

Bostadsrättens grundbultar

Att bo i bostadsrätt innebär kanske en del som du inte hade tänkt dig. Som att du äger en del i en förening och inte en lägenhet och att boende delar på ansvaret för hus och förvaltning.

Föreningens ändamål

Bostadsrättens syfte är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt. Det innebär att man på ett balanserat sätt gör en avvägning mellan föreningens och enskilda medlemmars ibland motstridiga intressen. Den enskildes rätt måste därför ibland stå tillbaka för föreningens intressen.

Samverkan och tolerans

Bostadsrättsföreningen bygger på idén om människor i samverkan. När människor kommer samman uppstår lätt konflikter om man inte visar tolerans mot varandras skilda uppfattningar. I bostadsrättsföreningar är konfliktytorna många. Detta beror ofta på att den enskildes intresse av att skydda och gärna förbättra sin investering står emot föreningens intresse och skyldighet att tillgodose alla medlemmars intressen.

Principen om medlemmars lika behandling

Det finns en grundprincip som innebär att alla medlemmar ska behandlas lika, *likhetsprincipen*. Men olika behandling av medlemmar kan vara tillåtet om det är sakligt motiverat. Ett exempel kan vara ett renoveringsbeslut som gäller den gemensamma tvättstugan i huset. Samtliga medlemmar måste vara med och betala trots att inte alla använder tvättstugan och får nytta av beslutet.

Självkostnaden

Bostadsrättsföreningen är en organisation som enbart ska gynna föreningens egna medlemmar. Det finns således ingen utanför föreningen som ska tillgodoses. Avkastningen ligger i en bra boendekostnad, bra boendemiljö och en möjlig värdestegring på den egna bostadsrätten.

Den fria överlåtelseätten

Bostadsrätten representerar en förmögenhetstillgång som kan jämföras med exempelvis ett värdepappersinnehav. Den boende äger en del av ett företag via bostadsrättsföreningen. Denna tillgång får fritt säljas och köpas på marknaden. Det är inte tillåtet att begränsa den fria överlåtelseätten på annat sätt än genom vissa begränsningar i rätten till medlemskap. Stadgarna i Brf Elddonet 12 medger att juridiska personer nekas medlemskap.

Förtroendemannaorganisationen

En bostadsrättsförening har en demokratisk uppbyggnad. Föreningen äger husen! De boende äger föreningen! Ägarskapet utövas av styrelsen! Den demokratiska makten utövas genom att medlemmar tillsätter och avsätter styrelse och andra förtroendevalda. Missnöjda medlemmar kan utöva makt genom att avsätta styrelsen. Majoriteten beslutar minoriteten måste nästan alltid "lyda". Därigenom kan intressekonflikter uppstå mellan förening och enskilda medlemmar. Att förstå de demokratiska spelreglerna är därför viktigt för att skapa arbetsro och förståelse för styrelsens arbete och för att i grunden åstadkomma goda boendeförhållanden.

Lagar och regler måste följas

Genom lagar och regler har samhället visat att man ställer krav på bostadsrättsföreningar. Lagstiftningen är till stora delar tvingande. Andra regler är frivilliga, vilket betyder att stadgarna kan innehålla från lagen avvikande regler. Vissa viktigare bestämmelser är till och med straffsanktionerade (böter eller fängelse). Föreningen eller styrelsen kan även drabbas av skadeståndsskyldighet om föreningsintressena åsidosätts. Som styrelseledamot kan man aldrig skylla på att man inte kände till reglerna.