



Herr Bäver säger:

Bävernytt

Nr 3 juni 2003

ORGAN FÖR HSB BRF SNÖSÄTRA



Bildtext

**Bostadsrättslagen
ändrad**

Lyckade städdagar

**Trubbel i
tvättstugan**

En växtmarodörs bekännelser

Jag har aldrig haft någon större tur med växter. Förra gången jag bestämde mig för att försköna hemmet gick jag till floristen och köpte ett par såna där ungarlsorkidéer. De klarar av vad som helst lovade expediten, till och med såna som jag som faktiskt lyckats ta livet av kaktusar. Det är ju underbart att det finns växter som funkar även för oss med svarta fingrar, tänkte jag och tog hem de små livnen.

Efter någon månad hade de skära blommorna vittrat bort till svarta kvistar och jag drog slutsatsen att jag måste vara växters motsvarighet till Hin Håle. Min granne som hade halva lägenheten täckt av märkliga klängväxter (men som aldrig var hemma, hon kanske använde något slags mirakelmedel? Eller är det kanske sant att blommor mår dåligt av hårdrock?) förstod inte hur jag bar mig åt. Inte jag heller.

Så när vi flyttade till Rågsved och plötsligt hade en balkong som var större än köket i vår förra lägenhet, sneglade jag avundsjukt på de kaskader av blommor som välldes ut från grannarnas balkonger och bestämde mig för att göra ett nytt försök. Nå, efter basilikan som vägrar växa och en solrosplanta som brutalt mördades av någon hungrig fågel har de flesta faktiskt överlevt.

Egna barn och andras ungar, som man säger. Visserligen ser mina små plantor lite underliga ut men de är det vackraste som finns. Spela roll om de är lite krokiga och konstigt planterade. De är finast på hela gården. Även om de är alldeles för små för att någon annan ska kunna se dem.

Karin Tidbeck

Notiser

Vårstädningen avklarad

Den 27:e april och 4:e maj skedde årets vårstädning. Den första söndagen blev det tyvärr dåligt väder, och iskallt regn tvingade oss att avbryta efter några timmar. Nästa söndag gick det dock bättre och enligt rapport blev mycket uträttat.



Medlemspärmar söker ägare

Några nyinflyttade har inte fått sina medlemspärmar! De brukar lämnas över personligen, men det är ju inte alltid man är hemma. Ni som inte har fått en pärm, hör av er till Marianne Karnehammar på: 070-343 20 20, så får ni en välmatad bibba med allt ni behöver veta och lite till.

Föreningsvärden

Nu blir det snyggt på gården!

Så här till sommaren är det en hel del saker som är på gång: nya anslagstavlor i husen, nya skräpkorgar på gården och nya växter till blomlådorna. Dessutom fixas grillplatsen till i veckan. Blomlådor och rabatter är vi ju alla intresserade av att de hålls fina, och det är aldrig fel att kasta ett öga på blommorna för att se om de mår bra.

Föreningsutskottet



En paus i städandet för att fundera över varats olidliga bäver.

Fåniga fakta

Ett av vårtecknen här på Bäverbäcksgränd har varit sportentusiasternas glada vrål genom väggarna. Det är nog tur att vi bor i Rågsved snarare än i det antika Konstantinopel. Hästkapplöpningarna i Byzans kunde gå så hett till att loppen fick politiska följder. De bästa spannförarna (ibland deras hästar!) lyftes till exempel fram som folkets kejsarkandidater.

Information från styrelsen

Tvättstugan stängs för gott 1 juli!

Skämt åsido, tvättstugan ska inte alls stängas! Vi har en oerhört fin tvättstuga i port 70 som är till för att nyttjas och användas av föreningens medlemmar. Vi har i vår förening investerat en hel del pengar för att vi medlemmar på ett effektivt sätt ska kunna avverka en del tråkiga saker som egentligen bara tar tid: att tvätta - torka - mangla.

Men....

Tråkiga saker blir roligare när vi hjälps åt och håller god stämning. Glöm därför inte att städa! Glöm inte att avbokar tider, undvik eller låt bli att "hackar" på andra som kanske inte alltid sköter sig helt perfekt men som för det mesta sköter sig bra.

Kanske kan det ibland vara så att det är just p.g.a. av att man håller på med något tråkigt som gör att man "bråkar" med de andra "tvättarna?"

Det är på sin plats att påtala våra gemensamma regler för tvättstugan! Reglerna finns i medlemspärmen som du fick vid årsskiftet (*flik 20*). Reglerna finns också på tvättstugans innerdörr tillsammans med en checklista för städningen.

Ha det nu så trevligt i tvättstugan.

Styrelsen

h

Ändringar i bostadsrättslagen

Bostadsrättslagen har ändrats. Från och med den 1 april 2003 liknar bostadsrättslagen alltmer hyreslagen när det gäller t.ex. störningar i boendet och upprepade betalningsförseningar. Nedan presenterar vi några av förändringarna.

Stamledningar

Begreppet stamledning i bostadsrättslagen ersätts med ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet. Bakgrunden till denna ändring är att klarlägga vad som avses med stamledning. Föreningens ansvar enligt bostadsrättslagen utvidgas till

att även gälla ventilationskanaler. Den nya lagbestämmelsen innebär således att bostadsrättshavaren inte ansvarar för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilationskanaler om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Avhjälpan av brist

Bostadsrättsföreningen får möjlighet att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för. Denna rätt kommer dock vara begränsad till fall där annan säkerhet äventyras eller då det finns risk för omfattande skador på annans egendom. Föreningen kommer att vara skyldig att först säga till bostadsrättshavaren att själv avhjälpa bristen. En sådan tillsägelse skall lämnas genom ett rekommenderat brev till bostadsrättshavarens vanliga adress.

