

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna

Illustration: Rebecca Elfvast



Vanliga frågor till styrelsen



Innehåll

Ny regering – ny bostadspolitik?
”Hej, du har fått ett paket”
Om ansvarsfrihet i styrelsen
Arvode eller inte för styrelsearbete
Ändrade regler för energideklaration

Vi hjälper styrelsen med stöd och rådgivning

Styrelserådgivning

Du som sitter i föreningens styrelse och vill prata med våra styrelserådgivare kan nå oss på:
Telefon: 0775-200 100
E-post: fraga@bostadsratterna.se

Styrelserådgivningen är öppen måndag till fredag 9-12 och 13-16:30. Se vår webbplats för avvikande tider.

Det här är Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi hjälper styrelserna med stöd och rådgivning via våra jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperten. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 200 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga oss på fraga@bostadsratterna.se

Välkommen till

Bostadsrätterna Direkt

Bostadsrätterna Direkt ges ut av Bostadsrätterna och utkommer med tio nummer per år. Tips och idéer till innehållet? E-posta info@bostadsratterna.se.

Ansvarig utgivare:

Ulrika Blomqvist

Redaktör: Eva Blomberg

Adress: Bostadsrätterna, Drottninggatan 2, 111 51 Stockholm

Telefon: 08-58 00 10 00

Produktion: OTW

Omslag: Rebecca Elfart

Repro: House of Friends

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten: "Luddigt om kommande reformer"

Till slut fick vi en ny regering, vilket skedde efter en överenskommelse över blockgränserna. Vad betyder detta januariavtal för Bostads sverige och vilka reformer får vi se framöver? Bostadsrätternas Kenny Fredman menar att mycket fortfarande är höljt i dunkel.

I samband med valet uppstod ett oklart läge som ledde till en historisk överenskommelse mellan Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Centern och Liberalerna som regeringen, med Stefan Löfven i spetsen, ska arbeta utifrån fram till valet 2022.

– Det finns en del konkreta punkter i överenskommelsen men även mycket som vi inte kan veta vad det innebär, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

Bland de tydligare punkterna nämner Kenny Fredman att uppskovsräntan på reavinstskatten försvinner, alltså den ränta som uppstår när någon inte betalar skatten på vinsten direkt efter att bostaden sålts. Men det framgår inte när detta ska genomföras.

Överenskommelsen innehåller löften om att hushållens skuldsättning ska minska och att det ska bli en stor skatte-reform. Hur den ska utformas sägs inte.

– Sedan många år är trenden att skatten på arbete sänks, medan andra skatter höjs. Nu har vi en bostadsbrist och framför allt en bostadsmarknad där stora grupper inte har möjlighet att ta sig in. Om resultatet blir höjda boendekostnader, som återinförd fastighetsskatt och sänkta ränteavdrag, har vi all anledning att vara oroliga. Så här långt har politiken nämligen inte kunnat svara på hur fler ska få möjlighet till bostad, säger Kenny Fredman och tillägger:

– Det går inte att höja kostnaderna och tro att saker och ting löser sig.

Under förra mandatperioden lades en utredning fram om bland annat ändrad bostadsrättslag. Utredningen "Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden" innehåller flera förslag som Bostadsrätterna efterlyst, till exempel sanktionsmöjligheter när en medlem bygger om utan styrelsens tillstånd. Men utredningen lades i malpåse och det finns inga indikationer på att utredningens förslag tas upp i nuläget.

Ny bostadsminister är Per Bolund som även är finansmarknadsminister. Bostadsministerposten flyttas från Näringsdepartementet till Finansdepartementet.

– Bostadsfrågorna har i allt högre grad blivit en finansieringsfråga och därför är det positivt att ministerposten finns på Finansdepartementet, även om det sedan måste till en bra politik, konstaterar Kenny Fredman. ◦



Kenny Fredman
Samhällspolitisk chef, Bostadsrätterna

aktuellt



Foto: Olle Överby/Mostphotos

Bostadsrättsföreningarnas nya verksamhet?

Bostadsrättsföreningar kan bli paketombud

Nyligen föreslog Håkan Eriksson, Postnords vd, att bostadsrättsföreningar ska agera paketombud i framtiden. Detta för att antalet ombud inte kommer att räcka när e-handeln ökar. Återigen är det bostadsrättsföreningarna som ska stå för notan.

