

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna

Illustration: Rebecca Eifast



Föreningens ansvar – var går gränsen?



Innehåll

Vem ska ha största förrådet?
Bostadsrätternas nya fullmäktige
När ingen vill vara ordförande
Slarva inte med nycklarna
Höjda avgifter hos Bolagsverket

Vi hjälper styrelsen med stöd och rådgivning

Styrelserådgivning

Du som sitter i föreningens styrelse och vill prata med våra styrelserådgivare kan nå oss på:
Telefon: 0775-200 100
E-post: fraga@bostadsratterna.se

Styrelserådgivningen är öppen måndag till fredag 9-12 och 13-16:30. Se vår webbplats för avvikande tider.

Det här är Bostadsrätterna

Bostadsrätterna är en medlems- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Vi hjälper styrelserna med stöd och rådgivning via våra jurister, tekniker, ekonomer och bostadsrättsexperten. På bostadsratterna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 8 200 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till oss på fraga@bostadsratterna.se

Välkommen till

Bostadsrätterna Direkt

Bostadsrätterna Direkt ges ut av Bostadsrätterna och utkommer med tio nummer per år. Tips och idéer till innehållet? E-posta info@bostadsratterna.se

Ansvarig utgivare:

Ulrika Blomqvist

Redaktör: Eva Blomberg

Adress: Bostadsrätterna, Drottninggatan 2, 111 51 Stockholm

Telefon: 08-58 00 10 00

Produktion: OTW

Omslag: Rebecca Elfart

Repro: House of Friends

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten: Livet är inte rättvist - inte ens på vinden

Vilken rätt har egentligen medlemmarna till ett förråd? Och måste alla medlemmar ha lika stora förråd för att likhetsprincipen ska gälla? En dom i Hovrätten helt nyligen slog fast att "orättvis" förrådsindelning inte står i strid med likhetsprincipen.

En bostadsrättsförening i Mellansverige beslutade på en extra föreningsstämma om försäljning av en råvind som skulle innebära att ett antal vindsförråd behövde flyttas till källaren. Föreningen begärde därefter godkännande av hyresnämnden.

Flera av föreningens medlemmar var emot stämmobeslutet och argumenterade i hyresnämnden att de som haft förråd på vinden skulle få mindre förråd i källaren än övriga medlemmar. Det ansågs orättvist och i strid med likhetsprincipen.

- När en ombyggnation av vind planeras och vindsförråd ska flyttas behöver beslut fattas på en föreningsstämma. Alla berörda ska samtycka till förändringen, det vill säga flytten av vindsförråd. Om några inte samtycker blir dessa motparter i en prövning i hyresnämnden som då gör en intresseavvägning, förtydligar Anette Krising-Brolin, jurist och styrelserådgivare hos Bostadsrätterna.

Ett förslag från två makar i aktuell förening var att samtliga källarförråd skulle byggas om så att alla boende fick mindre förråd för att på så sätt göra fördelningen mer rättvis.

- Det är styrelsen som beslutar om fördelningen av lägenhetsförråd och det ska förstås göras så rättvist som möjligt, med tydliga principer. Det görs ju oftast i samband med att bostadsrätterna upplåts första gången. Men om styrelsen har sakliga skäl till varför medlemmarna får olika stora förråd anses det inte strida mot likhetsprincipen, säger Anette Krising-Brolin.

Hyresnämnden bedömde att storleken

på de framtida förråden dock "får anses tillgodose de behov som bostadsrättshavare i allmänhet kan tänkas ha av förrådsutrymmen". Föreningens skäl, att det bara finns en begränsad yta för förråd, motiverar skillnaderna i förrådsstorlek, enligt nämnden som därmed godkände beslutet.

Makarna överklagade då till Svea hovrätt som dock gick på bostadsrättsföreningens linje.

- Sammantaget kan man säga att den yta som föreningen hade att disponera var begränsad vilket innebar att hyresnämnden inte ansåg att det beslut som fattats stred mot likhetsprincipen, säger Anette Krising-Brolin.

