

# bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig  
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna

## Hur orättvist får det vara?

Efter stambytet fick fastighetens badrum olika standard. Några av medlemmarna ansåg att detta strider mot likhetsprincipen och vände sig till Bostadsrättsnämnden.



Illustration: Rebecca Elrost

Läs fler artiklar och information kring coronaviruset covid-19 på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se).

### Innehåll

**Bostadsrätterna om Coronaviruset**  
 Krav på att förbereda för laddstolpar  
 Nya riktlinjer för kamerabevakning  
 Per capsulam-beslut – så fungerar det

## 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](http://bostadsratterna.se) finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 500 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till oss på [fraga@bostadsratterna.se](mailto: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](mailto: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 Elfast

**Repro:** Jens Jörgensen

**Tryck:** Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

**Frågor om innehållet?**

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

## Bostadsrätternas vd:

# Orostider – men vi finns till hands

I skrivande stund upplever vi en situation i världen som vi aldrig upplevt tidigare och som de flesta av oss inte kommer att uppleva igen – förhoppningsvis. Coronavirus covid-19 förändrar mycket i samhället, och även för er bostadsrättsföreningar. I detta ska ni komma ihåg att vi finns här för er och vi gör vårt bästa för att besvara alla frågor, både på vår webbplats och i styrelserådgivningen.

I kristider behöver vi hjälpas åt för att övervinna inte bara "coronamonstret" utan även de katastrofala följderna i dess spår – och inte minst oron för allt

detta. För att livet och verksamheterna ska kunna fortsätta. Både privatpersoner, organisationer, företag och föreningar måste ta sitt ansvar under de omständigheter som just nu råder. Bostadsrätterna har, liksom så många andra organisationer, behövt ändra arbetssätt bland annat när det gäller våra utbildningar, för att hjälpa er medlemmar så mycket som möjligt.

Men vi vill ändå framhålla att det mesta faktiskt är sig likt. Vi har vår styrelserådgivning öppen som vanligt och ni i styrelserna är välkomna att höra av er både via telefon och e-post. Vi får redan mycket frågor. Sedan en tid tillbaka handlar många frågor om den pågående smittspridningen av coronaviruset covid-19 och dess påverkan på föreningarnas verksamhet, bland annat vad gäller årets föreningsstämmor. Vi har därför lagt ut artiklar och information på vår webbplats och också samlat dessa väl synligt på vår startsida. Gå gärna in och läs där. Vi uppdaterar allt eftersom.

För att om möjligt minimera riskerna och oron för smittspridning av covid-19 har vi även ersatt de allra flesta av våra

utbildningar under mars, april och maj med distansutbildningar. Gå gärna in på Bostadsrättsskolan på vår webbplats och se om det är någon av dessa ni kan tänka er att delta i på distans.

Tyvärr har vi behövt ställa in ett antal utbildningar, bland annat Så funkar ekonomin. Men den kursen finns även som digital interaktiv kurs som ger dig möjlighet att ändå få en grundläggande utbildning. Vi lovar att återkomma ifall vi arrangerar de inställda kurserna vid ett senare tillfälle!

I detta nummer av styrelsebladet finner ni inte så många artiklar som rör coronaviruset eftersom saker och ting ändrar sig så snabbt. Den senaste och mest aktuella informationen hittar ni istället, som alltid, på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se). ◦



Ulrika Blomqvist  
vd, Bostadsrätterna

# aktuellt



Regeringen vill göra det lättare för elbilster att ladda sina bilar genom att i vissa fall tvinga fastighetsägare att förbereda för laddpunkter för elfordon.

## Krav på förberedelse för att kunna ladda elfordon

Det ska bli lättare att köra miljöbil. Därför vill regeringen nu tvinga fastighetsägare att i vissa fall förbereda för installation av laddpunkter för elfordon. Exakt vad det innebär och vem det berör kommer vi kunna läsa i kommande föreskrifter.

