

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse



 Bostadsrätterna



3 säkra sätt att hålla årets stämma

+ Guide: Här är bästa alternativen för er förening



Innehåll

Kameraövervakning kan bli en dyr affär
Så får ni en energismart fastighet – ny webbkurs
100-årsjubileet: Funkisbyggande i rekordfart
Vem beslutar om fiber?

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 8 800 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 Elfast

Repro: Jens Jörgensen

Tryck: Åtta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten:

Att sätta upp kameror i fastigheten kan kosta mer än det smakar

Även om bostadsrättsföreningen inte behöver ansöka om tillstånd för att sätta upp kameror för att bevaka sin fastighet måste styrelsen noga överväga om det är nödvändigt. Annars kan det bli dyrt för föreningen.

Dataskyddsförordningen, GDPR, från maj 2018, och den nya kamerabevakningslagen som började gälla i augusti samma år, kom till för att värna enskilda personers integritet genom att skydda allas våra personuppgifter. Det handlar självklart om uppgifter som namn, adress och personnummer, men också om bilder och filmer som spelas in av bevakningskameror.

Föreningar vill ibland sätta upp kameror på grund av upprepad skadegörelse i fastigheten, men också i förebyggande syfte. För en bostadsrättsförening krävs visserligen inget tillstånd för att sätta upp en kamera i fastigheten, men det är långt ifrån fritt fram att bevaka vad som händer i trapphuset och vilka som befinner sig där. För det krävs tungt vägande skäl och det är föreningens ansvar att se till att bevakningen inte strider mot dataskyddsförordningen.

Förra året granskade Datainspektionen, numera Integritetsskyddsmyndigheten, en bostadsrättsförening som hade satt upp inte mindre än fyra kameror. Två av dessa var placerade i trapphuset, en i entrén till fastigheten och en var riktad mot en elcentral i förrådsrummet. Samtliga kameror spelade in både bild och ljud alla dagar i veckan, dygnet runt.

Bostadsrättsföreningen förelades att ta ner tre kameror. Den vid elcentralen fick vara kvar men riktas om och kommer inte längre att spela in ljud. Därtill måste föreningen förbättra informationen om kamerabevakningen och betala en sanktionsavgift om 20 000 kronor.

– Det krävs oerhört starka skäl för att få bevaka trapphus och entréer, eftersom kamerorna registrerar alla som kommer och går och framför allt de boendes vanor och umgänge, säger Eva Blomberg, kommunikatör specialiserad på GDPR hos Bostadsrätterna.

I december förra året fick även ett kommunalt bostadsbolag betala en sanktionsavgift på 300 000 kronor för olaglig kamerabevakning.

– I bägge fallen fanns fog för besluten att bevaka, men de enskildas integritet väger ändå tyngre. Dessutom behöver styrelsen göra en bedömning av omfattningen av bevakningen – är den nödvändig, dag som natt, alla dagar? Och även löpande, om bevakningen ska fortsätta. Det räcker inte att det förekommit skadegörelse under några månader för ett par år sedan, understryker Eva Blomberg. ◦

Eva Blomberg
kommunikatör specialiserad
på GDPR-frågor, Bostadsrätterna

Läs mer om kamerabevakning på bostadsratterna.se i artiklarna *Inte fritt fram att kamerabevaka* och *Nya europeiska riktlinjer om kamerabevakning*.



aktuellt



Foto: Daniela Franchi

Webbkurs ska ge energismarta fastigheter

I början av februari lanserade Energimyndigheten en kostnadsfri webbkurs i energieffektivisering. Kursen riktar sig till bostadsrättsföreningar och mindre fastighetsägare, och är ett samarbete med Bostadsrätterna, Riksbyggen, HSB och Fastighetsägarna.

Kursen "Energismarta fastigheter" är en interaktiv utbildning med filmer, texter och övningar. Eftersom den är webbaserad kan den genomföras var som helst och när som helst – på dator, platta eller mobil.

