

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna

Vem ska laga hålen i badrumsväggen?

Så tycker Bostadsrättsnämnden – hur skulle du döma?

Illustration: Rebecca Elfvast



Innehåll

Experten om ansvarsgräns för golv
Ordförandebyte hos Bostadsrätterna
Säkrare lekplatser för barnen
Olika synsätt kring besiktning
Färre inbrott med grannsamverkan

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: Domen om ansvarsgräns för golv kan få långtgående konsekvenser

Var gränsen mellan medlemmars och bostadsrättsföreningars ansvar för underhåll går är en ständigt aktuell fråga. En hovrättsdom som föll i maj månad kan bli vägledande – och förödande för många föreningar anser Ulrika Blomqvist, jurist och Bostadsrätternas vd.

En medlem i en bostadsrättsförening i Mellansverige byggde om sin lägenhet och installerade då golvvärme i ett duschrum. Genom åren såldes den flera gånger och några decennier senare slutade golvvärmen i duschrummet att fungera. Det par som då bodde i lägenheten hävdade, med hänvisning till föreningens stadgar, att reparation och underhåll av golvvärmeanläggningen är föreningens ansvar. Men meningarna går isär när det gäller tolkningen av "golv" i stadgarna.

Där står att bostadsrättshavarens underhållsansvar är begränsat till lägenhetens inre, bland annat väggar, golv och tak. Vidare att medlemmen inte har ansvar för "de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med".

– Skrivningen är inte ovanlig i föreningars stadgar och bör tolkas som att föreningen ska reparera och underhålla de system som föreningen försett huset med för att lägenheterna ska fungera att bo i. Men i det här fallet handlade det om en installation som en tidigare medlem gjort efter den första upplåtelsen, kommenterar Ulrika Blomqvist, jurist och vd på Bostadsrätterna.

Medlemmarna tog ärendet till tingsrätten som gav dem rätt. Bostadsrättsföreningen överklagade då till hovrätten, fick prövningstillstånd, och nyligen kom domen. Hovrätten fastställer tingsrättens dom och menar att bostadsrättsföreningen bär ansvaret för att reparera och

underhålla golvvärmen i medlemmarnas lägenhet.

– Förhoppningsvis får bostadsrättsföreningen prövningstillstånd i Högsta domstolen. Men om den här domen blir vägledande innebär det långtgående konsekvenser för föreningarna. Spontant ser jag att det är tveksamt om föreningarna till exempel kan göra om råvindar till bostadsrätter utan mycket detaljerade stadgar som tydligt lägger ansvaret på medlemmen, konstaterar Ulrika Blomqvist.

Hon menar att det ytterst skulle innebära att bostadsrättshavare kan bygga om och installera vilka anordningar som helst och sedan anse att bostadsrättsföreningen ska bli underhållsansvarig för dem.

– Båda instanserna hänvisade här till stadgarna. Då blir nästa steg att fundera över hur stadgarna i så fall ska formuleras för att den här situationen inte ska uppstå. ◦



Ulrika Blomqvist
Jurist och vd Bostadsrätterna

aktuellt



Linda Lövgren, bostadsanalytiker på WSP, inledde fullmäktigemötet.



Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist med avgående ordförande Lennart Hedqvist.

Fullmäktigemöte med avtackning och nyval

Fredagen den 24 maj möttes Bostadsrätternas fullmäktige i Stockholm. Vid fullmäktiges val av styrelse valdes Erik Langby till ny ordförande i styrelsen och dagen avslutades med avtackning av tidigare ordföranden Lennart Hedqvist.

Fullmäktigemötet motsvarar stämman i en bostadsrättsförening och behandlar bland annat årsredovisning, val och motioner. För många av de 51 ledamöterna var det första gången de deltog på Bostadsrätternas fullmäktige eftersom val till fullmäktige hölls under våren.

Fullmäktigemötet inleddes med att Linda Lövgren, bostadsanalytiker på WSP, talade på temat *Rörlighet på bostadsmarknaden* eller egentligen bristen på den.

