

Att bo i bostadsrätt – De 10 vanligaste problemen

Boendeformen bostadsrätt kan uppfattas som något slags mellanting mellan hyresrätt och att äga sitt eget hus. För de som tidigare bott i hyresrätt innebär en bostadsrätt ett större ansvar medan de som bott i egen fastighet får mindre möjligheter att påverka sitt boende. Eftersom köerna för att få en hyresrätt blir allt längre är det numera vanligt för unga att den första egna bostaden är en bostadsrätt vilket innebär både ett ansvarsmässigt och inte minst ett stort ekonomiskt åtagande. Många äldre som sålt sin villa och vill byta till ett lättsammare boende har heller aldrig bott i bostadsrätt eftersom de som unga hade större möjlighet att hyra en bostad.

Genom en bostadsrättsförening har medlemmarna själva makten över sitt boende istället för att vara utelämnade åt ett vinstdrivande företag. Därmed inte sagt att det inte uppstår problem när man bor i bostadsrätt. Här beskrivs de 10 vanligaste problemen.

1. Mindre makt

För de som tidigare ägt sitt eget hus innebär boende i bostadsrätt mindre möjlighet att påverka boendet, dvs. man är van att utföra underhåll och ombyggnationer med betydligt större frihet.

Har man ett träd på gården som skymmer solen så tar man ner det – eller låter det stå kvar, till grannarnas eventuella förtret. Ett boende i bostadsrätt innebär också att man inte får låna ut eller hyra ut sin bostad till vänner och bekanta efter egen vilja. Att behöva ta hänsyn till grannar efter ett långt villaboende med stor tomt kan upplevas som en stor inskränkning. Den där vanan att dra upp musiken och njuta med ett glas whisky sent på kvällen är inte längre ok eftersom föreningen normalt sett kräver att det ska vara tyst efter kl. 22.00. Ett mindre inflytande och inskränkt frihet i boendet kan bli ett problem när man flyttar till bostadsrätt. Det är viktigt att hålla sig informerad och att känna till möjligheterna till delaktighet i föreningen.

2. Ansvar

För den som kommer från ett boende i hyresrätt kan det ökade ansvar som det innebär att bo i bostadsrätt kännas betungande. Plötsligt går det inte att bara ringa när något behöver repareras i lägenheten. Du måste själv anlita en reparatör eller köpa nytt när kylskåpet går sönder. Den ekonomiska belastningen kan alltså bli stor för bostadsrättshavaren när inventarier och utrustning behöver bytas ut i lägenheten. Samtidigt bör du också engagera dig i frågor om yttre underhåll och ekonomiska beslut på föreningens stämmor. Många föreningar har som policy att medlemmar ska ställa upp på städ- och trädgårdsdagar. Ett ökat ansvar och krav på engagemang kan upplevas som krävande. Det är mycket viktigt att noga läsa igenom bostadsrättsföreningens stadgar redan innan du bestämmer dig för att köpa en bostadsrätt.

3. Störande grannar

I en bostadsrättsförening råder stor variation bland medlemmar. Ungdomar som precis flyttat hemifrån bor granne med pensionärer, barnfamiljer, ensamstående mitt i karriären, människor från andra kulturer m.fl. Det är många olika slags personligheter och intressen som ska fungera tillsammans och ibland uppstår konflikter. Störande grannar är kanske det som vanligtvis leder till konflikter.

Kanske inser inte grannen som tidigare bott i villa att hunden inte längre kan springa omkring hur som helst. Kanske tror grannen som tidigare bott i hyresrätt att nu kan han äntligen dra upp musiken utan att riskera att bli

vräkt. I sådana situationer är det viktigt att man har stadgar och ordningsregler som är tydliga. Som bostadsrättsinnehavare bör man vara medveten om att man har en lagstadgad skyldighet att inte störa sina grannar. När det gäller allvarigare störningar är det bostadsrättsföreningen som ansvarar för att hantera saken.

4. Oklart ansvar för yttre underhåll

Frågan om ansvar för yttre underhåll kan skapa problem. Vissa medlemmar betalar gärna extra för en fastighetsskötare medan andra anser att man kan utföra en stor del av arbetet i föreningens egen regi för att hålla avgifterna nere. Kanske är det oklart för den enskilde medlemmen om vem som ansvar och för vad. Får t.ex. styrelsen bestämma om att buskar eller träd ska tas bort? Finns en skyldighet att delta på städdagar? Hur gör man om man vill att det ska byggas en grillplats på gården? Ledning finns oftast att hämta i stadgar och ordningsregler och ytterst får vägledning sökas i bostadsrättslagen. Har man bost i hyresrätt kan det upplevas som positivt att man nu har möjlighet att påverka även den yttre miljön. Äntligen har man t.ex. möjlighet att bidra till att det är rent och snyggt och att det skaffas ett cykelställ på framsidan av huset.

