

## Lagförslag

## Ändringar i bostadsrättslagen att vänta

**I somras meddelades att bostadsrättslagen ska ändras. Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 april 2003.**

*Följande ändringar i bostadsrättslagen har föreslagits:*

- Ökade möjligheter att åtgärda störningar i boendet. Föreningen ska ta ett större ansvar för att komma till rätta med bostadsrättsinnehavare som stör sina grannar.
- En bostadsrättsinnehavare som vid upprepade tillfällen underlåter att betala avgiften kan tvingas flytta från lägenheten.
- Tidsfristen för bostadsrättsinnehavare som ska ha betalat sin årsavgiftsskuld till föreningen förlängs från tolv dagar till tre veckor. Nya rutiner vid förverkande föreslås efter mönster från hyreslagen.
- Rätten att hyra ut i andra hand ökar något men samtidigt ska alla fall där annan person självständigt brukar lägenheten betraktas som andrahandsupplåtelse. Syftet är att komma till rätta med förtäckta fall av andrahandsuthyrning.
- Gränsdragningen mellan medlemmens och föreningens ansvar för inre underhåll är en ständig källa till diskussioner i bostadsrättsföreningar. Särskilt tydligt är detta när det gäller vattenskador. Uttrycket stamledning har hittills tolkats på

många sätt. Nu fastslås i utredningen att en stamledning är en ledning som betjänar mer än en lägenhet. Detta har betydelse eftersom en enskild medlem aldrig kan åläggas underhåll av stamledning.

- Bostadsrättsinnehavare får större möjligheter att göra ändringar i lägenheten utan särskilt tillstånd av föreningen. Vissa undantag finns dock.
- Föreningen får möjlighet att åtgärda brister i underhållet som enskilda medlemmar ansvarar för, och som äventyrar husets eller de boendes säkerhet. Det kan till exempel röra sig om farliga elledningar. Bostadsrättsinnehavaren åläggs att betala för reparationerna.
- Lagen skärps för hur beslut om att öka medlemmarnas insatser ska fattas. Fortsättningsvis kommer det att krävas 2/3 majoritet samt godkännande av Hyresnämnden.
- Om föreningen beslutar att sänka insatserna, det vill säga återbetalningen till medlemmarna, ska beslutet registreras hos PRV. Det får verkställas tidigast ett år efter registreringen.
- Det blir inte längre möjligt att fusionera ett aktiebolag med en bostadsrättsförening. Tidigare har detta varit ett sätt att kringgå reglerna om hyresgästers förköpsrätt vid ombildning från hyresrätt till

bostadsrätt. I samband med detta blir det inte heller möjligt att ombilda äldre bostadsaktiebolag till bostadsrätt.

- Gällande majoritetsregler för att göra en så kallad intresseanmälan och fatta beslut om köp vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt skärps. Endast de personer som är folkbokförda på den aktuella fastighetsadressen får räknas med i den 2/3 majoritet som krävs.

De föreslagna ändringarna bygger på det förslag som Bostadsrättsutredningen presenterade i december 1999 (SOU 2000:2). Regeringen har nu överlämnat förslaget till lagrådet för granskning. SBC har beslutat att vänta med utgivningen av nya mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar tills dess att lagändringarna är klara.

SBC Direkt kommer att fortlöpande informera om de kommande lagändringarna.

*Peder Halling*  
[peder.halling@sbcdirekt.se](mailto:peder.halling@sbcdirekt.se)

## BoStad 02 – en lyckad satsning



Kvarteret Kobben i Hammarby Sjöstad, Stockholm.

Efter elva intensiva utställningsdagar i ett Stockholm med tropisk värme kan vi konstatera att BoStad 02 lyckades över förväntan. Cirka 100 000 besökare kom

till Hammarby Sjöstad och särskilt under helgerna var det trångt i de 27 visningslägenheterna. Men tålamodet var stort. Den nya tvärbanan kom igång lagom till utställningens öppnande och utgjorde ett bra komplement till de populära båttransporterna och utställningsbussarna.