Under eftermiddagen avhandlades de formella punkterna, bland annat val av styrelse. Till Bostadsrätternas nya

ordförande valdes Erik Langby som bland annat varit kommunalråd i Nacka kommun. Övriga ledamöter är Malin Celander, vice ordförande, Hans Jönsson, Peter Kraitt, Joacim Lundberg, Göran Olsson och Emilia Slaghök. Därtill valdes en ny ledamot in i styrelsen, Ewa Thalén Finné, som är före detta riksdagsledamot och bostadspolitisk talesperson.

Vid årets fullmäktigemöte avtackades också tidigare ordförande Lennart Hedqvist som efter sina 27 år i Bostadsrätternas styrelse, 20 år som ordförande och 7 år som ledamot, lämnade sin post. Bostadsrätterna tackar honom för alla år av gediget arbete och hans stora engagemang i föreningen. ◦



Grannsamverkan ger 36 procent färre inbrott

Ett nationellt projekt delfinansierat av Brottsförebyggande rådet har genomförts av SSF Stödskyddsföreningen, Polismyndigheten och Samverkan mot brott (Sambo) för att ta reda på om Grannsamverkan är en effektiv brottsförebyggande metod i Sverige. Projektet har jämfört de polisanmälda bostadsrelaterade brotten två år *innan* Grannsamverkan införts med de följande två åren med Grannsamverkan. Studien visar på en minskning med 36 procent i försöksområdena jämfört med 8 procents minskning i kontrollområdena, vilket är lika mycket som för landet som helhet. Störst effekt av Grannsamverkan märks bland flerfamiljshus. Utvärderingen visar dessutom att av de boende i försöksområdena uppgår 38 procent en ökad känsla av trygghet i och med Grannsamverkan.

49 000

bostäder, inräknat ombyggnader, beräknar Boverket ska påbörjas år 2019. Det är en minskning med 11 procent jämfört med året innan. Under år 2020 minskar byggandet med ytterligare 5 procent då 46 500 bostäder ska börja byggas enligt Boverket.

Elbilsladdning kan inte nekas – i Norge

Ett nytt lagändringsförslag i Norge innebär att bostadsrättsföreningar inte kommer att kunna neka de boende att installera laddplats utan särskilda skäl. Styrelsen i en bostadsrättsförening kan fortfarande neka till laddmöjlighet om det kostar mer än halva norska grundbeloppet i försäkringssystemet (att jämföra med Sveriges basbelopp) vilket just nu är 48 000 norska kronor, om det inte finns någon lämplig plats för laddstolpen eller om styrelsen kan dokumentera att brandrisken blir för hög.

Hur
skulle
du
döma?

