

VÄLKOMMEN TILL KURSEN JURIDISK INTRODUKTION

DAN NYBERG

0705-89 71 09

dan.nyberg@telia.com



HSB – där möjligheterna bor

DAGENS ÄMNEN

- Lagar och stadgar av betydelse för bostadsrättsföreningen
- Medlemskap
- Andrahandsuthyrning
- Förverkande
- Underhåll/ombyggnationer/medlemmens egna installationer



LAGAR OCH STADGAR AV BETYDELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN



HSB – där möjligheterna bor

LAGEN OM EKONOMISKA FÖRENINGAR

- Styrelsens arbete
- Föreningsstämman
- Revision
- Lagen är dispositiv i många delar



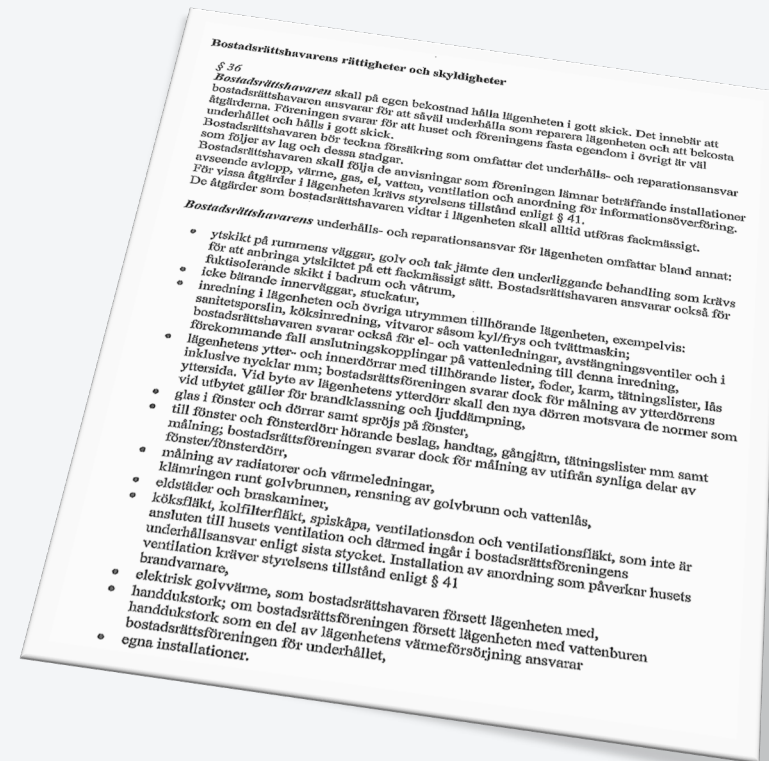
BOSTADSRÄTTSLAGEN

- Bostadsrättslagen
- Förhållandet mellan medlemmarna och föreningen
- I stora delar tvingande till medlemmens förmån



BOSTADRÄTTSFÖRENINGENS STADGAR

- Ett avtal mellan bostadsrättsföreningen och medlemmen
- Får inte strida mot gällande rätt
- Anpassa stadgarna



HYRESLAGEN

- Garage, lokaler och eventuella lägenheter upplåtna med hyresrätt
- Hyreslagen är tvingande till hyresgästens förmån



ARRENDELAGEN (8 KAP, JB)

- Bilplatsavtal
- Avtalsfrihet mellan parterna



FLER LAGAR

- Bokföreningslagen
- Årsredovisningslagen
- Plan- och bygglagen



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS TRIVSELREGLER

- Vilken status har dessa?
- BrL, 7 kap, 9 §. Medlemmen ska rätta sig efter de regler och anvisningar som styrelsen meddelar. Reglerna får inte vara godtyckliga.
- Markiser, parabolantenn med mera
- Påföljden



DEN NYE MEDLEMMEN

- Styrelsen beslutar om medlemskap
- Delegation till ledamot eller vicevärd
- Kontroll av köparen/köparna
- Stadgevillkor för medlemskap
- Juridisk person
- Andelsförvärv



HSB – där möjligheterna bor

SKÄL SOM KAN ÅBEROPAS FÖR ATT VÄGRA MEDLEMSKAP

- Personen kan inte fullgöra sina förpliktelser mot föreningen (betala månadsavgiften)
- Notoriskt misskötsam
- Inte avser att utöva bostadsrätten



FÖR ATT KLAGA PÅ STYRELSENS BESLUT:

- Hyresnämnden
- Svea hovrätt



ANDRAHANDSUTHYRNING

Partiell sublokation (inneboende)

- Osjälvständigt brukande
 - Hyresgäst och bostadsrättshavare nyttjar båda lägenheten

Total sublokation (andra hand)

- Självständigt brukande
 - Hyresgästen har rätten att självständigt nyttja lägenheten



INNEBOENDE

- Medlemmen äger rätt att utan styrelsens tillstånd ha inneboende
- Får dock inte vara till men (skada eller olägenhet) för föreningen eller annan medlem



UTHYRNING I ANDRA HAND

Ansökan till styrelsen ska innehålla:

- Skäl
- Andrahandshyresgäst
- Tidsperiod



VAD ÄR SKÄL?

