

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse



 Bostadsrätterna

När stämmobeslut inte blir korrekta

Så kan styrelsen hantera beslut som inte fattats på rätt sätt

Illustration: Rebecca Elfors



Innehåll

HFD-dom klargör avdragsrätten vid IMD
Sök Bostadsrätternas stipendium
Styrelsen ansvarar för säker hiss
100-årsjubileet: Ett decennium präglat av kriget

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 8 800 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 Elfäst

Repro: Jens Jörgensen

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten:

Försvagade incitament för att införa IMD efter dom

Frågan om rätten att dra av moms på installationen och de inköp som görs i samband med att en förening installerar så kallad IMD* har varit oklar hittills. En färsk dom från Högsta förvaltningsdomstolen är dock tydlig: det finns ingen avdragsrätt för annat än mätutrustningen.

Tidigare har Högsta förvaltningsdomstolen slagit fast att el och vatten som mäts och debiteras separat efter faktisk förbrukning, exempelvis i en bostadsrättsförening, är momspliktiga. Föreningarna måste därmed momsregistrera sig och sedan redovisa och betala in differensen mellan ingående och utgående moms.

Förra året kom så besked från Skatterättsnämnden att momsavdrag kan göras för inköp och installation av anläggningen, det vill säga rör, ledningar, elcentral och mätare för individuell mätning. Detta under förutsättning att anläggningen används för just individuell mätning och debitering och därmed är skattepliktig.

Beskedet var dock oklart och överklagades också av Skatteverket som ansåg att momsavdraget endast skulle gälla den del av installationen som användes för mätningen – inte för el- och vattensystemen i sin helhet.

I februari kom domen från Högsta förvaltningsdomstolen som gick på Skatteverkets linje och fann att avdragsrätten endast ska gälla för ingående mervärdesskatt på inköp och installation av den utrustning som gör det möjligt att mäta och ta betalt av de boende för deras faktiska förbrukning av el och vatten, alltså inte för inköp och installation av el- och vattensystemen.

Högsta förvaltningsdomstolens dom påverkar bostadsrättsföreningar som har eller planerar för så kallad IMD*, gemensam el, solpaneler eller elbilsladdning.

– Det är bra att det kommit ett förtydligande för de föreningar som står i begrepp att utföra stambyte och i samband med det tänkt införa individuell mätning och debitering av vattnet, säger Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

– Däremot försvagar det här troligen incitamenten att införa IMD, eftersom det nästan enbart medför administration och kostnader som föreningarna nu fått besked att de inte får tillbaka något av genom ett momsavdrag. ◦

IMD = individuell mätning och debitering. Den boende betalar exempelvis el eller vatten utifrån faktisk förbrukning och inte ett genomsnitt av alla boendes förbrukning.

Högsta förvaltningsdomstolen, mål nr 3808-20.

Gunilla Litzull
Ekonom och styrelserådgivare, Bostadsrätterna



aktuellt



Foto: Nick Morrison

Stipendieutlysning!

Bostadsrätterna delar ut ett stipendium om 15 000 kronor till en student som i sitt examensarbete, vid ett universitet eller en högskola i Sverige, tillför nya kunskaper kring bostadsrätten som boendeform.

Examensarbeten som ökar kunskapen om bostadsrätten kan som belöning tilldelas ett stipendium av Bostadsrätterna. Den som får ta emot stipendiet ska i sitt examensarbete ha belyst bostadsrätten från ett eller flera perspektiv och därigenom bidragit till att tillföra nya kunskaper om bostadsrätten som boendeform. Varje uppsats tilldelas 15 000 kronor oavsett om det är en eller flera studenter som skrivit uppsatsen. Om två eller flera studenter skrivit den delar alltså studenterna på 15 000 kronor.

Examensarbetet ska vara på kandidat-, magister- eller mastersnivå och motsvara lägst 15 eller högst 60 högskolepoäng

och det ska vara skrivet på svenska eller på engelska. Examensarbetet ska med ett vetenskapligt förhållningsätt belysa bostadsrätten utifrån till exempel bostadsrättsföreningen som juridisk person/organisation, bostadsrättens samhälls-ekonomiska betydelse och inverkan på integration eller dess påverkan på miljö och klimat. Examensarbetet kan också belysa ett specifikt juridiskt, ekonomiskt eller tekniskt problem med tillämpning på bostadsrätt.