**R**egeringen har föreslagit att det införs krav i plan- och bygglagen när det gäller laddning av elfordon för vissa byggnader. Kravet innebär att det vid ny- och ombyggnation av vissa parkeringsplatser ska förberedas för installation av laddpunkter för elfordon.

Vad detta innebär för landets bostadsrättsföreningar är i dagsläget oklart. Troligen innebär det att den förening som planerar att bygga om sin parkeringsplats behöver förbereda för

installation av laddpunkter för elfordon i ett senare skede trots att det inte planeras vid ombyggnationen.



I samma proposition föreslås att det införs krav på inspektion av vissa uppvärmnings- och luftkonditioneringsystem genom ändringar i lagen om energideklarationer och även i plan- och bygglagen.

Kravet på inspektion berör de föreningar som ska utföra nya energideklarationer efter att kravet införs. Men rent praktiskt är det troligen den energixpert som genomför inspektionen som berörs i första hand. Kostnaden för det utökade kravet har från regeringshåll bedömts som marginell.

Regeringen kommer, genom lämplig myndighet, att meddela föreskrifter som förtydligar vad kraven innebär.

Bostadsrätterna Direkt får anledning att återkomma när dessa finns på plats.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 15 maj 2020, men i övergångsbestämmelserna står att om ansökan om bygglov eller byggnmälan har gjorts före den 11 mars 2021 ska äldre föreskrifter fortfarande gälla. ○

Foto: Roland Mognusson/Hostphotos



## Knappt 49 000 lägenheter påbörjades under 2019

Cirka 49 000 lägenheter började byggas under förra året, 2019. Det är sju procent färre lägenheter jämfört med år 2018 då 52 654 lägenheter började byggas. Siffrorna kommer från SCB och är preliminära på grund av eftersläpning i rapporteringen.

## 2 852 miljarder kronor

Så mycket uppgick svenska hushålls tillgångar i bostadsrätter till vid utgången av år 2019 enligt statistik från SCB.

## Fler barn berörs av vräkningar

Under 2019 genomfördes drygt 2 500 vräkningar i landet, en ökning med 16 procent jämfört med 2018. Detta trots att ansökningarna om vräkning har sjunkit med drygt fyra procent visar statistik från Kronofogden. Av de genomförda vräkningarna berördes 467 barn vilket är den högsta siffran sedan 2015.

## Bostadsrättslagen 90 år

I år, 2020, fyller bostadsrättslagen 90 år. Lagförslaget lades fram för Sveriges riksdag av det kungliga majestätet på Stockholms slott den 31 januari 1930. Den nya lagen skulle göra det möjligt att äga sitt boende, ett billigare boende som du hade mer inflytande över än en hyresrätt. Att själv vara delägare skulle skapa mervärden och minska underhållskostnaden.



Hur  
skulle  
du  
döma?



## Skilnad i badrums- standard strider inte mot likhetsprincipen

En bostadsrättsförening beslutade om stambyte men undantog några medlemmars lägenheter där stambyte redan skett tidigare. Det gjorde att deras badrum inte heller renoverades till samma standard som övriga vilket medlemmarna ansåg strider mot likhetsprincipen. De vände sig då till Bostadsrättsnämnden för en bedömning.

En bostadsrättsförening i Mellansverige beslutades att det var hög tid för stambyte. Dock hade vissa av föreningens lägenheter redan fått sina stammar bytta i samband med en vattenskada sju år tidigare – innan huset ombildades till bostadsrätt.

När en bostadsrättsförening genomför ett stambyte är föreningen också skyldig att återställa exempelvis badrummen

efteråt till normalstandard. Så även i detta fall.

Två medlemmar som har en bostadsrätt i föreningen, men som inte omfattades av det aktuella stambytet, tyckte att de blev förfördelade eftersom de inte fick samma höga standard som de badrum som nu renoverades. Deras badrum är halvkaklat, saknar golvvärme, handdukstork och kommod. De nyrenoverade badrummen fick golvvärme, kommod, handdukstork, spegelskåp, ny lampa, helkaklade väggar och nytt

hygienporcelain. Det är i deras ögon en standardhöjning som de inte fått ta del av. Däremot får de vara med och betala eftersom föreningen höjer avgifterna med 10 procent för alla.