På utbildningen får föreningen lära sig att använda sin fastighets energi på ett smartare sätt. Kursen ger konkreta energitips, förslag på genomförande och handfasta råd, både för den förening som är nybörjare och för dem som kommit en bit på vägen i arbetet att minska energianvändningen.

– Som fastighetsägare får du givetvis en lägre energikostnad om du har en låg energianvändning. Många gånger förbättrar du även inomhusmiljön och får en bättre

komfort. De är de främsta incitamenten för en fastighetsägare, säger Tomas Berggren, rådgivare på Energimyndigheten, i introduktionsfilmen till kursen.

Utbildningen har sex avsnitt med följande upplägg:

- > Vad är en energismart fastighet?
- > Ta reda på era förutsättningar.
- > Vad kan ni konkret göra?
- > Börja jobba energismart.
- > Fördjupning: Energismart bostadsrättsförening.
- > Fördjupning: Små fastighetsägare.

Läs mer på energimyndigheten.se/energismartaforetag

Efter att ha skapat ett konto hittar ni kursen på kunskapsportal.energimyndigheten.se ◦

Det ska bli enklare att ladda elfordon hemma

Regeringen vill förbättra möjligheterna att ladda elfordon vid bostaden. Därför har Energimyndigheten fått i uppdrag att kartlägga de hinder som finns i dag och föreslå förbättringar i förutsättningarna att ladda hemma – oavsett boendeform.

Uppdraget genomförs i samarbete med Boverket och Lantmäteriet, och är en överenskommelse mellan regeringspartierna, Centerpartiet och Liberalerna. Uppdraget ska redovisas senast den 30 augusti 2021.

27%

av vår disponibla inkomst lägger vi i snitt på vårt boende i Sverige, enligt mätningar som SEB och Demoskop gjort. Det är en ökning med 2 procent från tidigare. Siffran skiljer sig över landet, mellan inkomstgrupper och mellan boendeformer. Hyresgäster lägger cirka 35 procent av sin disponibla inkomst på boende, jämfört med dem som äger sina bostäder själva, där andelen är 25 procent.

Nytt stöd kan sökas för gröna och trygga samhällen

Regeringen har beslutat om en ny förordning som gör det möjligt att söka stöd för gröna och trygga samhällen. Förordningen bygger på en överenskommelse mellan regeringen, Centerpartiet och Liberalerna. Kommuner, fastighetsägare, däribland bostadsrättsföreningar, och tomträttshavare kan nu söka stöd för att utveckla stadsgrönska, men också för insatser som ökar tryggheten i områden med socioekonomiska utmaningar, till exempel en bättre ljussättning. Förordningen trädde i kraft den 15 januari 2021. Boverket ska öppna för ansökningar under våren 2021.

För de flesta föreningar är det hög tid att planera för årets stämma. Även i år ser läget osäkert ut vad gäller smittspridningen av coronaviruset covid-19, vilket påverkar hur årsmötet kan genomföras. Bostadsrätterna Direkt går igenom de bästa alternativen.



Illustration:
Rebecca Elfast

Säker stämma på tre olika sätt

Föreningsstämman brukar vara årets höjdpunkt i bostadsrättsföreningen. I år, liksom förra året, behöver dock en hel del anpassas och förberedas på grund av coronapandemin, för att kunna hållas över huvud taget.

Lagar, regler och rekommendationer säger att allmänna sammankomster och offentliga tillställningar med fler än åtta personer inte ska förekomma, vilket i viss mån även gäller privata sammankomster. Även om bostadsrättsföreningars stämmor inte omfattas av förbudet är rådet att helst hålla stämman digital och/eller genom poströstning.

Hur ska då föreningens styrelse tänka?
Varje styrelse behöver se till sin fören-

ings specifika förutsättningar och noga tänka igenom vad som passar bäst för den egna föreningen. Är föreningen liten eller stor? Är medlemmarna till största delen äldre personer eller tvärtom, nästan bara yngre? Finns det många frågor som medlemmarna förväntas motionera om eller är det till stor del formaliapunkter som ska beslutas på årets stämma?

