

sbcdirekt

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



Vanliga fel när stadgar ändras

Att ändra en bostadsrättsförenings stadgar är en ofta tidsödande procedur som omges av flera viktiga formkrav.

Många beslut i en bostadsrättsförening fungerar även om de gjorts på felaktigt sätt, eftersom de inte granskas eller kontrolleras. Stadgeändringsbeslut blir däremot granskade av Bolagsverket. Därför är det viktigt att det är rätt från början. Det är inte så roligt för en styrelse att efter beslut på två stämmor få bakläxa hos bolagsverket och kanske tvingas göra om proceduren. Stadgeförslaget måste vara utformat så att det inte strider mot lag. Kallelsen måste vara korrekt och protokollet måste göras rätt. Bli det fel registreras inte

de nya stadgarna och då blir de inte heller gällande.

Här är några av de vanligaste felen som SBCs medlemsrådgivare stöter på.

Kallelsen

I kallelsen till stämman som ska fatta beslut om stadgeändring ska enligt föreningslagen tydligt anges de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman. Ett stadgeändringsförslags huvudsakliga innehåll ska nämligen anges i kallelsen till föreningsstämman. Det räcker inte med att som ärende i kallelsen ange

”förslag till stadgeändring” eller liknande formulering och först på stämman redovisa förslagets närmare innehåll. Då berövas medlemmarna möjligheten att i lugn och ro sätta sig in i förslaget och begrunda dess konsekvenser. Därför bör förslaget till stadgeändring i sin helhet, om det är praktiskt möjligt, tas in i kallelsen som en bilaga. Om i stället det huvudsakliga innehållet anges i kallelsen måste alla huvudsakliga delar i ändringsförslaget finnas med. Om en viss paragraf eller visst stycke ska tas bort är det tillräckligt att detta anges i kallelsen.

Det fullständiga stadgeförslaget ska hållas tillgängligt hos föreningen (styrelsen) efter det att kallelsen utfärdats. Medlemmar som begär att få förslaget sänt till sig med post har rätt till det. Innehållet i stadgarna bör stämmas av med någon kunnig person, till exempel SBCs jurister, innan kallelsen går ut.

Även om det kan förefalla praktiskt så är det inte tillåtet att kalla till två stämmor samtidigt – varje stämma måste ha sin kallelse och tidsgränserna för kallelser ska iaktas. Syftet med lagens krav på två separata stämmor är att ge möjlighet till tid för eftertanke och en chans för alla att påverka. Därför får man inte vare sig ha eller kalla till ”två stämmor i följd”, direkt i anslutning till varandra.

Två stämmor i följd

För att få göra en ändring i stadgarna krävs i de flesta fall två på varandra följande stämmor. Om alla röstberättigade i föreningen är ense om ändringen räcker det, om stadgarna inte säger annorlunda, med ett stämmobeslut.

Men i föreningar med ett relativt stort antal medlemmar kan det bli svårt att samla ihop samtliga medlemmars enhälliga beslut – därför inriktar sig de flesta på att genomföra två stämmor.

På den första stämman fattas besluten med enkel majoritet och på den andra krävs minst två tredjedelar av de röst-

Obligatoriska energideklARATIONER kommer... kanske

SBC Direkt har tidigare rapporterat om den utredning som föreslog ett system med byggnadsdeklarationer om husens energiförbrukning, radonmätning och ventilationskontroll.

Nu kommer nästa utredningsförslag med likartade förslag: Utredningen om byggnaders energiprestanda: energideklarering av byggnader – för effektivare energianvändning (SOU 2004: 109). Utredningen har letts av förre vdn för Fastighetsägareförbundet Bengt Nyman. De obligatoriska energideklarationerna ska enligt utredningen införas 1 januari 2006.

Bakgrunden till utredningens förslag är ett EG-direktiv från 2002. Lagens syfte är att främja en effektiv användning av energi i byggnader. Lagen innebär i korthet att byggnadsägare blir skyldiga att med hjälp av en energiexpert upprätta en energideklaration när en byggnad ska uppföras eller till exempel när en bostadsrätt ska överlätas.

