

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna

Illustration: Rebecca Elfvast

Att tänka på vid bevakning

Guide till vad som gäller om föreningen
vill sätta upp bevakningskameror



Innehåll

Ordning och reda på styrelsemötet
Bostadsrättsskolan – höstens kurser
Stoppa klottret i tid
Om värmeböljan kommer
Välkommen på Bostadsrättens dag!

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 Elfalt

Repro: House of Friends

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten: Gå igenom vilken mötesdisciplin som ska gälla

Ledamöter som pratar i munnen på varandra eller diskuterar helt andra saker än de som står på dagens agenda. Känns det igen? Att leda styrelsemötet som ordförande är inte alltid lätt. Bostadsrätternas Kerstin Frykberg Andersson ger råd.

Ordförande i bostadsrättsföreningens styrelse är den som leder styrelsemötena. Detta är en uppgift som inte alltid är helt enkel. Dels behöver ordföranden vara väl förberedd i de sakfrågor som ska diskuteras på mötet, dels ska denne se till att leda mötet så att det flyter på ett smidigt sätt.

Som ordförande måste man vara öppen för ett bra diskussionsklimat och låta alla styrelseledamöter komma till tals. Dock under ordnade former.

– Det kan verka formellt men är väldigt praktiskt att ledamöterna får begära ordet först innan de börjar prata – annars blir det lätt att alla pratar i munnen på varandra, säger Kerstin Frykberg Andersson, styrelserådgivare hos Bostadsrätterna.

– En god idé är också att, när den nya styrelsen konstituerar sig, gå igenom den mötesdisciplin som ska gälla och att komma överens om att behandla varandra med respekt, tillägger hon.

Ledamöter som inte är vana mötesdeltagare kommer ofta in på helt andra ärenden än det som för stunden behandlas utifrån dagens agenda.

– Då gäller att ordföranden vänligt men bestämt för tillbaka diskussionen till den aktuella frågan, menar Kerstin Frykberg Andersson.

Ordföranden bör undvika att direkt försöka stoppa en diskussion som blossar upp eftersom det kan upplevas som att denne försöker strypa diskussionen. Om meningsutbytet drar ut på tiden och inte tycks leda någonvart kan ordföranden

i stället föreslå att det så att säga sätts streck i debatten.

– Då kan du som ordförande föreslå att gå "laget runt". Var och en får säga sin mening i tur och ordning. Därefter går man till beslut, förklarar Kerstin Frykberg Andersson.

I de flesta frågor är ledamöterna i styrelserna överens men naturligtvis inte alltid. Då blir det aktuellt med omröstning för att veta vilket alternativ som ska bli styrelsens beslut. Det är ordförandens uppgift att sammanfatta de olika ståndpunkterna så att alla närvarande förstår alternativen. Därefter sker omröstningen.

– Däremot är inte slutna omröstning möjlig vid styrelsebeslut eftersom det ska noteras i protokollet hur ledamöterna har röstat, avslutar Kerstin Frykberg Andersson. ◦



Kerstin Frykberg Andersson
Styrelserådgivare, Bostadsrätterna

aktuellt

Höstens kurser i Bostadsrättsskolan

I höst erbjuder vi åtta kurser och fyra seminarier på tio olika orter i Sverige. Utbildningarna ska ge styrelsen och andra företröende valda en stabil grund i sitt fortsatta arbete. Alla kurser ingår i medlemsavgiften.

Höstterminen bjuder på gamla, nygamla och helt nya utbildningar. Ni känner säkert igen "Så funkar styrelsen" och även "Så funkar ekonomin". För dig som vill välja tid och plats själv finns styrelsekursen även digitalt på vår webb. Och håll utkik under hösten! Då kommer nämligen även ekonomikursen som digital onlinekurs.

Tre problem som är vanliga i många föreningar är medlemmar som betalar avgiften sent, ombyggnation som medlem gör och störningar. Med kursen "Vanliga problem i föreningen" tar vi upp hur styrelsen kan förebygga med rutiner. Men vad gör styrelsen om inte medlemmen rättar sig? Vi ger svaren.

Fastighetsteknik blandat med både juridik och ekonomi avhandlas i tre olika kurser: "Exploatering av nya

bostadsytor", "Underhållsplan, upphandling och finansiering" samt "Efter entreprenaden". Här tar vi upp sådant som är viktigt i ett byggprojekt såsom juridiken vid beslut, entreprenader, avtal och besiktningar.

