsrätt i Stockholm och Göteborg.

Först ut är Stockholm den 12-15 oktober, då Bostadsrätternas medlemsföreningar är välkomna på kurser, seminarier och ett specialarrangerat medlemsmingel.

HEM, VILLA & BOSTADSRÄTT samarbetar sedan några år tillbaka med Bostadsrätterna som deltar som samarbetspartner 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.

Förra året lockade Hem, villa & bostadsrätt 45 000 besökare i Stockholm och lika många besökare väntas i oktober då det är dags för årets mässa. Mer än var tredje besökare bor i bostadsrätt.

Från två scener bjuds det på en lång rad

seminarier och kunskap. Bostadsrätterna finns på mässans scener samtliga dagar och för tredje året i rad arrangeras "Bostadsrättens dag".

Lördagen den 14 oktober startar med en paneldebatt om hur unga ska ha råd att köpa sin bostad och därefter erbjuds kortseminarier samt kurser för styrelser. Det blir även ett medlemsmingel för Bostadsrätternas medlemsföreningar där det finns möjlighet att möta andra styrelser samt Bostadsrätternas representanter.

Besök även Bostadsrätternas monter A09:31 under mässan för individuell rådgivning från jurister, tekniker och ekonomer.

► **Aktuellt program finns på bostadsrattarna.se/bostadsrattens-dag för styrelsen och bostadsrattarna.se/kunskapsscenen för medlemmarna.**

Foto: JONAS JACOBSSON



Hem, villa & bostadsrätt Stockholm 12-15 oktober 2017

Bostadsrättens dag Lördag 14 oktober

KOSTNADSFRIA KURSER FÖR STYRELSEN - VÄLJ VAD DU VILL GÅ PÅ!

Gör din anmälan på bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan senast den 4 oktober. Vi har ett begränsat antal platser. Du som får bekräftelse på att du fått plats får en digital fribiljett till mässan med mejlad några dagar innan.

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 Fastighetsägarens ansvar

Konferensrum K 16
Genomgång av de olika regelverk som beskriver fastighetsägarens ansvar.
Anders Österlund, Bostadsrätterna.

13:30-14:30 Lunchsmörgås för kursdeltagarna

Foajén till konferensavdelningen

PROGRAM

SE AKTUELLT PROGRAM: bostadsratterna.se/bostadsrattens-dag

Kortseminarier för bostadsrättshavare och styrelsen i din förening (cirka 30 minuter). Kunskapsscenen vid A-hallens västra kortsida. Ingen föransökan behövs.

10.55 Invigning av Bostadsrättens dag

Programpresentation och några ord från Bostadsrätternas vd, Ulrika Blomqvist.

11.00-11.50 Startseminarium: Hur ska unga ha råd att köpa bostad?

Paneldiskussion med Alf Karlsson, statssekreterare (MP) hos Peter Eriksson, bostads- och digitaliseringsminister (MP), Lennart Weiss, kommersiell direktör Veidekke, Ingrid Eiken, vd Mäklarsamfundet, Ted Lindqvist, vd Evidensgruppen, Caroline Szyber, bostadspolitisk talesperson (KD) samt Ulrika Blomqvist, vd Bostadsrätterna. Moderator: Anna Bellman.

Många unga vill äga sin bostad, även om myten säger att alla unga vill hyra. Men oavsett boendeform har en hel generation drabbats av svårighet att skaffa sig en bostad. Antingen via lång kö till en hyresrätt, där en nyproducerad är dyr, eller på grund av de kapital- och amorteringskrav som numera ställs på dem som ska köpa sig en bostad.

Går det att avhjälpa denna generationsklyfta, eller får dagens unga finna sig i att de har helt andra förutsättningar att köpa en bostad jämfört med vad deras föräldrar hade?

12:00 Köpa och sälja bostadsrätt

Vad ska jag tänka på och vad säger årsredovisningen om föreningen?

Göran Olsson, vd Mr Bostadsrätt. Moderator: Ulrika Blomqvist.

12:45 Vad ska jag tänka på när jag ska låna pengar för lägenhetsköp?

Emma Persson, boendeekonom, SBAB. Moderator: Elisabeth Kalderén.

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 Bostadsrätternas mall för underhållsplan

Konferensrum K 16
I mindre föreningar där lite kunskap finns om byggnadsteknik kan man med hjälp av detta verktyg själv skapa en bra underhållsplan till ringa kostnad.
Anders Österlund, Bostadsrätterna.

16:00-17:30 Mingel med Bostadsrätterna

Foajén till restaurang The Parkside (en trappa upp)

Träffa Bostadsrätternas medarbetare, andra föreningar, drick något gott och ät lite smått. Dessutom utlovas priser till de som klarar vår frågetavla.

13:30 Prisutveckling på bostadsrätter - hur har den varit och vad kan vi förvänta oss av framtiden?

