

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna



Skötsel på entreprenad

Guide – att tänka på inför
upphandling av teknisk förvaltning



Innehåll

Överklagade vräkningen – och vann
Stärkt skydd för minoriteter
Det här gäller för att överlåta lokal
Momsavdrag på inköp och installation?

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 8 500 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: Jens Jörgensen

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten: Viktigt att lokalhyresavtalet är tydligt specificerat

En snabbmatsrestaurang som hyrde lokaler av en bostadsrättsförening vräktes på grund av störningar. Restaurangen accepterade inte uppsägningen och tingsrätten fick avgöra saken. Rätten menade att det inte gick att bevisa att restaurangen stört grannarna på ett sådant vis att en vräkning var motiverad. Uppsägningen ogiltigförklarades därmed.

En bostadsrättsförening i Stockholm hyrde ut två lokaler i bottenplanet till en kvarterskrog med kaféverksamhet som efter en tid bytte ägare. De nya ägarna skulle driva en snabbmatsrestaurang och kom överens med föreningen om vissa ombyggnationer för att anpassa lokalerna till verksamheten.

Serveringen fick enligt avtalet hålla öppet 10–23 varje dag och fram till midnatt fredag och lördag. Lokal nummer 2, som användes för tillredning och produktionskök men även som lager och personalutrymme kunde ha öppet 7–21 enligt kontraktet. Men ingenstans stod det om några begränsningar för restaurangpersonalen att vistas i lokalerna utöver dessa öppettider. Inte heller fanns några begränsningar av aktiviteter i lokalerna såsom städning, diskning eller mottagande av leveranser.

Ganska snart började grannarna klaga på förstörd nattsömn och nedskräpning. Föreningen skickade då en rättelseanmaning, ett slags varningsskrivelse, till restaurangen.

– Men i rättelseanmaningen pekades det inte på varje enskild störning så att restaurangen kunde förstå vad som skulle åtgärdas. Därtill var det inte klargjort i avtalet vilka

aktiviteter som faktiskt är knutna till restaurangverksamhet eller vilka tider de fick pågå i lokalerna, förklarar Rikard Wahlstrand, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

När bostadsrättsföreningen inte upplevde någon förbättring och klagomålen fortsatte vräktes restaurangen och konflikten fick till slut avgöras i tingsrätten.

I rätten ifrågasattes inte att grannarna hade blivit störda nattetid. Men eftersom restaurangen hade tillåtit ha öppet fram till klockan 23 på vardagar och till midnatt på helger "måste dock sådana nödvändiga aktiviteter som undanplockning av mat, diskning och soptömning få förläggas efter stängning även om så sker efter midnatt", skrev rätten i sin dom och ogiltigförklarade uppsägningen.

Eftersom föreningen inte lyckades visa att restaurangen har stört grannarna på ett sådant sätt att det rättfärdigar en vräkning ska föreningen betala krogens rättegångskostnader på 566 586 kronor.

– Det kan inte nog betonas hur viktigt det är att villkoren i lokalhyresavtalet är tydligt specificerade. Annars riskerar föreningen att hamna i den här typen av tvister, säger Rikard Wahlstrand.

Bostadsrättsföreningen har överklagat domen till Svea hovrätt. ◦

Läs mer om vad föreningen bör tänka på vid överlåtelse av hyresavtal på sidan 6.

Rikard Wahlstrand
Jurist och styrelserådgivare,
Bostadsrätterna

Stockholms
tingsrätt, mål
nr T 12933–19.

aktuellt



Foto: Shutterstock

Regeringen vill stärka minoritetens skydd

I början av juni la regeringen fram förslag om stärkt minoritetsskydd i aktiebolag och ekonomiska föreningar, däribland bostadsrättsföreningar. Förslagen gör det lättare för en minoritet av medlemmar att begära särskild granskning – samtidigt som de kan bli ersättningskyldiga ifall det är osakligt.