Ansökan om stipendiet kan skickas in löpande under år 2021. Mer information om stipendiet, hur ansökan går till och fler förslag på ämnen att belysa finns på bostadsratterna.se, sök på "stipendium". ◦



Se upp för bluffakturor!

Ett företag som kallar sig Your Business at Net GmbH Hamburg försöker lura bland annat samfällighetsföreningar att göra ett slags värdelös GDPR-registrering. Av det finstilla framgår att kostnaden för registreringen är 711 euro per år och att den gäller i tre år.

En totalkostnad på drygt 21 000 kronor med andra ord.

Företaget finns på Svensk Handels varningslista under namnet VRE. Läs mer om hur bluffakturor ska hanteras på Svensk Handels webbplats eller på polisen.se.

1 349

anmälningar kom in till Fastighetsmäklarinspektionen under år 2020. Det är mer än dubbelt så många som under 2019. Den enskilt vanligaste orsaken till att anmäla mäklare, vilken låg bakom drygt hälften av anmälningarna, är att de uppfattas ha använt sig av lockpris i marknadsföringen. Ytterligare anledningar är att mäklarna gjort något fel vid budgivningen eller brustit i sin kommunikation.

Fler bostäder började byggas år 2020

Ungefär 51 550 lägenheter påbörjades under år 2020. Det visar preliminära siffror från SCB. Det är sex procent fler än under 2019. Av dessa byggdes 41 700 i flerbostadshus, vilket är en ökning med 10 procent, och 64 procent av dem var hyresrätter.



Beslut på föreningsstämman – vilka konsekvenser får de?

På en föreningsstämma kan beslut ibland fattas utifrån fel grunder eller på fel sätt. Och kanske borde inte beslutet fattats av stämman över huvud taget. Vilka konsekvenser får det och hur bör styrelsen hantera situationen? Bostadsrätterna Direkt ger råd.

Ledamöterna i landets bostadsrättsföreningars styrelser gör arbetet på sin fritid och kan rimligtvis inte alltid ha sakkunskaper eller tidigare erfarenhet av de frågor som hanteras. Ibland skickas kallelse till årets föreningsstämma med ofullständiga handlingar och inte alltid med rätt innehåll i kallelsen, ofta beroende på att det är bråttom att hinna med att kalla inom de tidsgränser som är satta enligt lag.

Vad händer då om beslut fattas på stämman utifrån felaktigt underlag eller om omständigheterna ändras i efterhand så att beslutet inte går att genomföra? Här är några exempel på sådana beslut och Tove Lindau, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna, svarar på hur styrelsen ska hantera situationen.

Beslut som fattats på stämman går inte att genomföra

Det händer att det på föreningsstämmor fattas beslut om att genomföra någon typ av åtgärd, exempelvis anordna cykelställ på ett visst ställe på gården. Sedan visar det sig, efter att styrelsen arbetat med frågan, att det inte fungerar på just den platsen, men däremot på ett annat ställe på gården. Vad gör styrelsen då?

– Rent juridiskt gäller ju att styrelsen inte kan fatta beslut som går utanför stämmobeslutet. Då får den kalla till en extra stämma för ett nytt stämmobeslut. Varför är det då så viktigt? Jo, för på stämman kan medlemmarna ha diskuterat den bästa platsen som stör minst. Om det ändras kanske den nya platsen stör mer och andra medlemmar som kanske inte ens var med på stämman. Det generella rådet är att inte fatta detaljerade beslut på stämman utan lämna åt styrelsen att välja, som i det här exemplet, den bästa platsen.



Fel antal ledamöter väljs

I föreningens stadgar står hur många ledamöter och suppleanter som ska väljas på stämman. Det vanligaste är att det anges i ett spann om minst och högst antal. Men det finns även stadgar som anger exakt antal. Om stämman då väljer för få – eller för många – ledamöter och/eller suppleanter, vad händer då?