Fundera därefter på något av följande alternativ:

Digital stämma – med möjlighet att närvara

1

Enligt föreningslagen finns redan sedan tidigare denna möjlighet. Dock måste då stämman ledas från den plats som anges i stadgarna och medlemmarna måste kunna

delta på platsen. Det är styrelsen som avgör om stämman ska genomföras på distans. Men stämman har alltid möjlighet att ompröva beslutet och frågan kan även vara reglerad i stadgarna.

Stämmodföranden är den som har ansvar för, och att under hela mötet bevaka, att det fungerar rent tekniskt för medlemmarna att delta på distans. Exempelvis ska omröstningar genomföras på ett sätt som är jämförbart med när medlemmarna är på plats. En viktig sak är också att kunna säkerställa att det verkligen är rätt person som röstar.

Om en medlem har gett någon annan fullmakt att vara ombud på stämman måste fullmakten lämnas i original i förväg. Även här är det viktigt att ordföranden säkerställer att ombudet är den person som anges i fullmakten. Vår uppfattning är därför att ett ombud inte kan närvara digitalt utan behöver vara fysiskt på plats. Det är förstås viktigt att i förväg göra sig en uppfattning om hur många som kan tänkas komma till stämman på plats.

Hur ska sekretessen kring stämman hanteras?

Föreningsstämman är en enskild sammankomst för medlemmarna och är inte offentlig. När medlemmar deltar på distans från en annan plats kan det vara svårt att kontrollera att inte utomstående hör allt som sägs på stämman. För att kunna hålla stämman på distans krävs därför att stämman beslutar att utomstående har rätt att närvara vid stämman eller på annat sätt följa förhandlingarna. Om någon är emot och ett sådant beslut inte kan fattas är det tveksamt om en föreningsstämma kan genomföras på det här sättet.



Digital stämma – ingen fysisk närvaro

2

Riksdagen har fattat beslut om lagändringar som gör det möjligt att hålla stämmor digitalt utan fysisk närvaro över huvud taget. Det här alternativet ställer höga krav på styrelsen

vid genomförandet av stämman. Till skillnad från alternativ 1 är det i det här fallet styrelsen som ska besluta om att andra än medlemmar har rätt att följa stämman.

Om styrelsen beslutar att hålla stämman enbart på distans måste den även erbjuda möjligheten att poströsta för dem som inte kan närvara digitalt. Stämman kan dock hållas enbart digitalt utan poströstning, men det förutsätter att samtliga medlemmar är överens om det.

Fördelen med detta alternativ är att föreningen inte behöver ha en fysisk plats dit medlemmarna kan komma. Därmed finns ingen risk att för många medlemmar kommer till en för liten lokal som i förlängningen innebär att stämman måste ställas in.

Nackdelen är att det kräver administration och förberedelser när poströstning ska erbjudas. På Bostadsrätternas webbplats finns dock formulär och checklista med information att ladda ner under Medlemsförmåner och Blanketter.

Tänk
på att



- > Oavsett vilket alternativ ni väljer behöver det beslutas på ett styrelsemöte.
- > Om ni beslutar om en digital stämma, kontrollera de tekniska möjligheterna och förutsättningarna för medlemmarna att delta.

Ren poströstningsstämma – ingen fysisk närvaro

3

De senaste lagändringarna gör det också möjligt att genomföra stämmor enbart genom poströstning, utan att medlemmarna deltar fysiskt.

Även detta alternativ ställer höga krav på styrelsen i fråga om förberedelser inför stämman och det finns en del formaliakrav som ska uppfyllas. Observera att dessa krav enbart gäller vid en ren poströstningsstämma. Bostadsrätterna har arbetat fram ett formulär och en checklista med information som finns att ladda ner under Medlemsförmåner och Blanketter.

Fördelen med det rena poströstningsalternativet är att föreningen inte behöver ha en fysisk plats dit medlemmarna kan komma. Det är också ett bra alternativ för den förening där många medlemmar har svårigheter att delta i en digital stämma. Alternativet lämpar sig bra för den förening som har konkreta frågor och förslag på dagordningen som medlemmarna kan rösta Ja, Nej eller Bordlägg på.

