

sbcdirekt

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



HELENA HALVARSSON

Ny styrelse – vad skall vi göra nu?

Stafettväxlingen mellan den gamla och den nya styrelsen måste gå smidigt. Och den gamla styrelsens kunskaper och erfarenheter måste tas tillvara.

Det är mycket att tänka på för en ny styrelse. Allt från adressändringar till att ta tillvara de tidigare styrelsemedlemmarnas kunskaper och erfarenheter. Då kan en checklista komma väl till pass:

- **Konstituera styrelsen.** Bestäm vem som skall vara till exempel ordförande och sekreterare. Hur ska föreningens firma tecknas och vilka attestregler gäller? Fyll i PRV:s ändringsanmälan och betala in avgiften på 500 kronor. Blanketten finns också på www.prv.se och kan fyllas i direkt på skärmen (nr 914).

- Bestäm vilka ansvarsområden styrelseledamöterna skall ha och fördela tidigare dokumentation till dem som berörs. Placera gärna originaldokumenten i bankfack och notera vem som har tillträde till bankfacket.

- **Fullmakterna.** Gör klart med protokollsutdrag och uppdatera fullmakterna med aktuella namn, samt uteslut ledamöter som avgått. Fullmakter kan finnas hos banken för konton, krediter och bankfack. Andra fullmakter kan finnas hos Posten, låssmeden och ekonomiske

förvaltaren för pantförskrivning av medlemmarnas bostadsrätter.

- **Nycklar.** Ta kontroll över utlämnade nycklar och över låssystemet. Begär en genomgång av utlämnade nycklar från den tidigare styrelsen.

- **Adressändra.** Adressändra posten hos leverantörer om föreningen inte har en egen postlåda. Skapa rutiner för vem som tömmer föreningens postlåda, även under semestrar.

- **Kontaktnäten.** Ta över den tidigare styrelsens externa kontakter, som fastighetsskötare, hissjour, hantverkare och leverantörer av förbrukningsmaterial.
 - Finns det några juridiska tvister som föreningen är inblandad i och har föreningen någon jurist som ombud till sin hjälp?

- Ändra kontaktpersoner hos ekonomiska och tekniska förvaltare samt be om en genomgång av vilka rutiner som gäller.

- Kontakta den revisor stämman valde och skicka ett stämmoprotokoll.

- Ta kontakt med grannföreningen och hör om de har några värdefulla erfarenheter att dela med sig av.

- **Planeringen.** Inventera statusen på fastighetens underhållsplan. Är några offerter intagna och är arbeten beställda?

- Finns det en upprättad budget och hur är föreningens ekonomiska status?

Vem är kontaktperson på banken och vilka rutiner gäller för avisering av föreningens medlemmar och hyresgäster, samt betalning av fakturor och lån?

- Tala om för medlemmarna, genom till exempel portanslag, vilka som har fått de olika styrelsebefattningarna.

- Försök att skapa ett bra klimat i styrelsearbetet, gör telefon-, adress- och e-postlistor och upprätta gärna ett sammanträdeskalendarium så att alla vet när styrelsemöten skall hållas.

Lycka till med styrelsearbetet!

anna.molgard@sbc.se



Om kronofogden kommer

Det blir allt vanligare att kronofogden gör utmätningar av bostadsrättslägenheter. Det höga marknadsvärdet är en bidragande faktor. Tidigare ansågs bostaden ofta fredad eftersom den är så central i människors liv. Vad gäller vid en utmätning och hur ska en styrelse agera?

Kronofogdemyndighetens arbete syftar till att fordringsägare ska få betalt för sina fordringar. Utmätningen är ett avgörande steg på vägen mot att bostadsrätten säljs ”i exekutiv ordning”, oftast på en exekutiv auktion. Dessa annonseras bland annat ut på riksskatteverkets webbplats, www.rsv.se.

Efter utmätningen görs en oberoende värdering och lägenheten säljs. Om den tidigare bostadsrättsinnehavaren inte flyttar frivilligt, får den nye köparen begära hjälp med avhysning från kronofogdemyndigheten. Ofta tar processen ungefär ett halvår.

