

Bostadsrätterna Direkt

INNEHÅLL

Regler för 55+-boende kringgås
Projektskolan, del 3: Projektet är igång
Dags att nominera till fullmäktige
Se våra medlemsförmåner
Nya mallar för blanketter

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.bostadsratterna.se

Nummer 11 • November 2018

Luddiga stadgar ger yngre tillträde till

55+-FÖRENINGAR

Många bostadsrättsföreningar som är så kallade seniorföreningar har i sina stadgar en undre åldersgräns om 55 år för godkännande av nya medlemmar. Men beroende på hur skrivningen är utformad kan villkoret kringgås. Det hände en förening i Mellansverige då hovrätten nyligen ändrade Hyresnämndens beslut och beviljade ett par i 30-årsåldern medlemskap i 55+-föreningen.

SENIORFÖRENINGAR, eller 55+-föreningar, bildas och byggs för personer som har fyllt 55 år. Avsikten med dessa är att erbjuda ett boende med möjlighet till samvaro med andra personer i samma ålder. Många gånger erbjuds också i föreningarna någon form av vårdavtal eller olika slags aktiviteter anpassade för äldre, liksom tjänster som exempelvis städning och friskvård.

Bostadsrätterna vet att det finns många av dessa seniorföreningar som i sina stadgar har en skrivning som ger utrymme för olika tolkningar. I stadgarna står då angående medlemskap: ”Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.”

VID ETT PAR TILLFÄLLEN har Hyresnämnden prövat ärenden om nekat medlemskap där bägge sökanden har varit yngre än 55 år, och i dessa fall har deras medlemskap avslagits och bostadsrättsföreningarna fått rätt. Nyligen överklagades ett sådant beslut till Svea hovrätt som prövade ärendet. Hovrätten ansåg, till skillnad från Hyresnämnden, att det yngre par som sökt medlemskap i en 55+-förening i Mellansverige hade rätt och beviljade dem medlemskap i föreningen.

Hovrätten tolkar skrivningen i föreningens stadgar som att de inte utesluter medlemskap för den som är under 55 år fyllda.



Illustration: ROBERT HILMERSSON

I stället får bostadsrättsföreningen avgöra om medlemskap ska beviljas den som inte fyllt 55 år – det vill säga att villkoret är godtyckligt och egentligen anger en prioriteringsregel snarare än ett krav. Bostadsrättsföreningen saknar därmed stöd för att neka det 30-åriga paret medlemskap på den grunden, och ska betala parets rättegångskostnader med 125 000 kronor.

I detta fall kan tilläggas att föreningen redan tidigare beviljat medlemskap för yngre personer än 55 år som idag bor i två lägenheter i föreningen, något som väckt upprörda känslor hos många av de övriga medlemmarna. Motivet till detta var att den då sittande styrelsen trodde att de skulle bli personligt skadeståndsskyldiga vid ett nekande. Att bostadsrättsföreningen är just en seniorförening är för de flesta det som är avgörande för deras val att köpa och flytta dit.

HUR SKA DÅ en 55+-förening göra som verkligen vill att åldersgränsen ska gälla?

Jo, föreningen måste då ändra sina stadgar så att ålderskravet blir absolut. Det innebär dock att alla medlemmar i bostadsrättsföreningen är eniga om detta. I det fall som beskrivits här är det alltså inte möjligt eftersom föreningen redan har ett antal medlemmar som är under 55 år, och som troligen kommer att motsätta sig den ändringen.

Att det sedan fem år tillbaka inte längre är tillåtet att ha en övre åldersgräns för medlemskap i seniorföreningar gör att det kan vara svårt att få medlemmar till styrelsen. Det kan underlättas genom fler yngre förmågor i föreningen.

Den luddiga skrivningen i stadgarna medger också en flexibilitet i tider av svårsålda lägenheter men med risken att syftet med seniorföreningen urholkas.



Projektet startar och rullar på

INFORMERA, KON



Startskottet går för det planerade projektet och snart rullar arbetet på. Men visst finns det flera saker föreningen behöver tänka på. Information är A och O liksom att följa upp entreprenörens arbete under projektets gång - och dokumentera.

Här är tredje och avslutande delen i Bostadsrätterna Direkts Projektskola.