- Ålder
- Sjukdom
- Studier eller tillfälligt arbete på annan ort
- Särskilda familjeförhållanden, till exempel provsambo
- Förälder som vill hyra ut en mindre lägenhet till sina barn
- Förvärvat lägenheten i syfte att bosätta sig efter pensionen men har behov av att hyra ut till dess
- Marknadsskäl



VAD ÄR INTE BEAKTANSVÄRDA SKÄL

- Svårigheter att sälja bostadsrätten



BEFOGAD ANLEDNING ATT VÄGRA SAMTYCKE

- Ju längre tid som uthyrningen varit desto svagare blir normalt motiven för uthyrning
- Brf kan ha invändningar mot andrahandshyresgästens personliga kvalifikationer
- Hänsyn till stadgevillkor



FÖRVERKANDE - BRL, 7 KAP, 18 §

Förverkandegrunder:

- Obetalda avgifter
- Upprepad sen betalare
- Olovlig andrahandsupplåtelse
- Lägenheten används i strid med ändamålet
- Utomstående personer inryms i lägenhet till men för bostadsrättsföreningen



FÖRVERKANDE

- Ohyra
- Vanvård eller störningar
- Brf vägras tillträde till lägenheten
- Medlemmen underlåter att fullgöra skyldighet av synnerlig vikt
- Brottsligt förfarande



MEST FREKVENTA FÖRVERKANDEGRUNDER

- Obetalda avgifter
- Upprepad sen betalare
- Störningar



ATT FUNDERA PÅ VID FÖRVERKANDE

Bevisning:

- Störningslistor
- Anmodan att vidtaga rättelse – **Obs! Formkrav**
- Vittnen
- Dokumenterad kontakt med myndigheter och liknande
- Alternativa lösningar



§31 BOSTADSRÄTTSHAVARENS ANSVAR

- Brh ska följa de anvisningar som brf lämnar beträffande installationer eller ändring avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och IT
- Åtgärderna ska utföras fackmässigt
- Åtgärderna som omfattas av §37 ska godkännas av styrelsen



§32 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ANSVAR

- Bostadsrättsföreningen ansvarar för att huset och brf:s fasta egendom är väl underhållet och hålls i gott skick
- Brh (§31) ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta innebär att brh ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna, oavsett om reparationsbehovet uppkommit genom olyckshändelse eller eget vållande eller någon annan persons vållande



BRF:S ANSVAR I LÄGENHET

- Reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation om brf försett lägenhet med ledningen och den betjänar fler än 1 lgh
- Övriga ledningar och anordningar för avlopp, gas, el, vatten och IT som brf försett lgh med
- Radiatorer och värmeledningar i lgh som brf försett lgh med



BRF:S ANSVAR I LÄGENHET

- Rökgångar, ej i kakelugn, och ventilationskanaler som brf försett lgh med samt spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation eller ventilationsdon för till- och frånluft som är anslutna till husets ventilationssystem.



§31, BRF:S ERSÄTTNINGSSKYLDIGHET

- Om brf vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot brh för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.
- Detta medför att brf vid skada endast ersätter det värde som det skadade föremålet hade omedelbart före skadetillfället.



§36, ÅTGÄRDER PÅ BRH:S BEKOSTNAD

- Om brh försummar sitt ansvar för lgh skick enligt §36 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annan egendom och inte efter uppmaning avhjälpes brister i lgh skick så snart som möjligt, får brf avhjälpa bristen på brh bekostnad.
- Uppmaning ska skickas med rek-brev till brhs vanliga adress.



§37, VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR

Åtgärder inom gränserna för sitt underhållsansvar

Brh får inte utan styrelsens tillstånd:

- Göra ingrepp i bärande konstruktion
- Ändra befintliga ledningar för värme, avlopp, gas eller vatten
- Annan väsentlig förändring



§37, VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR

- Brf får endast vägra tillstånd till åtgärd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.
- Om en väsentlig förändring företagits utan brfs tillstånd kan brh föreläggas att återställa lägenheten. Sker inte detta frivilligt kan brf inge en ansökan om handräckning till kronofogdemyndigheten.



