

## Tvist om ombyggnad avgjord Förening vann i hovrätten

**En bostadsrättsförening i Stockholm nekade ett par som ansökt om att göra ändringar i bärande konstruktion i sin lägenhet. Tingsrätten dömde till parets fördel, men hovrätten gör en annan bedömning och går på föreningens linje. Paret får nu stå för alla rättegångskostnader - drygt 600 000 kronor.**

EN FRÅGA SOM blivit alltmer aktuell de senaste åren är den om renovering och ombyggnad i bostadsrättslägenheter. I flera mål, både i tingsrätten och i hovrätten, då bostadsrättshavare gjort ändringar utan tillstånd, har bostadsrättsföreningar fått stryka på foten. Föreningarna har inte ansetts kunna bevisa att förändringarna vållat skada. Men i en hovrättsdom i oktober i år har rätten gjort en annan bedömning.

I slutet av november 2014 köpte ett par en bostadsrättslägenhet i Stockholm. Några månader senare ansökte de hos föreningens styrelse om att få göra ändringar i lägenheten. Det handlade om att ta upp en ny dörr i en vägg och att göra en befintlig öppning i en vägg större. Ingreppen skulle göras i bärande konstruktion. Styrelsen avslag ansökan med motiveringen att förändringarna skulle, som det kallas i lagen, vara till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Paret tog då tvisten till tingsrätten som nästan halvtannat år senare dömde till parets fördel. Rätten kom fram till att föreningen inte kunnat visa att de åtgärder paret ville göra skulle vara till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

**FÖRENINGEN ÖVERKLAGADE** domen till hovrätten och i början av oktober kom domen: Parets talan ogillades och tingsrättens dom ändras därför. Hovrätten har gjort bedömningen att det tekniska underlag som paret bifogat till sin ansökan inte är tillräckligt utförligt för att föreningen ska kunna ta ställning till eventuella risker med de ingrepp i fastigheten som paret vill göra. Föreningen gjorde alltså rätt då den avslag ansökan.

Hovrätten framhåller att det i bostadsrättslagen endast anges att styrelsen måste ha

tungt vägande skäl för att vägra ge tillstånd till en åtgärd i en bärande konstruktion. Men, enligt hovrätten, står inget om vem som har bevisbördan eller vilka krav på bevis som gäller då en bostadsrättshavare på förhand ansöker om tillstånd till sådana ingrepp. Det saknas även vägledande praxis i dessa frågor.

Under våren 2017 lades det fram förslag till ändringar i bostadsrättslagen. Några av förslagen handlar just om reglerna vid ombyggnad. Förslaget i denna del handlar dels om att bevisbördan för att visa att ombyggnationen inte skadar föreningen framöver ska ligga på bostadsrättshavaren, inte som i dag på föreningen. Men också att det tydligare ska framgå vilka förändringar som kräver tillstånd. Exempelen är: i bärande konstruktion, kulturhistoriska värden, vatten, el, gas, avlopp, eldstad och brandskydd.

Lagförslaget, som föreslås träda i kraft den 1 januari 2019, innehåller många viktiga

förändringar där de som gäller ombyggnation kan komma att få störst betydelse.

- Idag ser vi hur stora kultur- och miljövärden förstörs på grund av att nuvarande ombyggnadsregler i bostadsrättslagen är oklara och inte tar hänsyn till föreningens gemensamma intresse, säger Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

I förslaget ligger också att en bostadsrättshavare framöver ska kunna söka tillstånd hos hyresnämnden vid ett nekande av ansökan om förändringar. Det är ett förfarande som skulle göra det mindre kostsamt än i dag då avgörandet ligger hos tingsrätten, och i förekommande fall hovrätten. För förutom att bostadsrättshavarna i det aktuella målet i hovrätten förlorade, och nu inte får göra de förändringar de planerat, ska paret även betala alla rättegångskostnader, strax över 600 000 kronor.

Domen kan överklagas till Högsta domstolen, vilket kräver prövningstillstånd.



Illustration: ROBERT HILMERSSON



# GDPR – GUIDE PERSONUPPGIFTLAGEN

Den 25 maj 2018 börjar nya dataskyddsförordningen, även kallad GDPR, att gälla. Syftet med förordningen är att stärka den enskildes integritetsskydd men också att underlätta för företag att verka inom EU med enhetliga regler. GDPR är en lag som alla företag, myndigheter och organisationer, även bostadsrättsföreningar, måste känna till och följa.