1

Informera medlemmarna

Det är återigen dags att informera medlemmar och eventuella bostadshyresgäster och lokalhyresgäster. Nu finns mer detaljerad information som kan delges om vad som ska göras, vem som gör vad och när allt ligger i tiden. En hel del praktiska frågor behöver också förmedlas, till exempel om ställningar, bodar och containrar sätts upp var dessa kommer att stå under byggtiden. Eller vilken lokal entreprenören ska hålla till i. Ibland kan även p-platser behöva tas i anspråk och provisoriska skyltar sättas upp för att exempelvis kunder till lokalhyresgäster ska hitta rätt.

Informera också om vilka störningar som kan uppstå.

– Överdriv gärna problemen lite extra, för det är bättre att de boende är beredda på att det blir stökigt med exempelvis byggdamm, dålig framkomlighet, bullerstörningar med mera. Då blir smällen mindre sen, säger David Sjöqvist, Bostadsrätternas styrelse- rådgivare i tekniska frågor.

Om åtgärderna kräver tillträde till lägenheterna är det viktigt att informera om hur nycklar kommer att hanteras. David Sjöqvist förordar att entreprenören har hand om alla nycklar och att föreningen inte blandar sig i hanteringen.

– Men det är viktigt att alla som inte kan vara hemma och släppa in entreprenören ändå känner sig trygga med de rutiner som har bestämts, säger han.

Ett tips är att entreprenören använder ett formulär som läggs i de lägenheter som entreprenören har varit inne i så att den boende vet att någon har varit där.

Sammanfatta gärna informationen skriftligt och dela eller skicka ut den till de boende tillsammans med kontaktuppgifter till de personer som håller i projektet: eventuell projektledare som styrelsen anlitat, representant i styrelsen och entreprenören.

Informera sedan alla boende och lokalhyresgäster löpande om hur projektet framskrider. Och glöm inte informera boende i grannfastigheterna om det som påverkar dem.

2

Startmöte och uppföljning

När "spaden sätts i jorden" rekommenderar vi att man håller ett startmöte där föreningen som beställare, eller den projektledare som företräder föreningen, entreprenören och eventuellt underentreprenör och projektör deltar. På startmötet avhandlas det som redan bestämts i avtal och administrativa föreskrifter och praktiska detaljer och eventuella oklarheter reds ut. Se till att ni är överens om tidsplan och betalningsplan.

Det är föreningen som beställare som ska föra protokoll, och entreprenören genom sitt ombud ska underteckna protokollet.

– Entreprenören kanske erbjuder sig att föra protokollen men det är viktigt att det är föreningen som gör det för att ha kontroll över dokumenterade beslut. Att bevaka att det står rätt saker helt enkelt, förtydligar David Sjöqvist.

Även i det här fallet är det en fördel om föreningen har anlitat en projektledare som driver byggmötena och också skriver protokoll. Byggmöten hålls för att följa upp att allt fungerar som det ska. Låt till exempel entreprenören bekräfta att tidsplanen hålls. Om inte, är det viktigt att dokumentera varför, det vill säga notera de hinder som orsakar förseningen.


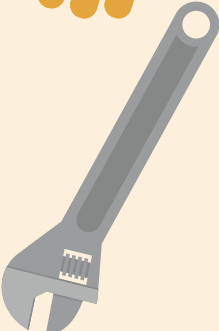
Dokumentationen kan kompletteras med bilder på plats, e-postkorrespondens med entreprenören med mera.

KONTROLLERA, DOKUM




3


Var noga med formalian



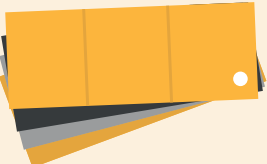
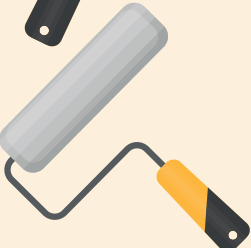
Om ni har avtalat om att exempelvis tilläggsbeställningar ska vara skriftliga är det viktigt att de också är det. Om någon eller bägge parterna frångår det och gör muntliga beställningar mer regelbundet kan det orsaka problem om leveransen av en beställning inte blir som tänkt.



- Har föreningen och entreprenören en överenskommelse om skriftliga beställningar så ska den hållas. Om det frångås kan det vid en prövning i senare skede tolkas som att en ny överenskommelse om muntliga beställningar har träffats, säger David Sjöqvist.



Det behöver förstås inte nödvändigtvis orsaka problem men om det blir fel på en beställning kan föreningen vara den som drar det kortaste strået. Det gäller även anmälan av skador eller hinder.