ETT EXPERTJOBB

En energideklaration ska vara giltig i 10 år och innehålla uppgifter om hur mycket energi som används i byggnaden vid normalt bruk (energiprestanda), referensvärden och rekommendationer om hur byggnadens energiprestanda kan förbättras. Uppgifter om energiprestanda och referensvärden ska underlätta för presumtiva köpare av byggnader och för blivande hyresgäster och bostadsrätts-havare att jämföra olika byggnader. Utredningen föreslår att uppgifterna

anslås i entrén till hyres- och bostadsrättshus. I större byggnader med offentlig verksamhet ska uppgifterna anslås på en väl synlig plats för allmänheten. Energi-deklarationerna ska upprättas av en energiexpert som är certifierad och anställd vid ett ackrediterat företag. Större bostads- och fastighetsföretag kan bli ackrediterade för att med egna anställda deklarerar sina byggnader.

FÖRSLAGET PÅ REMISS

Kostnaderna för att upprätta en energideklaration bedömer utredningen till 3 000 – 6 000 kronor för ett normalt flerbostadshus.

Upprättade energideklarationer ska

registreras i ett centralt databaserat register, som Boverket bör ansvara för. Registret föreslås bli kopplat till Lantmäteriverkets byggnadsregister, där uppgifter om landets alla byggnader finns. Boverket kommer också, tillsammans med byggnadsnämnderna i kommunerna, att vara tillsynsmyndighet för systemet. Tillsynsmyndigheten får möjlighet att påföra en förseningsavgift, som i stort sett motsvarar kostnaden för en deklara-tion, om en byggnadsägare inte har upprättat en energideklaration.

Nu kommer utredningen att gå ut på remiss – först efter att regeringen tagit del av remissvaren kommer en proposition att skrivas under 2005.

Redaktionens kommentar

Det finns all anledning att ifrågasätta behovet av dessa deklara-tioner. EUs direktiv siktar på att minska miljöbelastningen från växthusgaser, och bostads-uppvärmningen är en viktig faktor i de flesta Europeiska länder. I Sverige, till skillnad från nästan alla länder i unionen, är fjärrvärmens det dominerande uppvärmningssättet för flerfamiljshus. Det betyder att här kan den enskilde fastighetsägaren inte direkt påverka hur värmen produceras. Fjärrvärmens i Sverige produceras också på ett miljöriktigt sätt – oftast genom att utnyttja värmepumpar, eldning av biomassa och avfall samt att ta tillvara spillvärme från industrin. Om energideklarationerna – mot förmodan – skulle leda till minskad energiförbrukning i flerfamiljshus, blir resultatet

i form av minskade utsläpp av växthusgaser näst intill försumbart.

För många är redan energinoten den största utgiftsposten i driften av huset – och den enda post som går att påverka. Därför är de ekonomiska motiven för att spara på energi redan så starka att det stora flertalet fastighetsägare gör allt de kan för att minska förbrukningen. Mest verklighetsfrämjande är dock förslaget att deklara-tionerna ska sitta anslagna i husets trappuppgång. Det finns krav på att det enkla intyget om OVK ska sitta anslaget – vem tror att de kompletta fastighetsdeklarationerna ska få sitta anslagna år ut och år in?

Kontakta gärna SBC Direkts redaktion med synpunkter på vad som ska ingå i SBCs kommande remissvar.

► ande, det vill säga kvalificerad majoritet, för att fatta beslut. Den andra stämmans beslut ska genom nytt beslut bekräfta vad den första stämman beslutade. Någon ändring i beslutet, det vill säga i stadgeförslaget, får därför inte före-komma på den andra stämman.

Ett fel som ibland förekommer är att en ny diskussion om stadgeförslaget påbörjas vid andra stämman och leder fram till ändringar i förslaget, som

därefter beslutas. Det är inte tillåtet, och lagkravet på att beslut ska fattas på två på varandra följande stämmor har där-med inte blivit uppfyllt.

Alla stadgeändringar ska registreras hos Bolagsverket. Om beslut fattats vid två stämmor ska bestyrkt kopia av protokoll från båda stämmorna skickas med. Två bestyrkta kopior av de nya stadgarna ska också skickas med. Samtidigt som ändringsanmälan skickas in – blanketten

kan laddas hem från Bolagsverkets hemsida, www.bolagsverket.se – ska avgiften, idag 800 kronor, betalas. Av protokollen ska tydligt framgå hur omröstningen utfallit. Eftersom det krävs kvalificerad majoritet på andra stämman måste det anges hur röstningen utfallit eller att stämman var enig. Protokollet måste undertecknas av protokollföraren och justeras av stämmans ordförande tillsammans med två justerare.

Håll koll på förseningsavgifterna

Vad gör ni om avgifterna inte kommer in i tid? Debiterar påminnelseavgifter? Det bör man göra – men de får inte vara för höga.

