

Farligt att ändra andelstalen

– därför ska styrelsen vara försiktig

Lägenheternas andelstal är något som inte ska gå att ändra, förutom i mycket speciella fall. Att försöka justera andelstalen blir som regel en källa till missnöje, med risk för skadeståndskrav.

I MÅNGA FÖRENINGAR är andelstal lika med lägenhetens andel av de totala insatserna och baserat på detta relationstal fördelas avgiftsuttaget i föreningen. Numera tillämpas också andra principer: ett andelstal för ägandet och ett för kostnadsfördelningen är inte ovanligt. Men oavsett hur man tidigare bestämde andelstalen är rådet att de inte ska ändras.

Tanken är att man vid skapandet av första upplåtelsen tecknar ett avtal mellan föreningen och samtliga som flyttar in; därigenom läggs spelreglerna och fördelningen av föreningens kostnader fast. Det är med denna utgångspunkt som lägenheterna sedan köps och säljs. Då har köparna och därmed de blivande medlemmarna möjlighet att acceptera eller avstå från att köpa. Ibland är andelstalen enbart baserade på antalet kvadrat i respektive lägenhet. Andra gånger är det en totalvärdering av lägenhetens skick, läge, utrustning och möblerbarhet som ligger till grund, även om det säkert oftast är en blandning av dessa två.

I EFTERHAND KAN DET ibland vara svårt att veta vad som var tanken bakom andelstalen. Efter ett antal år och flera styrelser senare försvinner kanske dokumentationen och vad ska då föreningen gå på? Men faktum är att denna överenskommelse, och så att säga prislappen, ändå ska fortsätta att gälla. Propäer kan komma från medlemmar som anser att andelstalen av olika anledningar är orättvisa eller felaktiga. Om styrelsen i ett sådant läge går in och försöker ändra och, vad de tror, rätta till dessa grundläggande regler är risken uppenbar att de som missgynnas av föreningens beslut också vill ha kompensation för höjda av-

gifter och förlorade marknadsvärden. Många boende blir upprörda över att föreningen på lösa grunder går in och fördelar om förmögensvärden mellan medlemmarna. Därför är det generella rådet från Bostadsrätterna att inte ändra andelstalen.

När sedan nya areor tillkommer, till exempel genom vindsbyggen, innebär det egentligen en upprepning av diskussionen från när föreningen bildades, det vill säga en uppgörelse om upplåtelsepris och avgift. För att undvika framtida diskussioner brukar föreningar,

trots att det inte är lagreglerat, sätta insatsen och den tillkommande avgiften så att de är ungefär motsvarande. Någon påverkan på de andra medlemmarnas avgifter sker inte i samband med detta. Konsekvensen är att andelstalen summerar till mer än 1 eller 100, och om det stör kan föreningen räkna om andelstalen. Många föreningar anlitar konsulter för detta. Omräkningen påverkar i detta fall inte de inbördes relationerna mellan de ursprungliga medlemmarna.



Reformmerad bo

Här är de viktigaste förändringarna

Från 65 utredningar till 112 skarpa förslag. Så sammanfattar bostadsminister Stefan Attefall den senaste mandatperioden där han har drivit en reformagenda. Många av förslagen påverkar bostadsrättshavare såväl som föreningarna. Som medlems- och intresseorganisation är Bostadsrätterna ofta en remissinstans när det gäller förändringar av lagar och regler.

Regeringen har under den senaste mandatperioden riktat in sig på lagstiftningen som rör boendet, snarare än att regeringen har satsat pengar i form av byggsubventioner, som oppositionen vill, eller sänkta skatter för att få igång rörligheten på bostadsmarknaden.



Andrahandsuthyrning

Flera propositioner

Status: Genomfört

1 februari 2013 och 1 juli 2014

Ändringarna när det gäller uthyrning av bostadsrätt i andra hand är nog det förslag som innebär störst förändring för bostadsrätten. Regeringen ville initialt genomföra större ändringar än de som slutligen blev. Ändringarna har skett i två steg där det första innebar att det i princip skulle bli en fri uthyrning av bostadsrätter. Denna del stoppades av riksdagen men hyres-sättningen ändrades på så sätt att bostadsrättshavaren kunde ta ut en kostnadsbaserad hyra.

