

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna



Illustration: Rebecca Elfvast



Innehåll

Experten: Ovanligt att medlem tvingas flytta
Debatt: Hur ska de unga få bostad?
Nya regler mot svarthandel
Få koll på nödvändiga kontroller
Prisbasbeloppet för 2020 klart

Bostadsrättsföreningen ska vara öppen
för alla – guide inför medlemskapsprövning

Välkommen in!

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: Ovanligt att störningar leder till att medlemmar tvingas flytta

En västsvensk bostadsrättsförening stämde två gifta medlemmar efter att maken uppträtt hotfullt mot föreningens anställda och en granne. Tingsrätten avslag bostadsrättsföreningens krav på att paret skulle flytta men nyligen valde hovrätten att ändra domen. Paret får nu lämna sin bostad vilket är ovanligt enligt Fredrik Silverberg, jurist och styrelserådgivare hos Bostadsrätterna.

Hösten 2018 avgjordes ett mål gällande avhysning vid en tingsrätt i västra Sverige. En bostadsrättsförening hade lämnat in en stämningsansökan mot ett gift par som tillsammans ägde en bostadsrätt i föreningen.

Bakgrunden var att mannen hade uppträtt aggressivt och hotfullt mot två av föreningens anställda, och även mot en granne. Bland annat hade mannen slagit till föreningens områdesansvarige, muntligen hotat en trappstädare, och förföljt en kvinnlig granne. I tingsrätten krävde föreningen att paret skulle avhysas.

Vad som prövades i målet var om en av delägarna skulle kunna anses ha "åsidosatt sundhet, ordning och gott skick" i så stor omfattning att båda delägarna skulle tvingas lämna sin bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen menade att kvinnan, som delägare av bostadsrätten, solidariskt även ska ansvara för sin mans handlande i detta fall. Då hon efter tillsägelse inte omgående lyckats förmå sin man att ändra sitt beteende, menar föreningen att bägge makarna ska anses ha förlorat rätten att bo kvar i lägenheten.

I oktober förra året valde tingsrätten att avslå bostadsrättsföreningens begäran om att paret skulle flytta bland annat på grund av bristande bevisning och för att händelserna inte ansågs tillräckligt allvarliga för att leda till avhysning.
– Störningsmål är knepiga då det ofta kan vara svårt att i efter-

hand bevisa vad som faktiskt har hänt. I detta fall agerade dock bostadsrättsföreningen föredömligt. Föreningen kunde styrka de påstådda störningarna, de utsatta personerna hade berättat om störningarna för grannar, chefer och styrelse och vissa händelser hade polisanmälts, säger Fredrik Silverberg, jurist och styrelserådgivare hos Bostadsrätterna.

Han framhåller också vikten av att faktiskt sända den störande medlemmen en rättelseanmaning, ett slags varnings-skrivelse, samt meddela socialnämnden, vilket i de flesta fall är en förutsättning för att i ett senare skede kunna avhysa medlemmen.

Avgörandet överklagades till hovrätten, som tvärt emot tingsrätten valde att gå på föreningens linje. Enligt hovrätten står det klart att mannen uppträtt aggressivt och hotfullt mot anställda i föreningen och mot en granne. Agerandet bedöms ligga över gränsen för vad som kan accepteras och vad de som drabbats ska behöva stå ut med. Händelserna anses

inte som obetydliga och är skäl nog för att medlemmarna ska förlora sin bostadsrätt enligt bostadsrättslagen.

– Att störningsärenden leder till att en bostadsrättshavare tvingas flytta är relativt ovanligt. Hovrättsens dom är därför viktig och ett gott exempel på att ovälkomna inviter, aggressivt beteende och våld eller hot om våld inte behöver accepteras i bostadsrättsföreningar, summerar Fredrik Silverberg. ◦

Fredrik Silverberg
Jurist och styrelserådgivare,
Bostadsrätterna



aktuellt



Foto: Shutterstock

Debatt: Lås upp bostadsmarknaden

Den bristande rörligheten på bostadsmarknaden skapar inlåsnings-effekter som särskilt drabbar de unga. Vi är på god väg att stänga ute en hel generation från bostadsmarknaden, konstaterar flera organisationer, däribland Bostadsrätterna, i en debattartikel publicerad i somras.

N

ågra av bygg- och bostadsbranschens organisationer gjorde i somras gemensam sak i en debattartikel publicerad i Dagens Industri.