Postoperatörerna med Postnord i spetsen vill helst ha postboxar i flerbostadshus över hela landet, i stället för brevinkast, med motiveringen att det skulle förbättra brevbärarnas arbetsmiljö. Rationaliseringen är troligen ett sätt att möta den minskade mängden brevframsändelser. Men kostnaden för den skulle ligga på fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.

Medan brevvolymer stadigt sjunker ökar istället e-handeln. Under 2018 ökade den med 20 procent. Om e-handeln fortsätter att växa i samma takt tenderar de 2 000 ombud som finns i dag inte att räcka.

Håkan Eriksson, koncernen Postnords vd, har dock en lösning på problemet. I en intervju i Dagens Nyheter föreslog han för en tid sedan att bostadsrättsföreningar framöver ska agera paketombud. Detta skulle innebära att föreningarna till exempel ska inrätta leveransrum eller paketstationer på innergården.

När nya bostadsrättsområden planeras kan det vara en nog så god tanke att

förbereda för bättre logistiska lösningar. Leveransrum provas redan i dag av allmännyttiga Stockholmshem i nya bostäder i Årsta, söder om Stockholm. Beställningar läggs i webbutiker och paket levereras från världens alla hörn. Ett SMS meddelar när de anlänt, tillsammans med en digital engångsnyckel. Med den identifierar sig hyresgästen, läser upp och hämtar sina paket. Leveransrummet bevakas av kameror för att förhindra stölder.

Men i befintliga fastigheter torde detta inte bli fullt lika enkelt. Små bostadsrättsföreningar har redan i dag svårt att finna utrymme, både i budgetarna och fysiskt i fastigheterna, för postboxar, än mindre hela rum för leverans av paket. Långt ifrån alla fastigheter är heller lämpade för det. Man kan livligt föreställa sig det kaos som leveranser till varje enskild fastighet skulle skapa.

Återigen, fastighetsnära obemannade leveransrum med bra digitala lösningar är troligen framtiden – i alla fall då nya områden med bostäder och stadsliv skapas. Men de bör nog placeras i det offentliga rummet. ◦

Reglerna för energideklaration har ändrats

Från och med den 1 januari 2019 används det så kallade primärenergitalet som mått på en byggnads energiprestanda. Det gäller både för nya byggnader och när energideklarationer upprättas.

Tidigare användes specifik energianvändning.

Till skillnad från den specifika energianvändningen tar primärenergitalet även hänsyn till vilken energibärare som används och byggnadens geografiska placering. Dessutom beaktas den köpta energi som går åt för uppvärmning, varmvatten och fastighetsel. I och med förändringen ska det bli lättare för fastighetsägare och köpare att jämföra olika byggnaders möjlighet att hushålla med energin. Bostadsrätterna ställer sig dock kritisk till systemet med energideklarationer. Det kostar mycket, leder inte till minskad energianvändning och det blir heller inte lättare att jämföra byggnader. Boverket har tagit fram en ny digital handbok om energideklaration. Den vänder sig i första hand till de som äger eller ska sälja eller köpa en byggnad. I den och på boverket.se kan ni läsa mer om de ändrade reglerna.

Fyll i er e-postadress för fakturor

Om ni **fortsättningsvis** vill ha fakturan från Bostadsrätterna skickad via e-post behöver vi ha en aktuell e-postadress till er. Det kan vara e-postadress till kassören i föreningen alternativt till den ekonomiska förvaltare som sköter era betalningar. Logga in på ert styrelsekonto och klicka i att ni vill ha e-postfakturor och till vilken e-postadress. Det går också bra att meddela er faktura-e-postadress till info@bostadsrattarna.se.

vanliga frågor till styrelsen

Styrelseledamöter får ofta frågor från medlemmarna, via e-post eller när de stöter på varandra i trapphuset. En del av dessa ställer styrelsen sedan till Bostadsrätternas rådgivning. Här är svar på några av dem.

1

Valberedningsmedlem valbar till styrelsen?

En medlem som sitter i föreningens valberedning vill gärna själv ta plats i styrelsen och undrar om det finns något hinder för att valberedningen föreslår sig själva, så att säga?

Svar: Själva funktionen med valberedning finns inte reglerad i någon lag. Tanken är att valberedningens arbete ska underlätta för stämman att välja lämpliga personer. Därmed finns det inget som hindrar att någon i valberedningen föreslår sig själv till styrelseuppdrag.