Ett konfliktfritt boende är vad många önskar. På kursen "Bättre kommunikation – mindre konflikt" kommer vi att ge tips för hur god kommunikation kan hjälpa i olika situationer.

En återkommande kurs är den som riktar sig till de boende i föreningarna. I höst heter den "Att bo i bostadsrätt". Här går vi igenom vad som gäller i en bostadsrättsförening och vilka rättigheter och skyldigheter som medlem respektive styrelse har.

Utöver detta bjuds fyra seminarier: "Energideklarationer", "Andrahandsuthyrning – att tänka på!", "Föreningen som lokalhyresvärd" och "Vattenskador". ◦



Hela kursutbudet och möjlighet att anmäla sig finns på vår webbplats bostadsratterna.se/



Save the date!

Bostadsrätterna bjuder in till Bostadsrättens dag **lördagen den 9 november** på Stockholm Waterfront Congress Center. För styrelserna i våra medlemsföreningar erbjuder vi denna dag kurser, seminarier, presentationer och mycket annat. Under dagen bjuds på fika och lunch vid ståbord. Ni väljer själva vilka programpunkter som passar er. En av dagens höjdpunkter är då författaren, programledaren och komikern Fredrik Lindström delar med sig av sina tankar, inte minst om bostaden. Besök även vår minimässa i foajén där några av våra samarbetspartners presenterar sina produkter. Slutligt program och möjlighet att anmäla sig kommer att finnas på vår webbplats inom kort.

4,9 miljoner

Drygt så många bostäder fanns enligt SCB i Sverige vid årsskiftet. Av dessa är fler än 2 miljoner småhus, 2,5 miljoner är lägenheter i flerbostadshus medan resterande är bostäder i till exempel studentbostäder och andra specialbostäder.

I flerbostadshus är hyresrätt den vanligaste upplåtelseformen (58 procent) och av landets 290 kommuner dominerar hyresrätten i 257 kommuner. I 12 av dessa finns ingen annan upplåtelseform i flerbostadshus än hyresrätt. Endast 33 kommuner har fler bostadsrätter än hyresrätter.

Över hälften av dessa ligger i Stockholms län. Totalt 42 procent av lägenheterna i flerbostadshus i landet är bostadsrätter.

I augusti förra året började den nya kamerabevakningslagen att gälla. Den innebär bland annat att det inte behövs tillstånd för att bevaka med kamera i lika stor utsträckning som tidigare. Men det är långt ifrån fritt fram att sätta upp kameror för en bostadsrättsförening. Bostadsrätterna Direkt förklarar vad som gäller.



Illustration: Rebecca Elfösti

Inte fritt fram att kamerabevaka



På [datainspektionen.se](#) hittar ni mer information om kamerabevakning

Den nya kamerabevakningslagen som trädde i kraft den 1 augusti 2018 ersatte då den tidigare kameraövervakningslagen. Mycket av det som gällde förut gäller fortfarande men en hel del är nytt. Myndigheter och företag som utför uppgifter av allmänt intresse, till exempel bedriver kollektivtrafik eller privat hälso- och sjukvård, behöver enligt den nya lagen tillstånd för kamerabevakning. Det gäller om platsen som bevakas är ett ställe där allmänheten vistas och bevakningen sker regelbun-

det. Tidigare var det Länsstyrelsen som utfärdade tillstånd och var tillsynsmyndighet men i och med den nya lagen är det Datainspektionen.

Privatpersoner eller privata verksamheter, bland annat bostadsrättsföreningar, behöver inget tillstånd för att bevaka med kamera. Men det är inte tillåtet att utan vidare sätta upp kameror som bevakar boende och besökare i föreningens hus. Som bostadsrättsförening måste ni nämligen följa alla delar i dataskyddsförordningen.

Vad behöver då föreningen göra?

