

Vad gör vi när medlemmar gör som de vill?

Bostadsrätten är en ganska komplicerad form av gemensamt ägande med många intressen som ska tillgodoses. Därför finns det en mängd bestämmelser som reglerar samboendet och ofta trivselregler som beslutats gemensamt i föreningen. Ibland kan medlemmar behöva påminnas om vad det är som faktiskt gäller. Men vad händer om en medlem inte gör som styrelsen säger?

Den kooperativa grundsynen präglar tankarna bakom bostadsrättens syfte som är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende, såväl ekonomiskt som praktiskt, för bostadsrättsföreningens medlemmar. Bostadsrättsformen innebär en avvägning mellan föreningens och de enskilda medlemmarnas stundtals motstridiga intressen. Den enskildes rätt måste därför ibland stå tillbaka för föreningens - eller det gemensamma - intressen.

Olika medlemmars smak och levnadstil är sådana saker som kan ställa till problem och leda till konflikter medlemmarna emellan och även med styrelsen. Ibland kan det också handla om att en medlem hindrar styrelsen i sitt arbete att förvalta föreningen på bästa sätt.

Här följer några olika scenarier med svar på hur styrelsen bör gå tillväga:

- 1** Bostadsrättsföreningen Truten består av 42 radhus. I sina trivselregler har föreningen bestämt att medlemmar kan sätta upp markiser på sina hus. Men för att få ett enhetligt och snyggt intryck av området har medlemmarna enats om



Illustration: Rebecca Elfvast

att dessa ska vara mörkblå, mörkgröna eller mörkgrå – antingen enfärgade eller randiga med vitt som tilläggfärg. Familjen Karlsson-Svensson har dock satt upp knallgula markiser.

Vad kan styrelsen göra?

En förening ska självklart kunna påverka fastighetens och områdets utseende exempelvis genom regler som dessa. Det är viktigt att ni informerat om och förmedlat trivselreglerna skriftligt men även muntligt till samtliga medlemmar, nya som gamla.

Först och främst ska medlemmarna kontaktas och meddelas vad som gäller. Om ni inte får någon respons i rätt riktning kan ni sända en varningsskrivelse, en formell rättelseanmaning, i rekommenderat brev. Ifall medlemmen fortfarande inte gör något åt saken, och det känns viktigt för föreningen, återstår att ansöka om särskild handräckning, som det heter, hos Kronofogden. Föreningen får inte själv gå handgripligen tillväga utan det är Kronofogden som, om myndigheten finner det skäligt, i så fall ser till att ta ner markisen.

2

En medlem i Bostadsrättsföreningen Byrackan har upptäckt ett källarförråd som står tomt. Bostadsrättshavaren, som redan har fullt med saker

i sitt vindförråd och även källarförråd, sätter ett lås på det till synes outnyttjade förrådet och ställer in sina saker. Styrelsen som har planerat att ha förrådet till en ny lägenhet som tillkommit i fastigheten upptäcker detta. En ledamot i styrelsen vet vem medlemmen är och får i uppgift att prata med denne, som säger att hen inte vill flytta sakerna ut ur förrådet.

Hur går styrelsen vidare?

Samma sak gäller i detta fall som i förra scenariot, nämligen att om medlemmen vägrar rätta sig efter att styrelsen sagt till får föreningen ansöka hos Kronofogden om särskild handräckning. Föreningen kan alltså inte själv bryta upp låset och tömma förrådet utan måste gå vägen genom särskild handräckning hos Kronofogden.

3

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Strömkarlen behöver göra en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, vilket är en kontroll som föreningen måste

göra med visst intervall. Styrelsen har informerat i god tid när kontrollen ska göras och medlemmarna har getts möjlighet att lämna nycklar om de inte kan vara hemma. En medlem vägrar släppa in den entreprenör som anlitas för den nödvän-



Giltiga skäl för föreningen att komma in i en lägenhet:

- > Ett nödvändigt underhåll behöver göras.
- > Kontroll att lägenheten används som bostad.
- > Kontroll om en tillståndspliktig ändring gjorts utan styrelsens tillstånd.
- > Undersöka om behov finns att reparera något föreningen ansvarar för.
- > Utföra arbete som föreningen är ansvarig för.
- > Avhjälpa akut brist.
- > Utröta ohyra.
- > Visa lägenhet som ska tvångsförsäjas.

Tänk på att

- > Föreningen får inte debitera en medlem som orsakat extra kostnader för att exempelvis en obligatorisk ventilationskontroll behöver göras om.

diga kontrollen och har heller inte något giltigt skäl för detta.

Hur gör styrelsen i det här fallet?

Enligt bostadsrättslagen har en bostadsrättsförening rätt att i vissa fall få tillträde till lägenheten och det här är ett sådant skäl. Många föreningar har det också inskrivet i sina stadgar. Om en bostadsrättshavare vägrar släppa in föreningen kan styrelsen i detta fall ansöka om vanlig handräckning hos Kronofogden. På så vis kan styrelsen eller representant för den få tillträde till lägenheten mot medlemmens vilja. Ytterst kan denna vägran också leda till att bostadsrättshavaren måste flytta eftersom denne inte har ändrat sin ståndpunkt trots varningar. Om styrelsen ansöker hos Kronofogden om avhysning innebär det i slutändan att myndigheten med tvång tömmer lägenheten på allt bohag, tar bort namnskyften och byter lås.

4

I ett flerfamiljshus centralt i Norrköping har bostadsrättsföreningen Krumeluren fått in flera klagomål från olika medlemmar att en bostads-

rättshavare helg efter helg spelar hög musik nätterna igenom in på småtimmarna. Klagomålen har även framförts till den medlem som stör men utan resultat.

Vad måste styrelsen göra?

Styrelsen har det övergripande ansvaret för boendemiljön och är skyldig att se till att medlemmarna inte utsätts för oacceptabla störningar. Det kan många gånger vara svårt att i praktiken avgöra vad som kan accepteras och inte, och i vissa fall får det avgöras i domstol. Men det finns störningar som kan vara skäl till att en bostadsrättshavare sägs upp från föreningen. Det är till exempel om störningarna kan vara skadliga för hälsan för andra medlemmar eller försämrar bostadsmiljön på ett sådant sätt så att den som störs inte kan leva och bo på vanligt sätt.

Det är A och O att dokumentera störningarna. En medlem måste också ha fått chansen att bättra sig efter att styrelsen sagt till men bättringen ska ske omedelbart. Sociala myndigheter ska också underrättas antingen samtidigt med den formella rättelseanmaningen till medlemmen men senast vid uppsägningen. Det är en förutsättning för att uppsägningen ska kunna göras. Rekommendationen är att anlita sakkunnig hjälp eftersom ett handlägningsfel minskar föreningens möjligheter att få medlemmen avhyst. Vid särskilt allvariga störningar, såsom allvarlig brottslighet, behöver ingen tillsägelse ske innan uppsägningen görs. ◦