Bostadsrätterna
Direkt

INNEHÅLL

Stoppa skärpta amorteringskrav
Dags att se över bostadsrättslagen
Skuld till föreningen?
Frågor och svar
Nyheter i korthet

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. *www.bostadsratterna.se*

Nummer 2 • Februari 2015

Motionen
– ett sätt att påverka

Medlemmar kan utöva inflytande i sin förening bland annat genom att skriva en motion till stämman. Motionen utmynnar i ett förslag till beslut som stämman kan ta ställning till.

Illustration: ROBERT HILMERSSON

ENLIGT FÖRENINGSLAGEN, som också gäller för bostadsrättsföreningar, har varje medlem en rätt att få ett ärende behandlat på en stämma, under förutsättning att ärendet kommer in i tid. Stadgarna kan ange tidsgränsen och till exempel i Bostadsrätternas mönsterstadgar sägs att motionen måste vara inlämnad senast 1 februari ”eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta”. Framgår det inget om detta i stadgarna är det föreningslagen som gäller, och då behöver motionen vara hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. En motion måste vara skriftlig och undertecknad av motionären eller motionärerna.

För att en motion över huvud taget ska kunna bli behandlad på stämman måste den finnas med i kallelsen, vilket innebär att det inte går att ta upp en motion vid sittande stämma. Detta för att alla medlemmar ska få veta vilka ärenden som stämman behandlar.

MEDLEMMAR HAR RÄTT att motionera även till en extra stämma. Men ofta blir det i praktiken omöjligt, eftersom styrelsen kan besluta att kalla till sådan stämma med kort varsel och det är först då medlemmar får kallelsen som de får veta att stämma ska hållas.

Även om vi anser att Sverige är ett föreningsland, råder det en osäkerhet kring hur en motion ska vara skriven. Ibland förstår motionären inte att det behövs ett tydligt förslag för stämman att ta ställning till. Styrelsen får inte bortse från sådana skrivelser, då motionsrätten framgår av stadgar och lag, men en styrelse kan då kontakta motionären och tipsa om att ändra så att ett tydligt förslag framkommer.

DET VANLIGA ÄR, men det finns inget krav på det, att styrelsen bifogar ett yttrande till motionen i samband med att kallelsen och andra handlingar delas ut till medlemmarna. I yttrandet kan styrelsen välja att exempelvis skriva att de föreslår stämman att bifalla eller avslå motionen, eller att de anser den vara besvarad.

Vid själva stämman förutsätts de närvarande medlemmarna ha läst motionen och styrelsens yttrande. Egentligen är det hela framlagt till stämman att ta ställning till direkt, men många mötesordföranden brukar låta motionären få säga några ord om sitt förslag, i fall detta tillför något som inte framgår av motionen. Det kan hända att det framkommer ny fakta som gör att motionären vill ändra sitt yrkande, och mindre ändringar kan tillåtas.

En variant kan ju ofta vara att stämman beslutar att överlämna motionen till styrelsen för övervägande eller utredning som då bör verkställas.