En bostadsrättsförening består av sina medlemmar och för att samarbetet i en förening ska fungera på bästa sätt bör medlemmar som inte ingår i styrelsen ha möjligheter till insyn i verksamheten. Den medlemsvalda revisorn är vanligtvis den som granskar styrelsens arbete. Men regeringen vill genom förslagen skapa en bättre balans mellan minoritetens intresse och intresset av en effektiv förvaltning av föreningen.

Redan i dag finns minoritetsskydd genom likhetsprincipen och även genom kvalificerad majoritet vid röstning på en stämma, exempelvis vid väsentliga förändringar. Därtill finns möjlighet till en särskild granskning om tio procent av medlemmarna begär det på en stämma. Något som kan bli väldigt kostsamt för en förening.

Bakgrunden till förslaget är att det under senare år förekommit problem i några bostadsrättsföreningar där oseriösa personer utnyttjat sina roller i styrelserna för egen vinning och misskött föreningarnas ekonomi.

Detta vill nu regeringen förhindra och har utgått ifrån ett gammalt förslag från 2015. Då fick Bostadsrätterna inte lämna sina synpunkter, men inför denna proposition har vi medverkat för att hitta en balans i det regeringen föreslår. Syftet är att göra det lättare för bland annat medlemmar i bostadsrättsföreningar att genom en särskild granskare reda ut eventuella missförhållanden. Samtidigt ska medlemmar som begär granskning utan grund bli ersättningskyldiga.

Regeringens förslag innebär att:

- > tio procent av medlemmarna i en bostadsrättsförening kan kräva särskild granskning hos Bolagsverket utan att det behandlas på en stämma
 - > det införs ett lämplighets- och oberoendekrav för särskilda granskare
 - > medlemmar i bostadsrättsföreningar som ansöker om särskild granskning hos Bolagsverket ska kunna bli ersättningskyldiga för arvudet om ansökan görs trots att det är uppenbart att granskningen inte behövs.
- Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2021. ◦

Prisbasbeloppet klart för 2021

Prisbasbeloppet för 2021 har av Statistiska centralbyrån, SCB, beräknats till 47600 kronor, vilket är en höjning med 300 kronor jämfört med årets belopp. Siffran är viktig för bland annat bostadsrättsföreningar, till exempel då många styrelser har ett indexreglerat styrelsearvode. Prisbasbeloppet fastställs av regeringen efter förslag från SCB och beräkningen sker utifrån förändringen av konsumentprisindex.

247

miljarder kronor var det sammanlagda värdet av de 106 600 bostadsrätter som såldes i Sverige under 2019. Medelpriset för en bostadsrätt i landet steg med 3 procent, från drygt 2,2 miljoner kronor år 2018 till strax över 2,3 miljoner år 2019.

Förlängd tid för installation av solceller

Coronapandemin har gjort att många planerade installationer av solceller och energilager har försenats. De som ansökt om solcells- eller energilagerstöd riskerar att inte bli färdiga med installationerna före årsskiftet, vilket är ett krav för att få stöd. Regeringen har därför beslutat att det datum då installationerna ska vara slutförda flyttas fram sex månader; från den 31 december 2020 till den 30 juni 2021. Samtidigt infördes ett ansökningsstopp för solcellsstödet den 7 juli 2020.

Investeringsstödet för solceller och stödet för energilager kommer enligt ett förslag från regeringen att ersättas med ett skatteavdrag från 2021.

Fastigheten är föreningens absolut största tillgång och kräver en aktiv förvaltning för att fungera på bästa sätt. En viktig fråga för alla föreningar är vad styrelsen har kompetens, tid och möjlighet att göra själv och vilka tjänster som är bättre att köpa. Bostadsrätterna Direkt tipsar om hur ni kan gå tillväga.

Vem ska sköta om fastigheten?