Innan kameror sätts upp måste förening-

en göra en så kallad intresseavvägning. Det betyder att ni ska väga era egna behov och intressen mot det intrång i människors personliga integritet som kamerabevakningen innebär. Ni behöver också komma fram till om det finns ett så kallat berättigat intresse för bevakningen – eller inte. Med berättigat intresse menas till exempel att bevakningen görs för att förebygga och utreda brott. Behovet ska väga tungt och kamerabevakning ska vara en lösning då inga andra åtgärder hjälpt, till exempel att föreningen sett över låssystem och koder och kanske anlitat vaktbolag som ronderar vissa tider. Dokumentera det ni kommer fram till. Viss vägledning för vilka behov som anses tillräckligt tunga och i vilka situationer bevakningen är berättigad finns i tidigare rättspraxis. Tänk dock på att det troligen var den tidigare lagen som gällde då. Ännu finns inte mycket praxis att luta sig mot sedan den nya lagen börjat gälla.

Om styrelsen i bostadsrättsföreningen kommer fram till att det finns ett berättigat intresse gäller att föreningen måste följa alla de regler som dataskyddsförordningen föreskriver, det vill säga vad gäller information, ändamål, begränsning i omfång, tid och lagring, åtkomst, rensning med mera. En eller högst två personer bör ha tillgång till materialet.

Formellt krävs inget stämmobeslut för att börja kamerabevaka men eftersom det ställs höga krav på informationen är det lämpligt att informera medlemmarna i skrift och även muntligt. Därför är det ändå bra att göra detta i samband med en stämma eller vid ett särskilt informationsmöte.

Var ska bevakningen ske, med hur många kameror och under vilken tid?

Innan bevakning med kameror påbörjas bör ni överväga var i fastigheten det är nödvändigt att sätta upp dem. Tänk på att en kamera som filmar i entré och trapphus anses särskilt integritetskänsligt eftersom de boende blir övervakade när de tar sig till och från sina bostäder. På det här sättet kan deras vanor och bekantskapskrets kartläggas vilket gör att det krävs mycket starka skäl för att bevakning ska vara tillåten.

Fundera också över om det behövs fler än en kamera och om de behöver filma hela tiden. Kanske kan de vara påslagna enbart vid tidpunkter då till exempel brott eller skadegörelse tidigare har skett?

Hur länge får materialet sparas?

Tidigare, med den förra lagen, sas att filmerna fick sparas så länge det var nödvändigt men högst två månader. Med



> Diskutera varför ni vill kamerabevaka: Är skälet tillräckligt tungt vägande?

> Har ni gjort allt ni kan göra i övrigt för att komma tillrätta med problemet som gör att ni vill kamerabevaka?

> Väg föreningens behov mot den enskilda boendes integritet och grundläggande fri- och rättigheter, så kallad intresseavvägning. Hur påverkas de som filmas?

> Se över vad som verkligen behövs: hur många kameror och under vilken tid de behöver filma. Vad kan göras för att minimera integritetsintrånget?

> Bestäm vem/vilka i styrelsen som ansvarar, det vill säga vem eller vilka som ska ha åtkomst till materialet och se till att det raderas när det inte längre är nödvändigt att spara.

> Planera och formulera hur informationen ska utformas på skyltar och i annat material, till exempel på en webbplats.



den nya lagen finns ingen sådan tidsgräns utan det är ni som personuppgiftsansvariga som ska göra bedömningen. Den tidigare tidsfristen, två månader, är dock en rimlig tid att utgå ifrån.

Ans det mindre känsligt att sätta upp bevakningskamera i tvättstugan, återvinningsrummet eller i källargångarna där lägenhetsförråd finns?

Kamerabevakning som sker i källarutrymmen anses inte lika integritetskänslig men det handlar ändå om en integritetskänslig övervakning nära det egna boendet. Som förening måste ni därför även i dessa fall kunna visa på ett tungt vägande behov av kamerabevakning för att den ska vara tillåten. Det kan exempelvis röra sig om upprepade stölder från förråd eller skadegörelse i tvättstugan, som det inte har gått att komma till rätta med på annat sätt.

När det gäller skadegörelse i tvättstugor får det inte handla om enbart lite stök i tvättstugan, utan det som förekommit ska vara något som är straffbart eller till exempel en säkerhetsrisk för att det ska anses tillräckligt tungt vägande.

Kan samtycke användas som stöd för bevakning?

För en del uppgifter, till exempel e-postadresser, kan styrelsen inhämta samtycke från medlemmarna för att få använda dem. Föreningar kan tänkas vilja göra det även för kamerabevakning. Men det är i praktiken inte möjligt. Om föreningen har en kamera uppsatt exempelvis i entrén kan föreningen inte på förhand veta vilka personer som kommer att passera och därmed fångas på bild. När det gäller all kamerabevakning är det viktigt att tänka på att samtycke är den svagaste rättsliga grunden och alltid kan återkallas. Om en person skulle återkalla sitt samtycke innebär det att föreningen behöver sluta med bevakningen.

