



Så fungerar en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som äger någon form av flerbostadsboende. Föreningen drivs utan vinstintresse och har två huvudsakliga syften – att vårda fastigheten och ge alla boende i föreningen möjlighet till ett likvärdigt inflytande.

I dagligt tal säger man oftast att man äger sin bostadsrätt. Rent juridiskt sett är det dock så att man äger en andel i föreningen och har, i och med det, nyttjanderätt utan tidsbegränsning till en viss lägenhet. Nyttjanderätten är mycket stark men skiljer sig ändå från ett fullständigt ägande. Till exempel ska den nye medlemmen godkännas av styrelsen vid en lägenhetsöverlåtelse.

Bostadsrätthavaren behöver också styrelsens tillstånd för vissa större ingrepp i lägenheten, exempelvis om man vill flytta en vägg eller flytta köket till en annan del av lägenheten. Dessutom finns det situationer som kan medföra att den boende förlorar sin rätt till lägenheten och måste flytta.

Det vore ganska opraktiskt om alla medlemmar skulle vara med och bestämma om minsta detalj. För att ansvara för den löpande driften av huset utses därför en styrelse bland de boende. Detta sker i demokratisk ordning på en årsstämma dit alla medlemmar är inbjudna och har rösträtt. Årsstämma hålls en gång om året om inget extraordinärt inträffar som kräver att en extra stämma hålls.

Bostadsrättsföreningen bildas

En bostadsrättsförening kan bildas antingen i samband med att ett nytt flerfamiljshus byggs eller genom att en hyresfastighet ombildas. Vid nyproduktion är det byggherren som bildar föreningen. Fastigheten överlåts sedan till föreningen så snart huset är färdigbyggt. Initiativet till en ombildning av en hyresrätt kan komma både från hyresvärden och från de boende. Är båda parter överens bildar de boende en bostadsrättsförening som då köper fastigheten.

Ekonomisk plan skapar trygghet

När en bostadsrättsförening bildas ska en ekonomisk plan upprättas. Planen är en budget för fastighetens första verksamhetsår tillsammans med en uppställning av hur kostnaderna ska fördelas på de olika lägenheterna. För att skydda de första medlemmarna mot stora oförutsedda utgifter måste den ekonomiska planen först granskas av auktoriserade utomstående expertis i form av två intygsgivare som ska vara godkända av Boverket. Den ekonomiska planen ska därefter registreras hos Bolagsverket tillsammans med föreningens

stadgar. Vid ombildning av en hyresfastighet ska dessutom en teknisk besiktning göras för att föreningens medlemmar ska få opartisk information av fastighetens status.

I den ekonomiska planen framgår det hur hög insats som ska betalas för varje lägenhet. Insatsen går till föreningen som använder den för att täcka hela eller delar av den kapitalkostnad som byggnationen alternativt köpet av en hyresfastighet har fört med sig. För att bekosta den del av kapitalkostnaden som insatserna inte täcker tar föreningen ett banklån. Kostnaderna för låneräntor och eventuell amortering fördelas sedan på medlemmarna via årsavgiften.

Det är alltså enbart de första medlemmarna som betalar en insats till föreningen för nyttjanderätten till sina lägenheter. När lägenheterna sedan överläts vidare är det en rent privatekonomisk affär mellan köpare och säljare. Om stadgarna tillåter det har föreningen rätt att ta ut både en överlåtelseavgift och en pantsättningsavgift i samband med att en lägenhet byter innehavare. Pantsättningsavgiften är bara aktuell om ett lån tas med lägenheten som säkerhet.

Bo i bostadsrätt

Som bostadsrättshavare har man både rättigheter och skyldigheter. I föreningen har man rätt att vara med och påverka hur fastigheten sköts, dels genom att lämna förslag på åtgärder och dels genom att vara med och välja styrelseledamöter. För den egna lägenheten finns en vårdplikt, det vill säga en skyldighet att ansvara för att den underhålls på ett bra sätt.