ACCEPT AV VÄSENTLIG FÖRÄNDRING

Avtal bör tecknas med brh som bland annat reglerar:

- Bygglov
- Fackmannamässigt utförande
- Föreningens rätt till besiktning av utfört arbete
- Kostnadsansvar
- Underhållsansvar
- Återställande vid avsägelse eller överförande av avtal till ny brh vid överlåtelse



UNDERHÅLLSANSVAR - BALKONGINGLASNING

Brf ordnat inglasning:

- Brh ansvarar för glaset och inget ytterligare

Brf ej ordnat inglasning:

- Lämpligen har avtal träffats mellan föreningen och brh som reglerar underhållsansvar med mera
- Inget avtal – inget ansvar alls för brh



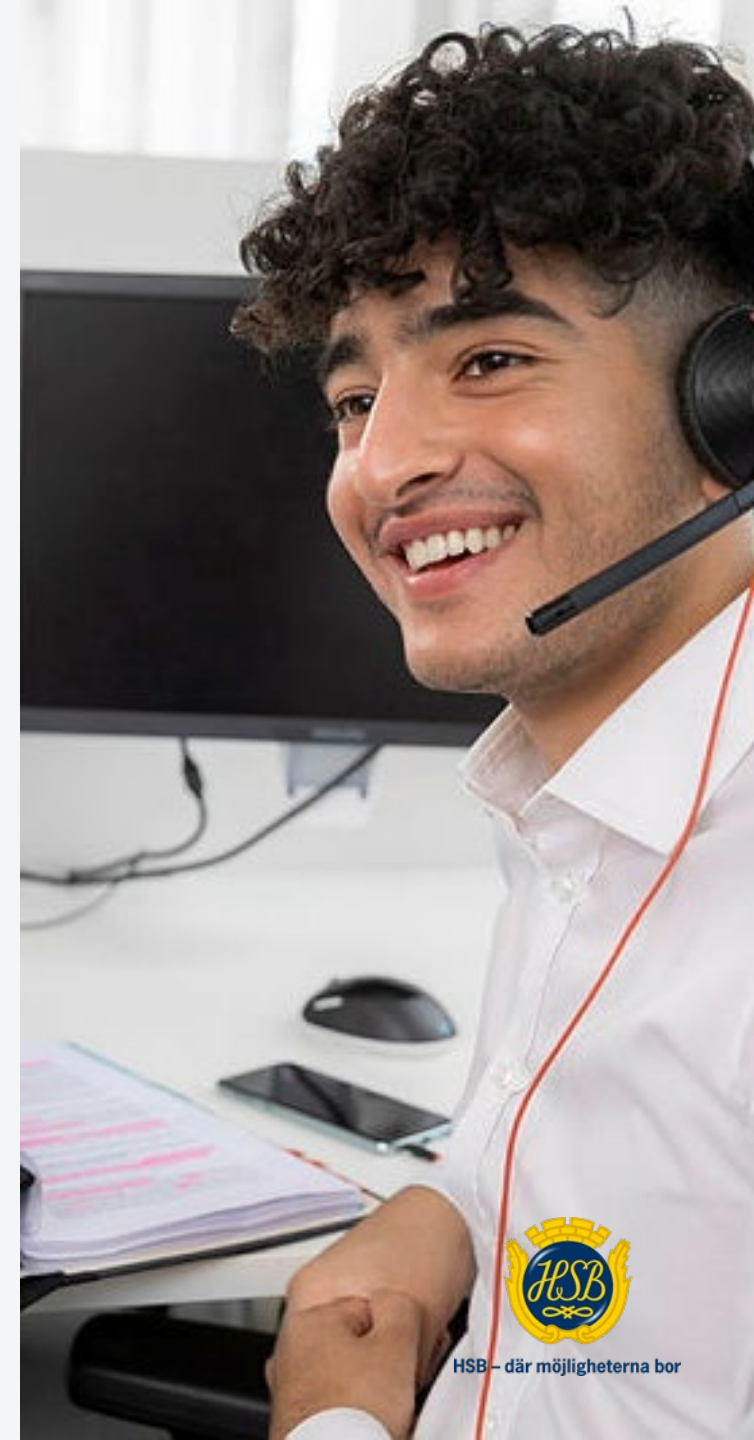
TILLSYN AV LÄGENHETEN VID ÖVERLÅTELSE

- Syftet är att i första hand utöva tillsyn av de delar i lägenheten för vilken brf har underhållsansvaret
- I andra hand att notera om det finns sådana brister i lägenheten att föreningens egendom riskerar att skadas
- Om brister noteras ska säljaren anmodas att åtgärda bristerna på ett sådant sätt att föreningens egendom inte riskerar att skadas



VARFÖR UPPDATERING AV STADGAR?

- Stadgarna är ett levande dokument!
- Förändringar i lagstiftning, rättspraxis, myndighetsbeslut med mera.
- Utan uppdatering blir stadgarna missvisande och oanvändbara.



HSB – där möjligheterna bor

NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

- Nya normalstadgarna är föranledda av lagändringar, myndighetsbeslut och övriga ändringar som har ansetts angelägna.

Mer information hittar du på Mitt HSB.



Normalstadgar 2023 för

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

SAMMANFATTNING

- Vad har vi lärt oss idag?
- Lycka till i era styrelser!

Tack för idag!

