

Föreningen och din lägenhet

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

En bostadsrättsförening eller bostadsförening är en form av ekonomisk förening som har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Av landets fyra miljoner bostäder är ungefär 800 000 bostadsrätter och denna andel ökar för varje år. Det betyder att nästan var femte svensk bor i en bostadsrättslägenhet. Vi vet också genom undersökningar att ännu fler önskar få möjlighet att bo i bostadsrätt – mer än 90 procent av svenskarna vill äga sin bostad.

De flesta föreningar som finns i dag är bostadsrättsföreningar och följer reglerna i bostadsrättslagen. Man räknar med att det finns ungefär 22 000 föreningar som äger sina hus – därutöver finns ett antal tusen bostadsrättsföreningar som ännu inte fått möjlighet att köpa husen de bor i.

ÄGER JAG MIN LÄGENHET?

Som bostadsrättshavare äger du inte din lägenhet direkt i fysisk mening – även om det finns mycket starka inslag av ägande i bostadsrätten. Det är föreningen som är ägare till både huset och marken. Som bostadsrättshavare är du delägare och medlem i föreningen och har en nyttjanderätt till din lägenhet. Du har rätt att inom ramen för stadgarnas bestämmelser göra förändringar i lägenheten, hyra ut den eller belåna den. Du har också rätt att fritt sälja din bostadsrätt eller andel till det pris som du kan få ut på marknaden. Om du inte följer stadgarnas bestämmelser kan du bli uppsagd av föreningen och tvingas flytta. Du äger således både din nyttjanderätt och en andel i föreningen – men detta ägande kräver samverkan med grannarna i föreningen.

”
Av landets fyra miljoner bostäder är ungefär 800 000 bostadsrätter och denna andel ökar för varje år.

SKILLNADER MELLAN BOSTADSFÖRENINGAR OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

När man letar efter bostad är chansen stor – särskilt i våra större städer – att man stöter på en föreningsform där det är en så kallad bostadsförening som äger fastigheten och upplåter lägenheterna. Dessa föreningar bildades i början på 1900-talet. Bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar fungerar i stort på samma sätt. Bostadsföreningarna styrs enbart av lagen om ekonomiska föreningar, men inte de regler som finns i bostadsrättslagen. Man bör dock vara särskilt uppmärksam på bostadsföreningar som bildats efter 1930 eftersom upplåtelseformen då i praktiken är hyresrätt.

I bostadsföreningar måste man vara uppmärksam på stadgarna. Dessa har nämligen avgörande betydelse för vilken boendeform bostadsföreningen har och hur ansvaret exempelvis är för det inre underhållet. Kunskapen om hur bostadsföreningar fungerar är dock många gånger dålig. Man kan aldrig titta på lagreglerna för bostadsrättsföreningar och använda dessa för bostadsföreningar.

VAD ÄR EN EKONOMISK FÖRENING?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. En ekonomisk förening är en så kallad juridisk person, det vill säga den kan i eget namn teckna olika avtal. Det är styrelsen som i föreningens namn skriver under avtal och som har rätt att företräda föreningen. Skulle föreningen inte betala sina räkningar kan inte styrelsen eller medlemmarna i föreningen krävas på betalning utan ansvaret för betalningen stannar enbart på föreningen. Du kan således aldrig bli ansvarig för betalningar som föreningen inte klarar av.

VEM SITTER I STYRELSEN?

Som medlem i föreningen ska du alltid veta vilka som sitter i styrelsen, det vill säga vilka personer som företräder föreningen för din räkning. Om inga upplysningar finns om det på till exempel föreningens anslagstavla kan man alltid utläsa det ur årsredovisningen. Man kan också vända sig till Bolagsverket och begära att få ett så kallat registreringsbevis. På det beviset finns namnen på de personer som ingår i styrelsen och eventuella andra personer som har rätt att teckna föreningens firma. Du kan också på registreringsbeviset få uppgifter om när föreningen registrerades och vad föreningen har för organisationsnummer.