Utmättningsbeslutet är ett administrativt beslut som inte kräver att en kronofogde åker ut till fastigheten.

Anteckna alltid utmätningen

När kronofogdemyndigheten har utmätt en bostadsrätt underrättas föreningen skriftligt om utmättningsbeslutet. Då ska styrelsen göra en anteckning om utmätningen i lägenhetsförteckningen på samma sätt som när en bostadsrättslägenhet har pantsatts.

En kopia av underrättelsen, som ska delges med behörig företrädare för före-

ningen, sparas i lägenhetsförteckningen. Samtidigt bekräftar föreningen skriftligt till kronofogdemyndigheten att den har mottagit underrättelsen.

Om styrelsen inte gör en anteckning om utmätningen i lägenhetsförteckningen, kan det leda till obehagliga konsekvenser för den som köper den utmäta lägenheten. Även föreningen kan råka illa ut.

Utmätning hindrar inte försäljning

Utmätningen påverkar inte ägandet till bostadsrätten eller medlemskapet i föreningen. Därför ligger allt ansvar för avgifterna och lägenheten kvar hos ägaren till den utmäta lägenheten.

Att en bostadsrätt har blivit utmätt hindrar inte att bostadsrättshavaren kan överlåta den, exempelvis genom försäljning. En förutsättning är dock att kronofogdemyndigheten ger sitt tillstånd. Det är alltså myndigheten som meddelar eventuellt förfogandeförbud, inte föreningen.

Föreningen måste informera

Föreningen kan alltså inte hindra att bostadsrättshavaren överlåter sin lägenhet trots att den är utmätt, exempelvis genom att vägra förvärvaren medlem-

skap i föreningen. Men föreningen är skyldig att informera köpare, mäklare och andra intressenter om att lägenheten är utmätt på samma sätt som gäller när en lägenhet är pantsatt. Utmätningen liksom en pantsättning följer med själva lägenheten, inte med innehavaren.

Missar föreningen anteckna utmätningen i lägenhetsförteckningen kommer utmätningen ändå att bestå. Den person som ovetande köpt en utmätt bostadsrätt kan å andra sidan rikta skadeståndskrav mot såväl säljaren som föreningen om utmätningen blir bestående och lägenheten säljs på exekutiv auktion. Samma gäller om lägenhetsförteckningen uppvisar sådana brister att föreningen saknar underlag för korrekt information om utmättningsbeslut.

Men utöver anteckningen i lägenhetsregistret, berörs normalt inte föreningen mer av utmätningen och den exekutiva försäljningen mer än vad som sker vid vanliga överlåtelser. Det kan dock vara lämpligt att någon från föreningen är närvarande vid auktionen för att lämna uppgifter om huset och föreningen.

Störande medlem fick behålla lägenheten

En bostadsrättsförening måste kunna bevisa att en medlem som stört sina grannar har fortsatt med sitt beteende även efter att ha fått varningar. Åtminstone om de ska kunna tvinga den störande att flytta.

Det framgår av en färsk dom i Hovrätten över Skåne och Blekinge i mål T 1806-02.

Under eftermiddagar och sena kvällar sommaren 2001 spelade en bostadsrätts-

Under mars och april 2002 var det dags igen – grannarna stördes av den högljudna musiken. Och två gånger till kallades polis till huset.

Överklagade till hovrätten

Vid prövningen i tingsrätten ansåg rätten att störningarna gick över det godtagbara i ett flerfamiljshus och utgjorde grund för att nyttjanderätten skulle anses förverkad. Med andra ord skulle mannen

tvingas att flytta.

Mannen överklagade domen till Hovrätten.

Även hovrätten menade att det var klart att

bostadsrättshavaren stört sina grannar så mycket att han förverkat nyttjanderätten till sin bostad.

Men enligt 7 kapitel, 21 §, bostadsrättslagen, har bostadsrättshavaren, fram till dess föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, tid på sig att ändra sitt beteende. Det hjälper dock inte att bättra sig tillfälligt för att undvika uppsägning – och att sedan efter en kort tid börja störa sina grannar igen.

