

Avgift för andrahandsuthyrning kräver stadgeändring

Från 1 juli i år kommer sannolikt en möjlighet för bostadsrättsföreningar att ta ut en avgift i samband med andrahandsuthyrning, enligt ett förslag från regeringen. Den förening som vill göra detta måste först ändra sina stadgar, vilket kräver två stämmobeslut. Men Bolagsverket registrerar inte de nya stadgarna före halvårsskiftet.

VID EN ANDRAHANDSUTHYRNING av bostadsrättslägenheter uppstår kostnader för föreningen. Rent administrativt betyder en ansökan om uthyrning extra arbete. Styrelsen måste pröva frågan och sköta noteringar. Samtidigt försvinner en medlem under en period och kan därmed inte dra sitt strå till stacken i föreningsarbetet. Förslaget från regeringen är att en bostadsrättsförening ska kompensera detta bortfall via en extra avgift från bostadsrättshavaren. Den förening som väljer att ta ut avgiften, det är alltså inte obligatoriskt, kan om avgiften blir verklighet maximalt debitera tio procent av ett basbelopp under ett år. För närvarande innebär det 4 440 kronor. Summan minskar om uthyrningen är del av året till det antal kalendermånader som uthyrningen pågår.

MEN DET ÄR inte fritt fram att ta ut den kommande avgiften. Bostadsrättslagen specificerar vilka avgifter en förening får ta ut, förutsatt att det står i stadgarna. Då handlar det om upplåtelseavgift, det vill säga när en bostadsrätt skapas, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. I samband med lagändringarna specificeras ytterligare en avgift, den om andrahandsuthyrning, som alltså måste tas med i stadgarna för att vara giltig.

Att ändra stadgar kräver beslut på två

föreningsstämmor som ligger efter varandra. Undantaget är om samtliga röstberättigade medlemmar kommer till första stämman och röstar "ja", men ofta är det inte fallet. För andra gäller den alternativa regeln med beslut på två stämmor. På första stämman behöver mer än hälften av de närvarande medlemmarna rösta "ja". På andra stämman krävs att 2/3 godkänner ändringen.

Det finns säkert föreningar som vill ändra stadgarna så fort riksdagen tagit sitt beslut i maj, och innan lagändringen träder i kraft vid halvårsskiftet. Bolagsverket, som godkänner och registrerar stadgar, säger att de inte kommer att börja behandla inkomna handlingar förrän den 1 juli. Alltså får de föreningar som är snabba med stadgeändringarna ändå vänta med avgiftsuttaget till dess att Bolagsverket har gjort sitt. Möjligheten till avgiftsuttag är en av ändringarna som regeringen föreslår, därutöver finns förslag om att underlätta andrahandsuthyrning genom att utöka skälen som en



ILLUSTRATION: PATRIK AGEMALM

I kommande nummer av Bostadsrätterna Direkt kommer en guide om hur föreningar kan ändra sina stadgar. Fler nyheter i frågan finns på webben, bostadsratterna.se.

bostadsrättshavare kan ange vid ansökan.

Reglerna gäller enbart vid uthyrning av bostadsrätt. Vid andrahandsuthyrning av en hyresrättslägenhet sker inga förändringar.



9 nödvänd

Så lyckas ni med årsstämman

Under våren håller drygt 23 000 föreningar sina årsstämmor. En viktig del under stämman är styrelsens redogörelse för det gångna året i form av en årsredovisning.

Många styrelser får hjälp av sin ekonomiska förvaltare med att ta fram årsredovisningen, men trots detta är det styrelsen som bidrar med sakupplysningar för att handlingarna ska ge en korrekt översikt.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR ska i likhet med bostadsföreningar och andra ekonomiska föreningar hålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Ofta står det i föreningsstadgarna dock en tidigare tidpunkt då stämman senast ska äga rum. På den ordinarie föreningsstämman lägger styrelsen fram årsredovisning och en revisionsberättelse. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning med tillhörande noter. Ordinarie föreningsstämma fattar beslut dels om att fastställa resultat- och balansräkningen, dels om resultatdispositionen och dels om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

1. GÖR EN TIDSPLAN

Styrelsen behöver iaktta flera viktiga tidpunkter under förberedelsearbetet med föreningsstämman. Om styrelsen kommer igång för sent med förberedelserna innebär detta i allmänhet att materialet inte blir färdigt i tid och att styrelsen riskerar att dra på sig kritik från såväl medlemmar som revisorer.

