

# Bostadsrätterna Direkt

## INNEHÅLL

Viktigt om pantsättningsnoteringar  
Hur snabbt måste styrelsen agera?  
Information ger ökad trivsel  
Bostadsrätternas fullmäktige 2018  
Möt Bostadsrätterna i Almedalen  
Kurshöst i Bostadsrättsskolan

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se)

Nummer 6 • Juni 2018

## VIKTIGT ATT NOTERA PANTSÄTTNINGAR PÅ RÄTT SÄTT

**Styrelser i bostadsrättsföreningar, eller dess ekonomiska förvaltare, får ibland meddelanden om pantsättningar efter att medlemmar tagit lån med den egna bostadsrätten som pant. Det är ytterst viktigt att notera dessa korrekt. Slarv kan leda till skadeståndskrav, vilket händer en förening i Mellansverige nyligen.**

**MÅNGA FÖRENINGAR HAR** ekonomiska förvaltare som sköter den löpande förvaltningen när det gäller redovisning, betalningar av fakturor och även noteringar i medlemsförteckning och lägenhetsförteckning. Vissa föreningars styrelser sköter allt eller delar av detta själva. Enligt lag ska det bland annat noteras i lägenhetsförteckningen vilka pantter som finns för varje bostadsrätt och i den ordning de tagits ut. Panten är en förmånsrätt som ger panthavaren, oftast en bank eller annat kreditinstitut, utdelning i den ordning som noteringarna gjorts vid en eventuell utmätning, konkurs eller tvångsförsäljning.

Först när föreningen får meddelande om en pantsättning blir den juridiskt bindande. Det brukar ske med ett skriftligt formulär som ska skickas tillbaka till långgivaren med intyg om att medlemmen som tagit lånet är medlem i föreningen och innehar bostadsrätten. I formuläret ska även upplysas om tidigare pantnoteringar som finns registrerade i lägenhetsförteckningen.

**DET ÄR YTTRETT VIKTIGT** att noteringarna görs så snart som möjligt och korrekt med namn på panthavaren, det vill säga långgivaren, och datum. Kreditbelopp behöver däremot inte anges. Om föreningen lämnat fullmakt till en ekonomisk förvaltare att sköta detta är det också viktigt att styrelsen, som då inte har kontroll över vilka pantnoteringar som finns sedan tidigare, inte intygar något som de inte har kännedom om. Meddelandet ska istället skickas vidare till den ekonomiska förvaltaren som då noterar pantsättningen.



Illustration: ROBERT HILMERSSON

Om pantsättningar noterats felaktigt eller ofullständigt kan föreningen förlora sin legala panträtt, det vill säga föreningens rätt att få betalt före långgivarna vid en tvångsförsäljning. Föreningen är nämligen skyldig att underrätta alla panthavare om medlemmen inte betalar sin årsavgift och skulden överskrider en månadsavgift. Den legala panträtten gäller obetald årsavgift, insats och, om det står i stadgarna, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift.

Föreningen kan också bli skadeståndsskyldig om slarvet lett till förlust för panthavaren eller bostadsrättshavaren. Så var fallet i en dom som nyligen föll i Svea hovrätt. Rätten fastställde en tidigare tingsrättsdom där en bostadsrättsförening i Mellansverige ansågs skadeståndsskyldig mot en bostadsrättshavare på grund av två pantsättningar

som inte noterats i lägenhetsförteckningen. De gällde sammantaget lån om drygt 1 200 000 kronor som bostadsrättshavaren behövde lösa då lånen sas upp på grund av att säljaren varit misskötsam.

När ett lån inte betalas av en låntagare kan långgivaren kräva in panten genom att först ansöka om betalningsföreläggande och därefter begära verkställighet, det vill säga utmätning hos Kronofogden.

