

bostadsrätterna direkt

Nyheter och goda råd för dig
i bostadsrättsföreningens styrelse

 Bostadsrätterna

Illustration: Rebecca Elfast



Vem har ansvaret vid vattenskada?

Frågor och svar om vad som gäller
när vattenskador ska åtgärdas
och vem som har ansvaret.



Innehåll

Experten: Detta gäller för att hjälpa flyktingar
Aktuellt: Äntligen jubileumsfest
Ha koll på ert försäkringsskydd
God mötesordning underlättar

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: Formulär under Kontakt på webbplatsen alternativt via medlemsportalen.

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 över 9200 bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Ställ din fråga till oss på formulärsidan under Kontakt på 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 25, 111 51 Stockholm

Telefon: 08-58 00 10 00

Produktion: OTW

Omslag: Rebecca Elfäst

Repro: Jens Jörgensen

Tryck: Ätta.45 Tryckeri, Järfälla

Frågor om innehållet?

Vänd er till Bostadsrätterna.

För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Experten:

Tänk på detta om ni vill hjälpa flyktingar

Under våren har vi fått många frågor i rådgivningen från föreningar som vill hjälpa människor som flyr kriget i Ukraina. Tyvärr talar mycket för att kriget kommer att pågå en lång tid framöver. Tove Lindau, jurist och styrelserådgivare ger här några råd hur föreningen kan tänka inför sitt beslut.

M

iljontals människor är sedan i våras på flykt från krigets Ukraina. Innan året är slut beräknar Migrationsverket att cirka 80 000 personer

har tagit sig till Sverige och prognosen uppdateras kontinuerligt. Det gör att många vill hjälpa till med boende för dessa familjer.

Hur ska föreningen tänka för att fatta rätt beslut?

– Först och främst, en bostadsrättsförenings ändamål är att upplåta bostäder för permanent boende och även lokaler åt sina medlemmar. Att erbjuda lokaler i föreningen för boende i något annat sammanhang ligger utanför det syftet, framhåller Tove Lindau, jurist och styrelserådgivare på Bostadsrätterna.

Med det sagt kan ju ändå bostadsrättsföreningens medlemmar komma fram till att de vill hjälpa till på det sätt de kan, och till exempel låta en familj bo i föreningens gästlägenhet.

– Precis, men då är det bra om alla medlemmar i föreningen är överens om det. Därför är det lämpligt att ta upp frågan på årsmötet eller en extrastämma eftersom föreningen ju faktiskt tar bort en tillgång för medlemmarna, säger Tove Lindau.

Beslutet fattas på stämman med enkel majoritet.

Gästlägenheten kan också komma att få ett betydligt högre slitage än om

den hyrs ut som det var tänkt. En bra grund är att göra en ordentligt risk- och konsekvensanalys i förväg, liksom en beräkning av högre kostnader för bland annat värme, el, vatten, inkomstbortfall och utökad försäkring.

– Fundera också över vad det handlar om i tid: är det tre veckor, tre månader eller till och med flera år?

– Kanske allra viktigast: fatta inte beslutet lättvindigt – av omsorg om både föreningen, medlemmarna och den familj som flyttar in hos er, betonar Tove Lindau.

Några medlemmar har lägenheter i föreningen som skulle kunna hyras ut i andra hand. Kan styrelsen tillåta det till en ukrainsk familj?

– Samma giltiga skäl för medlemmarna att hyra ut enligt bostadsrättslagen gäller ju oavsett situation. Sedan kan en förening vara mer generös, men tänk på att det kan bli normgivande framöver, avslutar Tove Lindau. ◦



Tove Lindau

Jurist och styrelserådgivare, Bostadsrätterna

Läs även artikeln på vår webbplats:
Hjälpa flyktingar i föreningen

aktuellt



Foto: 360You Photography och Kenny Fredman.

Fullmäktigemöte och vårt eget jubileumsfirande

Fredagen den 3 juni möttes Bostadsrätternas fullmäktige i Stockholm för första gången sedan nyvalet. Kvällen innan fick vi äntligen fira vårt 100-årsjubileum – ett år senare än planerat.

Fullmäktigemötet motsvarar stämman i en bostadsrättsförening och behandlar bland annat årsredovisning, val och motioner. För många av de 51 ledamöter var det första gången de deltog i Bostadsrätternas fullmäktige eftersom val till fullmäktige hölls under våren.