Som en av arrangörerna till bostadsutställningen hade SBC bråda dagar. Tre visningslägenheter i projektet »Kvarteret Kobben« visades, vi höll informationsträffar kring våra boendekoncept och vårt bo-sparande och träffade presumtiva köpare.

Intresset för SBCs lägenheter – bostadsstandard, planering och arkitektur – var stort vilket resulterade i många nya bo-sparare.

Chris Hammar  
chris.hammar@sbc.se

## Regler för nytt taxeringsvärde

I SBC Direkt nr 6 fanns en artikel om nyheterna på fastighetstaxeringsområdet som började gälla den 1 januari 2002.

Många läsare har hört av sig och undrat vilket år det gamla respektive nya systemet ska tillämpas. Det hårt kritiserade omräkningsförfarandet som hittills använts slopas successivt. Den nya taxeringsformen förenklad taxering ska i fortsättningen gälla under perioden mitt emellan de allmänna fastighetstaxeringarna, som äger rum vart sjätte år. Det innebär att antingen en allmän eller en förenklad fastighetstaxering äger rum vart tredje år.

Observera att de nya reglerna endast gäller bostadsrättsföreningar med flerfamiljshus, inte föreningar som har småhus.

Peder Halling  
peder.halling@sbc.se

Allmän fastighets-taxering:	Förenklad fastighets-taxering:	Omräkning:
(var sjätte år)	(vart tredje år)	(sista gångerna)
2007 2013	2004 2010	2002 2003

Av tabellen framgår vilken typ av taxering som görs under åren framöver.

## Grön el från Graninge

**Billig, miljömärkt el. Det får SBCs medlemmar tack vare ett nytt avtal som tecknats med Graninge Energimarknad AB.**

Genom ett nytt samarbetsavtal med Graninge Energimarknad AB kan SBCs medlemsföreningar och enskilda hushåll i föreningarna köpa miljövänlig el till ett förmånligt pris. Den fasta avgiften har sänkts med 100 kronor till 150 kronor per år inklusive moms, jämfört med ordinarie pris 250 kronor per år inklusive moms. Graninges elpriser justeras varje månad för att vara korrekta.

Lägenhetsinnehavare som tecknar avtal med Graninge får en el-olycksfallsförsäkring utan extra kostnad. Den skyddar vid de flesta olyckor som kan uppstå i samband med elektriskt fel. Andra förmåner är en självriskeliminering om max 2000 kronor på din hus- och hemförsäkring, samt en kostnadsfri



energikalkyl med konkreta förslag på hur man kan sänka sina elkostnader.

Det är enkelt att byta elleverantör till Graninge. Teckna avtal direkt på SBCs hemsida hos Graninge eller ring till SBCs Medlemsservice.

Graninge säger upp ditt nuvarande elabonnemang och tar hand om övriga frågor i samband med bytet.

Mer information om SBCs samarbete med Graninge, priser och villkor för att teckna abonnemang finns på [www.sbc.se](http://www.sbc.se). På medlemssidorna finns en länk direkt till Graninges webbplats.

Peder Halling  
peder.halling@sbc.se

Ett fall i Bostadsrättsnämnden

## Vem ska laga trasiga fönsterbågar?

**Fönsterbågarna i en bostadsrättslägenhet var rötskadade. Men varken bostadsrättsinnehavaren eller föreningen ville bekosta reparationerna. Parterna var också oense om vilken skyldighet bostadsrättsinnehavaren har att informera föreningen om skador.**

Så lød premisserna i ett nyligen uppmärksammat fall i Bostadsrättsnämnden.

Bostadsrättsnämnden konstaterade i sitt utlåtande att enligt föreningens stadgar är det bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för bågar i inner- och ytterfönster. I princip vilar därför ansvaret för reparationer av bågar på denne. Samtidigt säger stadgarna att bostadsrättsinnehavaren inte svarar för målning av yttersidorna av ytterfönster, utan att detta är föreningens ansvar.