**EN BOSTADSRÄTT KAN PANTSÄTTAS** hur många gånger som helst och föreningen kan aldrig neka en medlem att pantsätta sin bostadsrätt. Medlemmens make, maka, registrerad partner eller sambo måste också godkänna pantsättningen om det är deras gemensamma bostad. Annars är inte pantsättningen giltig fullt ut.



# UPPREPADE VATTENSKADOR

*Hur snabbt måste styrelsen agera?*

Vattenskadorna uppstod i bostadsrättshavarnas lägenhet vid upprepade tillfällen från mars till december 2017. Ett långsamt agerande och dålig information från styrelsen gjorde att medlemmarna vände sig till Bostadsrättsnämnden.

I mars månad i fjol upptäcker paret färgförändringar i sitt sovrumstak. De bor i en bostadsrättsförening i västra Sverige och kontaktar styrelsen för att höra om det kan bero på att grannen ovanför dem flyttat sitt kök ovanför deras sovrum. Styrelsen avfärdar tanken, vill inte inspektera skadan utan ber dem återkomma om det blir värre. Något godkännande om flytt av kök känner styrelsen inte till.

I oktober utförs en stamspolning och filmning av husets stammar inför ett stambyte eller relining. Spolningen resulterar i att det börjar läcka vatten genom sovrumtaket i parets lägenhet.

Det nybyggda köket i lägenheten ovanför är då vattenfyllt. Ett företag kallas in som river bort skadade delar och börjar återställa.

För de flesta är en vattenskada illa nog. Men de otursdrabbades vattenskadereva slutar inte här.

Dagen innan samma företag ska avsluta färdigställandet av de bägge lägenheterna händer det oväntade, nämligen att det uppstår ännu en läcka i lägenheten ovanför paret. Denna gång drabbas även angränsande sovrum i deras lägenhet och allt i bägge sovrummen rivs ut igen. Före-

taget ställer ut klädfyllda garderober i vardagsrummet utan skyddsplast i den slipdammiga lägenheten.

**EN KNAPP MÅNAD SENARE**, i november, börjar det läcka igen, denna gång i medlemmarnas kök. Det är ett gammalt stamrör som sprungit läck och röret tejpas av spolfirman provisoriskt med protektorbinda i väntan på att det ska bytas.

Avfuktare sätts in som står på hela dygnet, för oväsen och drar ström. Väggar i hall och kök har behövt sågas upp för att hitta läckan och komma åt stammen.

Som om denna situation inte vore nog uppstår ytterligare två läckage i parets kök under december månad. Vid ett av dessa tillfällen är de bortresta och nyckel lämnas ut till styrelsen av en granne utan att medlemmarna får information, varken om det eller om läckan. Vid dessa tillfällen rinner även vatten ner i den lo-



Foto: SHUTTERSTOCK  
Bilderna är inte från det aktuella fallet.



# HUR SKULLE DU DÖMA?

kal som är belägen under parets lägenhet och varje gång tejpas röret provisoriskt. Fjorton veckor efter den första konstaterade läckan är medlemmarnas lägenhet fortfarande inte bebodig med utrivna sovrums, delvis utrivet kök och uppsågad vägg i hallen.

**I BÖRJAN AV JANUARI** ber bostadsrätts-havarna om ett möte med styrelsen och hantverkarna men styrelsen menar att det inte vill stå för kostnaden för hantverkarna.

Efter att medlemmarna vänt sig till Bostadsrättsnämnden får styrelsen tillfälle att yttra sig. Styrelsen säger att föreningen mycket riktigt drabbats av upprepade vattenskador under slutet av år 2017. Den första efter att styrelsen hade beställt underhållsspolning och filmning inför ett stambyte eller relining av befintliga stammar.

Styrelsen framhåller att den rörfirma som skulle byta



ut den läckande stam som går genom medlemmarnas kök skjutit fram reparationen ett flertal gånger och att de försökt hitta en annan rörfirma. En annan VVS-firma koplades också in men även detta företag sköt fram reparationen flera gånger. Först i januari kunde det första VVS-företaget komma tillbaka och byta röret.