Upphandling av teknisk förvaltning – det här ska föreningen tänka på

Att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse är både ett ansvarsfullt och ibland tidskrävande uppdrag. Det ställs inte sällan krav på goda kunskaper inom områden som exempelvis ekonomi, juridik och byggnadsteknik. Förutsättningarna är förstås olika i olika föreningar men gemensamt är att alla har fastigheter som behöver förvaltas på ett bra sätt, och det är en uppgift som kräver aktiva insatser. Varje styrelse bör alltså ställa sig frågor som: vilken kompetens finns i föreningen och vilka resurser har vi i form av tid och kunskaper? Och så förstås vilka uppgifter det är vi har i vår förening som styrelsen ansvarar för att sköta men som vi bör köpa i stället för att göra själva?

Här är några vanliga ansvarsområden att ta ställning till vad gäller skötsel:

- **Utemiljö:** markskötsel under sommarhalvåret och snöröjning och halkbekämpning vintertid.
- **Byggnad utvändigt:** snöbevakning och skottning av tak, terrasser och balkonger, funktionskontroll av entrédörrar och garageportar samt att se till att vattenavrinningen fungerar genom att rensa silar, brunnar och stuprör.
- **Byggnad invändigt:** städning av gemensamma utrymmen såsom trapphus och lokaler, byte av lampor och mindre reparationer, service av maskiner i tvättstugor.
- **Installationer:** service av värme- och ventilationssystem, hissar, motordrivna portar och lås/passagesystem. Brandskyddsinstallationer som exempelvis brandsläckare, sprinkler och rökluckor och även allmän tillsyn genom rondering.



Gemensamt för alla dessa uppgifter är att de är återkommande. Uppgifter som utförs mer sällan eller bara vid behov ligger oftast utanför förvaltningsavtal. Det kan exempelvis vara fråga om stamspolning och rensning av ventilationskanaler,

liksom kontroller som myndigheter kräver, till exempel obligatorisk ventilationskontroll. Planerat underhåll såsom balkongrenovering ska också hanteras separat eftersom det inte heller är en frekvent återkommande uppgift. ◦

Hur går vi tillväga när vi vill upphandla en tjänst?

1

Identifiera och beskriv behovet

Vad vill vi ha gjort, varför och i vilken omfattning? Vilka krav ställer vi på tjänsten?

Ibland har föreningen redan ett avtal och vill upphandla ett nytt. Då kan ni utgå från det befintliga avtalet och givetvis de erfarenheter ni har. Vad fungerade bra eller dåligt och varför?

Det kan vara svårt att beskriva era behov på ett formellt korrekt sätt om ingen i styrelsen har de kunskaperna. Vid tvekan kan ni anlita en konsult för att undvika missförstånd mellan er och den framtida entreprenören. Det finns konsulter som är specialiserade på förvaltningsupphandlingar men även andra sakkunniga kan anlitas. Till exempel kanske en landskapsarkitekt kan hjälpa till med en markskötselupphandling. Om föreningen har en teknisk förvaltare ingår ibland upphandling av sidoleverantörer som exempelvis för hiss-service.

Tänk på att



> Inte handla upp och skriva avtal på en tjänst som överlappar ett annat avtal. Till exempel fastighetsskötsel med tillsyn av undercentral när det redan finns ett driftsavtal för värmesystemet där tillsyn av undercentralen ingår.

> Gärna ringa och fråga entreprenörerna om de är intresserade av att lämna anbud innan förfrågan skickas till dem.

3

Hur hittar vi lämpliga entreprenörer?

När underlaget är klart kommer frågan vem det ska skickas till. Fråga andra föreningar och fastighetsägare om tips. Hör med branschorganisationer och sök på internet. Läs årsredovisningar för andra föreningar, där det brukar framgå vilka de har anlitat.

4

Jämför anbud

Förhoppningsvis får ni in anbud från alla ni har ställt frågan till och det är dags att jämföra dem. Ibland krävs nollställning, det vill säga att identifiera avvikelser i anbudet och sätta ett pris på dem. Men utgångspunkten bör vara att förfrågningsunderlaget har varit så tydligt att anbudet blir anständigt jämförbara.