2

Beslutar styrelsen om ändring i lägenhet?

En bostadsrättshavare vill bygga om sin lägenhet genom att ta bort en vägg som eventuellt är bärande. Intyget som medlemmen inhämtat från en byggfirma säger att ingen förstärkning behövs. Ombyggnaden innebär att den nuvarande 3:an istället blir en 2,5:a. Kan styrelsen besluta i sådana här frågor eller krävs stämmobeslut?

Svar: Styrelsen kan besluta i frågan men ett nej kräver att styrelsen kan visa att ändringen är till påtaglig skada för föreningen. Om styrelsen säger ja bör den också påtala för medlemmen att det förutsätter att denne kontrollera om det behövs bygglov och att alla myndighetsbeslut följs. Även att arbetet utförs fackmannamässigt.

3

Nytt tillstånd för att hyra ut till annan hyresgäst?

Styrelsen har beviljat en medlem tillstånd att hyra ut sin lägenhet i ett år. Men nu efter ett halvår har andrahandshyresgästen fått en egen lägenhet. Måste bostadsrättshavaren ansöka om tillstånd en gång till om en ny hyresgäst ska hyra resten av tiden?

Svar: Rent formellt har styrelsen beviljat tillstånd för ett år för den första hyresgästen. Vill medlemmen byta hyresgäst under tiden måste denne skicka en ny ansökan för den nya hyresgästen.

4

Ersättningsboende vid fuktskada?

En lägenhet har drabbats av en fuktskada och styrelsen ska låta ta upp stora delar av vardagsrumsgolvet i lägenheten för att undersöka hur omfattande skadan är. Det betyder att de boende inte kan använda sin lägenhet som tidigare och de begär därför en ersättningslägenhet under tiden. Vilken skyldighet har vi att tillhandahålla det och om det inte är möjligt måste föreningen ersätta medlemmarna för annat boende som de hittar själva?

Svar: Föreningen låter ta upp delar av golvet för att undersöka dels hur mycket betongplattan är skadad och dels vad skadan kan bero på samt vilka åtgärder som krävs. Det kan givetvis vara till besvär för medlemmen men föreningen har ingen skyldighet att ordna ersättningslägenhet eller ersätta kostnader för ett annat boende. Medlemmarna får helt enkelt vända sig till sitt försäkringsbolag för att fråga vilka möjligheter det finns för annat boende.



5

Vem underhåller balkongen?

Vi har lite olika uppfattningar om vem som ansvarar för skötsel och underhåll av balkong och terrass. Det står inget i våra stadgar angående detta. Vem underhåller och målar terrassräcke? Vem underhåller och oljar trägolvet på balkongen?

Svar: Om det inte finns någon specifik skrivning i era stadgar gäller att balkong då brukar jämföras med fasad och därmed faller underhållsansvaret på föreningen. Är trägolvet monterat "från början" det vill säga inte lagt av medlemmen, ska föreningen underhålla det. Men har nuvarande eller tidigare medlem lagt dit ett trägolv får medlemmen själv olja in det.

Tänk på att



- > Den enda lagstadgade informationen till medlemmarna är årsredovisningen.
- > Som styrelse är det dock en god idé att informera medlemmarna löpande om vad som händer i föreningen och vilka frågor styrelsen arbetar med. Informera via ett nyhetsbrev eller på föreningens webbplats om en sådan finns.
- > Tänk på att som styrelseledamot är du enligt lagen om ekonomiska föreningar skyldig att "iaktta tystlåtenhet" om sådant som kan skada föreningen eller en enskild medlem.
 - > Om medlemmar har mer genomgripande förslag för föreningsverksamheten kan styrelsen hänvisa till motionsrätten.

6

Vem ska betala för spolningen?

En medlem har problem med avloppet i sitt badrum och behöver få det genomspolat. Frågan är vem som ska betala? I föreningens stadgar står att det är föreningen som står för kostnaden, har vi tolkat det rätt?

Svar: Medlemmar har ett visst ansvar för ledningar inne i lägenheten. Men i samma ögonblick som ledningen går ner genom golvyta eller ut genom yttskikt på vägg har den lämnat lägenheten och blir då föreningens ansvar. Finns stopp i ledning under golv eller om en ledning behöver spolas blir detta därför i normala fall föreningens sak att åtgärda.