- Meddela entreprenören om hinder som kan försena projektet, ändrings- och tillägsarbeten och eventuella skador direkt, och dokumentera det. Tidsfrister i de flesta avtal är korta, till exempel är skadeståndsfristen tre månader, påpekar David Sjöqvist.

4

Följ upp och ha kontroll

Det tål att upprepas: föreningen har mycket att vinna på att anlita en projektledare. En erfaren konsult som är specialiserad på just den åtgärd föreningen planerat kan vara föreningens ombud under hela projektet. Projektledaren kan föra protokoll vid start- och byggmöten och talar troligen samma "språk" som entreprenören vilket minskar risken för missförstånd.

- Projektledaren kan också vara den som åt föreningen engagerar en besiktningsman för slutbesiktningen. För det är beställaren, alltså föreningen, som ska utse en fristående opartisk besiktningsman, säger David Sjöqvist.

Projektledaren kan också ha mer löpande kontroll över entreprenaden och på ekonomiska regleringar. Dock är det förstås viktigt att styrelsen i bostadsrättsföreningen också följer upp och har kontakt med projektledaren under projektets gång.

5

Dags för slutbesiktning

När projektet äntligen är klart ska entreprenaden godkännas. Det bästa är om en slutbesiktning görs för att få ett tydligt avslut på arbetet. Utan en besiktning anses entreprenaden godkänd.

Besiktningsmannen, som ska vara fristående och opartisk, utgår ifrån de uppgifter som står i beställningen och noterar avvikelser och fel i ett utlåtande. Entreprenören är skyldig att avhjälpa felen.

Det förekommer ibland att det görs delbesiktningar, det vill säga att slutbesikta färdigställda delar. Det görs till exempel om föreningen vill kunna börja använda dessa delar tidigare än då hela entreprenaden är klar. En viktig sak är att hålla reda på vilka reklamationsfrister som gäller.

- Synliga fel som borde ha upptäckts vid en slutbesiktning men som inte noterats har föreningen sex månader från besiktningsstillfället på sig att ta upp, annars går reklamationsrätten förlorad, påpekar David Sjöqvist.

Vid väsentliga fel gäller dock en längre tidsfrist, 18 månader. Vad som är att betrakta som väsentliga fel är sådana som gör att föreningen inte kan använda exempelvis installationen som tänkt, som orsakar besvär eller skada, som medför stora kostnader eller som kan vara en fara för hälsa och säkerhet.

Felen ska åtgärdas skyndsamt och senast efter två månader om det inte är mer rationellt att åtgärda felet vid en annan tidpunkt, till exempel på grund av årstid.

Vid åtgärder som är bygglovspliktiga och där kontrollansvarig utsetts ska denne efter godkänd entreprenad lämna en rapport till byggnadsnämnden. Därefter utfärdas ett slutbesked.

MENTERA

6

Garantier och fler besiktningar

Från godkänd entreprenad gäller en garantitid som är två eller fem år. Föreningen ansvarar för att garantibesiktningen utförs och den ska hållas innan den kortaste garantitiden gått ut. Normalt genomförs en garantibesiktning efter två år. Om det upptäcks många fel kan det dock vara motiverat att utföra en andra besiktning efter fem år.

Om fel har upptäckts vid en besiktning kan man välja att göra en efterbesiktning med besiktningssman för att kontrollera om felet har blivit avhjälpta fackmässigt.

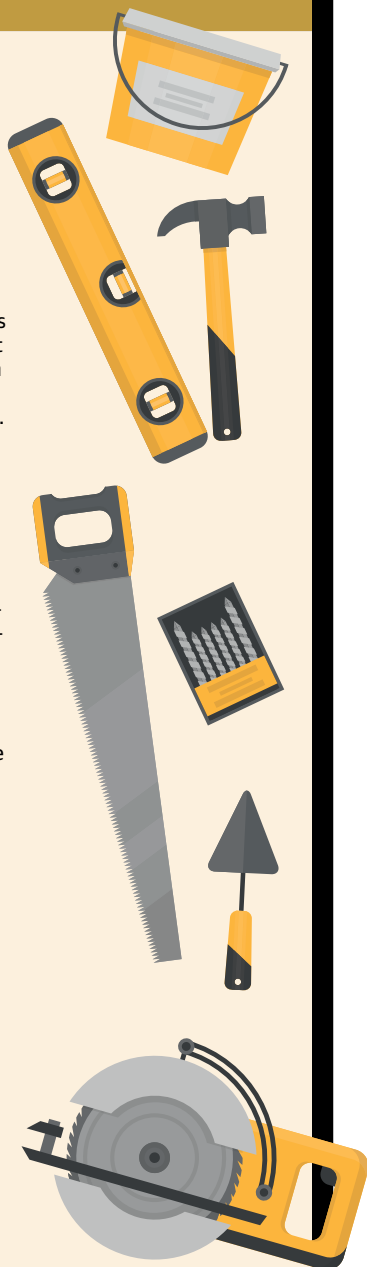
Föreningen har rätt att reklamera fel som uppträder efter garantibesiktningen så länge som garanti fortfarande gäller. Anmäl eller reklamera alltid fel skriftligt direkt, och dokumentera det. Föreningen kan annars riskera merkostnader för sent anmält ärende.