– I våra mönsterstadgar har vi en punkt före valet av ledamöter och suppleanter där stämman lägger fast antalet ledamöter och suppleanter. Under den punkten kan stämman diskutera hur många de faktiskt ska välja. Men det finns förstås föreningar som har exakt antal i sina stadgar och där valberedningen inte fått ihop exempelvis fyra ledamöter, utan bara tre. Då får styrelsen kalla till en extra stämma för att ha ett fyllnadsval – och inför den får valberedningen jobba vidare. Alternativet är att ändra stadgarna, men då behövs i de flesta fall två stämmor.

Arvodesbeloppet ändras efter att beslut har fattats på stämman

På årsstämman godkänns revisionsarvodet för nästkommande år. Efter beslutet höjer revisionsbyrån sitt arvode. Ska styrelsen acceptera det utan åtgärd trots stämmobeslutet? Och bör stämman i stället godkänna ett ungefärligt belopp?

– Det bästa och vanligaste är att det tas till protokollet att revisorns arvode bestäms till "arvode enligt godkänd räkning". Interna revisorer tar oftast inget arvode men det förekommer att det beslutas om ett visst belopp som då ligger fast. När det gäller arvoden, både för styrelseledamöter och revisorer, kan det bli fråga om att arbetet tagit betydligt mer kraft och tid än väntat. I ett sådant undantagsfall kan stämman nästkommande år tillfrågas om att i efterhand besluta om ett högre arvode retroaktivt.

Stämman fattar felaktigt beslut i en fråga som styrelsen styr över

Ibland tror styrelsen att ett beslut bör fattas av en stämma trots att det faktiskt är ett styrelsebeslut. Det kan handla om en fråga som påverkar medlemmarna en hel del eller kostar mycket pengar. Exempel kan vara en dyr underhållsåtgärd. Det kan också vara så att styrelsen får "kalla fötter" när den ska fatta beslut och vill i stället kalla till en stämma för att vara på den säkra sidan, men är det så bra?

– Nej, det kan vara vanskligt eftersom styrelsen har ett ansvar för förvaltningen och underhållet av fastigheten, exempelvis att underhålla taket. Om stämman röstar nej till att åtgärda ett tak som är i dåligt skick hamnar styrelsen i en rävsax. Det kan tyckas vara en enkel utväg att alla medlemmar är med och bestämmer, men så är det inte. Om inte styrelsen har mandat att göra vad den är skyldig att göra är det nog läge att ställa sina platser till förfogande.

Tips!

Rådgör med oss på Bostadsrätterna om vilka beslut som faktiskt är stämmobeslut och var gränsen till styrelsebeslut går i det enskilda fallet.

En åtgärd kostar mer än det stämman beslutat om

Föreningsstämman kan ha fattat beslut i en fråga som föreslagits och diskuterats på stämman. Beslutet tas till protokollet, men också detaljer som exempelvis vad projektet får kosta eller på vilket sätt det ska genomföras. Vad kan det få för konsekvenser?

– Återigen, det är viktigt att inte fatta och protokollföra beslut för detaljerat. Rekommendationen är att beslutet tas på stämman men att detaljerna överlämnas till styrelsen. Konsekvensen här blir att styrelsen får kalla till en extra stämma för att fatta ett nytt beslut. Självklart kan det vara svårt att veta var gränsen går för när något ska beslutas på en stämma. I vissa fall, när det handlar om väldigt kostsamma åtgärder eller projekt, kan det vara lämpligt, men rådgör då med oss på Bostadsrätterna.

Beslut fattas i en fråga som inte varit med i kallelsen

Styrelsen har skickat ut kallelsen med punkten "Övrigt" sist på dagordningen. Under den punkten kommer det upp en fråga som stämman fattar beslut om. Hur hanterar styrelsen det i efterhand?

– Grundregeln är att stämman inte får fatta beslut i andra frågor än dem som finns med i kallelsen. Men om det ändå sker så är rekommendationen att styrelsen kallar till en extra stämma där frågan finns med i kallelsen.