Den skattefria delen av hyresinkomsten höjdes sedan till 40 000 kronor per år. I ett andra försök att ändra

reglerna tog regeringen slutligen upp diskussioner med berörda organisationer, däribland Bostadsrätterna, för att hitta en framkomlig väg. Detta andra steg innebär att föreningen, efter stadgeändring, kan ta ut en avgift av bostadsrättshavaren i samband med uthyrning. Samtidigt behöver medlemmen endast ange "skäl" för uthyr-

ningen, i stället för "beaktansvärda skäl" som det stod i tidigare lagtext.



Ökta bostadsrättsföreningar

Titel: Vissa bostadsbeskattningsfrågor. *Statens offentliga utredningar (SOU) 2014:1*

Status: Inte genomförd

En ökta bostadsrättsförening, eller ökta bostadsföretag som fackuttrycket lyder, har en stor

andel verksamhet som inte handlar om bostadsrätter som privatpersoner bor i. De boendes avgifter kan därför vara låga tack vare andra intäkter i föreningen och denna låga avgift leder till en förmånsbeskattning. Bostadsrättshavaren i en ökta bostadsrättsförening kan inte använda sig av uppskov vid försäljning utan måste skatta för vinsten direkt, och då till en högre procentsats än de som bor i vanliga bostadsrättsfören-



stadsmarknad

ingar. Samtidigt kan medlemmen dra nytta av tillfälliga regler om låtnadsbelopp under boendetiden.

Utredningen föreslår ett avskaffande av låtnaderna men att skattesatsen ska bli mer lik annan kapitalbeskattning. I andra änden innebär avskaffandet av låtnadsbeloppet högre kostnad under den tid som medlemmen bor där, då det kan bli skattehöjningar från nära nog 5 000 kronor per år, men ändå upp till 20 000 kronor. Reger-

ingen har ännu inte lämnat något förslag till riksdagen om denna utredning, men detta kan komma under hösten, oavsett regering efter valet.



Ändringar av plan- och bygglagen (PBL)

Titel: Flera ändringar,

Plan- och bygglag (2010:900)

Status: Genomfört 2011 och 2014

I maj 2011 började den nya plan- och bygglagen att gälla med syftet att förenkla plan- och byggprocessen samtidigt som det blev en

skärpt kontroll av byggandet. En tanke var bland annat att handläggningstiderna från byggnadsnämndernas sida skulle begränsas i tid. En annan förändring var att en fastighetsägare inte får börja använda ett nybyggt hus innan slutbeviset är utfärdat.

Från 1 juli 2014 kommer ändringar som innebär att bygglov i vissa fall inte behövs, även om kravet på startbesked kvarstår. Dessa berör främst villor, såsom att det ska bli möjligt att bygga mindre bostäder på sammanlagt 25 kvadratmeter och möjlighet att bygga två takkupor på en- eller tvåbostadshus.

Vad som däremot berör bostadsrättsföreningar i allra högsta grad är de nya reglerna för byggnation på vindar, då hisskravet för lägenheter på upp till 35 kvadratmeter avskaffas.

Detta ger många föreningar

större möjligheter till att inreda mindre utrymmen och att få in kapital. Boverket har också ändrat sina regler som gör det möjligt att bygga mindre lägenheter jämfört med tidigare.



Sänkning av fastighetsavgiften

Titel: Budgetproposition

2012/13:1

Status: Genomfört 2013

Den kommunala fastighetsavgiften för så kallade hyreshusen, vilket även inkluderar bostadsrättsföreningar, sänktes efter ett riksdagsbeslut. Här handlade det om en tidigare avgift på 1 415 kronor per lägenhet som i stället blev 1 210 per lägenhet och år. Den maximala fastighetsavgiften sänktes också, från 0,4 procent till 0,3 procent av taxeringsvärdet. Nybyggda bostäder fick ytterligare en sänkning, då de slipper fastighetsavgiften helt i 15 år.



Ränteskillnadsersättning

Titel: Konsumentkreditlagen (2010:1846)

Status: Genomförd 1 juli 2014

De bolånetagare som bundit sina lån och vill säga upp dessa i förtid måste betala en ränteskillnadsersättning till banken, vilket kan bli dyrt. Den nya ersättningen bygger på en avräkning från bostadsobligationsräntan plus ett lagstadgat tillägg på en procentenhet. Inför omgörningen var bankerna kritiska till förslaget, som innebär en halvering av ränteskillnadsersättningen.





HUR
SKULLE
DU
DÖMA?

I badrum tillhör det som ligger utanför det fuktisolerande skiktet en bostadsrättsförening, medan det som finns innanför faller på en medlems ansvar.

