

sbc direkt

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



SBC i Almedalen:

SKÄNK ALLMÄNNYTTAN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Miljonprogrammets hus i allmännyttans ägo måste renoveras och det handlar om cirka 300 000 lägenheter enligt SABO. Under sitt Almedalsseminarium pekade SBC på möjligheten att låta de boende ta över via bostadsrättsföreningar, för att på så sätt slippa chockhöjningar av hyran.

KOSTNADERNA FÖR DET eftersatta underhållet är gigantiska, men beror naturligtvis på hur omfattande upprustningar som görs. En fullständig upprustning till nybyggnadsstandard kan kosta 12 000 kronor per kvadratmeter, alltså nästan en miljon kronor (925 000 kronor) för en normal lägenhet. Och det har inte de kommunalägda bolagen lagt undan några reserver för. Om de hade gjort så hade hyran för normallägenheten behövt vara i princip dubbelt så hög som i dag.

Men även en begränsad upprustning

– som kostar 6 000 kronor per kvadratmeter – kräver att hyrorna höjs med cirka 50 procent. Både fastighetsägare och hyresgäster är ense om att detta är en omöjlig utveckling.

Denna kapitalförstörelse har kunnat pågå utan ingripande från dem som haft, och har, till uppgift att vårda det gemensamma kapital som dessa hus representerar. Genom att hålla ner underhållskostnaderna kommer hyresgästerna att råka ut för kraftigt höjda hyror, och med en renoveringsnivå som de kanske inte vill ha.

FÖR FASTIGHETSÄGARE SOM inte kan betala kostnaderna för sina hus finns tre alternativ. Ryggmärgsreaktionen från fastighetsägarna är att i en eller annan form begära ytterligare pengar från skattebetalarna. Men är det verkligen realistiskt och klokt?

Det andra alternativet handlar om konkurs eller rivning; det innebär kapitalför-

störelse och ökad bostadsbrist. Men risken är uppenbar att dagens bruksvärdesystem för hyresrätter tvingar fram den ”lösningen”.

SBCs förslag är att husen i stället erbjuds de boende, även om det närmast kan liknas med att man ger bort hela det allmännyttiga beståndet. Är marknadsvärdet lägre än det dolda underhållsbehovet är det bäst för alla parter om bostadsrättsföreningar helt gratis tar över husen. Då får lägenheterna engagerade ägare som renoverar i den takt som behov och ekonomi tillåter; det blir en helt annan kalkyl. SBCs erfarenhet är att både drift och underhåll blir billigare och bättre i bostadsrättsföreningar.

För statsmakterna handlar det om ett alternativ som innebär väsentligt större behov av stöd i form av socialbidrag och bostadsbidrag och ett som handlar om att främja enskilda individer som vårdar och utvecklar sina lägenheter.



VEM ANSVARAR FÖR VAD?

Föreningen tar hand om huset och bostadsrättshavaren om det inre underhållet. Så säger bostadsrättslagen. Men det blir svårare när det sedan kommer till exakta gränsdragningar.

SBCs STYRELSE RÅDGIVNING FÅR ofta frågor om det är föreningen eller medlemmen som ansvarar för dörr, fönster, balkong, golv och så vidare. Ett lika vanligt svar är att föreningen behöver se vad som står i stadgarna, eftersom det är där svaret finns. Lagen säger nämligen att föreningen kan låta stadgarna bestämma om vem som ansvarar för vad.

Det finns fördelar med att specificera ansvaret i stadgarna, därför att det på så

sätt blir tydligt för medlemmarna och styrelsen om vad som gäller. Lagen anger kort och gott att medlemmen svarar för lägenhetsunderhållet, om inte annat framgår av stadgarna. I detta görs därför en lämplig fördelning av ansvaret, men i de allra flesta stadgar läggs i stort sett hela lägenhetsunderhållet på medlemmen. Dock finns några viktiga undantag från medlemmens ansvar för uppkomna skador i den egna lägenheten.

Reparationer på grund av vattenledningsskada i lägenheten svarar alltid föreningen för. En rekommendation är att eftersträva så tydliga stadgar som möjligt vad gäller gränsdragningar mellan medlemmens och föreningens ansvar för lägenhetsunderhållet. SBCs mönsterstadgar kan vara ett bra exempel på detta.

