



HSB – där möjligheterna bor

Senast uppdaterad
torsdag den 24 augusti
2017

HSBS JURISTER SVARAR PÅ DE VANLIGASTE BOSTADSRÄTTSJURIDISKA FRÅGORNA NR. 1.

BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi tråda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till juristerna@hsb.se.



Deponera årsavgift bostadsrättsförening – kan jag göra det?

Nej, deponering hos länsstyrelsen är förbehållet hyresrätter. Årsavgiften måste betalas in till bostadsrättsföreningen i tid. Om nedsättning av årsavgiften blir aktuellt kan den nedsätta summan återbetalas retroaktivt från bostadsrättsföreningen. Betalas inte in årsavgiften i tid kan bostadsrätten förverkas.

Nekat medlemskap bostadsrätt – vad gäller?

Bostadsrättsföreningen får endast neka en medlemskapsansökan på objektiva godtagbara grunder med stöd i stadgarna för bostadsrättsföreningen eller i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen kan exempelvis neka medlemskap om den sökande inte har ekonomi för att betala årsavgifterna eller om lägenheten inte ska användas som permanentbostad av den sökande. Bostadsrättsföreningen får inte neka medlemskap på grund av något som har med den tidigare bostadsrättshavaren att göra, exempelvis om denne har obetalda årsavgifter. I det fall medlemskap nekas kan köparen begära att medlemskapet prövas hos hyresnämnden. Hyresnämndens beslut kan i sin tur överklagas till hovrätten.

Vad händer om köparen nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen?

I det fall en köpare inte godkänns som medlem i bostadsrättsföreningen och inte heller Hyresnämnden har godkänt medlemskap går köpet åter. Det betyder att överlåtelseavtalet blir ogiltigt och eventuellt betalda belopp eller andra prestationer ska återbäras.

Jag vill föreslå något för bostadsrättsföreningen, lämna motion till bostadsrättsföreningen. Hur ska jag gå tillväga?

Som bostadsrättshavare finns det möjlighet att lämna in motioner till stämman. Motionen ska innehålla ett förslag till beslut. En bostadsrättshavare som inkommer med motion som uppfyller stadgarnas krav har rätt att få sin fråga behandlad på stämman.

Glöm inte att lämna in motionen i rätt tid, se stadgarna för att se när du senast ska lämna in din motion.

Styrelsen lägger vanligtvis fram ett förslag till beslut i motionsärenden men stämman beslutar i frågan genom omröstning. Mellan stämmorna kan bostadsrättshavare givetvis även vända sig till styrelsen för att framföra idéer och synpunkter.

Vad får styrelsen bestämma om och vad ska lämnas åt stämman att besluta om?

Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen. Det innebär att styrelsen ansvarar för och beslutar om bland annat underhåll och reparationer av fastigheten. Således kan styrelsen besluta om exempelvis renovering av trapphus, storlek på årsavgifter och ordningsregler. Styrelsen hanterar även uthyrning av lokaler, förråd, arrenden m.m. Styrelsen ska, i sitt arbete, alltid beakta föreningens och medlemmarnas bästa.

Styrelsen får däremot inte fatta beslut som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet. Sådana beslut regleras särskilt i bostadsrättslagen.

Typiska stämmobeslut är exempelvis beslut om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark,

BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi träda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till juristerna@hsb.se.



HSB – där möjligheterna bor

beslut om förändringar av lägenhet, beslut om ändring av bostadsrättsföreningens insatser, ändring av stadgar, beslut om likvidation m.m. Är ni osäkra på om beslutet ska fattas av stämman eller styrelsen ring vår medlemsrådgivning 0771 472 472.

Kan styrelsen gå emot ett stämmobeslut?

Stämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Styrelsen är skyldig att verkställa stämmobesluten såvida besluten inte strider mot lag eller stadgar.

Av denna anledning är det viktigt att inte alltid låta stämman fatta beslut som ingår i den löpande förvaltningen. Ta exemplet att taket behöver renoveras. En åtgärd som är ett typiskt underhåll av föreningens hus, något som styrelsen ska fatta beslut om, även om det är väldigt kostsamt. Om styrelsen skulle lyfta frågan om renovering till stämman kan utgången bli att stämman antingen rösta för att utföra renovering eller mot att utföra renovering. Om stämman beslutar att inte utföra renovering måste styrelsen följa stämmans beslut. Då står föreningen där med hål i taket och en styrelsen som är handlingsförlamad. Det kan leda till oönskade följdskador, vilket inte är bra.

BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi träda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till juristerna@hsb.se så återkopplar vi till er.