Under förmiddagen den 3 juni avhandlades de formella punkterna, bland annat val av styrelse. För det kommande året ser styrelsen efter fullmäktigemötet ut som följer: Erik Langby, ordförande i styrelsen, Malin Celander, vice ordförande, Ewa Thalén Finné, Peter Krait, Joacim Lundberg, Göran Olsson, Emilia

Slaghök. Därtill valdes en ny ledamot in i styrelsen, Leif Lundgren, som ersätter Hans Jönsson.

Äntligen fick vi fira!

2021 var året då vi som organisation fyllde 100 år, något vi har uppmärksammat i Bostadsrätterna Direkt i varje nummer under hela förra året. Den 2 juni – ett år senare – fick vi så äntligen på riktigt fira vårt 100-årsjubileum, kvällen vi så länge väntat på.

Jubilaren firades med en sprakande fest som innehöll fantastisk mat, fina tal, musik och den mycket underhållande komikern Marika Carlsson.

Ett stort tack till alla er som deltog under vår speciella kväll! ◦

Förslag om tryggare bostadsrätt klubb

Det förslag som regeringen la fram i mitten av mars för att stärka det rättsliga skyddet för köpare av nya bostadsrätter har riksdagen, den 14 juni, fattat beslut om. Beslutet innebär också lagändringar som berör befintliga bostadsrättsföreningar när det gäller åtgärder i medlemmars lägenheter, liksom röstregler. Lagändringarna träder i kraft den 1 januari 2023 och vi får anledning att återkomma under hösten om vad detta innebär för er medlemsföreningar.

52 970

... lägenheter blev det totala antalet bostäder som tillkom under år 2021 enligt SCB. Det är cirka 2 procent fler än året innan. 65 procent av lägenheterna i flerbostadshus blev hyresrätter och 35 procent bostadsrätter. Variationer över landet förekommer dock och i Stor-Stockholm färdigställdes flest bostadsrätter men antalet har minskat i jämförelse med året innan.

Utanför storstadsområdena var cirka sju av tio nybyggda lägenheter hyresrätter.

Gärna miljöarbete – men utan kostnad

Bostadsrättshavare vill gärna se att deras förening satsar mer på hållbara lösningar. Men få är beredda att betala högre avgift för det, visar en undersökning som bostadsrättsförvaltaren SBC har gjort. Nästan hälften, 46 procent, av bostadsrättsägarna tror att ett aktivt hållbarhetsarbete i föreningen kan göra att bostaden värderas högre. 40 procent menar att föreningen kan bli bättre på sitt miljöarbete, men bara 32 procent kan tänka sig att betala en högre avgift för att göra investeringar. Det gäller även de mest populära åtgärderna, solceller och laddstolpar.

Frågor och svar om vattenskador

Många styrelser brottas med frågor kring vattenskador som har uppstått i fastigheten. Bland det svåraste är ansvarsfördelningen mellan föreningen och medlemmen när det gäller att åtgärda dem. Här svarar vi på några frågor utifrån olika scenarier.

Illustration: Rebecca Elfäst

Att ansvaret för reparatio-
nerna ska delas mellan
förening och medlem
kan vara svårt att för-
klara på ett pedago-
giskt sätt. Först och
främst kan sägas
att medlemmens
ansvar i vart
fall omfattar
ytskiktet, och
vad är då det?

Rent allmänt anses
lägenhetens tak, väggar och golv ingå i
lägenhetens inre. I ett badrum ansvarar
medlemmen för ytskiktet i badrummet,
alltså det material som klär ytorna. Men
beroende på hur ansvarsfördelningen
är specificerad i föreningens stadgar
kan medlemmens ansvar även omfatta
väggytan som materialet är fäst på samt

fuktspärren som ska finnas under kakel,
klinker, plastmatta eller målarfärg.

Detta innebär att om en skada uppstår
på grund av fukt som finns i golvet under
badrummet ska bostadsrättshavaren
själv, och på egen bekostnad, åtgärda
de skador som uppkommer på ytskiktet
inne i lägenheten, det vill säga att med-
lemmen får åtgärda kakel, klinker, matta
och tätskiktet.