Som ett alternativ till skriftlig reklamation kan man låta utföra en särskild besiktning. Det kan exempelvis vara aktuellt vid stora, komplicerade eller kostsamma fel. Då får en oberoende besiktningssman avgöra om det som uppkommit är ett fel eller inte.

- Ibland händer det att en entreprenör hänvisar föreningen till fastighetsförsäkringen men den ska föreningen inte behöva ta i anspråk om entreprenören är ansvarig för felet.

Om väsentliga fel upptäcks efter garantitidens slut, och de beror på vårdslöshet från entreprenörens sida, ansvarar entreprenören för att åtgärda dessa under en period av tio år från entreprenaden godkännande.

Att tänka på: Om någon av styrelseledamöterna har ett större ansvar för projektet kan styrelsen vilja betala ett extra arvode till ledamöten. Men då bör detta beslutas på en föreningsstämma så att ersättningen inte orsakar diskussioner i efterhand.



Dags att nominera till Bostadsrätternas fullmäktige

Mandatperioden för ledamöterna i Bostadsrätternas fullmäktige löper ut och under våren kommer ett nytt fullmäktige att väljas av medlemmarna. Bostadsrättsföreningar och bosparmedlemmar får nominera personer som kan ingå i Bostadsrätternas högsta beslutande organ.

BOSTADS RÄTTERNA ÄR en demokratiskt uppbyggd organisation. Medlemsföreningarna och bosparmedlemmarna väljer vilka som ska ingå i fullmäktige, och fullmäktige utser i sin tur en styrelse. Valet till fullmäktige sker vart tredje år och ledamöterna möts minst en gång per år, och håller ett möte som kan liknas vid en vanlig bostadsrättsförenings stämma.

Under november har nomineringsbrev gått ut till alla medlemmar med en uppmaning att nominera lämpliga kandidater. Det kan vara personer som redan sitter i fullmäktige eller helt nya. Kravet är att personen bor i en av föreningarna eller är bosparmedlem hos Bostadsrätterna.

Nomineringen sker via webbplatsen: www.fullmaktigeval.nu.

Det går endast att nominera i sin egen region och information om detta och annat finns på webbplatsen. Efter att nomineringarna kommit in får de nominerade ett brev med en uppmaning att skriva en presentation om sig själv, som sedan ligger till grund för valberedningens arbete och slutligen för själva röstningen.

Första gången som det nyvalda fullmäktige möts blir i maj 2019.

Viktiga datum

12 dec 2018

Sista dag att nominera

6 jan 2019

Sista dag för kandidater att skriva nomineringstext

1 feb 2019

Rösthandlingar skickas ut

1 mars 2019

Röstning avslutas

15 mars 2019

Resultatet tillkännages på bostadsrätterna.se



Samtliga medlemsförmåner finns på bostadsratterna.se/medlemsformaner. För att komma åt förmånerna behöver man vara inloggad, antingen med styrelse- eller medlemsinloggning.

MEDLEMSFÖRMÅNER

För de flesta föreningar som är medlemmar hos Bostadsrätternas är styrelserådgivningen den viktigaste förmånen. Men Bostadsrätternas erbjuder andra tjänster och även rabatter och förmåner hos samarbetspartners.

FÖRUTOM TILLGÅNG till rådgivningen är kurserna i Bostadsrättskolan, styrelsebladet Bostadsrätternas Direkt och

boendetidningen Din Bostadsrätt de mer kända medlemsförmånerna.

