

## Nyheter

# Bondens egen marknad tillbaka

Som traditionen bjuder innebär hösten att Bondens egen marknad är plats i Umeå. I lördags var det premiär för i år, och marknaden fortsätter varje lördag fram till och med 30 september.

På Bondens egen marknad hittar man lokalt producerade delikatesser som sylt, saft, bröd, nyskördade grönsaker och så vidare. Platsen är som vanligt Kungsgatan vid Vänortsparken i centrala Umeå, och öppettiderna mellan kl 10 och 15.



# Mest bostad för pengarna i Sollefteå

En minilägenhet i Stockholm eller en gigantisk villa på en mindre ort. Skillnaden är stor över landet för hur mycket bostad man kan få för en miljon kronor.

Det är Svensk Fastighetsförmedling som med hjälp av statistik från Mäklarstatistik kartlagt hur många kvadratmeter bostadsrätt och villa du får för en miljon kronor i olika delar av landet. För samma peng

kan du antingen köpa en minimal lägenhet i Stockholm eller en gigantisk villa längre norrut i landet. En miljon kronor ger dig nämligen ynka 14 kvadratmeter bostadsrätt i Stockholm eller hela 220 kvadratmeter villa i Sollefteå. Förutom Sollefteå är Fagersta, Högsby och Haparanda andra prisvärda kommuner, medan hela nio stockholmskommuner hamnar i topp över var du får minst kvadratmeter bostadsrätt för pengarna.



# Minskat rattsurfande

Motormännens vägombud har undersökt hur många bilförare som använder handhållen mobil när de kör bil. Granskningen visar en kraftig minskning jämfört med tidigare mätningar. En bidragande orsak är sannolikt det förbud mot att köra bil med handhållen mobil eller annan kommunikationsutrustning som infördes tidigare i år.

Motormännens granskning visar att 4,2 procent av samtliga fordonsförare använder handhållen mobil eller annan kommunikationsutrustning under körning, sett över hela riket. 2016 var användningen av handhållen mobiltelefon 7,6 procent och 2012 var den 6,6 procent bland bilförarna. I Umeå är siffran något lägre – 2,5 procent.

– Det är tydligt att den skärpta lagen från 1 februari har haft effekt. Färre kör med handhållen mobil, jag tror att man tänker till en extra gång innan man svarar i luren eller kollar sms:et samtidigt som man kör. Risken att få böter spelar säkert in men minst lika viktig är nog debatten som har varit i samband med regelsärpningen, säger Carl Zeidlitz, trafiksäkerhetsansvarig på Motormännen.

Bland privatbilister var den handhållna mobilanvändningen i genomsnitt 4,1 procent, bland lastbilsförare var den 8,6 procent och bland bussförarna 2,8 procent. Taxiförare använde handhållen mobil i något högre grad än andra personbilsförare; 4,9 procent av de observerade taxiförarna använde handhållen mobil.

## Advokaten Agneta

Agneta Gustafsson är advokat på Advokatbyrån Nywa. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring juridik, avtalsrätt och bostadsköp.

# Om bostadsrättsföreningsorganisation

Hej Agneta!  
Vi funderar på att köpa en lägenhet i en liten bostadsrättsförening och ser att i styrelsen sitter flera personer som är släkt. Är det ok? Hur liten kan en bostadsrättsförening vara?

Med vänlig hälsning,  
Elis och Mona

Hej!

Tack för er fråga om bostadsrättsföreningsorganisation och förvaltning.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus till sina medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening ska vara registrerad.

Reglerna om bostadsrättsförening finns i dess stadgar samt bostadsrättslagen (1991:614) och lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Av stadgarna framgår vad som gäller för en viss förening, till exempel om en juridisk person kan köpa en bostadsrätt.

Som köpare är det viktigt att ni fullgör er undersökningsplikt, särskilt när det gäller bostadsrätter som ofta kostar betydande belopp. Det är viktigt att undersöka fastighetens standard, till exempel om det behövs någon större renovering, föreningens ekonomi och om avgiftshöjning är planerad.

Den som förvärvar en bostadsrätt köper rätten att bo i en viss lägenhet utan tidsbegränsning. Ni köper alltså inte själva lägenheten utan rätten att bo i den. Bostadsrätt är den samlade beteckningen på rätten att använda lägenheten, den ekonomiska andelsrätten samt de rättigheter som följer av medlemskapet, till exempel rösträtt vid stämman.

