

# bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig  
i bostadsrättsföreningens styrelse



 Bostadsrätterna



Illustration: Rebecca Eriks

## Undvik risken för bedrägeri

Även bostadsrättsföreningar kan utsättas för bedragare.  
Lär känna deras metoder och minska risken att drabbas.



### Innehåll

Experten: Misskött förening blev hyresrätter  
Dags att nominera till fullmäktige  
2000-talet: Vi blir Bostadsrätterna av i dag  
Detta gäller när en ensamboende avlider

## 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@bostadsrattarna.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 bostadsrattarna.se finns aktuell information. Bostadsrätterna har 9000 bostadsrättsföreningar som medlemmar.



Ställ din fråga till oss på [fraga@bostadsrattarna.se](mailto:fraga@bostadsrattarna.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@bostadsrattarna.se](mailto:info@bostadsrattarna.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:

# Bostadsrättsförening missköttes – blev hyresrätter igen

En bostadsrättsförening i Malmö styrdes från ett konsultföretag i Stockholm som hade 76 procent av rösterna. Fastigheten missköttes, stämmor hölls inte, varken årsredovisningar eller deklarationer upprättades och skulderna växte. Hur kunde det bli så? Och hur kan det undvikas?

**K**inesiska muren ligger i stadsdelen Rosengård i Malmö. Smeknamnet kommer av att fastigheterna sträcker sig en halv kilometer längs Inre Ringvägen. Historien om bostadsrättsföreningen som "kapades" av ett företag i Stockholm har varit en följetong i media under lång tid. I september i år fick den sin upplösning.

De 79 lägenheterna i föreningen byggdes i början av 1970-talet av allmännyttiga MKB, men ombildades för drygt tio år sedan till bostadsrätter. Efter några år slutade styrelsen kalla till stämmor och inga årsredovisningar upprättades. Fastigheten började förfalla, inga fel åtgärdades och de boende stod maktlösa. – Bostadsrätten som boendeform bygger på demokratiska grunder – att medlemmarna väljer sin styrelse och är med och påverkar viktiga beslut. Här har det inte fungerat på grund av de stadgar som föreningen hade där en ägarkrets förfogade över 76 procent av rösterna. Det gjorde att medlemmarna inte kunde välja in eller välja bort några i styrelsen. De var helt i händerna på dem, säger Ulrika Blomqvist, jurist och vd på Bostadsrätterna.

Företaget i Stockholm likviderades sommaren 2021

och nu stod bostadsrättsföreningen med nästan 300 000 kronor i skulder och riskerade att Kronofogden skulle sälja bostäderna på exekutiv auktion.

Men innan det kom till det lade det kommunala bostadsbolaget MKB ett bud på 80 miljoner kronor, vilket accepterades både av de boende, banken och Kronofogden. När föreningens fastighet säljs omvandlas bostadsrätterna till hyresrätter och föreningen likvideras. Efter att skulderna är betalda ska överskottet efter likvidationen fördelas mellan medlemmarna i föreningen. Ekobrottsmyndigheten i Malmö har väckt åtal mot flera av styrelseledamöterna.

### Vilka lärdomar kan då dras av den här historien?

– Det här är extremt ovanligt men i vanliga fall skulle en hel del kunnat undvikas eller åtminstone uppmärksammas tidigare med bättre kunskaper, genom att som medlem engagera sig, läsa på om grunderna i en bostadsrättsförening, läsa årsredovisningar och gå på stämmorna. Även köparen av en bostadsrätt måste vara uppmärksam på innehållet i stadgarna och årsredovisningarna. Och fråga om något är oklart, poängterar Ulrika Blomqvist. ◦

Ulrika Blomqvist  
Jurist,  
vd för Bostadsrätterna



# aktuellt



Foto: Shutterstock

Nominera till Bostadsrätternas fullmäktige senast den 12 december.

## Dags att nominera till Bostadsrätternas fullmäktige

Mandatperioden för ledamöterna i Bostadsrätternas fullmäktige löper ut och under våren kommer ett nytt fullmäktige att väljas av er medlemmar. Din bostadsrättsförening får nominera personer som kan ingå i Bostadsrätternas högsta beslutande organ.