Om skadorna på fönsterbågarna uppkommit på grund av bristfälligt underhåll av yttersidorna innebär det att ansvaret för skador på bågar är föreningens. I en sådan situation ankommer det på föreningen att betala för reparationen.

Beträffande frågan om medlemmens informationsplikt gjorde nämnden följande bedömning. »En bostadsrättsinnehavare har ett visst ansvar för att underrätta styrelsen om en skada inträffar. Detta gäller dock endast skador inne i lägenheten. Vid skador utanför lägenheten har bostadsrättsinnehavaren däremot inte skyldighet att underrätta föreningen.«

*Stig Alexandersson  
stig.andersson@sbc.se*

**»En bostadsrättsinnehavare har ett visst ansvar för att underrätta styrelsen om en skada inträffar ...«**



## Rätta till felaktiga uppgifter

**Det är inte ovanligt att makar och sambor gemensamt skaffar en bostadsrätt eller villa men glömmer att skriva in båda som köpare i köpehandlingen. Konsekvenserna kan bli förödande. Men det går att rätta till felaktigheterna.**

Den person som anges som köpare i köpehandlingen registreras även som ägare i föreningens lägenhetsförteckning. Denne blir därmed öppen ägare till bostadsrätten och framstår som ensam ägare, medan den andra partens äganderätt blir dold. Något som kan orsaka problem ifall bostaden blir utmätt eller ingår i konkurs. Den dolda ägarens ställning är dessutom svag om tvist uppkommer om äganderätten. Men det går att rätta till felaktigheter i ägaruppgifterna så att båda parterna står som ägare till bostaden.

### **Avtal synliggör dold ägare**

För att synliggöra den dolda ägarens rätt till bostaden kan ett skriftligt avtal upprättas mellan andelsägarna. Där ska framgå att bostadsrätten ägs med samäganderätt men att endast en av parterna felaktigt kommit att anges som köpare. Det måste dock ha varit parternas avsikt från början att gemensamt inneha bostadsrätten, och förhållandet ska ha bestått sedan dess.

Styrelsen bör godta avtalet om inte mycket starka skäl talar emot detta. Det är viktigt att kontrollera att uppgifterna stämmer. Råder tveksamhet om trovärdigheten bör avtalet inte ligga till grund för registrering av den dolda ägarens innehav. Hänvisa i stället parterna till de gängse formerna för överlåtelse av andel i bostadsrätt som exempelvis bodelning, gåva eller domstolsavgörande.

Med stöd av ett avtal kan en dold ägare begära att bli antagen som medlem i föreningen och antecknas som andelsägare till bostadsrätten i lägenhetsförteckningen.

Kontakta SBCS Medlemsservice för att rätta till oriktiga ägaruppgifter. Där kan ett förtryckt avtalsformulär rekvideras mot en avgift på 75 kronor.

*Peder Halling  
peder.halling@sbc.se*

## Föreningsnytt

### Efter fullmäktige har SBCs styrelse följande sammansättning:

#### Ordförande:

Lennart Hedquist, riksdagsman  
Bosparare och Brf Gylfe, Uppsala

#### Vice ordförande:

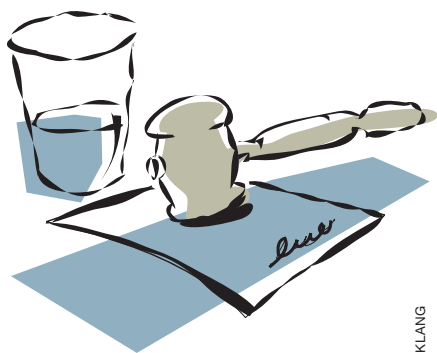
Jan Jerström, civilingenjör  
Brf Hemgården upa, Stockholm

#### Ledamöter:

Göran Andersson, byggnadsingenjör  
Bosparare, Malmö  
Bo Hård af Segerstad, fil kand  
Brf Trumslagaren, Stockholm  
Bengt Johansson, civilingenjör  
Brf Fågelsången, Uppsala  
Foke Skärblom, konsult  
Bosparare, Malmö  
Margot Widlund Nilsson, civilekonom  
Bosparare och Brf Djursborg, Stockholm