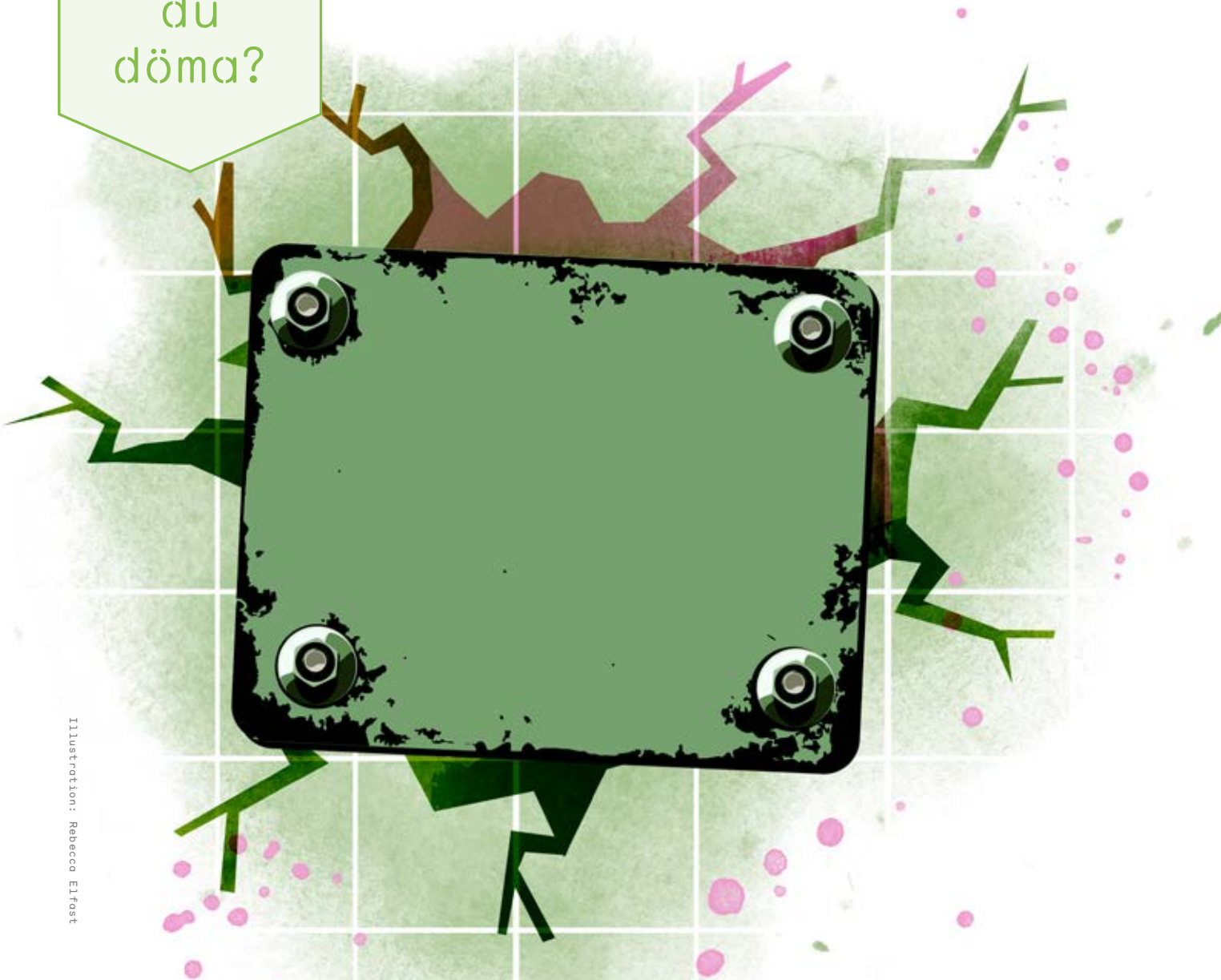


Illustration: Rebecca Elfors

Fallet med hålen i badrumsväggen

Föreningen tog upp flera hål i medlemmens badrumsvägg för en nödvändig reparation men satte bara igen hålen med luckor. Medlemmen tyckte att bostadsrättsföreningen borde återställa väggen i sitt ursprungsskick och anmälde ärendet till Bostadsrättsnämnden.

en bostadsrättsförening i norra Sverige hade en boende problem med lukt i sitt badrum. Styrelsen i föreningen ville då ta upp ett hål i badrumsväggen i medlemmens lägenhet för att undersöka vad som kunde orsaka lukten. Då upptäcktes istället en rostskada på ett avluftningsrör, alltså ett ventilationsrör, som var så omfattande att den behövde

åtgärdas omgående.

När bostadsrättshavaren kom hem efter att åtgärden gjorts hade två hål tagits upp i väggen och dessa hade sedan försetts med luckor. Medlemmen ansåg att bostadsrättsföreningen borde stå för kostnaden att återställa väggen i det skick den var innan ingreppet eftersom den boende faktiskt inte orsakat några skador. Men styrelsen hävdar att föreningen inte heller förorsakat den skada som hittades vid hålupptagningen, att den var oförutsedd. Styrelsen har sedan tidigare en underhållsplan där stambyte är inplanerat cirka 15 år framåt i tiden.