Ansvarsfrihet för styrelsen eller en enskild ledamot beviljas inte

På ordinarie föreningsstämma är ansvarsfrihetsfrågan en obligatorisk punkt på dagordningen enligt lag. Om ansvarsfrihet beviljas innebär beslutet att föreningen godkänner styrelsens förvaltning och avstår från att ställa skadeståndsanspråk mot styrelsen. Men vad händer om ansvarsfrihet inte beviljas?

– I de allra flesta fall händer ingenting. Någon måste agera, den nyvalda styrelsen eller någon annan medlem i föreningen. Och då handlar det om att den eller de, inom ett år, stämmer hela styrelsen eller enskilda styrelseledamöter samt begär skadestånd. Det är egentligen den enda konsekvensen av vägrad ansvarsfrihet, säger styrelserådgivaren Tove Lindau. ◦

Del 3: Det tredje decenniet – 1940-talet

1940-talets Sverige kom att präglas av andra världskriget och dess konsekvenser. Bostadsbyggandet avstannade och priskontroll på bostadsrätter infördes. En angelägen fråga för oss var att stötta medlemmarna i den rådande bristen på bränsle.

När decenniet inleddes var det brinnande krig. År 1940 ockuperades våra grannländer Danmark och Norge, och rädslan för att även vi skulle anfallas och bombas av tyska stridsplan gjorde avtryck i människors vardag. Om kvällarna sattes tjocka mörkläggningsgardiner eller skivor upp för fönstren för att "dölja" städerna från ovan. Det som senare kom att kallas Hesa Fredrik gav för första gången hals då sirener för flyglarm sattes upp för att varna ifall bombplan närmade sig. De testades varje måndag klockan tre, något som sker än i dag, dock numera bara första måndagen var tredje månad.

Bristen på bränsle

Under krigsåren rådde det brist på alla basvaror som då ransonerades. Ett stort problem var bristen på bränsle. Bostadsrätterna, dåvarande SBC, som under flera år levererat kol, koks och olja till medlemmarna, lade ner mycket tid på att hitta lösningar. Bristen gjorde att även vedpriserna steg och föreningarna fick elda med torv och träkolsavfall.

Ett sätt att spara på ved och stenkol var att förbjuda dem som bodde i flerfamiljshus att använda varmvatten mer än en gång i veckan. Ett annat sätt att minska konsumtionen var att stänga skolorna när det var som kallast på vintern. Det kallades kokslov och är grunden till det sportlov som vi har numera. Under krigsåren minskade försäljningen av kol och koks till en femtedel jämfört med slutet av 1930-talet. Trots att vår organisations ekonomi nu var ansträngd fortsatte vi att ge våra medlemmar återbäring, så kallad bränslebonus. Under denna period övergick allt fler föreningar till att elda med olja.



Under krigsåren blev det vardag att mörklägga fönstren till kvällarna, för att dölja husen från ovan. Flyglarm varnade ifall bombplan närmade sig.

Foto: Artonbladet, Stockholms stadsmuseum

Bränslebrist, priskontroll och Hesa Fredrik

Hyresreglering och priskontroll

För att hålla priserna nere införde regeringen flera åtgärder, bland annat hyresreglering för hyresbostäder och priskontroll för bostadsrätter. Priskontrollen innebar att Hyresnämnden måste godkänna alla överlåtelse och att försäljningspriset inte fick vara högre än medlemmens andel i föreningens tillgångar. Bestämmelserna väckte många frågor bland våra medlemmar som advokat Carl von Plomgren fick svara på. Under hösten 1942 infördes också ett allmänt prisstopp på alla varor.

Medlemsantalet ökar efter kriget

Efter freden 1945 tog bostadsbyggandet fart igen och även vårt medlemsantal ökade. År 1949 hade vi 322 medlemmar och de anslutna fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgick till 320 miljoner kronor. ◦

Källa: Tidigare årsredovisningar, SBC 70 år, grundskoleboken.se

I nästa nummer: Under 1950-talet växte framtidstron och bostäder byggdes. Trots det bestod bostadsbristen. Bostadsbeskattningen ökade, vilket vi självklart bevakade, och nya lagar infördes.