Föreningen åtgärdar det som ligger
utanför lägenhetens inre, alltså ur med-
lemmens perspektiv, bortom fuktspärren.
Om föreningen inte tagit hand om huset
på rätt sätt och därmed kan ses som den
som orsakat skadan, kan föreningen bli
skyldig att åtgärda och betala för skador
även inne i lägenheten. Omvänt gäller
att om bostadsrättshavaren anses vara
skadeståndsskyldig till skadan får denne
stå för kostnaderna att åtgärda dem.

1

Kan vi kräva ersättning av medlemmen för självrisken?

Scenario: En bostadsrättshavare har
haft en ismaskin som stått och läckt
ett antal månader. Vatten har runnit ner
i bjälklaget och vidare ner till under-
liggande lägenhet. Var och en står för
sin självrisk. Efter att allt åtgärdats kan
konstateras att föreningen har drab-
bats av en tämligen hög självrisk på
försäkringen liksom medlemmen i den
underliggande lägenheten.

Den som kommit lindrigast undan
är den som var upphovet till läckan.
Vilket ansvar har denne bostadsrätts-
havare och har styrelsen någon möjlig-
het att med framgång kräva medlem-
men på föreningens självrisk?

SVAR: Om föreningen vill ställa ett
sådant krav är det rättsligt sett fråga
om skadestånd. Då måste ni kunna
bevisa att medlemmen medvetet eller
av vårdslöshet skadat föreningen eko-
nomiskt. Det betyder att ni på något
vis måste kunna göra sannolikt att
medlemmen varit vårdslös, till exempel
ifall denne vetat om att läckage före-
kom men trots det struntat i att vidta
någon åtgärd. Har läckaget dock varit
omöjligt att upptäcka och medlemmen
inte på annat sätt varit vårdslös blir det
svårt att få skadestånd.

Tänk på att

- > Se över era stadgar, som reglerar ansvarsfördelningen, och specificera ansvaret mer detaljerat vid behov, för om inget står i stadgarna blir det föreningens ansvar.
- > Allt från fuktspärren och inåt i lägenheten är medlemmens ansvar. Det innebär även klämringen i golvbrunnen samt rensning av brunn och vattenlås. Ansvaret för själva golvbrunnen regleras i stadgarna.
- > Ta gärna hjälp av Bostadsrätternas mönsterstadgar som finns att ladda ner under Medlemsförmåner.

2

Måste vi sänka månadsavgiften?

Scenario: Föreningen råkar ut för en vattenskada på en trycksatt vattenledning, vilket resulterar i att en medlems badrum skadas och är obrukbart under tiden det åtgärdas. Styrelsen får in krav på skadeståndersättning från medlemmen motsvarande avdrag av månadsavgift under reparationstiden. Det finns toalett och dusch i källaren som medlemmen kan använda under återställandet. Vilken skyldighet har styrelsen att sänka månadsavgiften?

SVAR: Då en vattenledningsskada inträffar, det vill säga läckage från trycksatt tappvattenledning, är det föreningen som får stå för alla reparationskostnader, men för att en förening ska vara tvungen att gå med på sänkt månadsavgift, eller betala skadestånd, krävs att medlemmen kan bevisa att läckaget berodde på vårdslöshet från föreningens sida. Finns inget sådant vållande, det vill säga att föreningen i någon mening orsakat skadan, får läckaget ses som en olyckshändelse som föreningen inte kan anses ansvarig för. Då finns alltså inte rätt för en medlem att få sänkt avgift.

3

Vem undersöker hur stor skadan är?

Scenario: Det har inträffat en vattenskada i ett kök då vatten har trängt in i väggen och under golvmattan. Försäkringsbolagets skadereglerare hävdar att föreningen ska undersöka skadans omfattning, riva ut ytskikt så att skadan ska kunna åtgärdas och genomföra uttorkning för de delar som föreningen enligt stadgar ansvarar för, men vad säger bostadsrättslagen om det?

SVAR: Utgångspunkten är att medlemmen ska utreda skadan eftersom medlemmen har ansvar för ytskikten i lägenheten. Det kan ju vara så att endast ytskikten är skadade och då får medlemmen ta bort dessa och ersätta dem med nya. Kan styrelsen dock redan från början anta att skador även uppstått under ytskikt, nere i bjälklaget, ska föreningen undersöka och sedan åtgärda om så krävs. Detsamma gäller om det visar sig vara så då medlemmen tar bort ytskikt.