Bostadsrättshavarna ansåg också att standardhöjningen bidrar till ett högre värde totalt sett på de lägenheter som nu omfattas av det aktuella stambytet. I samband med övrig renovering borde även deras badrum renoveras till motsvarande standard för att uppfylla den föreningsrättsliga likhetsprincipen, ansåg de. Alternativt borde en ekonomisk ersättning betalats ut. Bostadsrättsföreningen höll inte med.

Medlemmarna vände sig därför till Bostadsrättsnämnden för att få nämndens syn på saken.

**Styrelsen i bostadsrättsföreningen** kommenterade ärendet så här:

Bostadsrättsföreningens styrelse har ansvar för den löpande förvaltningen och underhållsplaneringen av föreningens fastighet. Styrelsen har beslutat att åtgärda delar av vatten- och avloppsstammar där det behövs. Inför stambytet har en extra föreningsstämma hållits där styrelsen och en sakkunnig redogjort för hur det praktiskt ska gå till. Medlemmarna har haft möjlighet att ställa frågor.

Eftersom föreningen är skyldig att återställa lägenheterna efter ett stambyte har badrummen återställts i enlighet med den branschstandard som gäller i dag enligt Säker vatten och aktuella försäkringsvillkor från föreningens försäkringsbolag. Därmed anser inte föreningen att badrummen får en standardhöjning.

Den avgiftshöjning som tagits ut har ingen koppling till stamrenoveringen. Styrelsen hänvisar i stället till den ekonomiska planen där det framgår att fonderingar gjorts i just detta syfte – att möjliggöra ett stambyte i de delar där det behövs och därefter återställa de 35 badrummen. Stambytet var helt nödvändigt enligt en aktuell byggnadsbesiktning.

**Är det rättvist** att vissa medlemmars badrum får en högre standard än andras bara för att stambytet i fastigheten sker vid olika tidpunkter? En förening som återställer badrummen efter ett stambyte måste väl ändå rätta sig efter den standard som gäller i dagsläget och inte lägga sig på en lägre nivå?

Eller hur skulle du döma? ○



Det här är  
Bostadsrätts-  
nämnden

- > 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](http://bostadsrattsnamnden.se)

## Så bedömde

### Bostadsrättsnämnden

**Enligt domstolspraxis** är en bostadsrättsförening, vilket föreningen i det här fallet också framhåller, skyldig att återställa badrum efter stambyte. I det sammanhanget är det inte ovanligt att det sker en viss standardhöjning, om inte annat beroende på att inredningsmaterialet byts ut till nytt.

Det finns också hovrättspraxis kring frågan om när en medlem själv har bekostat ett stambyte eller renoverat sitt badrum. När föreningen genomför ett stambyte för övriga i huset och detta leder till en besparing för föreningen, så bör den medlemmen kompenseras av bostadsrättsföreningen.

I det aktuella fallet har föreningen bedömt att stambyte inte behövs i just dessa medlemmars badrum eftersom stammarna i lägenheterna byttes år 2012. Det betyder att det finns en olikhet mellan de badrum som redan är stambytt och de som i dagsläget måste omfattas av stambyte. Därmed är likhetsprincipen inte tillämplig.

Någon skyldighet för föreningen att renovera dessa badrum finns inte. Medlemmarna har enligt stadgarna underhållsansvaret för badrummen. En sådan skyldighet har föreningen endast i samband med stambyte.

Någon rätt till kompensation till dessa medlemmar finns inte heller eftersom det inte var de som renoverade sina badrum för sju år sedan – det skedde innan föreningen köpte huset.

## Slutsats

**Den föreningsrättsliga likhetsprincipen** innebär att alla medlemmar ska behandlas lika. Olika behandling av medlemmar kan ändå vara tillåten om det är sakligt motiverat. Föreningen kan nämligen, utan att bryta mot principen, fatta beslut som endast en viss grupp av medlemmar har "nytta" av under förutsättning att beslutet är sakligt och objektivt motiverat.