Hovrätten instämde i hyresnämndens bedömning, och avtog överklagandet. Makarna får därmed stå för föreningens rättegångskostnader på 76 500 kronor. ◦

Anette Krising-Brolin
jurist och styrelserådgivare,
Bostadsrätterna



aktuellt

Nytt fullmäktige för Bostadsrätterna

Bostadsrätternas medlemmar har nu valt in 51 ledamöter i Bostadsrätternas nya fullmäktige.

Bostadsrätterna är en demokratiskt uppbyggd organisation med ett fullmäktige som har liknande uppgifter som medlemmarna på ett årsmöte i en bostadsrättsförening. Medlemsföreningarna och även tidigare bosparmedlem, kallad *annan medlem*, väljer vilka som ska ingå i fullmäktige, och fullmäktige utser i sin tur en styrelse. Till fullmäktige väljs sammanlagt 51 ledamöter. Varje region utser ledamöter i förhållande till antalet medlemmar i regionen. Platserna fördelar sig mellan regionerna på följande sätt: Norr 4, Mitt 8, Stockholm 21, Syd 8 och Väst 10 ledamöter.

Alla ledamöter väljs samtidigt för en period om tre år. Ordinarie fullmäktigemöte år 2019 kommer att hållas fredagen den 24 maj i Stockholm. [o](#)

Region Mitt

- > **Carina Laurin Stensson**, Örebro, Brf Gillet
- > **Harald Hagnell**, Uppsala, annan medlem
- > **Jerker Nilsson**, Uppsala, Brf Lindagård
- > **Lille-Mor Sandström Olson**, Strängnäs, Brf Björkbacken
- > **Lars Simonsson**, Uppsala, Brf Morgonglans
- > **Peter Garvá**, Falun, Brf Backagårdarna
- > **Hans Hansson**, Uppsala, Brf Oden-Ygg
- > **Lars Widlund**, Mariefred, Brf Magnoliälunden 1

Region Norr

- > **Hans Jönsson**, Sundsvall, Brf Selångerhus nr 4
- > **Arvid Venngren**, Umeå, Brf Kruthornet
- > **Harry Mukka**, Luleå, Brf Knipan
- > **Leif Lundgren**, Umeå, Brf Masten 15

Region Syd

- > **Joacim Lundberg**, Malmö, Brf Glädjen
- > **Marika Härstedt**, Malmö, Brf Gyllenstjärnan
- > **Victor Johansson**, Malmö, Brf Kilian 9
- > **Monica Molin**, Lund, Brf Vipemöllan 2
- > **Annacarin Rathsmann**, Malmö, Brf Lorensberg
- > **Siv Svensson**, Löddeköpinge, Brf Hermelinen
- > **Göran Orup**, Lund, Brf Arenatoppen

- > **Ann-Cathrine Björk**, Malmö, Brf Fören i Malmö

Region Väst

- > **Annika Attesjö**, Göteborg, Brf Blåvalen
- > **Anita Blixt**, Göteborg, annan medlem
- > **Maud Ihrskog**, Borås, Brf Svanen i Borås
- > **Jan Olderin**, Göteborg, Brf Breitenfeld
- > **Helen Ohlsson**, Göteborg, Brf Godemansgatan 4-6
- > **Klas Eriksson**, Göteborg, Brf Bellman
- > **Marcus Freivald**, Göteborg, Brf Hörnhuset
- > **Ann-Cathrine Hansson**, Borås, Brf Svanen i Borås
- > **Bengt Christiansson**, Torslanda, Brf Kärrs Hage
- > **Kurt Book**, Göteborg, Brf Kallebäcksvägen 17

