



Bostadsrätt

Vad är det egentligen?

Frågan om vad en bostadsrättsförening är till för aktualiseras ofta i samband med att man inom föreningen diskuterar hur avgifterna ska fördelas. Hur ska maximal rättvisa skapas? Är det eftersträväsvärt?

DET HANDLAR bland annat om hur kostnaderna för gemensamma utrymmen ska fördelas – är det föreningen eller de som använder tvättstugan som ska stå för kostnaderna? Ska den som bor högt upp i huset betala mer för trappstädningen, eller ska man kanske sätta upp en myntautomat i hissen?

Likartade frågor ställs om skatterna, om de ska fördelas per lägenhet. Och om bredband, är det orättvist att de som inte använder internet ska vara med och betala för installationen? Det må vara lätt att dra på munnen åt vissa frågor, men de ställs ofta med största allvar; att alla former av orättvisor ska bekämpas, ner till sista öret, är en mycket vanlig inställning. Diskussioner om rättvisa är på intet

sätt unikt för bostadsrättsföreningar, utan är något som många känner igen från andra sammanhang.

MEN BOSTADSRÄTTEN som boendeform är inte inrättad för att ge maximal rättvisa, och är heller inget instrument härtill. Tvärtom bygger idén på att medlemmarna gemensamt ska få det bra genom att tillsammans skapa ett gott boende. Detta uttrycks ofta i stadgarnas portalparagraf: "Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen".

I många fall står detta sökande efter gemensam nytta i motsats till den ultimata rättvisan; ett enkelt och lättadministrerat system blir i längden billigast för alla inblandade. Systemet ska också vara långsiktigt hållbart; det som gällde vid föreningens bildande kan man inte gå in och ändra på utan att alla är överens om saken.

Den så kallade likhetsprincipen – som är en grundpelare i bostadsrättsföreningar – tas ofta som argument för att söka uppnå denna "rättvisa". Men likhetsprin-

cipen står inte i motsats till att föreningen i sina stadgar eller praxis accepterar förenklingar och "ojämlikheter".

Huvudsaken är att man är tydlig om grunderna för hur avgifterna tas ut. Bostadsrättslagen innehåller förvisso begränsningar om hur avgifterna får tas ut. Det är en enda årsavgift som ska gälla, inte en massa olika säravgifter. Likhetsprincipen handlar om att föreningens alla kostnader fördelas på det sätt man bestämt i stadgarna. Några undantag från den huvudregeln finns inte.

ERFARENHETEN SÄGER att för att skapa en framgångsrik förening, där alla trivs och kostnaderna hålls låga, ska man undvika att skapa onödiga konfliktpunkter. I praktiken innebär det att föreningen ska undvika att ta på sig onödiga arbetsuppgifter, sådant som ligger utanför syftet "gynna intresset genom att upplåta lägenheter". Eller börja diskutera kostnadsfördelningsprinciper som inte främjar stabilitet och enkelhet.



Planera rätt för stämman

Våren är stäm motid och det är viktigt att styrelsen börjar förberedelserna i tid. Gör upp en tidsplan och se till att hela styrelsen är väl förberedd på att svara på frågor under årsstämman.

MYCKET KRING en föreningsstämma följer lag- eller stadgebestämmelser. Stämman ska hållas senast sex månader från avslutat räkenskapsår enligt föreningslagen, och många gånger kräver stadgarna att stämman ska hållas tidigare. Det innebär att föreningsstämman är mycket förbunden. Men det finns ändå ett utrymme för fri tolkning av procedurreglerna. Det gäller till exempel motioner, valberedning och stämмоordförandens roll. Golvet är föreningens stadgar och de regler som finns i föreningslagen, årsredovisningslagen och bostadsrättslagen. Många föreningar lämnar utrymme för mer informella fråge- och diskussionspunkter utanför dagordningen, men i direkt anslutning till den formella stämman. Man tar inga beslut i frågorna och då ställs inte samma krav på att varje ämne ska annonseras i förväg.



Det är viktigt att alla styrelsemedlemmar sätter sig in i årsredovisningen.