**B**ostadsrätterna är en demokratiskt uppbyggd organisation. Våra medlemmar väljer vilka som ska ingå i fullmäktige, och fullmäktige utser i sin tur en styrelse. Valet till fullmäktige sker vart tredje år och ledamöterna möts minst en gång per år. Då hålls ett möte som kan liknas vid en vanlig bostadsrättsförenings stämma.

Under november går nomineringsbrev ut till alla medlemmar med en uppmaning att nominera lämpliga kandidater. Det kan vara personer som redan sitter i fullmäktige men också helt nya. Kravet är att personen bor i en av våra medlemsföreningar eller är annan medlem (tidigare bospärrare). Det går bara att nominera personer i sin egen region.

Efter att nomineringarna kommit in får de nominerade en uppmaning via e-post

att skriva en presentation om sig själv. Den ligger sedan till grund för valberedningens arbete och slutligen för själva röstningen. I det nomineringsbrev som skickas ut med posten finns all information om vad som gäller före, under och efter valet.

Första gången som det nyvalda fullmäktige möts blir i juni 2022. ◦

### Viktiga datum

- > **12 dec 2021:** Sista dag att nominera
- > **9 jan 2022:** Sista dag för kandidater att skriva nomineringstext
- > **1 feb 2022:** Rösthandlingar skickas ut
- > **1 mars 2022:** Röstning avslutas
- > **15 mars 2022:** Resultatet meddelas på bostadsrätterna.se

## Stöd för energieffektivisering kan sökas

Från den 1 oktober 2021 kan bostadsrättsföreningar – liksom fastighetsägare av hyresrätter och kooperativa hyresrätter – söka stöd för energieffektivisering i flerbostadshus. Stödet ges för merkostnader som förbättrar energiprestandan med minst 20 procent. En förutsättning är att den entreprenör som genomför åtgärderna ska medverka till utbildningen av nya yrkesarbetande inom byggsektorn. Läs mer om villkoren för stödet på Boverket.se. Tanken är att stödet för energieffektivisering tillsammans med informationscentrums verksamhet – se nedan – ska kunna bidra till fler energieffektiva renoveringar.

# 10

miljoner kronor ska Boverket få årligen för att inrätta och förvalta ett informationscentrum för hållbart byggande med fokus på energieffektiviserande renovering. Uppdraget kommer från regeringen.

## Lägsta bolåneräntorna sedan 2005

Räntenivåerna på svenska hushålls bostadslån ligger på historiskt låga nivåer, de lägsta sedan SCB började samla in räntestatistik år 2005, visar deras statistik. Den genomsnittliga räntan var i augusti 1,32 procent. Även den rörliga räntan på nya lån låg på en lägre snittnivå, 1,41 procent. Bostadslånen, som utgör 82 procent av utlåningen till hushållen, har stegvis vuxit sedan september 2020.

## Guide: Så undviker ni de vanligaste bedrägerierna



Illustration: Rebecca Elfost

Liksom alla företag och privatpersoner kan bostadsrättsföreningar utsättas för bedrägerier. Genom att känna till på vilka olika sätt bedragarna oftast går till väga kan risken att drabbas undvikas eller åtminstone minimeras. Här beskriver vi dem.

**S**tyrelseledamöter i landets bostadsrättsföreningar sköter arbetet i styrelserna på sin fritid. Förutsättningarna i föreningarna varierar stort: i storlek på förening, kompetens och engagemang. Vissa föreningar anlitar ekonomiska förvaltare, medan en del styrelser tar hand om det mesta själva, och uppgifterna fördelas då mellan ledamöterna i styrelsen. Därför är det inte alltid lätt att uppmärksamma när någon med onda avsikter försöker lura till sig information och i slutänden pengar av

föreningen. Det handlar alltså om bedrägerier av olika slag.

I vår styrelserådgivning får vi ibland höra om sådana händelser. Exempel på det är en förening som berättade följande: Kassören i styrelsen får ett mejl där avsändaren, åtminstone till synes, är den gemensamma styrelse-e-postadressen. Ordförande i föreningen uppmanar denne att skyndsamt betala en summa om 3 000 euro till en bank i Nederländerna. I detta fall var föreningen liten och kontakten mellan kassör och ordförande tätt så bedrägeriförsöket misslyckades.

