



HSB – där möjligheterna bor



2021-10-01 09:00 CEST

HSB-juristen svarar på fyra vanliga frågor

HSB:s jurister får dagligen in en mängd olika frågor från alla möjliga håll och kanter. Frågorna kan handla om helt olika ämnen men har gemensamt att de på ett eller annat sätt berör människors boende. I det här inlägget ger vi svar på några vanliga frågor som vi ofta stöter på. Kanske har du själv ställt dig någon av dessa frågor?

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

Det beror på din situation och huruvida du har skäl till andrahandsuthyrningen (andrahandsupplåtelsen) eller inte. Det krävs alltid tillstånd för att hyra ut sin lägenhet i andrahand, antingen från styrelsen,

hyresvärden eller hyresnämnden.

I bostadsrättslagen heter det att tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Liknande bestämmelser finns i den så kallade hyreslagen, även om reglerna där är lite strängare jämfört med reglerna i bostadsrättslagen.

Om du som medlem i HSB har frågor kring möjligheten att hyra ut din lägenhet går det bra att ringa till vår kostnadsfria telefonrådgivning på telefonnummer 0771-472 472 (vi har öppet vardagar mellan 09:00-16:00, med lunchstängt mellan 12:00-13:00). Vi kan också [ge rådgivning](#) till hyresvärdar och bostadsrättsföreningar kring detta samt agera ombud i hyresnämnden. Hör av er om ni behöver hjälp!

Vem ansvarar om det uppstår en vattenskada i min bostadsrättslägenhet?

Huvudregeln är att den berörda bostadsrättshavaren och föreningen ansvarar för att återställa lägenheten i enlighet med ansvarsfördelningen i föreningens stadgar. Bostadsrättshavaren ska alltså framförallt återställa ytskikten i lägenheten medan föreningen ansvarar för att återställa resten. Föreningen ansvarar också för att utreda vattenskadan, riva och torka ut. Förhoppningsvis har både bostadsrättshavaren och föreningen försäkringar som täcker kostnaderna.

Vissa undantagsregler finns när det är fråga om så kallade vattenledningsskador (skador i trycksatta ledningar) och om någon person vållat skadan genom vårdslöshet och oaktsamhet, eller med uppsåt.

Får min hyresvärd verkligen kamerabevaka i husets entré?

I slutändan är det hyresvärden som beslutar om kamerabevakning i huset, men kamerabevakningen måste vara förenlig med dataskyddsförordningen (GDPR). En hyresvärd som vill ägna sig åt kamerabevakning måste alltså ha koll på GDPR; hyresvärden måste till exempel kunna säkerställa att hyresgästernas rättigheter enligt GDPR respekteras och att det inspelade materialet sparas på ett säkert och lagligt sätt.

Hyresvärden måste göra en ordentlig juridisk bedömning av om det finns

förutsättningar för kamerabevakningen. Detta måste göras innan kamerabevakningen påbörjas, samt kontinuerligt under hela tiden kamerabevakningen pågår.

Kamerabevakning i ett flerfamiljshus kan vara tillåtet i vissa fall, men sällan i husets entréer. Det framgår av Integritetsskyddsmyndighetens riktlinjer och bedömningar. En bedömning måste dock göras i varje enskilt fall. Vi hjälper gärna hyresvärdar, bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare att mot ett fast pris bedöma förutsättningarna för kamerabevakning. [Klicka här för att boka tid med en av våra jurister.](#)

Hur gör jag om jag vill att det byggs laddstolpar för elbilar i min bostadsrättsförening?

I vissa fall är detta en fråga för styrelsen att besluta om. Om styrelsen vill uppföra ett par laddstolpar på sina befintliga parkeringsplatser eller garage är det ofta tillåtet. Ibland kan dock föreningsstämman behöva rösta om det.

Om du som enskild medlem vill att föreningen uppför laddstolpar är det alltså en god idé att först och främst lyfta fram idén till styrelsen. Det är även möjligt (och ibland nödvändigt) att lyfta frågan på föreningsstämman – stämman är trots allt föreningens högst beslutande organ. I så fall är det klokt att inkomma med en motion som stämman kan fatta beslut om.

Ett sista tips är att prata med dina grannar. Om du vill uppföra laddstolpar på föreningens parkering är det antagligen fler medlemmar som tänkt samma tanke. Om ni är flera som är överens är det lättare att driva igenom förslaget.

Kontakta oss

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, [klicka här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Mattias Olsson

Fastighetsjurist

mattias.olsson1@hsb.se