

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna



10 vanligaste missförstånden

Guide – Bostadsrätterna reder ut begreppen
om vad som gäller för bostadsrätt



Innehåll

- Medlemmar ska inte läsa styrelseprotokoll
- Bräddel av hyresstöd för corona betalas ut
- Vintern kommer – planera redan nu
- Begränsad trafik på föreningens mark – kan vi det?

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 8 700 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: Jens Jörgensen

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten: Låt inte medlemmarna läsa styrelseprotokollen

Att skriva protokoll på styrelsemötet är ju självklart. Men vem ska egentligen skriva under protokollet? Får alla läsa det? Och vad händer om ett protokoll försvinner? Tove Lindau, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna, berättar mer om vad som gäller.

Protokollen från styrelsemötena är viktiga handlingar. Inte bara för att styrelsen – nuvarande och kommande – ska kunna gå tillbaka och se vad som har hänt och beslutats. För revisorn ger genomläsning av protokollet en uppfattning om hur styrelsen förvaltat verksamheten under föregående räkenskapsår. Revisorn, liksom styrelsen, har tystnadsplikt och får inte lämna ut uppgifter från protokollet. De är nämligen inte offentliga.

– Vi pratar ibland med styrelser som förespråkar öppenhet i föreningen – och det är ju bra i sak – men att låta medlemmarna läsa styrelseprotokollen är inte lämpligt, betonar Tove Lindau, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Varför?

– Jo, det finns ofta känsliga uppgifter i protokoll, till exempel att någon ligger efter med att betala sin avgift, påståenden om att någon är störande eller uppgifter i anbud och offerter vid upphandling. Sprids sådana uppgifter kan både föreningen och enskilda styrelseledamöter bli skadeståndsskyldiga.

Detta gäller om uppgifterna skadar någons intressen, såväl föreningens som enskilda medlemmars, och självklart inte

stämmoprotokollen utan enbart styrelseprotokollen.

Protokollet ska skrivas under av den som fört det, antingen en sekreterare, protokollförare eller ordföranden själv. Ordföranden ska för övrigt alltid skriva under protokollet. Därtill ska den eller de som justerar protokollet underteckna. Protokollet ska sedan förvaras på ett tryggsätt, som det står i lagen, både om de sparas i pappersform och/eller elektroniskt. Men hur länge?

– Eftersom det inte finns någon bestämd tidsgräns angiven i lagen tolkar vi det på Bostadsrätterna som att de ska förvaras i evig tid, säger Tove Lindau.

Vad händer då om ett protokoll kommer bort?

– Styrelsen kan då upprätta ett nytt protokoll om det går att återskapa innehållet så att det i princip är som det försvunna.

Det kan då vara bra att skriva att protokollet är ett "extra" protokoll som ersatt det som kommit bort, ifall det första skulle dyka upp igen. ◦



Tove Lindau
Jurist och styrelserådgivare, Bostadsrätterna

aktuellt



Endast 1,55 av 5 miljarder i hyresstöd kan komma att betalas ut

Till landets länsstyrelser har 33 562 ansökningar om stöd för sänkt lokalhyra i utsatta branscher till följd av coronapandemin inkommit. Sökta belopp uppgår bara till cirka 30 procent, 1,55 miljarder, av de fem miljarder som avsatts i stöd. Alla kommer troligen heller inte att beviljas.

Coronapandemins snabba ekonomiska konsekvenser på samhället fick regeringen att i slutet av mars besluta om ett hyresstödpaket på fem miljarder kronor till lokalhyresgäster inom vissa utsatta branscher. Stödet innebär att hyresvärdar, däribland bostadsrättsföreningar, som sänkt den fasta hyran för hyresgäster under perioden 1 april till 30 juni har kunnat söka stöd för att kompensera hälften av kostnaderna för nedsättningen.