En del entreprenörer lämnar fast pris, andra på löpande räkning men vanligast är hybrider, det vill säga en mix av fast pris och löpande. Lämnade priser behöver ofta analyseras. Som grund kan tidigare kunskap och fakturering användas för att göra en bedömning av vad styckpriser kommer att innebära för totalkostnaden i slutänden. Kontrollera också påslag för material och underkonsulter.

Jämför avtalstid, uppsägningstid och referensobjekt som presenterats.

5

Välj entreprenör och skriv avtal

Innan avtal skrivs bör den entreprenör ni valt kontrolleras genom att begära referenser. Säkerställ också att skatt och avgifter är betalda och att företaget har en gällande ansvarsförsäkring.

Lika viktigt som ett tydligt förfrågningsunderlag är förstås att ett tydligt och skriftligt avtal upprättas. Utgångspunkten är i princip alltid att ta fram avtalsförslaget själv men ofta har entreprenören ett avtalsförslag att utgå ifrån. Detta bör då granskas kritiskt till exempel vad gäller skadeståndsbegränsningar, tvister, eventuella tillkommande kostnader och om någon part vill avsluta samarbetet. Ett annat alternativ är att använda sig av en avtalsmall, exempelvis från AFF (Forum för förvaltning och service).

6

Uppföljning av arbetet

Skriv gärna in i avtalet att kontinuerliga driftsmöten, uppföljningsmöten eller kontraktsmöten ska hållas. Viktigast är dock att utvärdera arbetet tillsammans. Får vi vad vi har beställt? Det är varken bra för er som beställare eller entreprenören om ingen utvärdering sker.

Kvalitetsarbete i form av egenkontroller bör helst ingå redan i förfrågningsunderlaget med krav på redovisning av kontrollpunkter för alla moment. Allra senast bör det regleras i kontraktet. Var tydlig med era förväntningar innan entreprenaden påbörjas så kan missförstånd och oenighet undvikas.



Illustration: Rebecca Elfäst

2

Upprätta ett förfrågningsunderlag

Bostadsrätterna rekommenderar att föreningar handlar upp med ett tydligt

förfrågningsunderlag även om det förekommer att förfrågan görs muntligt. Att skriva ett förfrågningsunderlag är inte helt enkelt och det är viktigt att vara tydlig så att anbudet sedan blir jämförbara. Beroende

Tips!

> Ha en avtalsförteckning i föreningen och gå igenom den på styrelsemötena med jämna mellanrum för att inte missa att säga upp avtal i tid.

Vad gäller när en lokalhyresgäst vill

överlåta lokal?

Föreningar med lokalhyresgäster får inte sällan frågor från en hyresgäst om att överlåta lokalen till någon annan. Det är möjligt om lagkraven uppfylls. Men om de inte gör det kan föreningen säga nej eller förhandla om villkoren, till exempel hyran, med den nya lokalhyresgästen.

En hyresgäst som hyr en lokal för förvärvsverksamhet kan överlåta hyresrätten till lokalen i samband med att verksamheten överläts. Hyresgästen

vänder sig då till bostadsrättsföreningen för att få detta godkänt. Skulle föreningen säga nej kan hyresgästen gå till hyresnämnden som får avgöra frågan.

Det finns tre förutsättningar som enligt lag gör det tillåtet att överlåta: att hela verksamheten överläts, att hyresförhållandet har pågått i minst tre år och att bostadsrättsföreningen inte har befogad anledning att säga nej.