Nackdelen med en ren poströstningsstämma är att det kräver administration och förberedelser. Framför allt fungerar detta alternativ sämre i en förening där medlemmar förväntas ha krav på sluten omröstning vid val, yrkanden eller kontrapositioner. Då är det bättre att skjuta på stämman eller just dessa beslutspunkter. Vid enbart poströstning finns heller ingen möjlighet att ställa frågor som på en fysisk eller digital stämma. Därför finns krav på information reglerat i lagstiftningen. Läs mer om detta och fler alternativ i artikeln **Sex olika sätt att hålla sin stämma** på vår webbplats. ◦

Tips!

- > Genom att använda appen **Percap** blir röstningen på stämman både smidig och säker. Det är en medlemsförmån som ni har genom Bostadsrätterna. Stämman måste dock ändå hållas via en videokonferenstjänst.
- > De tillfälliga lagändringarna som gör att flera personer kan vara ombud, att ombud kan företräda flera medlemmar samt att stämmor kan hållas enbart på distans och genom poströstning gäller till den 31 december 2021.

Del 2: Det andra decenniet – 1930-talet

1930-talet kallas ofta Rekordåren på grund av det rekordstora antalet bostäder som byggdes. Även vi som organisation expanderade kraftigt både i medlemsantal, verksamhet och kompetens. Men orosmolnen hopar sig vid decenniet slut.

Decenniet började bra för Bostadsrätterna, dåvarande SBC. Efter flera års påverkansarbete antogs den första bostadsrättslagen år 1930. Alla nya föreningar måste nu kunna presentera en godkänd ekonomisk plan för att få äga en fastighet, och lagen ger både långivare och boende en ökad säkerhet. Inga nya bostadsföreningar fick bildas efter det – enbart bostadsrättsföreningar. Även om dåvarande bostadsrättslag påminner om dagens, finns skillnader. Vad en bostadsrättshavare då fick göra i sin lägenhet var betydligt mer begränsat. Det behövdes till exempel föreningens tillstånd för att byta kök och ta bort innerdörrar.

Växande verksamhet och kompetens

Vid 1930-talets början hade vårt medlemsantal ökat till cirka 150 föreningar, som sammanlagt innehöll cirka 10 000 lägenheter. Stockholms Kooperativa Bostadsförening blev då också medlem, vilket bidrog till att efterfrågan på Bostadsrätternas, dåvarande SBC:s, underhållstjänster ökade.

Den juridiska kompetensen förstärktes också när advokat Carl von Plomgren knöts till organisationen. Han arbetade till en början på konsultbasis och producerade mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar. Senare kom han under lång tid att arbeta med juridisk rådgivning inom Centralföreningen, och 1956 blev han vår ordförande.

Bostadsbyggande i rekordtakt

Under 1930-talet byggdes bostäder i en rasande fart – cirka 10 000 lägenheter varje år bara i Stockholm. HSB fick förmånliga lån av Stockholms stad och svarade för ungefär hälften av nyproduktionen. Det omfattande bostadsbyggan-



Flerbostadshus på Torsviksvägen på Lidingö, i slutet av 1930-talet.

Foto: Lennort af Petersens, Stockholms stadsmuseum

Funktionalistiskt byggande i rekordfart

det hjälpte till att mildra depressionens effekter i Sverige. Bostadspolitiken inriktades i hög grad på flerfamiljshus och det kooperativa och kollektiva boendet passade även in i arbetarrörelsens idéutveckling.

Decenniet präglades av funktionalismen. Bostäderna skulle anpassas till människors behov. Sol, ljus och luft skulle strömma in i rummen genom stora fönster.

För de flesta boende fanns dock ett annat problem – vägglöss. Hyresgästföreningen i Stockholm fick 1933 ett bidrag på 500 kronor för att informera om hur man skulle få bukt med dem. Även vi höll möten om problemet. Av verksamhetsberättelsen framgår att "intresset från allmänhetens sida synes ha varit mycket stort, enär vid samtliga föredrag lokalerna voro fullsatta".