Styrelsens samtliga ledamöter, men inte suppleanter, skriver under årsredovisningen. Denna skickar styrelsen sedan till föreningens revisorer. Gör därför en tidsplan där utgångspunkten för en sådan är det datum som styrelsen bestämt för stämman.

2. DELA UPP ARBETET I STYRELSEN

Så snart siffermaterialet är klart är det lämpligt att börja skriva förvaltningsberättelsen. Det är en god regel att fördela detta arbete efter styrelseledamöternas respektive arbetsområde. Ofta är det lämpligt att ordföranden, som förväntas ha överblick, skriver stora delar av den mer allmänt hållna redovisningen och låter övriga ledamöter beskriva sina respektive ansvarsområden.

3. EN RÄTTVISANDE ÖVERSIKT

Förvaltningsberättelsen ska innehålla en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Det ska även finnas med sådant som är viktigt för bedömningen av föreningens ställning och resultat, även om det inte tas upp i balans- eller resultaträkningen. Även sådant som är av väsentlig art för föreningen och har inträffat efter räkenskapsårets slut bör finnas med. Alltså, viktiga händelser i allmänhet mellan årsskiftet och när årsredovisningen är klar.

4. HELA STYRELSEN ANSVARIG

Styrelsen kan behandla årsredovisningen på ett särskilt styrelsemöte, där styrel-

iga tips

sen beslutar att lägga fram föreningens redovisning för medlemmarna och där eventuella kommentarer från ledamöterna blir beaktade och protokollförda. Det är viktigt att alla styrelseledamöter verkligen läser och sätter sig in i årsredovisningen, eftersom hela styrelsen är ansvarig inför årsstämman. Lämpligen kan ledamöterna skriva under årsredovisningen vid detta tillfälle.

Ansvaret för styrelseledamöterna är begränsat till räkenskapsåret. Beslutet om ansvarsfrihet avser alltså räkenskapsåret och inte den därefter följande perioden fram till föreningsstämman. Ansvarsfrihet för den sistnämnda perioden kan först nästa års föreningsstämman ta ställning till.

5. ÖVERLÄMNANDE TILL REVISORERNA

Senast en månad före ordinarie föreningsstämman ska revisorerna få årsredovisningen i original. Det kan vara lämpligt att – innan styrelsen skrivit under handlingarna – överlämna ett utkast till revisorerna för att eventuella fel ska kunna rättas. Hela den sittande styrelsen skriver under årsredovisningen, oavsett hur länge ledamöterna innehaft sina mandat. Suppleanter skriver under endast om de fått träda in för personer

som avgått under mandattiden.

För att försvåra förvanskning får underskrifterna inte finnas ensamma på en egen sida, utan en not eller del av not måste finnas på samma sida som underskrifterna. Dessutom bör ledamöterna signera varje sida för att försvåra att den byts ut. Om någon styrelseledamot reserverat sig mot någon del av innehållet i årsredovisningen och reservationen blivit protokollförd vid ett möte, tar styrelsen med den avvikande meningen i redovisningen.

6. REVISIONSBERÄTTELSEN

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämman ska revisorerna överlämna revisionsberättelsen till styrelsen samt återlämna redovisningshandlingarna. Eventuella kommentarer som revisorerna vill göra kan de skicka med en särskild revisionspromemoria till styrelsen. Själva promemorian är inget som medlemmarna har rätt att ta del av.

7. SKICKA TILL MEDLEMMAR

Medlemmarna har rätt att ta del av årsredovisningshandlingarna och revisionsberättelsen under minst en vecka före stämman. Medlemmar som begär att handlingarna ska bli skickade till

dem har rätt till det. Detta kan till exempel gälla medlemmar som hyr ut i andra hand och bor på annan ort.

Till årsredovisningen bifogar styrelsen ofta även kallelse med dagordning till stämman, varför tidpunkten då handlingarna senast ska vara utdelade till medlemmarna framgår av föreningsstadgar. Kallelse till ordinarie föreningsstämman ska vara utfärdad senast två veckor före stämman.