Föreningen får riva skadade delar av ytskiktet, reparera och torka ut i bjälklaget och sedan återställa fram till ytskiktet som ju medlemmen sedan står för. Om det finns skador i väggen gäller samma sak där.

4

Måste vi kompensera hyresgästen för skadan?

Scenario: Ett företag som hyr en lokal på bottenvåningen i föreningens fastighet drabbas av en vattenskada och det tar cirka sex månader att reparera. Vad gäller då? Behöver styrelsen reducera hyran för lokalhyresgästen?

SVAR: Om föreningen har ett hyresavtal med standardinnehåll gäller att hyresgästen har rätt till sänkt hyra om det uppkommer brister i lägenheten eller lokalen. Detta gäller oavsett om hyresvärden på något sätt anses ha orsakat eller bidragit till skadan. För att få en indikation på vad som är rimlig reduktion kan ni titta på de procenttal som till exempel Hyresgästföreningen eller Sveriges Allmännytta tillämpar.

5

Ska vi betala torkning åt medlemmen?

Scenario: Vatten tränger in i en lägenhet från våningen ovanför där anslutningskopplingen till köksblandaren har läckt. Golvet blir skadat och parkettgolvet spricker. Ska föreningen betala torkning och fuktmätning åt medlemmen?

SVAR: Det beror på hur skadan har uppkommit. En förening har ansvar för att åtgärda alla skador som uppkommer efter en vattenledningsskada. Det är då fråga om läckage från en trycksatt tappvattenledning. Om läckaget var på den ledning eller koppling som förser köksblandaren med vatten, då är det en vattenledningsskada. Föreningen ska då stå för alla kostnader. Om läckaget i stället hade skett på diskmaskinen som anslutits till blandaren då hade det varit en vanlig vattenskada. I det fallet gäller att föreningen får reparera sina delar av huset, till exempel bjälklaget, medan berörd medlem får reparera inne i sin lägenhet. Båda ska kontakta sina försäkringsbolag. ◦

Kontrollera ert försäkringsskydd

Att det är viktigt att ha ett bra försäkringsskydd som förening liksom en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som medlem är nog de flesta medvetna om. Men vad ingår egentligen i fastighetsförsäkringen? Eller rättare sagt vad ingår inte?

De flesta fastighetsförsäkringar omfattar skador på egendom, brand, inbrott och vattenskador. Även ansvarsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring ingår normalt. Det bostadsrättstillägg som medlemmarna kan teckna i sin hemförsäkring är ett mycket viktigt skydd som alla bostadsrättshavare bör ha. Tillägget kan också tecknas kollektivt av föreningen och omfattar då samtliga lägenheter. Då behöver inte bostadsrättshavarna teckna tillägget själva.

På senare tid har vi på Bostadsrätterna fått frågor när det gäller föreningar som drabbas av bedrägerier. Vad gäller då? Finns det något moment i försäkringarna som täcker detta?

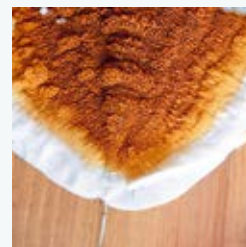
– Nej, bedrägerier omfattas inte i traditionella försäkringar och inte heller i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring, utan föreningen behöver då teckna en så kallad cyberförsäkring eller id-kapningsförsäkring, säger Maximilian Arén, försäkringsförmedlare på Söderberg & Partners.

I ett aktuellt fall lyckades bedragaren få en styrelseledamot att med sitt Bank-ID logga in i sin bank och sitt konto som var kopplat till föreningens konto. Förlusten blev omfattande både för ledamoten och föreningen.

– Vad som är problematiskt i det här fallet är att styrelseledamoten anses vara medvållande till skadan, alltså att denne delvis orsakat förlusten själv. Däremot skulle föreningens medlemmar kunna rikta ett krav mot styrelsen för den skada föreningen lidit och om så skulle ske kan styrelsen nyttja den del som kallas styrelseansvar i fastighetsförsäkringen, säger Maximilian Arén.