Stämmans grunddokument är föreningens årsredovisning. Samråd med den ekonomiska förvaltaren eller bokföraren om hur årsredovisningen ska upprättas. Utöver resultat- och balansräkningen ska det också finnas tidsmarginal för att diskutera innebörden i siffrorna och eventuellt göra ändringar och dispositioner samt att skriva förvaltningsberättelsen. Förslaget till årsredovisningen behandlas ofta i styrelsen på ett särskilt möte, ett bokslutsmöte. Där beslutar styrelsen att lägga fram föreningens redovisning för medlemmarna och där protokollförs eventuella kommentarer från ledamöterna. Till det mötet är det brukligt att föreningens ekonomiska förvaltare närvarar. Alla styrelseledamöter ska sätta sig in i årsredovisningen, eftersom hela styrelsen är ansvarig inför årsstämman.

ÅRSREDOVISNINGEN SKRIVS under av den sittande styrelsen, oavsett hur länge ledamöterna innehaft sina mandat. Suppleanter skriver endast under om de har fått träda in för personer som avgått. Enbart underskrifterna ska inte finnas på en sida, utan en not eller del av not måste finnas på samma sida. Dessutom bör varje sida signeras av ledamöterna för att försvåra att den byts ut. Om någon styrelseledamot reserverat sig mot någon del av innehållet i årsredovisningen ska den avvikande meningen fogas till redovisningen.

Ett original av årsredovisningen ska lämnas till revisorerna minst en månad före ordinarie föreningsstämma. Lämn gärna ett utkast till revisorerna i förväg, så att eventuella fel kan rättas till. Senast

två veckor före stämman ska revisorerna överlämna revisionsberättelsen till styrelsen samt återlämna redovisningshandlingarna. Eventuella kommentarer skriver revisorerna i en särskild revisionspromemoria till styrelsen. Den bör inte komma medlemmarna till del. Medlemmarna har rätt att ta del av årsredovisningshandlingarna och revisionsberättelsen minst en vecka före stämman. Begär någon att handlingarna ska skickas till en särskild adress har denne rätt till det. Detta kan till exempel gälla medlemmar som hyr ut i andra hand.

PLANERA I GOD TID lokalen för föreningsstämman och boka in en mötesordförande. Att föreningens sittande ordförande även sitter som ordförande på årsmötet är inte speciellt bra av flera anledningar. Det blir svårare för denne att skilja mellan sina roller. Se därför till att lägga fram förslag på en annan ordförande som gärna är fristående från både styrelse och förening. Då får stämman en ordförande som har en tydlig roll, lättare kan fördela ordet och stämman blir smidigare.



Vikten av ett bra motionsförfarande

Under föreningsstämman får medlemmarna inte bara välja ny styrelse och ställa frågor, utan även lämna in förslag på beslut om föreningens verksamhet. En bra styrelse är tydlig om att det går att motionera och besvarar dessa skriftligen inför stämman.

I BOSTADSRÄTTSLAGEN finns många krav på vad föreningens stadgar ska innehålla, men inte när det gäller ämnet motioner. Här kan alltså bostadsrättsföreningar ha olika tillämpningar om motionstider och om hur motioner ska

behandlas. För att minska oklarheter har styrelsen allt att tjäna på att tidigt gå ut och berätta för medlemmarna om att motionsmöjlighet finns och om förutsättningarna för att få med motionen till stämman. Då har också styrelsen en rimlig chans att besvara motionen i god tid och bilägga svaret till årsmöteshandlingar. Att skriftligen besvara motionen hör också till god ton.

SAMTIDIGT SOM STYRELSEN bjuder in till motionerandet är det även idé att "utbilda" medlemmarna i bra motionskrivande. För alla är det inte solklart hur man lämnar tydliga förslag. Om det

finns en att-sats i förslaget, som går att besvara med ett ja eller nej, blir det enkelt för stämman att förstå vad det handlar om. Även styrelsens motions-svar bör avslutas med en tydlig att-sats som det går att ta ställning till i en omröstning; till exempel bifall eller avslag till motionen eller delar av motionen. En annan variant är att motionen ska anses besvarad. Inte sällan handlar motioner om sådant som styrelsen redan arbetar med, eller som man planerar att ta upp eller redan undersökt. Syftet är ju att lämna svar på de förslag som kommit fram men också att plocka upp goda idéer som kan komma från motionerna.



