

Störande grannar

Styrelsen är skyldig att utreda störningar i föreningen. Många gånger handlar det dock bara om att boende i huset behöver bli bättre på att prata med varandra, och där kan styrelsen bidra till en dialog. Men störningarna kan vara av en sådan allvarlig art att det till sist bara återstår ett alternativ, nämligen uppsägning.

STYRELSEN HAR DET övergripande ansvaret för boendemiljön och är skyldig att se till att medlemmarna inte utsätts för störningar som de "skäligen inte ska behöva tåla", enligt 7 kap 9 § bostadsrättslagen. Denna skälighetsbedömning är ofta svår att göra i praktiken och vad som är acceptabelt kan slutligen bli avgjort i domstol.

Att bo i ett flerfamiljshus innebär att grannarna måste acceptera en hel del. Att ha fest måste vara tillåtet, om det inte går överstyr eller äger rum återkommande och på tider då det är rejält störande. Gråtande barn kan vara jobbigt men blir aldrig skäl för uppsägning.

Samtidigt finns störningar som kan vara skäl till att en bostadsrättshavare sägs upp från föreningen. Det är störningar som är skadliga för hälsan eller störningar som försämrar bostadsmiljön. Bedömningen grundar sig på vad den allmänna uppfattningen säger om vilka störningar som den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla. Störningar får aldrig medföra att en boende i den miljö inte kan fungera på ett vanligt sätt.

Hur sker då ett uppsägningsförfarande?

1. Styrelsen måste dokumentera störningarna nog, gärna med underskrifter och vittnen. Utan bra och fullständig dokumentation över störningarna riskerar föreningen att inte nå framgång vid en eventuell uppsägning.
2. Uppsägning får ske bara om bostadsrättshavaren utan dröjsmål låter bli att vidta rättelse efter tillsägelse från styrelsen.
3. Underrätta kommunens socialnämnd om att föreningen kan komma att säga upp bostadsrättshavaren på grund av störningar. Föreningen ska skicka ett rekommenderat brev med uppgifter om den ansvariga bostadsrättshavarens namn, den lägenhet det är fråga om samt vilka stör-



Illustration: ROBERT HILMERSSON

ningar som förekommit. Underrättelsen är en förutsättning för att uppsägning ska få ske.

EFTERSOM UPSÄGNING är noggrant reglerat i bostadsrättslagen är det inte tillåtet att göra något formellt fel i förfarandet. Om det blir fel är det stor risk för att uppsägningen blir ogiltig. Därför är Bostadsrätternas råd att alltid anlita sakkunnig hjälp.

Det finns särskilt allvarliga störningar då styrelsen inte behöver ge bostadsrättshavaren tillsägelse att omedelbart upphöra med störning-

arna innan uppsägning sker. Styrelsen behöver inte heller underrätta kommunens socialnämnd före uppsägningen utan det räcker då med att föreningen skickar en kopia dit av uppsägningen. Dessa fall handlar om två omständigheter: Den ena är allvarlig brottslighet som har samband med boendet, till exempel mordbrand eller våld eller hot om våld mot boende i fastigheten. Den andra är störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende och särskilt omfattande, till exempel kvalificerat drogmissbruk.





Så hanterar ni

Att bevilja medlemskap är en rutinuppgift för styrelsen, men likväl får Bostadsrätternas styrelserådgivning ofta frågor om just detta. Arbetet med att anta nya medlemmar är för det mesta ingen betungande uppgift men det finns några frågor att reda ut. Bostadsrätterna Direkt har samlat de vanligast ställda frågorna.

En medlem hos oss köper en andra lägenhet i föreningen. Ska vi göra en ny medlemskapsprövning?

Nej, personen är ju redan medlem och det är tillåtet att äga flera lägenheter i en och samma förening. Därmed inte sagt att det ger köparen rätt att hyra ut sin andra lägenhet i andra hand, vilket det ibland kan vara fråga om. Enda begränsningen är om det rör sig om en liten förening, då en bostadsrättsförening måste bestå av minst tre medlemmar.