Frågan var då om medlemmen fortsatt att störa under slutet av sommaren och hösten 2001. Enligt hovrätten är det bostadsrättsföreningen som måste bevisa detta.

Medlemmen fick rätt

I det här fallet skärpte sig medlemmen, men började på nytt att uppträda störande efter ett år. Men det var så lång tid efter den första prövningen att det inte kunde ligga honom till last i denna bedömning, menade hovrätten. Och eftersom bostadsrättsföreningen inte kunnat bevisa att medlemmen fortsatt att störa under sensommaren och hösten 2001, gick Hovrätten emot tingsrättens beslut. Man biföll inte föreningens yrkande om avhysning.

Förutom att den störande grannen får bo kvar i föreningen tvingas föreningen nu att betala motpartens rättegångskostnader på drygt 40 000 kronor.

Om en förening avser att säga upp en boende på grund av störande beteende är det uppenbart att det är mycket viktigt att noga dokumentera störningarna ända tills det att ärendet är avgjort.

§ "Enligt 7 kapitel, 21 §, bostadsrättslagen har bostadsrättshavaren, fram till dess föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, tid på sig att ändra sitt beteende."

havare i Helsingborg musik på mycket hög volym. Vid minst åtta tillfällen noterade föreningen störningarna och två gånger fick de ringa efter polisen för att få honom att sänka volymen.

Bostadsrättshavaren fick tre skriftliga varningar från bostadsrättsföreningen och först efter den tredje varningen sänkte han volymen på stereoanläggningen. Men rättelsen var enbart tillfällig menar föreningen.

Massutskick av nya bluffakturor

Nu sprids åter fakturaliknande "beställningar" till bostadsrättsföreningar och företag. Det är skojarföretaget Vasa Energi AB som verkar ha skickat ut rekordmånga bluffakturor.

Företaget säger sig vilja ha 5 976 kronor för "kostnadsinformation rörande energiförbrukning, nätkostnad, energiskatt, miljöval, fasta avgifter (el/nät)".

Vasa Energis logotyp är påfallande lik den som försäkringsbolaget Wasa tidigare använde, innan man gick samman med Länsförsäkringar. Det bidrar till att mottagare kan låta sig luras och tro att "fakturorna" kommer från ett seriöst företag.

Vasa Energi uppger en boxadress i Stockholm som förekommit i flera tidi-

gare fakturabluffar. Den webbplats Vasa Energi tidigare hade har stängts och på det angivna telefonnumret finns bara telefonsvarare.

Många upprörda bostadsrättsföreningar har polisanmält skojarerna för bedrägeriförsöket. Men "beställningarna" – som de kallas i det finstilta – innehåller inte ordet "faktura". Därför är troligen inte deras verksamhet straffbar. SBC har lagt in spärar i ekonomisystemet så att inga SBC-förvaldade föreningar kan betala av misstag. En dubbelkontroll av misstänkta fakturor är alltid på sin plats.

Så här ser broschyren från skojarföretaget VasaEnergi ut. Företaget vill ha 5 976 kronor för "kostnadsinformation".



Mycket att lära i höst

I höst breddar SBC:s Bostadsrättsskola sitt kursutbud. Samtidigt återkommer många av de populäraste kurserna.

Nytt är en kurs som riktar sig även till bostadsrättshavare som inte sitter i styrelsen. Det blir en "köpskola" för bostadsrätt med jordnära och praktiska tips och råd för dem som går i köp- eller säljtankar. Bostadsrätten är för många den största investeringen och det gäller därför att göra rätt.

Att ha grepp om fastighetens långsiktiga underhållsbehov är en av styrelsens allra viktigaste uppgifter. Förseerat underhåll fördyrar i allmänhet. En praktisk och nyttig kurs om underhållsplanering kommer därför i höst. Där tar vi också upp stambytetts särskilda problematik.