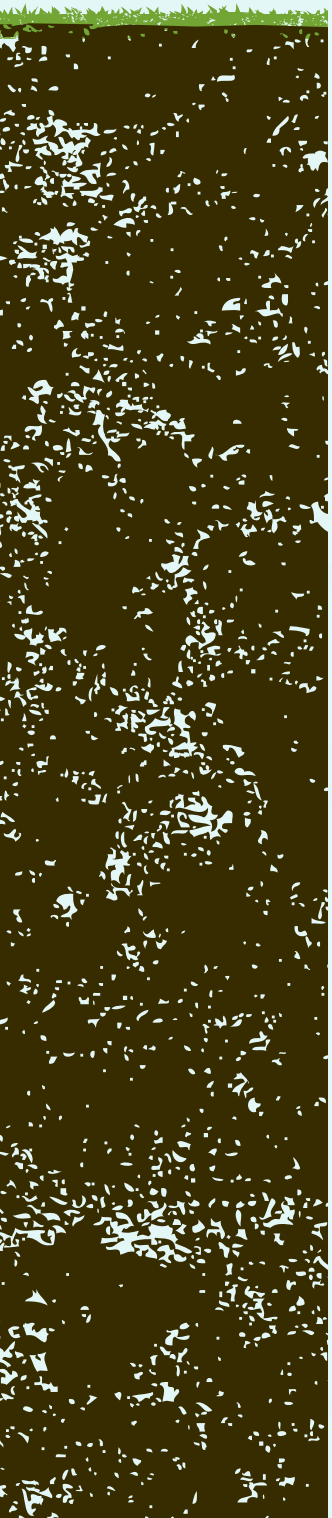
EN BRA MOTION

- Innehåller en rubrik som sammanfattar vad motionen handlar om.
- Beskriver och motiverer varför motionen behövs. Innehåller bakgrundsfakta, beskriver problemet samt motiverar varför bostadsrättsföreningen ska anta motionen.
- Avslutas med en att-sats föreslår stämman att bifalla motionen.

”Regerin
skärpta

gen måste stoppa amorteringskrav”

Finansinspektionens förslag får allvarliga konsekvenser. Det menar Bostadsrätterna och Veidekke i en gemensam debattartikel.



FINANSINSPEKTIONEN föreslår nu att hushållen ska tvingas amortera ner sina nya bostadslån med minst en till två procent per år tills hälften av lånet är betalt.

För många enskilda hushåll är det ett dråpslag – och risken är uppenbar att det stoppar det som många önskar allra mest; byggandet av nya bostäder. I praktiken innebär det nya kravet att ett hushåll som står i begrepp att köpa sin första bostad måste binda upp halva bostadens värde i ett slags tvångssparande. I storstadsområden som Göteborg betyder det ett sparbeting på 1–3 miljoner kronor för en normalbostad. Även i de fall där hushållen har pengar till kapitalinsatsen över bolånetaket motsvarar det ett sparande på mellan 1 700 och 9 000 kronor – per månad!

Amorteringskravet kommer också att få återverkningar på samhällsekonomin. Hushållens konsumtion står för hälften av BNP, och varje inbromsning leder till lägre tillväxt och högre arbetslöshet – i sig slår det tillbaka på de mest utsatta hushållen.

Därutöver kan ett amorteringskrav få allvarliga återverkningar på bostadsmarknaden:

- Höjd tröskel och ökad ojämlikhet. De hushåll, främst unga och utrikesfödda, som saknar en bostad har redan i dag svårt att ta sig in på bostadsmarknaden till följd av det bolånetak som Finansinspektionen införde 2011. Bolånetaket har förstärkt ojämlikheten på bostadsmarknaden, och stänger effektivt ute dem som har inkomster att klara räntebetalningar och amorteringar men saknar ett upparbetat kapital.
- Byggandet avstannar. Med ökade amorteringskrav minskar köpkraften för den som ska köpa en bostad. Detta gäller oavsett om köparen försöker etablera sig på bostadsmarknaden eller vill byta upp sig till en större, nybyggd lägenhet. Eftersom belåningen av skatteskäl ofta ligger på hushållen i nybyggda hus riskerar efterfrågan att minska. Därmed kan bostadsbyggandet avstanna precis när det äntligen tagit fart.
- Minskad efterfrågan och fallande priser. Den minskade köpkraften innebär – allt annat lika – färre spekulanter på varje objekt och att efterfrågan minskar. Därmed riskerar amorteringskravet att trigga just det prisfall som det är tänkt att motverka. Det drabbar främst de hushåll som mest nyligt kommit in på bostadsmarknaden.

DEN FRÅGA INGEN ställer är vilket problem som ett skärpt amorteringskrav egentligen är tänkt att lösa? Riksbanken pekar ofta på utvecklingen i länder där bostadsbubblor brustit, och de återverkningar som det fått på den reala ekonomin. Men erfarenheter här i Sverige – både från kraschen 1991 och 2008 – är att hushållen bara står för några få procent av kreditförlusterna. Det finns flera anledningar till detta. Svenska hushåll köper inte på spekulation, utan för att bo själva.

