



Avflyttningsprotokoll

Bakgrund:

I och med förtydligande i bostadsrättslagen rörandes ansvarsfrågan mellan medlem och förening kring en bostadsrätt önskar styrelsen införa en dokumentationsrutin med ett så kallat avflyttningsprotokoll. Avflyttningsprotokollet säkerställer att den utflyttande medlemmen lämnar sin bostadsrätt i acceptabelt skick till den inflyttande medlemmen.

Syfte:

Styrelsen föreslår att föreningens boenderegler (som finns i boendeinformationen) utökas med ett tillägg att vid bostadens överlåtelse krävs ett godkänt avflyttningsprotokoll för att ny medlem ska godkännas i föreningen. Det förenklar både för säljare och köpare att känna sig trygga med att bostadsrätten är i den standard Brf Lisö1 samt bostadsrättslagen anser vara säljbar.

Tillvägagångssätt:

Den bostadsrätt som skall överlåtas genomgår en teknisk inspektion likt den vid överlåtelse av hyresrätt. Denna inspektion görs av bostadsrättsföreningens tekniska förvaltare och innefattar status på elektricitet, vatten, ventilation samt eventuella renoveringar och annat som kan påverka bostadens skick. Styrelsen äger protokollet och använder det som en del i underlaget vid godkännande av nya medlemmar.

Skulle avvikelser framkomma är det upp till den avflyttande medlemmen att åtgärda detta och tillse att ny inspektion genomförs innan ny medlem kan godkännas. Innan godkänt protokoll finns tillgängligt kan styrelsen avvakta med godkännande av nya medlemmar. Större avvikelser skall åtgärdas direkt om den tekniska förvaltaren föreslår detta medan mindre avvikelser kan regleras med dokumentation om att renovering är beställd. Detta ska även informeras mäklare då de kan informera köparen om processen.

Kostnaden för den initiala inspektionen bekostas av föreningen, eventuella efterföljande inspektioner och kostnader för åtgärder bekostas av avflyttande medlemmar.

Detta innebär att processen med att boka en inspektion bör göras redan vid planering av försäljning så att styrelsen och mäklare har tillgång till detta protokoll vid signering av säljkontakt.

Ett sådant protokoll kan inte användas i andra syften än vid ovanstående och kan inte jämföras med ett besiktningsprotokoll av besiktningsman och kan inte användas i försäkringsärenden annat än med tillåtelse av styrelsen.

Nya regeln träder i kraft den 1 januari 2024. Det innebär att alla lägenheter som byter ägare efter det datumet behöver genomgå en sådan avflyttningsinspektion. Däremot är det endast medlemmar vilka flyttat in efter det datumet där uppkomna anmärkningar måste åtgärdas innan medlemskap kan övertas av ny medlem. Detta på grund av att renoveringar kan ha skett innan nuvarande medlemmar flyttat in. Dock tjänar inspektionen då syftet att veta i vilket skick lägenheten är i, nya medlemmen vet vad som kan behöva åtgärdas, och inför nästa överlåtelse vet föreningen vad som hänt sedan föregående överlåtelse.

Mål:

Att underlätta för ut- och inflyttande medlemmar samt för styrelsen att säkerställa att de renoveringar som skett är i enlighet med lagar och regler och att information beskriven i blanketten "Renoveringsansökan - information och ansökningsblankett" följs. Vidare kommer efterlevnaden för nyuppkomna lagkrav underlättas och framför allt att en minimering av eventuella dolda fel på grund av undermåliga renoveringar, vilka på sikt kan skada den enskilda lägenheten och fastigheten.

Tillkommande text rörande regler för boende i

Boendeinformationen:

Vid godkännande av ny medlem krävs att styrelsen har erhållit godkänt avflyttningsprotokoll av avflyttande medlemmen. Detta protokoll innefattar status på eventuella renoveringar, elektricitet, vatten samt ventilation och att inga icke tillåtna eller icke-fackmannamässiga renoveringar finns. Skulle dessa identifieras behöver avflyttande medlem åtgärda detta innan det nya medlemskapet kan godkännas.

Inspektion samt dokumentation av avflyttningsprotokoll görs av föreningens tekniska förvaltare och den initiala inspektionen bekostas av föreningen. Eventuella uppföljande inspektioner och kostnader för åtgärder bekostas av utflyttande medlem. Medlemmen är skyldig att vid planerad försäljning i god tid kontakta den tekniska förvaltaren för planering av inspektion.

Vid ej godkänd avflyttningsprotokoll kommer styrelsen inte godkänna överförandet av medlemskapet.