Andra kurser i höstens utbud kommer att handla om:

- Hur man går till väga om man vill bygga till balkonger, ett både juridiskt och tekniskt vågspel.
- De nya reglerna i bostadsrättslagen, inte minst vad den ökade rätten till andrahandsuthyrning innebär i praktiken.



- Revision. Många lekmannarevisorer har efterfrågat tips och råd för det praktiska revisionsarbetet i föreningen.
- Skatter i olika former, inte minst frågan om man kan göra något åt dem i en bostadsrättsförening.

Utöver detta hålls standardkurser om att sitta i styrelsen, om rättigheter och skyldigheter för styrelsen i den dagliga förvaltningen av föreningen.

Egen utbildning kommer lätt i kläm bland allt som måste göras. Bra botemedel heter planering och framförhållning. Bostadsrättsskolans kurser för höstterminen kommer att ligga klara redan till midsommar på vår hemsida www.sbc.se. Du kan också beställa informationen genom vårt kurskansli, telefon 501 150 18 eller e-post till elise.segerfalk@sbcsbc.se.

Ju förr du planerar att delta, desto större är chansen att du verkligen kommer med. Välkommen till höstterminen på Bostadsrättsskolan!

pedel.halling@sbcsbc.se

Frågor och svar

I vår förening har det sålts en lägenhet för ett år sedan. Köparen hävdar nu att lägenheten är 2,5 kvm mindre än den yta som står i köpeavtalet. Hon avser att kräva föreningen på ersättning. Vad ska vi göra?

SVAR Bostadsrätten upplåts i befintligt och av bostadsrättshavaren besiktigat och godkänt skick. Riktigheten av ytuppgiften garanteras inte av föreningen utan det åligger bostadsrättshavaren att själv förvissa sig om den riktiga ytan.

Köparen har alltså inte rätt att kräva föreningen på ersättning såvida föreningen inte har utfäst sig (garanterat i skriftlig handling) att ytan är exakt den uppgivna. De flesta föreningar har inte den detaljuppgiften utan ytor är nästan alltid ungefärliga uppgifter. Mätmetoderna har dessutom ändrats under årens lopp.

Notera även att föreningen enligt bostadsrättslagen inte är skyldig att hålla reda på exakta ytmått på lägenheterna. Det är endast lägenheternas rumsantal och belägenhet i fastigheten som föreningen måste ta in i lägenhetsförteckningen.

Vår styrelseordförande vill hoppa av från styrelsen. Måste en styrelse ha en ordförande? Kan styrelsen plocka in någon som inte är vald av stämman? Om ingen vill vara ordförande måste vi utlysa ny stämma för att välja om styrelsen?

SVAR Ja, en ordförande måste finnas enligt lag. I de flesta föreningar utser styrelsen själv sin ordförande, men ibland är det enligt stadgarna föreningsstämman som utser ordföranden. Titta i era stadgar.

Styrelsen kan inte plocka in någon som styrelseledamot som stämman inte utsett. Om ingen vill vara ordförande tvingas ni utlysa en extrastämma som utser ny ledamot som tar över efter den avhoppade ordföranden.

SBC växer och visar årsredovisningarna på webben

Medlemmarna i SBC blir allt fler; 111 nya bostadsrättsföreningar och 1.414 nya bosparare under 2002. Vid årsskiftet hade SBC 3.715 föreningar och 14.365 bosparare som medlemmar. Och affärsverksamheten visar också i år bra resultat. Det framgår av de nya årsredovisningarna för SBCs 2002 som just levererats från tryckeriet.

Men till skillnad från tidigare år kommer

inte redovisningarna för SBC AB och SBC Ekonomisk förening att med automatik skickas ut till alla medlemmar. I stället kommer årsredovisningarna att läggas upp på SBCs webbplats www.sbc.se för läsning eller nedladdning.

Men för dem som föredrar den traditionella pappersutgåvan – ring så skickar SBC kostnadsfritt ett exemplar.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
sbcdirekt@sbcsbc.se www.sbc.se För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Mats Bergström

Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Primatryck