Genom att känna till några av bedragarnas vanligaste sätt att luras minskar risken att drabbas. Här beskriver vi några av de tillvägagångssätt de använder:

## Bluff-fakturor

**Antalet anmälda fakturabedrägerier ökade år 2020 jämfört med året innan med 24 procent. Detta enligt Polisens rapport Brottutvecklingen, som sammanställs av polisens nationella bedrägericenter, NBC.**

**Exempel:** Föreningen vilseleddes att betala en faktura för en vara eller tjänst som aldrig beställts. Inte sällan är det med hot om inkasso eller rent av ett betalningsföreläggande. Det kan också vara en faktura som handlar om att förlänga en tjänst eller ett avtal som inte existerar. Eftersom de flesta av oss är rädda för att få en betalningsanmärkning är risken stor att skojarna får betalt.

En annan variant är att föreningen får ett mejl, en blankett eller liknande där en påstådd leverantör ber föreningen att uppdatera sina kontaktuppgifter. Uppgifterna i blanketten är naturligtvis felaktiga så att föreningen ska känna sig manad att rätta dem, underteckna och skicka tillbaka blanketten. Men i det finstilta står att dokumentet är ett avtal och genom att underteckna det blir föreningen skyldig att betala en summa. Här gäller det alltså att vara uppmärksam och noggrant läsa igenom även det finstilta. Det gäller för övrigt allt som handlar om en underskrift.

### Hantera blufffakturor så här

- > Dra ett diagonalt streck över fakturan och skriv "bestrids beställning".
- > Skriv aldrig din namnteckning. Namnteckningen kan då kopieras över till ett annat dokument.
  - > Returnera en kopia på fakturan som du dragit ett diagonalt streck över och skrivit "bestrids beställning" på. Begär en kreditfaktura omgående.
    - > Gör en polisanmälan.
    - > Begär alltid att få kopia på anmälan från polisen.

På Svensk Handels webbplats, svenskhandel.se, finns en aktuell varningslista över en mängd fakturaskojare. Den finns även som en app.

## Befogenhetsbedrägerier

**Även om bedrägeribrottsligheten under år 2020 generellt gick ner ökade befogenhetsbedrägerierna med 29 procent.**

**Exempel:** Bedragaren kontaktar en förening och utger sig för att ha befogenheter, till exempel säger sig vara ordförande i föreningen, och förmår den kontaktade till en handling som ger ekonomisk vinning till skojaren. Inom polisen kallas det även vd-bedrägerier. Det kan också vara någon som ringer (vishing) och utger sig för att vara från säkerhetsavdelningen på föreningens bank. Dessa bedrägerier kan alltså göras både via telefon, e-post och SMS.

### Nätfiske – phishing

Vid nätfiske, eller phishing, är det vanligt att ett e-postmeddelande uppmanar till att klicka på en länk där exempelvis en extra bokstav eller siffra lagts till i webbadressen. Det är väldigt lätt att tro att det är den rätta webbadressen eftersom webbplatsen som länken leder till även den är identisk eller snarlik den riktiga och ser trovärdig ut. Till exempel kan det handla om att föreningens bank meddelar att det har uppstått ett problem med ert konto och att ni ska skicka in era kontouppgifter. Ofta är det bråttom att göra detta då tillgångarna annars fryses i väntan på utredning. Bedragaren vill att ni klickar på en länk som går till en webbsida där ni ska ange era kontouppgifter.

### Tänk så här:

- > Skapa och besluta om rutiner i styrelsen om hur kontakten vad gäller utbetalningar och andra viktiga handlingar ska gå till. Det gäller även om ni har en ekonomisk förvaltare.
- > Var misstänksamma om ni får e-post eller sms där ni exempelvis uppmanas att klicka på en länk och ange uppgifter eller koder. Följ aldrig sådana instruktioner. Seriösa företag, banker och andra kreditinstitut begär aldrig in uppgifter via e-post.
  - > Om det är osäkert att meddelandet kommer från er bank, ring banken och fråga.