Bostadsrättshavaren vände sig då till Bostadsrättsnämnden för en bedömning.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen fick möjlighet att yttra sig och framhåller då, med stöd av sina stadgar, att ansvarsfördelningen när det gäller väggen är klar: Bostadsrättsföreningen är ansvarig för underhåll och reparationer av rör och ledningar bakom väggen, medan bostadsrättshavaren står för ytskiktet såsom kakel och även tätskiktet – trots att det är en installation som föreningen ansvarar för som gått sönder bakom väggen. Bostadsrättsföreningen kommer alltså inte att återställa medlemmens badrum till ursprungsskicket.

Medlemmen påpekar för nämnden, förutom det som redan sagts, att de luckor som satts upp på badrumsväggen är så fula att de innebär att värdet på bostaden minskar. Hålen kyler också ner badrummet vintertid eftersom de bara försetts med oisolerade plåtluckor, vilket även innebär ett försämrat tätskikt på två ställen i badrummet.

Är det rimligt att en medlem ska betala för att återställa sin lägenhet efter skador som uppstått när föreningen gjort åtgärder? En förening som vill sköta sitt ansvar för underhållet på sin fastighet måste väl kunna göra reparationer som ibland innebär ingrepp i medlemmarnas lägenheter? Och var och ens ansvar utifrån stadgarna ligger ju fast? Eller vad tycker du? Hur skulle du döma? ◦

Så bedömde Bostadsrättsnämnden

Om en bostadsrättsförening behöver göra ingrepp i en lägenhet, för att underhålla eller reparera delar eller funktioner som föreningen har ansvar för, är föreningen inte skyldig att återställa lägenheten till ursprungsskicket. Det gäller dock inte om medlemmen kan visa att skadan uppstått på grund av att föreningen varit vårdslös och brutit i sitt underhållsansvar.

Bostadsrättsnämndens erfarenhet är att detta ofta upplevs som felaktigt och orättvist av de medlemmar som drabbats. De flesta menar att föreningen borde återställa skadade delar av lägenheten.

Här skiljer sig de olika boendeformerna åt: Om skador uppkommer efter att en hyresvärd gjort ingrepp i en lägenhet är det värdens ansvar att återställa lägenheten åt hyresgästen. Men för bostadsrätt är det annorlunda. I viss omfattning kan man säga att en bostadsrätts-havares ansvar här påminner om det ansvar som en villaägare har, det vill säga att den boende får stå för återställandet själv.

Så är det alltså i det här fallet. En ledning som föreningen hade ansvar för behövde repareras. Det var nödvändigt att göra ett ingrepp i medlemmens badrumsvägg. Föreningen har inte vållat skadan på ledningen och då är den inte skyldig att återställa badrummet.

Det här är
Bostadsrätts-
nämnden



- > Bostadsrättsnämnden är bildad av Bostadsrätterna och agerar oberoende.
- > Nämnden består av mycket erfarna bostadsrättsjurister.
- > Föreningar eller bostadsrättshavare kan vända sig till nämnden.
- > Nämnden lämnar utlåtande som baseras på skriftliga underlag.
- > Den som begär yttrandet betalar en avgift: 3000 kronor som förening och 800 kronor som bostadsrättshavare.
- > Bostadsrättsnämnden har ingen muntlig rådgivning.
- > Föreningar som är medlemmar i Bostadsrätterna kan vända sig till styrelserådgivningen:
0775-200 100.
- > Läs mer på:
bostadsrattsnamnden.se



Juristen kommenterar

För att försöka förklara den orättvisa som ofta upplevs av medlemmarna vid den här typen av händelser bad vi Tove Lindau, styrelserådgivare och jurist hos Bostadsrätterna, kommentera varför det är så här:

– I sådana här lägen behöver man gå tillbaka till ansvarsfördelningen i stadgarna, precis så som det gjordes i det här fallet. Och det är utifrån det ansvaret som föreningen respektive medlemmen är, eller åtminstone bör vara, försäkrad.