Hans Flink, Svensk Mäklarstatistik, Fredrik Kullman, 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, 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 bostadsrättshavare.

Christer Högbeck, Bostadsrätterna. Moderator: Oscar Liljencrantz.

15:45 Ombyggnad av lägenhetens våtutrymmen

Vad ska jag tänka på som bostadsrättshavare? Thomas Helmerston, Säker vatten. Moderator: Per Lilliehorn.

Aktiviteter i Bostadsrätternas monter A09:31 under hela mässan

► Individuell rådgivning från våra jurister, tekniker och ekonomer.

► Offerter för medlemskap och fastighetsförsäkring.

ÖVRIGA DAGAR UNDER HEM, VILLA & BOSTADSRÄTT

12, 13 samt 15 oktober

Kortseminarier för bostadsrättshavare och styrelsen i din förening (cirka 30 min). Kunskapsscenen vid A-hallens västra kortsida. Ingen föransökan behövs.

TORS DAG 12 OKTOBER

13.00 Hur gör jag min bostadsrätt säker?

(25 min)

Helene Löfgren, Sector Alarm.

14.00 Bästa bredbandsanslutningen för bostadsrättsföreningar

(25 min)

Sven Sjölander, IT-konsult.

FREDAG 13 OKTOBER

13.00 Vattenskador i bostadsrättsföreningar

(25 min)

Peder Halling, Bostadsrätterna, Åke Arén vd Allians/Söderberg & Partners.

14.00 Hur sker ett stambyte i en bostadsrättsförening?

(25 min)

Per Lilliehorn, Bostadsrätterna.

SÖNDAG 15 OKTOBER

11.00 Kan en bostadsrättsförening sälja vinden?

(25 min)

Ulrika Blomqvist, vd Bostadsrätterna.

13.00 Hur gör jag min bostadsrätt säker?

(25 min)

Evert Tillman, marknadschef Secor Dörrar.

14.00 Hur kan jag påverka föreningen som bostadsrättshavare?

(25 min)

Elisabeth Kalderén, Bostadsrätterna.

15.00 Konflikthantering i bostadsrättsföreningen

(25 min)

Kerstin Frykberg Andersson, Bostadsrätterna.

SE AKTUELLT PROGRAM: bostadsratterna.se/kunskapsscenen Reservation för programändringar.





Hösttermin i Bostadsrättsskolan

Vill du lära dig mer om bostadsrätt? Förutom gratis kurser på mässan Hem, villa & bostadsrätt kan du gå någon av de kurser som Bostadsrätterna kostnadsfritt erbjuder medlemsföreningar på olika orter. Höstterminen innehåller tio kurser och två seminarier, både för nybörjare i styrelsen och för de mer erfarna. Läs mer på:

bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan

Välkommen till Hem, villa & bostadsrätt

Nordens största boendemässa med inspiration och expertrådgivning för hela hemmet.

HVBR1710

Denna kupong ger dig 40 kr rabatt, ord. pris 180 kr i kassan eller 160 kr på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra erbjudanden.

Registrera din kod vid biljettköp på: stockholm.hemochvilla.se

Samarbetspartner:

 Bostadsrätterna

 Bostadsrätternas dag

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

12-15 okt 2017



Stockholmsmässan
75 YEARS | CREATING MEETINGS SINCE 1942



FÅ VILL HYRA UT

Förslag på skattelättnader för ökad andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning har under senare år varit en stor fråga, åtminstone från politiskt håll, och åsikterna går ofta isär.

Nu konstaterar Statskontoret i en rapport att intresset bland bostadsrätthavare att hyra ut är förhållandevis lågt.

DET VAR REGERINGEN som i januari i år uppdrog åt Statskontoret att analysera hur andrahandsuthyrning av ägda bostäder fungerar. Statskontoret har som syfte att utreda och analysera statliga frågor.

I uppdraget ingick även att lämna förslag på hur det befintliga bostadsbeståndet kan utnyttjas bättre och som gör att fler är beredda att hyra ut hela eller delar av sin bostad.

Det här gällde alltså det ägda bostadsbeståndet i form av bostadsrätter, villor och ägarlägenheter, medan hyresrätter inte skulle avhandlas i utredningen.

GENOM EN WEBBPANEL undersökte Statskontoret boendes inställning till andrahandsuthyrning och svaren från de 4 000 respondenterna är intressanta. Endast fyra procent av de svarande säger att de hyrt ut sin bostad minst en gång under de senaste tre åren. En majoritet säger sig inte vara beredd att hyra ut sin bostad om de bor på annat ort.

Regeringen kan tänka sig att gynna uthyrning av del av bostad. Av respondenterna svarar 79 procent att de inte

vill hyra ut på det sättet. Trots att hälften av de svarande säger att de faktiskt har ett rum över vill de inte ha någon ytterligare person i bostaden.