Om dessa krav inte uppfylls kan föreningen säga nej till överlåtelsen men hamnar också i ett bättre läge att till exempel förhandla upp hyresnivån. ◦

Det här innebär kraven

1 **Det första kravet** handlar om att verksamheten överläts. Rätten att överlåta hyresrätten gäller endast om hyresgästen driver en verksamhet i syfte att gå med förtjänst och rörelsen överläts samtidigt. Om verksamheten ska läggas ner eller övergå till ideell verksamhet får inte överlåtelse ske utan hyresvärdens godkännande. Rätten till överlåtelse är alltså begränsad till att någon ska överta verksamheten i lokalen. Att bara köpa inventarier och inredning är inte tillräckligt för att hävda att verksamheten tas över.

Överlåtelse till någon som ska driva en annan verksamhet än tidigare kan inte heller ske utan hyresvärdens godkännande. Till exempel kommer inte en frisörsalong som blir fotoateljé eller ett kontor som blir kafé eller restaurang godkännas av hyresnämnden om ärendet hamnar där.

Reglerna är logiska eftersom föreningen annars skulle riskera att få en verksamhet i huset som inte alls är önskvärd eller ens möjlig. Ventilationen kanske inte klarar av restaurangverksamhet, eller den nya hyresgästens verksamhet konkurrerar med en annan befintlig hyresgästs verksamhet som då kan tappa intäkter och kräva föreningen på pengar.

2 **Hyresgästen ska ha hyrt** lokalen i minst tre år. Om denne hyrt mindre tid än så krävs synnerliga skäl, som att hyresgästen på grund av sjukdom, dödsfall eller annan särskilt beaktansvärd händelse inte kan fortsätta rörelsen.

3 **Hyresvärdens ska inte** ha befogad anledning att motsätta sig överlåtelse. Det innebär till exempel att den nye hyresgästen ska ha betalningsförmåga.

I tveksamma fall kan hyresgästen behöva ställa säkerhet, till exempel genom bankgaranti, personlig borgen eller deposition.

Anta att hyresgästen uppfyller kraven för att överlåta lokalen – då har inte bostadsrättsföreningen rätt att ändra hyresvillkoren, som till exempel hyran. Föreningen får då vänta med att säga upp avtalet för villkorsändring till hyrestidens utgång.

Föreningen kan givetvis godkänna överlåtelsen av hyresrätten trots att kraven inte är uppfyllda, exempelvis för att verksamheten ska ändras. Föreningen kan då i gengäld ställa kravet att nytt hyresavtal ska tecknas med nya hyresvillkor – till exempel högre hyra om den tidigare inte var marknadsmässig. Om föreningen inte får igenom sina krav behöver överlåtelsen inte godkännas. Inte sällan förekommer det att hyresgästen inte uppfyller kraven. Då är det helt i sin ordning att föreningen, om man så vill, kräver justering av hyresvillkoren.

Läs mer om omförhandling av lokalhyra i vårt faktablad under Allt om bostadsrätt på bostadsraterna.se

