

# bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig  
i bostadsrättsföreningens styrelse



 Bostadsrätterna

## Guide: Att hyra ut i andra hand

I vilka fall ska andrahandsuthyrning tillåtas? Och vad kan styrelsen göra om en medlem hyr ut sin bostad utan tillstånd? Här hittar du svaren.



Illustration: Rebecca Elfast



### • Innehåll

Experten: Gemensam upprustning viktig i stadgarna  
Anmäl er till höstens utbildningar  
1970-talet: Vi blev rikstäckande  
Agera snabbt vid ohyra

## 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 8900 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till oss på [fraga@bostadsratterna.se](mailto: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](mailto: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: Viktigt att föreningen har skrivning om gemensam upprustning i sina stadgar

En bostadsrättsförening kan ha en formulering i sina stadgar om gemensam upprustning som innebär att föreningen i samband med en större renovering kan åtgärda sådant som medlemmen egentligen ansvarar för. Utan den blir det svårt att göra en omfattande åtgärd som att byta fönster, enligt Bostadsrätternas jurist Fredrik Silverberg.

**V**em som ansvarar för olika delar i föreningens fastighet – bostadsrättsföreningen eller medlemmen – ska vara specificerat i föreningens stadgar. Huvudregeln är att bostadsrättshavaren ansvarar för allt innanför lägenhetens väggar och föreningen ska ta hand om det som är utanför. Gränsdragningen kan dock ibland vara svår, till exempel när det gäller fönster. Ibland har medlemmen hela ansvaret för underhållet av fönstret förutom utvändigt målning som föreningen svarar för. Ansvaret för hela fönstret kan inte utan vidare tas över av föreningen med mindre än att stadgarna ändras.

Ett undantag är om föreningen i sina stadgar har en formulering om gemensam upprustning. Skrivningen, som finns i Bostadsrätternas mönsterstadgar, innebär att föreningen i samband med en större renovering kan åtgärda sådant som medlemmen egentligen ansvarar för, till exempel vid en fasadrenovering eller om ansvaret för någonting är delat mellan medlemmen och föreningen och måste bytas i sin helhet. Fortfarande krävs dock ett beslut på en föreningsstämma med enkel majoritet.

Detta prövades nyligen i en tingsrätt i Mellansverige då en medlem motsatte sig just ett fönsterbyte trots att föreningsstämman röstade för det och trots att föreningen hade den aktuella skrivningen

i sina stadgar. Hela ansvaret för underhållet av fönstren är enligt stadgarna medlemmarnas förutom utvändigt målning som föreningen svarar för. Medlemmen ansåg att stämmobeslutet inte var giltigt eftersom det stred mot ansvarsfördelningen i stadgarna och även den föreningsrättsliga likhetsprincipen. Tingsrättens dom är dock tydlig: det är rationellt och logiskt att tillämpa bestämmelsen just i en sådan situation, då fönsterna är i ett så pass dåligt skick att en åtgärd av hela fönsterna krävs. Beslutet strider inte mot stadgarna.

– Föreningen har ju ett underhållsansvar för fastigheten och skulle aldrig kunna byta fönster om inte denna skrivning i stadgarna vore tillämplig. Det är av den här anledningen bestämmelsen finns, kommenterar Fredrik Silverberg, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Inte heller ansåg tingsrätten att beslutet stred mot likhetsprincipen eftersom alla medlemmar får fönsterna utbytta och

inga medlemmar får fördelar av detta till nackdel för föreningen eller andra medlemmar.

– Sammantaget kan man konstatera att det är viktigt att föreningen har tillräckligt specificerade stadgar. Men ännu viktigare är att ha den här skrivningen i sina stadgar. Annars blir det svårt att göra denna typ av åtgärder, säger Fredrik Silverberg. ◦



Fredrik Silverberg  
Jurist och styrelserådgivare,  
Bostadsrätterna

Mål nr: T 2283-20

# aktuellt

## Anmäl er till höstens utbildningar



Foto: Unsplash

Bostadsrättsskolan fortsätter som vanligt att erbjuda utbildningar för alla styrelser i våra medlemsföreningar. Trots att smittspridningen av coronaviruset mattats av väljer vi att även under hösten hålla våra utbildningar på distans. Men det kan ändras, så håll utkik på webbplatsen.