Hur arbetar vi effektivast med medlemskapsansökningar?

Låt en person i styrelsen arbeta med ansökningarna, för att sedan ta sedvanligt styrelsebeslut.

Vad innebär legal panträtt?

En bostadsrättsförening har alltid panträtt i bostadsrätten. Om en medlem börjar släpa efter med månadsavgiften och föreningen – eller en panthavare hos Kronofogden – begär försäljning av bostadsrätten, står alltid föreningen först i kön av fordringsägarna för reglering av obetalda årsavgifter. Styrelsen har alltså en mycket god säkerhet för att få sina pengar.

Medlemmen har utfört tillståndspliktiga ändringar i sin lägenhet utan styrelsens medgivande. Nu vill hon sälja lägenheten men vi menar att hon ska återställa den bärande väggen innan vi accepterar ny medlem. Är detta ett korrekt förfarande från vår sida?

Nej, ni kan under inga förhållanden neka medlemskap för köparen med hänvisning till denna tvist. Det finns exempel på styrelser som har gjort detta och som har fått betala stora skadestånd då medlemmar senare fått sälja lägenheter till lägre priser. Ett alternativ är att ni ansöker om särskild handräckning hos Kronofogden, alternativt upplyser köparen om att ni ställer krav på att till exempel väggen blir återställd.

Innan vi godkänner ett medlemskap begär vi arbetsgivarintyg, inkomstbevis, referenser och frågar om köparen är gift eller sambo. Gör vi rätt?

Det finns inga lagregler om detta. En förening må begära sådana uppgifter men någon direkt skyldighet för en köpare att ge svar finns inte. Styrelsen kan knappast neka medlemskap för enbart vägran att lämna uppgifterna.

Kan en köpare överklaga styrelsens beslut om nekande av medlemskap?

Ja, det går att få frågan prövad av Hyresnämnden.

Vi har godkänt en köpare som medlem. Vem ska vi kalla till årsstämman? Köparen, säljaren eller båda?

Har köparen beviljats medlemskap är det köparen som har rätt att delta på stämman. Säljarens medlemskap upphör automatiskt då köparen blir medlem. Även om säljaren bor kvar får denne inte delta på stämman.

Vad säger Bostadsrätterna om juridisk person, det vill säga ett företag, som vill köpa lägenhet hos oss och använda den till sin personal för övernattnings. Behöver vi acceptera den typen av ägande?

Bostadsrättslagen ger bostadsrättsföreningar rätten att neka juridisk person som ägare, och det behöver därför inte framgå i era stadgar. Men stadgarna kan även tillåta det. Frågan om det är lämpligt för en bostadsrättsförening att ha juridiska personer har debatterats och många föreningar föredrar att inte ha andra än fysiska medlemmar. Detta bland annat för att det direkta engagemanget i förfrågningsfrågorna ofta uteblir då det inte är fråga om ett direktägande eftersom den som använder lägenheten inte är bostadsrättshavaren. En juridisk person har ännu större möjlighet att hyra ut sin lägenhet i andra hand.

medlemskapet

Vi misstänker att köparen inte tänker bosätta sig i lägenheten. Kan vi säga nej till medlemskap?

Vanligtvis innehåller en förenings stadgar någon bestämmelse om att ändamålet med föreningen är att bereda bostäder för permanent bruk. Har föreningen en sådan bestämmelse och det står klart – eller starka skäl talar för – att en köpare inte avser att bosätta sig i lägenheten kan föreningen neka medlemskap. Det är dock ofta svårt för en förening att visa tillräckliga skäl för ett nej och en kvalificerad gissning från styrelsens sida räcker inte i Hyresnämnden, dit köparen kan överklaga föreningens beslut. Om det handlar om en köparen ska använda ett boende som övernattningslägenhet kan det innebära att ni måste acceptera medlemskapet. I kommentarerna till bostadsrättslagen framgår att kravet på permanent boende inte ska tolkas alltför snävt. Den som då och då bor i lägenheten kan jämföras med permanent, och det visar även rättsfall från Hyresnämnden där de accepterat medlemmar som bor i lägenheten under helgerna.