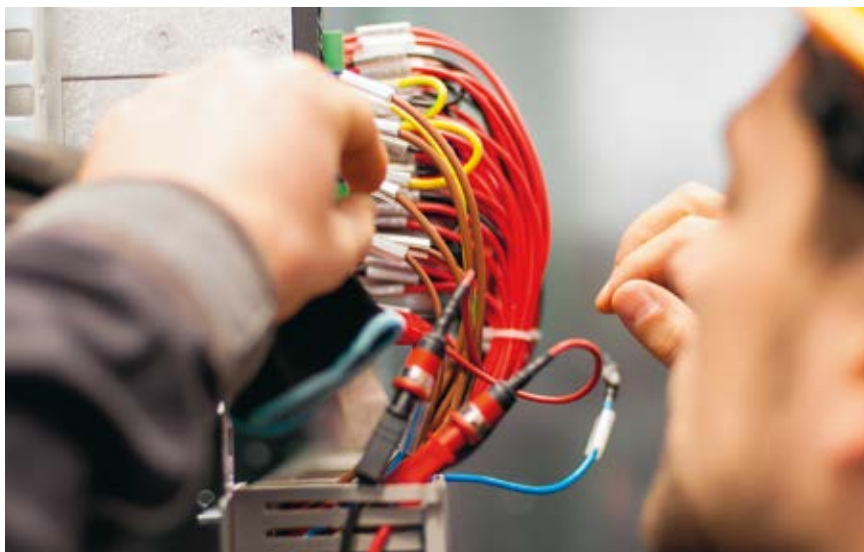


Foto: Shutterstock

Osäkert besked om momsavdrag

I slutet av förra året slog Högsta förvaltningsdomstolen fast att el och vatten som mäts och debiteras separat efter faktisk förbrukning, exempelvis i en bostadsrättsförening, är momsppliktiga. Helt nyligen kom besked från Skatterättsnämnden att momsavdrag kan göras för inköp och installation. Men beslutet är överklagat och är därmed inte säkert att luta sig mot.

Högsta förvaltningsdomstolens dom påverkar bostadsrättsföreningar som har eller planerar för till exempel så kallad IMD*, gemensam el, solpaneler eller elbilsaddning. Föreningarna måste momsregistrera sig och sedan redovisa och betala in differensen mellan ingående och utgående moms. I det långa loppet blir det för de flesta föreningar noll kronor eftersom föreningarna arbetar efter självkostnadsprincipen.

Det handlar alltså vanligtvis om rena bokföringsåtgärder och inga nya pengar betalas in till staten. För föreningarna innebär det dock extra arbete och kostnader för de ytterligare redovisningstjänster som de ekonomiska förvaltarna tar ut.

Många bostadsrättsföreningar tar i stället ut denna typ av kostnader genom ett fast belopp som läggs som en del av månadsavgiften – ett sätt att slippa denna extrabyråkrati. Men det kräver att föreningens stadgar inte föreskriver att debiteringen ska baseras på faktisk förbrukning. Och föreningen kan då heller inte i efterhand reglera beloppet efter faktisk förbrukning eftersom det då blir momsppliktigt.

Frågan om möjligheten att göra avdrag för ingående moms på inköp och installa-

tion av de momsppliktiga anläggningarna, var tidigare oklar. I början av juni kom dock ett förhandsbesked från Skatterättsnämnden om avdragsrätten för inköp och installation.

Skatterättsnämnden anser att den som köpt in och installerat anläggningar, det vill säga rör, ledningar, elcentral och mätare för individuell mätning, ska ha rätt att dra av den momsen om anläggningen används i det syftet och därmed är skattepliktig.

– Avdragsrätt för mätutrustning var kanske inte helt oväntat, men som det nu verkar omfattas även rör, elledningar och elcentral i de delar av anläggningen som förser bostäderna med el och vatten, vilket är intressant för bostadsrättsföreningar exempelvis vid ett stambyte. Dock omfattas då inte till exempel tvättstugor, säger Gunilla Litzull, ekonom och styrelserådgivare på Bostadsrätterna. Skatterättsnämndens beslut är dock överklagat och i väntan på Högsta förvaltningsdomstolens beslut kan föreningar inte utgå ifrån detta. ◦

IMD = individuell mätning och debitering. Den boende betalar exempelvis el eller vatten utifrån faktisk förbrukning och inte ett genomsnitt av alla boendes förbrukning.

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

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.

Digitala lösningar för din förening

Underlätta kommunikationen inom föreningen med Sveriges största boendeapp - Boappa. Uppstartshjälp och en rad specialfunktioner ingår. För en helt eller delvis digital stämma kan ni som medlem utnyttja Appen Percap till en rabatt om 20 procent.

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



- > Blanketter för bland annat avtal och ansökningar
- > Bostadsrätternas stadgemall

- > Mall för underhållsplan
- > Broschyren "Att bo i bostadsrätt"
- > Handboken "Bättre projekt"
- > Rabatter och erbjudanden genom olika samarbeten

frågor/svar

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

Bostadsrätterna



Får en valberedare vara med på styrelsemötet?