Lika fall ska alltså behandlas lika. I det här fallet skiljde sig standarden på badrummen i de redan stambytt lägenheterna från de badrum som nu skulle få bytta stammar. Då finns saklig grund att neka.

Likhetsprincipen kan alltså innebära att en investering medför att de olika hushållen kan få bära en större ekonomisk andel än vad som motsvarar deras egna intressen av att utnyttja investeringen. Exempel på detta kan vara lekplatser eller indragning av kabel-tv i fastigheten. Enligt domstolspraxis strider inte sådana beslut mot den föreningsrättsliga likhetsprincipen.

# Nya europeiska riktlinjer om kamerabevakning

Foto: Shutterstock

I slutet av januari antog den europeiska dataskyddsstyrelsen, EDPB, nya riktlinjer för kamerabevakning och ansiktsgenkänning. Utifrån dessa kommer nu Datainspektionen att uppdatera de nationella riktlinjerna.

**D**et har gått cirka 1,5 år sedan den nya lagen om kamerabevakning trädde i kraft. Syftet med lagen är att se till så att kamerabevakning bara används när intresset att bevaka väger tyngre än den enskildes integritet.

I och med den nya lagen behöver färre söka tillstånd men de som vill kamerabevaka måste se till att följa reglerna i dataskyddsförordningen. Alltså behöver bostadsrättsföreningar, i de allra flesta fall, inget tillstånd men måste innan kamerabevakningen startar göra en grundlig bedömning – en så kallad intresseavvägning. Det betyder att styrelsen ska väga föreningens behov och intresse av att kamerabevaka mot det intrång i människors personliga integritet som kamerabevakningen innebär. Föreningen måste också ha ett så kallat berättigat intresse för att få kamerabevaka. Det kan till exempel vara att förebygga och utreda brott.

Den 29 januari i år antog den Europeiska Data-skyddsstyrelsen nya riktlinjer för kamerabevakning och GDPR. Riktlinjerna finns på original-språket engelska på Datainspektionens webbplats. Uppdateringen innebär att Datainspektionens rekommendation om information vid kamerabevakning kan komma att ändras. Så besök [datainspektionen.se](https://datainspektionen.se) för senaste informationen.

**Kraven på att informera** de registrerade är även sedan tidigare omfattande. Den bostadsrättsförening som bevakar med kamera måste sätta upp skyltar eller informera om bevakningen på något annat sätt. Informationen ska innehålla uppgifter

om vem som bevakar, alltså bostadsrättsföreningen, och uppgifter om kontaktperson i styrelsen eller någon annan företrädare.

**Dessutom måste viss** annan information också finnas, till exempel på en webbsida. Där ska framgå:

- > Ändamålet med bevakningen, alltså varför ni kamerabevakar.
- > Rättslig grund, alltså vad ni stödjer er på för att få kamerabevaka vilket oftast är intresseavvägning. Även en förklaring till vilka intressen ni har tagit hänsyn till och hur ni har resonerat.
- > Hur länge ni kommer att lagra uppgifterna.
- > Vilka rättigheter de registrerade har, exempelvis att begära att ni raderar deras uppgifter, det vill säga de videosekvenser där de finns med.
- > Att de registrerade kan klaga hos Datainspektionen om de tycker att ni bryter mot lagar, regler eller avtal.
- > Vem som är mottagare av uppgifter, till exempel om det är någon annan än ni som ska använda materialet.
- > Om ni kommer att överföra uppgifter till tredje land. Det kan handla om exempelvis var videomaterialet lagras.
- > Och om ni spelar in ljud måste detta anges särskilt.

