

Bostadsrätts- föreningen



En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Föreningen är en juridisk person och finns registrerad hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen måste ha minst tre medlemmar. Medlemmarna har inte äganderätt till sina lägenheter utan har en form av nyttjanderätt kallad bostadsrätt. I motsats till nyttjanderätt, som arrende eller hyra, gäller bostadsrätt för obegränsad tid.

Före upplåtelsen av bostadsrätterna upprättar bostadsrättsföreningens styrelse en ekonomisk plan. Planen visar dels föreningens anskaffningskostnader för huset och hur dessa avses att finansieras, dels de beräknade årliga kostnaderna och hur dessa finansieras genom bostadsrättsinnehavarnas årsavgifter. Anskaffningskostnader som inte finansieras med lån täcks genom bostadsrättsinnehavarnas erlagda insatser.

Bostadsrättsföreningen fastställer stadgar som anger hur föreningen ska skötas. Förutom stadgarna regleras föreningens verksamhet genom lagstiftning. De lagar och förordningar som särskilt berör bostadsrättsföreningar är bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättsförordningen och förordningen om ekonomiska föreningar.

Bostadsrättsföreningens styrelse

Vid årsmötet, den ordinarie föreningsstämman väljs i regel föreningens styrelse. Styrelsen har den direkta ledningen av bostadsrättsföreningen. De som väljs till styrelseledamot eller suppleant ska i princip alltid vara medlem i föreningen. Styrelsen ansvarar för det löpande arbetet avseende administration, ekonomi, förvaltning etc. Styrelsens åligganden framgår av stadgar, lag och föreningsstämmans beslut.

Avtal om upplåtelse av bostadsrätt

Ett upplåtelseavtal med föreningen innebär att föreningen träffar avtal med dig som bostadsrättsinnehavare om vilken lägenhet och vilka eventuella andra ytor i föreningens fastighet som du ska nyttja som bostadsrätt och för vilka du ska betala årsavgift. Dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättsinnehavare och medlem regleras förutom av upplåtelseavtalet, av föreningens stadgar och i övrigt av aktuell lagstiftning.

Inredningsval och original

Som bostadsrättsinnehavare förvärvar du bostadsrätten och därmed nyttjanderätten till en lägenhet i det skick som är avtalat med föreningen. Normalt är lägenheten i originalutförande. Det innebär i sådant utförande som bostadsrättsföreningen har beställt från entreprenören, i detta fall Skanska. Före inflyttning kan bostadsrättsinnehavaren köpa material utöver eller istället för något material som ingår i grundutförandet. Tillvalet, till exempel en annan tapet än vad som grundutförandet erbjuder, köper därmed bostadsrättsinnehavaren direkt av Skanska. Det medför att tillvalen är lös egendom som ägs av bostadsrättsinnehavaren och ingår inte i det som föreningen upplåtit nyttjanderätt till.

Skötsel och underhållsansvar

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten. Som bostadsrättsinnehavare har du förvärvat nyttjanderätten och ansvarar i enlighet med föreningens stadgar för bostadens inre underhåll och skötsel. Till det inre underhållet räknas även underhåll av mark (tomt), om föreningen har upplåtit sådan till dig. Även i bostadsrättslagen regleras föreningens och bostadsrättsinnehavarnas underhållsskyldighet. Där framgår att föreningen svarar för yttre underhåll och skötsel av fastigheten.

Överlåtelse av bostadsrätt

Vid försäljning eller annan överlåtelse av bostadsrätt ska särskilt överlåtelseavtal användas. För att ett överlåtelseavtal ska bli giltigt ska det sändas till styrelsen. Styrelsen ska sedan ta ställning till om köparen får bli medlem i föreningen. Överlåtelsen av bostadsrätten blir ogiltig om köparen nekas medlemskap eftersom det kräver medlemskap för att kunna vara bostadsrättsinnehavare och nyttja lägenhet med bostadsrätt. Den som nekas medlemskap kan söka omprövning hos hyresnämnden inom viss tid. Som regel avtalar köpare och säljare fritt om till vilket pris överlåtelsen ska ske. Det överenskomna priset betalar köparen direkt till säljaren utan inblandning av föreningen.

Försäkring

När du flyttar in en bostadsrätt så räcker inte en vanlig hemförsäkring. Du måste ha en speciell hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Ibland ingår den i föreningens fastighetsförsäkring, vars försäkring täcker föreningens egendom. Kontrollera med föreningens styrelse innan du tecknar detta tillägg.

Tillägget är till för om något händer i din lägenhet som skadar andra delar av huset. Då kan du nämligen bli skyldig att ersätta bostadsrättsföreningens självrisk på fastighetsförsäkringen. Denna summa kan ofta uppgå till höga belopp. En vanlig hemförsäkring täcker här bara lösöre och inte lägenheten och dess fasta utrustning. De flesta försäkringsbolag har så kallade bostadsrättstillägg på sina hemförsäkringar. Detta tillägg täcker upp denna självrisk och gråzonen mellan din lägenhet och fastigheten. Detta är den viktiga skillnaden mellan en "vanlig" hemförsäkring och en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

En annan sak, som man säkert kan ha svårt att tro, är att om tex grannen ovanför får en läcka i sin bostad är du skyldig att betala för skadorna på din lägenhet, om grannen inte varit bevisat vårdslös. Denna risk är alltså också något som din hemförsäkring måste ta hand om.

Slutligen, hemförsäkringarna täcker inte alltid hela den fasta utrustningen och detta är viktigt att du kollar med ditt försäkringsbolag när du tecknar försäkringen.