**DATASKYDDSFÖRORDNINGEN, GDPR\***, ersätter den 25 maj 2018 den nu gällande personuppgiftslagen, PUL, från 1998. Den ersätter också EU:s dataskyddsdirektiv från 1995. Några övergångsregler finns inte utan den tid föreningen har på sig att passa sig till lagen är fram till den 25 maj nästa år.

#### **Förändringar som påverkar föreningarna:**

Mycket av det som GDPR reglerar gäller redan idag, i och med PUL, men en del regler blir strängare. När dataskyddsförordningen ersätter personuppgiftslagen kommer den så kallade *missbruksregeln* inte längre finnas kvar. Missbruksregeln innebär att enklare regler gäller för personuppgifter i ostrukturerat material. Det handlar till exempel om information om personer i e-post, på internet eller i en enkel lista som finns i datorn.

När missbruksregeln försvinner innebär det att samma regler som finns för alla personuppgifter även ska gälla för det som skrivs om personer finns i exempelvis e-post och på webbplatser. Det kommer att innebära krav på att bland annat ha en rättslig grund, informera de registrerade, inhämta samtycke och föra register över vilka register som förs.

Den enskilda individen får en stärkt makt över sina personuppgifter genom rätten till insyn, till

rättelser och ändringar. Om föreningen registrerar personuppgifter måste föreningen också informera de berörda om varför – på vilken *rättslig grund* – och hur länge informationen sparas. Informationen ska vara kortfattad, lättbegriplig och utformad med ett tydligt och enkelt språk.

Om föreningen lämnar personuppgifter till en annan organisation måste den organisationen också informeras då föreningen ändrar eller raderar personuppgifter.

Det kommer inte att vara tillåtet att samla in och behandla fler uppgifter än nödvändigt för ändamålet, så kallad *dataminimering*.

Högre krav kommer att ställas på *it-säkerhet*. Om något händer, exempelvis att ett register kommer i orätta händer eller uppgifter skickas till fel mottagare, måste det finnas beredskap för att upptäcka, rapportera och utreda sådana incidenter. För känsliga uppgifter gäller att incidenterna måste rapporteras inom 72 timmar till Datainspektionen och till den/de registrerade.

*Sanktionsavgifter* införs. 20 miljoner euro eller fyra procent av företagets eller organisationens omsättning om det är en allvarlig överträdelse. 10 miljoner euro eller två procent av omsättningen i mindre allvarliga fall. Även enskilda personer kan begära skadestånd.

## Vad behöver föreningen göra?

**1. Informera alla i styrelsen** om vad GDPR innebär och vad som kommer att gälla. Även om föreningen inte hanterar registren själv utan har en ekonomisk förvaltare eller annan förvaltare finns skäl att vara medveten om vikten av att handskas försiktigt med personuppgifter. Troligtvis har föreningen medlemslistor i andra former för att exempelvis nå ut med information till medlemmarna. Eller kontaktlistor för personer hos lokalhyresgäster, anställda hos förvaltare, byggbolag, leverantörer och samarbetspartners.

**2. Inventera:** Vilka register för vi och på vilken laglig grund? Vilka personuppgifter hanterar vi i registren, varifrån får vi dem och vem lämnar vi ut dem till? Har vi fler uppgifter i registren än som behövs för ändamålet? Hur ofta uppdateras de, och raderas inaktuella register? Dokumentera det som kommer fram. Ett krav är att den som för uppgifterna ska kunna visa att reglerna följs. Bostadsrättsföreningar har laglig grund att föra lägenhetsregister och medlemsförteckning (bostadsrättslagen 9 kap. 8 §, samt

lagen om ekonomiska föreningar 3 kap. 6§-8§). Har medlemmarna fått information om det och om hur länge data sparas?

**3. Inhämta samtycke:** Utnyttjar föreningen missbruksregeln i dag? Exempelvis när det gäller publicering av namn, e-postadresser, bilder eller videor på föreningens webbplats eller i e-postprogram? Har medlemmarna i så fall informerats på rätt sätt och gett sitt medgivande? Föreningen måste kunna visa att ett samtycke har lämnats.



# TILL DE NYA REGL "EXTRA ALLT"



**4. Granska befintliga samtycken:** I de fall föreningen redan inhämtat samtycken, exempelvis för att publicera bilder eller annan information på sin webbplats, bör den se över hur dessa är utformade. Individerna måste aktivt ha gett sitt samtycke efter att ha fått tydlig information. Kanske behöver nya samtycken inhämtas? Använd då gärna kryss- eller klickrutor eller underskrifter så att det blir tydligt att personen aktivt samtycker.