I händelse av ett prisfall kan krediten inte heller återlämnas till banken – det sker bara om hushållet inte klarar sina räntebetalningar. Det gynnar därför varken bankerna eller hushållen att tvinga fram försäljningar i en vikande marknad.

Detta utesluter inte att enskilda hushåll blivit mer utsatta vid dagens belåningsgrader. Men de är inte primärt känsliga för prisfall, utan för förändringar i de egna inkomsterna eller kraftigt stigande räntekostnader. Även Finansinspektionen har framhållit att detta är en större risk än att ett boprisfall skulle hota stabiliteten.

I stället för att diskutera skarpa amorteringskrav borde fokus läggas på hur hushållen kan efterfråga bostäder och hur man positivt främjar sparandet till ett gott boende. Det handlar både om risken för kraftigt ökade räntekostnader som inkomstbortfall till följd av arbetslöshet, sjukdom, skilsmässa, etcetera. Här kan man se en rad olika åtgärder – allt ifrån ränteförsäkringar och buffertsparkonton till mer verkningsfulla statliga lånegarantier än dagens förvärvsgarantier.

DET ÄR DAGS att tänka om och börja diskutera alternativen. Inte minst måste regeringen fundera på vilka åtgärder som leder till en bättre fungerande och mer jämlik bostadsmarknad, där fler hushåll får förutsättningar att delta på lika villkor. Om man menar allvar med att utjämna skillnaderna på bostadsmarknaden, hålla uppe den nyvunna farten i byggandet och samtidigt värna stabiliteten borde man stoppa amorteringskraven till förmån för andra åtgärder. Att genom amorteringskrav införa ett tvångssparande som främst gynnar bankerna riskerar i själva verket göra situationen än mer besvärlig för redan utsatta hushåll.

Ulrika Blomqvist,
vd, Bostadsrätterna
Lennart Weiss,
kommersiell direktör , Veidekke

Ulrika Blomqvist

Bostadsrätterna är Sveriges största intresse- och serviceorganisation för bostadsrätter med cirka 6 500 bostadsrättsföreningar och 12 000 bosparare som medlemmar i hela Sverige.

Lennart Weiss

Veidekke är Skandinaviens fjärde största bygg-, anläggnings- och bostadsutvecklingsföretag.

Dags att se över **bostadsrättslagen**

Den första bostadsrättslagen började gälla 1930 och har sedan dess varit föremål för flera omtag och ändringar. Vissa av lagens bestämmelser är i dag föråldrade och därför begär Bostadsrätterna att regeringen tillsätter en utredare.

SENASTE BOSTADSLAGEN är från 1991 men den bygger i stort på den ursprungliga samt 1971 års lag. Visserligen har flera utredningar skett om ändringar i lagen och en hel del har blivit justerat så att bostadsrätten följer med i tiden, med det senaste exemplet som rör reglerna vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt. Förra året begärde Boverket att regeringen skulle låta utreda bostadsrättslagen och nu kommer det krav från ytterligare håll. I ett brev till bostadsminister Mehmet Kaplan skriver Bostadsrätterna tillsammans med HSB och Riksbyggen att de instämmer i Boverkets synpunkter samt att de vill lägga till ytterligare ett antal frågor som en utredare bör titta på. Syftet med översynen är att göra lagen mer förutsägbar och rättssäker för bostadsrättshavare och förening. Begäran till regeringen rör ett antal områden.

ASSOCIATIONSRÄTTSLIGA FRÅGOR: En förening som består av både flerfamiljshus och radhus kan vara svår att driva då husen ser olika ut och har olika underhållsbehov. I nuläget är det mycket omständligt att dela en sådan förening i två, det som kallas för fission, och detta vill Bostadsrätterna att en utredare tittar på.