ÄVEN OM MÅNGA inte vill hyra ut sin bostad finns det ändå de som är beredda att göra det, men av olika anledningar inte gör det i dagsläget. För att stimulera detta föreslår Statskontoret en rad insatser som regeringen kan ta ställning till. Det främsta rör en skattefri uthyrning.

I dagsläget måste den som hyr ut betala skatt för hyresinkomster som överstiger 40 000 kronor per år, vilket är det fribelopp som höjdes flera gånger av förra regeringen. Statskontoret föreslår att den som bygger en uthyrningsdel i sin bostad ska få skattefrihet i tio år vad gäller hyresintäkten. Andra förslag är bland andra:

- Genomföra en informationskampanj och utveckla en webbplats
- Förtydliga vilken hyra som får tas ut
- Se över hur pensionärers bostadstillägg påverkas när de hyr ut
- Införa ett säkert system för hyresdepositioner
- Ge vägledning för anpassning av bostad
- Stimulera nyproduktion med uthyrningsdel

BOSTADSMINISTER PETER ERIKSSON (MP) kommenterar Statskontorets utredning i Aftonbladet.

– Blir det fler som hyr ut tror jag att

det påverkar de som egentligen inte kan tänka sig att göra det. Men jag tror att man får räkna med att det tar lite tid innan man ser en sådan förändring, enligt Eriksson.

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist säger i samma tidning att en ombyggnation med uthyrningsdel kan innebära problem när det gäller bostadsrätter.

– Jag tycker att det är jättebra med skattelättnader för utbyggnader, men jag har svårt att se hur man skulle kunna bygga om bostadsrätter. Du får till exempel inte sätta upp en dörr ut mot trapphuset utan bostadsrättsföreningens tillstånd. Du får inte heller göra väsentliga ändringar i bostaden utan föreningens tillstånd, säger Ulrika Blomqvist. Hon menar att man borde tänka mer på att anpassa nyproducerade bostadsrätter så att fler kan bo där.

DET VAR ALLIANSREGERINGEN som gjorde flera ändringar vad gäller andrahandsuthyrning. Bland annat räcker det numera för en bostadsrätthavare att ange skäl, när det tidigare krävdes beaktansvärda skäl för att få tillstånd av styrelsen.

Även hyressättningen ändrades så att den blev kostnadsbaserad. Tidigare under våren presenterade en annan utredning förslag som innebär att en andrahandshyresgäst ska kunna få tillbaka överstigande belopp om bostadsrätthavaren har tagit ut en för hög hyra. Om de olika förslagen blir verklighet är ännu inte klart.

FRÅGOR & SVAR

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

Hur kan lokalerna bli bostadsrättslägenheter?

Fråga: Vi ska göra om lokaler till bostadsrättslägenheter. Dessa har tidigare varit uthyrda till företag men står nu tomma. För att få det godkänt av våra medlemmar krävs en extrastämma. Är det några speciella formuleringar ni tror kan vara bra att ha med i kallelsen? Vilka slags dokument bör bifogas för att medlemmarna ska kunna fatta ett beslut? Andelstalen kommer i och med ändringen att justeras. Måste vi även ändra den ekonomiska planen? Hur gör vi det?

Svar: Om det bara är ombyggnader till det inre i nuvarande lokaler kan styrelse besluta om detta. Men blir det yttre ändringar, till exempel nya dörrar och fönster i fasad eller ändringar i trapphus, ska stämman besluta. Då bör ändringarna beskrivas i bilaga till kallelse till stämman, gärna med någon skiss. Styrelse har rätt att själv besluta att upplåta nya lägenheter med bostadsrätt.

Era årsavgifter är baserade på andelstal. Då stadgarna inte säger något om ändring av dessa gäller faktiskt att styrelsen kan besluta om det.

Lämpligast är om ni bestämmer insatser på samma nivå som för liknande befintliga lägenheter och lägger på så kallad upplåtelseavgift för att få marknadsvärde. På samma sätt bör ni bestämma andelstal som liknar vad som gäller för motsvarande befintliga lägenheter. Ni behöver troligtvis inte upprätta en ny ekonomisk plan.

Vilken majoritet krävs för beslutet?

Fråga: Vi vill göra om en grönyta till parkering och förstår att en stämma måste besluta om detta. Vår fråga är om det räcker med enkel majoritet för "ja" eller måste vi ha 2/3?

Svar: Utgångspunkten är att enkel majoritet räcker, det vill säga att mer än hälften röstar för detta. Men kan ni anta att någon medlem kommer att uppleva en p-plats som en nackdel, till exempel skymd utsikt, ska denna medlem särskilt tillfrågas. Säger medlemmen nej till p-platsen måste stämman besluta med minst 2/3 majoritet och detta ska sedan prövas av hyresnämnden.