**5. Se till att det finns rutiner för hur personuppgifter lämnas ut på begäran:** Enskilda individer kommer att få en större möjlighet att be-

gära ut, ändra och radera sina egna personuppgifter. Om PUL redan i dag följs är det en bra grund att utgå ifrån.

Har föreningen en ekonomisk förvaltare som sköter detta behöver föreningen ändå ha koll på att det sköts på rätt sätt, att det finns rutiner för att till exempel rätta felaktiga uppgifter och även rätta dem hos annan organisation som fått uppgifter. Hur ser personuppgiftsbiträdesavtalet ut? Finns beredskap ifall en incident inträffar? Hur ser avtalen för molntjänster ut? Finns molntjänstleverantörens servrar utanför EU? Det behöver föreningen ha koll på eftersom överföring av uppgifter till tredje land bör begränsas.

## TÄNK PÅ ATT INTE:

- ha mer information i registren än vad lagen kräver, eller som är nödvändigt för att föreningen ska kunna fullgöra sina skyldigheter.
- föra in några uppgifter som klassas som känsliga i registren i onödan, och i så fall ha en laglig grund eller samtycke för att föra sådana uppgifter (se känsliga personuppgifter).



# ERNA

## BEGREPP

### **\*GDPR:**

General Data Protection Regulation

### **PERSONUPPGIFTER:**

All slags information som antingen direkt eller indirekt (det vill säga via annan information) kan kopplas till en fysisk person, exempelvis namn, personnummer, e-postadress, lägenhetsnummer, fotografier eller film- och ljudfiler. De fysiska personerna kan vara bostadsrättshavare, hyresgäster som är fysiska personer, kontaktpersoner hos lokalhyresgäster, anställda hos förvaltare, byggbolag, leverantörer och samarbetspartners, och andra.

### **PERSONUPPGIFTSBEHANDLING:**

Varje åtgärd som görs med personuppgifter, exempelvis att samla in och använda uppgifterna eller lämna ut dem till utomstående. Det kan till exempel vara avgifts- och hyresavisering, medlemsregistrering eller pantsättningsnotering. Behandling är det också om det handlar om passiva åtgärder som till exempel lagring av personuppgifter i it-system.

### **PERSONUPPGIFTSANSVARIG:**

Den som bestämmer ändamål och medel för personuppgiftsbehandlingen och därmed är ansvarig för att den sker i enlighet med gällande lagar, i detta fall bostadsrättsföreningen.

### **PERSONUPPGIFTSBITRÄDE:**

Det företag eller den organisation som behandlar personuppgifter på uppdrag av personuppgiftsansvarig - föreningen - för dennes räkning, exempelvis en ekonomisk förvaltare.

### **KÄNSLIGA PERSONUPPGIFTER:**

Uppgifter som avslöjar ras eller etniskt ursprung, politiska åsikter, religiös eller filosofisk övertygelse, medlemskap i fackförening och uppgifter som rör hälsa och sexualliv. Även personuppgifter som rör lagöverträdelse som innefattar brott. Hanteringen av sådana uppgifter ställer högre krav, till exempel på kryptering/ pseudonymisering. Utgångspunkten är att det är förbjudet att behandla sådana personuppgifter. Exempel på känsliga uppgifter i en förening kan vara ritningar som visar handikappanpassning i lägenhet och som lagts till lägenhetsregistret.

**Mer information om GDPR finns på [www.datainspektionen.se/dataskyddsreformen/dataskyddsförordningen/](http://www.datainspektionen.se/dataskyddsreformen/dataskyddsförordningen/)**



## Kameraövervakning kan bli ny lag om kamerabevakning

**SAMTIDIGT MED DEN** nya dataskyddsförordningen, den 25 maj 2018, föreslås en ny lag om kameraövervakning börja gälla som ska heta kamerabevakningslagen. Lagen ska ersätta den befintliga kameraövervakningslagen och ligger i skrivande stund hos Lagrådet för yttrande.

Den nya lagen ger ökade möjligheter till kamerabevakning både för brottsbekämpande ändamål och för andra berättigade ändamål, och ska samtidigt ge ett förstärkt skydd för den personliga integriteten vid kamerabevakning. Till exempel förstärks skyddet genom att dataskyddsförordningens bestämmelser om bland annat rättigheter för registrerade och skyldigheter för personuppgiftsansvariga ska gälla även vid kamerabevakning.

Filmer från kamerabevakning ska liksom i dag normalt raderas efter som längst två månader. Eftersom bilder, rörlig bild och ljudfiler kan anses som känsliga uppgifter gäller exempelvis att om dessa filmer kommer i orätta händer under de två månaderna ska en sådan incident rapporteras inom 72 timmar till Datainspektionen och de berörda.

