

ARTIKEL FRÅN TIDNINGEN BOSTADSRÄTTERNA

29 JUN 2016 | Att bo i bostadsrätt innebär både rättigheter och skyldigheter. Ändå finns många missuppfattningar och oklarheter kring vad du har rätt att göra och inte göra i din bostad. Tove Lindau, jurist på Bostadsrätterna, reder ut vad som gäller.

Jag äger min bostadsrätt och därmed får jag göra vad jag vill i den.

FALSKT. Du äger visserligen din bostadsrätt och innehar ett medlemskap i din bostadsrättsförening.

Det är föreningen som äger huset och du är delägare med en ekonomisk andel och har en nyttjanderätt till en viss bostad. Du har dock ansvar för underhåll, reparationer och det inre, bland annat ytskikt som golv, väggar, tak och klinker, samt köksinredning, spis, frys, fläkt, tvättställ och badkar.

Jag har rätt att flytta kök, badrum och väggar i min lägenhet.

FALSKT. Du får inte flytta kök, badrum eller ta ned bärande väggar. Om du ändå önskar flytta kök, toalett eller vägg måste du begära ett tillstånd av din förening. Arbetet ska ske fackmannamässigt. Om du inte ansöker om tillåtelse riskerar du att få återställa bostaden som den såg ut innan.

Jag kan förlora min rätt att bo i min bostadsrätt/äga den.

SANT. Om du inte betalar din månadsavgift i tid, hyr ut den i andra hand utan tillåtelse, missköter dina lån till banken (som då kan tvinga fram en tvångsförsäljning), grovt missköter lägenheten eller vägrar styrelsen tillträde för inspektion eller nödvändiga arbeten kan du bli uppsagd.

Styrelsen har rätt att gå in i min lägenhet.

SANT. Om de ska göra en tillsyn eller undersöka något som de har ansvar för eller för att se att bostadsrättshavaren håller lägenheten i gott skick. Men styrelsen får inte gå in hur som helst. Finns det en huvudnyckel krävs ett skriftligt tillstånd av bostadsrättshavaren för att styrelsen ska få använda den.

Jag har rätt att se alla styrelseprotokoll och handlingar som rör vårt bostadsrättshus.

FALSKT. Det är bara årsmötes- och stämmoprotokoll du har rätt att se, om du inte sitter i styrelsen. Allt annat räknas som styrelsens arbetsmaterial där känsliga saker kan finnas: obetalda avgifter, ekonomi, störande medlemmar, budget, avtal och upphandlingar.

Min förening har inte rätt att ta ut en avgift för mig om jag struntar i att komma på den årliga städdagen.

SANT. Föreningen kan aldrig ta andra avgifter än de som står i lagen, det vill säga till exempel månadsavgiften för att få bo i sin bostadsrätt. Om det ändå händer har du rätt att kräva tillbaka avgiften.

Jag har rätt till ett visst förråd i mitt hus.

FALSKT. En avgörande punkt är om din bostadsrätt är upplåten med ett förråd eller inte. Det framgår av upplåtelseavtalet eller i den ekonomiska plan som upprättades i samband med att föreningen tog över huset eller bildades. Angivelser om förråd kan finnas i lägenhetsförteckningen men styrelsen kan också ha stor frihet att besluta vem som ska ha vilket förråd och inte.

Jag har rätt att hyra ut min bostadsrättslägenhet i andra hand så länge jag vill.

FALSKT. Tidigare krävdes det beaktansvärda skäl för uthyrning, nu krävs det skäl: att du studerar på annan ort, ditt arbete kräver det, militärtjänstgöring, vård av anhörig, du bor på vårdhem, är utomlands en längre tid eller vill prova att vara sambo. Andrahandsuthyrning kräver alltid tillstånd från föreningens styrelse. Uthyrningen kan förlängas under flera år om skäl finns. Det är enklare att hyra ut till närstående eller av marknadsmässiga skäl.