Region Stockholm

- > **Håkan Blomdahl**, Djursholm, annan medlem
- > **IngMarie Bohmelin**, Sundbyberg, Brf Strandpromenaden
- > **Inge Bäckström**, Bromma, Brf Barnvägen 1
- > **Jan Gustafson**, Stockholm, Brf Rådjuret upa
- > **Bertil Gustafsson**, Stockholm, Brf Kaptenen
- > **Peter Krait**, Stockholm, Brf Signalpatrullen 13
- > **Lena Lans**, Stockholm, Brf Solsången 6
- > **Emilia Slaghök**, Stockholm, Brf Primusköket 6
- > **Birgitta Söderberg**, Stockholm, Brf Kejsarkronan 11
- > **Anne Wompa**, Stockholm, Brf Snöflingan 2
- > **Ewa Ekström**, Stockholm, Brf Årstakrönet
- > **Daniel Fagerström**, Stockholm, Brf Skogshöjden i Uttran
- > **Rosie Karlsson**, Sollentuna, Brf Arken Rotunda
- > **Leif Holmberg**, Stockholm, Brf Storseglet
- > **Oskar Wik**, Solna, Brf Rosklinten 5
- > **Bo Westin**, Lidingö, Brf Roslagsskutan 1
- > **Håkan Lyckeberg**, Stockholm, Brf Hjort-hagshus
- > **Jan Axelsson**, Stockholm, Brf Norrtälje 18
- > **Susanne Hessler**, Stockholm, Brf Katt-huvudet 7
- > **Maria Hedenström**, Stockholm, Brf Akterspegeln
- > **Dawna Alexander Hörnell**, Stockholm, Brf Höken 9

Årets hyreshöjning ovanligt stor

Årets hyresförhandlingar för cirka 775 000 lägenheter är klara och höjningen blir ovanligt stor. Snittet över landet hamnar på 1,89 procent för allmännyttan och 2,03 procent för de privata värdarna.

Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Stockholm kom i början av året överens om en rekommendation för hyreshöjningarna för privatägda hyreslägenheter i Stockholms stad. Den innebär att normalhöjningen är 2,35 procent från den 1 januari 2019. Undantaget är de högsta hyrorna, de med en relativ hyra över 1 800 kronor per kvadratmeter och år. För dessa hyror rekommenderas en höjning med 1,85 procent. Hyresgäster som bor hos de kommunala bostadsbolagen i Göteborg får en höjning på 2,4 procent.



53 000

Så många lägenheter påbörjades under år 2018 visar preliminär nyproduktionsstatistik. Det är 16 procent färre lägenheter jämfört med året innan då 62 879 lägenheter började byggas.

Ändrade avgifter hos Bolagsverket

Den 1 februari 2019 höjde Bolagsverket avgifterna för vissa tjänster för bland annat ekonomiska föreningar som bostadsrättsföreningar är. Den nya avgiften för att ändra styrelse, revisor eller firmateckning elektroniskt blir nu 700 kronor i stället för som tidigare 600 kronor. Avgiften för att ändra sina stadgar har höjts från 700 kronor till 800 kronor. Vill föreningen använda blanketter istället för att anmäla ändringar elektroniskt kostar det 1 000 kronor både vid ändring av styrelse och stadgar.



Svår gränsdragning för ansvaret i föreningens hus

Föreningen ansvarar för huset och bostadsrätts-havaren för sin lägenhet. Så säger bostadsrättslagen. Men där är det inte specificerat exakt var ansvarsgränsen går. Det är då föreningens stadgar blir viktiga.

Styrelserådgivningen på Bostadsrätterna får återkommande frågor när det gäller ansvaret för fönster, golv, dörrar, lås med mera. Är det till exempel föreningens ansvar att byta balkongpartierna eller är det medlemmarnas?

Allt som oftast svarar rådgivarna att det helt enkelt beror på vad som står i stadgarna, eftersom det är där svaret nästan alltid finns.

Lagen säger nämligen att föreningen

kan låta stadgarna bestämma om vem som ansvarar för vad. Det finns fördelar med att precisera ansvaret i stadgarna. På så sätt blir det tydligt för medlemmarna och styrelsen vad som gäller.

Lagen anger kort och gott att medlemmen svarar för lägenhetsunderhållet, om inte annat framgår av stadgarna. I dessa görs därför en lämplig fördelning av ansvaret, och i de allra flesta stadgar läggs i stort sett hela lägenhetsunderhållet på medlemmen.

I bostadsrättslagen finns dock några

viktiga undantag från medlemmens ansvar för uppkomna skador i den egna lägenheten. Reparationer på grund av vattenledningsskada i lägenheten svarar som regel föreningen för, liksom för reparationer efter bränder. Förenklat kan vi säga att föreningen står för reparation och underhåll av stamledningar som föreningen försett lägenheten med för att den ska kunna användas som tänkt, nämligen ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten. En rekommendation är att eftersträva tydliga stadgar som drar upp gränserna mellan medlemmens och föreningens ansvar för lägenhetsunderhållet. De mönsterstadgar som Bostadsrätterna tillhandahåller kan vara ett bra exempel på detta. Stadgarna finns att läsa och ladda ner på bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt under *Fördjupning* (inloggning krävs).