Stödet kunde sökas under perioden 1 juli till 31 augusti. Totalt kom 33 562 ansökningar in innan ansökningstiden stängde och den största andelen, 13 365 stycken, har mottagits av Länsstyrelsen i Stockholm som handlägger ärenden från fem län: Stockholm, Uppsala, Södermanland, Gotland och Västmanland.

Aktuella siffror visar att det sökta beloppet i hela landet uppgår till 1,55 miljarder kronor. Mer än hälften – 823,2 miljoner kronor – är knutna till ansökningarna från länen som Länsstyrelsen Stockholm handlägger. Beloppen baseras på det som sökanden själva har fyllt i på ansökan och behöver alltså inte stämma överens med det belopp som betalas ut efter beslut. Cirka sex procent av ansökningarna visar inte sökt belopp. Det är heller inte säkert att alla ansökningar kommer att beviljas.

Under hösten arbetar länsstyrelserna med att fatta beslut i ärendena och samtliga beslut ska vara fattade senast den 31 december 2020. Först därefter kommer en slutgiltig siffra på hur mycket medel som har betalats ut i det aktuella stödet. ◦

Källa: Länsstyrelsen Stockholm



Ni har väl inte missat våra webbkurser?

För den som inte har möjlighet eller tillfälle att gå någon av höstens distansutbildningar har vi numera tre interaktiva utbildningar på vår webbplats i ämnena styrelsearbete, dataskyddsförordningen och ekonomi. Dessa kan ni i styrelsen gå var ni än befinner er och när ni vill. Ni hittar dem under bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan och webb- och videokurser. De kräver inloggning.

27 300

lägenheter började byggas under första halvåret 2020, visar preliminär statistik från SCB. Det är en ökning med cirka sex procent jämfört med samma period år 2019, då 25 675 lägenheter påbörjades.



Ändra adress till Bostadsrätterna

Har det skett förändringar i styrelsen? Några har avgått, andra är nyvalda? Ibland går Bostadsrätterna Direkt till en personlig adress och du kanske får den här tidingen felaktigt? Ändra i så fall adressen hos Bostadsrätterna.

Antingen via e-post info@bostadsratterna.se eller per telefon 0775-200 100. Många föreningar väljer att låta Bostadsrätterna Direkt och annan post gå till föreningens egen brevlåda.

10

vanliga missförstånd om bostadsrätt

Mycket i en bostadsrättsförening känns självklart men det finns också en rad missförstånd. Som att likhetsprincipen handlar om millimeterrättvisa och att en ny medlem måste utredas grundligt innan den släpps in i föreningen. Här följer tio vanliga missuppfattningar om boendeformen bostadsrätt.

1

Vi måste göra en grundlig utredning om vi ska anta en ny medlem

Utgångspunkten bör vara att en bostadsrättsförening är öppen för alla och att en bostadsrättshavare är fri att överlåta sin bostadsrätt till vem den vill. Många föreningar har ett bosättningskrav i sina stadgar, men egentligen 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.

På många håll i landet kostar det mycket att köpa en bostad. Bankerna har vid långivningen redan konstaterat att

bolånetagaren är kreditvärdig. Att föreningen skulle komma fram till något annat är osannolikt även om det är vanligt att föreningar tar en kreditupplysning.

Skulle medlemmen inte betala avgiften står bostadsrättsföreningen alltid först i kön av fordringsägare om medlemmen tvingas sälja bostadsrätten. Då får föreningen före alla andra betalt för sina obetalda månadsavgifter, förutsatt att föreningen meddelat banken att medlemmen ligger efter med betalningen. När det kommer till personens skötsamhet är det svårt att undersöka. Föreningen kan inte heller begära att den blivande medlemmen lämnar utdrag ur brottsregistret. Olika rättsfall visar att det krävs mycket grova fall av misskötsamhet i tidigare boenden som skäl för att neka medlemskap.