Alla medlemsföreningar kan ladda ner dessa från www.sbc.se, under Medlemsinloggning – Fördjupning.

SBCs mönsterstadgar finns att ladda ner på hemsidan. I dessa är ansvaret mellan förening och medlem tydligt uppdelat, vilket gör det enkelt att se vem som ansvarar för vad.

Fördelning av ansvar

Så här fördelar SBCs mönsterstadgar ansvar mellan förening och medlem. Men läs alltid den egna föreningens stadgar för att se vad vad som gäller – det kan skilja sig en hel del mot nedanstående lathund.

	FÖRENINGEN	MEDLEMMEN
LÄGENHETEN		
Entrédörr	- dörrblad inklusive karm och utvändigt foder	- invändig målning, lås, handtag, invändigt foder, glas, ringklocka, brevinkast
Bad-/våtrum	- stammar till lägenheten (ledning som tjänar flera lägenheter) - undergolv	- tätskikt - ytskikt golv, väggar och innertak - utrustning (wc, tvättställ, dusch, badkar) - vattenlås till tvättställ - inredning (skåp, beslag, belysning)
Kök	- stammar till lägenheten (ledning som tjänar flera lägenheter) - undergolv	- ytskikt golv, väggar och tak - utrustning (spis, fläkt, kylskåp, frys, diskmaskin) - vattenlås under diskbänk - inredning (skåp, bänkar, beslag, belysning)
Övriga rum	- undergolv	- ytskiktet på golv, väggar och innertak - inredning (hatthylla, garderober, skåp, beslag) - icke bärande innerväggar
BYGGNAD		
Fönster	- kittning - karmar - utvändig målning av karmar och bågar	- målning invändigt och mellan fönster - beslag och spanjolett - tätninglistor, smutsfilter - fönsterglas och bågar
Trappa		- invändig trappa i lägenhet
Dörrar och snickerier		- innerdörrar i lägenheten - socklar, foder och lister
Balkong	- balkonggolv - balkongräcke	- inredning, blomlådor
Öppen spis, kakelugn	- sotning	- eldstaden
TEKNISKA INSTALLATIONER		
Ventilation	- kanaler	- rengöring ventilationsdon - ventilationsfilter - tätninglistor
Värme	- vattenradiatorer	- elektrisk golvvärme och elektrisk handdukstork som installerats efter att lägenheten upplåtits som bostadsrätt - elradiator - målning och luftning av radiatorer
Sanitet	- avloppsanläggning och vattenledningar fram till lägenhet - ej åtkomliga ledningar i våtrum	- frilagda ledningar i våtrum - blandare - varmvattenberedare - rensning av vattenlås och golvbrunn
EI	- matning fram till undercentral/säkringsskåp i lägenhet	- elledningar, tele- bredband och tv-ledningar i lägenhet - eluttag och strömbrytare - elvärme i golv som installerats efter att lägenheten upplåtits som bostadsrätt - jordfelsbrytare

Stämmobeslut tillräckligt för ny lägenhetsdörr

En uppmärksammas hovrättsdom kan ändra gången när en förening bestämmer sig för att byta till säkerhetsdörrar. I stället för att ta stämmobeslut med kvalificerad majoritet, samt godkännande i hyresnämnd, kan det räcka med ett stämmobeslut med enkel majoritet.

ÄNDRINGAR SOM INNEBÄR en väsentlig förändring av fastigheten kräver enligt bostadsrättslagen i regel ett beslut av föreningsstämman. Beslutsreglerna ser olika ut, och om det handlar om en förändring i medlemmens lägenhet ska stämman besluta med två tredjedelars majoritet och sedan ska det hela godkännas av hyresnämnd för att bli giltigt (Bostadsrättslagen 9 kap 16 § första stycket 2). Ett klassiskt exempel på en sådan förändring har varit byte av lägenhetsdörr. Men det förfarandet är inte lika självklart längre, efter ett beslut i hovrätten.