Vad innebär upplysningsplikten i samband med bevakningen?

Om föreningen sätter upp kameror ska det vara tydligt skyltat att kamerabevakning sker. På skylten ska det stå vem som ansvarar, alltså bostadsrättsföreningen, och kontaktuppgifter till styrelsen eller den som utsetts att ansvara för bevakningen. Om ljud tas upp i samband med filmningen måste det framgå speciellt.

Dessutom måste det finnas en hel del annan information men den kan publiceras exempelvis på en webbsida. Där ska framgå varför ni bevakar och på vilken rättslig grund, till exempel intresseavvägning, och då vilka intressen ni har beaktat och hur ni har resonerat. Därtill hur länge uppgifter lagras och vilka rättigheter den har som blir bevakad, till exempel att begära utdrag och radering. Det ska också informeras att man kan klaga hos Datainspektionen.

> **LÄS MER:** På Datainspektionens webbplats kan ni läsa mer om vad som krävs i form av information: datainspektionen.se/lagar-regler/kamerabevakningslagen/



Foto: Camilla Eliasson/Noisphotos

Ta itu med klottret omgående

Många föreningar är återkommande utsatta för klottret på sina fastigheter. Att ta bort klottret kan vara förknippat med stora kostnader. De flesta styrelser anser dock att det behöver åtgärdas omedelbart, vilket Bostadsrätterna instämmer i.

För en förvaltare tillhör klottret vardagen men för små föreningar som inte har en ständigt närvarande fastighetsskötare kan det vara ett stort problem.

De flesta föreningar är på det klara med att klottret behöver åtgärdas ganska omgående. Det är något som David Sjöqvist, styrelserådgivare i tekniska frågor på Bostadsrätterna, skriver under på. Han har tidigare erfarenhet som teknisk förvaltare då klottersanering hörde till de återkommande beställningstjänsterna.

– Ja, det är viktigt att ta itu med klottret relativt omgående så att det inte accelererar, menar han och hänvisar till Broken windows-teorin.

Enligt den kan ett krossat fönster som

inte åtgärdas omedelbart ganska snabbt leda till fler krossade fönster. Och när det gäller klottret handlar det naturligtvis om att klottret som får vara kvar inbjuder till fortsatt klottrande.

David Sjöqvist framhåller också att det är viktigt att det finns en smidighet när det gäller hanteringen. Nämligen att det till exempel inte ska behövas ett styrelsebeslut varje gång en klottersanering behöver utföras utan att det ska ingå i den löpande förvaltningen.

Det är svårt att i förväg veta om och var problemet kommer att uppstå men helt klart avgör om fastigheten, eller delar av den, ligger så till att någon ostört kan klotta. Även vilka slags ytmaterial som

finns på fastigheten avgör ifall klottret är vanligt eller inte.

– Vissa typer av ytor är mer inbjudande för klottrare än andra. Till exempel en stor, vit lackerad plåtdörr är väldigt tack-sam att måla på. I gengäld är en sådan yta också lättare att åtgärda genom att tvätta och sedan bättringsmåla, säger David Sjöqvist.

Sådant kanske den ordinarie fastighets-skötaren kan klara av själv. Men när det kommer till andra underlag, till exempel putsade färgade fasader, och när det dessutom är oklart vilken färg som använts, blir det svårare. Vissa kemikalier som används för att tvätta bort färgen kan påverka den färg som fasaden är målad med. Rekommendationen är då att anlita en professionell klottersaneringsfirma.



David Sjöqvist

I viss mån går det att förebygga problemet. En del föreningar har installerat rörelsestyrd belysning som kan avskräcka från att klotta i ett mörkt valv in till en gård exempelvis. En idé, om det är görligt, är att plantera tätt buskage intill väggar som utsatts, för att få ett naturligt hinder. Specialisterna använder också ett slags klotterskydd som bildar en glatt vaxad yta men som ändå tillåter underlaget att andas.

– Men det är osäkert hur länge det håller. Efter varje, eller åtminstone 2-3 avspolningar med högtryckstvätt, kan det behöva appliceras igen och det kostar relativt mycket, säger David Sjöqvist.