En förälder ska äga 90 procent av lägenheten och barnet 10 procent. Är vi skyldiga att acceptera upplägget?

Säger era stadgar inget annat gäller enligt lag att endast makar/sambor har rätt att äga en bostadsrätt tillsammans. Samtidigt är det så här många måste lösa sin bostadssituation i dag då det krävs stora kontantinsatser och det inte alltid är lätt för en ung person att få banklån. Egentligen finns inga nackdelar med upplägget, eftersom föreningen får den unge som medlem och därmed blir en del i bostadsrättsföreningen.

Köparen har tre betalningsanmärkningar. Vilken rätt har vi att neka medlemskap?

Det beror på vad betalningsanmärkningarna avser och hur gamla de är. Gäller det till exempel parkeringsböter får det anses sakna relevans. Men avser det tidigare obetalda hyror och avgifter kan detta tala mot medlemskap.

En medlem har blivit sambo och nu vill sambon köpa in sig i lägenheten. Vad ska vi tänka på?

Er medlem skriver en överlåtelse till sin sambo, säljer eller ger bort del av bostadsrätten. Sambon söker medlemskap i föreningen, precis som vid en vanlig försäljning.

I vår förening beställer vi alltid en kreditupplysning på en köpare. Gör vi rätt?

Har köparen beviljats banklån? Detta säger i så fall att banken redan gjort en grundlig värdering av köparen som bolånetagare och föreningen skulle sannolikt inte komma fram till något annat än att det finns en betalformåga. Därför kan föreningen ofta i sådana fall låta bli att köpa en kreditupplysning. Om föreningen ligger på en plats i landet där bostadsrätterna inte kostar speciellt mycket, och föreningen har relativt höga avgifter, ja då kan det vara en idé att inhämta kreditinformation.

Hur kan vi veta om en köpare är skötsam eller inte?

Det är svårt att veta och svårt att ta reda på, i synnerhet om det handlar om större orter. Samtidigt krävs det även här mycket för att styrelsen ska kunna neka ett medlemskap. Någon rätt att inhämta utdrag ur belastningsregistret har inte föreningen. Får styrelsen indikationer på kriminalitet krävs det allvarliga handlingar för att dessa ska ha någon vikt i medlemskapsprövningen. Här kan det handla om att köparen sålt narkotika i sin tidigare bostad eller misshandlat sina grannar.

En köpare tar inget banklån för att förvärva bostaden utan betalar kontant. Hur vet vi att denne kan betala avgiften?

Då är rekommendationen att föreningen begär upplysning om vad det är för inkomster köparen ska betala månadsavgiften med. Huvudregeln är att bostadsrättshavaren på egen hand ska ha en sådan ekonomisk förmåga att denne själv kan betala och då bör föreningen godta medlemsansökan. Får föreningen inget tillfredsställande svar från köparen får styrelsen överväga att säga nej, ett beslut som sedan köparen kan överklaga till Hyresnämnden.

Vi har en köpare som har noll kronor i inkomst för 2012 och 25 000 kronor för 2013. Köparen har visat oss en kopia på en provanställning i år. Hur förhåller vi oss?

Om personen nu har en anställning som beräknas bestå bör inte tidigare låga inkomster hindra att köparen antas till medlem.



Kostnadsfritt seminarium i **MALMÖ**

Vår Bostadsrättsskola inbjuder dig och ytterligare högst två styrelseledamöter i din förening att kostnadsfritt delta vid detta seminarium.

TRE VANLIGA PROBLEM I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Om dåliga betalare, otillåten andrahandsuthyrning och störning.

