

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna

Takfönster – tak eller fönster?

Hur skulle du döma?



Illustration: Rebecca Elfvast



Innehåll

”Regeringens så kallade satsning är stötande”
Okej med julbord för styrelsen?
Att tänka på inför budget 2020
500 miljoner mer i solcellsstöd

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 8 300 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till 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: Jens Jörgensen

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten: Regeringens "satsning" är stötande

Räntan på uppskovet vid bostadsförsäljning ska tas bort enligt januariavtalet. Oklart när. I stället återinförs taket för hur stort uppskovsbelopp bostadssäljaren får skjuta upp skatten för.

– Att presentera det som en satsning är stötande, säger Kenny Fredman, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

Tvärt emot vad många tror används inte bostäder, generellt sett, som spekulationsobjekt i Sverige. I stället handlar det för de flesta om att ha någonstans att bo. Men när det kommer till det ekonomiska värdet, som ägda bostäder trots allt har, agerar hushållen rationellt utifrån de ramar som staten och bankerna satt upp.

Reavinstskatten på bostäder innebär för en del att det blir dyrare att köpa en ny bostad, i synnerhet om de bott länge i den nuvarande. För att öka rörligheten kom regeringen, Centern och Liberalerna i januariavtalet överens om att uppskovsräntan i samband med bostadsförsäljning skulle tas bort.

– Vi vill att reavinstskatten på bostäder ska sänkas radikalt, men även om vi inte är nöjda så är borttagen uppskovsränta ett steg i rätt riktning, säger Kenny Fredman, Bostadsrätternas samhällspolitiska chef.

En borttagen uppskovsränta

skulle innebära att en bostadssäljare ändå måste betala reavinstskatten, men först när denne lämnar den ägda bostadsmarknaden. När denna förändring kommer är högst oklart.

– Finansminister Magdalena Andersson

sa i februari i år att det skulle komma ett förslag om detta "i närtid" men inget kom, inte heller i budgeten för 2020.

I stället presenterades ett återinfört tak för uppskoven efter att det sedan 2016 funnits en tillfällig lag där bostadssäljaren har kunnat skjuta upp hela reavinstskatten på framtiden. Tidigare var taket 1 450 000 kronor och när taket återinförs blir det på en högre nivå, nämligen 3 000 000 kronor. Nyordningen gäller från 1 juli 2020.

– Regeringen och dess stödpartier presenterar detta återinförda tak som en satsning vilket jag tycker är stötande. Det handlar om en försämring nästa år jämfört med hur det varit på senare år, säger Kenny Fredman.

Han är kritisk till den situation som bostadssäljare nu hamnar i när förslaget om borttagen uppskovsränta dröjer. Ingen vet när under mandatperioden

detta kommer och hur den slutliga utformningen blir, om det även gäller för tidigare försäljningar eller bara framtida.

– Tyvärr tror jag att det blir ännu en bromskloss på bostadsmarknaden, att rörligheten minskar i väntan på att förslaget ska presenteras och realiseras. Återigen hamnar många bostadssäljare i limbo, menar Kenny Fredman. ◦

Kenny Fredman
samhällspolitisk chef,
Bostadsrätterna



aktuellt



Julbord och klappar till styrelsen?

Snart är året till ända och en del föreningar planerar att avsluta föreningsåret med ett julbord för styrelsen. Kanske även en julgåva som tack för det gångna året. Finns det då några regler kring detta?

Några entydiga regler för vad en styrelse kan unna sig i form av måltider i samband med styrelseuppdrag finns inte. Varje styrelse får använda sitt goda omdöme och självklart hålla sig inom ramen för det tillåtna. Trots allt handlar det om samtliga medlemmars pengar. Revisorn kan tillfrågas i tveksamma fall, men det är styrelsen som till sist bestämmer.

Arbetsgivare kan ge sina anställda jul-, jubileums- och minnesgåvor skattefritt, vilket är regler som går att överföra på bostadsrättsföreningar. Skatteverket specificerar vad som är möjligt och inom lagens gränser för att gåvorna ska vara just skattebefriade. En julgåva får maximalt kosta 450 kronor inklusive moms, men då är

frakten inte inräknad i beloppet. Upp till detta belopp räknas inte gåvan som en förmån och föreningen behöver därför inte skicka in kontrolluppgifter på detta till Skatteverket.

Om gåvan överstiger 450 kronor blir det skatt från första kronan. Julgåvan ska bestå av en sak, presentkort, biljetter eller liknande, men inte kontanter eller någonting som kan bytas till kontanter.