En annan bostadsrättsförening drabbades hårt för en tid sedan när en stor del av deras hus visade sig vara angripet av hussvamp. Skadorna innebar betydande kostnader och förmodligen även stor påverkan på lägenhetspriserna vid försäljningar då det är en information som föreningen måste upplysa om.

– Tyvärr är det så att hussvamp är undantaget i alla fastighetsförsäkringar, men ibland kan föreningen göra ett tillägg för att skydda sig mot den här typen av skada. Vi har, tillsammans med Anticimex, tagit fram ett trygghetspaket för Bostadsrätternas medlemmar. Det är ett sådant tillägg till fastighetsförsäkringen som omfattar skador på grund av hussvamp, säger Maximilian Arén. ◦



Visste du detta om äkta hussvamp?

- > Äkta hussvamp är den farligaste virkesförstöraren eftersom den växer snabbt och kan orsaka stor skada på vind och i källare.
- > Den ligger latent i de flesta trähus och väntar på rätt förutsättningar för att kunna bryta ut.
- > Det är den enda svamp som kan tränga igenom en tegelvägg och angripa material som inte är organiska, till exempel fogbruk och gips.

Läs mer!

- > Läs mer om tilläggsförsäkringar till Bostadsrätternas fastighetsförsäkring under Medlemsförmåner och Fastighetsförsäkring (kräver inloggning).
- > Läs mer om bedrägerier som kan drabba bostadsrättsföreningar i Bostadsrätterna Direkt nr 9/2021 eller på vår webbplats. Sök på "bedrägerier".





Foto: Unsplash

Kom överens om en mötesordning – det underlättar

Ledamöter som pratar i munnen på varandra eller diskuterar helt andra saker än de som står på dagens agenda. Känns det igen? Att leda styrelsemötet som ordförande är inte alltid helt lätt. Bostadsrätternas Kerstin Frykberg Andersson ger råd.



Ordförande i bostadsrättsföreningens styrelse är den som leder styrelsemötena. Detta är en uppgift som inte alltid är helt enkel. Dels behöver

ordföranden vara väl förberedd i de sakfrågor som ska diskuteras på mötet, dels ska denne se till att leda mötet så att det flyter på ett smidigt sätt.

Som ordförande måste du vara öppen för ett bra diskussionsklimat och låta alla styrelseledamöter komma till tals, dock under ordnade former.

– Det kan verka formellt, men är väldigt praktiskt att ledamöterna får begära ordet först innan de börjar tala – annars blir det lätt att alla pratar i munnen på varandra, säger Kerstin Frykberg Andersson, styrelserådgivare hos Bostadsrätterna.

– En god idé är också att, när den nya styrelsen konstituerar sig, gå igenom den mötesordning som ska gälla och att komma överens om att behandla varandra med respekt, tillägger hon.

Ledamöter som inte är vana mötesdeltagare kommer ofta in på helt andra ärenden än det som för stunden behandlas utifrån dagens agenda.

– Då gäller att ordföranden vänligt men bestämt för tillbaka diskussionen till den aktuella frågan, menar Kerstin Frykberg Andersson.

Ordföranden bör undvika att direkt försöka stoppa en diskussion som blossar upp eftersom det kan upplevas som att denne försöker strypa diskussionen. Om meningsutbytet drar ut på tiden och inte tycks leda någonvart kan ordföranden i stället föreslå att det så att säga sätts streck i debatten.

– Då kan du som ordförande föreslå att gå "laget runt". Var och en får säga sin mening i tur och ordning. Därefter går man till beslut, förklarar Kerstin Frykberg Andersson.

I de flesta frågor är ledamöterna i styrelserna överens, men naturligtvis inte alltid. Då blir det aktuellt med omröstning för att veta vilket alternativ som ska bli styrelsens beslut. Det är ordförandens uppgift att sammanfatta de olika ståndpunkterna så att alla närvarande förstär alternativen. Därefter sker omröstningen.

– Däremot är inte slutet omröstning möjlig vid styrelsebeslut eftersom reservationer ska noteras i protokollet ifall ett beslut ifrågasätts i ett senare skede, avslutar Kerstin Frykberg Andersson. ◦



Hitta alla medlemsförmåner på [bostadsrätterna.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.