5. Begränsningar i möjligheten att göra ändringar i lägenheten

Innebär ett förvärv av en bostadsrättslägenhet att du får möjlighet att skapa ett boende helt efter din egen smak? Du har kanske redan drömköket "i huvudet" men så säger bostadsrättsföreningen nej till din öppna planlösning som innebär att väggen mellan kök och vardagsrum behöver tas ner. Oavsett vad som står i föreningens stadgar så ger Bostadsrättslagen en bostadsrättshavare vissa rättigheter med avseende på vad denne får göra i sin lägenhet. Enligt lagen krävs tillstånd från föreningen när det gäller ändring av bärande konstruktioner, ledningar för värme, gas och vatten samt annan *väsentlig* förändring. Styrelsen får dock bara neka om en åtgärd innebär påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Är du inte nöjd med styrelsens beslut har du möjlighet att kontakta en bostadsjurist som kan hjälpa dig. Särskilt i mindre föreningar kan det vara svårt för styrelsen att göra en professionell bedömning och man vill ta det säkra före det osäkra. Ett bättre underlag, som ett utlåtande från en byggeexpert om riskerna med ditt projekt, kan utifrån vad som står i lagstiftningen göra skillnad eftersom styrelsen endast har rätt att säga nej när det handlar om *påtaglig* skada eller olägenhet.

6. Svårigheter att förstå hur avgifter sätts

Till skillnad från när man hyr eller betalar av på ett lån kan det vara svårt att förstå hur avgifter i en bostadsrättsförening sätts, vad som ingår och hur de kommer att utvecklas. Innan man köper en bostadsrätt bör man alltid kontrollera föreningens ekonomi samt vilka underhållsåtgärder som vidtagits av föreningen under de senaste åren. Detta är särskilt viktigt om man köper bostadsrätt i äldre fastigheter. Större åtgärder som stambyten eller att taket behöver bytas ut kan leda till höjda avgifter. Enligt Bostadsrättslagen får föreningen dock endast ta ut avgifter för den löpande verksamheten. Åtgärder som styrelsen önskar finansiera med kraftigt höjda avgifter, exempelvis att man vill bygga på balkonger till alla lägenheter, är alltså inte självklara i sammanhanget.

7. Inskränkt rätt att låna/hyra ut sin lägenhet

Bor du i egen fastighet har du full frihet att disponera din bostad efter eget önskemål. Kanske passade du på att under sommarmånaderna (då du ändå bodde i sommarhuset) att tjäna lite extra genom att hyra ut villan via tjänster som Airbnb. Som hyresgäst vet du att man måste be om lov för att hyra ut i andra hand men tycker att nu när du äger din lägenhet så borde du väl i alla fall ha lov att låta släkt och vänner bo gratis utan tillstånd. Enligt bostadsrättslagen måste du alltid ansöka om tillstånd för att låta någon *självständigt* bruka din lägenhet. Om

denne betalar hyra eller inte är alltså inte avgörande. En förening får inte säga nej om de inte har *befogad* anledning och när det gäller denna fråga finns det tydlig praxis (vägledning i domar och beslut). Får du avslag har du möjlighet att få saken prövad i hyresnämnden. Man bör också vara medveten om att en bostadsrättsförening har möjlighet att ta ut extra avgift för andrahandsuthyrning.

8. Delat ansvar för skador

Som tidigare nämnts har man som bostadsrättsinnehavare själv ansvar för skador som uppkommer i lägenheten. Detta gäller, till skillnad från vad som gäller för hyresgäster, oavsett om du orsakat dem eller inte. Går t.ex. din köksfläkt sönder är det du som måste köpa en ny. Bostadsrättsföreningen har dock ett övergripande ansvar för huset och fastigheten och det kan ibland vara otydligt var gränsen för ansvarsfördelning går. Vad gäller t.ex. för fönster och ytterdörrar? Än svårare är frågor som rör ansvar vid större skador och olyckor. Vem har ansvaret om grannen orsakar en vattenskada som också drabbar min lägenhet? Det korta svaret är att grannen har ansvar gentemot föreningen och föreningen har ansvar gentemot dig. Varje situation är dock unik och faktorer som t.ex. vilket försäkringsskydd föreningen och grannen har kan få stor praktisk betydelse. Det kan vara en god investering att skaffa experthjälp för att reda ut olika ansvarssituationer.

9. Föreningen kräver tillträde till min lägenhet

Att föreningen kräver tillträde till ens bostad kan upplevas som obehagligt. Ibland kan det kännas besvärande att det är ens grannar (styrelsen) och inte en anonym fastighetsförvaltare som vill komma in och inspektera. Detta är dock något man som boende i bostadsrätt måste acceptera. Föreningens rätt till tillträde följer av deras övergripande ansvar för hus och fastighet och finns reglerad i lag – och regelmässigt även i stadgar. Därmed inte sagt att det får gå till hur som helst. Man är bara skyldig att ge tillträde när det *behövs* och utan att man drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

10. Krav på engagemang

Som tidigare nämnts kan kravet på engagemang kännas betungande. Efter en lång dag på jobbet är det kanske inte så tilltalande att behöva delta i ytterligare ett långdraget möte med grannar som är upprörda över att de hittar plastburkar i glasåtervinningen. Det finns egentligen inget absolut krav på dig som medlem i en bostadsrättsförening att ställa upp som styrelseledamot eller ens delta på stämmor och diverse aktiviteter. Ett avstående innebär dock samtidigt att du går miste om din möjlighet att vara med att påverka. Det är inte ovanligt att man först efter det att ett problem uppstått sätter sig ner och läser stadgarna. Att bo i bostadsrätt innebär att man **gemensamt** äger och förvaltar en fastighet. Vill du inte engagera dig på något sätt så kanske inte bostadsrätt är den ultimata boendeformen för dig.