Bakom artikeln stod

Bostadsrätternas och Fastighetsägarnas samhällspolitiska chefer Kenny Fredman och Martin Lindvall samt Tanja Rasmussen, näringspolitisk chef på Sveriges Byggindustrier och Mäklarsamfundets analys- och kommunikationschef Joakim Lusensky.

Skribenterna konstaterar inledningsvis att vi inte kommer att kunna bygga bort bostadskrisen. Den springande punkten är i stället de befintliga bostäderna, det vill säga rörligheten på bostadsmarknaden. När rörligheten inte fungerar skapas inlåsnings-effekter. Författarna menar att dessa har ökat och leder till stora ekonomiska och sociala kostnader. "Priset betalas av de unga vuxna som hindras att flytta hemifrån, den trångbodd barnfamiljen, senioren som vill bo mindre och mer bekvämt och företaget som hindras att rekrytera på grund av en dysfunktionell bostadsmarknad."

Vidare talas om de konsekvenser detta

får och som syns i statistik och analyser. Bland annat kunde Skandiabanken nyligen visa att en genomsnittlig 28-åring med fast jobb inte får lån för att köpa sin första bostad i 13 av landets 25 större städer. "Vi är på god väg att stänga ute en hel generation från bostadsmarknaden" konstaterar skribenterna och kräver en översyn av kreditrestriktionerna för att motverka de inlåsnings-effekter dessa skapat, att sänka trösklarna för första-gångsköpare.

Debattörerna höjer ett varningens finger till landets politiska ledning: "Om politiken inte börjar ta rörligheten på allvar riskerar generationssveket att förvärras ytterligare. I ett land med socio-ekonomiska ambitioner är det en rimlig förväntansbild att de som utbildar sig, har en stabil månadsinkomst och betalar skatt ska kunna skaffa ett eget första boende, eller i familjebildande ålder ha möjlighet att köpa ett boende som familjen kan växa i." Man varnar helt enkelt för det bristande förtroendet för de folkvalda som detta skapar, och avslutar: "Regeringen med samarbetspartier gör klokt i att ställa sig frågan om de har råd att låta inlåsnings-arna på svensk bostadsmarknad växa." ◦

Elnätspriserna har ökat med drygt 27 procent på 5 år

Elnätspriserna har ökat med i snitt 27,4 procent sedan 2014. Det visar den årliga Nils Holgersson-rapporten som kartlägger avgifter och taxor för ett flerbostadshus i landets samtliga kommuner. Under samma period har konsumentpris-index ökat med 6 procent.

I augusti 2018 beslutade regeringen om ett maxbelopp som ett elnätsföretag får debitera sina kunder under kommande fyraårsperiod. Enligt EU-kommisionen strider den regleringen mot EU-rätten men Sveriges regering står på sig och hävdar att den är ett viktigt skydd för de av landets konsumenter som inte har något alternativ att välja på när det gäller elnätsleverantör.

De tre stora bolagen Vattenfall, Ellevio och EON har monopol på elnäten i 141 av 290 kommuner vilket ger dem en avgörande position och deras prisjusteringar slår igenom stort.

Läs mer på: nilsholgersson.nu.

230 miljarder

För den summan såldes 102 000 bostadsrätter under år 2018 enligt statistik från SCB. Medelpriset för en bostadsrätt i landet sjönk därmed med drygt 5 procent, från nästan 2,4 miljoner kronor år 2017 till knappt 2,3 miljoner år 2018.

Prisbasbeloppet klart för 2020

Redan nu är prisbasbeloppet för år 2020 fastställt till 47 300 kronor, vilket är en höjning med 800 kronor jämfört med årets belopp, enligt SCB. Siffran är viktig för bland annat bostadsrättsföreningar, exempelvis då många styrelser har ett indexreglerat styrelsearvode. Prisbasbeloppet fastställs av regeringen efter förslag från SCB och beräkningen sker utifrån förändringen av konsumentprisindex.

Bostadsrätten

– en boendeform

öppen för alla



Att vara medlem i en bostadsrättsförening är en förutsättning för att kunna inneha en bostadsrätt. För de flesta människor är det inga problem att bli det och bara i undantagsfall kan styrelsen neka medlemskap. Grundtanken är att en bostadsrättsförening är öppen för alla.

N

är en bostadsrätt övergår till en ny medlem, genom antingen köp, gåva eller arv, ska denne ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. Personen måste alltså bli godkänd som medlem i föreningen innan denne får flytta in. Den som köper en andel i en lägenhet och som redan bor tillsammans med en annan medlem behöver också ansöka för att få sina fulla rättigheter som medlem.