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 försäkringsmäklaren 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

frågor/svar

 Bostadsrätterna

Frågorna
är ställda av
styrelseledamöter
till Bostadsrätterna



Försäljning via Kronofogden – vad ska vi tänka på?

Vi har fått in en medlemsansökan från en person som köpt en lägenhet på exekutiv auktion och betalat handpenning. Är det något vi bör tänka på eller göra annorlunda när försäljningen sker genom Kronofogden?

Svar: Kronofogden ska utfärda en köpehandling efter att försäljningen av en bostadsrätt har vunnit laga kraft, det vill säga att köpeskillingen har betalats. Ni behöver få in den så att ni ser att bostadsrätten övergått till den som köpt. Samtidigt ska köparen ansöka om medlemskap. Därefter behöver ni ta upp ansökan om medlemskap som vanligt i styrelsen.



Måste vi besvara frågor från icke-medlemmar?

En ung medlem har flyttat in i vår förening och vi får mängder av e-post från dennes mamma. Vi har varit tydliga med att det är medlemmen som måste ansöka om tillstånd om exempelvis ändringar i lägenheten. Måste vi hantera alla frågor från mamman som alltså inte är medlem? Har ni något förslag på hur vi kan kommunicera att vi bara har tid att svara på medlemmars frågor?

Svar: Ett förslag är att hänvisa mamman till att det är medlemmen som får kontakta styrelsen med frågor. Försök styra medlemmarna till en gemensam styrelse-e-postadress med autosvar om att svar kan ta en viss tid, eller hänvisa till särskilda telefon-tider om det blir alltför betungande.



Får vi köpa alkohol till föreningens sammankomster?

Har en styrelse rätt att köpa alkohol till förtäras vid gemensamma sammankomster såsom städdagar och föreningsfester?

Svar: Inget hindrar att ni köper alkoholhaltiga drycker för gemensamma tillställningar, men det behöver knappast sägas att ni naturligtvis bör erbjuda alkoholfria drycker som alternativ på festen.



Foto: Unsplash

Kan vi avsluta andrahands- uthyrningen?

Vi har en boende som hyr ut sin lägenhet i andra hand sedan 2013. Nu har medlemmen återigen ansökt för de närmaste två åren, men detta har vi inte godkänt ännu eftersom vi är tveksamma. Medlemmen är sambo på annan ort och hyr ut lägenheten till sin sambos son. Anledningen till att vi inte vill förlänga är att vi tycker uthyrningen pågått för länge, men vi vet inte om det är skäl nog att neka uthyrningen.

Svar: I prövningen av tillstånd för andrahandsuthyrning ska ni dels titta på om

medlemmen har skäl att hyra ut, dels ifall föreningen lagligt sett kan neka ansökan. Att hyra ut till närstående är numera ett godtagbart skäl, men en uthyrning ska förstås inte kunna pågå hur länge som helst. Om medlemmen hyrt ut i bortåt nio år och önskar hyra ut i två år till lutar det åt att ni kan neka andrahandsuthyrningen. Medlemmen kan förstås alltid vända sig till hyresnämnden som skulle kunna bevilja tillstånd. Styrelsen kan alltid göra en generösare bedömning än nämndens praxis, men vi råder alltid att bara godkänna uthyrning för ett år i taget.



Medlemmen har erkänt – ska hen betala skadan?

Vi har en medlem som orsakat en vattenskada då dennes diskmaskin har läckt. Mätningar visar att vattnet gått ner i trossbotten. Ska föreningen verkligen stå för kostnaden för självrisk när medlemmen själv är medveten om vad som hänt och har erkänt att denne har orsakat skadan? Borde inte medlemmens försäkringsbolag stå för allt? Eller blir det ett skadestandsärende?

Svar: Ansvarsfördelningen vid vatten- och fuktskador är att medlemmen i utgångsläget står för utredning, utrivning och uttorkning av det som medlemmen ansvarar för. Föreningen får återställa sina delar. I nästa läge kan det bli fråga om vem som ska betala för reparationerna av den uppkomna skadan. Om medlemmen erkänt att denne genom "oaktsamhet eller försumlighet" orsakat skadan bör ni ställa ett krav mot medlemmen vad gäller föreningens kostnader, det vill säga självrisk och eventuella åldersavdrag, när reparationerna är klara.