> Här är några exempel på situationer som kan vara svåra att reda ut ansvarsmässigt:

Exempel 1

Familjen Persson har en diskmaskin som orsakat en vattenskada på grund av att den automatiska avstängningen för inkommande vatten har slutat fungera. Vattenskadan omfattar både lägenhets lägenhet, mellanskiktet ner till lägenheten under samt även den underliggande lägenheten. Eftersom det handlar om en maskin som kopplats på den vattenledning som förser lägenheten med vatten ska familjen Persson stå för kostnader för reparationer inne i sin lägenhet. Föreningen får stå för reparationer i mellanskikten och paret som bor i lägenheten under får stå för reparationerna i sin lägenhet. Denna uppdelning tycker många är märklig och orättvis men det är så det är reglerat i bostadsrättslagen. Om felet som orsakat skadan beror på försumlighet, till exempel för att familjen Persson inte anlitat en fackman vid installationen av diskmaskinen, kan familjen behöva betala alla skadorna även utanför den egna lägenheten. Men det förutsätter att det kan bevisas att familjen Persson varit försumlig.

Obs! Lägenhetshavarens ansvar för ytskikt, det vill säga golv, väggar och tak, innefattar även det fuktisolerande tätskiktet i badrum.

Exempel 2

En fotboll har förrirrat sig in genom en bostadsrättshavares fönster på bottenplanet i huset. Vem som sparkat är oklart. Rutan går sönder och frågan är vem som ska betala. Börja med att kontrollera vad som står i föreningens stadgar. I Bostadsrätternas mönsterstadgar är fönsterglas och bågar liksom karmar, kittning och utvändigt målning föreningens ansvar. Men i det här fallet handlar det om en skada utifrån, så kallad åverkan. Enligt våra mönsterstadgar ansvarar då medlemmen för bytet av fönsterrutan.



> Om ansvaret för ytterdörrar enligt föreningens stadgar faller på medlemmen kan föreningen inte besluta att exempelvis alla dörrar ska bytas till säkerhetsdörrar. Inte heller att samtliga balkongpartier ska bytas ut. Inte ens en föreningsstämma kan besluta om detta.

För att föreningen ska kunna överta ansvaret måste föreningen först ändra sina stadgar. Ett undantag är om föreningen i sina stadgar har en skrivning om gemensam upprustning. Det vill säga att föreningen i samband med en större renovering, exempelvis av trapphus, vill byta inredning eller utrustning som medlemmen egentligen ansvarar för, i det här fallet ytterdörrar. Men fortfarande krävs ett beslut på föreningsstämman med enkel majoritet.

Tips!

> Läs alltid den egna föreningens stadgar för att se vad som gäller. Det kan skilja en hel del mellan de mönsterstadgar som Bostadsrätterna tillhandahåller och den egna föreningens stadgar.

> Om en vattenskada i fastigheten uppstår, kolla alltid villkoren i föreningens fastighetsförsäkring. Vilken självrisik är det på vattenskador? Är den förhöjd? Det kan finnas dolda kostnader genom så kallade skadefrihetsrabatter. Ta sedan ställning till om fastighetsförsäkringen ska utnyttjas.

> Om det är svårt att tolka en skrivning i era stadgar, ring vår styrelserådgivning om den aktuella skrivningen. Ni når oss som vanligt på telefonnummer 0771-200 100.

Exempel 3

Paret Kroon har drabbats av inbrott och förövaren har brutit upp altandörren med kofot. Om ytterdörren enligt stadgarna är medlemmens ansvar får medlemmarna Kroon stå för reparation eller byte av altandörr eftersom balkongdörr eller altandörr är att betrakta som ytterdörr. I Bostadsrätternas mönsterstadgar är ytterdörren föreningens ansvar. Men medlemmen ansvarar för lås, nycklar och all målning utom målning av utsidan av dörren. Dessutom, när det är fråga om inbrott, även för reparation eller byte av altandörren.