Yttre och inre underhåll

I stadgarna finns angivet vad som är så kallat yttre och inre underhåll. För allt inre underhåll ansvarar bostadsrättshavaren själv. Lite förenklat kan man säga att allt som finns inne i lägenheten ingår i den boendes vårdplikt och ska underhållas på ett sätt så att inte skador som kan drabba grannarna eller fastigheten uppstår.

För det yttre underhållet finns inget personligt ansvar för den enskilde bostadsrättshavaren. Den som inte vill kan heller inte tvingas att städa trapphus eller måla om i tvättstugan. Föreningen kan däremot ta på sig delar av det inre underhållet om stadgarna tillåter det. Det kan till exempel handla om att återställa ytskikten i badrummen efter ett stambyte.

Avgiften styrs av lägenhetens andelstal

Bostadsrättshavaren ska betala årsavgift till föreningen. Oftast är denna uppdelad i tolv delar och debiteras månadsvis. Det vanligaste sättet att bestämma avgiftens storlek är att använda andelstal. Andelstalen beslutas i samband med föreningens bildande och några vanliga parametrar för att fastställa dem är lägenhetsstorlek, våningsplan och väderstreck.

En bostadsrättsförening är en egen juridisk person. Som bostadsrättshavare kan du därför aldrig bli personligt ansvarig för föreningens skulder eller andra åtaganden. Det enda du kan förlora är den insats som betalats för bostadsrätten.

Förlora rätten till lägenheten

Under vissa omständigheter kan en bostadsrättshavare förlora nyttjanderätten till sin lägenhet, det som i stadgarna kallas att rätten anses förverkad. Sådana omständigheter kan bland annat vara om årsavgiften inte betalas, om man i stor omfattning stör ordningen i huset, om lägenheten hyrs ut i andra hand utan tillstånd eller om man vanvårdar sin lägenhet på ett sätt som kan orsaka skador på fastigheten.

Om ärendet leder hela vägen fram till att beslutet verkställs finns risken att lägenheten säljs av föreningen på exekutiv auktion. Köpeskillingen tillfaller bostadsrättshavaren efter avdrag av eventuella skulder till bostadsrättsföreningen.

Lagarna och stadgarna styr

Vem bestämmer vad i huset?

För att förenkla tillvaron i olika sammanhang där vi människor behöver samspela med varandra brukar vi relativt snart skapa ett regelverk – formellt eller informellt. I bostadsrättsföreningen är det stadgarna som utgör ramen för de gemensamma intressena.

Allra ytterst finns det dock två lagar som styr hur en bostadsrättsförening ska fungera – bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Bostadsrättslagen behövs för att komplettera lagen om ekonomiska föreningar, eftersom det finns en del områden där en bostadsrättsförening skiljer sig från övriga ekonomiska föreningar.

I en del fall är lagtexterna tvingande, i andra fall ger de utrymme för bostadsrättsföreningarna att själva reglera en viss fråga i de egna stadgarna.

Bostadsrättslagen reglerar bland annat frågor kring upplåtelse, överlåtelser, rättigheter och skyldigheter samt det löpande arbetet i föreningen. I lagen om ekonomiska föreningar är fokus i stället på det rent föreningsrättsliga. Hit hör allt som rör medlemskap, styrelsens arbete, beslutsgångar och föreningsstämmans innehåll.

Föreningens stadgar

Vad står det i stadgarna? När det uppstår osäkerhet kring en viss fråga i huset kan en titt i stadgarna oftast lösa problemet. Därför bör alla medlemmar ha tillgång till dem. För att stadgarna ska vara det stöd som de är tänkta att vara är det viktigt att de är uppdaterade.

Innehållet ska vara anpassat till dagens regelverk och frågeställningar och inte hur det var på 1950-talet när föreningen bildades. Bostadsrättsföreningens styrelse är förpliktigade att följa

stadgarna i sitt löpande arbete och har ingen rätt att fatta ett beslut som strider emot dem. Även ett beslut som fattas med majoritet på en föreningsstämma kan klandras av en enskild

Eftersom föreningens stadgar är så viktiga för verksamheten kan en ändring inte ske med mindre än att den godkänns av två på varandra följande stämmor, varav med kvalificerad majoritet på stämma nummer två.

Övrigt regelverk

Utöver bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar finns ytterligare regelverk som bostadsrättsföreningen i sin roll som fastighetsägare måste följa.