Han förespråkar att styrelsen fotograferar och även gör en polisanmälan när föreningen blivit utsatt för klottret. Det kan ingå i tjänsten som klottersanerings-firman erbjuder men bäst är ändå om föreningen gör det själv. ◦

Så förbereder ni er om värmeböljan slår till igen

Många av oss har förra sommarens rekordvärme i färskt minne. Inte minst fick Bostadsrätternas styrelserådgivning många samtal om medlemmar som led i värmen. Hur kan ni som styrelse i bostadsrättsföreningen förbereda er om fenomenet skulle upprepa sig?

Ingen rår över vädrets makter och hur denna sommarsäsong blir är det svårt att sia om.

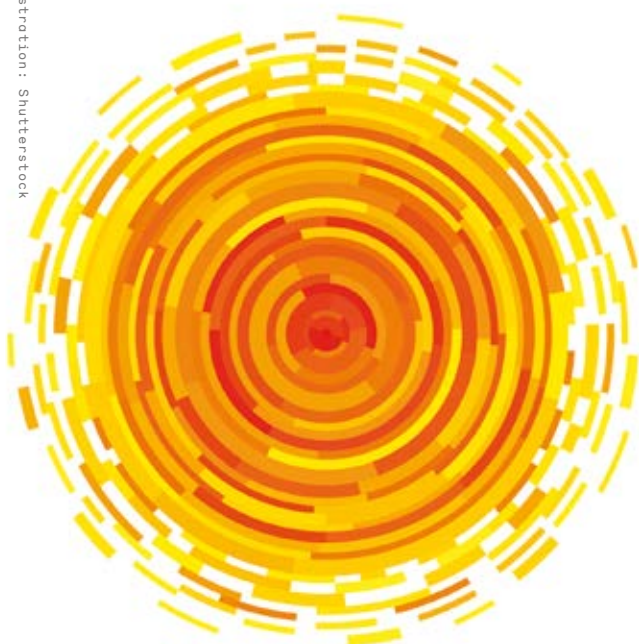
Men inför den stundande sommaren kan ni som styrelse ändå förbereda er i någon mån ifall värmeböljan slår till igen, under denna eller kommande somrar.

Börja med att diskutera igenom eventuella långsiktiga åtgärder och upprätta

eventuellt en handlingsplan. Behöver några särskilda åtgärder göras på huset? Det kan till exempel handla om att sätta solfilm på samtliga fönster eller installera gemensam luftkonditionering.

Rent principiellt behöver ni också i styrelsen bestämma, om ni inte redan gjort det, hur ni ställer er till att enskilda medlemmar vill installera luftkonditioneringsaggregat. ◦

Illustration: Shutterstock



Tänk på att...

Det händer att medlemmar på eget bevåg införskaffar en fläkt eller ett portabelt luftkonditioneringsaggregat och menar att föreningen ska stå för den kostnaden. Men det är inget som styrelsen behöver acceptera och det är tveksamt om medlemmen skulle få rätt vid en rättslig prövning.

Frågor att ställa sig inför åtgärder:



Vilket slags ventilationssystem finns i dag? För att installera gemensam luftkonditionering krävs att huset har tilluft, annars blir investeringen vid en konvertering avsevärd. Man bör också tänka på att det är fyra gånger dyrare att kyla ner ett rum än att värma upp det.



> Kan kommunen ha synpunkter, tekniska eller estetiska, på de åtgärder som föreningen planerar?



> Om föreningen tillåter medlemmar att installera egen luftkonditionering krävs ofta att man borrar i fasaden. Hur ser husets fasadkonstruktion ut? Och vem kommer att ansvara för anläggningen? Skriv avtal och se till att kommande köpare till lägenheten informeras om att avtal finns och kan tas över. Alternativet är att återställa fasaden. Är det i så fall möjligt att återställa fasaden på ett bra och snyggt sätt?



> Solfilm tar enligt tillverkarna bort drygt 70 procent av solvärmen och sägs isolera även på vintern men filmen kan ge en känsla av att fönstren aldrig blir riktigt rena. Behöver ni fråga medlemmarna om åtgärden och går det att ta bort solfilmen i framtiden om det beslutas senare? Hur åldras solfilmen? Och vad säger stadgarna om vem som ansvarar för fönstren?

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 några av medlemsförmånerna här.

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.