Att bjuda styrelsen eller anställda på julbord kan ses som ett tecken på uppskattning och är dessutom ganska vanligt bland föreningarna men är ingen förmån för den som bjuds. Vissa föreningar gör det istället för arvode andra utöver arvodet. I det senare fallet bör omfattningen vara försvarbar inför medlemmarna. ◦



500

miljoner kronor mer i solcellsstöd

Regeringen föreslår i höst-ändringsbudgeten att skjuta till ytterligare 500 miljoner under 2019 till investeringsstödet för solceller. Sammanlagt kommer det därmed att finnas 1,2 miljarder kronor tillgängliga för solcellsstödet i år.

Samtidigt föreslår regeringen i budgetpropositionen en ökning av medel till solceller med 300 miljoner kronor för 2020.

Totalt finns då 835 miljoner kronor för satsningen på solceller och energilagring. Budgetpropositionen bygger på en överenskommelse mellan regeringen, Centerpartiet och Liberalerna.



Klimatdeklaration på byggnader

Regeringen vill införa krav på klimatdeklarationer vid uppförande av byggnader från och med den 1 januari 2022. Syftet är att främja omställningen mot ett hållbart byggande med minskad klimatpåverkan.

För att genomföra de åtgärder som krävs för att göra detta på ett ändamålsenligt och effektivt sätt tillförs Boverket 10 miljoner årligen fram till 2022. Bland annat ska myndigheten ta fram en plan för att ge byggbranschen långsiktiga spelregler och planeringsförsättningar för att ställa om till ett hållbart byggande.

Hur
skulle
du
döma?

Ett tak är ett tak och ett fönster ett fönster – eller?

Vinden i en ombildad bostadsrättsförening gjordes om till tre vindslägenheter och taket försågs med takfönster. När fönstren behövde en ansiktslyftning 20 år senare ifrågasatte medlemmarna att fönstren är just fönster.

Styrelsen vände sig till Bostadsrättsnämnden med frågan: är fönstren fönster eller tak?



F

astigheten, som ligger i en stor mellansvensk stad, är från de tidigare åren av förra sekelskiftet och lägenheterna ombildades till bostadsrätter i mitten av 1980-talet. Vinden gjordes senare om, inreddes och såldes som tre vindslägenheter. I omgörningen förseddes vinds-

lägenheterna med diagonala takfönster, alltså i samma lutning som taket.

När dessa lägenheter, och således även takfönster, hade cirka 20 år på nacken upptäcktes ett antal skador som innebar att styrelsen började undersöka kostnaden för att åtgärda skadorna. Därtill vem som i så fall skulle ansvara och bekosta åtgär-

gårderna – medlemmarna eller föreningen. I föreningens stadgar, liksom i många andra föreningars stadgar, står att bostadsrättshavaren ansvarar för "inner- och ytterdörrar samt glas och båggar i fönster, dock inte för yttersidorna av fönster och ytterdörrar". Vidare att föreningen ansvarar för "målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning".

Takfönstren i vindslägenheterna var av den typ som inte kittas på utsidan av fönstret utan levereras med fogmassa på insidan mellan glaskassetten och bågen. Fönstren öppnas roterande kring gångjärn på mitten. Skadorna på fönstren var delvis allvarliga: Gångjärnen på vissa av fönstren var så pass åtgångna att det fanns fara för att fönstren skulle ramla ur sina fästen ifall de öppnades helt. Den svarta fogmassan mellan glas och båge i de flesta av fönstren hade runnit ut på insidan av fönsterbågarna in mot rummen. Enligt offertgivarna innebar det att glaskassetterna behövde bytas ut. Det fanns också brister i plåtarbeten runt utsidan av fönstren som kunde orsaka läckage. Och vissa öppningsbeslag kärvade.

I en skrivelse till de medlemmar som bor i de tre vindslägenheterna påtalade styrelsen vilka brister som fanns, kostnader för åtgärder (drygt 230 000 kronor) och den ansvarsfördelning som styrelsen kommit fram till skulle gälla. Men medlemmarna var av en annan uppfattning, nämligen



att deras takfönster inte är fönster utan borde betraktas som tak.

Bostadsrättsföreningen tog då frågan till Bostadsrättsnämnden för att få den utredd. Styrelsen ville också veta om ansvarsfördelningen, som den tolkats, var riktig. Nämligen: att bostadsrättshavarna skulle stå för montering av nya glasrutor, avlägsnande av fogmassa och därefter målning, smörjning och eventuellt byte av öppningsbeslag. Föreningen å sin sida skulle byta de slitna gångjärnen och åtgärda de utvändiga plåtarbetena. Gemensamt skulle medlemmar och förening dela på kostnaden för byggställning för att åtgärda fönstren.