Byggverksamhet och orostider

Tidigt under 1930-talet började vi bygga upp vår byggavdelning, som redan 1933 hade 60 anställda. Bränsle och värmeanläggningar var en annan viktig del av

verksamheten. Efter att kol i flera år hade varit den stora produkten, tecknades 1932 ett avtal om oljeleveranser.

I föreningarnas medlemsavgift ingick gratis rådgivning om skötsel av värmeanläggningarna. Ombudsman Hjalmar Hedström fick även hjälpa till med dåtidens mycket komplicerade deklarationer.

Föreningarna hade detta år ett sammanlagt fastighetstaxeringsvärde runt 137 miljoner kronor.

Ute i Europa rustade Tyskland för krig och spänningarna ökade under 1930-talets sista år. I Stockholm behövdes skyddsrum. Detta ger byggavdelningen mer jobb och speciella verkmästare anställdes för ändamålet. Enbart under 1939 byggdes 125 skyddsrum. ◦

Källa: SBC 70 år och tidigare årsredovisningar

I nästa nummer: När 1940-talet tar sin början kan Centralföreningen se tillbaka på en mycket positiv medlemsutveckling. Antalet medlemmar hade under tio år nästan fördubblats till 289 föreningar. Men precis som alla medborgare har bostadsrättsföreningarna flera hårda år framför sig.

Nu har vi uppgraderat flera av våra medlemsförmåner

Vi vill hela tiden förbättra våra medlemsförmåner så att de ska passa fler föreningar oavsett storlek eller var i landet ni finns. Genom nya avtal med Secor och Brandskyddsföreningen har vi nu gjort befintliga förmåner hos dem ännu bättre.



Secor – säkerhetsdörrar till din förening

Funderar din förening på att byta dörrar? Eller har ni medlemmar som ska byta? Genom vårt avtal med Secor erbjuds ni som medlemsförening, både som förening och enskild boende, hela 15 procent rabatt på er beställning av Daloc säkerhetsdörrar inklusive installation av dörren. Med vår nya uppgraderade förmån kan ni i er förening välja mellan ett brett utbud av säkerhetsdörrar till ett förmånligt pris.

Secor är Daloc-koncernens rikstäckande sälj- och installationskedja för dörrar i flerbostadshus. De har funnits i över 25 år och har installerat hundratusentals dörrar från Daloc, vilket är en trygghet för dig som kund. Daloc-koncernen har tillverkat och utvecklat dörrar sedan 1943 och är i dag Skandinaviens ledande tillverkare av säkra dörrar.

Brandskyddsföreningen – webbutbildning för er i styrelsen

Vilket ansvar har föreningens ordförande? Hur får uppställning av barnvagnar i allmänna utrymmen ske och vad gäller vid problem med medlemmar som inte respekterar reglerna? Utbildningen fångar allt en bostadsrättsförening behöver veta vad gäller brandskydd, såsom lagstiftningen på området och de vanligast förekommande brandriskerna. Utbildningen går också igenom det systematiska brandskyddsarbetet samt de kontrollåtgärder föreningen behöver vidta.

Genom det uppgraderade samarbetet mellan Bostadsrätterna och Brandskyddsföreningen erbjuder vi nu våra medlemsföreningar att till ett kraftigt rabatterat pris köpa en webbutbildning som reder ut begreppen. Nu får ni som styrelseledamöter hela 25 procent rabatt på ordinarie pris (450 kronor exklusive moms). Licensen gäller i ett år.

Det går att genomföra utbildningen när som helst och var som helst under en ettårsperiod bara du har tillgång till en dator.

Läs mer och ta del av förmånerna på: bostadsratterna.se/medlemsformaner ◦



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

Förmåner för er som är 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 på vardagar våra medlemsföreningar kostnadsfri rådgivning per telefon och e-post inom juridik, ekonomi och teknik.

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.

Underhållsplan med Sustend

Ta reda på hur er föreningens fastighet mår, vad som kommer att behöva åtgärdas och när samt vad varje åtgärd kommer att kosta. Som medlemmar hos oss får ni 15 procent rabatt på den brf-anpassade versionen av Sustend Underhållsplan.