Öppna styrelseprotokoll orsakar problem

Att hålla styrelseprotokollen offentliga för föreningens medlemmar kan låta bra ur ett öppenhetsperspektiv. Men den typen av öppenhet ger fler problem än vad förspråkarna tror, och det finns bättre sätt att hålla sina medlemmar informerade på.

“VI I STYRELSEN HAR inga hemligheter” är ett vanligt argument i de föreningar där styrelseprotokollen är tillgängliga för alla medlemmar. Tanken i sig är bra, den bästa styrelsen tänker inte i termer av ”vi och dem”, och medlemmarna förstår då att styrelsen också består av medlemmar som arbetar för föreningens väl. Men problemen med öppenheten trillar in den dagen då styrelsen behandlar ett ärende som rör en medlem eller ett anbudsunderlag som inte bör spridas.

Anta att föreningen har en medlem som stör grannarna och därför får en rättelseanmaning. Att sprida protokollen om detta är klart olämpligt och kan rentav falla under brottet förtal. Samma sak gäller om styrelsen på grund av personlig ekonomi eller kanske brottslighet vägrar en person medlemskap i föreningen. Konsekvensen av att enskilda eller utomstående skadas på grund av att uppgifter sprids av styrelsen kan bli att föreningen och i sista hand styrelsen blir skadeståndsskyldiga. Erfarenheter visar också att offentliga protokoll tenderar att bli innehållslösa därför att styrelsen är medveten om att de kan läsas av alla.

Därutöver är det värt att fundera på vad bostadsrättsförening och styrelsearbete handlar om. Föreningen består av medlemmar som väljer in sina grannar i styrelsen för att ta



Öppna styrelseprotokoll är inte nödvändigtvis det bästa sättet att informera.

hand om fastigheten och bevaka föreningens intressen. Styrelsen sköter det dagliga arbetet, bestämmer hur de vill lägga upp arbetet, budgeterar och beslutar om avgifter. Vid större förändringar i fastigheten ska styrelsen kalla medlemmar till en stämma för beslut. Under året som styrelsen är vald har medlemmarna utsett en eller flera revisorer som ska granska arbetet för att lagom inför årsstämman lämna en revisorsrapport om att styrelsen följt reglerna. Revisorn har rätt att få se styrelseprotokollet och det ligger i dennes uppdrag. Medlemmarna kan även välja en ny styrelse när helst de vill.

I LAGEN OM ekonomiska föreningar står det ingenting om protokollens offentlighet, men detta betyder inte att de är tillgängliga för alla. I stället talar lagen om att styrelsen har en ”vårdplikt”. Förarbeten och kommentarerna till lagen anger att styrelsen har tystnadsplikt och därmed

är även protokollen inte offentliga.

Många beslut i styrelsen behöver inte hållas hemliga och självklart finns det all anledning att hålla medlemmarna informerade om vad som händer i huset. En del föreningar väljer därför att efter varje styrelsemöte publicera ett utdrag ur protokollen eller att i mer allmän form berätta om vad som är på gång.

PROTOKOLL FRÅN en föreningsstämma är däremot offentligt i föreningen och det ska hållas tillgängligt senast tre veckor efter stämman. Det är vanligt att föreningar kopierar det till alla, medan andra väljer att lämna ut det till dem som ber om det. Här är det alltså upp till föreningen att bestämma hur man vill göra.

Nya ledamöter och suppleanter i styrelsen har självklart tillgång till gamla styrelseprotokoll. Och tystnadsplikten för ledamöter som avgått fortsätter att gälla.

Vem tar kostnaden för stambytet?

Ska en vindslägenhet med relativt nya stammar solidariskt bära kostnaderna när resten av fastigheten stambyts? Det är en fråga som Bostadsrättsnämnden nu har tagit ställning till.

FÖR CIRKA TIO ÅR SEDAN köpte paret en nyupplåten vindsvåning i bostadsrättsföreningen. I samband med köpet lät de på egen bekostnad genomföra ett stambyte i lägenheten. Några år senare var det dags att byta stammarna i resten av huset, något som en extra föreningsstämma fick besluta om. Då var det också konstaterat att stammarna i parets lägenhet inte behövde bytas eftersom dessa var så pass nya och i bra skick.