**U**nder snart ett och ett halvt år har vi nu erbjudit utbildningarna i Bostadsrättsskolan enbart på distans. Omställningen från fysiskt deltagande på kurser till att delta via uppkoppling på distans har gått över förväntan och vi har fått mycket positiv respons från er i föreningarna.

Även om läget vad gäller coronapandemin i skrivande stund har förbättrats fortsätter vi med våra distansutbildningar också under hösten. Men liksom tidigare kan kursutbudet komma att utökas efter behov, och vem vet, kanske kan någon kurs hållas även fysiskt på plats. Information om det kommer i så fall att skickas ut till de föreningar som finns i det geografiska området och vår webbplats uppdateras löpande.

Här intill ser ni höstens planerade kursutbud. Vi reserverar oss förstås för att ändringar kan komma att ske i utbudet. Skulle ni missa något kurstillfälle spelar vi nästan alltid in våra utbildningar så att de går att se i efterhand på vår webbplats. Det är också på webbplatsen du anmäler ditt deltagande på respektive kurs. ◦

### Höstens kursutbud:

- > Så funkar styrelsen
- > Så funkar ekonomin
- > Nyttan med stadgarna
- > Trivselregler – konflikter
- > Lokaler i föreningen – att tänka på
- > Hållbarhets- och miljöarbete i föreningen
  - > Internrevisorns roll och ansvar
  - > Att bo i bostadsrätt
  - > Planera budgeten
- > Ansvar utifrån uppdrag – arbetsordning
  - > Andrahandsuthyrning – vad gäller?
    - > Två vanliga problem
  - > Stämmobeslut eller styrelsebeslut?
    - > Trygg miljö i föreningen
- > Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
  - > Ladda för laddstolpar i föreningen
  - > Vad är valberedningens uppdrag?
  - > Boappa – möjlighet till digitalisering
  - > Percap – hjälp på digital stämma

## Fullmäktige i Bostadsrätterna har hållits

Årets fullmäktige i Bostadsrätterna hölls liksom förra året, med anledning av coronapandemin, enbart genom poströstning. Mötet genomfördes den 24 maj med tre funktionärer. Bostadsrätternas styrelse är efter valet av ledamöter oförändrad och ser ut som följer: Erik Langby, ordförande, Malin Celanders, vice ordförande, Hans Jönsson, Peter Krait, Joacim Lundberg, Göran Olsson, Emilia Slaghök och Ewa Thalén Finné.

## Stärkt skydd för hyresgäster

Regeringen föreslår att skyddet för hyresgäster i vissa utsatta situationer ska stärkas.

Bland annat innebär förslaget att privatpersoners rätt att utan skäl säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid vid uthyrning av en bostadsrätt eller villan tas bort. Regeln om att hyran vid privatuthyrning bestäms efter hyresvärdens kostnader kompletteras med en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2022.

## HFD-dom klargör begreppet röstberättigad

Ett mål som rörde utseende av särskild granskare avgjordes i maj i år. Högsta förvaltningsdomstolen fastslog då hur begreppet röstberättigad ska tolkas. Huvudregeln i bostadsrättslagen är att om flera medlemmar innehar en bostadsrätt har de ändå bara en röst. Domstolen konstaterade att det inte fanns skäl att frångå den regeln.

# När medlemmar vill hyra ut i andra hand

Ibland kan en medlem ha skäl att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand, vilket styrelsen i många fall bör ge tillstånd till. Men att hyra ut bör vara en temporär lösning på ett tillfälligt problem. Och hyr medlemmen ut utan tillstånd måste styrelsen agera.

Illustration: Rebecca Elfost



**D**et finns tillfällen då en medlem behöver hyra ut sin lägenhet, oftast för att slippa stå med dubbla boenden under en viss tid. Då ska bostadsrätts-havaren vända sig till styrelsen med en ansökan om att få hyra ut bostadsrätten i andra hand. Ansökan ska ange skälet till uthyrningen, vem som ska bo där och under vilken tid.

Efter ändringar i bostadsrättslagen år 2014 har det blivit lättare att hyra ut i andra hand, för att det inte längre krävs "beaktansvärda" skäl utan endast skäl.