- > Klicka aldrig på länkar i den här typen av e-postmeddelanden och öppna bara filer som du vet är säkra. Det finns en risk att datorn blir smittad med skadlig kod.
- > Samma råd gäller exempelvis för meddelanden om vinster i lotterier, att ni betalat för mycket för en vara eller tjänst, eller att ni är berättigade till skatteåterbäring.
- > Skydda föreningens dator och även era egna genom att installera brandvägg och antivirusprogram.
- > Skydda era lösenord genom att inte lämna ut dem till obehöriga och byt lösenord så snart någon lämnar styrelsen.
  - > Använd Bank-id eller tvåfaktoridentifiering där det är möjligt.

## Kapning

Risken att en förening utsätts för kapning är liten, men om det skulle hända kan förstas konsekvenserna bli stora. En kapning sker genom att någon på falska grunder skaffar sig rätt att företräda föreningen. Syftet är att ta ut pengar från föreningen eller att köpa varor via föreningen. Om det kommer in en anmälan om en ny styrelseledamot eller firmatecknare till Bolagsverket, kan den personen agera för föreningens räkning. Personen kan ta ut pengar från banken, köpa varor och både ingå och säga upp avtal.

### Så undvika kapning

Genom att ladda ner Bolagsverkets app får ni en notis direkt i mobilen när ett nytt ärende rörande föreningen kommer in till Bolagsverket. Om föreningen har en digital brevlåda skickas samtidigt ett säkert meddelande till den digitala brevlådan. På så sätt får ni snabbt och enkelt koll på registreringsärenden var ni än är. Det gör att ni tidigt kan upptäcka ett misstänkt kapningsförsök, agera snabbt och förhindra registrering av felaktiga uppgifter. Bägge dessa tjänster är gratis.

## Del 9: Det nionde decenniet – 2000-talet

# Bostadsrätterna blir den organisation vi är i dag

Under seklets första decennium stärktes bostadsrättens position rejält. Vår organisation förändrades markant när en del av oss år 2004 blev aktiebolag och vi, den ursprungliga ekonomiska föreningen, behöll rollen som medlems- och intresseorganisation.



Malmö Västra hamnen, byggt på 2000-talet.

Intresset för bostadsrätten som boendeform växte sig allt starkare under 2000-talet. Sedan 1990-talets början hade antalet bostadsrätter ökat med 51 procent. Det kan jämföras med hyresrätterna som ökade med tre procent under samma period. Ändå dominerade hyresrätten fortfarande, liksom än i dag.

År 2008 fick världen återigen uppleva en finanskris. Den tog sin början på den amerikanska ränte- och lånemarknaden, framför allt till följd av en övervärderad och överbelånad bostadsmarknad i USA. Krisen fick konsekvenser på hela det finansiella systemet i Sverige, men när oron lagt sig kunde konstateras att den inte fick några större effekter på svensk bostadsmarknad. Priserna låg relativt stadigt på samma nivå för att snart fortsätta uppåt.

### Förändringar i vår verksamhet

Förvaltningsverksamheten hade under det gångna decenniet ökat markant hos Bostadsrätterna, då SBC. Drygt tvåhundra personer arbetade inom organisationen på åtta olika kontor. År 2004 skulle dock organisationen komma att förändras. Verksamhet som direkt

finansierades av kunderna – bland annat ekonomisk och teknisk förvaltning samt juridiska tjänster – lades i ett aktiebolag, SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB.

Den ursprungliga ekonomiska föreningen behöll sin roll som intresseorganisation och fortsatte med sin opinionsbildande verksamhet. Även utbildning och medlemsinformation blev kvar i den ekonomiska föreningen – det som i dag är Bostadsrätterna.

Medlemsantalet fördubblades under decenniet från 3 000 till nära 6 000 bostadsrättsföreningar.

### Skattelättnader blir verklighet

Vid valet år 2006 blev det majoritetsskifte i riksdagen och det fattades beslut om en rad historiska skattelättnader. Ett mångårigt påverkansarbete från vår sida resulterade i att den statliga schablonberäknade inkomstskatten för bostadsrättsföreningar slopades. Denna skatt hade tidigare avskaffats för andra upplätelseformer, men nu försvann den även för bostadsrättsföreningar. Året dessförinnan hade taxeringsvärdena höjts väsentligt och vi visade hur schablonskatten skulle fått förödande konsekvenser om den inte avskaffades.