Ur innehållet:

- Vilka är reglerna i lag när en medlem inte betalat avgifter och hur hanterar styrelsen en eventuell uppsägning av medlemmen för avflyttning?
- En uthyrning i andra hand behöver tillstånd från föreningen. Hur ser de nya reglerna ut och vad kan styrelsen göra om någon hyr ut olovligt?

- Störningar kan vara av många skiftande slag och det gäller för styrelsen att veta hur de hanterar dessa.

Seminariet hålls lördagen den 11 oktober klockan 12.30-14.00.

Bostadsrättsmässan på Malmömässan,

Lokal: Hamlet (1 trappa upp)

Vi bjuder på en lunchmacka och mineralvatten från klockan 11.30 i restaurangen utanför konferenslokalen. Bostadsrättsmässan har öppet klockan 10.00-17.00 under lördagen.

ANMÄLAN

Först till kvarn gäller.

Anmäl dig och högst ytterligare två styrelsekollegor på

www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan.

Du behöver dessutom fribiljett för att komma in. Det går bra att kopiera mässbiljetten, alternativt finns biljetter att ladda ner och skriva ut på bostadsrattsmassan.se.

Bostadsrätterna finns på plats i monter B36. Besök oss gärna där.

BO 2014 Malmömässan, 10-11 oktober 2014
BostadsrättsMässan

Välkommen till Sveriges viktigaste mötesplats för bostadsrätt!

Två dagar som förenklar och förstärker!

- Möjlighet att jämföra och utvärdera bland branschens största leverantörer
- Direktkontakt med nyckelpersoner inom bostadsrätt
- Inspiration av intressanta case
- Träffa andra BRF:er och dra lärdom av varandra
- Juridisk rådgivning som gör att du blir stärkt och säkrare i din roll
- Uppdatering om aktuella lagar och regler

FRIBILJETT
Värde 180:-

Välkommen 10-11 oktober!

Registrera dig redan nu på malmo.bostadsrattsmassan.se – så går det snabbare på plats!
Läs mer om mässan på www.bostadsrattsmassan.se

Medarrangörer:

Öppettider:
Fredag 10 oktober 10-18
Lördag 11 oktober 10-17

organised by **artexis**

Sveriges största
mässa
för det egna boendet.

Välkommen till Hem & Villa

Sveriges största boendemässa med
inspiration och expertrådgivning
för hela hemmet.

2-5 oktober 2014
Stockholmsmässan, Älvsjö

ÖPPETTIDER
Torsdag kl 11.00-19.00
Fredag kl 10.00-18.00
Lördag kl 10.00-18.00
Söndag kl 10.00-17.00

**HE
M&
VILLA**

Vi ses på Stockholmsmässan!

Rabattbiljett 40 kr

Denna kupong ger dig 40 kr rabatt på mäss-entrén, ord. pris 140 kr på nätet. Kan ej utnyttjas tillsammans med andra rabattkuponger eller i kassan utan gäller endast förköp på nätet.

Gör så här för att få din rabattbiljett:

- Gå in på hemochvilla.se, välj Stockholm
- Klicka på Biljettregistrering
- Följ anvisningarna och skriv ut din rabattbiljett

HVPR1410S

Det går att registrera rabattbiljetter i mässans entré, men i mycket begränsad omfattning. Slipp kö och skriv ut din rabattbiljett i förväg!

Hem & Villa arrangeras av:

 Stockholmsmässan
viivilla

Besöksadress:

Stockholmsmässan
Mässvägen 1, Älvsjö
Telefon växel: 08-749 41 00

**Missa inte vår kompismässa:
Bak- & Chokladfestivalen**
Samma entrébiljett gäller.

**Samtidigt på Stockholmsmässan:
Eget företag (2-4 okt)
underBARA BARN (3-5 okt)**
Andra öppettider och
entréavgifter gäller.