**MER INFORMATION** om kamerabevakningslagen finns på regeringens webbplats [regeringen.se](http://regeringen.se). Sök på kamerabevakning.

Ny  
medlems-  
förmån

# Webbkursen "Så funkar styrelsen!"

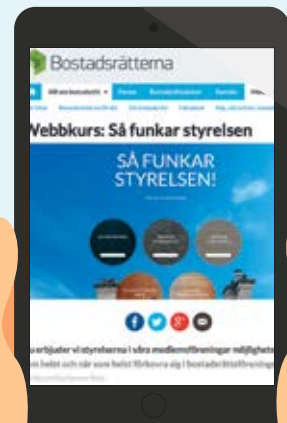
**Nu erbjuds styrelserna i våra medlemsföreningar möjligheten att var som helst och när som helst förkovra sig i bostadsrättsföreningens hela verksamhetsområde. Som vanligt är den kostnadsfri för medlemmar.**

**KURSEN "SÅ FUNKAR STYRELSEN!"** är en bred och översiktlig utbildning som behandlar grunderna i bostadsrättsföreningens verksamhet. För den som är ny i styrelsen och som inte kan delta i någon av våra kurser på plats ges här möjlighet att ändå få

en grundläggande utbildning.

Webbutbildningen är indelad i fem avsnitt varav en beskriver hur kursen är upplagd och hur du navigerar dig fram i den. De övriga fyra behandlar bostadsrätten som boendeform, styrelsemötet, styrelsens arbete och föreningsstämman. I varje avsnitt finns länkar till ytterligare information att hämta.

**Kursen finns på [bostadsratterna.se/](http://bostadsratterna.se/) bostadsrattsskolan**



## Nu tändas ljusen

**Första advent står för dörren och de flesta av oss tänder förutom elektriska adventsljusstakar även stearinljus och värmeljus inomhus. Dessvärre inträffar varje år ett antal bränder i våra hem där levande ljus utgör den direkta orsaken.**

**INFORMERA GÄRNA** medlemmarna i föreningen om brandriskerna, och om vad de enkelt kan göra för att förebygga dem.

Två grundläggande tips är att inte lämna levande ljus obevakade – glömda

ljus är den vanligaste brandorsaken – och att byta batteri i brandvarnaren och kontrollera att den fungerar. En fungerande brandvarnare är den bästa försäkringen mot förödande bränder.

**ATT HA JULGRAN** i husets entréport är omdiskuterat – det är trevligt, men är sällan att rekommendera ur brandskyddssynpunkt. Både plastgranar och naturliga julgranar kan spärra den viktigaste utrymningsvägen om olyckan är framme. Och börjar det brinna utgör granen ytterligare brännbart material som hjälper elden att sprida sig. Bäst är om julgranen kan ställas utom-

hus, men om det är en inomhusgran som gäller krävs eftertanke.

Det är många gånger oklart vilket brandskyddsansvar en styrelse i en bostadsrättsförening har. Bostadsrätterna har därför etablerat ett samarbete med Brandskyddsföreningen där våra medlemsföreningar erbjuds att, till rabatterat pris, köpa ett utbildningsprogram i form av e-learning som reder ut begreppen.

**Mer information finns på [bostadsratterna.se/medlemsfor-maner](http://bostadsratterna.se/medlemsfor-maner), och e-learning.**





## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsraterna.se](mailto:fraga@bostadsraterna.se)

Kan vi kontrollera om en köpare är dömd?

**?** Fråga: Vi har haft en allvarlig brottslig incident i vårt hus orsakad av en medlem i föreningen. Frågan har då uppkommit om vi i framtiden kan kontrollera i polisens belastningsregister innan vi godkänner nya medlemmar?

Svar: En förening har inte rätt att kräva att en köpare visar upp utdrag ur belastningsregistret. Ni kan fråga om det men vägrar personen att medverka är det i sig inte skäl att neka medlemskap.

Vem kan ta över som sekreterare?

**?** Fråga: Sekreteraren i vår styrelse har meddelat att han kommer att flytta från vår förening, vilket sker runt årsskiftet. Kan han vara kvar som styrelsemedlem fram till stämman i april? Om inte, måste vi utlysa en extra stämma för att välja en ny styrelsemedlem? Eller kan en styrelsesuppleant ta över uppgiften som sekreterare?

Svar: Styrelsen kan besluta att sekreteraren tills vidare får kvarstå som medlem - då kan han även sitta i styrelsen. Om han ändå avgår ska en suppleant delta i hans ställe på möten. En suppleant kan vara sekreterare.

