

Lathund 1

inför stämmor och möten i Piskan

Det börjar dra ihop sig till bostadsrättsföreningens stämmor i Piskan. Vi får många frågor om detta. Här har vi samlat information om allt om händer inför köpestämman. Lathunden bygger till stor del på den som hyresgäster i kv Linjalen gjorde. Vi tackar för hjälpen!



1. Varning för fullmakter!

En fullmakt är en förbindelse där du överlåter åt en annan person att i ditt ställe underteckna ett juridiskt bindande avtal. Vid ombildningar används *och* missbrukas fullmakter flitigt. Redan i starten brukar bostadsrättsföreningens styrelse (BRF) samla in fullmakter. Man uppmanar alla att skriva på, vare sig man är för eller mot, med argumentet att "något kan hända dig så att du inte kan delta vid stämman"

Vi vill varna dig för att skriva på. Det finns mängder av exempel på att man använt fullmakter på ett ohederligt sätt. Vi säger inte att det blir så här i kvarteret. Men för säkerhets skull – skriv inte på. Vill du köpa går du givetvis själv till stämman och röstar. Vill du inte köpa finns det ingen anledning att skriva på ett enda papper. Ja, du behöver inte ens gå på några stämmor, eftersom det bara är jaröster som räknas.

2. Kolla att du får lån!

Det är vanligt att styrelsen uppmanar hyresgäster att skriva på fullmakter innan dessa ens hunnit till banken. Det finns skäl till det. Styrelsen vet att risken är stor att många nekas lån. När de får det beskedet är de inte längre så sugna på att rösta ja och skriver inte heller på några fullmakter.

3. Inga fullmakter utan ekonomisk plan!

Det är också vanligt att hyresgäster uppmanas skriva på en fullmakt innan styrelsen presenterat den ekonomiska planen. Det är också ohederligt, eftersom det du röstar på vid en köpestämman är ja eller nej till den ekonomiska planen. Finns inte planen vet du ju inte vad du röstar på. Observera att en ekonomiska plan inte är samma som en kalkyl. Kalkyler har ingen formell eller juridisk betydelse.

Just nu kräver bankerna att låntagaren kan betala en ränta på runt 7 procent, samt har ytterligare 7 500 kr (plus 2 500 kr per hemmavarande barn) kvar i plånboken efter skatt.

4. Se upp för snabba stadgeändringar!

Många BRF-föreningar har före köpestämman två medlemsmöten där man liksom i förbifarten ändrar stadgarna. Ändringarna framställs av styrelse och konsult som bagateller av administrativ art. Men så är inte fallet. Det handlar i nästan alla fall om att ändra stadgarna så att massfullmakter tillåts.

I vanliga fall får varje medlem företräda *endast en* annan medlem, men nu ändras detta så att en person via fullmakt kan företräda hur många hyresgäster som helst. I princip innebär det att bara en medlem behöver komma på köpestämman och rösta för alla andra

5. Fullmakter döps om

Eftersom missbruket av fullmakter gett feta rubriker i tidningarna har en del föreningar börja döpa om fullmakten. Den kallas t ex *medgivande*, *tillstånd* eller *anmodan*. Men i lagens mening är det fortfarande fullmakter. Det är en fullmakt för att rösta ja på köpstämman det handlar om och inget annat.

6. Du kan alltid köpa efter beslutet!

”Det är som att välja mellan pest och kolera”, säger många hyresgäster. Man vill å ena sidan inte att fastigheten ska ombildas, å andra sidan vill man inte bli resthyresgäst. Vad gör man då? Jo, det är enkelt. För det första struntar man i att vara medlem, och är man det så struntar man i att rösta (vilket räknas som nejöst). Då har man i alla fall inte medverkat till ombildning.

Visar det sig att det ändå blir ombildning, då har du rätt att köpa efteråt,. Upp till sex månader efter genomförd ombildning får du köpa till samma pris, enligt lagen.