Enligt stadgar och lag ska styrelsen bevilja medlemskap om den nya medlemmen "skäligen kan godtas" som det står i lagen. Vad innebär då det? Jo, den sökande ska vara skötsam, både när det gäller sitt levnadssätt och ha förmåga att betala avgiften till föreningen.

I vissa föreningar finns dock stadgar med särskilda villkor för medlemskap, som exempelvis seniorföreningar där medlemmar ska ha uppnått en viss åldersgräns, oftast 55 år, för att antas. Det finns också bostadsrättsföreningar bildade för särskilda yrkesgrupper som det då krävs att nya medlemmar tillhör. Men i övrigt



är det just bristen på den levnadsmässiga och ekonomiska skötsamheten som är de grunder som styrelsen har möjlighet att neka medlemskap på.

Hur ska då en styrelse bedöma medlemmens skötsamhet? Många styrelser lägger ibland för stor vikt vid själva medlemsprovningarna exempelvis genom att rutinemässigt ta kreditupplysningar, hämta in referenser med mera. Ibland räknas det på den nya medlemmens inkomst och levnadsförhållanden för att se att denne klarar av det nya boendet. I vissa föreningar begärs också anställningsbevis in liksom lönespecifikationer och medlemskap nekas felaktigt direkt vid en betalningsanmärkning, oavsett vad den avser och utan hänsyn till att medlemmen

passerat genom bankens nålsöga.

Att neka medlemskap kan få konsekvenser vilket alla styrelser bör vara medvetna om. I flera rättsfall där styrelser oriktigt nekat medlemskap har det blivit dyrt för styrelsen då säljaren fått sämre betalt för sin bostadsrätt på grund av det och stämt föreningen. En köpare som nekats medlemskap kan alltid vända sig till hyresnämnden som då fattar beslut i frågan. Erfarenheten visar att det krävs allvarlig misskötsamhet för att hyresnämnden inte ska bevilja medlemskap, till exempel omfattande boenderelaterade skulder som fortfarande är obetalda när prövningen i nämnden görs. Styrelsen ska alltså tydligt kunna motivera sitt avslag.

En styrelse kan neka medlemskap om den nya medlemmen tidigare tvingats att flytta på grund av obetalda hyror eller månadsavgifter, eller på grund av störningar.





Men det krävs också undersökningar för att få reda på sådana uppgifter. Och det går heller inte att till exempel kräva att få se utdrag ur belastningsregistret. Det finns också stöd i lagen att neka medlemskap till juridiska personer, med undantag för kommuner och landsting. Med juridisk person menas dödsbon, olika typer av bolag och föreningar eller stiftelser.

Med andra ord bör utgångspunkten vara att en bostadsrättsförening är öppen för alla och att en bostadsrättsinnehavare är fri att överlåta sin bostadsrätt till vem han eller hon vill. Om styrelsen, på goda grunder, skulle vara tveksam till ett beviljande av medlemskap bör den sökande tillfrågas om kompletteringar. Detta för att ni ska få en helhetsbild och inte döma utifrån ett kriterie. Det kan till exempel handla om någon som bor utomlands och där styrelsen kan vilja veta om personen tänker bosätta sig i Sverige. Eller för att det i det fallet heller inte går att få fram någon kreditupplysning, om föreningen brukar ta det. Ibland kan dock styrelsen behöva kräva en borgensförbindelse av köparen.

Trots allt är det bara två saker som är intressant ur föreningens perspektiv att veta: att den nya medlemmen betalar sin avgift, i tid, och inte stör övriga medlemmar. Dessutom har bostadsrättsföreningen alltid den så kallade legala panträtten att falla tillbaka på. Genom den står föreningen alltid först i kön av fordringsägare om en medlem inte kan betala och därmed tvingas sälja bostadsrätten. Då får föreningen före alla andra betalt för sina obetalda månadsavgifter. ◦



Det här
är INTE skäl
att neka
medlemskap



- > Att medlemmen ska ha en viss regelbunden inkomst eller förmögenhet.
- > För att säljaren av bostadsrätten har skulder till föreningen.
- > Att föreningen har en konflikt med säljaren till exempel på grund av att denne byggt om sin bostadsrätt utan tillstånd och vägrar återställa den.
- > På samma grunder som i diskrimineringslagstiftningen nämligen på grund av medlemmens kön eller könsöverskridande identitet eller uttryck, viss etnisk tillhörighet, alltså inte har svenskt medborgarskap, medlemmens trosuppfattning eller religion, för att medlemmen har ett funktionshinder eller på grund av sexuell läggning.