2

Vi kan säga upp den som inte följer föreningens ordningsregler

Fullt så enkelt är det inte. Ordningsregler, eller trivselregler som många föreningar kallar dem, är regler som grannarna kommit överens om ska gälla. Reglerna kan ses som en tolkning av det som står i bostadsrättslagen, att medlemmen ska "bevara sundhet och gott skick inom eller utanför huset". Vad det innebär blir något som i slutändan får bedömas i rätten om saken hamnar där. Det går alltså inte att sätta upp ordningsregler som per automatik blir skäl för uppsägning om någon skulle bryta mot dem.



3

En lokalhyresgäst kan överlåta lokalen till vem som helst

Nej, det finns tre förutsättningar som enligt lag gör det tillåtet att överlåta: att hela verksamheten överläts, att hyresgästen hyrt i minst tre år och att bostadsrättsföreningen inte har välgrundade skäl att säga nej. Det första kravet innebär att den som tar över ska bedriva samma typ av verksamhet. Ett kontor kan till exempel inte börja användas som restaurang utan styrelsens tillstånd, bland annat med tanke på ventilationen. Inte heller ska verksamheten konkurrera med en liknande verksamhet som redan finns i huset. Krav nummer två betyder att det krävs synnerliga skäl att få överlåta om hyresgästen hyrt i mindre än tre år, till exempel dödsfall eller sjukdom. Det sista kravet handlar om att den nya lokalhyresgästen exempelvis ska ha betalningsförmåga. Uppfylls inte de tre kraven är det dock inget som hindrar att föreningen ändå godkänner en överlåtelse och i samband med det förhandlar om villkoren, till exempel hyran.

Illustrationer: Rebecca Elfart



4

Bostadsrätt är inget ägande – medlemmen äger bara rätten att bo där

Somliga hävdar detta av olika anledningar och det stämmer ju att bostadsrättslägenheten inte är en egen fastighet med lagfart. Samtidigt är bostadsrätter något som köps och säljs och få skulle uppfatta det som att de inte äger sin lägenhet, även om det finns en förening och en styrelse har till uppgift att förvalta föreningen på bästa sätt. Jämför bostadsrättsägandet med ägande i ett aktiebolag. Ingen ifrågasätter att en aktie inte skulle vara ett ägande. Därmed inte sagt att bostadsrättshavaren får göra vad den vill med sin lägenhet – den är ändå en del i helheten.

5

Styrelsens nej till andrahandsuthyrning står fast

Om en styrelse säger nej kan bostadsrättshavaren alltid få saken prövad i hyresnämnden och där få sin andrahandsuthyrning godkänd. Hyresnämnden bedömer skälen utifrån lag och praxis och kan bevilja uthyrning om det till exempel handlar om provsamanboende, sjukdom, arbete eller studier på annan ort.

6

Likhetsprincipen handlar om rättvisa

Nja, likhetsprincipen handlar om att medlemmar ska behandlas lika. Men olika behandling kan ändå vara befogad om det är sakligt motiverat. Den som bor på entréplanet får trots allt vara med och betala för renoveringen av hissen och den som har egen tvättmaskin i lägenheten betalar ändå för den gemensamma tvättstugan. Likhetsprincipen kan alltså innebära att en investering medför att vissa hushåll får bära en större ekonomisk andel än vad som motsvarar deras egna intressen av att utnyttja investeringen.

7

Styrelsen fick inte ansvarsfrihet på årsmötet. Nu hamnar vi i domstol

Det sker inte per automatik. En föreningsstämma kan av olika skäl neka styrelsen ansvarsfrihet – både sakliga och mindre sakliga skäl. Att bara få ett nekande på stämman innebär i sig ingenting, om ingen för saken vidare. Den som anser att någon oegentlighet eller försumlighet förekommit får lämna in en stämningsansökan till domstolsväsendet. Vid misstanke om brott får polisanmälan göras varefter det utreds.



8

Föreningen har alltid rätt att komma in i medlemmars lägenheter

En sanning med modifikation. Bostadsrättslagen anger att: "Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för." Det innebär inte att styrelsen har en generell rätt. Just ordet tillsyn används i en del föreningar som motivering för att utföra regelbundna besiktningar av exempelvis lägenheternas våtrum. Att ta sig in i medlemmars lägenhet utan anledning är något som många kan uppleva som integritetskränkande, medan andra tycker att det är bra att föreningen kartlägger så att inte huset skadas.