Tveksamt ingrepp i bjälklagret

Föreningen i Mellansverige anmälde ett ärende till Bostadsrättsnämnden för att få ett utlåtande. De menade att en medlem installerat en avloppspump i bjälklagret, alltså den del som ligger utanför lägenheten och tillhör föreningen, utan deras tillstånd. Medlemmen å sin sida menade att han hade fått tillstånd för detta. Hur skulle du döma?

UNDER 2008 OCH 2009 byggde medlemmen om sin lägenhet, bland annat genom att bygga ett nytt badrum. För att kunna flytta badrummet var det nödvändigt att dra nya rör för vatten och avlopp och inför ombyggnationen inhämtade han styrelsens tillstånd för ändringarna. Av styrelsens tillstånd framgår det att den accepterade att medlemmen fick dra fram nya rör till befintliga stammar men skriver också att detta fick ske under förutsättning att bjälklag, bärande konstruktioner, fastighetens avlopp och vattenledningar inte påverkades negativt. Självklart fanns även krav på att arbetet blev utfört på ett fackmannamässigt sätt och att nödvändiga försäkringar tecknades. I ett annat brev efterlyste styrelsen en

beskrivning på hur fallet från avloppet i badrummet kunde lösas utan att gå ner i bjälklagret, varvid medlemmen skickade skisser på lösningen. Styrelsen förutsatte att installationen skedde på det sätt som de krävt.

NÅGRA ÅR SENARE framkommer det att bostadsrättshavaren hade en pump som transporterar avloppsvattnet till stammen, en pump som var installerad i bjälklagret. Styrelsen skriver till Bostadsrättsnämnden att de aldrig fått någon information om detta. Medlemmen hade också fått klagomål från grannen under som stördes av den bullrande pumpen. Samtidigt berättar medlemmen att han återigen ska renovera badrummet och då åtgärda bull-

ret, men det framkommer att han har kvar pumpen i bjälklagret.

FÖRENINGEN VILLE ATT han skulle ta bort pumpen. Medlemmens advokat skriver ett brev till föreningen där denne hävdar att föreningen gett sitt tillstånd rörande pumpen. I ett annat brev från medlemmen ger denne en annan version, att det i samband med ombyggnationen framkom att den enda lösningen var att installera pumpen i bjälklagret och att detta hade skett på ett fackmannamässigt sätt. Han menade också att detta handlade om lägenhetens inre och då är det inte tillståndspliktigt enligt bostadsrättslagen. Det skulle inte heller vara någon risk för läckage, efter att föreningen påtalat att det fanns risk för att avloppsvatten rann ut i bjälklagret.

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

I sitt utlåtande konstanterar nämnden att bjälklagret befinner sig utanför lägenheten. I badrum tillhör det som ligger utanför det fuktisolerande skiktet en bostadsrättsförening, medan det som finns innanför faller på en medlems ansvar. Föreningen hade redan 2008 upplyst medlemmen om att en förutsättning för medgivandet var "att bjälklag och bärande konstruktioner inte påverkas". Mot den bakgrunden står det klart att det

handlar om en otillåten åtgärd att installera pumpen. Det går inte heller att hävda att föreningen via sin passivitet godkänt åtgärden, då de redan från början fastslagit att det inte fick ske ingrepp i bjälklagret.

Oavsett om pumpen är fackmannamässigt installerad eller inte och oavsett om den utgör en risk för vattenskada eller inte, har föreningen rätt att kräva att den tas bort och att bjälklagret återställs.

Vattenskador

– en av många bra kurser i höst

Bostadsrättsskolan, som ingår i medlemskapet hos Bostadsrätterna, har kurser för alla i föreningen, även om många berör styrelsen. Det finns kurser som riktar sig till dem som är nya i styrelsen, såväl som till dem som varit med ett tag.

DEN POPULÄRA KURSEN *Vattenskador och försäkring* återkommer i höst och tar upp det svåra och vanligt förekommande problemet med vattenskador och hur dessa hanteras av försäkringsbolagen. En annan kurs är hur föreningen säger upp och förhandlar med lokalhyresgäster, en snårig lagstiftning där fallgroparna är många. En mer kvalificerad kurs är den om föreningen som beställare av byggnadsarbete där deltagarna får lära sig vad styrelsen måste tänka på när föreningen handlar upp entreprenad-arbeten.