I början av februari ska lägenheterna enligt styrelsen vara återställda och städade. Styrelsen har begärt en rapport från det företag som utförde spolningen i oktober om vad som orsakat läckorna.

**KAN EN STYRELSE BESTÅENDE** av lekmän förväntas engagera sig och jaga entreprenörer mer än denna gjort? Har de gjort vad de kunnat för att minimera återkommande läckor? Är det rimligt att medlemmar inte ska kunna bo i sin lägenhet under mer än tre månader och dessutom få merkostnader? Hur skulle du döma?

## BOSTADSRÄTTSNÄMNDENS BEDÖMNING

**I ALLMÄNHET GÄLLER** att om en skada uppstår i en lägenhet som kan antas bero på någon brist som föreningen har ansvar för måste föreningen agera snabbt och utföra nödvändiga reparationer. Drar reparationerna ut orimligt långt i tiden har medlemmen rätt till nedsatt avgift och även skadestånd kan bli aktuellt.

I detta fall inträffade första skadan i mars år 2017. Sedan följde ett antal ytterligare skador. De har av allt att döma berott på brister i delar av huset som föreningen har ansvar för. Först cirka ett år efter första skadan tror föreningen att bristerna ska vara åtgärdade. Det är en oacceptabelt lång tid. De skäl som föreningen hänvisar till befriar den inte från sitt ansvar.

## 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](http://bostadsrattsnamnden.se)

# Bra information ökar trivseln

En av styrelsens viktigare uppgifter är att regelbundet informera medlemmarna om vad som händer i föreningen.

**Bra och tydlig information ökar trivseln och ger en positiv bild av föreningen. Det betyder dock inte att styrelseprotokollen ska lämnas ut för medlemmarna att läsa.**

**MÅNGA FÖRENINGAR GER UT** ett informationsblad eller nyhetsbrev till medlemmarna en gång i kvartalet eller efter varje styrelsesammanträde där styrelsen övergripande berättar vad den arbetar med och vad som är på gång framöver. Det är ett bra sätt att hålla medlemmarna informerade och därigenom undvika onödig irritation.

Bra och tydlig ekonomisk information gör det också enklare för mäklare när de värderar lägenheterna och spekulanterna får en positiv bild av föreningen. Det finns dock ingen lagreglerad informationskyldighet annat än årsredovisningen. I den finns all viktig information om föreningen och fastigheten samlad.

**I GRUNDEN PRÄGLAS** en bostadsrättsförening av öppenhet. De enda undantagen från öppenhetsprincipen är frågor som är av integritetskänslig natur, till exempel frågor som rör föreningens relation till enskilda medlemmar eller frågor av affärsmässig natur som till exempel upphandling. Av den anledningen ska styrelseprotokoll inte spridas bland

medlemmarna eftersom det kan skada enskilda medlemmar och föreningens intressen.

Många föreningar har egna webbplatser. Att utnyttja webbplatsen och publicera aktuell information är ett utmärkt sätt att presentera föreningen och vad som händer där som medlemmar, mäklare, banker och andra kan ha stor nytta av.

De flesta har tillgång till datorer men webbplatsen bör inte vara den enda informationskanalen eftersom det finns de som av olika anledningar inte använder datorer.

Webbplatser kräver mycket arbete för att hållas aktuella och någon eller några i föreningen behöver ha ett särskilt ansvar för att hålla dem uppdaterade.



## Bostadsrätternas fullmäktige 2018

**Fredagen den 25 maj möttes Bostadsrätternas fullmäktige i Stockholm. Dagen inleddes med att demografen Maria Pleiborn från WSP talade om den svenska bostadsmarknaden - hur den ser ut och hur vi skulle kunna få en bättre fungerande sådan.**



Maria Pleiborn

**FULLMÄKTIGEMÖTET MOTSVARAR** föreningsstämman i en bostadsrättsförening och behandlar bland annat årsredovisning, beslut som ansvarsfri-

het och olika val till förtroendeposter.

