

Hur skulle du döma?



Har bostadsrättsföreningen gjort tillräckligt i och med att de utlovat reparationer av den fuktskadade lägenheten?

I nummer 9 av SBC Direkt skrev vi om ett fall om en boende som blev störd av grannarna och vände sig till Bostadsrättsnämnden för att få en bedömning. Här är ett nytt autentiskt fall där du kan fundera över hur du skulle döma.

EN BOENDE VÄNDER SIG till nämnden efter problem med vatten som läcker in i lägenheten. Kvinnan bor under en terrass och anmäler i januari 2008 fuktskadan till föreningens ordförande. Vatten hade då läckt i taket samt ner på väggarna och orsakat sprickor. Föreningen undersökte skadan och konstaterade att problemet låg i att fogmassan lossnat på några ställen; dessa täcktes då med plast. Föreningens och medlemmens försäkringsbolag konstaterade att ansvaret inte ligger i hemförsäkringen utan det är föreningens fastighetsförsäkring som ska täcka kostnaderna.

FÖRENINGEN KONTAKTADE under april en konsult som levererade en bedömning i maj och föreslog att terrassen skulle läggas om helt. Därefter tog föreningen kontakt med en byggfirma som gjorde en bedömning i augusti och utlovade offert. Under tiden hade fuktskadorna förvärrats och nu drop-

pade det in i den boendes lägenhet och hon fick ställa fram kärl och tidningar för att parketten inte skulle skadas ytterligare.

Någon offert från byggfirman dök inte upp, trots flera påstötningar från föreningens sida. I slutet av oktober tog föreningen dit en annan firma som tätade skadorna, i avvaktan på att återigen göra en upphandling av en mer beständig renovering. Den boende vänder sig då till Bostadsrättsnämnden och

frågar vem som är ansvarig för bristerna i terrassen och skadorna i lägenheten.

I SVARET TILL Bostadsrättsnämnden skriver föreningen att så fort skadorna på terrassen är åtgärdade ska medlemmens tak bli åtgärdat.

Kan föreningen lastas för att flera företag inte har fullgjort sina plikter? Har föreningen gjort tillräckligt i och med att de utlovat reparationer? Se svaret nedan.

SÅ HÄR MENADE BOSTADSRÄTTSNÄMNDEN

EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING ska enligt lagen hålla huset i gott skick och är reparationskyldig. I detta fall har föreningen vidtagit vissa åtgärder för att motverka fortsatta skador men åtgärderna har inte varit tillräckliga för att förhindra ytterligare vattenläckage och föreningen har därför varit för passiv. Bostadsrättsnämnden fann att det åligger föreningen att betala reparationskostnaderna i medlemmens lägenhet. Försummar föreningen sin reparationskyldighet, vilket leder till hinder eller men för bostadsrättshavaren, har denne rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick.

Bostadsrättsnämnden **FAKTA**

- Bostadsrättsnämnden är bildad av SBC och agerar oberoende.
- Består av mycket erfarna bostadsrättsjurister.
- Baserat på skriftliga underlag lämnar nämnden sitt utlåtande.
- Förening eller bostadsrättshavare kan vända sig till nämnden.
- Den som begär yttrandet betalar en avgift, 3 000 kronor som förening eller 800 kronor som bostadsrättshavare.
- Har ingen muntlig rådgivning, vänd er i stället till SBCs Styrelserådgivningen, 0775-200 100.
- Mer information på www.bostadsrattsnamnden.se

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn

HYRESNEDSÄTTNING UNDER RENOVERING

? Vi har haft ett renoveringsarbete under cirka tre månader hos en av våra hyresgäster. Han undrar vad han kan få i ersättning utöver elen. Vad är skälig ersättning om han inte har kunnat använda sitt badrum och inte haft tillgång till annat badrum?

Svar: Om badrummet varit helt omöjligt att använda (ingen wc eller bad/dusch) rekommenderar SABO nedsättning med 40 procent av månadshyran. Vi tycker det är rimligt att följa dessa rekommendationer. Observera dock att det i en del hyresavtal finns en klausul om att hyresgästen saknar rätt till nedsättning då hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll. Se efter vad som gäller enligt ert hyresavtal.

VAD GÄLLER VID NYA LÄGENHETSNUMMER?

? Vi har fått en begäran om uppgifter till Lantmäteriets lägenhetsregister och förstår att vi måste införa nya lägenhetsnummer. Det känns enklast att helt byta nummer för att undvika två separata system. Om vi inför nya lägenhetsnummer – måste vi då ändra något i vår lägenhetsförteckning/medlemsförteckning?