Integritetsfrågor

Personuppgiftslagen (PUL) finns regler om hur bostadsrättsföreningen ska hantera bostadsrättshavares och hyresgästers personuppgifter. I PUL finns också regler om hur länge inpasseringsuppgifter får sparas om det finns elektroniska låssystem i portar, källare, soprum eller tvättstugor. I lagen om kameraövervakning finns regler om kameraövervakning på platser och utrymmen dit allmänheten har tillträde.

Egenkontroller

Föreningen ska följa gällande normer och utföra en rad egenkontroller inom miljö, energi och trygghet. Dit hör bland annat kartläggning och sanering av farliga ämnen som PCB och radon, obligatorisk ventilationskontroll (OVK), energideklaration av fastigheten samt regelbundna brandskyddskontroller.

Lagstiftning kring byggande

Ska en till- eller ombyggnad göras i huset? Då blir plan- och bygglagen (PBL) samt byggnadsverklagen aktuella. Som byggherre blir föreningen också ansvarig för att arbetsmiljölagen följs i samband med byggprojekt där externa entreprenörer är inblandade.

Hyresgäster i huset?

Hyreslagen måste också tillämpas i vissa fall, trots att det är en bostadsrättsförening man bor i. Har en ombildning från hyresrätter skett och vissa boende fortfarande hyr sina lägenheter blir föreningen hyresvärd åt dem. Hyreslagen gäller också om det finns kommersiella lokaler för uthyrning i fastigheten.

Föreningsstämman och dess innehåll

Föreningsstämman fattar övergripande beslut

En gång om året ska en stämma hållas i bostadsrättsföreningen och dit ska alla föreningens medlemmar kallas. Eftersom en viktig del av stämmans innehåll är att ta del av den ekonomiska årsredovisningen, och utifrån den besluta om styrelsens ansvarsfrihet, hålls

stämman under våren, vanligtvis i april eller maj. Det gäller dock inte om föreningen tillämpar brutet räkenskapsår.

En stämma ska alltid innehålla ett antal obligatoriska punkter på dagordningen. Vilka de är finns angivet i föreningens stadgar. Utöver dessa kan det finnas förslag från styrelsen samt inkomna motioner från någon medlem att behandla. För att styrelsen ska hinna ta fram nödvändiga beslutsunderlag ska motioner alltid lämnas in i god tid innan stämman, ett sista datum för när det ska ske finns oftast i stadgarna.

Komplett kallelse

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska skickas ut tidigast fyra veckor och senast två veckor innan. För att alla ska kunna bilda sig en uppfattning om vad som ska avhandlas på stämman ska kallelsen innehålla en dagordning. De handlingar som ska behandlas på stämman – årsredovisning, eventuella motioner och styrelsens förslag till svar på motionerna – bör också lämnas ut i god tid innan stämman, så att alla medlemmar får möjlighet att i lugn och ro ta del av innehållet. Stämmobeslut får bara fattas om ärenden som finns upptagna på dagordningen.

Stämmans inledning

Högst upp på dagordningen kommer punkten ”Val av ordförande för stämman”. Det är inte lämpligt att styrelsens ordinarie ordförande håller i klubban på stämman, eftersom den egna ansvarsfriheten är en av punkterna på dagordningen. Många föreningar tar extern hjälp med stämmans ordförandeskap, andra löser det inom föreningen. Oavsett vilket är det viktigt att personen som väljs är väl förtrogen med beslutsgången.

Medlemmarnas rösträtt

Vid en stämma ska det registreras vilka medlemmar som är närvarande och en röstlängd ska fastställas. Hur rösträtten i den aktuella föreningen ser ut ska framgå av stadgarna. Den vanligaste principen är en röst per lägenhet, såvida inte samma person äger flera lägenheter. Då har denne person ändå bara en röst. Finns det fler än en ägare till en bostadsrättslägenhet är det endast en av dessa som får rösta.

Inför en stämma ska styrelsen också ta fram en dagsfärsk saldolista över inbetalda årsavgifter. En medlem som inte har betalat in avgift har heller ingen rösträtt.