7. Ställ dina frågor direkt till styrelsen!

Styrelsen gömmer sig ofta bakom konsulterna, och ofta verkar styrelsen ha fått direkta order från konsulten att hålla en låg profil. Nöj dig inte med det! Det är styrelsen som är ansvarig för ombildningsförsöket, och styrelsen skall därför kunna svara på alla frågor som kan tänkas dyka upp.

Den styrelse som inte har kompetens att svara saknar också kompetens att driva en bostadsrättsförening efter en ombildning.

8. Fortfarande gäller två tredjedelar i varje hus!

Alla eller inga! Det är Svenska Bostäders besked till BRF, och det betyder att det krävs två tredjedels-majoritet i *alla* sju fastigheter. Om någon påstår något annat har de fel.

Alltså om t ex Maria Skolgata 38 bara får 60 procents majoritet blir det inget köp. Inte av en enda fastighet. Så ser lagen ut och så ser de direktiv ut som Svenska Bostäder arbetar efter. Naturligtvis försöker BRF:s konsult påverka politikerna att ändra reglerna, men hittills har försöken varit förgäves.

9. Gemensamhetslokalen – kräv ett svar!

Efter alla år har BRF fortfarande inte berättat hur de tänkt sig att det ska fungera med olika lokaler. Kräv besked! Frågan är viktig och vi måste kunna diskutera den, bostadsrättare och hyresrättare – tillsammans.

10. Granska den ekonomiska planen!

När den ekonomiska planen kommer ska du granska den noga. Vi kommer att arrangera ett möte kring den och bjuda in en ekonom med stor kunskap om bostadsekonomi. Han kommer att hjälpa oss att fingranska planen. Missa inte det mötet. Ta också med dig den ekonomiska planen till banken.

11. Boverket har inte godkänt den ekonomiska planen!

Om BRF påstår att den ekonomiska planen är godkänd av Boverket är det inte sant. Boverket har bara ankomststämplat den. Och de två "oberoende" konsulter som godkänts av boverket kollar bara att BRF räknat rätt, det vill säga att $2+2=4$. Även en helt vansinnig ekonomisk plan blir godkänd så länge den inte innehåller räknefel.

12. Bättre som resthyresgäst?

BRF kommer antagligen att beskriva din framtid som resthyresgäst som ljus. I verkligheten blir det ofta tvärtom. Hyrorna blir något högre jämfört med allmännyttans hyror. Service och förvaltning försämras ofta. Vi återkommer till detta.

Tills vidare kan vi konstatera att resthyresgäster ofta får problem när de vill byta sin lägenhet. Du får inte en likvärdig lägenhet utan måste räkna med att byta ner dig. Orsak: En hyreslägenhet i en bostadsrättsförening är inte attraktiv.

13. Tro inte på fagra löften!

Det blir allt vanligare att BRF ägnar sig åt röstköp. Man lovar frysta hyror och andra fördelar om de blivande resthyresgästerna ändå röstar ja. Löftena är värdelösa. En styrelse har inte befogenhet att lova något om exempelvis hyressättning. Sådana beslut kan bara tas av medlemmarna vid en medlemsstämma. En styrelse som utfärdar sådana löften är direkt olämplig som styrelse i en demokratisk förening.

Vi hoppas och tror att vi ska slippa röstköp i Piskan. Men om sådana löften ges, se till att du får skriftligt på det. Tack och lov har politikerna, liksom Svenska Bostäder börjat reagera mot röstköpen. Köp har till och med stoppats av den anledningen.

PS. Lathund 2 kommer att handla om det som händer under själva köpestämman!

Arbetsgruppen

Rädda hela Piskan

Kontaktpersoner:

Lena Israelsson WY 37

Robert Robertsson WY 39

Ann-Charlotte Bromfält WY 33

Maria Labbart MS 42

Mari-Ann Nilsson MS 42

Kolla vår blogg www.raddahelapiskan.blogspot.com

E-posta oss raddapiskan@gmail.com

Kvarterets (lokala hyresgästföreningens) hemsida www.piskan.se

