



HSB – där möjligheterna bor



Sofie Kjellin, chefsjurist HSB

2016-06-09 13:06 CEST

Sommarfrågor: Vad gäller för boende i bostadsrätt och hyresrätt? HSBs chefsjurist reder ut begreppen

Får man grilla på balkongen? Är det okej att ha gemensam studsmatta på innergården? Och hur varmt får det egentligen vara inomhus? Det är några av de frågor som många boende undrar över under sommaren. HSBs chefsjurist, Sofie Kjellin, förklarar vad som gäller.

Hur varmt får det vara inomhus?

Även om många uppskattar sommarvädret kan en alltför varm lägenhet vara besvärande. Men hur varmt får det egentligen var i en lägenhet?

– Det finns inte några regler om krav på kyla vid värmebölja under sommaren. Däremot bör det utredas om temperaturen långvarigt överstigit 24 grader, eller 26 grader på sommaren. säger Sofie Kjellin, chefsjurist HSB Riksförbund.

Är det tillåtet att ha studsmatta på innergården?

Studsmattor har blivit ett allt vanligare inslag i bostadsområdena. Men vad behöver man tänka på innan man monterar en studsmatta på innergården?

– Möjlighet till lek och aktivitet är viktigt för alla. Studsmattor är mycket uppskattade av många barn, och en del vuxna. Det kan dock medföra att andra upplever att de blir störda, men den viktigaste aspekten är att se till att studsmattan är hel och placerad på ett lämpligt ställe. Och att det finns nödvändiga skyddsanordningar som till exempel nät. Då är det i regel inget problem att ha en gemensam studsmatta på gården, men fråga alltid styrelsen eller hyresvärden i förväg, säger Sofie Kjellin.

Får man ha pool på gemensam mark?

Intresset att ha olika slags pooler i bostadsområden har ökat. Det kan naturligtvis vara ett trevligt inslag i boendemiljön, men det finns skyddsföreskrifter som man måste följa. Och det är som alltid viktigt att i förväg prata med styrelsen eller hyresvärden om var som gäller hos just er.

– Det finns regler och föreskrifter om skydd mot olyckor på tomter. I dessa finns även regler om pooler som inte är flyttbara. Där framgår att de måste ha skyddsanordningar, säger Sofie Kjellin.

– Flyttbara pooler med ett vattendjup om maximalt 40 cm räknas dock som leksaker och innefattas inte av dessa skyddsföreskrifter. Men som alltid när det gäller barn och vatten är det viktigt att var extra noga med säkerhetsanordningar, och att ha uppsikt över barnen, säger Sofie Kjellin.

Är det okej att röka på balkongen?

En återkommande fråga från boende är om man verkligen får röka på balkongen eller uteplatsen.

– I Sverige har vi inte några regler som förbjuder rökning på egen balkong eller uteplats, och det är oavsett om det är bostadsrätt eller hyresrätt. Om rökningen är extremt omfattande kan det dock finnas utrymme för att det omfattas av reglerna om sundhet, ordning och gott skick i fastigheten. Och styrelsen kan då agera som vid vanliga störningar säger Sofie Kjellin.

Var får man grilla?

När sommaren kommer är det många som uppskattar att grilla utomhus. Även om det finns några särskilda bestämmelser om grillning angivna i lagen är det som alltid viktigt att tänka på att man inte stör sina grannar. Det är även viktigt att kontrollera vilka regler som gäller i respektive kommun. Det kan man hitta i exempelvis den lokala ordningsstadgan.

– Det finns inget förbud i lagen som förbjuder grillning på balkongen i sig. Men vissa bostadsrättsföreningar och hyresvärdar har trivselregler som förbjuder grillning på grund av att bland annat rök kan störa grannarna, säger Sofie Kjellin.

– Det finns också regler kring brandskydd som kan medföra att grillning inte är tillåtet. Ett tips är att använda en elgrill eller föreslå att en gemensam grillplats anordnas på gården, säger Sofie Kjellin.

Är det tillåtet att hyra ut sin bostadsrättslägenhet under sommaren?

En fråga som diskuterats en del den senaste tiden är bostadsuthyrning via tjänsten Airbnb. Men även mer traditionell andrahandsuthyrning är en fråga som ökar under sommar och semestertider.

– Det upp till varje styrelse att avgöra vilken uthyrningspolicy som gäller i respektive förening. Men när frågan om uthyrning av bostadsrätt genom tjänsten Airbnb prövades rättsligt för en tid sedan ansågs det vara i kommersiellt syfte och att likna vid hotellverksamhet, vilket inte är ett skäl för att få tillstånd, säger Sofie Kjellin.

– Rent juridiskt är det svårt att se att en bostadsrättshavaren som hyr ut i

kortare perioder, via till exempel Airbnb, har skäl i enlighet med bostadsrättslagen. Det är viktigt att veta att upplåta en lägenhet olovligen i andra hand är en förverkandegrund, som kan ligga till grund för en uppsägning av nyttjanderätten till lägenheten, fortsätter Sofie Kjellin.

– För att få hyra ut sin bostad i andra hand ska en bostadsrättshavare ha skäl för sin önskan. Det kan till exempel handla om arbete eller studier på annan ort. Reglerna har de senaste åren lättats något, men tillstånd krävs fortfarande från bostadsrättsföreningen. Rekommendationen är att alltid fråga föreningen om lov. Och i andra hand att få frågan prövad av hyresnämnden om föreningen nekar, säger Sofie Kjellin.

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 585 000 medlemmar*
- *ca 3 900 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *30 regionala HSB-föreningar*

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

Kontaktpersoner



Sofie Kjellin

vd

HSB Finansstöd

sofie.kjellin@hsb.se

0708-125 722