7

Sänkt avgift vid hisstopp?

Hissen måste genomgå en renovering och därför har vi meddelat alla medlemmar att den kommer att vara avstängd i fyra veckor. Det ställer förstås till problem för medlemmarna som nu måste gå i trappor. Har de boende rätt till kompensation när hissen är avstängd, till exempel i form av sänkta månadsavgifter?

Svar: Medlemmar har endast rätt till ersättning när föreningen har orsakat, eller vållat som det heter, det som gör att medlemmarna inte kan utnyttja sina bostadsrätter fullt ut. Det krävs att styrelsen varit vårdslös. Men om hissen går sönder är det inte troligt att föreningen har orsakat detta. Därmed finns ingen rätt till sänkta avgifter för bostadsrätts-havarna.

8

Vem ska besluta om installation?

Vi i styrelsen anser att fjärrvärmens blivit för dyr och vill därför installera bergvärme i fastigheten. Det kommer förvisso kosta en god summa pengar och då är frågan om detta är något som styrelsen kan besluta om själva? Eller bör en föreningsstämma fatta beslut om installation av bergvärme på en föreningsstämma?

Svar: Enligt bostadsrättslagen måste en föreningsstämma besluta om det som är väsentlig förändring av hus eller mark. Att installera bergvärme innebär att föreningen låter borra hål och dra ledningar och på andra sätt förändrar fastigheten. Dessutom är det en stor investering. I dessa fall är det nödvändigt att en stämma beslutar i saken.

Tips!

Skaffa en egen brevlåda för föreningens post och en gemensam e-postadress till styrelsen dit medlemmarna kan skicka frågor. Det underlättar när ledamöter i styrelsen byts ut.

Ansvarsfrihet

– vad innebär det?

Vid ordinarie föreningsstämma finns punkten "Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen" på dagordningen – en lagstadgad möjlighet för föreningen att kräva skadestånd för ekonomiska skador ledamöterna kan ha förorsakat föreningen. Men den används ofta i fel syfte.

På ordinarie föreningsstämma är ansvarsfrihetsfrågan en obligatorisk punkt på dagordningen enligt lag. Beslutet är individuellt för varje ledamot som företrädare för föreningen. Det finns alltså inget som hindrar att vissa ledamöter beviljas ansvarsfrihet och andra inte. Men vanligast är att stämman fattar beslut om samtliga styrelseledamöters ansvarsfrihet samtidigt. Ledamöterna själva ska inte rösta eftersom de är jäviga.

Om ansvarsfrihet beviljas innebär beslutet att föreningen godkänner styrelsens förvaltning och avstår från att ställa skadeståndsanspråk mot styrelsen. Men ansvarsfrihet är inte något som befriar den avgående styrelsen från ansvar för all framtid. Kommer det fram nya omständigheter efter att stämman fattat sitt ansvarsbeslut kan en ny styrelse väcka skadeståndstalan inom fem år.

Beslut om ansvarsfrihet fattas med ett vanligt majoritetsbeslut av medlemmar-

na som närvarar vid stämman. Men det finns också ett skydd för minoriteten inom bostadsrättsföreningen. De kan, om de utgör minst en tiondel av de röstberättigade medlemmarna i föreningen, rösta emot förslaget om att bevilja ansvarsfrihet och väcka talan om skadestånd mot styrelsen.

Ibland är stämmobeslutet ett uttryck för personliga motsättningar mellan individer i och utanför styrelsen, som egentligen ska lösas på annat sätt. Det förekommer också att medlemmar inte beviljar sin styrelse ansvarsfrihet för att de i största allmänhet är missnöjda med skötseln av föreningen. Detta är också ett felaktigt användnings-sätt. Är medlemmar missnöjda med styrelsen i stort får de istället avsätta styrelsen och välja andra styrelseledamöter som trolklara uppgiften bättre.

Frågan är vad som händer om ansvarsfrihet inte beviljas? I de allra flesta fall händer ingenting. Någon måste agera, den nyvalda styrelsen eller egentligen vem som helst, och inom ett år stämma hela styrelsen eller enskilda styrelseledamöter samt begära skadestånd. Det är den enda reella konsekvensen av vägrad ansvarsfrihet.