#### Suppleanter:

Peter Ekman, civilekonom  
Brf Drottningholm 1, Göteborg  
Bengt Hökervall, fastighetsmäklare  
Bosparare, Vallentuna  
Brita Norrman Prytz, jur kand  
Brf Gibraltargatan 12, Göteborg  
Göran Orup, ingenjör  
Bosparare, Löddeköpinge  
Kjell-Åke Åkesson, lantmästare  
Bosparare, Östersund  
Arbetsgärrrepresentanter  
Anna Ter-Borch, SBC Stockholm  
Björn Sahlin, SBC Göteborg ■



KEROLD KLANG

## Skatter

### Gratis information

Det skattemässiga regelsystemet kring bostadsrättsföreningar uppfattas ofta som komplicerat. För att råda bot på detta ordnar Skattemyndigheten i höst ett antal informationsmöten för styrelseledamöter i Stockholms bostadsrättsföreningar. Målsättningen är att belysa och förklara hur både föreningar och bostadsrättsinnehavare i föreningarna ska redovisa och deklarerat sitt innehav.

Mötena omfattar tre timmar och är kostnadsfria. Max två personer per förening kan beredas plats. Inbjudan skickas ut från Skattemyndigheten till föreningarna enligt de deklarationsuppgifter som är tillgängliga. Den förening som inte fått inbjudan vid september månads utgång omedelbart kontakta Skattemyndigheten på tel. 08-694 17 30 mellan kl. 9-12 eller kl. 13-16. Det går också bra att skicka e-post till [u.u.ie.stod@skm01.rsv.se](mailto:u.u.ie.stod@skm01.rsv.se)

*Chris Hammar, [chris.hammar@sbc.se](mailto:chris.hammar@sbc.se)*

### Redaktion

**Ansvärig utgivare** Göran Olsson  
**Redaktionsråd** Ingvar Johansson,  
Chris Hammar, Peder Halling,  
Torsten Gustafsson, Anna Mölgård  
och Mats Lindén  
**Produktion** Catherine Johnsson  
och Edvard Lind/  
Journalistgruppen AB,  
**Form** Magdalena Taubert/  
Journalistgruppen AB  
**Repro** Turbin AB  
**Tryck** Primatryck  
**Adress** SBC, Luntmakargatan 18,  
Box 1353, 111 83 Stockholm  
**Tel** 08-775 72 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej.



Läs mer på:

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)

## Frågor&Svar

**? Vid ett inbrottsförsök till en av föreningens lägenheter skadades dörren så att den måste bytas ut. Vem står för kostnaden – förening- eller bostadsrättsinnehavaren?**

**!** Bostadsrättsinnehavaren, förutsatt att inte föreningen enligt stadgarna svarar för underhållet av dörren. Men det är ovanligt.

**? Kan man neka juridisk person medlemskap i föreningen?**

**!** Styrelsen kan alltid neka en juridisk person medlemskap oavsett vad som står i stadgarna. Men den juridiska personen som redan har antagits som medlem kan inte uteslutas. Däremot kan den juridiska personen nekas ytterligare förvärv i föreningens hus.

**? Vem ska betala trasiga termostatventiler som sitter på värmelementen i föreningens lägenheter?**

**!** Om det finns vattenburen värme i huset är elementen utlöpare av stamledningarna, det vill säga delar av ett slutet system. Det innebär att elementen, inklusive reglage som är monterade på dessa, är föreningens ansvar.

**? Får en person som inte är medlem i föreningen men har en fullmakt från sin dotter som är medlem, närvara vid föreningsstämman?**

**!** Det beror på föreningens stadgar. Enligt föreningslagen får en medlem endast representeras av make/maka, sambo eller annan medlem i föreningen, om inte stadgarna föreskriver något annat. Kontrollera därför att stadgarna inte avviker från nämnda bestämmelse.