9

Vi har satt upp en varningsskylt om istappar och går fria från ansvar om olyckan är framme

Om det vore så skulle samtliga fastighetsägare i Sverige sätta upp skyltar i oktober och ta ner dem i april. Föreningar går inte fria från ansvar. Möjligen kan en domstol ta hänsyn till att föreningen försökt förebygga uppkomsten av en olycka, men någon generell frihet från ansvar finns inte i och med det.

10

Alla måste komma på våra städdagar annars får de betala en straffavgift

Alla vill inte vara med på städdagar och det får vi acceptera. En del människor vill ägna sin tid åt annat eller har kanske inte den fysiska förmågan. Samtidigt får styrelsen göra sitt bästa för att locka med trevlig samvaro vid dessa tillfällen. Ibland kan styrelsen tvingas höja månadsavgiften på grund av ökade kostnader för trädgårdsskötsel, men att ta ut en extra avgift av medlemmar som uteblir på städdagarna är inte lagligt. En förening kan enbart ta ut månadsavgift (årsavgift), upplåtelse- och överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsuthyrning. ◦

Vinter i föreningen

- ligg steget före i planeringen

Det vilar ett stort ansvar på föreningen inför vintern. Främst handlar det om att ta bort snö och is från taket men också att se till att föreningens vägar blir skottade och sandade. Om det inte görs ordentligt och olyckan skulle vara framme, kan föreningen dömas till skadestånd och någon i styrelsen till och med åtalas.

Hösten går över i vinter och i norra delarna av landet kanske snön redan vräker ner. Då har föreningen förhoppningsvis ett avtal med en firma som skottar ner snö och is från taken. På föreningens egna vägar och gårdar kanske en entreprenör anlitas som röjer, eller så hjälps medlemmarna åt med detta.

Men vad händer om föreningen inte har ett avtal om snö- och isröjningen och det sker en olycka? Någon halkar på föreningens mark eller blir skadade av fallande is från taket? Vilket ansvar har ni i styrelsen då?

I många frågor har styrelsen ett gemensamt ansvar för sina beslut. Men ett exempel på att föreningens ordförande kan bli ensam ansvarig är just vid fallande is och snö från hustaket – då det ytterst kan handla om vållande av kroppsskada eller vållande till annans död. Flera domar visar nämligen att ordföranden har ett särskilt ansvar. Men även om någon har blivit skadad är det inte automatiskt så att någon blir dömd, utan en domstol gör självklart en bedömning i varje enskilt fall. Anta att föreningen har ett godkänt snörasskydd monterat på taket och ingen har kunnat förutse att det förelåg en risk, då tar domstolen hänsyn till de omständigheterna.

Oavsett vem som kan ställas till svars vill självklart ingen att någon förbipasserande ska skadas. Så med tanke på föreningens ansvar och svårigheterna att alltid skydda sig mot fallande snö och is är det en bra idé att långsiktigt se över fastighetens skydd mot ras för att minimera riskerna under vintern.

I Boverkets byggregler ställs endast krav på skyddsanordningar vid entréer.

Det kan dock finnas skäl att sätta upp snörasskydd även på andra delar av ett tak. I ordningslagen ställs också krav på att snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats ska tas bort från taket. Det kan exempelvis gälla trottoaren utanför bostadsrättsföreningens fastighet.

Var går då gränsen för vad som är föreningens mark, och som styrelsen har ansvar för? Ja, all den mark som föreningen disponerar över ansvarar den också för. Men, som redan sagts, har fastighetsägaren ett ansvar att röja snö och avlägsna is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på till exempel trottoaren utanför fastigheten. Det kan också finnas kommunala föreskrifter som säger att detta även gäller snöröjning och halkbekämpning på mark som angränsar till föreningens fastighet. Ibland är uteplatser och uppfarter till lägenheter upplåtna med bostadsrätt, även om det är ovanligt. Då ansvarar bostadsrättshavaren själv för skottningen och sandningen. Kontrollera vad som står i de ursprungliga upplåtelseavtalen.