**HE
M&
VILLA**

Hem & Villa 2-5 oktober i Stockholm utökar med bostadsrätt

Nordens största boendemässa,
Hem & Villa-mässan på Stockholms-
mässan i Älvsjö, utökas ytterligare.
Från och med i höst omfattar den även
bostadsrätt, då Bostadsrätterna går
in som samarbetspartner. En sektion
av A-hallen kommer därför att vara
representerad av utställare som har
anknytning till bostadsrätt.

Kunskapsscenen är en nysatsning
på Hem & Villa - en scen för objektiv
faktainformation och kunskap gällan-
de bygg- och boendefrågor. Här bjuds
på cirka 25 programpunkter
och Bostadsrätterna medverkar vid
ett flertal av dessa.

Se komplett program på stockholm.
hemochvilla.se.

ANMÄLAN Först till kvarn gäller. Anmäl dig och högst ytterligare två styrelsekollegor på www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan. Du som får bekräftelse på att du fått plats på seminariet får en digital fribiljett e-postad för utskrift en vecka före seminariet. Bostadsrätterna finns på plats i monter A03:41. För alla andra bjuder vi på en rabatt på inträdet via ovanstående check.

Därutöver inbjuder Bostadsrätterna till
ett kostnadsfritt seminarium för styrelser
i bostadsrättsföreningar.

**Hur förbättrar vi föreningens
och medlemmarnas ekonomi?**

Ur innehållet:

Vad betyder siffrorna i en årsredovisning? Hur kan föreningens ekonomi optimeras? Kapitelltillskott som en konkret åtgärd för att förbättra ekonomin.

Vi inbjuder dig och ytterligare högst två styrelse-
ledamöter i din förening att kostnadsfritt delta vid
detta seminarium.

**Seminariet hålls lördagen
den 4 oktober klockan 14.00-15.30
Hem & Villa Bostadsrätt
på Stockholmsmässan, Älvsjö
Lokal: K2, till vänster om A-hallen**

Vi bjuder på en lunchmacka och mineralvatten från
klockan 13.00 utanför konferenslokalen. Mässan har
öppet klockan 10.00-18.00 under lördagen.



FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsraterna.se

Ska vi godkänna luftkonditioneringen?

? Vi har en medlem som vill sätta upp luftkonditionering i sin lägenhet, vilket innebär att aggregatet hänger på husets fasad och kal-luften kommer in via slang. Spontan tycker vi inte detta är bra då det kommer att bullra en hel del, även om det har varit jobbigt med värmen i år. Vad är ert råd?

Svar: Om det är fråga om att en medlem vill montera något på husets fasad och dra ledningar genom väggen krävs styrelsens tillstånd. Då detta är ändringar utanför lägenheten bestämmer föreningen, i form av styrelsen, detta. Det finns alltså inte någon rätt för en medlem att göra det ena eller andra på fasaden. Styrelsen kan säga nej och behöver inte ens ge skäl för detta.



En medlem måste söka styrelsens tillstånd för att få fästa exempelvis luftkonditionering på husets fasad.

Vem ansvarar för förrådsdörrarna?

? Vår förening har haft inbrott i två förråd och även om inget är stulet är dörrarna skadade. Är det föreningen eller bostadsrättshavaren som ansvarar för dörrarna?

Svar: Om förråden hyrs med separata hyresavtal är det värden i form av föreningen som ska reparera dörrarna. Samma gäller om förråden disponeras gratis. Men om förrådet ingår i bostadsrätten - det ska då anges i ursprungliga upplåtelseavtalet då föreningen tillkom - och det i stadgarna sägs att medlem har underhållsansvar för ytterdörrar, då gäller det även förrådsdörr. I sådana fall får medlem betala reparation.

Räcker det med ett mejl?

? Vi har en styrelseledamot som har hoppat av från styrelsen. Räcker det med ett mejl från ledamoten eller måste det vara mer formell uppsägning?