Erfarenheten visar att det i domstol är oerhört svårt att styrka att skadestånd ska utgå. Oskicklighet, okunskap och allmänt slarv kan man inte straffas för; det krävs i princip vårdslöshet. Och detta är väldigt svårt att påvisa i en domstol. Dessutom riskerar den som förlorar processen också att få stå för dryga processkostnader.

Ansvarsfrihetsfrågan handlar enbart om ekonomiska skador. Stöld, förskingring och andra brott ska polisanmålas och prövas av åklagare och domstolar, oavsett om brottet begåtts i en bostadsrättsförening eller inte.

Finns det risk för att föreningen ska bli indragen i en rättstvist? Kontakta omedelbart fastighetsförsäkringsbolaget för att via försäkringen få ersättning från rättsskyddet. Eftersom det kan bli fråga om att vissa kostnader ska belasta försäkringen vill bolaget vara med redan från början. ◦

Jag ska bara kolla vad stagdarna säger...

...det där vet jag inget om...

Hur gjorde vi förra året?

Det där får revisorerna titta på.

Jag är nog emot...

Förmåner för er som medlemmar

Vi vill göra våra medlemmars vardag enklare genom information, rådgivning och praktiska verktyg som finns tillgängliga för er via telefon, e-post och vår webbplats. Läs om allt du får som medlem nedan.

Styrelserådgivning via telefon och e-post

Behöver er styrelse råd i någon särskilt svår fråga? Vi erbjuder vardagar kostnadsfri rådgivning per telefon och e-post inom juridik, ekonomi och teknik för våra medlemsföreningar.

Bostadsrättsskolan

Vi erbjuder också ett brett utbud av kostnadsfria utbildningar till er i styrelsen. Vi har även flera interaktiva digitala kurser att ta del av.

Föreningens egen webbplats

Genom Bostadsrätterna får ni möjligheten att skapa en egen webbplats för föreningen med hjälp av vårt verktyg.

Bostadsrätternas fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen har ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden och dessutom till ett förmånligt pris. Genom samarbetet med försäkringsmäklare Söderberg & Partners erbjuds fastighetsförsäkringar speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar (se även nedan).

Bostadsrätternas byggförsäkring samt renoverings- och 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.

- > Blanketter för bland annat avtal och ansökningar
- > Bostadsrätternas stadgemall
- > Mall för underhållsplan
- > Broschyren "Att bo i bostadsrätt"
- > Handboken "Bättre projekt"
- > Rabatter och erbjudande genom olika samarbeten.



Styrelsearvode eller inte och hur mycket?

En fråga som Bostadsrätternas styrelserådgivare ofta får handlar om styrelsearvode. Om styrelsen ska arvoderas eller inte är upp till varje förening. Frågan är också på vilken nivå arvodet i så fall ska ligga?

D

et är föreningsstämman som beslutar om arvodet, vilket oftast och lämpligast sker efter förslag från valberedningen.

En del föreningar väljer dock att avstå från det för att föreningen är liten eller för att ekonomin inte tillåter det. I dessa små föreningar är alternativet att medlemmarna turas om att sitta i styrelsen och ta ansvaret och arbetsbördan. Men argumenten för att besluta om ett arvode är flera.

Bostadsrättsföreningens hus har ett stort ekonomiskt värde som styrelsen fått förtroende av medlemmarna att förvalta. Arbetet sker på fritiden och de flesta har mycket annat som kräver tid och uppmärksamhet. Styrelsearbete är inte bara tidskrävande, det är heller inte alltid så roligt. Som en uppmuntran i det arbetet kan det vara en idé att styrelsen får en viss betalning, om än symbolisk.

På vilken nivå bör då arvodet ligga? Ja, erfarenheten visar att nivån ligger mellan 1 000 och 1 500 kronor per lägenhet och år. En förening som har 30 lägenheter betalar då sin styrelse mellan 30 000 och 45 000 kronor, exklusive sociala avgifter. ◦

Tänk så här när nivån ska sättas

- > Hur många lägenheter har föreningen?
 - > Är föreningen ny eller gammal?
- > Om föreningen står inför ett stambyte eller annan större renovering kan det vara en anledning att höja arvodet i och med ökad arbetsbelastning och ett större ansvar, åtminstone det året.
- > I föreningar där det kan vara svårt att få ihop en styrelse går det att använda styrelsearvodet som en morot för att få fler att ställa upp - och att sitta kvar.
- > Köper föreningen hela eller delar av sin ekonomiska och tekniska förvaltning minskar oftast arbetsbördan.