En bostadsrättsförening har medlemmar, som kan vara fysiska eller juridiska personer, som utövar sitt inflytande vid föreningsstämman. Vidare ska det i föreningen finnas en styrelse och en revisor.

Det finns cirka 26 000 bostadsrättsföreningar i Sverige med mycket varierande storlek. Föreningen måste dock alltid ha minst tre medlemmar. Det krävs även att föreningen består av minst tre lägenheter upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet är en avskild enhet i byggnaden som varaktigt är inrättad för att användas som bostad.

Ni skriver att det är en liten bostadsrättsförening. Vissa banker är försiktiga att lämna lån till små bostadsrättsföreningar eftersom risken kan vara större än i en stor förening. Det kan vara bra att ha i åtanke om föreningen till exempel i framtiden behöver låna pengar för viss åtgärd. Om föreningen inte får lån måste åtgärden finansieras på annat sätt, till exempel genom höjning av avgiften.

Även för köparen av en bostadsrätt i en mindre bostadsrättsförening kan banken vara något mer restriktiv till att lämna lån. Det bör dock betonas att såväl vid lån till bostadsrättsföreningen som till köparen gör banken en individuell kreditprövning i det enskilda fallet.

I varje bostadsrättsförening ska det finnas en styrelse med minst tre styrelseledamöter. Styrelsen företräder föreningen och ingår avtal. Vidare ansvarar styrelsen för

det löpande arbetet med förvaltningen av bostadsrättsföreningens angelägenheter. Till exempel ska styrelsen föra förteckning över föreningens medlemmar och lägenheter, tillse att bokföringen sköts, ombesörja att fakturor betalas samt ta hand om den praktiska skötseln av fastigheten med snöskottning, städning, löpande underhåll och reparationer och mycket mera.

Eftersom styrelsen har mycket viktiga uppgifter har lagen vissa krav på vem som får vara styrelseledamot i en bostadsrättsförening. Styrelseledamot ska vara minst 18 år, får inte vara försatt i konkurs, ha näringsförbud eller ha förvaltare. Normalt krävs även att personen är medlem i föreningen, så länge inte annat är bestämt i föreningens stadgar.

Styrelseledamöterna utses som huvudregel av föreningsstämman, som är föreningens högsta organ. Vid stämman har medlemmarna rätt att vara med och besluta i frågor som rör föreningen. Om ni vill vara med och påverka i er bostadsrättsförening eller få mer insyn är det klokt att delta vid föreningsstämmorna.

Vid er undersökning av föreningen har ni upptäckt att flera ledamöter är släkt. Det finns inget hinder i lag mot att närstående personer är styrelseledamöter i en bostadsrättsförenings styrelse. Däremot kan det uppstå en rad styrelsefrågor som en eller flera ledamöter inte lagligen kan hantera på grund av jäv.

Med rollen som styrelseledamot följer en allmän lojalitetsplikt och vårdplikt mot föreningen, varför en ledamot inte bör delta i handläggning eller beslut i frågor som kan antas vara jävsgrundande. En styrelseledamot är jävig och får inte vara med och ta styrelsebeslut i frågor som rör avtal mellan ledamoten personligen och föreningen; inte heller handlägga frågor mellan föreningen och någon annan om ledamoten har ett väsentligt intresse i frågan som kan strida mot föreningens intressen samt inte handlägga frågor om avtal mellan ett företag, som ledamoten ensam eller tillsammans med någon annan företräder, och föreningen.

Bostadsrättsföreningen ska ha minst en revisor. Revisorn får inte vara gift, sambo eller nära släkt med någon i styrelsen. Föreningens revisor får inte heller ingå i styrelsen, men kan vara medlem i bostadsrättsföreningen. Revisorn granskar styrelsens arbete med förvaltning av bostadsrättsföreningen samt dess bokföring och årsredovisning.

Avslutningsvis, att drömma om hem ljuva hem och köpa en bostadsrätt är en stor och viktig affär. Ni bör därför noga undersöka lägenhet, fastighet och förening samt vid osäkerhet ta hjälp. Lycka till!

AGNETA  
GUSTAFSSON  
Advokat,  
Advokatbyrån Nywa



## Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, skicka din fråga till Agneta på e-postadressen [advokaten@nywa.nu](mailto:advokaten@nywa.nu).

Vänligen notera att alla upplysningar enbart är informativa och inte utgör legal rådgivning. Rättslig rådgivning kan endast lämnas av advokat eller jurist som erhållit handlingar och fullständig information om omständigheterna i det enskilda fallet.