Det är lämpligt att styrelsen låter teckna ett avtal med ett plåtslageri för snöröjning av taket. Här finns två varianter: en där snöröjarna kommer när föreningen vill, och en annan som innebär att plåtfirman tar på sig hela ansvaret inklusive när snöröjningen ska ske.

För snöröjning och halkbekämpning av mark är det vanligt att föreningar tecknar bevakningsavtal där entreprenören ska utföra snöröjning när vissa villkor är uppfyllda, till exempel att det har fallit ett visst antal centimeter snö eller "direkt vid snöfall". Alternativt kan styrelsen teckna ett avropsavtal och själv efter behov avropa hjälp, men det blir sällan bra då röjningen i regel utförs med viss fördröjning. ◦



Kan en bostadsrättsförening på eget bevåg sätta upp skyltar, bommar eller farthinder för att begränsa fordons- trafik på det egna området?



Foto: Shutterstock

Inga bilar i vårt område – kan vi bestämma det?

Inte sällan vill föreningar förhindra fordonstrafik inom sitt område genom att sätta upp förbudsskyltar, bommar eller anlägga farthinder. Kan bostadsrättsföreningen göra det utan vidare på sin egen mark? Och ska det i så fall beslutas på en stämma eller i styrelsen?

Vägar inom bostadsrättsföreningens område är troligen så kallade enskilda vägar. Föreningen beslutar då själv om att anlägga farthinder på sin väg. Vanliga farthinder på enskilda vägar är gupp, vägbommar och hastighetspåminnare, det vill säga en digital skylt som visar hastighetsbegränsningen.

När det gäller gupp ska de vara utformade så att de ger så lite obehag som möjligt för fordon som håller rätt hastighet. Hindren ska märkas ut med vägmärken enligt *Handbok Vägmärken* som finns att ladda ner på Trafikverkets webbplats.

Ibland får föreningen statsbidrag för sina vägar. Då ska styrelsen samråda med Trafikverket innan farthinder eller liknande sätts upp. Enligt trafikförordningen är det vägens ägare som bestämmer om trafik med motordrivna fordon eller vissa typer av fordon inte får köra på en enskild väg. Men sådana begränsningar kan påverka statsbidraget och får inte heller ske utan samråd med Trafikverket.

Om föreningen däremot inte får något bidrag för vägen kan den sköta sin väg själv och har då rätt att stänga av vägen med vägmärke eller bom för alla motordrivna fordon eller en viss typ av fordon.

Föreningen kan också besluta om största längd och bredd samt högsta totalvikt på de fordon som får köra där.

Hastighetsbegränsning och parkeringsförbud på enskild väg kräver dock lokal trafikföreskrift som beslutas av kommunen inom tätbebyggt område. Utanför tätbebyggt område är det länsstyrelsen som beslutar.

Även om det är styrelsen som är satta att förvalta föreningen och fastigheten är det lämpligt att fatta beslut om exempelvis farthinder och bommar på en årsstämma. Det finns åtskilliga beslut som en föreningsstämma ska besluta om enligt stadgar och lagar. Exempelvis sådant som rör väsentliga förändringar på föreningens hus och mark såsom byggande av balkonger, stambyten med mera. Att sätta upp vägbommar och liknande faller troligen in där. Om det råder olika uppfattningar bland medlemmarna talar även det för ett stämmobeslut. ◦

Ni vet väl att...

...allemanrätten ger oss möjlighet att cykla, rida och gå även på enskilda vägar. Det är därför ytterst sällan som kommuner beviljar ansökan om förbud mot cykling, ridning eller gångtrafik.