8. SVARA PÅ FRÅGOR

Det är viktigt att styrelseledamöterna läser in årsredovisningen och är beredda att svara på medlemmarnas frågor. Om styrelsearbetet är uppdelat på ansvarsområden bör den ledamot som är ansvarig vara beredd att svara på frågor inom sitt område.

9. FÖRVARING AV HANDLINGAR

Årsredovisningshandlingarna i original förvarar föreningen i minst sju år men gärna längre. Handlingarna ska förvaras i ordnat skick, och på betryggande och överskådligt sätt.

LÄCKAGE I BADRUMMET

Vem ansvarar för en vattenskada när ett badrum har renoverats på fel sätt? Vem ska betala reparationerna? Medlemmen, föreningen eller hantverkaren? Bostadsrättsnämnden har gjort en bedömning i ärendet.

DET VAR FÖRENINGEN som anmälde saken till Bostadsrättsnämnden. Ordföranden noterade en stor vattenansamling under medlemmens plastmatta i duschtrymmet och lät en besiktningsfirma undersöka skadan. Skadan visade sig bero på att plastmattan inte gick under kaklet, utan var limmad upp på väggen med en silikontätning mellan matta och vägg. I och med att silikonet hade släppt rann vatten in under plastmattan. Dessutom var mattan limmad ovanpå en äldre plastmatta, konstaterade hantverkarna som reparerade badrummet.

Föreningen var beställare till reparationen och betalade självrisken som låg på närmare 60 000 kronor.

Några år tidigare hade en renovering av badrummet ägt rum och det var då som den felaktiga monteringen skedde. Föreningen menade att

detta arbete inte skett på ett fackmannamässigt sätt, då en matta limmades på den gamla samt att denna inte monterades upp under badrummets kakel. Mot bakgrund av detta ville styrelsen att medlemmen skulle ersätta föreningen för kostnaderna.

ATT BETALA FÖRENINGEN var något som medlemmen inte var intresserad av. I inlagan till Bostadsrättsnämnden skriver medlemmen att ansvaret inte kan falla på denne. Här har det handlat om att medlem-

men anlitat en etablerad matt-

läggningsfirma som ska utföra renoveringar på ett fackmannamässigt sätt.

Medlemmen säger sig ha handlat i god tro.

Ska medlemmen stå till svars för en renovering som inte blivit utförd på ett fackmannamässigt sätt?

Det här är Bostadsrättsnämnden

- » Bostadsrättsnämnden är bildad av Bostadsrätterna och agerar oberoende.
- » Nämnden består av mycket erfarna bostadsrättsjurister.
- » Föreningar eller bostadsrättshavare kan vända sig till nämnden.
- » Nämnden lämnar utlåtande baserat på skriftliga underlag. Den som begär yttrandet betalar en avgift: 3 000 kronor som förening och 800 kronor som bostadsrättshavare.
- » Bostadsrättsnämnden har ingen muntlig rådgivning. Föreningar som är medlemmar i Bostadsrätterna kan vända sig till styrelserådgivningen, 0775-200 100.
- » Läs mer på bostadsrattsnamnden.se.



Bostadsrättsnämndens bedömning

Bostadsrättsnämnden skriver i sitt utlåtande att om en bostadsrättshavare skadar delar av huset som föreningen har ansvar för kan medlemmen bli ersättningsskyldig gentemot föreningen. Men då måste bostadsrättsföreningen visa att medlemmen orsakat skadorna medvetet eller genom oaktamhet.

I detta fall har medlemmen anlitat en fackman. I en sådan situation måste en medlem kunna utgå från att företaget utför arbetet på rätt sätt. Enligt Bostadsrättsnämnden kan inte en medlem ta ansvaret för ett fel som en fackman har begått.

Bostadsrättsnämnden skriver vidare

att det är annorlunda om en medlem själv, utan tillräckliga kunskaper, utför ett arbete i våtrum eller anlitat en person utan sådana kunskaper. Om det uppstår skador utanför lägenheten på grund av undermåligt arbete kan både förening och medlemmar kräva skadestånd av medlemmen.