De lagar som reglerar andrahandsuthyrning är bostadsrättslagen, hyreslagen där det fortfarande krävs beaktansvärda skäl och lagen om uthyrning av egen bostad. Bestämmelserna reglerar inte allt i detalj, utan avgöranden i hyresnämnden har fått bli vägledande för exempelvis vilka skäl som kan godtas och inte, och för hur lång tid det är vanligt att andrahandsuthyrning tillåts. En bostadsrättsförening kan välja att vara generösare i sin syn på andrahandsuthyrning än vad lagen och rättspraxis säger, men kan aldrig vara mer restriktiv. Det är ändå bestämmelserna i bostadsrättslagen som gäller.

Om en bostadsrättsförenings styrelse inte ger sitt tillstånd till en medlem att hyra ut bostaden kan denne alltså vända sig till hyresnämnden som är den instans som prövar saken. ◦

## Medlemmar som hyr ut utan tillstånd

Det kan uppstå funderingar kring ifall en medlem hyr ut sin lägenhet i andra hand, men att avgöra skillnaden mot att denne har en inneboende är inte helt lätt. Avgörande för om det är en andrahandsuthyrning eller inte är om det är ett "självständigt brukande" som det står i lagen. Två avgöranden i Högsta domstolen har blivit vägledande för vad självständigt brukande innebär:

**Exempel 1:** En lägenhet hyrs ut i sin helhet, förutom ett låst förråd. Bostadsrättshavarens sambo besöker lägenheten någon gång i månaden efter att ha anmält detta i förväg. I detta fall ansåg domstolen att det var ett självständigt brukande mycket på grund av att bostadsrättshavaren själv inte hade kontrollen över lägenheten. Att besök meddelades i förväg visade detta.

**Exempel 2:** Lägenheten hyrs ut i sin helhet, förutom ett rum. Bostadsrättshavaren övernattar någon gång i månaden och besöker lägenheten flera gånger i veckan. Här var det uppenbart att medlemmen bodde på adressen, åtminstone tidvis, eftersom dennes post delades ut hit och medlemmen lagade mat och sov där då och då. I detta fall ansågs det inte vara självständigt brukande.

Några giltiga skäl att hyra ut och för vilken tid



Vanliga skäl till att hyra ut sin bostad och som är giltiga är:

- > Arbete på annan ort, till exempel utomlands. Cirka fyra år brukar godkännas, ett år i taget.
  - > Studier på annan ort eller utomlands. Beviljas lika länge som studierna pågår, ett år i taget.
  - > Uthyrning till närstående. Cirka fyra år brukar godkännas, ett år i taget.
  - > Provboende som sambo. Godkänns som längst ett år med sex månader i taget.
- > Uthyrning på grund av svårigheter att sälja, det vill säga en vikande marknad. Godkänns som längst ett år med sex månader i taget.

Definitionen för "annan ort" anses vara 8-10 mils pendlingsavstånd enkel väg och 90 minuters restid.

Då behövs inget tillstånd



Tillstånd från styrelsen krävs alltid då en medlem önskar hyra ut sin lägenhet. Undantagen är:

- > Om en bostadsrätt har köpts vid en exekutiv försäljning eller efter tvångsförsäljning av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten, till exempel en bank, och som inte är medlem i föreningen.
- > Om lägenheten är avsedd för permanentboende och den innehas av kommunen eller regionen. Styrelsen har däremot rätt att få information omgående då lägenheten hyrs ut och till vem.

## Kan styrelsen neka även om medlemmen har giltigt skäl?

Även om medlemmen har ett godtagbart skäl kan det finns anledning för styrelsen att neka andrahandsuthyrningen. Det kan vara ifall styrelsen har "befogad anledning" att avslå ansökan. Här följer några exempel på sådana anledningar.

- > Föreningen är liten och har svårt att få medlemmar att arbeta i styrelsen eller i förvaltningen. Då kan medlemmen, trots giltigt skäl, få ett nej. Gränsen för hur liten förening behöver vara för att neka är dock svår att definiera.
- > Medlemmen vill hyra ut till en son som tidigare bott i föreningen och som då spelat hög musik, kastat saker från balkongen och låtit obehöriga sova i källaren. Föreningen har befogad anledning att neka.
- > Föräldrar vill hyra ut en lägenhet i föreningens hus som de aldrig bott i. Skälet är att lägenheten så småningom ska bebos av ett barn som för närvarande studerar. Bostadsrättshavarna har inga planer på att bo där själva. Föreningen har befogad anledning att tro att det handlar om spekulation och att dessa medlemmar aldrig kommer att engagera sig i exempelvis styrelsearbete.