Tänk på att:

Många bostadsrättsköpare lånar stor del av köpeskillingen av banken. Om banken har beviljat personen lån är det oftast inte sannolikt att denne har så svag ekonomi att medlemskap inte kan beviljas, men föreningen bör göra en egen bedömning.



Illustrationer: Rebecca Elfvst

Skäl att neka
medlemskap



- > Den sökande har betalningsanmärkningar som handlar om obetalda hyror eller avgifter kopplade till boendet och/eller har tvingats flytta från tidigare boende på grund av detta eller på grund av störningar.
- > Den nya medlemmen uppfyller inte vissa villkor i föreningens stadgar såsom åldersgräns eller yrkesgrupp – men då ska det stå tydligt i stadgarna som "skall-krav".
- > Den sökande är en juridisk person.
- > Det finns dokumenterat dålig betalningsförmåga, till exempel skatteskulder eller skulder hos kronofogden – men oftast i kombination med obefintlig inkomst.
- > Då bostadsrätten köps i spekulations syfte, det vill säga att personen inte tänker bosätta sig i lägenheten – men det kan bli svårt att bevisa. Om personen exempelvis har ett boende på annan ort halvårsvis får detta accepteras av föreningen.
- > En person under 18 år får inte äga en bostadsrätt utan överförmyndarens samtycke. Medlemskap ska inte prövas förrän ett sådant finns.

Riksdagen beslutade i juni om nya regler mot svarthandel med hyreskontrakt och även olovlig andrahandsuthyrning. De nya reglerna gäller från och med den 1 oktober i år och berör även de bostadsrättsföreningar som har hyresgäster i sina bostadslägenheter.

I korthet innebär de nya reglerna att hyreslagen stramas upp för att komma till rätta med den illegala handeln med hyreskontrakt. Det blir nu brottsligt att köpa ett hyreskontrakt, inte bara som tidigare att sälja, och straffen skärps. Den som köpt, sålt eller försökt sälja ett kontrakt kan också förlora hyresrätten med omedelbar verkan. Även inskränkningar i bytesrätten görs nu för att försvåra att hyreskontrakt överläts mot betalning vid så kallade skenbyten. Bland annat ska hyresgäster som vill byta som regel ha bott i sina respektive lägenheter i minst ett år för att bytet ska beviljas av hyresnämnden.

För att få bukt med den otillåtna andrahandsuthyrning av hyresrätter som förekommer förtydligas och skärps hyreslagens regler. Detta gäller alltså de lägenheter i bostadsrättsföreningen som har hyresgäster. Bland annat kan den som hyrt ut utan tillstånd förlora hyreskontraktet direkt om ingen giltig ursäkt finns. Möjligheten att undvika det genom att rätta sig försvinner.

Förstahandshyresgästen ska inte heller få ta ut en högre hyra än den egna, med eventuellt tillägg för möbler och andra nyttigheter. Dock max 15 procent. Det blir även brottsligt att hyra ut i andra hand utan tillstånd till en för hög hyra. Andrahandshyresgäster får också rätt till återbetalning av två års överhyra.

Om en hyresgäst har en inneboende får endast en proportionerlig del av första-



Foto: Carina Andreasson och Tommy Alvé/Mostphotos

Stopp för svarthandel

med hyreskontrakt och otillåten andrahandsuthyrning

handshyran tas ut av den inneboende. Att ta ut en för hög hyra kan leda till att hyresgästen förlorar sitt kontrakt om ingen giltig ursäkt finns. Om förstahandshyresgästen inte använder lägenheten som bostad i någon större utsträckning ska uthyrningen ses som en andrahands-

uthyrning, alltså inte inneboende.

Hyresnämnden ska också kunna tillåta att ett beslut om byte eller tillstånd till andrahandsuthyrning överklagas om det kan vara vägledande för andra rättsfall, så kallad ventil. Detta infördes redan från den 1 juli 2019. ◦

Större frihet för hyresgäster i den egna bostaden

Riksdagen beslutade också i juni att anta en ny modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar om lägenhetens standard. Det ska bidra till att hyresgäster får en större valfrihet i fråga om utformningen av den egna bostaden.