Svar: Om ni vill ha ett enda nummer per lägenhet är det viktigt att ni tydligt anger i medlemsförteckning och lägenhetsförteckning att nytt nummer gäller från visst datum. Underrätta alla medlemmar om detta. För säkerhets skull bör föreningen även underrätta berörda banker om nummerbytet.

VAD GÖR VI MED DEN FRÅNVARANDE?

? En av våra boende har inte bott i sin lägenhet på över tio år. Han har under hela tiden varit skriven på adressen. Han har aldrig deltagit i städdagar eller andra aktiviteter. Styrelsen kommer att skicka ett brev till honom och upplysa honom om hans skyldigheter. Vi undrar vad vi kan göra för att få honom att antingen flytta tillbaka och medverka, eller allra helst sälja sin lägenhet?

Svar: En bostadsrättshavare är inte skyldig att bo i sin lägenhet, men är skyldig att hålla lägenheten i gott skick. I och med att bostadsrättshavaren inte behöver bo i lägenheten behöver han inte heller göra något annat i föreningen. Ni kan inte tvinga någon medlem att delta i aktiviteter av olika slag. Föreningen har inga rättsliga medel för att tvinga honom att bo i lägenheten eller att sälja den.



Ange tydligt i både medlems- och lägenhetsförteckning när ni byter lägenhetsnummer i huset.

NY ÄGARE – VAD GÄLLER?

? En bostadsrättslägenhet ägdes av två makar. Nu har mannen gått bort och hustrun begär att äganderätten på lägenheten ändras. Vad förväntas att vi i styrelsen ska göra?

Svar: Styrelsen ska upplysa hustrun om att det behövs en handling som visar att hon är rätt ägare till lägenheten. Normalt sett är det fråga om ett arvskifte där hon tilldelas bostadsrätten. Men det är inte föreningens sak att utreda eller ordna. Vi avråder regelmässigt föreningar från att ha med medlemmarnas privata civilrättsliga handlande att göra. Ger föreningen fel råd och negativa konsekvenser uppstår (till exempel någon skatteeffekt som ingen tänkte på) kan i värsta fall skadeståndsanspråk framföras mot styrelsen. Det är ankans sak att gå till advokat eller bank för att få hjälp med detta.

Älskade, hatade tvättstuga



FOTO: JESSIKA WALLIN, NORDISKA MUSEET

I en ny utställning på Nordiska museet i Stockholm skildras tvättstugans betydelse i vardagslivet.

EN DEL AV OSS minns sin mormor som fick elda under ett stort kar för att värma tvättvattnet, ett tungt arbete jämfört med dagens tvättmaskiner. Förr var inte tvättandet den vardagsaktivitet det är i dag. Under 1920-talet kom de första tvättstugorna och var en del i utvecklingen där hushållsarbetet blev annorlunda och gav människan tid till andra saker.

Tvättstugan kan fungera som en mötesplats där vi småpratar med våra grannar. Men det kan också vara en plats för konflikter där någon stjälar tvätttiden, inte tar bort luddet ur torktumblaren eller missar att städa ur tvättmedelsfacken. En annan "konflikt" är också överdosering av tvättmedel som påverkar naturen. Och konflikterna får konsekvenser: bara i Stockholms län gjordes 72 polisanmälningar förra året efter tvättstugebråk.

Vem har inte sett arga lappar i tvättstugan? Ibland är de sakliga och korrekta, ibland med humor och så finns de ilska lapparna. Alla dessa är en viktig del i utställningen på Nordiska museet, liksom vad tvättstugan betyder för oss i dag. Bor du i Stockholm eller är på besök och vill se utställningen? Då har du fram till 6 mars nästa år på dig.



Ljudklagomål innebär problem

Våra hus är ofta byggda utan tanke på hi-fi-förstärkare och ventilationsfläktar. Och troligen var kraven på ljudisolering lägre förr. För hos kommunernas miljö- och hälsoskyddsförvaltningar är klagomål över buller från grannar, hissar och fläktar mycket vanliga.

INOM DETTA OMRÅDE GÄLLER,

tvärt emot vanlig praxis, att fastighetsägaren är skyldig till dess att motsatsen har bevisats. Det innebär att om någon boende – medlem eller hyresgäst – klagar, måste fastighetsägaren på egen bekostnad bevisa att klagomålen är obefogade. Föreningen är alltså skyldig att agera.

Första åtgärden vid klagomål från en medlem är naturligtvis att tala med vederbörande och undersöka om det går att begränsa bullret, exempelvis genom bättre isolering, eller genom att justera fläktarna. Åtgärdas inte problemen kan klagomålen få stora konsekvenser.