I dag finns det många föreningar som tar ut fel påminnelseavgift vid sen betalning, det vill säga fel i den bemärkelsen att man går utöver vad en borgenär får debitera enligt lag, det vill säga max 50 kronor för en skriftlig betalningspåminnelse. Detta regleras i förordningen om ersättning för inkassokostnader (1981:1057) – som det också hänvisas till i SBCs mönsterstadgar. Trots det förekommer "oskäligen" debiteringar på flera hundra kronor.

Utöver påminnelseavgift så anger många stadgar att dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) utgår tills full

betalning sker. Det innebär att föreningen har rätt att ta ut en ränta som är åtta procent högre än Riksbankens referensränta (den räntefot som tidigare kallades diskonto). För andra halvåret 2004 är referensräntan bestämd till två procent. Det innebär att nu gällande "lagliga" dröjsmålsränta är tio procent.

Det kan tilläggas att räntelagen är en så kallad dispositiv lag vilket innebär att parterna kan avtala bort lagen till förmån för ett eget avtal. En dröjsmålsränta kan alltså utgå med i princip vilken ränta som helst – förutsatt att parterna är ense om det innan avtalet upprättas. Men har man inte kommit överens om något i förväg så är det räntelagens "plus åtta procent" som är maximal dröjsmålsränta.

Ersättning när bilar skadat huset

Påbackade portar och skadade hörn är vanliga skador på hus som har biltrafik "in på knuten". Men ofta är det svårt att få tag på den som orsakat skadorna. Då blir det ett fall för Trafikförsäkringsföreningen, försäkringsbolagens gemensamma organ för ersättning av trafikskador med "anonyma" vållande.

Tyvär är hanteringen av den här typen av försäkringsärenden så besvärlig att många låter bli att söka ersättning. Det är här Trafikskadetjänst AB har sin verksamhetsidé. Med hjälp av uppbyggda rutiner och goda kontakter

åtar de sig att för fastighetsägares räkning sköta anmälan och driva frågan så att ersättning betalas ut.

SBC har slutit ett samarbetsavtal med bolaget. Mot en kostnad av 6 procent av gällande basbelopp kan alla medlemsföreningar vända sig till Trafikskadetjänst som företräder bostadsrättsföreningen inför polismyndigheten och Trafikförsäkringsföreningen.

Kontakta Bengt Hellsgård på Trafikskadetjänst, tel 08-545 88 200 för ytterligare information.

Nytt KPI kan ge högre hyror

KONSUMENTPRISINDEX (KPI) för oktober månad 2004 är fastställt. Det uppgår till 281,0 , 0,8 procent högre än förra årets oktoberindex. För de flesta lokalhyresavtal innebär det hyreshöjning jämfört med föregående år.

Värdet av KPI för oktober månad har betydelse för nästa års lokalhyra i de lokalhyresavtal som har en så kallad indexklausul och som omräknas utifrån KPI.

När justering av hyran ska göras beror på bestämmelserna i hyreskontraktet. Men för det övervägande antalet hyreskontrakt ska hyran justeras från och med 1 januari 2005.

Den nya hyran räknas ut genom att jämföra indextalet för oktober månad 2004, med det basindex-talet som är inskrivet i kontraktet och tillämpa denna beräkning på kontraktshyran som är angiven i hyreskontraktet. Man ska således inte räkna upp föregående års hyra utan det är själva kontraktshyran som ska omräknas.

Hyrestiden för hyresavtal med indexklausuler ska vara minst tre år för att rätten till hyreshöjning ska föreligga. Detta innebär att både första hyresperioden och de förlängningstider som kontraktet löper med ska vara minst tre år. Vill en förening ha kortare hyrestider men ändå justera hyra varje år finns möjligheten att i förväg bestämma hyresbeloppet år för år.

Nya riktlinjer för att hindra ras från tak

Under de senaste åren har det inträffat en rad tragiska olyckor, några med dödlig utgång i samband med att is och snö har rasat ner från tak på fotgängare. Men hittills har det inte funnits någon bra handbok för de ansvariga.

"Det allra största ansvaret som fastighetsägare gäller förstås ansvaret för andra människors liv", skriver ordföranden i Fastighetsbranschens utvecklingsforum, Rickard Backlund i förordet till den nya skriften "Snö

och is på tak – Risker och riktlinjer". Boken har sammanställts av sakkunniga från branschens organisationer, bland annat SBC.

Huvudsyftet med boken är att förbättra säkerheten för allmänheten mot nedfallande snö och is från tak. I handboksform ger den riktlinjer för bedömning av vad rasrisker innebär, metoder för avspärning och anvisningar om rimliga insatstider för takskottning. Skriften tar också upp de

vanligaste metoderna och teknikerna för att hindra snöras – och varnar också för vanliga fel när det gäller till exempel installation av värmekabel.