Utgångspunkten är att parterna ska ha stor frihet att komma överens om en ersättning för att höja eller sänka lägenhetens standard i något avseende. Det kan handla både om lägenhetens utrustning eller dess underhåll. Efter tio år ska den överenskomna ersättningen behandlas på samma sätt som hyran för lägenheten i övrigt och ingår till exempel

i hyresnämndens prövning av vad som är skälig hyra för lägenheten. Detta ska leda till att hyresvärdar i större utsträckning erbjuder hyresgäster möjligheter att anpassa lägenheten efter behov och smak.

Skyddet för de boende vid ombildning till bostadsrätt stärks nu också genom att ett krav införs på att en bostadsrättsförening som köper ett hyreshus ska informera samtliga hyresgäster i huset. Detta för att de hyresgäster som vill gå med i föreningen ska kunna utnyttja sin rätt att köpa inom ett år. Dessa lagändringar träder i kraft den 2 oktober 2019.

Föreningens ansvar för fastigheten

Många bostadsrättsföreningar har bra kontroll över vad som behöver göras i sina fastigheter och när. Men styrelser byts ut och som ny styrelse är det inte alltid lätt att veta när exempelvis den senaste obligatoriska ventilationskontrollen gjordes. Bostadsrätterna Direkt tipsar om de vanligaste kontrollerna.



avsett bostadsrättsföreningens storlek har styrelsen ett ansvar att följa lagkrav och föreskrifter vad gäller fastigheten. Många bostadsrättsföreningar anlitar en fastighetsskötare som ronderar i husen med visst intervall, eller en teknisk förvaltare. Vilka uppgifter som ligger på fastighetsskötaren varierar dock stort och ansvaret för att myndighetsbesiktningar genomförs ligger ändå på föreningens styrelse. Därför är det också bra om styrelsen gör en egen årlig fastighetssyn för att få en uppfattning om statusen på fastigheten.

Här redovisar vi kort vad som gäller:

Illustration: Shutterstock



Det här behöver ni ha koll på



Snö och is på tak och mark

Fastighetsägaren har ett ansvar att röja snö och avlägsna is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på exempelvis trottoaren utanför fastigheten. Teckna bevakningsavtal för detta.

Kontroll av lekplatsutrustning

Om bostadsrättsföreningen har en lekplats på fastigheten bör man se till att regelbundet se över lekutrustningen ur säkerhetssynpunkt. För att vara på den säkra sidan utför många föreningar en årlig besiktning utförd av en certifierad besiktningsman. Beroende på användning, exempelvis om förskola finns på fastigheten, kan det behöva göras med tätare intervall. Dokumentera med protokoll.

Hissar och motordrivna portar, till exempel till garage

Finns hissar i fastigheten behöver dessa besiktigas eller kontrolleras årligen. För motordrivna portar, exempelvis till garage, gäller vartannat år. Avtal kan tecknas för service av hissar och portar, liksom besiktningar. Resultatet av besiktningarna ska anslås i hissen eller på porten enligt reglerna.

Systematiskt brandskyddsarbete

Styrelsen är skyldig att göra det som behövs för att förebygga brand och förhindra skador orsakade av brand. Detta kräver löpande tillsyn, som att se till att medlemmarna inte ställer saker i trapphuset, men även en översyn av till exempel brandskyddsinstallationer som exempelvis rökluckor. Delar av detta kan göras av fastighetsskötaren. Läs mer på msb.se.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

OVK-besiktning ska utföras i samtliga flerbostadshus och lokaler. Med vilken frekvens skiljer sig beroende på vilket ventilationssystem fastigheten har. Läs mer på boverket.se.

Energideklaration

Energideklarationer är giltiga i tio år. Därefter behöver de göras om av certifierad energixpert. Ni hittar dessa på Boverkets webbplats.

Eldstäder

Sotning av eldstäder ska göras med visst intervall som beslutas av respektive kommun. Det är också beroende på typ av installation och syfte med eldstaden. Eldstäder ska också brandskyddskontrolleras vart sjätte år, vilket är något som fastighetsägaren beställer eftersom rökgångarna ligger utanför de enskilda lägenheterna.

Varmvattentemperatur

Viktigt är att ha koll på att temperaturen på varmvattnet hålls inom spannet 50 till 60 grader. Detta är lämpligt att fastighetsskötaren kontrollerar vid rondering.

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.