Exempel 4

Fru Larsson har felanmält att spolningen i hennes toalett inte fungerar som den ska. "Vattnet rinner inte ner utan hela toaletten fylls och sedan tar det någon minut innan det försvinner. Det 'kluckar' också i handfatet efter att man spolat i toaletten." Om det går att konstatera att stoppet finns utanför lägenheten, det vill säga under golvet eller bakom väggarna, ska föreningen stå för nödvändiga åtgärder. I detta fall verkar det som om stoppet finns utanför lägenheten. Då bör föreningen anlita en fackman.





Hjälp! Ingen vill vara ordförande

I små bostadsrättsföreningar är det ibland svårt att få ihop en styrelse. Ännu svårare kan det vara att få någon att ta på sig rollen som ordförande. Men en ordförande måste föreningen ha enligt lagen, så utan ordförande ingen förening.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar måste det minsta antalet ledamöter i styrelsen vara tre. Men det är i föreningens stadgar det står att läsa hur många ledamöter och eventuella suppleanter som ska väljas av stämman i den enskilda bostadsrättsföreningen. Där står hur många ledamöter som behövs för att styrelsen ska vara beslutsför, det vill säga vad som gäller för att styrelsens beslut ska vara giltiga. Det finns däremot inget lagkrav på att suppleanter måste utses.

Ifall det inte går att fylla ledamötsplatserna strider det mot stadgarna, och föreningen är då skyldig att ansöka hos tingsrätten om att föreningen försätts i likvidation. Det är dock sällsynt och Bostadsrätterna känner inte till något sådant fall. Det brukar lösa sig på stämman när medlemmarna blir varse att det är nödvändigt att ha en fulltlig styrelse.

Föreningen kan också överväga att ändra stadgarna så att antalet ledamöter som

krävs blir färre. Då kan det bli lättare att fylla platserna. Antalet ledamöter måste dock fortfarande vara minst tre.

I lagen om ekonomiska föreningar står också att det måste finnas en ordförande. Alla andra poster i styrelsen, till exempel sekreterare och kassör, är det frivilligt att tillsätta. Om ingen vill ta på sig ordförandeskapet gäller samma som i det fall det inte går att få ihop en styrelse: föreningen är då skyldig att ansöka hos tingsrätten om att föreningen försätts i likvidation. Det betyder i korthet att bostadsrättsföreningen upphör och bostadsrätterna omvandlas till hyreslägenheter.

Kan föreningen då anlita en extern ordförande eller ledamot till styrelsen? Det beror på vad som står i föreningens stadgar. I vissa stadgar finns möjligheten genom att stadgarna tillåter att person som inte är bosatt i föreningens hus kan väljas. Om det inte finns i stadgarna behöver föreningen först ändra stadgarna enligt reglerna för hur man ändrar stadgar. ◦

Tips!

att få fler att vilja arbeta i styrelsen

1

Köp in tjänster för ekonomisk och teknisk förvaltning.

2

Ha ett generöst styrelsearvode som kan locka fler att vilja delta i styrelsearbetet.

3

Ta fram lathundar för styrelsearbetet så att det blir enklare att sätta sig in i arbetet som ny i styrelsen.

4

Peppa valberedningen att vara aktiv. De bör kontakta de som bott i huset länge för att få tips på lämpliga personer. Även nya medlemmar är förstås bra att kontakta.

5

Betona vikten av gemensamt ansvar i nyhetsbrev till medlemmarna.

6

Informera om fördelarna med att påverka föreningens arbete.

7

Om situationen blir akut: förklara allvaret i den akuta situationen.



Hantera nycklar varsamt

Givetvis är det bekvämt att ha en huvudnyckel i föreningen då åtgärder som exempelvis ventilationskontroller gör att föreningen behöver komma in i alla lägenheter. Men det som är bekvämt är inte alltid säkert. Och en medlem måste alltid ge sitt tillstånd i förväg.

Misstankar om att föreningen släppt in obehöriga i medlemmars bostäder när de inte varit hemma är en anledning till varför en bostadsrättsförening inte ska ha huvudnyckel till lägenheterna. Visst är det praktiskt att medlemmarna inte behöver vara hemma när den obligatoriska ventilationskontrollen äger rum, men det är inte lika roligt när en medlem meddelar att det har försvunnit saker från bostaden.