Måste flickvännen bli delägare?

Fråga: Vi har fått förfrågan från en medlem vars flickvän ska flytta in i lägenheten. Flickvännen blir inte delägare. Behöver hon bli medlem i föreningen för att få bo där?



Bostadsrättsföreningen kan som hyresvärd säga nej till laddstolpar i ett garage.

Svar: Nej, det behöver hon inte. I juridisk mening ses hon som en inneboende och då behöver hon inte ansöka om medlemskap i föreningen.

Hur ska vi agera för laddstolpar till elbilar?

Fråga: Två av våra medlemmar har lämnat motion om att de önskar laddstolpar för elbil i garaget. Många av föreningens medlemmar har inte bil. Vi kan anta att de inte är intresserade av att föreningen ska bekosta detta, oavsett om vi får bidrag eller inte. Hur ska vi som styrelse agera? Gäller likabehandlingsprincipen?

Svar: Är det fråga om plats i ett garage är detta ett hyresavtal. Det betyder att hyresgästen inte har rätt att kräva högre standard än när hyresförhållandet inleds, det vill säga då platsen började användas.

Föreningen kan som hyresvärd säga nej till laddstolpar. Passar inte detta hyresgästen får denne säga upp avtalet och flytta bilen. Vill föreningen som hyresvärd medverka till att laddstolpar installeras kan ni kräva att det i hyresavtalet förs in att nuvarande hyresgäst ska betala hela installationskostnaden för stolpen och för löpande el.

Måste "övriga frågor" vara med i kallelsen?

Fråga: Vi har medlemmar som försöker få in "övriga frågor" som inte är med i kallelsen på stämman. Förra stämman var det en medlem som ville det men en majoritet avlog begäran. Även om vi förklarar att det inte går att föra in någon ny beslutspunkt, så lyssnar inte medlemmen på det. Vad innebär egentligen punkten "Fastställande av dagordning" och när är det rätt att rikta klander mot dagordningen? Vid ett underkännande av dagordningen

måste stämмоordförande väl avbryta stämman och utlysa en ny stämma?

Svar: Ibland finns "övriga frågor" med i en kallelse och dagordning från början. Men inga giltiga beslut får fattas under punkten och en stämma kan bara allmänt diskutera frågor som tas upp där. Att inga beslut får fattas beror på att "övriga frågor" är för allmänt då det anges vilka frågor det handlar om. Därmed är det inte möjligt att ta upp frågor som inte klart anges i kallelsen.

Stämman tar ställning till fastställande av dagordning, men då kan egentligen bara turordning på redan medtagna punkter diskuteras eller om en given punkt glömts bort kan den tas med, till exempel val av justerare. Helt nya frågor får inte tas upp. Beslut vad gäller detta sker med enkel majoritet. Om en helt ny fråga läggs till, kan stämмоordföranden välja att avsluta stämman.

Kan det bli återbetalning av avgift för uthyrning?

Fråga: En medlem begär återbetalning för den avgift vi har tagit ut för andrahandsuthyrning.

Stadgarna gör det möjligt för styrelsen att ta ut en avgift för andrahandsuthyrningar, och styrelsen meddelade medlemmar att en avgift skulle tas ut från 1 april 2016 för alla andrahandsuthyrningar, oavsett om de blev godkända före eller efter 1 april. En medlem missförstod informationen och passade på att ansöka om en tvåårig andrahandsuthyrning för att undvika avgiften. Han avslutade sin uthyrning i förtid och vill nu ha tillbaka avgiften som har debiterats varje månad för uthyrningen. Måste vi återbetala?

Svar: Lagen bör tolkas så att avgift bara kan tas ut för den faktiska tid en lägenhet har varit uthyrd. Blir uthyrningen kortare än väntat men föreningen har tagit ut full avgift ska återbetalning ske.

Går denna tidning till rätt adress?

Några har avgått, andra är nyvalda? Ibland går Bostadsrätterna Direkt till en personlig adress och du kanske får den här tidningen felaktigt? Ändra i så fall adressen hos Bostadsrätterna. Antingen via e-post info@bostadsraterna.se eller per telefon 0775-200 100.

Många föreningar väljer att låta Bostadsrätterna Direkt och annan post gå till föreningens egen brevlåda, eftersom adresseringen då inte blir personberoende.



Prisbasbeloppet höjs 2018

Redan nu är prisbasbeloppet för 2018 fastställt till 45 500 kronor, vilket är en höjning med 700 kronor jämfört med årets belopp.

Siffran är viktig för bland annat bostadsrättsföreningar, till exempel då många styrelser har ett indexreglerat styrelsearvode.

Prisbasbelopp fastställs av regeringen efter förslag från Statistiska centralbyrån och beräkningen sker utifrån förändringen av konsumentprisindex.