**Informationen bör finnas** tillgänglig för alla. Det innebär att det inte räcker med att det ligger på en portal eller webbplats dit endast medlemmar i föreningen har möjlighet att logga in eftersom även utomstående och anhöriga till de boende kan hamna på det inspelade materialet. Köpare av bostadsrätter i föreningen bör få skriftlig information förutom att fullständig information läggs på föreningens webbplats, om en sådan finns. Skyltningen ska vara tydlig och placerad så att människor kan se den innan de går in i ett bevakat område, det vill säga att det ska finnas en valmöjlighet att inte göra det. ◦



Tänk på det här om ni överväger att kamerabevaka

Se till att ha ett berättigat ändamål för att bevaka.

Ni behöver ha helt klart för er vilken rättslig grund ni stödjer er på, till exempel intresseavvägning, och självklart ha gjort en sådan.

Informera mera – skylta och informera exempelvis på webbplats.

Begränsa inspelningsmaterialet i tid och omfattning.

Se över säkerheten, till exempel hur material förvaras och vem som har tillgång till det.

Tystnadsplikt. Den information som kamerabevakningen ger är belagad med tystnadsplikt.



# Per capsulam-beslut

– vad innebär det och hur används det?

Styrelseledamöterna i föreningen är på sommarssemester och en medlem säljer sin lägenhet. Köparen ansöker om medlemskap och vill flytta in i bostaden snarast. Då kan ett så kallat per capsulam-beslut vara användbart. Men vad gäller för det och hur går det till?

**S**tyrelsen i en bostadsrättsförening ska enligt föreningslagen hålla styrelsemöten när det behövs. Det är ordföranden som ansvarar för att det kallas till mötena och att de genomförs. Styrelsen ska alltid sammankallas om en styrelseledamot begär det. Beslut får inte fattas i ett ärende om inte samtliga styrelseledamöter, så långt det är möjligt, har fått tillfälle att delta när ärendet behandlas, och fått ett tillräckligt bra underlag för att avgöra ärendet. För att uppfylla det är det förstås smidigast om ärendena tas upp på ett fysiskt styrelsemöte och att ledamöterna tillsammans med kallelsen har fått underlag som underlättar avgörandet.

## Beslut mellan möten

Även om styrelsen möts regelbundet kan det finnas tillfällen då ett beslut behöver fattas mellan ordinarie styrelsemöten. Ett

## Per capsulam

är latin och betyder "genom en kapsel". Uttrycket kommer av att kurirer under antiken transporterade meddelanden i en kapsel och betyder numera beslut som fattas utan att beslutsfattarna, ofta ledamöter i en styrelse, möts.

sådant beslut brukar kallas per capsulam-beslut. I lagen står inget specificerat om formkrav kring sådana beslut utan föreningsrättsliga principer blir vägledande.

Generellt sett kan sägas att styrelsen bör vara sparsam med per capsulam-beslut och att det bara ska användas när det absolut behövs, det vill säga när beslutet inte kan vänta och det inte går att samla ledamöterna till ett extra möte.

## Hur går det till?

Per capsulam-beslut förutsätter att samtliga ledamöter är överens om att ett sådant kan fattas mellan två ordinarie möten.

Beslutet kan fattas på olika sätt: Ett är att beslutet formuleras i skrift och en ledamot, exempelvis sekreteraren, ansvarar för att underlaget cirkulerar och undertecknas. Men eftersom det oftast handlar om tidsbrist kan beslutet även fattas via telefon- eller videomöte eller via exempelvis e-post. Det beslut som fattats ska sedan tas till protokollet vid nästkommande möte under en egen punkt där det tydligt anges att beslutet fattats "per capsulam".

Ett annat alternativ är att en eller två ledamöter fattar en viss typ av beslut på delegation, exempelvis medlemskapsprövning. ◦

## 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.

# frågor/svar

Bostadsrätterna

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



## Hur kommer vi in i dödsbolägenheten?

En av våra bostadsrättshavare avled för en tid sedan. Dessförinnan bodde denne på ett demensboende och sonen har betalat månadsavgiften. Sonen har nu inte betalat den senaste månadsavgiften och vi har dessutom upptäckt en vattenskada i lägenheten som beror på en läcka i avloppsstammen från våningen ovanför. Vi får inte tag på varken sonen eller övriga tre barn till medlemmen som avlidit. Har jag som ordförande rätt att släppa in kontrollanter och hantverkare och få vattenskadan reparerad utan att arvingarna underrättats? Hur går vi tillväga annars? Måste vi ha godkännande från alla arvtagar? Vi har bara haft kontaktuppgifter till en.