STADGAR, ORDNINGSGREGLER

Det finns flera lagar som gäller för bostadsrättsföreningar, men alla föreningar har också en egen "lag" och det är stadgarna. Aktuella och gällande stadgar finns alltid registrerade hos Bolagsverket. Varje medlem bör ha ett exemplar av stadgarna för att veta vilka regler som gäller just den egna föreningen. Föreningen kan också ha ordningsföreskrifter som medlemmarna måste följa och som talar om när och var man till exempel får piska mattor, använda tvättstugan med mera. SBC har förslag till ordningsregler som medlemmarna kan hämta på webbplatsen www.sbc.se.

EKONOMISK PLAN

De flesta bostadsrättsföreningar har en så kallad ekonomisk plan som användes när föreningen bildades. Den finns registrerad hos Bolagsverket. I planen finns en sammanställning över de lägenheter som finns i fastigheten och vilken insats och vilket andelstal din lägenhet har. Har inte styrelsen den ekonomiska planen kan du alltid vända dig till Bolagsverket för att läsa planen eller skaffa en kopia. Om det har gått några år sedan föreningen bildades är troligen uppgifterna i planen inaktuella och uppgifterna bör behandlas med förstånd.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

Varje bostadsrättsförening är skyldig att ha en så kallad medlems- och lägenhetsförteckning. Dessa förteckningar tar upp alla medlemmar, de lägenheter som finns i huset samt vem som är lägenhetsinnehavare. För en bostadsrättsförening är lägenhetsförteckningen den viktigaste handlingen. Där kan man nämligen också utläsa om en bostadsrätt är pantsatt. Som bostadsrättshavare har du – men inte någon annan – rätt att få ett utdrag ur denna lägenhetsförteckning om din egen lägenhet för att till exempel visa banken att du är rätt ägare och att bostadsrätten inte tidigare är pantsatt. Ibland ser man att det finns dokument som man kallar "bostadsrättsbevis" eller liknande handlingar. Dessa saknar värde och är inget bevis på ditt lägenhetsinnehav.

NÄR JAG SKA SÄLJA MIN BOSTADSRÄTT

Som ägare av en bostadsrätt kan du när som helst sälja den och i normalfallet också till vilket pris du vill. Köp och försäljning av bostadsrätt ska göras skriftligen. För att ett köp ska vara giltigt krävs att köpehandlingen anger priset, vilken lägenhet köpet avser och att den undertecknas av säljare och köpare. Du är sedan skyldig att lämna in en styrkt kopia av detta kontrakt till styrelsen samtidigt som köparen gör en inträdesansökan till föreningen som medlem. Kom ihåg att många föreningar inte vill ha ett företag (juridisk person) som medlem eftersom detta kan vara till nackdel för föreningsarbetet. Föreningen har rätt att vägra ett företag som köpt en bostadslägenhet medlemskap oavsett stadgarnas innehåll. Beviljas köparen inte medlemskap i föreningen är köpet ogiltigt och går tillbaka. Observera att köparen inte får flytta in i lägenheten förrän medlemskapet är klart.

FLYTTSKATT

När en bostadsrätt säljs i en bostadsrättsförening är eventuell vinst skattepliktig. Vi kallar denna skatt för flyttskatt – den uppstår ju enbart när man byter bostad. För försäljningar som sker från och med 2008 ska 22 procent av vinsten betalas i skatt. Den räknar du ut så här: Utgångspunkten är det pris som anges i kontraktet. Finns inre underhållsfond för lägenheten ska denna räknas bort från priset. Även mäklararvode, värderingskostnader och andra försäljningskostnader får dras av. Det belopp som återstår är försäljningsintäkt.

Från denna får dras av det så kallade omkostnadsbeloppet, det består av vad man betalt för bostadsrätten med avdrag för behållningen i inre fonden vid köpet. Förbättringskostnader och värdehöjande reparationer i lägenheten och kapitaltillskott till föreningen för amorteringar eller förbättringsarbeten kan utnyttjas för att sänka skatten. För den första ägaren till en bostadsrätt i en nybildad förening är insatsen och upplåtelseavgiften köpeskillingen.