## Vid misstanke om olovlig andrahandsuthyrning – gör så här:

- > Ta reda på om medlemmen bor i lägenheten genom att knacka på och fråga den som är hemma. Fråga grannar intill om medlemmen verkar bo där, bara är där ibland eller inte alls.
  - > Skicka en varningskrivelse, eller rättelseanmaning som det juridiskt heter, inom två månader från det att ni konstaterat den olovliga andrahandsuthyrningen. Sänd den i rekommenderat brev. Det gör att ansvaret för att ha tagit emot anmaningen faller på bostadsrättshavaren.
  - > Medlemmen måste därefter antingen sluta hyra ut i andra hand eller ansöka om tillstånd att hyra ut. Finns ett giltigt skäl? Finns någon befogad anledning att neka uthyrning?
- > Om medlemmen inte upphör med andrahandsuthyrningen eller ansöker om tillstånd kan bostadsrätten komma att förverkas, vilket innebär att medlemmen förlorar rätten att bo i lägenheten. Efter att en uppsägning har delgivits medlemmen kan lägenheten därefter tvångsförsäljas genom Kronofogden.

## Visste ni att:

- > Oavsett om medlemmen tar ut en hyra av sin "hyresgäst" eller inte anses det vara en andrahandsupplåtelse, som det juridiskt heter, om hyresgästen självständigt nyttjar lägenheten.
- > Om ni vet om att en lägenhet hyrs ut i andra hand olovligt och inte skickar någon rättelseanmaning inom två månader förlorar föreningen rätten att driva frågan vidare i domstol.
  - > Föreningen kan vara hur generös den vill med att tillåta andrahandsuthyrning, men tänk på att alla medlemmar därefter får samma rätt.
  - > Korttidsuthyrning, till exempel Airbnb, kan alltid nekas, men det finns exempel på föreningar som accepterar detta i en reglerad omfattning.



## Del 6: Det sjätte decenniet – 1970-talet

Under 1970-talet intensifierades vårt arbete i angelägna frågor som påverkade våra medlemsföreningar. Vi hjälpte även till med ombildningar, blev rikstäckande och grunden till dagens Bostadsrättskola lades.



Foto: Kenny Fredman

Brf Masthugget i Göteborg färdigställdes mellan åren 1967 och 1972 och är i dag Sveriges största bostadsrättsförening med 1172 bostadslägenheter och 62 lokaler.

## Vi blir rikstäckande, erbjuder utbildningshjälp och startar kursverksamhet

**F**ör många som upplevde 1970-talets Sverige var det lika med Vietnamkrig, oljekris, miljörörelse, industrinedläggningar, inflation och lågkonjunktur. När svenska hem inreddes låg fokus på mönstrat, murrigt och mysigt. Bostadsbristen hade till stor del byggts bort och i stället stod en del hyresvärdar med tomma lägenheter.

### Nya lokaler, ny ordförande, ny lag

Bostadsrätterna, dåvarande SBC, firade sitt 50-årsjubileum 1971 med att flytta in i nya lokaler på Kungsholmsgatan 11 i Stockholm och fick då också en ny ordförande, Bertil Hawerman. En ny bostadsrättslag trädde i kraft och under detta decennium intensifierades vårt arbete för bostadsrätten gentemot myndigheterna och politiken. Bland annat var vi med i utredningsarbetet inför den nya lagen och i 1978 års bostadsrättskommitté var vår dåvarande vd Gösta Rudholm expert.

Ute i medlemsföreningarna kämpade man med ökande kommunala taxor och höjda krav när fler lagar och regler berörde bostadsrättsföreningar. Vi vände oss till

Statens pris- och kartellnämnd för att undersöka kommunernas faktiska kostnader för sophämtningen sedan det kommunala renhållningsmonopolet införts.

### Bostadsrätterna blir rikstäckande

Under våra dryga 50 år sedan starten hade organisationen utvecklats från en intresseorganisation till mer av ett service- och byggföretag. Även om vi under hela vår existens representerat medlemmarnas intressen utåt, såg vi under 1970-talet ett behov av en ännu starkare intresseorganisation. När Bostadsrätterna lämnade sitt remissvar på en utredning om bostadsbeskattningsföreträdde vi också centralföreningar i Malmö och Uppsala.

