

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där alla som äger en lägenhet är medlem och samtidigt delägare av föreningens totala tillgångar, fastigheter m.m. och delansvarig för alla kostnader som uppstår. Medlemmarna delar solidariskt på föreningens driftskostnader och varje bostadsrättshavare ansvarar för drift och underhåll av sin lägenhet.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en speciell typ av en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus.

En vanlig missuppfattning är att man äger lägenheten när man har köpt den men det är ett missförstånd. Man äger rätten att bo i lägenheten. I ägandet av bostadsrätten ingår vissa förpliktelser bland annat att underhålla lägenheten på egen bekostnad.

Medlemmarna styr föreningen demokratiskt genom föreningsstämma även kallad årsmöte. Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämman måste anta stadgar, utse styrelse och revisor. Stämman skall hållas minst en gång per år, före maj månads utgång.

Föreningen ansvarar normalt endast för underhållet av föreningens hus och mark. Det inre underhållet av lägenheter och den mark som upplåtits tillsammans med lägenheten, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för. Detta är en stor skillnad jämfört med ett hyresförhållande, där hyresvärden även ansvarar för det inre underhållet.

Att vara medlem

Föreningen och dess medlemmar är ställd under vissa regler som regeringen har bestämt "Bostadsrättslagen" samt "Lagen om Ekonomisk förening" och de "Stadgar" som medlemmarna har bestämt och fastställts av föreningsstämman. Stadgarna reglerar verksamheten mer i detalj.

Rättigheter och skyldigheter

Medlemmen ansvarar för lägenheten - föreningen för resten

Du ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark om sådan ingår i bostadsrätten, typ uteplats eller altan. Föreningen ansvarar dock för stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, vatten och kabel-TV som föreningen installerat i din lägenhet. Föreningen ansvarar också för underhåll av huset och dess allmänna utrymmen. Man kan säga att föreningens ansvar normalt slutar vid dörren.

Underhållsskyldigheten och kravet på gott skick

Din underhållsskyldighet som bostadsrättsinnehavare består av att du dels ska göra de reparationer som behövs och dels stå för kostnaderna för dessa reparationer. Dessutom ska du på egen bekostnad se till att lägenheten målas, tapetseras och repareras så att lägenheten hålls i ett gott skick. Du ska åtgärda de skador som uppstår i lägenheten, oavsett om skadorna uppkommit genom ditt eget vållande eller på annat sätt t.ex. genom en olyckshändelse eller genom vållande av någon utomstående.

Inre reparationer och förbättringar

Som bostadsrättsinnehavare måste du själv bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Det gäller exempelvis kylskåp, spis och andra vitvaror, golv, väggar och tak, fönster och dörrar. Här gäller helt andra regler än om man hyr en lägenhet.

Inga stora förändringar

Du får dock inte göra stora förändringar i lägenheten, t ex ombyggnation, utan tillstånd från styrelsen. Det är inte heller tillåtet att på eget bevåg riva eller flytta väggar eller göra andra mera ingripande förändringar utan tillstånd. Även förändring av balkong och byggnad av uteplats krävs särskilt tillstånd för.

Vatten- och brandskada

Vad som händer inuti lägenheten ansvarar du som bostadsrättshavare för, såvida inte felet eller skadan beror på något som föreningen ansvarar för. Som bostadsrättshavare kan du dock bli ansvarig för reparationer på grund av en brand- eller vattenskada om skadan uppkommit genom ditt vållande eller av någon som hör till ditt hushåll eller är inneboende hos dig. Även om entreprenörer eller någon annan som arbetar för din räkning orsakar skadan. När det gäller brandskador blir du ansvarig endast om du brustit i den tillsyn som du borde ha iakttagit.

Hemförsäkring

En hemförsäkring skall du alltid ha för att skydda dig mot skador, inbrott eller annan katastrof, ditt försäkringsbolag hjälper dig.

Bostadsrättsförsäkring

Du bör också komplettera din hemförsäkring med en särskild "Bostadsrättsförsäkring" för att täcka eventuella skador på fastigheten som du kan bli skyldig att ersätta föreningen för. Tala med ditt försäkringsbolag.

Sundhet, ordning och skick

När du använder lägenheten ska du se till att bevara vad som i lagen kallas *sundhet, ordning och skick* inom fastigheten.

Störande ljud

En boende som vid upprepade tillfällen stör sina grannar kan bli vräkt från sin bostadsrätt enligt bestämmelsen om störande ljud. Det kan t.ex. gälla ljud från radio, stereo och TV-apparater, oväsen i lägenheten och trappuppgång, onormalt musicerande mm.

Ohyra

Du ansvarar för att inte ohyra kommer in i lägenheten. Med ohyra menas bland annat vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, pälsängrar, mjölbaggas, råttor, ormar som kan sprida olägenhet i fastigheten.

Att rusta upp sin lägenhet

Tänker du att rusta upp din lägenhet bör du först ta reda på vad du måste ha tillstånd från styrelsen för och vad du får göra utan tillstånd.