Varje fullmäktige inleds av en inbjuden gäst som i år var Maria Pleiborn, demograf och senior rådgivare på analys- och ingenjörsföretaget WSP. Hon talade på temat Demografi och bostadsmarknad - Hur bor vi och hur vill vi bo?

Svensk bostadsmarknad debatteras livligt i media. De flesta politiska utspel går ut på att föreslå åtgärder för att öka bostadsbyggandet. Men hur ser bostadsmarknaden ut egentligen? Hur många nya bostäder behöver vi? Maria Pleiborn menade att det är

minst lika viktigt att titta närmare på hur vi utnyttjar vårt befintliga bestånd. Och hur ska unga kunna få sin första bostad? Varför flyttar vi så sällan? Och vilka åtgärder skulle ge en bättre fungerande och effektivare bostadsmarknad? Det var frågor som Maria Pleiborn tog upp och resonerade kring denna fredagsförmiddag.

**FULLMÄKTIGE VÄLJER** också Bostadsrätternas styrelse som i sin helhet nu består av Lennart Hedquist, ordförande, Malin Celander, vice ordförande, Hans Jönsson, Joacim Lundberg, Göran Olsson, Emilia Slaghök, Peter Kraith och Erik Langby.

ALMEDALEN 2018

# Ungas situation på bostadsmarknaden

Under Almedalsveckan arrangerar Bostadsrätterna ett bostadspolitiskt seminarium där politiker och forskare möts för att diskutera ungas boendesituation.

**UNGA HAR FÅTT DET** svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Köerna till en hyresrätt är på många håll årslånga och det krävs rejält med kapital för att köpa en bostad.

Hur ser unga själva på sin bostadssituation och tror de att de över huvud taget kommer att äga en bostadsrätt eller villa?

Det är några frågor som Bostadsrätterna i samarbete med United Minds och WSP ställt till 2 000 unga över hela landet.

**SEMINARIET TAR ÄVEN** upp den norska modellen som hjälper unga in på den ägda bostadsmarknaden. Sverige såg länge hyresrätten som den boendeform som alla skulle



Det har blivit allt svårare för unga att ta sig in på bostadsmarknaden. Detta diskuteras på Bostadsrätternas bostadspolitiska seminarium under Almedalsveckan.

kunna efterfråga, samtidigt som Norge i stället satsade på att alla skulle kunna äga sitt boende. I nutid har båda länderna haft utmaningar på bostadsmarknaden men valt olika lösningar. Norge verkar till synes också ligga före på en utvecklingskurva som liknar den svenska med kraftiga prisuppgångar på bostadsmarknaden följt av kännbara boprisfall. Frågan blir då vad grannländerna kan lära av varandra.

**ÄR DU PÅ ALMEDALSVECKAN?** I så fall är du välkommen till Gotlands museum, ingång från Mellangatan 19, onsdag den 4 juni kl. 10.00 till 11.00.

Foto: JAN FRÖMAN/Mostphotos



## NY KURSTERMIN I BOSTADSRÄTTSSKOLAN

Sommaren är här och kanske väntar skön ledighet. Bostadsrätterna har dock inte tagit ledigt ännu utan arbetar just nu med innehållet i höstens alla kurser och seminarier. Höstterminen bjuder på en del nya utbildningar som självklart är helt kostnadsfria för medlemsföreningarna.



**I HÖST ERBJUDER** Bostadsrätterna nio kurser och fyra seminarier på tio olika orter i Sverige. Som medlemsförening har ni därför alldeles nyligen fått kurskatalogen för hösten 2018 skickad till er. Bostadsrätterna står bakom utbildningarna och allt ingår kostnadsfritt för medlemmar. En del kurser känns säkert igen sedan tidigare, men det blir också några nyheter.