Även den statliga fastighetsskatten – som vi och andra bostadsorganisationer bekämpat under årtionden – ersattes av

en fast avgift, initialt 1 200 kronor per år och lägenhet i flerbostadshus. Smolket i bågaren var att avskaffandet av fastighetsskatten bekostades med en höjning av flyttskatten, som vi började kalla den. Vårt mål att reavinstskatten ska avskaffas kvarstår – den är skadlig för bostadsmarknaden och hindrar ett rationellt utnyttjande av bostadsbeståndet.

### Ombildningarna tar fart

Under det senaste årtiondet hade ombildning av hyresrätter som ägts av privata fastighetsägare fortsatt i lugn takt. Efter att den så kallade stopplagen avskaffades år 2007 tog ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter hos de allmännyttiga bostadsföretagen åter fart.

Under åren 2007–2010 ombildades närmare 40 000 lägenheter, de flesta i Storstockholm, ungefär lika många bostadsrätter som det tillkom genom nybyggnation. Hyresgästföreningen bedrev en hård kampanj mot dessa ombildningar. Bland annat klandrades flera stämombeslut, dock utan framgång. ◦

Källa: SBC 70 år, tidigare årsredovisningar

**I nästa nummer:** I decenniets början byter vi namn till Bostadsrätterna. Bostadsbyggandet tar fart igen efter att bankkrisens efterdyningar städats upp.



Foto: Unsplash

## 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.

### Familjejuridisk hjälp

Fenix Juridik erbjuder dig som boende 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning och en förmånlig rabatt på samtliga juridiska tjänster därefter.

### 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 boendeappen Boappa

Genom vårt avtal med Boappa erbjuds ni boendeappen helt kostnadsfritt. Tvättstugebokning, 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

# Så fungerar dödsbon

Vad händer när en boende som bor ensam avlider? Reglerna är olika för bostadsrätter och hyresrätter.

**K**anske är det någon granne som anar oråd – något står inte rätt till, eller så får styrelsen veta att avgiften till föreningen uteblivit eller försenats.

Styrelsen försöker få kontakt med den boende men lyckas inte och det visar sig då att personen har avlidit. Vad ska styrelsen göra i det läget?

Den avlidne representeras av dödsboet. Finns det inga efterlevande är det vanligen socialnämnden eller en begravningsbyrå som går in i den avlidnes ställe. Lämnar inte dödsboet någon annan adress skickar föreningen alla avgiftsavier och annat till den avlidnes lägenhet.

Ett dödsbo har enligt bostadsrättslagen rätt att behålla bostadsrätten i tre år från dödsdagen, trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Under tiden kan någon av dödsbodeläggarna bo i lägenheten eller dödsboet kan hyra ut i andra hand efter att ansökan har prövats och beviljats av styrelsen. Efter de tre åren får föreningen meddela dödsboet att det inom sex månader från uppmaningen måste visa att lägenheten har ingått

i bodelning eller arvskifte, såvida inte någon har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Skulle dödsboet inte uppfylla dessa villkor har föreningen möjlighet att tvångsförsälja lägenheten. Om dödsboet vill sälja bostaden behöver föreningen försäkra sig om att alla dödsbodeläggare är överens om det. Begär då att få se bouppteckningen där alla dödsbodeläggare framgår.

När det gäller en bostadshyresgäst som bor ensam och avlider är reglerna annorlunda. Den stora skillnaden ligger i att ett dödsbo efter en avliden hyresgäst har rätt till kortare uppsägningstid av hyresavtalet än de vanliga tre månaderna. Enligt hyreslagen har dödsboet i det fallet rätt att inom en månad från dödsfallet säga upp hyresavtalet att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen. Om inte dödsboet gör det kan bostadsrättsföreningen som hyresvärd säga upp avtalet genom att delge alla dödsbodeläggarna. Ingen hyresgäst finns ju längre som har något behov av lägenheten.

Om det finns anhöriga som vill ha längre tid på sig för att ordna upp i lägenheten kan bostadsrättsföreningen komma överens med dödsboet om att få ha lägenheten längre tid. ◦



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

# frågor/svar

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

 Bostadsrätterna



## När behöver vi göra en underhållsplan?

Vår bostadsrättsförening stod färdig för inflyttning sommaren 2020 och är nu snart ett och ett halvt år gammal. I och med budgetarbetet för nästa år kom frågan upp kring underhållsplan. Hur gammal ska fastigheten vara för att det ska vara nödvändigt med en underhållsplan? Vad är er rekommendation? Just nu är det förstås nästan inget underhåll och det är svårt att veta om det vi avsätter är en rimlig summa.