Än mindre roligt är det när ekonomiska krav ställs på föreningen, eftersom det var en styrelseledamot som släppte in besiktningsspersonen.

Nu är stöder av den här anledningen lyckligtvis ovanliga men ändå en faktor som styrelsen bör ta i beaktande när den beslutar sig för att ha kvar eller avskaffa huvudnyckeln. Om beslutet faller på det senare får medlemmarna helt enkelt själva hålla lägenheten tillgänglig när det behövs.

Om en förening behöver komma in i en lägenhet för att utföra sådant arbete som är föreningens ansvar måste medlemmen tillåta det. Det framgår av bostadsrättslagen. Enklast meddelar föreningen, i god tid, dag och klockslag när en hantverkare behöver komma in och sedan får medlemmen antingen själv vara hemma eller överlämna lägenhetsnyckeln till en granne eller en styrelseledamot som öppnar. En del dörrar har nyckeltub och då kan bostadsrättshavaren hänga sin nyckel där, men det kan då uppstå problem med hemförsäkringen.

Vid ett större renoveringsarbete, till exempel ett stambyte, går det att installera ett särskilt nyckelsystem som medlemmen öppnar under de dagar och tidpunkter som hantverkaren måste komma in.

Men säg att det uppstår en akut situation i en lägenhet, är det då inte bra om föreningen ändå har en huvudnyckel? Faktum är att räddningstjänst kan ta sig in i en lägenhet utan nyckel och även här är det i så fall bättre att en granne har nyckel, snarare än att styrelsen tar på sig det ansvaret.

I en del bostadsrättsföreningar ansvarar föreningen, enligt deras stadgar, för både huvudnyckel, lägenhetsnycklar och låscylindrar. Rekommendationen är att medlemmarna tar ansvar för nycklar och cylindrar, även om ansvaret för själva dörren ligger på föreningen. Då blir det inte föreningens sak att tillhandahålla nycklar eller bli blandad i den hantveringen vid lägenhetsöverlåtelser. ◦

Tänk på att

- > Hemförsäkringen täcker normalt inte om saker försvinner när en person kommit in i bostaden med nyckel eller om den boende själv släppt in tjuven.
- > Förvara dyra saker på ett säkert sätt även inom hemmets väggar.

Förmåner för er som medlemmar

Vi vill göra våra medlemmars vardag enklare genom information, rådgivning och praktiska verktyg som finns tillgängliga för er via telefon, e-post och vår webbplats. Läs om allt du får som medlem nedan.

Styrelserådgivning via telefon och e-post

Behöver er styrelse råd i någon särskilt svår fråga? Vi erbjuder vardagar kostnadsfri rådgivning per telefon och e-post inom juridik, ekonomi och teknik för våra medlemsföreningar.

Bostadsrättskolan

Vi erbjuder också ett brett utbud av kostnadsfria utbildningar till er i styrelsen. Vi har även flera interaktiva digitala kurser att ta del av.

Föreningens egen webbplats

Genom Bostadsrätterna får ni möjligheten att skapa en egen webbplats för föreningen med hjälp av vårt verktyg.

Bostadsrätternas fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen har ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden och dessutom till ett förmånligt pris. Genom samarbetet med försäkringsmäklare Söderberg & Partners erbjuds fastighetsförsäkringar speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar.

Bostadsrätternas byggförsäkring och renovering- samt ombyggnadskydd

Försäkringarna är framtagna för att minimera oron med att flytta till ett nyproducerat hus eller i samband med större renoveringar, till- eller ombyggnationer. Båda försäkringarna ger ett 10-årigt skydd.

Hitta alla medlemsförmåner på bostadsrattarna.se/medlemsformaner (inloggning krävs)

- > Blanketter för bland annat avtal och ansökningar
- > Bostadsrätternas stadgemall
- > Mall för underhållsplan
- > Broschyren "Att bo i bostadsrätt"
- > Handboken "Bättre projekt"
- > Rabatter och erbjudande genom olika samarbeten.

frågor/svar

Frågorna är
ställda av styrelse-
ledamöter per
e-post till [fraga@
bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

 Bostadsrätterna



Gräns för lägsta andel i bostadsrätt?