Till exempel rekommenderas kursen "Bygga om och beställa byggnadsarbeten" för er som planerar byggnationer i fastigheten. Här tar vi upp sådant som är viktigt eller kan vara svårt i ett byggprojekt såsom juridiken vid entreprenader, avtal och besiktningar.

Med seminariet "Miljömedveten bostadsrättsförening" ger vi er tips på hur ni kan bidra till en bättre miljö för alla. Att kunna minska miljöpåverkan via förvaltningen och även genom medlemmarna är en utmanande men viktig uppgift.

Kursen som ligger i tiden är "Hyresfrågor i fokus" inför uppsägning för omförhandling av lokalhyresavtal där sista dag brukar vara 31 december. Det gäller att styrelsen är ute i god tid och arbetar ihop ett förslag för alla ändringar den vill göra i hyresavtalet. Även andra hyresförhållanden tas upp på kursen.

Som ny i styrelsen behövs grundläggande kunskap om lagar, ekonomi och fastighet. Du som blivit invald i styrelsen för första gången, men även den vana styrelseledamoten, kan gå kursen "Så funkar styrelsen" som fysisk kurs och även som online-kurs.

En av våra kurser i höst vänder sig till de boende – era medlemmar. Sprid gärna information i er förening om kursen som heter "Livet i en bostadsrättsförening".

Mer information kommer att finnas på vår webbplats under Bostadsrättsskolan. Där kommer också anmälan att kunna göras.

Även i höst erbjuder vi så kallade pop up-kurser på de orter där tillräckligt många kursdeltagare anmäler sig.

Om ni i er förening är intresserade av en kurs som inte ordnas på er ort, hör av er via e-post: [kurser@bostadsratterna.se](mailto:kurser@bostadsratterna.se).



## FRÅGOR & SVAR

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

### Förlänga andrahandskontrakt automatiskt?

**?** Vi har fått in en ansökan från en av våra medlemmar om att hyra ut lägenheten i andra hand i ett år, vilket vi har sagt ja till. Medlemmen frågar också om det är okej att låta kontraktet automatiskt förlängas med sex månader i taget om inte varken medlemmen eller hyresgästen säger upp kontraktet. Min fråga är om vi i föreningen kan godkänna den typen av automatisk förlängning eller om det på något sätt kan drabba föreningen?

Svar: Nej, det ska ni inte tillåta. Bevilja för bestämd period i taget, till exempel ett år. Det är ett lagkrav, och då har ni bättre kontroll på uthyrningen.

### Avvisa störande medlem från möte?

**?** Vi har en medlem som bråkar på årsstämman om allt möjligt som inte har med dagordningen att göra. Medlemmen bryr sig inte om tillsägelse. Kan vi avvisa en sådan medlem från lokalen?

Svar: Ja, det går att avvisa en person som är gravt störande. Men dokumentera detta, till exempel genom intyg från stämmoderföranden och justerare.

### Kan vi neka sonen att ta över kontraktet?

**?** Vår förening har flera hyresrätter. En av våra hyresgäster är en äldre dam som står på hyreskontraktet. Hennes son har sedan några år tillbaka flyttat in hos sin mor och skrivit sig på adressen. Sonen har orsakat en hel del störningar för grannarna och vi har agerat på olika sätt, med muntliga och skriftliga varningar. Vad har vi för möjlighet att agera om den äldre damen som står på kontraktet flyttar till ett äldreboende eller avlider. Kan vi neka sonen att ta över hyreskontraktet? Eller har han rätt att ta över kontraktet?

Svar: Om en hyresgäst innehar en hyresrätt och en närstående även bor i den kan den närstående ha rätt att ta över hyresrätten om hen bott där i minst tre år. Det gäller både vid sjukdom och död.



**Hur länge är det rimligt att ett dödsbo får behålla en garageplats innan föreningen kan kräva den åter?**

Men värden ska "skäligen kunna nöjas" med den närstående, som det heter, vilket betyder att personen ska kunna betala hyran men även anses skötsam. Har den närstående misskött sig kan det tala emot att han får ta över hyresavtalet. Hyresgästen kan då ta ärendet till Hyresnämnden.