Tips!

Hur ska fördelningen ske?

Om inte stadgarna och stämman bestämmer annat, är det upp till styrelsen att fördela arvodet mellan sig. Även här finns olika varianter. En del väljer att dela upp det i lika delar där även suppleanterna får ta del av pengarna. Andra betalar ordföranden mer. En del väljer en fast och en rörlig del. Den senare utifrån närvaron på styrelsemöten.



frågor/svar

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

 Bostadsrätterna



Ska medlemmar få se föreningens offerter?

Har medlemmarna i föreningen rätt att se de offerter som vi i styrelsen tar in? Vi har boende i föreningen som påstår sig vilja se att styrelsen väljer rätt, så att säga. Vad anses sekretessbelagt förutom styrelseprotokoll?

Svar: Nej, offerter och egentligen alla räkenskaper och handlingar som gäller föreningen, förutom årsredovisningen, har medlemmarna ingen rätt att ta del av. Det är revisorn som har den rätten och medlemmarna får i så fall vända sig till denne. Ett utdrag ur lägenhetsförteckningen för den egna lägenheten har däremot var och en naturligtvis rätt att få, liksom att ta del av medlemsförteckningen.



Laga trasig router – vem ska betala?

Vem ska bekosta reparation och servicetekniker när ett modem/en router går sönder i en bostadsrättslägenhet, medlemmen eller föreningen? Avgiften för bredband är inkluderad i avgiften. Det står inget särskilt i våra stadgar.

Svar: Om routern är placerad inne i lägenheten så är det medlemmen själv som får bekosta reparationen. Är routern placerad utanför dörren så faller kostnaden istället på föreningen.



Vill riva vägg – men vet inte om den är bärande

Vi har en boende i vår förening som vill riva en vägg i sin lägenhet men vet inte om den är bärande eller inte. Är det medlemmens eller styrelsens skyldighet att ta reda på om det är en bärande vägg?

Svar: Det är medlemmens sak att anlita sakkunnig för att utreda detta. Föreningen ska inte drabbas av kostnader för att en medlem vill ändra i sin lägenhet.



Foto: Shutterstock



Medlemspris för parkering?

Vår förening har ett antal parkeringsplatser till uthyrning. Vi hyr ut både till medlemmar och icke medlemmar. Detta gäller öppna parkeringsplatser samt p-platser i carport. Är det juridiskt möjligt att debitera olika avgifter för samma typ av parkeringsplats, beroende på om den som vill hyra är medlem i föreningen eller inte, exempelvis hyresgäst i föreningen?

Svar: Ja, inget hindrar att ni debiterar olika hyror för p-platserna beroende på om den som hyr p-platsen är medlem eller inte. Ytterst bestämmer styrelsen/markägaren vem den vill ingå avtal med - och kan då ta den hyra som önskas. Likabehandlingsprincipen omfattar bara medlemmar, inte utomstående, vilket även gäller hyresgäster.



Kan styrelsen byta ut ledamot utan stämma?

Kan styrelsen själv byta ut en sittande ledamot mot någon annan, utan att ha en extrastämma?

Svar: Nej, en styrelse kan inte tillsätta eller avsätta enskilda ledamöter eller suppleanter. Det enda sättet att byta ut någon, förutom när en person själv väljer att avgå ur styrelsen, är att hålla en stämma. Det kan ske både på ordinarie stämma och på en extrastämma. Styrelsen kallar till stämman, antingen på eget initiativ eller om minst tio procent av medlemmarna begär det. I själva kallelsen måste det framgå vad stämman ska behandla för fråga.



Pantsättningsavgift för flytt inom föreningen?

En bostadsrättsshavare har flyttat till en annan lägenhet i föreningen och ifrågasätter nu att denne får betala pantsättningsavgift och överlåtelseavgift för att medlemmen "byter upp sig". Hur ska vi motivera att avgifterna ska betalas?

Svar: Under förutsättning att avgifterna finns i föreningens stadgar så behöver medlemmen betala dessa, även om denne flyttar inom föreningen. Det gäller också om en medlem utökar sitt bostadslån hos banken och föreningen får en ny underrättelse. Föreningen är då skyldig att notera detta, och kan därefter debitera medlemmen.