OPTIONSAVTAL OCH GODTROSFÖRVÄRV: Optionsavtal används inför köp av nyproducerade bostadsrätter men finns inte nämnt i bostadsrättslagen som i stället tar upp förhandsavtal. Organisationerna vill att en utredare klargör vad som ska gälla rättsligt.

UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT: Bostadsrätten skapas genom ett upplåtelseavtal som anger vilket utrymme som kommer att ingå. Till skillnad från reglerna om fastighetsreglering saknas regler i bostadsrätt om hur ett utrymme kan förändras och detta behöver ses över, kompletterat med skyddsregler.

EKONOMISKA PLANER OCH SÄKERHET HOS BOLAGSVERKET: En bostadsförening som köper sitt hus måste upprätta en ekonomisk plan och använda sig av en intygsgivare. Reglerna har visat sig vara otillräckliga och de tre organisationerna och Boverket vill därför ha en översyn.

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER: Här finns flera punkter som en utredare behöver titta på. En rör ändringar i lägenheten. Bostadsrättsföreningen måste lämna tillstånd när en medlem vill göra vissa ändringar i lägenheten och förslaget är att även Hyresnämnden ska kunna pröva saken. En annan fråga rör vilket ansvar bostadsrättsförening respektive bostadsrättshavare ska ha för återställandet i lägenheten vid en skada, då detta är otydligt i dag. Ett sista förtydligande handlar om upplåtelse av mark, om vad som ingår i den ansvarsfördelningen.

BESTÄMMELSER OM FÖRENINGEN: I dag finns ett tillämpningsproblem med andelstal som grund för fördelningen av årsavgifter, som organisationerna vill se över. Ytterligare en punkt är rättssäkerheten vid om- och tillbyggnad i föreningen, då efter ett stämmobeslut endast föreningen kan ta ärendet till Hyresnämnden för godkännande. Här finns ingen tidsfrist för när ansökan till Hyresnämnden ska göras och åtgärderna kan bli godkända i efterhand. Detta behöver sammantaget en översyn.

Skuld till föreningen?

Så fungerar den legala panträtten

Om en medlem inte betalar sin månadsavgift alls, eller för sent upprepade gånger, har föreningen möjlighet att få betalt ändå tack vare den legala panträtten. Det kräver dock att föreningen själv, eller via sin ekonomiska förvaltare, har noterat pantsättningar korrekt och meddelar banken om en skuld uppstår.

NÄR NÅGON KÖPER en bostadsrätt fungerar den som en säkerhet till banken för att köparen ska kunna få lån till affären. Om köparen sedan missköter sina betalningar till föreningen är det inte banken som står först i kön för att få tillbaka sina pengar, utan faktiskt just bostadsrättsföreningen.

Denna kan utnyttja sin så kallade legala panträtt och få lägenheten såld genom tvångsförsäljning hos Kronofogden. Man kan uttrycka det som att föreningen har pant i bostadsrätten. På motsvarande sätt har ju en bank pant i bostadsrätten för att kunna få lägenheten såld på exekutiv försäljning om låntagaren inte sköter sina lånebetalningar till banken.

FÖR FÖRENINGENS DEL förutsätter den legala panträtten att föreningen, i lägenhetsförteckningen, har noterat de pantsättningar som finns på bostadsrätten i rätt ordning som de meddelas föreningen. Men det gäller endast skuld i form av obetald årsavgift, insats och, om det står i stadgarna, upplåtelse-, överlåtelse och pantsättningsavgift. Den legala panträtten omfattar alltså inte andra skulder till föreningen som en medlem eventuellt har. Sådana skulder är inte förenade med legal panträtt utan är så kallade oprioriterade skulder. För att föreningen ska kunna utnyttja sin legala panträtt krävs att föreningen har underrättat den eller de banker som har pant i bostadsrätten att medlemmen är i skuld till föreningen.