Vi vill bjuda in en valberedare för att närvara under vårt styrelsemöte. Är det tillåtet?

Svar: Det kan ni göra men bara för att diskutera det som berör valberedaren. Ha det som en punkt på agendan för mötet. När det är avhandlat måste valberedaren lämna mötet och styrelsen kan fortsätta styrelsemötet.



Vem ska betala för stoppet i avloppet?

När det gäller ledningar för avlopp står det i våra stadgar att bostadsrättshavaren ansvarar för dessa om de är åtkomliga inne i lägenheten. Nu har en medlem haft problem med stopp i avloppet och lämnat fakturan till föreningen. Om stoppet är i ledningen som går i den boendes egna kök så ska väl medlemmen betala fakturan, men om stoppet är mellan två våningar ska föreningen stå för fakturan, eller hur?

Svar: Bostadsrättshavaren ansvarar för de synliga avloppsrören i lägenheten, men avloppsrören som sedan finns i golvet eller väggen blir vanligtvis föreningens ansvar. Tänk även på att dokumentera vad stoppet beror på även om det sitter mellan lägenheterna. Om det visar sig att det beror på att medlemmen spolat ner något olämpligt eller i övrigt varit oaktsam på ett sätt som orsakat föreningen skada så kan ni rikta ersättningskrav mot bostadsrättshavaren. Även om ni tar kostnaden initialt, alltså.



Myror i lägenheten – vems ansvar är det?

En av medlemmarna i vår förening har problem med myror i sin lägenhet. Vem ansvarar för att åtgärda det och hur går vi tillväga?

Svar: Föreningen ansvarar för sanering av ohyra dit myror räknas. Vanligtvis hanteras detta genom föreningens fastighetsförsäkring, där det brukar ingå ett skadedjursskydd. Hör med försäkringsbolaget om vem ni ska kontakta. Oftast har de upphandlat skadedjurstjänster genom ett bolag som de hänvisar till.



Vad menas med ytbeläggning och ytbehandling?

Det har uppstått en vattenskada där medlemmen ska bekosta reparationen av golv och tak inne i bostaden. Hur förklarar vi för medlemmen vad följande skrivning i stadgarna innebär i praktiken: "ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt"?

Svar: Med ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak menas målarfärg, tapet, kakel, klinker, linoleummattor, plastgolv, parkett och allt som golv, tak och väggar kan kläs med. Underliggande ytbehandling är till exempel lim, fix/fästmassa och spackel som krävs för att kunna sätta fast ytskiktet, exempelvis kaklet, på ett fackmannamässigt sätt.



Kan vi begära utdrag ur belastningsregistret?

Vi undrar om vi i samband med en försäljning och ansökan från ny medlem om inträde i föreningen har rätt att begära ut utdrag ur belastningsregistret, precis som vi tar ut en kreditupplysning?

Svar: Nej, ni kan inte begära utdrag ur belastningsregistret. Det kan bara myndigheter och den som det avser själv göra. Om ni däremot får vetskap om att personen som ansöker om medlemskap har begått brott som gör det troligt att denne kommer att missköta sig i sitt boende kan ni hänvisa till det för att neka medlemskap.



Måste vi ha kvar handikapparkeringen?

Vi har en handikapparkering inne i ett garage och en utomhus. Finns det krav på att en förening ska ha handikapparkering för medlemmar med handikapptillstånd eller för besökare? Och om det inte finns krav på det eller boende i föreningen med handikapptillstånd, kan vi i så fall hyra ut dessa platser till andra medlemmar?

Svar: Om det är fråga om en nyproducerad byggnad kan det i bygglovet finnas krav på att handikappanpassade parkeringsplatser ska finnas eller kunna anordnas. Det säger dock ingenting om hur ni sedan faktiskt väljer att hyra ut eller använda dem. Sådant avgör styrelsen.