Vi har också flera interaktiva digitala kurser att ta del av: "Så funkar styrelsen!" och även "Så funkar GDPR!" som lanserades under hösten. Till medlemsföreningar erbjuder Bostadsrätternas även möjligheten att skapa en webbplats för föreningen, Föreningens egna webbplats.

Från bostadsratterna.se kan fören-

ingar ladda ner Bostadsrätternas stadgemall, blanketter och en mall för underhållsplan. Där finns även länkar till lagtexter. Broschyrer som finns att beställa är "Att bo i bostadsrätt" som är lämplig att dela ut till boende i föreningen eller "Bättre projekt" för föreningar som planerar större projekt.

Därutöver finns många rabatter och erbjudande som är framtagna av Bostadsrätternas.

Föreningarna erbjuds bland annat:

BOSTADSRÄTTERNAS FASTIGHETS-FÖRSÄKRING. Fastighetsförsäkringen för Bostadsrätternas medlemmar har ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden och dessutom till ett förmånligt pris. Många föreningar får hela medlemsavgiften "betald" genom att byta sin fastighetsförsäkring. Genom samarbetet med försäkringsmäklare Söderberg & Partners erbjuds fastighetsförsäkringar speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar.



BOSTADSRÄTTERNAS BYGGFELSKYDD OCH RENOVERING- SAMT OMBYGGNADSKYDD. Försäkringarna är framtagna för att minimera oron med att flytta till ett nyproducerat hus eller i samband med större renoveringar, till- eller ombyggnationer. Båda försäkringarna ger ett 10-årigt skydd.

TVÄTTSTUGEUTRUSTNING. Genom samarbetsavtal med Miele kan Bostadsrätternas erbjuda medlemsföreningar 15 procent rabatt på tvätt- och torkmaskiner till föreningens tvättstuga.

Rabatter för boende i föreningarna:

SECTOR ALARM. Bostadsrättshavarna i Bostadsrätternas medlemsföreningar kan genom en överenskommelse mellan parterna teckna ett förmånligt avtal med Sector Alarm för att öka trygghet och säkerhet i hemmet.

DATORER OCH SKRIVARE FRÅN HP (Hewlett Packard). Genom ett samarbetsavtal med HP kan vi erbjuda våra medlemsföreningar förmånliga rabattvillkor på upp till 30 procent på IT-utrustning. OBS! Gäller både styrelsen i föreningen och hushållen.



PRENUMERATION AV TIDNINGEN HUS & HEM. Bosparmedlemmar liksom alla boende i våra medlemsföreningar har möjlighet att teckna en 12-månaders prenumeration med 30 procent rabatt.

SÄKERHETSDÖRRAR. Genom Secor, dotterbolag i Daloc-koncernen, erbjuds våra medlemmar ett kvalitetssäkrat koncept för dörrbyte inklusive montage. Förmånen består i att den boende eller föreningen kostnadsfritt kan välja mellan montering av extralås eller dörrspärr med bygel.

FRÅGOR & SVAR

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

Vad gäller för en föreningsstämma?

? Vi undrar över hur regler för föreningsstämma ser ut, det vill säga vem som har rätt att närvara? När en medlem köper en lägenhet ansöker denne om medlemskap. Om medlemmen sedan bor ihop med någon, får även den personen delta på föreningsstämman, det vill säga ska även den personen kallas till årsmöte, stå på närvarolistan med mera?

Svar: Om sambon är antagen som medlem i föreningen ska denne kallas till stämman, annars inte. Om två medlemmar har bostadsrätten gemensamt har de tillsammans en röst. Sambon får dock närvara om denne är biträde till bostadsrättshavaren.

Kollektivt bredband – vilken majoritet krävs?

? Vi ska ha en extra föreningsstämma angående kollektivt bredband. Inom styrelsen finns olika uppfattningar ifall ett beslut om kollektivt bredband är att anse som utvidgning av föreningens verksamhet eller inte. Om det är att anse som utvidgning av föreningens verksamhet är det då 2/3 majoritet för eller emot på föreningsstämman som avgör?

Om det inte är så, vilken majoritet gäller då?

Svar: Beslutet kan tas med enkel majoritet, det vill säga mer än 50 procent för eller emot. Detta är ingen utvidgning av föreningens verksamhet.

Är det sedan så att ni vill gå in i lägenheterna för att dra fiber och någon medlem motsätter sig det krävs 2/3 majoritet på stämman samt godkännande i hyresnämnden. Alternativet är givetvis att hoppa över den lägenheten.

