

Styrelsens yttrande till stämman i Brf Beryllen över motion från innehavaren av bostadsrätten till lgh 188:

Motionen går ut på att störande arbeten skall tillåtas, inte enbart som nu vardagar kl 0800 – 1700 utan istället vardagar kl 0800 – 1900 och helger 1000 – 1700 (motion med bilagor bifogas).

Diskussion:

Frågan om tillåtna tider för lägenhetsrenoveringar avhandlades vid föreningsstämman 2017. Då ställdes styrelsens förslag på att tillåta störande arbeten under vardagar kl 8-20 och lördagar 10-15 mot motionen att begränsa dessa till vardagar kl 8-17. Stämman beslutade att begränsa möjliga tider för störande arbeten (bilning, borring, ihållande hamrande, slipning av golv och väggar) till endast vardagar kl 8-17. Frågan togs upp igen i en motion vid föreningsstämman 2018 och även då beslutade stämman att upprätthålla regeln om begränsningen till vardagar kl 8-17.

Såväl medlemmar som av föreningen anlitade entreprenörer har följt och respekterat regeln och det har fungerat väl i snart sex år.

Styrelsen hänvisar till tidigare årsstämmobeslut och avstyrker motionen.

Förslag till beslut:

Stämman avslår motionen.

Inkom	Dnr
2022-12-03	1088
Behandlad	

[Signature]

1 December 2022

MOTION TILL BRF BERYLLEN

Gällande ändring av riktlinjer kring störande arbeten

Hej,

Nuvarande riktlinjer kring störande arbeten i samband med renovering (endast tillåtet vardagar kl. 08:00 - 17:00) är ej förenligt med bostadsrättslagen enligt Bostadsrättsnämnden (se bifogad artikel).

Denna riktlinje omöjliggör renoveringsarbeten för medlemmar som jobbar på vanlig kontorstid och tvingar en medlem som ska utföra renovering att anlita fackmän som då kan utföra arbetet på utsatta tider enligt riktlinjen.

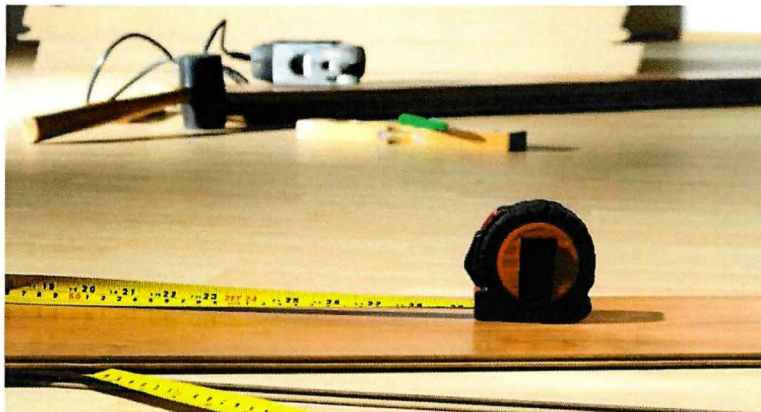
Självklart är målet inte att tillåta ihärdigt borrhande sent in på natten men att kunna erbjuda riktlinjer som möjliggör egen renovering för medlemmar samtidigt som man inte kompromissar för mycket för alla medlemmars trivsel i föreningen. Förslagsvis vardagar 08:00 - 19:00 och helger 10:00 - 17:00.

Givetvis fortsatt med riktlinjen att man ska meddela i god tid innan störande verksamhet med information om renoveringen och kontaktuppgifter.

Vänliga hälsningar,

Raymond Xue, Bohusgatan 10 , lgh 188

På vilka tider får renovering ske?



07 FEB 2018 | Medlemmen ville renovera sin lägenhet på egen hand under ledig tid och fick tillstånd av styrelsen. Föreningen införde strax därefter nya ordningsregler som innebar att inga störande arbeten fick göras annat än på vardagar 8-17 – då medlemmen arbetade. När skulle renoveringen då göras? Bostadsrättsnämnden fick ärendet på sitt bord för att utreda om reglerna är rimliga i lagens mening.

En återkommande fråga i bostadssammanhang är den om störningar. Ofta handlar det om hög volym på musik, tv och datorer eller festande in på småtimmarna. Men även arbeten som hamrande, borring och bilning förorsakar klagomål.

Ett visst mått av störande moment får den som bor i samma hus som andra människor stå ut med. Men föreningen kan genom sina trivsel- och ordningsregler sätta vissa gränser för när dessa störande moment kan ske.

Så var fallet i en bostadsrättsförening i Stockholmsområdet som valde att begränsa de tider då störande arbeten i lägenheterna får utföras till normala kontorstider i veckorna, det vill säga kl 08.00 – 17.00. Helgtid får inga sådana arbeten förekomma.