Enkel eller kvalificerad majoritet

Beroende på vad det är för beslut som ska fattas på stämman finns det också olika krav på hur många som måste rösta ja för att förslaget ska gå igenom. Enkel majoritet eller två tredjedels majoritet. Även tre fjärdedels majoritet förekommer, liksom att vissa beslut kräver att alla berörda säger ja – även om de är i minoritet. Vissa frågor kräver också beslut på två på varandra följande föreningsstämmor, exempelvis ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

Ett felaktigt fattat beslut är inte giltigt och kan klandras av en enskild bostadsrättshavare. Det är därför viktigt att styrelsen är noga med att i förväg ta reda på vad som krävs för att korrekta beslut ska kunna fattas i varje enskilt ärende som är aktuellt på dagordningen.

Ekonomi och ansvarsfrihet

Årsredovisningen ska bestå av förvaltningsberättelse samt resultat- och balansrapport. Förvaltningsberättelsen ska informera om styrelsens arbete under året och vad som gjorts i fastigheten. Resultat- och balansrapporter visar intäkter och utgifter under året liksom föreningens tillgångar och skulder vid årets slut. Årsredovisningen ska vara granskad av den utsedde revisorn och denne ska ha skrivit sin revisionsrapport där han/hon bekräftar att räkenskaperna är genomgångna och anger ifall det finns något att anmärka på.

Årsredovisning och revisionsrapport ska presenteras på stämman och resultat- och balansrapporten ska fastställas. I mångt och mycket är detta enbart formalia eftersom stämman inte har möjlighet att i efterhand ändra något i föregående års bokföring. Stämman beslutar däremot över hur föreningens eventuella vinst eller förlust ska hanteras.

Bevilja ansvarsfrihet

För att uppväga stämmodeltagarnas begränsade möjlighet att göra ändringar i föregående års resultat och balansrapport är frågan om ansvarsfrihet alltid med på en ordinarie stämmas dagordning. Anser man att styrelsen inte skött ekonomin på rätt sätt finns möjligheten att inte bevilja ansvarsfrihet. Ansvarsfrihet beviljas individuellt för varje styrelseledamot, inte för styrelsen som en kollektiv enhet.

Att inte bevilja ansvarsfrihet bör inte användas som någon allmänt hållen bestraffning av en styrelseledamot som man inte tycker har gjort ett bra arbete. Enbart om det finns en allvarlig misstanke om att personen orsakat ekonomisk skada ska stämman avstå från att bevilja ansvarsfrihet. Nästa steg är att inom ett år väcka talan mot personen i fråga.

Val av styrelsemedlemmar

Styrelsemedlemmar bör väljas så att inte hela styrelsen står i tur att avgå samtidigt. Oftast utsågs en valberedning på stämman året innan och det är deras uppgift att ta fram lämpliga kandidater som stämman kan rösta ja eller nej till.

Styrelsen konstituerar sig själv

Medlemmarna utser styrelsemedlemmarna men vanligtvis inte vilken befattning i styrelsen som respektive person ska ha. Detta görs vid ett konstituerande styrelsesammanträde efter stämman.

Det finns en fördel med det förfarandet. Om stämman skulle utse styrelseordföranden måste en extra stämma utlysas om ny ordförande behöver utses, exempelvis om den nuvarande flyttar. Har styrelsen däremot på egen hand fattat beslut om ansvarsfördelning

kan styrelsen också utse en ersättare. Då slipper man den stora administration som det innebär att kalla till en extra stämma.

Styrelsens arbete

Befogenheter och ansvar

Vad uppdraget som styrelseledamot innebär kan variera stort beroende på föreningens storlek och hur mycket av de löpande arbetsuppgifterna som utförs av styrelsen. Vissa uppgifter är dock gemensamma för alla föreningar, liksom hur befogenheterna och ansvaret ser ut.

Styrelsens arbete regleras av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar. I den så kallade ändamålsparagrafen i stadgarna finns ramarna för föreningens verksamhet angiven. Endast verksamhet som har stöd i ändamålsparagrafen får bedrivas av föreningen.

Vem bestämmer – stämman eller styrelsen?