Om den klagande går vidare till miljö- och hälsoskyddsnämnden i kommunen utfärdar förvaltningen normalt ett föreläggande som tvingar föreningen att mäta och dokumentera ljudstörningarna. Förelägandet kombineras med

viten för att sätta press på fastighetsägaren. Detta ska göras på föreningens bekostnad och kräver anlitande av en oberoende ljudexpert, en akustikfirma.

“Fastighetsägaren är skyldig till dess att motsatsen har bevisats.”

Innan miljöbalken trädde i kraft 1999 skedde mätningarna i miljö- och hälsoskyddsförvaltningens regi. I dag måste man vända sig till en akustikkonsult (se ”ingenjörer”, ”akustik” i Gula sidorna). Kostnaden ligger på ungefär en halv dags konsulttid. Och utöver kostnader för att åtgärda eventuella problem kan

miljöförvaltningen komma att debitera den tid de lägger ner på ärendet.

LJUDPROBLEM ÄR som regel svåra att åtgärda. Ljud kan uppkomma på ett ställe och spridas genom luften, eller genom husets stomme, så att det låter på ett helt annat håll. Därför behövs konsultstöd, såvida det inte lätt går att dämpa redan vid källan. Reglerna om buller inomhus i befintliga hus hittar man i Socialstyrelsens allmänna råd, SOSFS 2005:6 – och råden upplever nog de flesta som väldigt stränga. För nybyggda hus gäller Boverkets byggregler.

Som det framgår av beskrivningen av ett domstolsärende i detta nummer av SBC Direkt är det också osäkert vem som ska eller kan åläggas att göra något – bostadsrättsföreningen, den enskilde medlemmen eller kanske en hyresgäst.



Stegljud får du stå ut med

MILJÖNÄMNDEN I GÖTEBORG och – efter ett överklagande – även Länsstyrelsen, hade ålagt en bostadsrättsförening att förbättra ljudisoleringen mellan två lägenheter. Efter att en av medlemmarna i bostadsrättsföreningen hade tagit bort lägenhetens gamla linoleummatta och slipat trägolvet under, blev störningarna från stegljuden ner till grannen under för stora.

Men kan kommunen verkligen kräva att bostadsrättsföreningen ska göra något åt detta?

Nej, svarade Miljödomstolen, dit ärendet överklagats (M 3304-08). Golven i lägenheterna tillhör lägenhetens inre, enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Att ta bort en golvmatta är en sådan åtgärd som medlemmen inte ens behöver söka föreningens samtycke för att göra, och föreningen har ingen rätt att komma in i lägenheten för att eventuellt göra något åt saken.

Bostadsrättsföreningen, som företräddes av en SBC-jurist, hävdade dessutom att det inte fanns några regler om stegljud mellan lägenheterna. Och eftersom man inte byggt om huset därefter kan kommunen inte börja tillämpa nyare byggnadskrav.

MEN EFTERSOM bostadsrättsföreningen enligt domstolen inte har någon laglig möjlighet eller skyldighet att åtgärda stegljudsproblemen så bifölls bostadsrättsföreningens överklagande.

Det fanns dock anledning att tro att Miljönämnden i Göteborg i sin tur skulle söka överklagan i denna dom (det finns tidigare domslut där bostadsrättsföreningen tvingats ingripa), men domen har nu vunnit laga kraft. I dessa fall prövades dock inte frågan om föreningen enligt bostadsrättslagen verkligen har rätt att följa domen. SBC Direkt kommer att rapportera om fortsättningen.

Faktablad på webben



En hjälp på vägen i form av faktabank, blanketter med mera är något som medlemsföreningar hittar på SBCs webbplats.

I APRIL FÖRNYADE SBC sin webbplats och numera är all medlemsinformation samlad på ett och samma ställe: www.sbc.se/bostadsrattsorganisationen.

Efter inloggning under rubriken "För medlemmar" hittar föreningen bland annat den omfattande faktabanken med information kring frågor som en bostadsrättsförening ofta kommer i kontakt med.

– Vi vet av erfarenhet att många får sina frågor besvarade genom faktabanken och ett tips är att gå in där för att snabbt hitta fakta, berättar SBCs informatör, Kenny Fredman.

Faktabladerna är medvetet relativt kortfattade med handfasta tips. De innehåller också i flera fall hänvisningar till ytterligare källor om läsaren behöver mer information.

– Styrelsen kan till exempel få reda på hur de ska agera vid störningar, andrahandsuthyrning, kvarlämnade bilar eller vad som händer med dödsbon. Frågorna är unika för den enskilda föreningen men blir ofta ställda till SBCs styrelserådgivning.