Boken ska fungera som ett verktyg för de fastighetsansvariga – det märks i bokens mallar, checklistor och förslag till avtal med entreprenörer.

Skriften finns att köpa hos byggbokhandeln.com för 280 kr exkl. moms. Medlemmar i SBC erbjuds där 10 procent rabatt på boken.

Utfrågning om ombildningar i Riksdagen

– Bostadsrätter är den mest attraktiva och ekonomiska formen av boende i flerfamiljshus. Därför fortsätter ombildningarna, sa Ulrika Francke, VD för SBC vid en utfrågning i riksdagens bostadsutskott den 18 november.

Vid utfrågningen framkom att Hyresgästföreningen i Stockholm och Fastighetsägarna Sverige vill skärpa reglerna för bostadsrättsombildningar. De har organiserat en särskild enhet för att hjälpa hyresgäster som bor hos bostadsrättsföreningar, då de anser att dessa som regel saknar kompetens och vilja att agera som goda hyresvärdar.

Mellan 1990 och 2003 har bostadsrätternas andel i Stockholms innerstad ökat från 29 till 54 procent. Ombildningarna har också ökat i landets övriga storstäder. Trots att allmännyttan helt stoppade sina utförsäljningar efter det politiska maktskiftet i Stockholms stad fortsätter denna trend med cirka 4 000 ombildade lägenheter per år.

Det var bostadsutskottet som bjudit in till offentlig utfrågning för att belysa



vilka verkningar de genomförda bostadsrättsombildningarna har medfört. Hela utfrågningen går att se i efterhand på webbTV från Riksdagens hemsida, www.riksdagen.se

Frågor och svar

Vår styrelse består av fem ordinarie ledamöter plus två suppleanter. Vår ordförande i styrelsen skall flytta från föreningen. Problemet är att ingen av de återstående i styrelsen vill vara ordförande. Måste vi fram till årsstämman ha en ordförande i styrelsen eller kan vi hanka oss fram bara styrelsen är beslutsför?

SVAR: Ni måste ha en ordförande! Detta är nämligen ett krav enligt 6 kap 8 § föreningslagen där det bland annat står: "Inom styrelsen skall en av ledamöterna vara ordförande." En av er måste alltså ta på sig uppdraget.

Vi har läst att Riksdagen nu beslutat att ett ROT-avdrag i form av en skattereduktion skall medges för arbete på bostäder under perioden 15 april 2004 – 30 juni 2005. Hur stor kan skattereduktionen bli för vår bostadsrättsförening?

SVAR: 30 procent av arbetskostnaden inklusive moms. Lägsta underlag för att söka avdrag är arbetskostnader på 2 000 kronor. Bostadsrättsförening som äger hyreshus får maximalt dra av det högsta av beloppen 20 000 kronor eller tre gånger fastighetsskatten för bostadsdelen för hela kalenderåret 2004.

Betalar föreningen inte statlig inkomstskatt kan maximalt två gånger fastighetsskatten utnyttjas.

För enskild bostadsrättslägenhet kan skattereduktion utgå med högst 5 000 kronor. Bostadsrättsförening som består av småhus medges inte skattereduktion. Istället kan de enskilda bostadsrättsinnehavarna få skattereduktion med maxbeloppet 10 500 kronor (som för eget småhus).

Längre öppethållande på Medlemsservice

Från och med måndagen den 6 december förlänger SBC sin medlemsrådgivning i telefon till klockan 18.00 varje måndag. Syftet är att fler ska kunna komma fram och få sin frågor besvarade. Telefonrådgivningen utnyttjas flitigt och vi ser att väntetiderna emellanåt kan vara långa.

Övriga arbetsdagar är rådgivningen öppen klockan 10.00–12.00 och klockan 13.00–15.00. Ett alternativ till telefon är vår e-postservice "Fråga SBC". Gå in på www.sbc.se och logga in på styrelsesidorna där du finner den särskilda frågeplatsen. Svar ges i allmänhet inom 24 timmar. Välkomna!



Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Lena Nöjd.
Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Arkpressen

Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00

Frågor om innehåll? Vänd er till redaktionen – sbcdirekt@sbcb.se. För insänt ej beställt material ansvaras ej. SBC Direkt finns också att läsa på www.sbc.se. Använd föreningens namn och medlemsnummer som framgår av adressetiketten ovan för att logga in.