Helt klart behövde det nationella samarbetet stärkas och därför bildades Bostadsföreningarnas Riksförbund, BR, 1978 – en rikstäckande organisation för privata bostadsrättsföreningar som stod utanför HSB och Riksbyggen. I den ingick centralföreningar i Göteborg, Malmö, Östergötland, Gävleborg, Mälardalen och Värmland tillsammans med ett antal enskilda bostadsrättsföreningar.

För oss innebar detta att verksamhetens

ursprungliga fokus, att vara en intresseorganisation, åter förstärktes. Service- och byggtjänsterna fanns dock kvar i oförminskad omfattning.

### Information, utbildning och utbildningshjälp

I mitten av 1970-talet lades grunden till det som i dag är Bostadsrättsskolan. Kurser inom redovisning, revision, ekonomisk förvaltning och underhåll ingick i det tidiga kursutbudet. Under den här tiden började vi också med särskild rådgivning till hyresgäster som ville ta över sina hus och bilda bostadsrättsföreningar.

Vi tog fram en informationskrift, "Att bo i föreningshus", den första utgåvan av dagens "Att bo i bostadsrätt".

Källa: SBC 70 år, tidigare årsredovisningar

**I nästa nummer:** När vi gick in i 1980-talet hade vi 641 medlemsföreningar. Decenniet präglades av expansion, både vad gäller antalet medlemsföreningar, breddad service och ett än mer målinriktat bostadspolitiskt arbete.

# Drabbade av ohyra? Agera snabbt!

Hösten är snart här och när kylan tilltar passar en del objudna gäster på att flytta in i stugvärmen. Vilket ansvar har bostadsrättsföreningen om ohyra eller skadedjur upptäcks och vilka djur räknas egentligen dit?

**P**roblemen med skadedjur och ohyra växer från år till år. Störst är problemen i storstäderna där fler bor trångt. Det är också där det byggs som mest, vilket troligen gör att vi ser ett större antal rättor. De blir nämligen störda av olika byggprojekt och sprängning av tunnlar, och söker sig då till nya boplatser. Även ohyra såsom vägglöss och kackerlackor ökar i antal i takt med att vi åker utomlands oftare.

**I bostadsrättslagen** finns bestämmelser om föreningens ansvar för ohyra, men ingen förklaring till vad begreppet innefattar. I kommentaren till lagen görs ett försök till definition. Där ges som exempel: vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, pälsängar och mjölbagg, men rättor nämns inte. Rättor anses i stället vara skadedjur, dit även bland annat möss, sorkar, kråkor, måsar och förvildade katter räknas, och om sådana finns inga bestämmelser i bostadsrättslagen, där- emot i miljöbalken.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för sanering av ohyra i hela fastigheten, oavsett vem som har orsakat att den har kommit in, åtminstone i flerbostadshus. När det gäller skadedjur däremot ansvarar föreningen för saneringen i de delar av huset som är föreningens ansvar, medan medlemmen ansvarar för sanering inne i sin lägenhet. Bostadsrättsföreningen behöver också genom förebyggande åtgärder förhindra att olika skadedjur kommer in i huset.

**De boende är** dock skyldiga att anmäla till styrelsen om de upptäcker ohyra och skadedjur, så att problemet kan åtgärdas innan det förvärras och djuren sprids i huset. Om problem inte anmäls omgående kan det innebära att medlemmen anses ha orsakat skadan, men det är mycket svårt att bevisa.

Vid sanering av ohyra ansvarar fören-

ingen även för att reparera eventuella skador på medlemmens ytskikt som beror på saneringen. Det kan också bli tal om rätt till ersättning för andra nödvändiga kostnader i samband med saneringen, exempelvis temporärt ersättningsboende om medlemmen inte kan bo i lägenheten under saneringen. En förutsättning för dessa rättigheter är dock att ohyran inte beror på att medlemmen har varit vårdslös. Den rätten gäller heller inte när det gäller skadedjur annat än om de beror på att föreningen har varit vårdslös. ◦



Foto: Shutterstock

## Tips!

- > På Anticimex och Nomors webbplatser finns mycket information kring ohyra och skadedjur samt tips om vad var och en bör tänka på, till exempel hur man undviker att få med sig vägglöss hem från utlandsresan.
- > Pssst! Visste ni att Anticimex kommer från latinets anti = mot och cimex = lus.