Medlemmarna fick möjlighet att yttra sig och har framhållit följande: De avvisar föreningens tolkning av kostnads- och ansvarsfördelningen för takfönstren. Medlemmarna är närmast bestörta över att styrelsen anser att takfönstren skulle vara deras ansvar. "Tidigare krångel med något takfönster har alltid ombesörjts av föreningen på föreningens bekostnad." Deras uppfattning är att takfönstren är en del av fastighetens yttre del, fasad och tak, som föreningen ansvarar för. Bestämmelsen i föreningens stadgar anser de inte gäller takfönster utan alla äldre vertikala fönster. Dessutom framgår det av en tidigare årsberättelse att styrelsen då inte ansåg takfönstren vara fönster eftersom de inte målats när alla andra fönster målades. Medlemmarna tillägger också att fogmassa och kitt har samma funktion och att föreningen därför även borde svara för att åtgärda fogmassan som runnit ut.

Efter att ha anlitat en jurist kompletterar medlemmarna sitt yttrande med ett klagörande: Enligt juristen ska praxis i föreningen ges större vikt än "det ursprungliga avsiktsmomentet", det vill säga ordalydelsen då stadgarna skrevs. "Fönster enligt vanligt språkbruk får dessutom rimligtvis avse fönster på väggar och inte på tak." Juristen trycker också ytterligare på det faktum att i en tidigare årsredovisning beskrivits att samtliga fönster målats, men att takfönstren inte målades.

Men när det gäller det sistnämnda står ord mot ord. I styrelsens svar på medlemmarnas yttrande



- > 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: 3000 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

hävdades att det inte stämmer att takfönstren undantogs vid tidigare målning. Styrelsen framhåller också att vissa delar av fönsterkonstruktionen inte är specificerade i stadgarna och då har föreningen underhållit dessa delar. "Det faktum att vi tolkar dessa upphängningsanordningar som föreningens ansvarsområde innebär därför inte att vi tolkar takfönster på annat sätt än fönster." Kittning, menar styrelsen, nämns i samma mening som andra yttre underhållsåtgärder och bör därför inte likställas med fogmassa som finns på insidan.

Ska en styrelse ta på sig ansvar och kostnader för underhåll av sådant som enligt stadgarna ligger på den enskilda medlemmen för att tidigare styrelse gjort det felaktigt? Är det rimligt att medlemmar får stå för så stora kostnader som ett fönsterbyte innebär?

Hur skulle du döma? ◦

Så bedömde Bostadsrättsnämnden

Enligt föreningens stadgar har bostadsrättshavaren ansvar för underhåll av glas och bågjar i fönster, men inte för yttersidorna av fönster. Föreningen svarar för målning av yttersidorna av fönster samt kittning.

Det görs inte någon skillnad på olika fönster i stadgarna. Därmed har bostadsrättshavarna ansvar även för takfönster.

Det står inte i stadgarna att bostadsrättshavaren har ansvar för gångjärn, öppningsbeslag eller utvändiga plåtarbeten. Föreningen har därför underhållsansvar för dessa delar. Bostadsrättsnämnden delar föreningens uppfattning att fogmassa mellan glas och bäge inte kan jämföras med yttre kittning. Därmed har medlemmen ansvar för fogmassan.

Slutsats

Oavsett vad en byggnadsdel ursprungligen har varit är det den nuvarande användningen som styr ansvaret för underhållet. Alltså är ett fönster som tagits upp ur en fasad eller ett tak att betrakta som ett fönster och inte, som hävdades i det här fallet, en del av taket. Ofta avgörs ansvaret av var skadan eller bristen förekommer, om var gränsen går mellan yttre och inre skikt eller mellan ytskikt, mellanskikt och undre skikt i konstruktionen.

Koll på ekonomin

Även om det inte finns något lagstadgat krav på att bostadsrättsföreningen ska ha en budget är det självklart viktigt att styrelsen har koll på nästa års ekonomi. Behöver föreningen höja månadsavgifterna? Finns lån som ska omförhandlas och vilka underhållsåtgärder ligger närmast i tiden?

Det är budgettider i många av landets bostadsrättsföreningar. Den förening som själv sköter ekonomin har troligen fullständig kontroll över både förra årets kostnader och kommande. Men många föreningar köper tjänsten från en ekonomisk förvaltare och får då ett budgetförslag från denne. Förslaget, som vanligtvis är en resultatbudget, utgår som regel från föregående års intäkter och kostnader. De senare räknas sedan upp med cirka två procent eller enligt uppgift från leverantörer.