I resterande lägenheter ingick att föreningen även skulle återställa ytskiktet och då främst i badrummen där de största ingreppen skedde. Ett sådant förfarande är normalt vid ett stambyte och föreningen bekostar lägsta godtagbara standard. Den medlem som till exempel önskar annat kakel, golvvärme med mera får betala ur egen ficka.

KONSEKVENSEN för medlemmarna i föreningen, inklusive paret, var höjda årsavgifter. Och det var detta

som paret motsatte sig i och med att de ansåg att de redan själva bekostat sitt stambyte och sin badrumsrenovering, och att föreningen därmed sparar dessa pengar. De nekade inte till själva höjningen av årsavgiften, vilket är något man accepterar i och med medlemskapet, men menade att någon annan typ av ersättning borde utgå.

Det finns domar där liknande situation har förekommit och medlemmar ersatts med engångsbelopp, och det var något som paret hänvisade till i diskussioner med föreningen som en möjlig lösning.

FÖRENINGEN Å SIN SIDA bestred parets krav. Priset för vindsvåningen var satt med hänsyn till skicket på lägenheten och på så sätt kan inte paret hävda att de betalat för stambytet. Att inte ersätta medlemmar när renovering sker strider inte mot likhetsprincipen, och konsekvensen av utebliven ersättning skulle vara att föreningen fått betala dubbelt för stambytet. Dessutom, menade



Vad händer när stammarna inte behöver bytas i alla lägenheter?

föreningen, ingår det i den höjda årsavgiften att föreningen tar ansvar för ett framtida stambyte i vindsvåningen och därmed även återställa med nya ytskikt.

Paret och föreningen kom inte alls överens i frågan och ärendet hamnade i Bostadsrättsnämnden. Strider föreningens synsätt mot likhetsprincipen eller fick paret acceptera att bära ett gemensamt ansvar i föreningen?

Bostadsrättsnämndens bedömning

Parets lägenhet behövde mycket riktigt inte genomgå ett stambyte och det lär inte behövas under många år. Paret har redan betalat för sitt stambyte i samband med lägenhetsköpet och de skulle få betala ytterligare ett i och med att årsavgifterna höjs. Domar visar att vid de tillfällen en förening genomför ett stambyte och det uppkommer en ojämlikhet beroende på lägenheternas skick och standard, kan det finnas skäl att föreningen kompenserar de lägenheter

som inte behöver stambytas. Att den aktuella föreningen säger sig ta ansvar för vindsvåningens stambyte den dag det är aktuellt ligger så långt fram i tiden att paret kan komma att få betala för ett tredje stambyte.

Bostadsrättsnämnden menade att det hela strider mot likhetsprincipen och att föreningen bör kompensera paret, vilket kan vara på det sätt som paret föreslog, nämligen en kontant ersättning motsvarande kostnaden för stambytet.



Fakta om Bostadsrättsnämnden

Kommer medlem och förening inte överens i ett ärende? I så fall kan Bostadsrättsnämnden lämna en bedömning. Läs mer om förfarandet och priser på www.bostadsrattsnamnden.se.

FRÅGOR & SVAR

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

Ska vi kräva att få avtalet?

? Vi har hört från en annan bostadsrättsförening att de alltid kräver att en medlem som ska renovera kök eller badrum ska skicka in avtalet med entreprenören till styrelsen. De vill kontrollera att entreprenören tar ansvar för eventuella fel som kan uppstå med anledning av renoveringen. Men vi kräver endast att medlemmen meddelar styrelsen så att vi kan ge information om vad de får göra och inte. Anser ni att man ska kräva in avtalet och att det där finns en klausul enligt ovan?