– Självklart kan det bli kostsamt för medlemmen att återställa ett helt badrum efter en reparation som den här. Just därför är det så viktigt att ha en hemförsäkring och ett bostadsrätts-tillägg. Tillägget finns precis av den här anledningen – det utvidgade ansvaret som bostadsrättshavare har jämfört med en hyresgäst.

– Det är också angeläget att föreningen informerar medlemmarna om vilket ansvar de har som bostadsrättshavare och därmed också vikten av att de är försäkrade.

Ett undantag finns: Om en vattenskada uppstår efter en läcka på en trycksatt vattenledning, det vill säga en ledning med vatten som står under tryck varifrån vatten kan tappas, är föreningen skyldig att återställa även ytskiktet i medlemmarnas lägenheter. Detta för att skadorna blir så omfattande vid en sådan läcka. Men exempelvis läckor på ledningar till tvättmaskiner, diskmaskiner, ismaskiner och dylikt inne i medlemmarnas lägenheter är inte sådana vattenskador som föreningen ansvarar för.

Om någon part är vållande: Vid en skada får den som ansvarar för den skadade delen, antingen medlemmen eller föreningen, åtgärda skadan. Om denne sedan kan visa att den andra parten är vållande, har varit vårdslös eller försumlig kan det i nästa steg ställas krav på den andra parten att stå för kostnaden för återställandet. Men det måste då förstås bevisas.



Foto: shutterstock.com

Skapa säkra lekplatser

Kan föreningen bli ansvarig om ett barn skadar sig på föreningens lekplats? Frågan är inte helt lätt att besvara. Visst finns det riktlinjer i lagstiftningen att förhålla sig till, men ansvaret är vidare än så. Inte minst ligger en stor del på föräldrarna.

Vilka krav ställs egentligen på den förening som vill skapa utrymme för barnens lek på gården? Och kan föreningen tillåta medlemmar att till exempel ställa upp en studsmatta i trädgården? Syftet med de regler som finns om lekplatser är naturligtvis omsorgen om barnen. På allra högsta nivå slår FN:s konvention om barnets rättigheter, Barnkonventionen, fast att barn har rätt till lek och rekreation. Denna konvention har också Sveriges riksdag ställt sig bakom och lokalt i kommunerna finns handlingsprogram för barnens lek.

För den som ska ställa in ordning eller ändra en lekplats är detta nyttig kunskap. Den enda lagstiftning som finns inom området är plan- och bygglagen (PBL) som säger att lekplatser ska underhållas så att risken för olyckor begränsas. Och som vanligt gäller fastighetsägarens ansvar för lekplatsen såväl som för övriga delar av

fastigheten. Allt som bostadsrättsföreningen i egenskap av fastighetsägare bär ansvar för ska fungera på ett säkert sätt och här behöver föreningen följa produkt-säkerhetslagen. Där anges att varor och tjänster som företag erbjuder konsumenterna ska vara säkra vilket även omfattar bostadsrättsföreningar.

Boverket har tagit fram föreskrifter som också pekar på att om en lekplats med fasta lekredskap ska byggas ska det ske så att personskadorna begränsas. Med tanke på denna relativt mjuka lagstiftning är det förståeligt att det är få, om ens några, som har fallits eller fått förelägganden om att lekplatserna är för farliga. Däremot finns det en omfattande kunskap och även standarder för hur lekredskapen ska utformas för att vara säkra. Standarden, svensk och europeisk standard EN 1176-1177, är inte bindande bestämmelser utan goda råd för fastighetsägare och kommuner.

Om ett barn skadas och det som

orsakat skadan, till exempel en stor spik som sticker ut i en lekstuga, borde ha upptäckts vid en vanlig kontroll, kan föreningen bli ansvarig. Men har skadan inget samband med den bristen utan bara råkar hända så ligger främsta ansvaret på barnets föräldrar som har en allmän tillsynsplikt.