– Många av de driftskostnader en förening har är dock svåra att beräkna, till exempel el- och värmekostnaderna, eftersom man aldrig vet hur kall den kommande vintern kommer att bli. Så det får bli en kvalificerad gissning, lite beroende på vilka avtal föreningen har, säger Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Tänk på det här



> Ha koll på underhållsplänen! Vilka åtgärder behöver genomföras nästa år och vad kostar de? Meddela förvaltaren.

> Vilka lån ska omsättas och vilken räntenivå tror vi att omförhandlingen resulterar i? Ha en bra kommunikation med förvaltaren.

> Om ekonomin är god och det finns tankar om att sänka årsavgifterna, fundera på att istället amortera på lånen. Meddela då förvaltaren.

> Se över era avtal. Särskilt viktigt är det med lokalhyresavtalen, så att ni inte missar att säga upp dem inför omförhandling av hyra och/eller villkor.

Formellt finns heller inget krav på att en förening måste upprätta en budget som ju är en prognos. Men, märk väl, det kan vara inskrivet i vissa föreningars stadgar att den ska finnas.

Ska föreningen höja avgifterna?

Utgångspunkten är att medlemmarnas årsavgifter, eller månadsavgifter som vi ofta säger, ska täcka föreningens löpande utgifter. Men i den resultatbudget som presenteras av förvaltaren tas även avskrivningar, alltså värdesänkning på fastigheten och inventarierna, upp som kostnader. På pappret ser det då ut som om månadsavgifterna behöver höjas betydligt mer än vad som verkligen krävs.

– Där får styrelsen vara lite vaksam och räkna bort avskrivningarna från budgeten. Däremot kanske inte förvaltaren har full koll på vad styrelsen har beslutat vad gäller planerat underhåll för det kommande året. De åtgärderna behöver istället läggas till, poängterar Gunilla Litzull.

Hon framhåller vikten av att föreningen har en "levande" underhållsplan som styrelsen faktiskt tittar igenom kontinuerligt och även uppdaterar den. Åtgärder som ligger längre fram i tiden kan ändå

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 några av medlemsförmånerna här.

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.

Bostadsrätternas byggförsäkring samt renoverings- och ombyggnadsskydd

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 tioårigt skydd.

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

Foto: Shutterstock

vara kostsamma och då behöver styrelsen ta höjd för dessa i god tid. Lämpligast görs det genom att höja månadsavgifterna lite i taget i stället för att en stor höjning kommer den dagen underhållet ska genomföras. Större åtgärder kan kräva att lån tas upp vilket resulterar i ökade räntekostnader som i sin tur gör att månadsavgifterna eventuellt behöver höjas. En successiv höjning ger också en jämn fördelning över tid för bostadsrätts-havarna, både nuvarande och kommande. Just detta kan det råda olika uppfattningar om, det vill säga huruvida nuvarande medlemmar ska betala för fastighetens framtida slitage.

Men att höja månadsavgifterna "för säkerhets skull" och lägga pengar på hög är heller inget Bostadsrätterna rekommenderar. Det sänker även värdet på bostadsrätterna, så om inget direkt underhållsbehov finns bör föreningen i stället amortera av på sina lån. För övrigt är det ytterligare en sak som förvaltaren inte alltid vet och tar med i sitt budgetförslag, om styrelsen planerar att göra extra amorteringar eller öka på dem.



Gunilla Litzull

– Amorteringar ligger utanför resultatbudgeten men påverkar förstås de pengar som finns i kassan, menar Gunilla Litzull.

Har ni koll på avtalen? En

viktig sak, som är lämplig att göra i samband med budgetarbetet, är att läsa igenom de avtal som föreningen har med olika leverantörer. Detta för att ha kontroll över löptider och uppsägningstider.

– Ett avtal kan exempelvis ha en löptid på tre år och missar föreningen då att säga upp avtalet i tid så löper det ytterligare tre år. Med dåliga villkor i avtalet finns risk att föreningen lider ekonomisk skada, säger Gunilla Litzull.

I värsta fall kan styrelsen komma att ställas till svars för att den inte fullt ut har tillvaratagit föreningens ekonomiska intressen. Det här är särskilt viktigt när det gäller lokalhyresavtal där löptiderna är långa och uppsägningstiden, som regel, är nio månader.