Vi funderar på att vid överlåtelse införa en gräns för lägsta andel som en medlem kan ha i bostadsrätten för att få bli medlem. Behöver en sådan gräns vara med i stadgarna eller räcker det med att styrelsen beslutar om det?

Svar: Ni kan inte införa en sådan gräns. Vilka andelar de olika andelsägarna ska ha bestämmes de själva. Med andra ord kan en av medlemmarna äga endast en procent av bostadsrätten och fortfarande vara medlem. Men om inte era stadgar säger annat kan ni neka samägare som inte är makar eller sambor.



Kan man förbjuda någon att röka i sitt eget hem?

Vi har en lokal där hyresgästen upplever problem med röklukt. Ingen som arbetar där röker. Däremot röker grannen till lokalen cigarrer då och då. Frågan är vilka skyldigheter vi har som hyresvärd i det här läget? Vi antar att föreningen kanske måste undersöka vad som kan vara problemet men i gamla hus som vårt, med självdrag och enbart mekaniskt frånluftssystem, är inte ventilationen den bästa. Och ett gammalt hus kan släppa igenom dålig luft genom väggspäckor och golvlister. Vi har dock en godkänd OVK för lokalen och huset i övrigt. Vad behöver vi göra för att inte lokalhyresgästen ska driva saken vidare? Medlemmarna ska ju bevara sundhet, ordning och gott skick vilket kanske kräver en tillsägelse till medlemmen som röker, men kan vi verkligen förbjuda någon att röka i sitt eget hem?

Svar: Det är tillåtet att röka i sin egen lägenhet – det kan inte styrelsen göra mycket åt. Visserligen kan föreningen försöka ta in rökförbud i stadgarna men då ska samtliga medlemmar rösta för en sådan ändring, och det lär ju inte rökaren göra.

Däremot kan styrelsen utreda om det är fel på ventilationen, men ni har ju redan en godkänd OVK, obligatorisk ventilationskontroll, för både lägenheten och lokalen. Vad ni möjligen kan göra är att inspektera rökarens lägenhet och se om det finns några "onormala" håll eller öppningar där röken tar sig ut. Då får ni i så fall täta dem, men det handlar förstås inte om att bygga om huset.



Ska inte barnen få sparka boll längre?



Till kommande årsstämma har vi fått in en motion som innebär att en medlem vill begränsa användandet av föreningens gemensamma gård, till exempel att vi inte ska få grilla eller att barnen inte får spela fotboll på gården.

Kan en förening bestämma sådana saker – att man inte får vistas på gården? Om det blir bifall på stämman, var ska det införas – i stadgarna eller i trivsereglerna?

Svar: Styrelsen kan till stämman föreslå att motionen avslås. En förening kan inte förbjuda medlemmars barn att vistas på gården – det vore som att säga att de inte får gå i trapphuset.

En medlem anses inte bara ha rätt till sin lägenhet utan även till allmänna delar av huset och föreningens mark. Sådana ordningsregler skulle med säkerhet upphävas av domstol. Däremot kan vissa regler om grillning införas i trivsereglerna. Vi rekommenderar att beslut om trivseregler fattas på en stämma och inte enbart av styrelsen.



Två platser i styrelsen – men bara en röst?

Två medlemmar från samma bostadsrätt sitter i vår styrelse som ordinarie ledamot respektive suppleant. Men visst är det så att bara en röst får avläggas per lägenhet vid röstning?

Svar: Nej, så är det inte. Makar eller sambor kan sitta i styrelsen samtidigt och då har de en röst var – om de är ledamöter vill säga. Att de har en röst tillsammans är feltänkt och kommer troligtvis från vad som gäller vid röstning på föreningsstämma.



Hur länge får hyresgästen bo kvar?

Vi har gett tillstånd till en medlem att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand i ett år för att provsammanbo. Tiden gick ut nyligen men vi misstänker att hyresgästen bor kvar i lägenheten. Vad gör vi om det visar sig stämma?

Svar: Om ni har skäl att tro att lägenheten fortfarande hyrs ut ska ni skicka en rättelseanmaning, ett slags varningskrivelse till medlemmen om otillåten uthyrning. En blankett för detta finns på bostadsratterna.se/medlems-formaner/blanketter (inloggning krävs).