STYRELSEN MÅSTE underrätta panthavaren när en medlem har mer än en månadsavgift i skuld, och detta ska ske utan dröjsmål. Har inte föreningen uppfyllt detta krav kan alltså föreningen gå miste om sin första plats i kön för att få in pengarna. Alltså: om avgiften för mars inte betalades och inte heller avgiften för april har medlemmen mer än en månadsavgift i skuld och föreningen ska utan dröjsmål underrätta panthavarna om skulden. För föreningar som har kvartalsbetalning innebär det att om kvartalsavgiften för till exempel första kvartalet inte betalas i tid har det genast uppstått mer än en månadsavgift i skuld eftersom alla tre månaderna ska betalas samtidigt.

Föreningar som har lagt ut sin ekonomiska förvaltning på någon annan får ofta hjälp med att underrätta panthavaren i tid.

FÖRENINGENS LEGALA panträtt i lägenheten gäller oberoende av vem som är ägare. Konsekvensen av detta är att föreningen kan, om den inte lyckats få betalt av säljaren, utnyttja sin panträtt i lägenheten, även sedan lägenheten bytt ägare. Köparen blir då tvungen att betala säljarens skulder. Därför är det viktigt att en köpare alltid kontrollerar med föreningen före köpet att säljaren har gjort rätt för sig. Och styrelsen har både rätt och skyldighet att upplysa blivande medlem om att den nuvarande ägaren står i skuld till föreningen.

Posttidning B
Stockholm Klara

Returneras vid obeställbarhet till:
Bostadsrätterna, Luntmakargatan 46, 111 37 Stockholm

FRÅGOR & SVAR

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

Varken lag eller domstolspraxis ger något klart svar om gemensam anslutning av distributör av bredband. Rekommendationen är att beslut bör tas av en föreningsstämma, med enkel majoritet.

Gemensam anslutning möjlig?

I dag har alla medlemmar egna bredbandsavtal men vi funderar på att ansluta lägenheterna till en gemensam operatör för att på det viset få ned kostnaden. Föreningen tar sedan ut kostnaden via avgiften och vi har redan den möjligheten inskriven i våra stadgar. Frågan är om styrelsen kan ta beslut om detta själv eller om frågan måste behandlas på en stämma? Om stämmobeslut behövs, räcker enkel majoritet?

Svar: Varken lag eller domstolspraxis ger något klart svar. Men vi anser att beslut bör tas av en föreningsstämma, med enkel majoritet. Är det dock fråga om att föreningen vill komma in i lägenheterna för att till exempel dra ledningar måste varje berörd medlem tillfrågas. Säger någon nej bör stämman besluta med 2/3 majoritet samt få beslutet godkänt av Hyresnämnden.

Stämmobeslut vid vindsförsäljningen?

En medlem hos oss har lämnat ett förslag till styrelsen om möjligheten att köpa loss ett förråd som ligger ovanför deras lägenhet och som i dag hyrs ut som förråd till boende. Styrelsen vill inte besluta om detta utan vill ta upp frågan på en stämma. Vi funderar på att sälja av alla sådana förråd, vilket ju blir ett mycket större projekt. Är det riktigt att det är en stämma som måsta fatta sådana beslut eller kan vi göra det inom styrelsen?

Svar: Frågan om att skapa bostadsrätt av hela eller delar av vinden kräver stämmobeslut. Det är bra att först låta stämman ta ställning till om frågan ska utredas vidare och i så fall lämna ett uppdrag till styrelsen. För ett sådant beslut räcker det med enkel majoritet. Styrelsen bör då anlita en konsult som kan hjälpa till med att se på vilket sätt föreningen kan utnyttja utrymmet på mest fördelaktigt sätt. Därefter får styrelsen återkomma till stämman med ett förslag som medlemmarna får ta ställning till.

Finns det regler för laddning av elbil?

Vi har fått önskemål om uttag för laddning av elbil och undrar om det finns några regler eller rekommendationer för oss i styrelsen om hur vi bör hantera ärendet? En laddningsbox för elbil kostar cirka 13 000 kronor styck och ny kabel för varje box dras då till elcentral.