– Det är självklart inte så att föreningen ska säga upp en bra lokalhyresgäst. Men avtalet måste sägas upp för att styrelsen ska kunna omförhandla hyran, förtydligar Gunilla Litzull. ◦



Hitta alla medlemsförmåner på [bostadsrätterna.se/medlemsformaner](https://www.bostadsratterna.se/medlemsformaner) (inloggning krävs)



frågor/svar

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

 Bostadsrätterna



Kan ordförande sitta kvar trots att hon har flyttat?

Vår ordförande har sålt sin lägenhet och flyttar innan nästa årsstämma. Kan en föreningsordförande sitta kvar som ordförande även om denne inte längre är medlem? Om inte, kan styrelsen då vara utan ordinarie ordförande och vid styrelsemötena välja ordförande till enbart det mötet? Visst kan vi inte ta in någon i styrelsen, en ordförande, utan stämma eller extrastämma?

Svar: Ordförande kan, om denne vill, sitta kvar i styrelsen men det förutsätter att det står i era stadgar att ni tillåter extern ledamot som inte är medlem i föreningen. Står inte det i era stadgar, kan ordförande inte sitta kvar med mindre än att dennes medlemskap förlängs. Styrelsen måste ha en ordförande. Om det inte står i stadgarna att stämman ska välja ordförande ska ni själva välja en ny ordförande inom styrelsen, och därefter anmäla vem det är till Bolagsverket. Det går inte att ta in någon annan i styrelsen utan en stämma.



Får medlemmar sätta upp egna solpaneler på taket?

Våra bostadsrätter utgörs av enfamiljskedjehus. Några medlemmar har nu tagit upp frågan om att installera solenergi genom att sätta upp solpaneler på husens tak. Det är inte aktuellt att föreningen gör denna investering för samtliga hus, utan i så fall endast tillåta enskilda medlemmar att göra investeringen på egen bekostnad. Kan föreningen lägga ansvaret för underhåll med mera på den enskilde medlemmen, och framtida nya ägare av bostadsrätten, och i så fall hur gör vi det?

Svar: Sätts paneler upp är utgångspunkten att föreningen får hela underhållsansvaret. I princip får en förening inte ge medlemmar i uppgift att underhålla något utanför lägenheten, vilket det skulle innebära i ert fall. Det går att ingå avtal med berörd medlem att denne själv ska stå för underhållet men om medlemmen flyttar är det tveksamt om köparen och framtida köpare skulle ingå motsvarande avtal. Till sist hamnar underhållet ändå på föreningen. Vi brukar avråda föreningar från sådant.

Kan vi tvinga tandläkaren att ta bort reklamen?



Foto: Doug o Isom/Noistphotos

Vi har hyrt ut lokaler i bottenplanet till en tandläkarpraktik. Den har fönster mot gatan och praktiken har nu satt upp klistermärken över hela fönstren med reklam. Styrelsen har fått klagomål från flera håll i föreningen. Vi lägger mycket pengar på att få huset i originalskick och det ser helt enkelt väldigt tråkigt ut från gatan. Vilka rättigheter har tandläkarpraktiken att sätta upp dessa?

Svar: Om det inte står i lokalhyresavtalet att hyresgästen har rätt att sätta upp skyltar på fönstret får den inte göra det. Ni kan då begära att klistermärkena tas bort. Framgår det däremot av avtalet att de har rätt att sätta upp skyltar i eller på fönster kan ni inte göra något åt det.



Får medlem ge fullmakt till omyndig dotter?

En av våra medlemmar vill i alla ärenden som rör boendet ge fullmakt till sin omyndiga dotter att exempelvis rösta i dennes ställe på stämman. Är det möjligt?

Svar: En medlem kan ge fullmakt åt någon annan att till exempel gå på föreningsstämman i dennes ställe. Vilka som får vara ombud anges i era stadgar. Varken bostadsrättslagen eller lagen om ekonomiska föreningar säger något om ifall en omyndig kan vara ombud. Men övervägande skäl talar för att det inte går. Här kan även refereras till en annan lag, rättgångsbalken, där det klart anges att omyndig inte kan vara ombud i domstol.



Kan vi lägga ansvaret för skador på medlemmarna?

Kan medlemmar med balkong som önskar ha sina stabila och väl förankrade blomlådor på utsidan av balkongen, avtala med styrelsen i föreningen att själv stå för kostnader om blomlådorna skulle ramla ned? Vad vi förstår är det styrelsens ansvar om något sådant skulle hända.

Nej, föreningen kan inte friskriva sig från ansvar. Om en blomlåda skulle falla ner och skada någon kan den personen stämma föreningen. Den som skadats är ju inte bunden av avtal mellan föreningen och medlemmen. Tillåt inte blomlådor på utsidan av balkongräcken.