FÖRENINGEN I MELLANSVERIGE beslutade enligt gällande majoritetsregel och gick till hyresnämnden för godkännande. Några medlemmar

ville inte godta bytet av lägenhetsdörrarna i och med att de redan tidigare själva bekostat byte till säkerhetsdörr, dessutom med en högre säkerhetsklass än den som föreningen avsåg att byta till. Hyresnämnden godkände dörrbytet och hänvisade till Bostadsrättslagen och menade att ändringen är av liten betydelse för bostadsrättshavaren.

EN AV DE BOENDE nöjde sig inte med detta utan överklagade till hovrätten. Men där fick det hela en oväntad vändning. Hovrätten säger att förfarandet med stämmans och hyresnämndens godkännande handlar om större förändringar och ingrepp i lägenheten än vad ett dörrbyte innebär. Skulle föreningen behöva ta delar av en lägenhet i anspråk för till exempel



En uppmärksammas dom i hovrätten ger nya förutsättningar för dörrbyte.

ett hissbygge – ja, då hade föreningen gjort rätt i det aktuella fallet. Däremot kan inte ett dörrbyte, även om det handlar om att göra ett ingrepp i karm och dörrfoder, anses behöva ett stämmobeslut med två tredjedelarsmajoritet och hyresnämndens godkännande. Föreningen kan alltså gå vidare i det aktuella fallet med sitt dörrbyte. Konsekvensen av beslutet är att en förening skulle kunna nöja sig med ett enkelt stämmobeslut för att genomföra denna förändring.

KURSNYHET!

Bli en säkrare styrelseledamot

Bostadsrättsskolan inleder snart sin hösttermin med flera nyheter, bland annat kursen "Bli en säkrare styrelseledamot".

EN DEL AV SBCs kurser är återkommande varje termin, kurser som är populära och som år efter år lockar många deltagare. Varje termin innehåller dessutom ett antal nyheter. På så sätt finns det alltid någonting nytt för den styrelseledamot som varit med ett tag.

EN NY KURSORT tillkommer under hösten – Härnösand – vilket betyder att vissa av kurserna hålls på sju orter över hela Sverige. En ny tillkommen kurs är "Bli en säkrare styrelseledamot". Den

tar upp vad en styrelseledamot måste känna till för att på ett riktigt och effektivt sätt kunna sköta föreningens angelägenheter. Kursen handlar om reglerna kring styrelsens arbete, stadgarnas betydelse, hur de tolkas och hur man ändrar dem, reglerna för själva styrelsemötets genomförande men också om regelverket kring hur styrelsen ska agera när en medlem missköter sig. Den handlar också om ordförandens särskilda uppgifter.

SPECIALKURSEN "Bostadsrättsföreningar som renoverar rätt" går under två kvällar i Göteborg i samarbete med Svensk byggnadsvård. Denna kostar 900 kronor för båda kvällarna, men i övrigt ingår all utbildning i föreningens med-

lemskap och är precis som vanligt helt utan kostnad.

DE ALLRA FLESTA kurserna riktar sig till personer som har någon typ av uppdrag i föreningen: styrelseledamöter, revisorer, kassörer med flera. Men en av kurserna är de boendes kurs, nämligen "Livet i en bostadsrättsförening". Till den kan alla boende som inte har något förtroendeuppdrag anmäla sig och ett tips är att styrelsen berättar om kursen så att så många som möjligt kan delta.

SBC SKICKADE I JUNI ut kurskatalogen till alla medlemsföreningar. Den går även att hitta på webben, www.sbc.se/bostadsrattsskolan. Och det är där du som kursdeltagare också anmäler dig.



Det här är SBC

Är du ny i styrelsen och undrar hur man kan vara medlem i SBC men inte kund? SBC består av två delar: en intresse- och medlemsorganisation och ett förvaltningsbolag. Vi förklarar hur det hänger ihop.

MEDLEMSKAP I SBC

Cirka 6 000 bostadsrättsföreningar och 20 000 bosparare är i dag medlemmar och enda ägare i SBC ekonomisk förening, eller bostadsrättsorganisationen SBC i dagligt tal. Styrelserna i bostadsrättsföreningar får där tillgång till rådgivning, medlemsförmåner, kurser i Bostadsrättsskolan, bland mycket annat. Utgivningen av SBC Direkt och Din bostadsrätt sker också under bostadsrättsorganisationens tak. SBC ek för är tillika en intresseorganisation, den enda i Sverige som enbart är inriktad på bostadsrättsföreningar, som bevakar villkoren för föreningarna och deras med-

lemmar. Påverkan sker bland annat genom kontakter med politiker och media. De 20 000 bospararna är visserligen medlemmar i bostadsrättsorganisationen men byggandet av bostadsrätter sker numera i ett samarbete mellan SBC AB och JM i ett företag som heter SBC Bo.