Bostadsrättshavare kan som regel få uppskov med beskattningen vid köp av ny bostad. Man får då betala 0,5 procent av uppskovsbeloppet i ränta under hela uppskovstiden. Uppskovsbeloppet får dock inte uppgå till mer än 1 600 000 kronor efter försäljningar som gjorts efter 1 januari 2008.

Reglerna om reavinstskatt är komplicerade. Skatteverket ger ut en informationsbroschyr med alla detaljer om hur man beräknar sin skattepliktiga vinst. Broschyren heter SKV 321 och kan hämtas från Skatteverkets webbplats. Om du vill läsa mer om hur bostadsrättsföreningen och medlemmarna löpande beskattas finns sådan information samlad i Skatteverkets broschyr SKV 378.

För näringsbostadsrätter (oäkta bostadsföretag) gäller andra flyttskattsregler än i privatbostadsföretag. Reglerna framgår av ovan nämnda SKV-broschyren.

PANTSÄTTNING AV BOSTADSRÄTT

Äger du en bostadsrätt kan du pantsätta den som säkerhet för lån. Säljer du bostadsrätten kan du räkna med att köparen också vill pantsätta den. Pantsättningen går till på så sätt att du undertecknar en skuldförbindelse och samtidigt förklarar att du pantsätter bostadsrätten till banken som säkerhet för lånet. Föreningen ska sedan underrättas om att pantsättning har skett. När föreningen har tagit emot denna underrättelse är pantsättningen fullständig. Föreningen ska omgående göra en notering om pantsättningen i lägenhetsregistret. En bostadsrätt kan pantsättas flera gånger. Det är banken som står för risken och avgör om bostadsrätten utgör tillräcklig säkerhet eller inte.

Förslag finns på att skapa ett offentligt bostadsrättsregister där, precis som för villor, ägare och panter finns angivna.

FÅR JAG HYRA UT MIN LÄGENHET I ANDRA HAND?

Allmänt gäller att du inte kan hyra ut din lägenhet i andra hand. Styrelsen har dock skyldighet att i vissa fall medge andrahandsuthyrning exempelvis om du ska arbeta en kortare tid på annan ort, studera eller göra militärtjänst, så att du tillfälligt är förhindrad att använda din lägenhet. Reglerna har blivit mer generösa än tidigare vilket innebär att du kan få hyra ut i andra hand för att till exempel provsambo.

Skulle styrelsen inte ge dig rätt att hyra ut i andra hand kan du, om du bor i en bostadsrättsförening, vända dig till hyresnämnden så att de kan avgöra om du har sådan rätt. De flesta föreningar är restriktiva med att gå med på andrahandsuthyrningar annat än i de fall där medlemmen har laglig rätt att hyra ut i

andra hand. Föreningens ändamål är ju att upplåta bostäder till sina medlemmar. Föreningen är också beroende av att medlemmarna bor i fastigheten och medverkar i föreningsarbetet. Är föreningen för generös är risken att föreningshuset blir som vilket annat hyreshus som helst och föreningsarbetet försvåras.

Om du vill hyra ut i andra hand ska du ansöka om detta skriftligt till styrelsen och tala om de skäl du har för uthyrningen. Du ska också tala om till vem som lägenheten ska hyras ut och under vilken tid. Du får heller inte glömma bort att ge styrelsen din nya adress under bortovaron.

På www.sbc.se finns blankett för ansökan till styrelsen om andrahandsuthyrning samt kontraktsformulär för uthyrning i andra hand.

Det är viktigt att komma ihåg att det är du som medlem som är skyldig att betala årsavgiften och att du även ansvarar för att en hyresgäst sköter sig. Du får inte ta ut mer i hyra än vad som motsvarar bruksvärdeshyran, oavsett vad lägenheten kostar dig. Om du hyr ut under längre tid än två år bör du även avtala bort det så kallade besittningsskyddet. Du riskerar annars att det kan bli svårare att återfå lägenheten när du vill flytta tillbaka. Kontakta därför Hyresnämnden och hör vad som gäller i ditt fall.