Svar: Det finns inga regler som tvingar en förening att anlägga p-platser och än mindre att förse dem med utrustning för laddning av bilar. Detta bestämmer ni alltså själva om. Vill ni anordna sådant får ni se till att bestämma hyra/avgift för en sådan plats till en sådan nivå att ni får tillbaka pengarna på sikt.

Vi kommer inte in – vad gör vi?

Har en fråga gällande användande av huvudnyckel för att kunna genomföra aktivitet i medlems lägenhet. Har sett att det är Bostadsrätternas uppfattning att en styrelse inte kan besluta om att utnyttja huvudnyckel utan att det ska överenskommas med medlem om tidpunkt. Hur gör vi i det fall en medlem kategoriskt vägrar att oavsett tidpunkt vara hemma och ta emot dem som ska utföra arbete i lägenheten? Vad händer om en medlem inte tillåter öppning via huvudnyckel? I vårt fall handlar det om att rengöra luftkanaler efter en OVK-besiktning.

Svar: Det är helt riktigt att ni inte kan använda huvudnyckel med mindre än att medlem har lämnat sitt godkännande. Men en bostadsrättsförening har enligt lag rätt till tillträde för åtgärd av sådant inne i bostaden som föreningen ansvarar för, i ert fall rengöring av luftkanaler. Lämnar inte en medlem tillträde återstår för föreningen att vända sig till Kronofogden och begära särskild handräckning. Alltså, meddela er medlem detta, och vänd er till Kronofogden om det inte hjälper.

Får vi byta ytterdörrarna?

Vi har i våra stadgar följande lydelse: "Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för till exempel fönster, lägenhetsytterdörr eller ledningar". Kan en föreningsstämma besluta att byta ut alla lägenhetsytterdörrar? Inga andra underhållsåtgärder sker samtidigt.

Svar: Nej, så kan inte bestämmelsen tolkas. Den förutsätter att föreningen gör någon annan åtgärd, som ingår i föreningens ansvar, och då kan ni samtidigt byta något som medlemmar annars ansvarar för. Om ni till exempel beslutar att renovera trapphusen så kan ni samtidigt byta dörrarna.

Måste vi redovisa finansieringen?

Vi håller på att byta vårt tak vilket är ett ganska stort projekt för en liten förening. En medlem önskar redovisning av finansieringsplanen för takbytet, löptid och räntevillkor. Har vi någon skyldighet att förse medlemmen med dessa uppgifter?

Svar: En medlem har inte rätt att få sådan särskild information. Detta är uppgifter som faller under styrelsens löpande förvaltning och i princip har bara styrelsen och revisorer rätt att ta del av detta.

Populär styrelserådgivning

För många föreningar är styrelserådgivningen den viktigaste anledningen till att vara medlem i Bostadsrätterna. Svaren ingår i medlemsavgiften och några samtal eller mejl kan lätt spara stora summor för föreningen, i stället för att anlita en jurist. Sitter du i styrelsen? Ring 0775-200 100 eller e-posta dina frågor till fraga@bostadsratterna.se

Regeringen bjuder in

Bostadsminister Mehmet Kaplan (MP) bjuder in oppositionen att delta i arbetet med att minska bostadsbristen. Redan i dag finns det en parlamentarisk kommitté om plan- och bygglagen, vilken han ser som ett embryo till ett bredare samarbete.

– Vi har en akut bostadsbrist i landet. Inte minst drabbar den ungdomar som vill flytta hemifrån och studerande som inte hittar boende, säger han till Dagens Nyheter.

Bostadsrättsskolan är igång

Vårterminen har startat i Bostadsrättsskolan och än så länge finns det gott om platser på flera kurser. Dessa ges i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Sundsvall, Västerås, Jönköping, Gävle, Helsingborg och Kalmar. Läs mer om kurserna och anmäl dig på bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan

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