Bostadsrättsföreningarna och bospararna är via sitt medlemskap i bostadsrättsorganisationen också majoritetsägare i SBC AB.

FÖRVALTNINGSBOLAGET SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB tillhandahåller ekonomisk och/eller teknisk förvaltning och bostadsrättsjuridiska tjänster. Under 2009 valde 2 500 kunder att bli förvaltade av SBC AB. Här handlar det alltså om ett serviceföretag som är inriktat på bostadsrättsföreningar.

DÄRFÖR TVÅ OLIKA

Men hur kommer det sig att det är två skilda organisationer? SBC

grundades 1921 av föreningar som gick samman och upphandlade kol och koks. Så småningom kom önskemål om att SBC även skulle förvalta bostadsrätter för att föreningarna på sätt skulle kunna spara pengar. Under åren växte verksamheten till att handla om både bostadspolitik och förvaltning, något som till slut väckte frågan om hur verksamheten skulle organiseras.

Slutresultatet kom 2006 då verksamheterna blev uppdelade. SBC AB börsnoterades med SBC ek för som storägare. Samtidigt insåg många bostadsrättsföreningar, som inte var förvaltade av SBC AB, fördelarna med medlemskapet. Av den anledningen har medlemstillströmningen varit så pass hög under senare år att bostadsrättsorganisationen SBC blivit den bostadsrättsorganisation i Sverige med flest anslutna föreningar.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn

BYGGLOV MEN INTE STYRELSENS GODKÄNNANDE?

? I våra stadgar står det att medlemmar måste få styrelsens godkännande för större renoveringar. En medlem vill ta bort flera väggar och flytta kök. De har fått byggnadslov från stadsbyggnadskontoret och menar att därmed kan inte styrelsen säga nej. Är stadsbyggnadskontorets samrådsprotokoll överordnat våra stadgar?

Svar: Enbart bygglov ger inte en medlem rätt att göra större förändringar i sin lägenhet, till exempel ingrepp i bärande vägg eller flytt av kök eller badrum. Bostadsrättslagen bygger på att för sådana förändringar krävs styrelsens tillstånd. Men struntar en medlem i detta och bygger om utan styrelsens tillstånd är det inte givet att föreningen vinner en eventuell tvist. För att en medlem ska tvingas återställa måste föreningen nämligen kunna bevisa att ombyggnaden är till skada för föreningen, det vill säga grannar eller hus.

KAN VI ANSLUTA ALLA MEDLEMMAR?

? Vi ska installera ett fiberlannät i våra hus och kommer att ha en ny bredbandsleverantör. Kan vi kollektivansluta alla medlemmar till ett bredbandsavtal för cirka 85 kronor per månad, oavsett om de har dator eller inte? Vi har ett stämmobeslut från april i år där stämman beslutat om detta och där det även ingår kostnad för installation av nätet, totalt cirka 85 kronor per lägenhet.

Svar: Rättsläget är oklart, men vi anser att det finns stöd för att föreningen genom stämmobeslut kan ansluta alla medlemmar till



bredband och ta betalt för det. Stödet är ett äldre HD-avgörande om kabel-tv-anslutning. Men ska ni ta separat löpande avgift för bredband måste ni ha stöd för det i stadgarna. Ni får inte ta ut en engångsavgift för installationen (om det är avsikten?) utan bekosta det genom sedvanliga månadsavgifter.

ÄR VI SKYLDIGA ATT REDUCERA HYRAN?

? Vi har ett antal hyresgäster i vårt hus. Vi har haft en totalrenovering av vårt garage under det gångna halvåret och betonggolvet har bilats bort. För dem som varit hemma på dagarna har det varit besvärligt med ljudet.