Svar: Bästa sättet att göra en bra bedömning av en rimlig avsättning till underhåll är att upprätta en underhållsplan baserad på de faktiska förutsättningarna i föreningen. Då får ni tydliga uppgifter om vilka kostnader ni står inför och hur stor avsättningen måste vara för att täcka dem. Därför rekommenderar vi att ni upprättar underhållsplanen så tidigt som möjligt. Även om det dröjer innan ett underhållsbehov uppstår, är det viktigt att ni redan nu gör korrekta avsättningar. Utan en underhållsplan är det svårt att veta att ni gör det. Dessutom visar det sig ofta att underhåll kan komma snabbare än väntat.



## Vad gör vi åt störande röklukt?

Vi har en medlem som störs väldigt mycket av grannens haschrökning. Vi förstår att det till viss del är en ventilationsfråga men undrar om vi från styrelsens sida kan göra något? Att inneha hasch är ju dessutom olagligt, vilket gör frågan extra känslig.

Svar: Om ni misstänker problem med ventilationssystemet – lukt ska normalt sett inte spridas mellan lägenheter – kan ni alltid undersöka om ventilationsåtgärder krävs i någon av lägenheterna. Problemet kan möjligen också ses som en störning. Då gäller det vanliga störningsförfarandet med att dokumentera och skicka en rättelseanmaning, en varningskrivelse, till den som stör. Blankett finns på vår webbplats. Om medlemmen inte rättar sig är det dock osäkert om föreningen har grund för att gå vidare med en uppsägning. Det finns så vitt vi vet ingen rättspraxis om uppsägning med anledning av haschlukt eller motsvarande, men om ni misstänker ett brott kan ni polisanmäla.



Foto: Shutterstock

## Var går gränsen?

I vår förening har vi försökt reda ut frågan om en bostadsrättshavare behöver bli tillfrågad innan andra medlemmar passerar över ens tomt. Det handlar om bostadsrättsradhus med tomt. En medlem i föreningen påstår att hen kan gå när som helst över andras tomter. Dessa är rätt små så det blir ganska påträngande om det blir mycket spring.

Svar: En tomt som ligger i direkt anslutning till en bostad och uppenbart är tomt som tillhör lägenheten bör anses utgöra en så kallad hemfridszon. Sådan mark har man inte rätt att gå över utan ägarens tillstånd – det skulle kunna betecknas som hemfridsbrott. Var hemfridszonen börjar och slutar kan ibland vara något vagt och måste bedömas i det enskilda fallet.



## Bör vi ompröva medlemskapet vid överlåtelsen?

En lägenhet i vår förening har tre delägare. Nu vill en av dem överlåta sin andel till de andra två. Medlemmen har via e-post skickat in ett signerat gåvobrev till oss som även mottagarna har signerat. När vi i vanliga fall får en medlemsansökan beställer vi en kreditupplysning och styrelsen prövar sedan ansökan. Måste detta medlemskap omprövas? Och ska det sparas i lägenhetsförteckningen?

Svar: De två medlemmarna som får sina andelar av den tredje i gåva är ju redan medlemmar så någon ny medlemsprövning behöver inte göras. Om ni har en ekonomisk förvaltare som sköter lägenhetsförteckningen åt er ska ni skicka gåvobrevet till dem för registrering. Det är en överlåtelsehandling som ska sparas i lägenhetsförteckningen för evig tid.



## Måste lägenhetsnumren synas på namntavlan?

Vår förening har nyligen låtit totalrenovera trapphusen i vår sekelskiftesfastighet och i samband med det beställt nya namntavlor till entréerna. Det var tänkt att dessa tavlor bara skulle ge information om vilka personer som bor på varje våning. Räcker den informationen eller är man som fastighetsägare skyldig att även ange lägenhetsnummer på namntavlan?

Svar: Enligt Lag om lägenhetsregister (2006:378) är man även skyldig att anslå lägenhetsnumren på väl synlig plats i byggnaden, lämpligast på namntavlan. Läs mer på [lantmateriet.se](http://lantmateriet.se).