### Hur länge får dödsbo behålla garageplats?

**?** Vi är en förening som upplåter garageplats till våra medlemmar och har en garagekö. Nu finns ett dödsbo där den avlidne har haft garageplats, som inte följer lägenheten. Hur länge är det rimligt att dödsboet får ha garageplatsen innan föreningen kan kräva den åter?

Svar: Juridiskt gäller att om en hyresgäst avlider träder dödsboet in i hyresgästens ställe. Avtalet löper alltså vidare på vanligt sätt.

### Vattenskada – får vi ta oss in hos grannen?

**?** Vi har ett problem med en vattenskada i en lägenhet och det finns misstankar om att den kan ha spridit sig till lägenheten bredvid. Vi behöver med andra ord komma in i den lägenheten för att göra en fuktutmätning. Vi har sökt boende i lägenheten under flera veckor; ringt på dörren, lagt lappar i brevlådan men får ingen kontakt. Enligt våra stadgar är den boende skyldig att släppa in oss för att

göra denna typ av underhåll och tillsyn. Min fråga är om vi kan gå in med hjälp av låsmed och vad behöver vi i så fall göra för att det ska vara lagligt.

Svar: Nej, ni får inte gå in på egen hand. Ni måste begära hjälp av Kronofogden, det vill säga ansöka om det som kallas särskild handräckning för att få tillträde till lägenheten.



### Styrelsehandlingar försvann vid inbrott

**?** Vi hade i våras ett omfattande inbrott i vår fastighet och nu ser vi att en pärm med föreningens papper är borta, däribland årsmötesprotokollet för 2017 som vi behöver ha till årsredovisningen. Vad ska vi göra?

Svar: Sådana protokoll kan normalt sett inte "återskapas" så det är bara att finna sig i att de försvunnit. I övrigt får styrelsen sätta sig ner och försöka punkta de viktigaste besluten för den tiden för att ta upp i årsredovisningen.

### Partners i styrelsen – en röst vardera?

**?** Om en medlem i föreningen väljs in i styrelsen och även dennes hustru/partner. Vad gäller vid röstning i styrelsen? Har båda en röst vardera eller som vid årsstämman en röst eftersom de har lägenheten tillsammans?

Svar: I styrelsen har varje person som är styrelseledamot en röst vardera.



## 14 450 nya bostäder påbörjades kvartal 1

Den preliminära siffran för påbörjade nybyggda lägenheter under det första kvartalet 2018 är enligt SCB 14 450. Det är 13 procent färre lägenheter jämfört med motsvarande period 2017 då 16 556 lägenheter började byggas. Men å andra sidan byggdes...



## ...51 595 nya bostäder under 2017

Under 2017 färdigställdes 48 227 bostadslägenheter i nybyggda hus. Detta är 14 procent fler färdigställda lägenheter än under 2016 och det högsta antalet sedan 1992 då 57 319 lägenheter färdigställdes. Utöver detta gav även ombyggnationer i flerbostadshus ett tillskott på 3 368 lägenheter. Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad 2017 uppgår därmed till 51 595 lägenheter.

## Förtydligande om bostadsanpassning

I förra numret av Bostadsrätterna Direkt, nr 4, skrev vi om en ny lag om bidrag för bostadsanpassning. Den som har en funktionsnedsättning kan ha rätt till bidrag för bostadsanpassning i sin bostadsrätt. De flesta anpassningar inne i lägenheten kan göras utan tillstånd från föreningen medan för åtgärder i allmänna utrymmen, till exempel dörröppnare, krävs tillstånd. När det gäller de flesta till- och ombyggnationer som berör alla medlemmar i föreningen, till exempel en ramp eller ett permobilgarage, krävs att beslut fattas på en föreningsstämma.

