

Så möter du de juridiska utmaningar din BRF står inför

<https://fastighetssverige.se/artikel/sa-moter-du-de-juridiska-utmaningar-din-brf-star-infor-51511>

image not found or type unknown



Publicerad den 25 November 2024

Juridik Det är ett fint och prestigefyllt uppdrag att vara styrelseordförande i en BRF men också ett uppdrag som kommer med utmaningar. Som ordförande i en bostadsrättsförening arbetar du för medlemmarnas bästa – och för att ta såväl förening som fastighet framåt. Ett arbete som innebär en hel del juridiskt arbete där en trygg samarbetspartner är av största vikt. – Vi får ett fantastiskt stöd kring de juridiska frågorna av Fastighetsägarna Service juristavdelning, säger Kristina Dedo, ordförande i BRF Dikten 2.

Bostadsrätten är en av grundpelarna i svensk bostadsförsörjning. Boendeformen huserar 21 procent av landets hushåll. I storstäderna är andelen ännu högre, särskilt Stockholm där cirka 38 procent av hushållen bor i bostadsrätt, enligt Statistiska Centralbyrån. Boendeformen som fortsätter växa i popularitet anses ge en annan frihet men kräver också insatser från boende som kliver in i styrelser för att driva bostadsrättsföreningarna framåt – och det är inget arbete som görs med vänsterhanden. – Det är ett stort uppdrag som du tar på dig. Ett viktigt uppdrag – men som också är väldigt roligt. Du får vara med och se mycket spännande saker, säger Kristina Dedo, ordförande i BRF Dikten 2. Hon gör sitt andra år i styrelsen för BRF Dikten 2 och blev in som ordförande i november förra året. En intensiv period som bjudit på såväl stimulerande arbete som utmaningar – men som också gett en helt ny förståelse för hur många situationer som uppstår i en så stor organisation. – Det har varit på en helt annan nivå än jag förväntade mig innan. Det är både små och stora saker som dyker upp hela tiden och som måste lösas. Mycket av det är kopplat till fastighetsjuridiska frågor – och då behöver du verkligen ha en samarbetspartner som du trivs med. Nära fotbollsstadion BRF Dikten 2 är en stor bostadsrättsförening med tre huskroppar, två om tolv våningar och en om tre våningar. Totalt finns 187 bostadsrättslägenheter, ett par hyreslägenheter, ett stort antal verksamhets- och förrådslokaler samt ett parkeringsgarage. Föreningen ligger i Solna, ett stenkast från platsen där gamla Råsunda fotbollsstadion brukade ligga. Storleken på föreningen gör att vi både har löpande ärenden och större projekt som behöver hanteras och där juridisk rådgivning krävs. Där har BRF Dikten 2 hjälp av Fastighetsägarna Service som med sitt fullserviceerbjudande inom fastighetsjuridikens alla områden (inklusive entreprenad) bistår i alla situationer som uppkommer.

Omfattande renovering Under senaste åren har BRF Dikten 2 bland annat genomfört ett omfattande renoveringsprojekt i föreningens garage. Efter att ha genomfört den första etappen under 2023 har arbetet inletts för att genomföra den andra etappen. De juridiska experterna på Fastighetsägarna Service har varit behjälpliga redan från början. De har bland annat bistått i arbetet med att träffa överenskommelser med de lokalyresgäster som finns i garaget, och de boende som inte kan nyttja sina garageplatser och förråd under renoveringsarbetet, samt upprättat entreprenadkontraktet som ingåtts med entreprenören som utför renoveringsarbetet. – Där har vi fått jättemycket hjälp och det har kommit inspel från vår fastighetsjurist och entreprenadjurist kring saker som vi inte har haft i åtanke innan. De har gjort ett hästjobb och sett till att grunden i detta ska vara så stabil att det inte kan falla på något plan, säger Kristina Dedo. Professionell helhetslösning BRF Dikten 2 har även fått hjälp av Fastighetsägarna Service fastighetsjurister i omförhandlingarna av lokalyresgästernas befintliga lokalyresavtal för att förbättra hyresavtalen och öka föreningens hyresintäkter. – Fastighetsägarna Service har verkligen stöttat oss till 100 procent och på så sätt kan vi garantera att allting gått rätt till, för alla inblandande. Därutöver har föreningen fått hjälp att upprätta nya skyltavtal, skicka rättelseanmaningar med anledning av olovlig andrahandsupplåtelse, störningar och vanvård samt andelstalsberäkningar inför upplåtelse av nya bostadsrättslägenheter som tidigare varit hyresrätter. – Jag kan inte med nog emfas framhålla hur nöjda vi är med att ha Fastighetsägarna Service som partner i det här arbetet. – Att få helhetslösningen på ett professionellt plan men vi känner även att det är som att kunna ringa upp en vän som alltid kan hjälpa en. Det är lite den relationen det är med dem för de är väldigt avslappnade och ger alltid ett väldigt trevligt och välkomnande bemötande i alla situationer. Tre råd till blivande styrelseordförande: **Släpp garden – lita på din partner** Att släppa garden och lita på att den partner du tar in gör ett bra arbete. I vårt fall har vi Fastighetsägarna Service som är fantastiska på alla avdelningar – men där just juridiken är ett område där vi fått mer än bara juridisk rådgivning och hjälp. De har varit stöttepelare och funnits där även för mindre saker och bara bollande av idéer. De ger dig den tryggheten – så lita på att du får den. **Var ett föredöme** Det är ett stort uppdrag du tar på dig. Du gör det för din egen skull och för dina grannars skull. Du är ansiktet utåt för föreningen och då är det viktigt att du är ett föredöme. **Skapa teamkänsla** Se till att arbeta som ett team i styrelsen och tillsammans med dina samarbetspartners. Bara för att man är ordförande innebär inte det att du är enväldig chef, även om du har det yttersta ansvaret och utslagsröst i omröstningar. Det viktigt att få med sig hela styrelsen och att alla hjälps åt med arbetet och att du upprätthåller en god relation till dina samarbetspartners. **Läs mer om fastighetsjuridik**

- Redaktionen

red@fastighetssverige.se