Hitta alla medlemsförmåner på [bostadsrätterna.se/medlemsformaner](https://www.bostadsratterna.se/medlemsformaner) (inloggning krävs)

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 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



Snöskottning – vilket ansvar har styrelsen?

Vilket ansvar har vi som förening och styrelse när det gäller taksnettning? Tydligt kan styrelsen bli ansvarig om någon eller något skadas på grund av att taken inte är snöröjda. Vad är det som gäller?

Svar: I princip har föreningen genom styrelsen fullt ansvar för att inte snö eller is ramlar ner från tak och skadar någon. Detta måste ni bevaka under vinterhalvåret. Föreningen har även ansvar för att vägar på föreningens mark snöröjs och sandas med mera. Risken är alltså att föreningen blir skadeståndsskyldig om en olycka sker på grund av dålig snöröjning. I den mån mark ingår i bostadsrätten har medlemmen det ansvaret, exempelvis på en garageuppfart.



Vem ansvarar för sotning av eldstäder?

Vår bostadsrättsförening har bostäder med och utan öppen spis. Vad är praxis när det gäller sotning? Är det bostadsrättsshavaren eller bostadsrättsföreningen som ansvarar för den och hur ser ansvarsfördelningen ut?

Svar: I stadgarna kan det anges att medlem har ansvar för själva eldstaden men rökkanalerna faller alltid på bostadsrättsföreningen när det gäller underhåll, sotning med mera. Föreningen och respektive medlem kan dock avtala om att medlemmen ska stå för kostnaderna för detta, se bostadsratterna.se under Allt om bostadsrätt/Faktablad/Tätning av rökkanaler.



Kan vi avtala om skador efter ombyggnation?

Om en medlem vill bygga om badrummet, vilket ju ska godkännas av styrelsen, är det då lämpligt att vi skriver ett avtal med medlemmen om att denne ansvarar för eventuella kostnader vid skador på övriga fastigheten? Eller räcker det med att medlemmen har en godkänd byggare och giltig hemförsäkring?

Svar: Det går inte att skriva generella avtal om att en medlem ska vara allmänt skadeståndsskyldig vid eventuella skador. Dessa kan ju uppkomma genom olyckshändelser och då finns ingen skadeståndsskyldighet för medlemmen. Men visar sig skador och föreningen kan bevisa att de orsakats av en vårdslös medlem, då kan föreningen kräva ersättning.



Foto: Shutterstock



Dagbarn i lägenheten – kan det vara okej?

En medlem i vår förening vill starta barnomsorgsverksamhet, motsvarande dagmamma, i sin lägenhet. Medlemmen har motionerat om detta till en stämma. Är det tillåtet och finns det något vi som styrelse bör tänka på? Om stämman säger ja, vad kan det innebära för föreningen? I styrelsen oroar vi oss för exempelvis sophantering om det blir många blöjor, säkerhet för barnen i en vanlig lägenhet, säkerhet och buller för andra boende när barn hämtas och lämnas. Och även för att portkoden måste lämnas ut till föräldrar, farföräldrar med flera. Kan stämman säga nej?

Svar: Bostadsrättslagen bygger på att en bostad ska användas som bostad. Men en medlem kan även ha annan verksamhet där, förutom boendet, om detta inte är av "avsevärd betydelse" för föreningen. Juridiskt sett innebär det att verksamheten alltså ska störa rejält eller skapa en allvarlig oreda på annat sätt för att föreningen ska kunna neka. Det finns inga bra vägledande domar när det gäller det här och det är tveksamt om barnomsorgsverksamhet av det här slaget är något ni som förening kan säga nej till, men rätten finns. Möjligen kan ni bevilja en provotid på ett år och se hur det går.



Ska vi godkänna andrahandsuthyrning till företag?

En medlem i vår förening vill hyra ut i andra hand till ett företag. Det framgår inte om det kommer vara en eller flera personer som ska bo i lägenheten. Enligt föreningens stadgar kan juridisk person bli medlem i föreningen. Gäller det även vid andrahandsuthyrning och vad är det egentligen för nackdelar med juridisk person som medlem eller andrahandshyresgäst?

Svar: Det gäller samma sak för andrahandsuthyrning, det vill säga att styrelsen kan neka uthyrning till juridisk person. Problemet är att den juridiska personen har laglig rätt att hyra ut lägenheten i andra hand utan att föreningen vet till vem. Vårt råd är att föreningar inte ska tillåta uthyrning i andra hand till juridiska personer, just för att ni aldrig kommer att veta vem som ska bo i lägenheten.