Bostadsrättsskolan

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



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

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 samt renoverings- och ombyggnadsskydd

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 tioårigt skydd.



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

frågor/svar

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

 Bostadsrätterna



När ska suppleanten ses som en ledamot?

På senaste ordinarie stämma valde vi en styrelse med fyra ledamöter och en suppleant. Efter en tid hoppade en ledamot av vilket registrerades hos Bolagsverket. Kvar finns tre ledamöter och en suppleant. Generellt sett är vårt styrelsearbete upplagt så att vi diskuterar ärenden utan hänsyn till vilken ställning man har i styrelsegruppen. Dock deltar inte suppleanten i omröstningar om sådana skulle förekomma. Nu är det dags att underteckna årsredovisningen. En ledamot hävdar att även suppleanten ska skriva under eftersom denne anses ersätta den avgångne ledamoten. Men vi är oense. Suppleanten kan väl bara hoppa in för någon av de tre befintliga ledamöterna? Om den avgångne ledamoten ska ersättas måste det väl ske på en extra stämma? Och ska suppleanten verkligen skriva under årsredovisningen?

Svar: Ni har missförstått detta. Om fyra ledamöter har valts på en föreningsstämma och en ledamot vid senare tillfälle hoppar av ska enligt lagen om ekonomiska föreningar suppleanten alltid kallas till styrelsemötena i den avhoppades ställe. Suppleanten är då likställd med övriga ledamöter, men kallas då tjänstgörande suppleant. Lagen säger att styrelsens ledamöter ska underteckna årsredovisningen – den säger ingenting om suppleanter. Men i ert fall får suppleanten anses likställd med en ledamot och ska då underteckna årsredovisningen.



Ska vi fylla i mäklarens formulär?

Vid den senaste försäljningen i vår förening skickade mäklaren över ett formulär till oss att fylla i vad gäller uppgifter från lägenhetsförteckningen för den lägenhet som denne sålde. Behöver vi som förening fylla i dessa uppgifter eller hur ska vi hantera förfrågan om uppgifter ur lägenhetsförteckningen?

Svar: Pantsättningar ska noteras i föreningens lägenhetsförteckning. Varje medlem har rätt att ta del av det som gäller den egna lägenheten. Om en medlem anlitar en mäklare får denne ses som ombud för medlemmen och har alltså rätt att ta del av uppgifterna om lägenheten, men ni bör inte fylla i något formulär. Formellt sett kan mäklaren komma och titta i förteckningen men många föreningar tar en kopia av lägenhetskortet eller hänvisar till sin ekonomiska förvaltare som skickar en kopia.

Lägga fram samma motion på årets stämma?

Årsstämman avslög en motion om inglasning av balkonger förra året och nu vill en medlem lägga samma motion igen utan ändring. Kan samma motion läggas fram för stämman flera gånger?

Svar: Ja, det går att behandla samma motion igen trots att den tagits upp på ett tidigare årsmöte. Den ska då tas upp i kallelsen till stämman och behandlas som vanligt.



Foto: Shutterstock



Kan vi stoppa medlem från att hyra ut i andra hand?

En av våra medlemmar köpte sin bostadsrätt i föreningen för snart tre år sedan, men har därefter inte bott i lägenheten. En stor del av tiden har medlemmen hyrt ut i andra hand med styrelsens godkännande och medlemmen har heller inte varit skriven på adressen. Nu har bostadsrättshavaren köpt ytterligare en bostadsrätt i närheten medan lägenheten i vår förening är uthyrd i andra hand någon månad till. Medlemmen har försökt sälja den utan framgång och har nu ansökt om förlängning av andrahandsuthyrningen ytterligare sju månader. Kan vi på något sätt få medlemmen uppsagd med anledning av att denne inte är i behov av bostaden eftersom hen skaffat en ny? Och vad svarar vi på den nya ansökan?

Svar: Medlemmen bor visserligen inte i lägenheten men det finns inget bosättningskrav som styrelsen i det här läget kan luta sig mot. Det är alltså inte ett skäl för att säga upp medlemmen. För att få hyra ut i andra hand måste medlemmen ange ett giltigt skäl i samband med ansökan till styrelsen. Ett giltigt sådant är om lägenheten är svårsåld på grund av marknadsläget. Skulle det inte finnas ett giltigt skäl kan styrelsen säga nej och då får medlemmen ansöka om tillstånd hos hyresnämnden.