Svårt att rekrytera styrelse

**En bostadsrättsförening måste ha en styrelse.
Men vad händer om det inte går att få några att ställa upp?
Då riskerar bostadsrättshavarna försäljning av
fastigheten och att alla i stället blir hyresgäster.**

DET VERKAR VARA hopplöst att få några att ställa upp. På föreningens årsstämma klarar medlemmarna inte mer än att fastställa balans- och resultaträkningen och sittande styrelse avgår allihop utan att det går att välja någon ny. Då saknar föreningen en ledning och det innebär att verksamheten avslutas, eller likvideras som det heter.

Om emellertid en tiondel av föreningens medlemmar begär det kan Länsstyrelsen kalla till en extra föreningsstämma för att denna ska välja en ny styrelse. Lyckas inte detta utses en så kallad likvidator som får till uppgift att praktiskt avsluta bostadsrättsföreningens verksamhet. Föreningens hus säljs, skulderna betalas och eventuella återstående tillgångar i form av pengar delas ut till medlemmarna. Huset säljs som en hyresfastighet till den som betalar bäst.

När huset sålts upphör medlem-

marnas lägenheter som bostadsrätter.

Bostäderna får ett marknadsvärde på noll kronor. Bostadsrättshavarna får även problem med bankerna. Säkerheten, i form av bostadsrätten, finns inte längre och i ett sådant läge kräver bankerna att lånen omedelbart betalas tillbaka.

BOSTADSRÄTTSHAVARNA blir i en sådan situation i stället hyresgäster. Om de har bott i huset tillräckligt länge omfattas de boende av hyreslagens regler om besittningsskydd; de boende kommer alltså att få bo kvar som hyresgäster.

Konsekvensen av att ingen vill sitta i styrelsen blir alltså att alla blir hyresgäster i stället för bostadsrättshavare. Men detta är alltså en hypotetisk situation. På Bostadsrätterna känner ingen till något fall där detta blivit verklighet för att alla vägrar sitta i styrelsen. Men som påtryck-

ning kan det vara intressant att veta vad som händer. I realiteten inriktar sig föreningarna i stället på att minimera kraven på styrelsens insatser.

En förening med styrelseproblem kan lägga ut nästan alla de uppgifter som vilar på en styrelse, förutom att formellt sitta i styrelsen och fatta beslut. Men för en styrelse med minimala ambitioner återstår inte många beslut. De flesta tunga frågor om ekonomin och ekonomisk och teknisk förvaltning och skötsel kan delegeras liksom frågor om medlemskapsprövning.

NÅGON FORM AV kontroll måste nog också till då styrelsen alltid är ytterst ansvarig för föreningens förvaltning. De enda besluten som faktiskt måste fattas är dels att delegera, dels att lägga fram förslag till årsredovisning och kalla till ny årsstämma. Och det är inte särskilt betungande uppgifter.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post
till fraga@bostadsratterna.se

Behövs tillstånd för att hyra ut?

? Behöver en medlem styrelsens tillstånd för att hyra ut sin lägenhet i andra hand till sin son?

Svar: Ja, släktskap gör ingen skillnad. Tillstånd krävs.

Får suppleanten rösta?

? På alla våra styrelsemöten finns alla suppleanter med. De har ju formellt sett ingen rösträtt. Är det direkt fel att låta suppleanten vara med att rösta? Kan det bli problem längre fram?

Svar: Vi rekommenderar att suppleanter får närvara vid styrelsemöten, då det inte är självklart att de har närvarorätt. Men finns alla ordinarie ledamöter på plats får suppleanter på inga villkor delta i omröstningar. Suppleant får endast rösta då denne ersätter en frånvarande ledamot. I en sådan situation har suppleanten samma rättigheter och skyldigheter som en ledamot.

Ska röstlängden bevaras?

? Ska röstlängden från årsstämman bevaras?

Svar: Ja, den utgör formellt sett en del av stämmoprotokollet.

Har adjungerad rösträtt?

? Kan styrelsen besluta om att en adjungerad till styrelsemötet får ha rösträtt?

Svar: Adjungerad ledamot är ett begrepp som är okänt i lagen. Det finns bara ledamöter och suppleanter juridiskt sett. Därför ska en styrelse inte syssla med adjungering. Om man ändå gör det begår man ett allvarligt brott mot en föreningsrättslig prin-



Styrelsens tillstånd behövs alltid vid uthyrning i andra hand.

cip – nämligen att det faktiskt är föreningsstämma som utser styrelseledamöter, det får inte en styrelse göra på eget bevåg. I detta ligger att det är lagstridigt att ge en sådan person rösträtt. Rättsligt sett existerar denne inte, och skulle ändå få påverka föreningens verksamhet. Ännu en allvarlig effekt är att styrelsen aktivt bidrar till att bryta mot den tystnadsplikt som ska gälla för styrelsens verksamhet. En adjungerad person har ju ingen tystnadsplikt.