## 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.

### Ökad kommunikation med boendeapp Boappa

Genom vårt avtal med Boappa erbjuds ni boendeappen helt kostnadsfritt. Tvåttstugebokning, dokumenthantering, styrelserådgivning och möjligheten för grannar att kommunicera och låna eller köpa prylar av varandra. Allt samlat på samma plats.



- > 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



## Vem ansvarar för fönstermålningen?

Alla lägenheter i vår förening har inglasade balkonger. Det börjar bli dags att måla fönstrens utsida. Vem ansvarar och betalar för målningen? I våra stadgar står att föreningen ska stå för målning av fönstrens utsida, men dessa ligger ju innanför inglasningen?

Svar: Föreningen står för målningen av fönstrens utsida även om de ligger innanför en inglasning. De är fortfarande en del av fasaden, det vill säga föreningens ansvarsområde.



## Får båtar och husvagnar stå på föreningens mark?

Får medlemmarna ställa upp vad som helst på mark som tillhör föreningen, alltså inte ingår i bostadsrätten? En medlem har en båt uppställd på sin infart. Nu har en annan medlem köpt en husvagn som står precis vid dennes ingång. Vi i styrelsen har inte godkänt något av det. Vad gör vi?

Svar: Nej, medlemmarna kan inte förvara eller ställa upp saker på föreningens mark hur som helst. Ni får skicka en rättelseanmaning till respektive bostadsrättshavare om att ta bort båten respektive husvagnen. Blankett för detta finns på vår webbplats. Det är också bra om ni gör det tydligt i era trivselregler vad som gäller.



## Vem bestämmer vilken suppleant som ska kallas?

Hur bestämmer vi vilken suppleant som ska kallas in när någon ordinarie ledamot är frånvarande eller har avgått? Ska ordföranden i styrelsen bestämma vem som ska ersätta den frånvarande ledamoten vid varje nytt mötestillfälle?

Svar: Det är inte ordförandens eller styrelsens uppgift att bestämma vem av suppleanterna som ska kallas in. De ska kallas in i den ordning som framgår av stämmoprotokollet. Däremot är det ordförandens uppgift att se till att suppleanterna kallas.



Foto: Unsplash



## Är det tillåtet att borra i fasaden?

En medlem i vår förening har en egen entré, åtskild från huvudentrén. Uteplatsen vid entrén ingår inte i bostadsrätten. På den putsade fasaden utanför entrén har medlemmen borrarat hål och hängt upp blomkrukor och en spalje. Finns det särskilda regler för det?

Svar: Medlemmen får inte göra ingrepp i fasaden utan styrelsens godkännande. Fasaden tillhör inte bostadsrätten utan föreningen eftersom det är utanför lägenheten. Ni kan om ni vill kräva att medlemmen återställer detta.



## Bör vi avslå motionen på grund av lagbrott?

Vi har en medlem som lämnat in en motion med förslag om att styrelsen ska skriva ut och underhålla listor med namn och lägenhetsnummer på de medlemmar som hyr parkeringsplats och anslå denna information på olika ställen i föreningen. Vi funderar på om det är lagligt enligt integritetslagstiftningen. Om det inte är det, kan vi ens behandla motionen på stämman om resultatet av den skulle bryta mot existerande lag?

Svar: Ja, ni kan som styrelse föreslå stämman att besluta om avslag med hänvisning till att det skulle strida mot gällande integritetslagstiftning. Däremot måste givetvis styrelsen ha dessa uppgifter, dock inte åtkomliga för alla medlemmar och allmänheten.



## Vad krävs för att man ska få övernatta i lokalen?

Vi har en föreningslokal som vi vill göra det möjligt att övernatta i. Vad är kraven för att man ska få övernatta i en gemensamhetslokal? Vi har förstått att det ska finnas två utrymningsvägar. Finns det fler krav som ställs för att det ska vara möjligt med övernattnig?

Svar: Generellt gäller att lokaler som man vistas i mer än tillfälligt ska ha två av varandra oberoende nödutgångar. Placering kan variera. För att bedöma vad som gäller i ett specifika fall krävs närmare granskning av förutsättningarna. Vår rekommendation är därför att anlita en brandkonsult som får bedöma dessa och lämna specifika råd om vilka åtgärder och vilken utrustning som eventuellt krävs. Ni hittar konsulter under Medlemmar på brandkonsultforeningen.se. Förmodligen krävs även ett bygglov på grund av att lokalens verksamhet ändrats.