Nu har ett par av våra hyresgäster ifrågasatt varför de inte får någon hyresreducering för den tiden när det var som mest störande. Vi undrar om vi är skyldiga att ge reducere av hyran för detta?

Svar: En hyresgäst kan ha rätt till nedsatt hyra om det uppstår så kallat hinder eller men i nyttjanderätten. Dit kan räknas bullerstörningar vid reparationer av huset. Men det är mycket vanligt att det i hyresavtal finns en friskrivningsklausul som innebär att hyresgästen inte får nedsättning när hyresvärden utför underhåll i fastigheten. Ni får läsa hyresavtalen och se om det finns sådana klausuler. Finns det inte

bör ni medge viss sänkning av hyran för den tid hyresgästerna var störda.

KAN VI GÖRA AVSTEG FRÅN STADGARNA?

? Kan föreningen göra avsteg från stadgarna och gå in och betala nya fönster för alla bostadsrättsinnehavare? Enligt stadgarna ansvarar medlemmarna för fönstren. Kan vi låta alla skriva under en handling om "tillåtelse att göra avsteg från stadgarna"?

Svar: Vad som är viktigt i detta sammanhang är att en förening inte får sätta sig över stadgarna. Det går inte att på ena eller andra sättet göra tillfälligt avsteg från stadgarna. Stadgarna är en förenings egen "lag". Man kan inte ha en lag som man kan strunta i då och då. Vill föreningen se till att fönster byts får ni börja med att ändra stadgarna så att fönstren blir föreningens ansvar. Fönsterbytet ska finansieras på vanligt sätt genom årsavgifter.

VILKEN MAJORITET GÄLLER?

? Vi har fått en förfrågan om att sälja del av vinden. Detta är givetvis ett beslut för en stämman men krävs mer än enkel majoritet?

Svar: Svaret är att det beror på! Finns det vindsförråd som måste flyttas och någon medlem som berörs av detta säger nej, då krävs stämmobeslut med 2/3 majoritet och hyresnämnds godkännande (alla medlemmar med vindsförråd måste tillfrågas).

Vill ni veta mer om försäljning av vindar finns ytterligare information på: www.sbc.se. Inloggning medlemsidor, Faktabanken, Inredning av vind.

Ändringar hos Bolagsverket

Somliga namn är krångliga, andra leder till förväxlingar. Vissa föreningar har beteckningen "HSB" i namnet trots att de inte längre är medlemmar. Själva namnbytet hos Bolagsverket är enkelt men det finns som vanligt olika saker att tänka på. Bolagsverket har även förenklat registreringen av nya förtroendevalda.

NAMNBYTET BESTÅR AV tre steg:

1. Hitta ett unikt föreningsnamn.
2. Stämmans godkännande.
3. Bolagsverkets godkännande.

Nu kan en bostadsrättsförening inte ta ett namn som är upptaget och av den anledningen är det vanligt att föreningar lägger till ett nummer, gata eller ort i namnet. Bolagsverket ser gärna också att bostadsrättsföreningen ger flera namnförslag. Det går även att kontrollera vilka namn som finns i Bolagsverkets näringslivsregister på webben.

Ett nytt namn innebär att föreningen måste ändra sina stadgar. Det kräver normalt beslut vid två stämmor. Vid den första stämman räcker det med enkel majoritet, men på den andra stämman måste två tredjedelar av de närvarande rösta ja.

Sista steget består i att skicka in namnbytet till Bolagsverket. Till detta ska föreningen bifoga stämmoprotokollen och de nya stadgarna. Bytet kostar 900 kronor.

Bolagsverket har också ändrat rutiner för ändringsanmälan av styrelseledamöter, revisorer och suppleanter. Tidigare behövdes namnteckningar från samtliga nya personer; i dag räcker det med att en person intygar om ändringarna. Personnumret är som regel den enda uppgiften som måste tas in om de nyvalda. Det är en ändring som i sin enkelhet gör det lättare att klara av byråkratin efter årsstämman i föreningen. Om man har så kallad e-legitimation kan hela hanteringen skötas på Bolagsverkets webb.

Är ni tveksamma om vilka uppgifter som finns registrerade går det bra att ringa Bolagsverket, 060-18 40 00 eller använda någon av de e-tjänster verket erbjuder.