Svar: Nej, ni kan inte gå in i lägenheten utan dödsbodelägarnas godkännande och det behöver ni ha från samtliga av dessa, alternativt från en av dem som har fullmakt från de övriga. Ni måste ta hjälp av Kronofogden men det kan ju bli svårt om ni inte vet vilka dödsbodelägarna är. Möjligen kan kommunens socialförvaltning ha fler uppgifter. Om det är en akutsituation och föreningen behöver gå in i lägenheten ändå ska ni vara medvetna om att föreningen måste kunna bevisa att det var en nödsituation, vilket kan vara svårt.



## Otillåten uthyrning – hur hanterar vi det?

Vi har upptäckt en otillåten andrahandsuthyrning och skickat en rättelseanmaning. Efter flera veckor har vi nu fått in en ansökan om andrahandsuthyrning från medlemmen med motiveringen att denne köpt lägenheten för att bosätta sig där efter pensioneringen. Personen är född 1957, och har aldrig bott i lägenheten utan den har varit otillåtet uthyrd sedan köpet för drygt två år sedan. Nu vill medlemmen alltså hyra ut den till vidare till en annan person än den som har bott där sedan tillträdesdagen. Vi är osäkra på hur vi ska hantera detta och behöver lite råd.

Svar: Att hyra ut i andra hand i väntan på pension är ett skäl som bör godtas och hyresnämnden har godkänt uthyrningar av det skälet i cirka fyra år. Ni får nog godkänna detta en tid till. Det ni kan göra är att tidsbegränsa uthyrningen till att gälla för ett år i taget.



## Vem tar ansvar för sprickan i väggen?

En medlem har fått en spricka i sin vägg. Vems ansvar är det att åtgärda den? Enligt våra stadgar ansvarar medlemmarna för ytskikten i lägenheterna.

Svar: Är det bara en yttlig spricka som kan döljas med lite spackel och färg får bostadsrättshavaren stå för detta. Men är den djup ska föreningen först undersöka orsaken till skadan därefter laga just på djupet och sedan är det medlemmens sak att åtgärda ytskiktet.



## Kan vi byta till era mönsterstadgar?

Vi behöver uppdatera våra stadgar. Kan vi byta ut våra gamla stadgar och använda Bostadsrätternas mönsterstadgar med bara individuella anpassningar? Vi tänkte ha en extrastämma för detta tre veckor innan ordinarie stämma. Är det okej?

Svar: Ni kan anta våra mönsterstadgar men var uppmärksam på 8 § där vi i vår mall har andelstal som bas för årsavgifterna. Ni kan ha något annat, som exempelvis ytor eller insatser, och då bör ni behålla det. Likaså 35 § där ni kan ha annan fördelning av underhållsansvaret. Det går att anta stadgar på en extra stämma före den ordinarie, men observera att ni inte får kalla till ordinarie stämma innan den extra föreningsstämmen hållits – en specialregel för stadgeändringar.



## Lägenhet blev lokal – hur hanterar vi momsen?

Vår bostadsrättsförening består av både lägenheter och lokaler. Av lokalerna är några momspliktiga och andra momsfria. En lägenhet har ändrats till att registreras som lokal, och är nu momspliktig. Ska föreningen ändra procentsatsen för avdragsgill moms och ska procentsatsen beräknas som andelen av arean för momspliktiga lokaler i proportion till föreningens sammanlagda area?

Svar: Ja, om ytan för momspliktiga lokaler ändras ska den procentuella andelen för avdragsgill moms också ändras. Det är förhållandet total yta genom momspliktig yta som utgör procentuell del för avdragsgill moms på gemensamma kostnader.