Foto: Fred Kleber

Förmåner för er som är 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 på vardagar våra medlemsföreningar kostnadsfri rådgivning per telefon och e-post inom juridik, ekonomi och teknik.

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.

Underhållsplan med Sustend

Ta reda på hur er förenings fastighet mår, vad som kommer att behöva åtgärdas och när samt vad varje åtgärd kommer att kosta. Som medlemmar hos oss får ni 15 procent rabatt på den brf-anpassade versionen av Sustend Underhållsplan.

- > 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

Hiss i fastigheten

– vad krävs av styrelsen?

Med hiss i föreningens fastighet följer ett ansvar, bland annat årliga besiktningar. Äldre hissar kan ändå innebära risker eftersom kontrollen görs utifrån det regelverk som gällde vid den ursprungliga installationen. Men om olyckan är framme är det ytterst styrelsen som ansvarar för att hissen är säker.

Många bostadsrättsföreningar har hissar i sina fastigheter och enligt branschföreningen Hissförbundet finns cirka 126 000 hissar totalt i Sverige. Dock är mer än hälften av dem äldre än 30 år, vilket innebär att de ofta saknar viktig säkerhetsutrustning.

Att ha hiss i ett flerfamiljshus med flera våningar är förstås bekvämt för de boende och helt nödvändigt för vissa medlemmar. Beroende på hissens typ och ålder finns det dock risker som kan leda till kläm- eller falloolyckor. Enligt en rapport som Hissförbundet tagit fram finns brister i äldre hissar i bostadshus som kan leda till sådana olyckor, vilket också har skett under de senaste åren då framför allt barn har skadat sig allvarligt.

Ansvar för kontroll och skötsel

Det är fastighetsägarens, alltså bostadsrättsföreningens, ansvar att hissen fungerar som den ska och att den uppfyller säkerhetskraven. Bland annat innebär det att hissen ska besiktigas varje år av ett oberoende ackrediterat besiktningsorgan. Den årliga besiktningen befriar dock inte föreningen från ansvaret att hålla hissen i gott skick. Vid allvarigare brister måste till exempel hissen stängas av. Det gäller även vid mindre allvarliga brister som att hissen krånglar återkommande. Styrelsen kan också bli ansvarig om en olycka inträffar,

vilket skulle kunna få rättsliga följder. Detta hände för ett antal år sedan då en ordförande stod anklagad för vållande till annans död. Denne hade låtit bli att stänga av en skadad hiss som fick till följd att ett barn omkom. Ordföranden fälldes i hovrätten men friades i Högsta domstolen.

De flesta bostadsrättsföreningar med hiss i fastigheten har tecknat ett serviceavtal med något hisserviceföretag, något som alla föreningar bör göra. Serviceföretaget kan aldrig ta över ägaransvaret för hissen, men föreningen kan avtala om att det ska ansvara för att hissen får den tillsyn, skötsel och underhåll som forskrifterna och säkerheten kräver. Föreningen behöver därför välja ett företag som kan leva upp till ett sådant ansvar.

För styrelsen är det också viktigt att budgetera och planera för att på sikt byta ut vitala delar eller hela hissen, något som inte ingår i vanlig service och skötsel. Läs mer i Boverkets föreskrifter om hissar och andra motordrivna anordningar på boverket.se.

Tänk på att:

- > Föreningen är skyldig att rapportera olyckor och incidenter till byggnadsnämnden i den egna kommunen.
- > En renovering av hissen av andra orsaker än säkerhetsskäl kan medföra krav på höjd säkerhet.



Hitta alla medlemsförmåner på [bostadsrätterna.se/medlemsformaner](http://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



Svårt hålla stämmor under pandemin – vad gör vi?

Vi vill ändra våra stadgar, men corona-pandemin ställer till det för oss. Vi vet ju att vi måste hålla två stämmor i rad ifall inte alla är närvarande. Kan vi ändra stadgarna genom att alla som inte kan närvara ger någon annan fullmakt att å deras vägnar acceptera de nya stadgarna? Givetvis ska stadgarna skickas ut specificerade med vilka ändringar vi vill göra.