Ekonomiska frågor är alltid aktuella i bostadsrättsföreningar och i *Ekonomi i fokus* får kursdeltagarna svar på det mesta som rör föreningens vardags-ekonomi. Ytterligare en kurs är *Skapa föreningens egen webbplats med Bostads-*



Som vanligt kurser på många orter i landet: Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Sundsvall, Västerås, Norrköping, Kalmar, Karlstad, Gävle och Helsingborg.

rätternas verktyg. Medlemsföreningar kan kostnadsfritt skaffa detta publice-ringsverktyg och mer info finns på www.bostadsratterna.se/foreningens-egen-webbplats.

EN KURS RIKTAR SIG till samtliga som bor i en bostadsrättsförening, *Livet som bostadsrättshavare*. Att fler vet vad bo-

stadsrätt innebär är något som underlättar för styrelsen, och därför kan medlemmarna med fördel få tips om denna kurs som är kostnadsfri, precis som de andra.

Kurskatalogen skickades ut i slutet av juni till samtliga medlemsföreningar och anmä-lan på webben är öppen: bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan.

”Bobubblan” diskuterades på fullmäktige

I slutet av maj möttes Bostads-rätternas fullmäktige. Som en demokratisk medlemsorganisa-tion möts fullmäktige varje år, i likhet med bostadsrätts-föreningars årsmöte.

DE 51 fullmäktigeledamöter-na väljs var tredje år av Bo-stadsrätternas medlemsfören-ingar och representerar hela landet. Bostadsrätternas förra vd Göran Olsson valdes in i styrelsen att ersätta Bo Hård af Segerstad som avsagt sig omval. I övrigt har styrelsen samma ledamöter som tidi-gare: Malin Celander, Göteborg, Joacim Lundberg, Malmö, Hans Jönsson, Sunds-

vall, Maritza Horn, Stockholm, Bengt Hökervall, Stock-holm och Göran Orup, Hörby. Lennart Hed-quist är ordförande.

På fullmäktige-mötet talade den inbjudne gästen Ted Lindqvist, vd på analysföreta-get Evidens, på temat bostadsbubb-la, skulder och bo-stadsmarknaden. Han konstaterade att bostads-priserna visserligen fortsatt att gå upp men att hushållen lägger ungefär lika mycket av sin disponibla inkomst på

boendet i dag som de gjorde för tio år sedan. Skuldkvoten har också ökat men dessa kan förklaras med en rad faktorer, såsom skattelättnader, stigande inkomster och att bo-stadsrätt blir en allt vanligare boendeform. Samtidigt har det skett en förändring vad gäller finansierandet av bo-stadsbyggandet, nämligen den att staten inte längre subventionerar i likhet med det som skedde fram till början av 1990-talet, utan det är i stället hushål-len som måste ta lån för att kunna skaf-fa sig en bostad.



FRÅGOR & SVAR

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

Vanligt att bifoga faktura?

? Vi fick häromdagen en faktura från ett företag angående viss service, ett företag som vi inte har haft någon kontakt med. Därför ringde vi upp företaget som sa att det inte är någon faktura utan ett förslag till avtal med en bifogad faktura för att underlätta fortsättningen. Är det här vanligt? Har ni hört flera som har råkat ut för detta?

Svar: Vi har hört om sådant men kan inte bedöma om det är vanligt. Olämpligt är det i vart fall och så här i sommartider brukar det dyka upp mer eller mindre seriösa fakturor. Det är bra att ni var uppmärksamma.

Måste vi kalla suppleanterna?

? Vi brukar inte kalla suppleanter till styrelsemöten. Nu har vi en nyinflyttad och nyvald suppleant som hävdar att vi måste kalla suppleanterna till styrelsemötena, är det så?

Svar: Vi rekommenderar att suppleanter också kallas till styrelsemöten. Dels därför att engagemangsviljan ökar, och dels för att de ska vara så insatta som möjligt i styrelsens arbete då de behöver träda in i frånvarande ledamöts ställe och fatta beslut. Men nej, det finns ingen tvingande lag att suppleanter måste kallas.

Ska revisorn delta i våra möten?

? Vi har precis haft vår årsstämma och valt ny internrevisor. Han hävdar att han ska sitta med på våra styrelsesammanträden, vilket har gjort oss konfunderade. Har internrevisorn, eller för all del vår externa revisor, rätt till det?