- > 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@
bostadsrattarna.se](mailto:fraga@bostadsrattarna.se)

 Bostadsrätterna



Hur minskar vi störningen?

En ny medlem i vår förening har aviserat att det kommer att bullra en del under den kommande månaden när de renoverar sin lägenhet. Normalt är väl att störande arbeten endast får ske vardagar mellan klockan 8 och 18, men under coronapandemin jobbar många hemma, vilket skapar problem. Hur kan vi göra för att få medlemmen att störa så lite som möjligt?

Svar: Det går knappast att hindra medlemmen från att utföra normalt underhållsarbete på dagtid – hen har rätt att underhålla lägenheten. Ni får vädja till medlemmen och dennes entreprenör om att försöka samla särskilt störande arbeten till vissa tidpunkter, så att grannarna kan planera sina dagar. Medlemmen är inte skyldig att göra det, men är säkert mån om grannsämjan.



Vem beslutar om fiber?

Vi funderar på att dra in fiber till vår fastighet. Det bekostas i så fall av föreningen, men med en "öppen lösning" där varje medlem sedan själv får avgöra vilket abonnemang den vill ha. Är detta något vi i styrelsen kan besluta om eller behöver det röstas igenom av medlemmarna på en stämma?

Svar: Så länge det inte är en väsentlig förändring av föreningens hus eller mark, såsom en ny-, till- eller ombyggnad, behöver det inte beslutas på en föreningsstämma. Då är det ett beslut ni kan fatta i styrelsen.



Vem betalar takbryggan?

En av föreningens medlemmar lät för ett antal år sedan installera en braskamin till en befintlig outnyttjad skorsten. Denna installation godkändes av byggherren i samband med försäljningen av lägenheten. Kostnaden för installationen stod köparen av lägenheten för. Vid en besiktning nyligen framgick att takbryggan som sotaren använder för att nå fram till skorstenen är för kort. Övriga medlemmar saknar kaminer och har därmed inget behov av bryggan. Vem ska stå för kostnaden för montage av takbryggan, medlemmen eller föreningen?

Svar: Eftersom det här är en installation som är planerad och utförd av medlemmen är det denne som får stå för kostnaderna även för takbryggan – under förutsättning att inget annat har avtalats mellan medlemmen och föreningen.



Foto: Shutterstock

Vi har en fotbollsförening som hyr en lägenhet i vår förening. Det flyttar självklart in nya personer med jämna mellanrum i lägenheten eftersom fotbollsspelare kommer och går. Räknas detta som en andrahandsuthyrning? Bör de ansöka om att få hyra ut i andra hand varje gång en ny person flyttar in? Eller räknas dessa personer som inneboende?

Svar: Formellt är detta att betrakta som en andrahandsuthyrning. Skicka en varningskrivelse, det vill säga en rättelseanmaning som ni finner på vår webbplats, och informera om att fotbollsföreningen ska göra en ny ansökan varje gång en ny person ska flytta in. Styrelsen bör dock godkänna andrahandsuthyrningarna eftersom den juridiska personen inte kan bo där själv.

Ständigt nya hyresgäster – är det andrahands- uthyrning?



Hur hanterar vi störande rökelsedoft?

Vi har problem med en bostadsrättshavare som tänder rökelse på sin balkong, vilket stör grannen ovanför. Grannen är lite allergisk och har försökt prata med medlemmen och det hjälpte ett tag, men nu har rökelseanvändandet tagit fart igen. Vad kan vi i styrelsen göra?

Svar: Det här kan jämföras med rökning på den egna balkongen, vilket måste accepteras av grannarna, även om det har en viss inverkan på hälsan – i alla fall om det sker i normal omfattning. Frågan om rökning har prövats i både hyresnämnd och hovrätt och anses vara ett " normalt inslag " i flerfamiljshus. Medlemmens rätt att använda sin lägenhet, inklusive balkongen, står över att grannen störs av rökelsen. Ni får helt enkelt hänvisa dem till att komma överens med varandra om hur de kan lösa detta på bästa sätt.