

Dina rättigheter och skyldigheter som medlem i Brf Bostaden i Västertorp 1

Bostadsrättslagen (BRL) kapitel 7 och bostadsrättsföreningens stadgar reglerar vilka rättigheter och skyldigheter du har som bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen. Det kan gälla allt ifrån vilka väggar du får flytta till frågor om andrahandsuthyrning. Nedan sammanställs ett urval av dina rättigheter och skyldigheter.

Rättigheter

1. När du tillträder bostadsrätten för första gången efter upplåtelse från *föreningen* har du rätt att kräva att lägenhetens skick skall vara fullt brukbart för det avsedda ändamålet (BRL 7:1§).
2. Du har rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick (BRL 7:2§).
3. Till skillnad från en hyresgäst så har du rätt att göra ändringar i din bostadsrätt i viss utsträckning. Dock ej riva bärande väggar, ändra befintliga ledningar eller andra väsentliga förändringar utan styrelsens godkännande (BRL 7:7§). Det innebär att du, utan styrelsens godkännande, kan byta köksskåp, sätta in persienner, byta parkettgolv, sätta nytt kakel eller klinker osv. Om förändringarna är att betrakta som vanvård kan du sägas upp från lägenheten. Föreningen har då rätt att återställa lägenheten på din bekostnad. Du bör alltid underrätta styrelsen vid större förändringar som upptagande/nedtagande av väggar.
4. Du äger de inventarier i lägenheten *som du själv bekostat*, och du har rätt att ta med dig dem (tex kyl och frys) när du flyttar om du återställer till det ursprungliga (ställer in en kyl och frys i samma skick som när du flyttade in). Det som lägenheten förseddes med av föreningen när den uppläts första gången anses alltid vara föreningens egendom.
5. Du får hyra ut din hela lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt godkännande till detta (BRL 7:10§ kap). Om styrelsen ändå vägrar så kan du överklaga beslutet hos hyresnämnden. Om du har beaktansvärda skäl och föreningen inte någon anledning att neka uthyrning så har du rätt till att hyra ut din lägenhet.

Skyldigheter

1. Du får inte använda bostadsrätten till annat än det den är avsedd för (BRL kap 7:6§).
2. Du får inte ha utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen (BRL 7:8§)
3. Du ska iaktta allt som krävs för att "bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten" (BRL 7:9§). Med detta innebär att man är skyldig att rätta sig efter de regler som föreningen sätter upp. Du får inte heller utsätta dina grannar och din omgivning för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller försämra deras boendemiljö (BRL kap 7:9§)
4. Du ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick (BRL kap 7:12§). Det du är ansvarig för är enligt stadgarna (32§):
 - *Lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt (du får själv bekosta omtapetsering, ommålning, ny golvbehandling osv).
 - *Lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer (ex: om du tappar en flaska i handfatet och det går sönder får du själv bekosta det nya handfatet)
 - *Rökgångar
 - *Glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar
 - *Lägenhetens ytter- och innerdörrar
 - *Svagströmsanläggningar

Däremot ansvarar du inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om det är föreningen som försett lägenheten med dessa, och de tjänar fler än en lägenhet. Om det börjar brinna eller om det sker en vattenskada så är du ansvarig om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse. Samma sak gäller för ohyra. Du är skyldig att ge föreningen tillträde till lägenheten för att reparera skador som den svarar för eller avhjälpa brist som du inte åtgärdat (BRL kap 7:13§).
5. Du får inte, utan styrelsens tillstånd, enligt stadgarna (27§ eller BRL kap 7:6§):
 - *Göra ingrepp i en bärande konstruktion (ex: om du ska disponera om lägenheten måste du kontakta styrelsen om det innebär att du måste ta ned en bärande vägg)
 - *Ändra befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
 - *Göra annan väsentlig förändring av lägenheten.
6. Du måste betala de avgifter som föreningen enligt BRL 7:14§ har rätt att ta ut samt i övrigt följa ovanstående regler. Om inte så kan föreningen ha rätt att förverka nyttjanderätten till bostadsrätten och bli berättigad att säga upp dig till avflyttning.

Se vidare Bostadsrättslagen och stadgarna för komplett information.