En del medlemmar vill sätta upp en studsmatta på den gemensamma marken. I samband med att föreningen ger sitt tillstånd kan styrelsen kräva att mattan inte placeras nära några stenar och även att den har ett skyddsnett. Men styrelsen blir inte per automatik skyldig till skador som uppkommer vid hoppning. Föreningen skulle kunna ses som vållande och skadeståndsskyldig vid olyckor om föreningen placerat ut en studsmatta som är i bristfälligt skick.

Genom att följa standarden skyddar föreningen barnen så gott det går. Många företag erbjuder årliga besiktningar av lekplatser med hjälp av kunnig personal. Men behöver föreningen göra sådana? Det finns en mängd riktlinjer för hur en lekplats ska vara utformad. I slutändan är det dock föräldrarna som har ansvar för var, när och hur barnen leker. ◦

Regelbundna besiktningar – för eller emot?

En del föreningar gör regelbundna besiktningar av lägenheterna i sitt hus. Tanken kan vara god – att upptäcka skador som kan leda till att huset och grannarna blir drabbade, i tid. Men ett sådant arbetssätt är inte okontroversiellt.

Vissa föreningar har stadgar där det är inskrivet att besiktningar ska ske regelbundet. Föreningen värnar självklart om sitt hus, men detta ska ställas mot bostadsrätts-havarens intressen. Denne har många gånger betalt mycket för sitt boende och accepterar inte att styrelsen vid en besiktning anmärker på till synes oviktiga saker och lägger sig i vad som finns i den egna lägenheten.

Här kan diskuteras vilka olika synsätt som finns på ägandet och fördelningen mellan det privata och det offentliga, det vill säga vad som är den enskilde medlemmens respektive bostadsrättsföreningens. Men det finns även juridiska aspekter att ta hänsyn till. ◦



Illustration: mostphoto.com

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.

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 försäkringsmaklaren Söderberg & Partners erbjuds fastighetsförsäkringar speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar.



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

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.

Två synsätt som föreningen har att förhålla sig till:

Föreningsperspektivet



> Ytterst är det föreningens hus och därför har föreningen ett intresse av att det hålls i bra skick, både till det yttre och till det inre. Enligt bostadsrättslagen har föreningen rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn (7 Kap. § 13). En medlem som vägrar att släppa in föreningen riskerar att sägas upp från bostadsrätten och måste då flytta. Genom inspektioner kan styrelsen tidigt upptäcka ett eftersatt underhåll och om det är allvarligt kräva att medlemmen gör något åt det. Det vinner alla på. Det kan även vara en fördel att ha inspektionsprotokoll om det sedan inträffar en vattenskada som beror på dåligt underhåll av badrummet i en viss lägenhet. Då har föreningen en starkare position om den vill kräva skadestånd av medlemmen. Besiktningar kan också göra att föreningen får lägre försäkringskostnader.

Medlemmens synvinkel



> Det är medlemmen som har ansvar för det inre underhållet. Om medlemmen försummar sitt ansvar och lägenheten förfaller drabbas det bara medlemmen genom otrivsel och lägre pris vid försäljning. Om misskötseln leder till exempelvis vattenskador i och utanför lägenheten kan medlemmen drabbas av skadeståndskrav från föreningen och även grannarna. Med det sagt skulle det inte finnas någon anledning från föreningens sida att inspektera lägenheter. Dessutom kan det ifrågasättas vilken kunskap styrelsen egentligen har för att på egen hand utföra besiktningar. Har den tillräcklig kompetens och finns kunskap om vad som behöver åtgärdas, när och hur? Den förening som ändå väljer att göra besiktningar behöver ställa det individuella intresset, att den enskilde medlemmen kan uppfatta besiktningen som en integritetskränkning, mot föreningens intresse av att inspektera det den anser vara viktigt. Styrelsen bör även diskutera vilket syfte besiktningarna har och vad de ska leda till.

frågor/svar

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

 Bostadsrätterna



Vad gäller för valberedningens arbete?