Får man motionera om vad som helst?

? Får medlemmar ta upp vad som helst i motioner? Sådant som bara gäller medlemmen själv, eller måste det vara av allmän karaktär som berör alla medlemmar?

Svar: Det finns inga lagregler om detta. Men utgångspunkten är att en medlem kan skriva en motion om vad som helst som har anknytning till föreningens verksamhet. Ett ärende som berör motionären själv bör behandlas som en sedvanlig motion. Styrelsen bör dock rekommendera stämman att besluta att hänskjuta den till styrelsen för behandling.

Hur fattas beslutet?

? Vi planerar att ändra sophanteringen. I nuläget har vi en komprimator i gårdshuset. Vi har tänkt riva del av gårdshuset och ersätta komprimatorn med markbehållare och andra återvinningskärl.

Är detta något vi kan besluta om i styrelsen eller bör vi ta upp det på stämman?

Svar: Detta rör sig dels om en ombyggnation av fastigheten som enligt lag en föreningsstämma ska fatta beslut om, dels en sådan förändring av sophanteringen som medlemmarna bör kunna tycka till om. Men grunden är alltså formell, en föreningsstämma måste fatta beslutet.

Kan sonen ta plats i styrelsen?

? Vi är i färd med att skaffa nya medlemmar till vår styrelse, något som dessvärre inte är så lätt i vår förening. Nu har vi fått kontakt med en kille som gärna vill sitta i styrelsen men det är hans föräldrar som äger lägenheten. Frågan är om han kan bli invald i styrelsen om han själv inte är medlem? Jag hittar inget i våra stadgar som verkar förbjuda det men jag har läst på nätet att föreningslagen säger att man måste vara medlem, och det låter ju rimligt att det är så.

Svar: Ja, sägs inget i era stadgar är det som du säger – enligt lag kan bara medlemmar sitta i styrelsen. Ni kan ju ändra stadgarna och tillåta en extern ledamot.

En annan väg är att föräldrarna överlåter en andel av bostadsrätten till honom. Det räcker med 1 procent så kan han bli fullvärdig medlem.



Ha koll på rot-avdraget

Funderar du på att använda dig av rot- och rutavdrag i din bostadsrätt? Tänk på att det krävs en viss inkomst för att nyttja avdraget maximalt. Enligt Privata Affärer ger en lön på 20 000 i månaden en möjlig skattereduktion på 12 900 kronor under 2014. För att komma upp i maximala 50 000 i avdrag krävs en månadsinkomst på minst 35 000 kronor.

Fler bostadsrätter under 2013

Bostadsrätten är allt mer populär. Från att under många år ha varit en boendeform på undantag fick den sitt stora uppsving under 1980-talet. Under 2013 fick de boende i 217 fastigheter möjligheten att bilda bostadsrätt och köpa sina lägenheter. Samtidigt tillkom 263 bostadsrättsföreningar via nyproduktion, allt enligt hittabrf.se.



Ny utredning om bostäder

Regeringen startar ännu en utredning om bostadssituationen. Denna gång ska utredaren bland annat lämna förslag på åtgärder för att möta behovet av bostäder i storstadsregionerna samt föreslå insatser för att hjälpa grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Utredningen ska vara klar 1 september 2015.



Bostadsrätterna Direkt ges ut av Bostadsrätterna som är en oberoende intresse- och serviceorganisation som arbetar för bostadsrättsföreningar i hela Sverige

Adress Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm **Telefon** 08-58 00 10 00 Frågor om innehållet? Vänd er till Bostadsrätterna

För insänt ej beställt material ansvaras ej **Ansvarig utgivare** Ulrika Blomqvist **Redaktör** Mats Lindbäck **Redaktionsråd** Kenny Fredman,

Peder Halling, Elisabeth Kalderén **Produktion** OTW Communication **Repro** Done Tryck Åtta.45 Tryckeri, Solna