I stadgarna går det oftast att läsa vilka beslut som måste tas av stämman och vad styrelsen själv kan bestämma. I bostadsrättslagen står det att bara en stämma får besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark. Men i den frågan förekommer det att föreningens stadgar avviker från lagen och ger styrelsen ett större mandat.

Styrelsen har inte rätt att ändra föreningens stadgar och inte heller fatta beslut som strider emot dem. Däremot ligger hela förvaltningsansvaret på styrelsen, liksom att fatta beslut om utdebitering av årsavgifter. Styrelsen ansvarar också för att den lagstiftning som berör verksamheten följs. En ledamot som avsiktligt bryter mot bestämmelserna eller vållar föreningen skada kan nekas ansvarsfrihet av stämman. I förlängningen kan det leda till att styrelseledamoten blir skadeståndsskyldig mot bostadsrättsföreningen.

Respekt för uppdraget

Att sitta i styrelsen är ett förtroendeuppdrag som man ska visa respekt för. Grannarna i huset har valt sina ledamöter för att de på bästa sätt ska förvalta det gemensamma kapital som fastigheten utgör. Om medlemmarna inte anser att uppdraget sköts har de också rätten att på nästkommande stämma avsätta en styrelseledamot utan att behöva motivera varför. Omvänt har också varje styrelseledamot rätt att avsäga sig sitt uppdrag när som helst under löpande mandatperiod.

Likhetsprincipen är utgångspunkten

Grundprincipen är att alla beslut ska komma de boende till godo på lika villkor och lagen säger att ingen medlem får gynnas på ett otillbörligt sätt. Ibland är det ändå ofrånkomligt att vissa beslut gynnar olika bostadsrättshavare mer än andra. I dessa fall måste föreningen kunna ge en god motivering till varför beslutet tas.

Informationshantering – en omdömesfråga

Någon lagstadgad sekretess finns inte i bostadsrättslagen. Däremot hör det till varje styrelseledamots vårdplikt att visa ett gott omdöme och inte säga eller göra något som skadar varken en enskild medlem eller föreningen. Styrelsens protokoll ska därför inte offentliggöras till övriga medlemmar efter mötena. För att få ett bra informationsflöde kan man i stället med jämna mellanrum skriva och distribuera en sammanfattning av de uppgifter som styrelsen arbetar med och som är av allmängiltigt intresse.

Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare

Gemensamt ansvar för allt som rör fastigheten

Alla medlemmar i en bostadsrättsförening har ett gemensamt ansvar för att fastigheten hålls i gott skick. Eftersom föreningen företräds av den valda styrelsen är det ytterst den som har rollen som fastighetsägare.

Bostadsrättsföreningen har exakt samma skyldigheter att vara insatt i och följa det regelverk som finns kring flerfamiljshus som ett företag som är specialiserat på fastighetsförvaltning. Rollen som fastighetsägare är alltså precis densamma för en liten bostadsrättsförening med åtta lägenheter som för ett kommunalt bostadsbolag med många anställda och flera tusen hyresrätter.

Det är därför viktigt att både läsa på och ta in extern hjälp vid behov så att allt blir korrekt utfört. Vid större renoverings- eller ombyggnadsprojekt är det ofta helt nödvändigt att ha en kompetent projektledare vid styrelsens sida genom hela projektet. Dels undviks många fallgropar och dels är projekten ofta mycket tidskrävande och styrelseledamöterna kan därför få svårt att hinna med dem på ett bra sätt.

Uppdaterad underhållsplan

Det bästa verktyget för att få struktur på förvaltnings- och underhållsarbetet i fastigheten är en underhållsplan. Ett aktivt arbete med att hålla den uppdaterad lönar sig flera gånger om eftersom den då både visar när olika åtgärder ligger i tiden och ger ett bra underlag för de ekonomiska kalkylerna.

Från allra första början läggs olika schablonvärden in i underhållsplanen, till exempel uppskattade tidsintervall för åtgärder som målning av fönster, takbyten och stambyten. Varje åtgärd ska också prissättas så att även kostnaderna framgår av underhållsplanen. Varje år ska sedan en statusbesiktning genomföras där man uppdaterar underhållsplanen efter hur det faktiskt ser ut.