Behövs stämma för byte av revisorsbyrå?

**?** Fråga: Vi har en fråga som gäller revisionsbyrå. På årsstämman bestämdes det att fortsätta med den revisionsbyrå som vi haft. Men nu slutar vår revisor och vi kommer att byta revisionsbyrå på grund av prishöjning. Måste det kallas till en extra stämma eller kan man mejla ut till medlemmarna information om ny revisionsbyrå och be dem kontakta styrelsen om de har synpunkter?

Svar: Hade det varit så att stämman utsett en byrå till revisor och en viss revisor på byrån slutar skulle en annan revisor på samma byrå kunnat fortsätta uppdraget. Men nu ska ni byta byrå och det kan inte styrelsen besluta om. Endast stämman kan ta ett sådant beslut. Extra stämma måste därför hållas.



För att anlägga en sandlåda eller lekpark måste de närboende medlemmar-na tillfrågas särskilt. Därefter krävs beslut på en stämma.

Hur nära får lekparken vara de boende?

**?** Fråga: Finns det några riktlinjer för hur nära en sandlåda, bänk eller lekpark får anläggas i förhållande till en medlems boende i en bostadsrättsförening? Samma fråga gäller gästparkerings närhet till medlems boende?

Svar: Det finns en bestämmelse, 9 kap. 16 § bostadsrättslagen, som kan aktualiseras i sådana fall. Ska ändringar göras på föreningens mark och de kan komma att upplevas som störande eller vara till nackdel för närboende medlemmar ska dessa tillfrågas särskilt i saken. Säger alla ja kan stämman besluta med enkel majoritet. Säger någon nej krävs 2/3 majoritet på stämma samt tillstånd av hyresnämnd.

Måste styrelsen bestå av medlemmar?

**?** Fråga: Vi förbereder oss för ny styrelse vid stämman år 2018. Två personer ska avgå ur styrelsen och nu arbetar vi via vår valberedning med nya namn. Ett namn som kommit upp är en person som är

skrivnen i huset men som inte har någon andel i lägenheten. Paret är sambor men mannen äger sedan tidigare lägenheten. Är denna person möjlig för oss att välja? Svar: Om inte annat sägs i era stadgar gäller enligt lag att make/maka/sambo/registerad partner till medlem kan ingå i styrelsen trots att han eller hon inte är medlem.

Kan hyreslägenheten bli bostadsrätt?

**?** Fråga: Vi är en bostadsrättsförening med 18 lägenheter, men en lägenhet är fortfarande hyresrätt. Nu har vi i föreningen fattat beslut om att vi ska sälja den. Hur går vi till väga för att göra allt rätt? För närvarande bor där en hyresgäst som är informerad om att vi inom snar framtid kommer att sälja den.

Svar: Ni kan inte upplåta en lägenhet med bostadsrätt där det nu bor en hyresgäst. Ni kan inte heller säga upp hyresgästen för att kunna upplåta bostadsrätt. Antingen får ni vänta tills hyresgästen av egen vilja flyttar eller så kan ni upplåta lägenheten med bostadsrätt till hyresgästen, om hyresgästen vill det.



## Se upp för bluffakturor

Återigen är bluffakturor i omlopp. Dels är det Bolagsupplysningen som i ny skepnad skickar ut sina "erbjudanden", dels en ny aktör som kallar sig Företagsopinion. Bägge finns på Svensk Handels varningslista.

Var uppmärksam på utskick från Bolagsupplysningen. Föreningen uppmanas att komplettera upplysningar men rekommendationen är att INTE skriva under eller komplettera något för återsändande i bifogat kuvert. Detta kan resultera i en faktura på tusentals kronor. Det finns ingen koppling mellan Bolagsupplysningen och Bolagsverket.

Bostadsrätterna har också fått kännedom om ett företag som kallar sig Företagsopinion. Företaget skickar ut ett formulär med texten "PROPÅ 2017 om Arbetsmarknad, Migration - Invandring".

Formuläret ger intryck av att vara en opinionsundersökning eller en enkät.

I det finstilta står det att den som svarar binder upp sig att, under två år, annonsera på deras hemsida till en kostnad av 6 395 kronor per år.

Både Bolagsupplysningen och Företagsopinion finns på Svensk Handels varningslista.

Läs mer om hur bluffakturor ska hanteras på Svensk Handels webbplats, [svenskhandel.se](http://svenskhandel.se) under Säkerhetscenter eller på polisen.se, sök på Bestrid.