Svar: Denna "internrevisor", ordet finns faktiskt inte i lagen, har helt missförstått saken. Han har ingen rätt att delta i styrelsemöten och detta ska ni absolut inte gå med på. Det finns flera skäl, bland annat tystnadsplikten för styrelseledamöter. Om ni låter en person som inte är med i styrelsen delta i möten finns ingen tystnadsplikt

för denne. Ofta kan känsliga frågor vara uppe på möten. Skulle uppgifter om dessa spridas finns risk för att någon som anser sig ha skadats av detta kräva skadestånd av föreningen och styrelsen. Genom att släppa in en person som inte har tystnadsplikt har ni ju i själva verket brutit mot detta krav. Vidare är det ju så att revisorer ska granska styrelsen. Givetvis ska då inte revisorn delta i styrelsens möten. Vi kan också se en risk för att revisorn påverkar beslutsfattandet och detta är ju alldeles fel. Det rubbar hela balansen för hur beslut respektive kontroll ska vara uppbyggd i en förening.

Hur löser vi kostnaden för bredbandet?

? Vår förening har tecknat gruppavtal för bredband. Varje lägenhet kommer att betala 93 kronor per månad för bredband. För bostadsrättshavarna är det inga konstigheter, vi har ett stämmobeslut på gruppavtalet, så vi lägger på dessa 93 kronor på avgiftsavierna. Men hur gör vi med hyreslägenheterna? Vi har i god tid informerat om att ingen ska teckna några egna avtal utan invänta vårt gruppavtal.

Svar: Vad avser era medlemmar så tänk på att om ni vill debitera dem med ett bestämt belopp per månad så måste ni ha stöd i stadgarna för det. Jämför gärna med våra mönsterstadgar 8 § som finns på bostadsraterna.se under Allt om bostadsrätt - Fördjupning. Alternativet är att fördela hela kostnaden på vanligt sätt efter lägenheternas andels-

tal, men då får ju normalt sett större lägenheter betala mer än mindre. Vad avser era hyresgäster måste ni höja hyran för att få in avgiften. Men tänk då på att detta måste skötas på vanligt sätt, det vill säga överenskomelse med hyresgästen eller hyresnämnd - läs mer på vår webb under Allt om bostadsrätt - Faktablad - Hyresförhandling bostad.

Störande ljud - vem betalar?

? Vi har ett ärende där en medlem klagade på störande ljud och vibrationer som hon tvärsäkert utpekade grannen ligga bakom. Vid inspektion kunde vi inte uppfatta störningen. Men medlemmen stod på sig, uppgav att hon inte kunde sova på nätterna och fick ta in på hotell. Vi lät bland annat genomföra en ljudmätning som lokaliserade ljudkällan till medlemmens kylskåp som stod på andra sidan sovrumsväggen. Vi avslutade därmed utredningen och överlät på medlemmen att byta kylskåp. Föreningen har fått fakturor på drygt 24 000 kr för ljudmätningarna. Kan detta debiteras medlemmen eller måste föreningen stå för kostnaden?

Svar: En förening är skyldig att utreda saken om en medlem påstår att det finns en brist eller någon slags störning då det gäller nyttjandet av lägenheten, om nu inte påståendet är solklart orimligt. Den utredning ni har gjort har alltså ålegat föreningen att göra. Ni kan inte kräva medlemmen på detta belopp.



Om någon blir störd av de planerade balkongerna, till exempel genom försämrad utsikt, måste berörda medlemmar kontaktas.



Rekord i byggande

Bostadsbristen är stor i många av landets kommuner men nu börjar bostadsbyggandet öka. Senaste siffrorna kommer från Stockholms stad och län, där befolkningsökningen är stor, och visar att det påbörjades 12 200 nya bostäder 2013. Det är en ökning med 5 600 bostäder jämfört med 2012. Allt enligt en undersökning från Länsstyrelsen.



Andrahandsuthyrning

Reglerna för andrahandsuthyrning är ändrade. Bland annat kan förening- en ta ut en avgift av bostadsrätts- havaren i samband med uthyrning- en. På bostadsraterna.se finns artiklar för hur föreningen ändrar sina stadgar så att avgiftsuttaget blir möjligt. I nästa nummer av Bostadsrätterna Direkt kommer en artikel om vad det innebär att det numera enligt lag enbart krävs "skäl" för att hyra ut.

Ändra adress hos Bostadsrätterna

Har det skett förändringar i styrelsen? Några har avgått, andra är nyvalda? Ibland går Bostadsrätterna Direkt till en personlig adress och du kanske får den här tidningen felaktigt? Ändra i så fall adressen till Bostadsrätterna. Antingen via e-post info@bostadsraterna.se eller telefon 0775-200 100.