Det finns olika användarnamn för boende i föreningen och styrelseledamöter. Styrelsen kan alltså informera de boende om SBCs webbplats, och då får alla tillgång till faktabanken. Men styrelsens lösenord ger utökad behörighet till medlemssidorna. Saknar föreningen inloggningsuppgifter går det bra att kontakta SBC genom att ringa 0775-200 100.

Boreda skapar oreda

Landets bostadsrättsföreningar har fått brev från företaget Boreda. Med myndighetston kräver de in föreningens årsredovisning. Någon skyldighet att skicka in årsredovisningen på det begärda sättet finns inte.

SIFFROR SOM STÅR för sig själva – utan jämförelser – är svåra att förstå. Den nyvalde styrelseledamoten som försöker skaffa sig en uppfattning om föreningen är välskött, och var det går att pressa kostnaderna, söker jämförelse-material. För den som håller på att köpa lägenhet gäller det att inte bara falla för utrymmen och möblerbarhet. Man måste undersöka föreningen genom att titta runt i huset, och framför allt genom att försöka sätta sig in i föreningens ekonomi och bedöma siffrorna.

Ett företag som försöker hjälpa till med detta är Boreda AB, som mot betalning gör analyser av

bostadsrättsföreningars ekonomi. Men de arbetar med en vansklighetsaffärsidé då det är lätt hänt att det går fel både när det gäller analysernas innehåll och faktainsamlingen som ligger till grund för deras jämförelser. Det senare har många bostadsrättsföreningar fått erfara den senaste tiden.

Boredas problem är att det – till skillnad mot exempelvis aktiebolag – inte finns någon skyldighet för bostadsrättsföreningar att skicka in sin årsredovisning till någon myndighet. Därmed finns heller ingen central instans där Boreda kan kopiera materialet.

TIDIGARE HAR företaget sökt samla in redovisningarna genom att den som är intresserad av deras tjänster får skicka in den aktuella årsredovisningen. Den metoden har inte räckt till för att få bra resultat. Därför har Boreda på sistone försökt samla in årsredovisningar genom att skicka ut brev som andas myndighet; det har också förekom-

mit "löfte" om hembesök om föreningen inte skickar in.

Men Boreda är en kommersiell aktör som inte kan kräva något av bostadsrättsföreningen. Om föreningen eller någon enskild vill skicka in uppgifter till Boreda AB är det frivilligt och upp till varje förening att avgöra. Den återopade paragrafen i Årsredovisningslagen (1995:1554, 8 kap. 3§) anser SBC inte är tillämplig på det sätt som speglas i brevet.

DET KAN OCKSÅ tilläggas att Boredas analyser kan diskuteras. Enbart sifferjämförelser, utan textkommentarer, kan leda helt fel, både för spekulanter på lägenhet och för styrelseledamöter. Både "normalsiffror" och extrema siffror kan både dölja garderobslik eller riktiga glädjeämnen. Skulle någon förledas att enbart studera jämförelsesiffror, utan att bry sig om varifrån de kommer, leder detta sannolikt helt fel.

Jultid – dags att se över brandskyddet

I jultider sker cirka 250 bränder som är relaterade till vårt högtidsfirande. Men oavsett säsong kan bostadsrättsföreningen hjälpa medlemmarna till ett bättre medvetande om brandskydd.

TRE AV FYRA BRÄNDER inträffar i bostäder och de allra flesta inträffar på grund av slarv. Kvarglömda ljus är en vanlig orsak till att bränder uppstår, men också torrkokning och tekniska fel är vanligt förekommande i sammanhanget.

Bostadsrättsföreningen är som fastighetsägare skyldig enligt lag att "vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand" (Lagen om skydd mot olyckor, 2003:778). Visserligen kan föreningen inte tvinga bostadsrättshavaren att installera brandvarnare, men det är synnerligen en god idé att ge brandvarnare som en tidig julklapp till alla boende.

Att sätta upp brandvarnare är en mycket billig livförsäkring. Den reagerar på den livsfarliga röken och varnar dygnet runt innan en brand brutit ut. Samtidigt kan föreningen uppmana medlemmarna att kontrollera batterierna i befintliga brandvarnare, att de verkligen fungerar, genom att trycka på brandvarnarens knapp.

TRAPPHUS, VIND och källare ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde. Något krav på att sätta upp brandsläckare i trapphuset finns inte, utan det främsta rådet är att se till att det inte finns något brännbart. Brandskyddsföreningen avråder till exempel från att ställa upp julgran i trapphuset i och med att det är en potentiell brandfara. De flesta anlagda bränder startar här eller i källare, soprum eller vind. Då finns det anledning att hålla dessa områden fria från brännbart material och se till att de dörrar som ska vara stängda och låsta också är det.



Levande ljus och juldekorationer i brännbart material kan bli en farlig kombination.