Har vi rätt till tillträde till förråden?

? Vi gör brandskyddsronde två gånger om året. Inför nästa skyddsronde har vi för avsikt att kontrollera kallgarage/förråd så att det inte finns element eller farligt gods i dessa. Krävs särskilt tillstånd av bostadsrättshavarna? Kan de hindra oss att få tillgång till förråden?

Svar: Ni har rätt till tillträde om ni begär detta i skälig tid. Vagr medlemmen att öppna får ni begära särskild handräckning hos Kronofogden.

Kan vi neka fortsatt andrahandsuthyrning?

? Vi har en medlem som beviljats att hyra ut i andra hand på grund av studier på annan ort. Han har studerat till läkare. Nu arbetar han som ST-läkare och hävdar att även ST-arbete (som är ett arbete under handledning för att skaffa specialistkompetens) är studier. Arbetet som ST-läkare kan tydligen pågå i 5 år.

Föreningens policy är att andrahandsuthyrning kan ske 1+1 år om skäl finns, och studier är ju ett skäl där vi har förstått att det är rimligt att bevilja längre tid, men hur länge då?

Kan vi neka fortsatt andrahandsuthyrning?

Svar: Andrahandsuthyrning brukar godkännas i linje med utbildning, alltså så länge den pågår. Ni kan kräva att medlemmen ska kunna styrka att denne är antagen till utbildningen i fråga. Orten bör ligga bortom normalt pendlingsavstånd det vill säga mer än 8-10 mil och att restiden överstiger 1,5 timme enkel väg. Om ni vill ha en prövning kan ni säga nej, och låta hyresnämnden pröva skälen i det individuella fallet.

Är det okej att ange allas mobilnummer?

? När det gäller GDPR: Är det okej att i medlemslistan, som vi skickar ut till våra medlemmar i föreningen, ange allas mobilnummer eller ska det bara stå namn och adress?

Behöver vi ha medlemmarnas godkännande först?

Svar: En förening ska enligt lag ha en medlemsförteckning. Den är offentlig.

Föreningen måste inte sända ut någon medlemslista men om ni gör det och vill ha med till exempel telefonnummer och e-postadresser krävs först skriftligt medgivande från alla medlemmar.

Vem ska betala för de nya golvbrunnarna?

? Efter vattenskador har vår tekniska förvaltare ansvarat för att åtgärda dessa.

I samband med det har vi dessutom – vilket är nödvändigt när man renoverar och lyfter badrum – bytt gamla golvbrunnar. Vi har inte skrivit något avtal med de berörda bostadsrättshavarna men visst stämmer det att kostnaden för golvbrunnarna ska tas av dem? Vi har era mönsterstadgar.

Svar: Enligt stadgarna är det föreningen som har det egentliga underhållsansvaret för golvbrunnar och ska betala om de måste bytas. Medlemmarna svarar bara för klämringar, rensning och vattenlås. Svaret blir därför att föreningen inte kan ta ut kostnaden för åtgärden från medlemmarna utan ska stå för detta.

Efter flera vattenskador fick föreningen byta ut gamla golvbrunnar. Ska medlemmarna betala för det?



Nya blankettmallar

Bostadsrätterna har tagit fram flera nya blankettmallar för att förenkla och förbättra styrelsearbetet för våra medlemsföreningar. Dessa är: hyresavtal för garage/garageplats, nyttjanderättsavtal, trivselregler i flerfamiljshus och störningsschema.

Blanketterna finns att hämta under *Medlemsförmåner* på bostadsratterna.se. Inloggning krävs.

1742

kronor var hyran per kvadratmeter för nybyggda hyreslägenheter 2017.

För år 2016 var motsvarande belopp 1 722 kronor per kvadratmeter.

En nybyggd hyreslägenhet på tre rum och kök hade 2017 en genomsnittlig hyra på 9 975 kronor i månaden.

Förändringar i styrelsen?

Har det skett förändringar i styrelsen efter senaste föreningsstämman?

En del föreningar har en brevlåda dit all information och post går, andra har den till en kontaktperson i styrelsen. Kanske får du denna skrift, Bostadsrätterna Direkt, felaktigt? Då är det viktigt att ändra kontaktperson hos oss. Du gör det enklast genom att skicka ett mejl till: info@bostadsratterna.se eller ringa 0775-200 100.

Berätta då gärna också om styrelsen har en gemensam e-postadress för föreningen eller en personlig e-postadress.