Svar: Det finns inget krav på särskild form för att avgå ur en styrelse och då räcker det med ett mejl. Kom ihåg att föreningen ska underrätta Bolagsverket om ändring av styrelsesammansättningen.

Hur informerar vi om avgiftshöjningen?

? Vi kommer att behöva höja månadsavgifterna i föreningen. Föreligger det några juridiska hinder för en avgiftshöjning om styrelsen inte meddelar minst tre månader i förväg?

Svar: Om det inte sägs annat i era stadgar finns ingen skyldighet att meddela avgiftshöjning viss tid i förväg. Men en styrelse bör ändå meddela så tidigt som möjligt för att underlätta medlemmarnas ekonomiska planering. Sker det utan förvarning kan det irritera medlemmar och kanske sluta med att de vill byta ut styrelsen.

Rätt till ersättning?

? Några bostadsrättshavare har problem med silverfiskar i lägenheterna. Ett sätt att bekämpa dem är att sätta ut speciella fällor men om det inte räcker säger vårt försäkringsbolag att de kan spruta med något medel längs alla golvlister i lägenheten. Om detta sker kan medlemmarna inte bo i lägenheten under någon/några nätter, speciellt inte om de har småbarn. Kan bostadsrättshavaren då kräva att föreningen står för kostnader för alternativt boende?

Svar: Silverfisk anges inte som ohyra i kommentarerna till bostadsrättslagen. Å andra sidan finns inte någon exakt uppräknings i lagen och då kan det tänkas att silverfisk ändå får anses som ohyra. Hur som helst finns normalt sett inte någon rätt för medlem att få ersättning för boende på hotell och dylikt. Sådan ersättning ses som en form av skadestånd och föreningen kan bli skadeståndsskyldig endast om medlem kan bevisa att det är föreningen som genom värdsloshet orsakat att ohyran kom in i lägenheten.

Krävs det en extrastämma?

? Jag är ordförande i en bostadsrättsförening och kommer snart att flytta från föreningen. Detta innebär att jag behöver avsäga mig mitt uppdrag. Behöver vi ha en extrastämma för val av ny ordförande eller kan vice ordförande ta över tills nästa årsstämma?

Svar: Bara om det i dagordningen i era stadgar står att det är stämman som ska utse ordförande för styrelsen måste ni ha en extrastämma. Det är rätt ovanligt och sannolikt kan styrelsen konstituera om sig och utse någon annan ledamot till ordförande för tiden fram till nästa årsstämma. Styrelsen kan också, om du vill, låta dig kvarstå som medlem och därmed vara ordförande fram till nästa ordinarie stämma.

Vad gäller kring folkbokföring av medlem?

? Kan en person vara invald i bostadsrättsföreningens styrelse utan att vara folkbokförd på någon av adresserna som ingår i föreningens fastigheter?

Svar: Ja, men det kan däremot stå i era stadgar att person som söker medlemskap ska folkbokföra sig i föreningen men det är inget som hindrar att när denne väl är medlem skriver sig på annan adress.



Hushållens ränteavdrag föremål för het debatt

En del debattörer vill begränsa hushållens ränteavdrag. Det är en riskabel väg att gå, skriver Mats Persson som är professor i nationalekonomi vid Stockholms universitet, i en debattartikel i Dagens Nyheter. Han för fram flera argument, bland annat att ett minskat ränteavdrag innebär att rika hushåll med eget kapital även i fortsättningen skulle kunna äga sitt boende medan mindre bemedlade hushåll i stället blir hänvisade till hyresmarknaden. Han pekar också på de kryphål som sannolikt uppstår, bland annat att det skulle vara möjligt att använda sig av ett obligationsupplägg.



Bostadsbristen är den viktigaste frågan

Var femte väljare låter bostadspolitik påverka hur de röstar i valet, visar en undersökning från Svensk Fastighetsförmedling. Den viktigaste frågan hos dessa väljare är bostadsbristen, därefter följer frågorna om amorteringskrav och förändring av flyttskatten.