Krävs det i en bostadsrättsförening att valberedningen har ett godkänt styrelsebeslut för att självständigt utarbeta riktlinjer för sitt arbete? I våra stadgar står bara att föreningen ska ha en valberedning, inget annat. Räcker det i så fall att valberedningens informationsblad presenteras, som utskick eller anslag, för medlemmarna?

Svar: Det finns inga lagregler om valberedning och oftast sägs inget särskilt i föreningens stadgar.

Valberedningen kan utarbeta egna riktlinjer som inte behöver godkännas av varken styrelsen eller stämman. Det händer dock ibland att valberedningar tror att de har större inflytande än de egentligen har, det vill säga att de skriver handlingar som de menar binder föreningen, till exempel att valberedningen har rätt att delta på styrelsemöten och lägger sig i policyfrågor för föreningen. Sådana saker har valberedningen inte mandat för och om sådant skrivs in i riktlinjerna kan ni bortse från dem. Då är det också en god idé att välja andra valberedare.



Andra ärenden på extrastämman?

Vi ska kalla till en extra föreningsstämma för att anta nya stadgar. Kan vi behandla fler ärenden, som också kräver beslut på en stämma, samtidigt?

Svar: Ja, ni kan behandla andra ärenden på stämman men de måste tas upp i kallelsen till extrastämman.



Vem ansvarar för en fungerande ringklocka?

Vi har en medlem som har en trasig kontakt till sin ringklocka vid dörren. En tidigare medlem hade tagit bort kontakten, alltså knappen, för att dennes barn inte skulle bli störda. Är det bostadsrättshavaren eller föreningen som ansvarar för att sätta dit en ny? Kan inte hitta att det står något i våra stadgar om detta.

Svar: Om det inte står något i stadgarna ligger ansvaret på föreningen som alltså får sätta dit en ny knapp. Det kan tyckas märkligt eftersom den tagits bort av den medlem som bodde där tidigare men förklaringen till det är att den medlemmen som tog bort knappen gjorde fel. Den här typen av åtgärd kräver styrelsens tillstånd.



Foto: shutterstock.com

Får medlem installera kattlucka på altandörren?

En av våra medlemmar som bor på bottenvåningen har installerat en kattlucka i sin altandörr utan att fråga styrelsen i förväg. Vi har svårt att läsa ut av våra stadgar om bostadsrättshavaren får göra en sådan sak eller inte. I dem står i och för sig att medlemmarna har ansvar för sina ytterdörrar. Får en medlem utföra den här typen av förändring då? Eller ska vi skriva avtal i efterhand om att medlemmen får återställa dörren ifall denne flyttar?

Svar: Som ni mycket riktigt har konstaterat är det medlemmarna som har underhållsansvar för sina ytterdörrar och dit räknas även balkong- och altandörrar. Det betyder att medlemmen till exempel kan ta upp en kattlucka i sin dörr. Föreningen har alltså ingen skyldighet att reparera dörren. Om lägenheten säljs får säljaren reparera den eller sälja lägenheten med dörren som den ser ut.



Vad gör vi med medlem som vägrar ha samma färg på balkongräckestyget?

I vår förening har vi skrivit in i trivselreglerna att vi vill att de tyg som sätts upp på balkongräckena ska ha en enhetlig färg. En av våra medlemmar har satt upp ett balkongräckestyg med avvikande färg. Vi skrev då ett vänligt brev och påpekade detta men har inte fått någon reaktion på vårt brev. Vi vill nu ta saken vidare. Vad kan eller bör vi göra för att få medlemmen att förstå att föreningens ordningsregler gäller?

Svar: Det är rimligt att en förening vill påverka fasadens utseende genom regler om räckestyg. Ni kan i och för sig gå vidare genom att sända en varningskrivelse, en formell rättelseanmaning, i rekommenderat brev till medlemmen. Problemet blir om medlemmen inte följer den. Då återstår uppsägning och det är tveksamt om fel färg på ett räckestyg håller i en rättslig prövning som skäl för att medlemmen måste flytta.