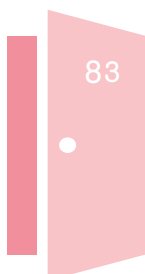
Svar: En medlem kan alltid lämna fullmakt till en annan medlem att rösta i dennes ställe på stämman. Den nya tillfälliga lagen som ska underlättas för bland annat föreningar att hålla stämman tillåter dessutom att fler kategorier av personer än de som är angivna i stadgarna kan vara ombud. Dessutom kan ett ombud representera flera medlemmar. Detta är möjligt efter styrelsebeslut.



Vilka är de rätta lägenhetsnumren?

Vi har upplevt en del problem med lägenhetsnummer. Nyinflyttade och olika företag har fått fel lägenhetsnummer, vilket gör att vi exempelvis fått problem med att internet dragits in i fel lägenhet. Hur får vi detta att bli rätt? Och vem kan ge oss de korrekta lägenhetsnumren?

Svar: Det finns en beteckning för varje lägenhet i er lägenhetsförteckning. Hur den beteckningen ska se ut är inte reglerat, utan det har varit upp till föreningarna att bestämma själva. Troligtvis framgår beteckningen i upplåtelseavtalen, det vill säga de första avtalen för bostadsrätterna, och därmed i den ursprungliga lägenhetsförteckningen. Utöver det finns ett nationellt lägenhetsregister där lägenhetsnumren består av fyra siffror som anger var i byggnaden lägenheten finns. Numren i det registret ersätter inte de lägenhetsbeteckningar som bostadsrättsföreningen använt från början, utan det kan alltså finnas två parallella beteckningssystem för bostäderna. Det nationella lägenhetsregistret finns hos Lantmäteriet, men frågor angående dessa nummer ska ställas till er kommun. Mer information om registret finns dock på Lantmäteriets webbplats.



Ska vi bevilja hustruns medlemskap?

En lägenhet i vår förening har genom arvskifte tilldelats en person till 100 procent. Denne ansöker nu om medlemskap i föreningen tillsammans med sin hustru. För att hustrun ska medges medlemskap anser vi att ett gåvobrev eller köpeavtal ska skickas till oss som visar att lägenheten har fått två ägare om 50 procent vardera. Personen menar dock att det inte behövs eftersom de är gifta. Stämmer det?

Svar: Nej, den som har ärvt bostadsrätten ska först ansöka om medlemskap. För att makans medlemskap sedan ska kunna prövas ska en handling – gåvobrev eller annan överlåtelsehandling gällande del av bostadsrätten – lämnas in till er tillsammans med ansökan om medlemskap. Medlemskapet ska beviljas såvida ni inte har särskilda villkor i era stadgar.

Foto: Kimt Albertsson



Vem betalar fuktmätningen?

Vi har en medlem som hävdar att hen har fått en skada på sin parkett som beror på att vatten kommit in utifrån. Golvet är 13 år gammalt. Styrelsen är tveksam, men har beställt en fuktmätning. Vem betalar för fuktmätningen om det visar sig inte vara någon vattenskada?

Svar: Eftersom ni har beställt fuktmätningen är utgångspunkten att ni ska betala. Men inget hindrar att ni försöker kräva medlemmen på ersättning för kostnaden om det visar sig att den var ogrundad. Medlemmen ansvarar som huvudregel för återställande av ytskiktet, exempelvis parketten.



Var placerar vi pengar för kommande underhåll?

Vi har pengar över i föreningen som vi skulle vilja sätta undan för kommande underhåll. Hur gör vi det på bästa sätt?

Svar: Om ni har planerat underhåll inom de närmaste åren kan ni öppna ett spar-konto där ni kan få lite ränta och välja att ta ut pengarna när ni behöver. Det finns flera aktörer som erbjuder det. Om ni däremot har lån och underhållet ligger längre fram i tiden skulle vi rekommendera att ni amorterar extra för att skapa låneutrymme.