Svar: Den andra föreningen ni hört om gör fel. Det finns inget lagligt stöd för sådana krav. Lagen bygger tvärtom på att en medlem har rätt att underhålla/renovera sin lägenhet. Det kan han eller hon göra själv eller med anlitad arbetskraft. I vissa fall krävs styrelsens tillstånd (ingrepp bärande vägg, ändrad ledningsdragningsning eller annan väsentlig förändring) och styrelsen kan säga nej om det skulle vara till påtaglig skada för föreningen. Men det innebär inte att styrelsen kan ange vem som ska utföra arbete eller kräva eventuella garantier etcetera. Ni gör alltså rätt.

Snöproblem

? Vad har vi för ansvar att röja snö? Hos oss gäller det gångvägen från port fram till väg och gångstråk mellan hus fram till servicehus för soprum och cykelrum. Vad definieras som "inom skälig tid" för snöröjning och sandning? Är det någon skillnad om en medlem eller en utomstående person skadar sig?

Svar: En fastighetsägare har allmänt sett ett stort ansvar för snöröjning. Fallor någon och skadar sig kan skadestånd bli aktuellt. Samtidigt har den som är ute och går vintertid ett eget ansvar för att undvika att skadas. Man ska röja sig försiktigt och den som är gammal eller går dåligt bör undvika att alls gå där det kan vara halt. Om en medlem skadar sig är sannolikt dennes möjlighet att få skadestånd mindre än om det gäller en utomstående. Medlemmen är ju – om än indirekt – ett slags delägare i fastigheten. Det finns inga absoluta tidsregler om när en väg ska skottas/sandas, utan blir en skälighetsbedömning i det enskilda fallet. Men det är lika bra att fastighetsägaren försöker ha löpande tillsyn och vidta åtgärder när det är påkallat.

Är styrelsen ansvarig?

? Styrelsen har köpt in brandvarnare till samtliga medlemmar. De befintliga är mer än tio år gamla och behöver bytas ut. Innan vi delar ut dem tänkte vi fråga er om det åligger styrelsens ansvar att se till att de blir uppsatta?

Svar: Styrelsen är inte skyldig att sätta upp brandvarnare. Dessutom har styrelsen inte rätt att kräva att få komma in i medlemmarnas lägenheter för att montera dem.

Stadgarna är vägledande

? Om en boende har problem med friskluftintaget under fönstret, är det föreningen eller innehavarens ansvar? Om vi har skeva ytterdörrar som behöver bytas, vems ansvar är det?

Svar: Det första ni behöver göra är att se vad som står i era stadgar. Nämnas inte lufttag eller liknande får föreningen anses ansvarig. Detsamma gäller lägenhetsdörrar, men det är vanligt att medlemmar själva ansvarar för dessa. Då får man undersöka vad skevheten beror på. Är det dörren som är skev är det (troligen, beroende på stadgeskrivning) medlemmens ansvar. Men är det karmen som är skev får föreningen ta ansvaret.



Fotoutställning på Nordiska museet.

Hemmafrun studeras i fotoutställning

På Nordiska museet i Stockholm pågår en fotoutställning om "Hemmens forskningsinstitut". Hemmafrun skulle studeras av forskare, arkitekter och ingenjörer för att bland annat kunna bygga billigare och bättre bostäder.

Fotoutställningen visar vardagliga situationer och forskningen kring dessa kom att prägla hur det ser ut hemma hos oss i dag, eller åtminstone hur det såg ut. Hemmens forskningsinstitut var det som sedermera blev Konsumentverket. Utställningen pågår till 29 maj.

Dyrt med vattenskador

Vattenskadorna står för en betydande del av försäkringsbolagens utbetalningar. Osäkerheten är stor kring vad som gäller vid renoveringar av badrum och därför har AB Svensk våtrumskontroll tagit fram en intressant lista över vanliga frågor. Gå in under "Frågor och svar" på deras webbplats, www.gvk.se.

Rekordförening i Göteborg

I Göteborg hittar vi Sveriges största bostadsrättsförening, nämligen BRF Masthugget med 1 077 lägenheter och 14 anställda. Ytterligare två föreningar har över 1 000 lägenheter: BRF Bosvedjan i Sundsvall och BRF Kungsklippan i Stockholm. En bostadsrättsförening måste bestå av minst tre lägenheter men någon övre gräns finns inte.



Se upp när det är mycket snö på taken. Som fastighetsägare bär du ett ansvar för snöröjning.