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 våra medlemsföreningar kostnadsfri rådgivning per telefon och e-post inom juridik, ekonomi och teknik på vardagar.

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.

- > 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 suppleant skriva på som firmatecknare?

Vi har som många andra i våra stadgar att två i styrelsen gemensamt skriver på avtal och exempelvis godkänner utgifter. Får en suppleant vara en av dem som skriver på som firmatecknare?

Svar: Som du säger är det vanligt att det är två "i förening" i styrelsen som det brukar stå, eller hela styrelsen, som tecknar firma. Men det ska vara ordinarie ledamöter eftersom suppleanter formellt inte ingår i styrelsen.

Foto: Shutterstock



Allergisk mot syrener – ska vi byta ut häckarna?

En av våra medlemmar säger att det inte går att sitta på balkongen utan att en fläkt blåser bort lukten av syrener som omger bostadsrätten. Medlemmen hänvisar till allergiska besvär, astma och huvudvärk och vill att vi i styrelsen byter ut syrenhäckarna. Personen har bott i bostaden i cirka fyra år och aldrig klagat tidigare men hävdar att hen tidigare varit bortrest vid blomningen och att syrenerna nu växt till sig. Finns det rekommendationer eller erfarenheter kring denna fråga? Vi vill inte byta ut syrenerna eftersom de är väldigt uppskattade av andra medlemmar.

Svar: Vi har svårt att se att medlemmen skulle kunna kräva att häcken tas bort. Det låter som att syrenhäckar är en del av områdets karaktär och att de har funnits där före medlemmen flyttade till lägenheten. För att en medlem ska ha rätt att kräva till exempel nedsättning av månadsavgiften för att det uppstått "hinder och men" vid användandet av sin bostadsrätt förutsätter det att föreningen varit vållande, det vill säga vårdslös eller försumlig. Och det verkar ni på intet sätt ha varit. Om medlemmen inte klarar att bo i lägenheten med dessa syrener så måste hen nog tyvärr hitta ett annat boende.



Foto: Shutterstock



Hur kan vi hantera boende som gör fasadingrepp?

Antalet boende hos oss som borrar och hängt upp diverse anordningar på fasaden vid uteplatser och balkonger har ökat. Några saker är tveksamt tunga och vi är rädda att de skadar fasaden. I våra trivseregler står att godkännande måste inhämtas från föreningen, men få gör det. Hur får vi medlemmarna att förstå att de ska ansöka om lov först?

Svar: Medlemmar får inte göra några ingrepp i fasaden utan styrelsens, och ibland stäm-

mans, godkännande. Om det ändå sker kan ni kräva att medlemmen tar bort anordningen och återställer fasaden. Ifall medlemmen vägrar kan ni begära handräckning hos Kronofogden, och om medlemmen har orsakat föreningen skada kan ni kräva ersättning i form av skadestånd.

Gå ut med ett informationsbrev till medlemmarna om vad som gäller, om risken för återställande och skadestånd, så kanske det blir bättre på att be om lov först.



Ska medlem få hyra ut sin övernattningslägenhet?

En medlem har ansökt om att hyra ut sin övernattningslägenhet i andra hand under hösten då denne för närvarande jobbar hemifrån och inte nyttjar den. Bostadsrättsföreningen är belägen centralt och medlemmen bor och jobbar just nu utanför stan. Vi i styrelsen tycker egentligen inte att det faller inom ramen för giltiga skäl men under rådande omständigheter med coronapandemin undrar vi om vi har rätt att neka medlemmen möjlighet till uthyrning?

Svar: Nej, det är inget giltigt skäl och ni i styrelsen kan besluta om ni vill godkänna uthyrningen eller inte. Om ni nekar medlemmen att hyra ut kan denne alltid vända sig till hyresnämnden för att söka tillstånd vilket inte kostar något. Eftersom det är omständigheterna i det enskilda fallet som är avgörande kan hyresnämnden göra en annan bedömning och ge tillstånd. Då är det nämndens beslut som gäller.