

Så här fungerar en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till uppgift att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt. Detta sker mot vederlag utan begränsning i tiden.

En bostadsrättshavare är medlem i föreningen, som äger huset. Han äger inte lägenheten utan innehar en *nyttjanderätt*.

Så länge man betalar sina avgifter och sköter andra åligganden, har man som medlem ett *starkt besittningsskydd*.

En bostadsrättshavare har rätt att göra ändringar i sin lägenhet, men vid avsevärda förändringar krävs medgivande från styrelsen.

Bostadsrättshavarens *rättigheter/skyldigheter* styrs av bostadsrättslagen, föreningens stadgar samt eventuellt speciella ordningsföreskrifter.

En bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur protokoll och lägenhetsförteckning *rörande honom själv*.

Nyttjanderättens förverkande

En bostadsrättshavare, som *inte uppfyller sina förpliktelser* gentemot föreningen *har förverkat bostadsrätten*. Detta innebär att bostadsrättshavaren *måste flytta* från lägenheten. Han *upphör* samtidigt att *vara medlem* i föreningen.

Förverkande av bostadsrätt får endast ske utifrån lagens grunder. De viktigaste skälen är följande:

1. *Dröjsmål med betalning* av årsavgifter med mer än en vecka efter förfallodagen.
2. *Uthyrning* av lägenheten i *andra hand* utan styrelsens medgivande eller utan tillstånd från hyresnämnden.

Styrelsen måste i dessa fall skriftligen begära rättelse. Det är viktigt att styrelsen agerar så snart man får kännedom om missförhållanden, sker ej detta inom 2 månader kan det tolkas som om styrelsen gett sitt medgivande.

Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens inre underhåll

Man är skyldig att på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick genom att se till att ommålning och tapetsering sker. Man är också skyldig att reparera och vidta nödvändiga åtgärder efter eventuella skador.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ge styrelsen och andra företrädare för bostadsrättsföreningen tillträde till lägenheten för reparationer och tillsyn.

Styrelsen är föreningens ledning och verkställande organ. Den väljs av medlemmarna på årsstämman och ansvarar för föreningens förvaltning. Den kan fatta beslut i alla frågor där inte lag eller stadgar ger stämman beslutanderätten.

Direkt inflytande över föreningens verksamhet utövas på föreningsstämman (årsmötet). Det är därför *viktigt* att alla kommer då. En bra skötsel av föreningen ligger i allas intresse. Man uppnår detta om alla kommer med synpunkter och hjälps åt. En passiv medlem kan inte klaga på styrelsens arbete.

Vid *överlåtelse* av lägenheten blir köpet definitivt först då köparen antagits som medlem i föreningen, dvs godkänts av styrelsen samt protokollförts. Medlemskap bör beviljas på tillträdesdagen.