VEM SVARAR FÖR REPARATIONER OCH UNDERHÅLL?

Huvudregeln är att du som medlem svarar för reparationer och underhåll av det inre i din egen lägenhet. Föreningen svarar för det gemensamma, till exempel rörstammar, trapphus, källare och vind, liksom fasader, yttertak och trädgård.

Det kan vara svårt att dra gränserna mellan vad som är föreningens skyldighet och dina skyldigheter, men enkelt kan man säga att du svarar för det du ser – alltså för ytskiktet i din lägenhet. Det gäller till exempel för inredning typ kökssnickrier, spis, kyl och frys och du svarar i de flesta fall också för så kallade grenrör, det vill säga rören fram till de stamledningar som huset har för avlopp, vatten och elektricitet, så länge rören befinner sig inne i din lägenhet. För rör eller andra utrustningsdelar inne i väggen eller under golv svarar du normalt inte om du inte själv satt dit dem, till exempel i samband med en badrums- eller köksrenovering.

FÖRENINGEN SVARAR FÖR REPARATIONER OCH UNDERHÅLL AV DET GEMENSAMMA

I allmänhet kan du utläsa ur föreningens stadgar var gränserna går mellan dina och föreningens skyldigheter. Tänker du reparera eller renovera lägenheten, tag först av allt kontakt med styrelsen och kontrollera att det du tänker göra inte är sådant som kräver särskilda tillstånd av styrelsen. Vissa ombyggnadsarbeten i lägenheten kräver dessutom bygglov.

VILKA FÖRSÄKRINGAR BEHÖVER JAG?

Varje förening har en fastighetsförsäkring vilken i regel innefattar ansvar för skador på fastigheten förorsakade av till exempel utströmmande ledningsvatten, brand och inbrott.

Du bör dock känna till att fastighetsförsäkringen inte reglerar skador på din egen egendom. Om utströmmande vatten skadar till exempel dina möbler så betalas dessa skador inte av fastighetsförsäkringen. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

”

Det kan vara svårt att dra gränserna mellan vad som är föreningens skyldighet och dina skyldigheter, men enkelt kan man säga att du svarar för det du ser – alltså för ytskiktet i din lägenhet.

Vem kontaktar jag?

Som regel är det alltid föreningens styrelse som du ska kontakta i första hand om du inte direkt vet vem som ansvarar för vad. Föreningens ansikte utåt är styrelsens ordförande. Till sin hjälp har han eller hon ofta en sekreterare som sköter protokollen och mycket av pappersarbetet. Förvaltar föreningen själv sin ekonomi finns det även en kassör som är ansvarig för bokföringen och in- och utbetalningarna.

Vissa föreningar har en vicevärd och dit vänder man sig med frågor och problem som rör skötsel av fastigheten (vatten, el, tv-antenn, småreparationer och skador). Har föreningen en fastighetsskötare brukar man kontakta honom om småreparationer och städning.

Ska du göra någon reparation själv så fråga till exempel vicevärden om vilka hantverkare som föreningen brukar utnyttja. Man kan också kontrollera priser genom att ringa runt till några olika hantverkare och jämföra.

Har du en allmän fråga om till exempel gällande lagar och förordningar som berör bostadsrätten, kontroll av stadgar, ekonomisk plan, lägenhetsförteckning eller medlemsförteckning – vänd dig till föreningens ordförande som i sin tur kan kontakta SBC. Men börja med att läsa föreningens trivselregler och stadgar! Där hittar du nästan alltid den bästa informationen om grundläggande regler som styr hur och vad ni ska göra i föreningen och vem som ansvarar för vad.

”

Men börja med att läsa föreningens trivselregler och stadgar! Där hittar du nästan alltid den bästa informationen om grundläggande regler som styr hur och vad ni ska göra i föreningen och vem som ansvarar för vad.