Exempel på sådana situationer då föreningen kan ingripa kan vara en icke fackmannamässigt utförd elinstallation eller att ändringar i våtutrymmen kan innebära risk för vattenskador i huset eller i angränsande lägenheter. Genom lagbestämmelsen ges föreningen rätt att avhjälpa bristerna på bostadsrättshavarens bekostnad.

Förändringar i lägenheten

Bestämmelsen om vilka förändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd förtydligas och utvidgas. Efter lagändringen kommer bostadsrättshavaren inte utan föreningens tillstånd

får utföra åtgärder i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten; eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

I lagtexten anges också att styrelsen inte får vägra att medge tillstånd till en åtgärd som nu nämnts om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Störningar i boendet

En motsvarighet till hyreslagens regler om störningar i boendet införs i bostadsrättslagen. Det innebär att störningar definieras i lagtext. Bostadsrättshavaren skall när han använder lägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadligt för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i fortsättningen anmanas att vidtaga rättelse när störningar uppstår. Om störningarna inte upphör får föreningen precis som nu säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Upplåtelse i andra hand

Det blir något lättare att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand. Styrelsen har dock möjlighet, som tidigare, att vägra uthyrningen så uthyrningen kräver även fortsättningsvis tillstånd av föreningen.

Motivering krävs för uthyrningen. Det ska finnas "beaktningsvärda skäl" för att man ska ha rätt att hyra ut i andra hand. Sådana "beaktningsvärda skäl" kan t.ex. vara arbete på annan ort eller studier utomlands. Om föreningen vägrar skall det finnas befogad anledning t.ex. omfattande uthyrning under mer än ett år t.ex. vid spekulationsköp eller av övernattningsbostad som ej utgör permanentbostad. Alltför många andrahandsuthyrningar kan försvåra föreningsverksamheten.

Tillträde till lägenheten

Föreningen skall ha rätt att få komma in i en lägenhet när den skall utnyttja rätten att avhjälpa brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad. Föreningen får genom lagändring också rätt till tillträde för att visa lägenheten på lämplig tid när en bostadsrättshavare har av sagt sig bostadsrätten.

Upprepade betalningsförseningar

Regeringen inför lagbestämmelse som innebär att upprepade betalningsförseningar skall medföra att en bostadsrättshavare förlorar sin rätt till återvinning. Dessa tvister skall såsom uppsägningar i övrigt prövas av allmän domstol. Om en uppsägning beror på upprepade betalningsförseningar skall bostadsrättshavaren ha rätt att bo kvar i lägenheten till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning om inte domstol

ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Avgörande för bedömningen blir om bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad genom betalningsförsummelserna att han skäligen inte bör få behålla lägenheten. Den närmare gränsen för hur många betalningsförsummelser som krävs för att bestämmelsen skall kunna tillämpas får prövas av domstol. Den praxis som idag finns vad gäller förlängningstvister avseende hyresrätten kommer att vara vägledande. Det är viktigt att bostadsrättshavaren genom betalningspåminnelser och på annat sätt får klart för sig att föreningen inte accepterar de betalningsförsummelser som han gör sig skyldig till för att återvinningsfristen skall gå förlorad.

Den nya regeln innebär således att den bostadsrättshavare som ett antal gånger betalat månadsavgiften för sent men återvinner nyttjanderätten kommer vid en brytpunkt anses ha åsidosatt sina skyldigheter i sådan grad att han inte har rätt att återvinna nyttjanderätten igen. Den uppsägning som bostadsrättsföreningen då verkställer kan således inte återvinnas genom en försenad betalning.

Som ovan angivits kommer bostadsrättshavaren ha rätt att bo kvar till det månadsskifte som infaller tre månader från uppsägningen om inte domstolen beslutar att han skall flytta tidigare. I praktiken kommer dessa tvister i flertalet fall gå till domstol varför det troligtvis aldrig blir frågan

om att flytta tidigare än de tre månader som lagstiftaren anvisar, utan först senare när tvisten avgjorts.

Frist vid försenad betalning

Förverkandefristerna och återvinningsfristerna förlängs. Nyttjanderätten till en bostadslägenhet som innehas med bostadsrätt kommer att förverkas om en bostadsrättshavare dröjer med att betala årsavgiften en vecka från förfallodagen. Återvinningsfristen sedan bostadsrätten har förverkats på grund av försenad betalning skall för bostadslägenheten vara tre veckor. De nya förverkande- och återvinningsfristerna överensstämmer med de som idag gäller för hyresrätten.

Återvinning vid sjukdom

En bostadsrättshavare skall inte förlora nyttjanderätten till bostadslägenheten även om han betalar årsavgiften efter återvinningsfristens utgång i de fall bostadsrättshavaren på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet har varit förhindrad att betala och betalningen sedan har skett så snart det var möjligt, dock senast när frågan om avhysning avgörs i första instans.

Uppsägning

En uppsägning skall alltid vara skriftlig. Möjlighet till muntlig uppsägning som finns idag tas bort.

Styrelsen

|