I början av förra året flyttade en ny medlem in i föreningen. Denne, liksom många andra medlemmar tidigare, ville renovera sin lägenhet och ansökte om detta hos sin styrelse redan dagen efter inflyttningen. Medlemmen planerade också att meddela sina grannar om sina planer i god tid. Då gällande ordningsregler tillät arbeten fram till kl 20.00 på vardagar och mellan kl 10.00 och 18.00 under helger. Medlemmen fick tillstånd av styrelsen att renovera, påbörjade arbetena och informerade också grannarna om renoveringsplanerna.

Några månader senare införde styrelsen de nämnda nya ordningsreglerna med mer begränsade tider. Konsekvensen för medlemmen, som arbetar normala kontorstider, skulle bli att renoveringen inte kunde utföras alls.

Medlemmen försökte på olika sätt utreda rimligheten i ändringen och få en uppfattning om praxis. Detta gjordes genom att söka tidigare rättsfall, tillfråga expertis och även tidigare erfarna ordförande och förvaltare. Men inget fall och ingen instans hade exempel på att renoveringsarbeten inte fick göras utanför kontorstid. Avisering i god tid är dock brukligt.

Medlemmen gick tillbaka till sin styrelse och frågade på vilken grund reglerna hade beslutats och fick till svar att de i föreningen under lång tid haft många klagomål på störande renoveringsarbeten. Huset är lyhört och "boende uppfattar det som att det aldrig tar slut. När en boende är klar tar en annan vid".

Styrelsen framhöll att det är styrelsens ansvar att sätta trivselregler utifrån majoritetens vilja. Föreningen menar också att mindre störande arbeten såsom målning, tapetsering och enstaka håltagning för upphängning av skåp och liknande fortfarande kan ske på helger mellan kl 10.00 och 15.00. Därutöver hänvisar styrelsen till motionsrätten inför årsstämman för att ändra reglerna.

Medlemmen tog då ärendet vidare till Bostadsrättsnämnden.

Föreningen har i stort sett lämnat samma svar och synpunkter till Bostadsrättsnämnden som tidigare till medlemmen. Styrelsen framhåller också att föreningen är relativt nybildad, fastigheterna är uppförda 1960 och därmed rätt gamla. Omsättningen har varit stor och de flesta som flyttar in vill renovera i större eller mindre omfattning. Klagomålen har under åren sedan föreningen bildades eskalerat vilket föranlett ändringen i trivselreglerna. Styrelsens uppfattning är att begränsningarna är något som de flesta uppskattar.

Är styrelsens ansvar gentemot alla medlemmar tillräckligt för att sätta regler som begränsar en medlems möjligheter till underhåll och förbättringar i sin lägenhet? Hur skulle du döma?

Utbildningar och seminarier

- DEC 01** Ändringar i bostadsrättslagen
Distansutbildning | (Fullbokad)
- DEC 06** Nybyggda föreningar
Distansutbildning | (160 platser kvar)

[Visa alla utbildningar & seminarier](#)

Bostadsrättsnämndens bedömning



BOSTADSRÄTTSNÄMNDENS BEDÖMNING

Bostadsrättslagen bygger på att en medlem har ganska stor frihet att göra ändringar i sin lägenhet, det vill säga utföra arbeten i bostaden. Utgångspunkten är att medlemmen själv ska kunna utföra arbetena och en förening kan inte kräva att medlemmen ska anlita en fackman. Enligt lagen ska medlemmen ha tillstånd från styrelsen för vissa arbeten. Men för att en styrelse ska kunna neka krävs att arbetena bevisligen är till påtaglig skada för föreningen eller föreningens hus.

I det här fallet handlar frågan om ifall arbetena kan upplevas störande för övriga medlemmar. Bostadsrättslagen säger inget om just en sådan situation, utan endast om störande beteende.

Utgångspunkten är att en medlem har rätt att utföra renoveringsarbeten som i viss mån är störande så länge detta inte sker på "onormala" tider, det vill säga sent på kvällen eller nattetid.

En förening har rätt att införa egna ordningsregler. Men dessa måste givetvis rymmas inom lagens ram och även överensstämma med vad man brukar kalla "ortens sed".

Ordningsreglerna i detta ärende är inte förenliga med lagens anda. I själva verket förbjuder de en enskild förvärvsarbetsmedlem att dagtid renovera sin lägenhet. Enligt Bostadsrättsnämnden skulle sådana regler vid en domstolsprövning troligen anses ogiltiga. Av det skälet bör föreningen i det här fallet inte tillämpa dem.

Läs mer om Bostadsrättsnämnden på bostadsrattsnamnden.se 

ÄMNESORD: BYGGA OM FÖRENING OM- OCH TILLBYGGNAD STYRELSE