Underhållsplanen ska vara ett levande dokument som ligger till grund för vilka ekonomiska avsättningar som behöver göras. Underhållsplanen är i första hand ett styrelsedokument.

Långsiktig ekonomisk planering

En förutsättning för att styrelsen ska kunna arbeta på ett bra och självständigt sätt med underhållsplanen är att medel hela tiden sätts av för de framtida åtgärder som anges i den. Det är bra om styrelsen tar hjälp av utomstående expertis vid upprättande och uppföljning av underhållsplanen.

Styrelsen fattar besluten

Grundprincipen är att styrelsen på egen hand fattar beslut om allt underhåll, det vill säga när något befintligt byts ut mot något liknande nytt. Hit hör till exempel omläggning av tak, målning av trapphus och byte av tekniska installationer men också stambyten.

Styrelsen får däremot inte fatta beslut om om- och tillbyggnadsprojekt, alltså där något tillkommer som inte funnits tidigare. Dessa beslut ska fattas på en stämma.

Övriga fastighetsägarfrågor

Uthyrning i andra hand

En bostadsrättshavare har rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand under vissa omständigheter men ett godkännande från styrelsen krävs alltid. Det gäller även om man hyr eller lånar ut lägenheten till en familjemedlem. Gentemot föreningen är det alltid bostadsrättshavaren som är ansvarig för sin vårdplikt, även om man för tillfället bor någon annanstans. Föreningen ska dock alltid informeras om vem som ska bo i lägenheten.

Om man får lov att hyra ut sin lägenhet eller inte styrs av bostadsrättslagen. Lagen ändrades i just detta avseende 1 juni 2014. Tidigare krävdes att bostadsrättshavaren skulle ha beaktansvärda skäl för att få lov att hyra ut lägenheten. Numera är reglerna mer generösa och det krävs endast att bostadsrättshavaren har skäl för uthyrningen.

Alla skäl behöver dock inte godtas av bostadsrättsföreningen. Bland annat uthyrning i rent vinstsyfte behöver styrelsen inte lämna sitt samtycke till. Inte heller betyder lagändringen att en bostadsrättshavare kan hyra ut sin lägenhet under obegränsad tid; skäl försämras nämligen över tid.

Om styrelsen avslår ansökan om uthyrning i andra hand finns möjlighet för bostadsrättshavaren att ansöka om prövning i Hyresnämnden. Är föreningens egen policy strängare än gängse praxis kommer Hyresnämnden sannolikt att gå på bostadsrättshavarens linje.

Uthyrning i andra hand utan styrelsens godkännande kan medföra att föreningen säger upp bostadsrättshavaren från lägenheten. I sin tur kan det innebära en tvångsförsäljning av bostaden.

Störningar

När man bor under samma tak förväntas man också visa hänsyn mot sina grannar. I bostadsrättslagen står det att bostadsrättshavaren ska iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Har föreningen formulerat särskilda ordningsföreskrifter är medlemmarna skyldiga att rätta sig efter dem. Ordningsföreskrifterna får dock inte vara godtyckliga utan ska spegla någon sorts generell norm.

Störningar kan ibland vara svåra att definiera – vad en person störs av märker en annan knappt av. Bor man i ett flerfamiljshus är det oundvikligt att man till och från hör sina grannar. Ljud som orsakas av ett normalt leverne räknas enligt bostadsrättslagen inte som en störning. Barn får springa på golvet, man får ha gäster hemma i normal omfattning och det är tillåtet att spela musik inom rimliga gränser.

Är störningen däremot av så allvarlig karaktär att den kan anses försämra grannarnas boendemiljö eller vara skadlig för hälsan klassas det i stället som en miljöfråga och då är det dags för styrelsen att agera. Hjälper det inte att prata med personen i fråga ska en skriftlig varning skickas, där personen uppmanas att upphöra med det som stör. I brevet ska det också framgå att upprepade störningar kan betyda att bostadsrättshavaren kan sägas upp från lägenheten. De formkrav som finns för hantering av störningsärenden måste följas, annars håller ärendet inte för en rättslig prövning.