

Slarv ledde till vattenskada

En hyresgäst hos ett allmännyttigt bostadsbolag anses skyldig att betala skador som uppkommit på grund av en läckande diskmaskin. Målet har varit uppe i Högsta domstolen och frågan är om det går att tillämpa liknande principer på en bostadsrättshavare.

SLANGEN MELLAN köksblandaren och bänkdiskmaskinen hade släppt från kopplingen till blandaren. Alla kan nog föreställa sig resultatet: vatten forsade ut på golvet och ner till grannen under och med omfattande skador som konsekvens. Hyresvärden ansåg att bostadshyresgästen varit vållande genom att hon inte hade stängt av vattnet när hon inte använde diskmaskinen. Dessutom fanns en ordningsföreskrift bifogad hyreskontraktet där det framgick att bänkdiskmaskin får installeras och att "...hyresgästen vid varje tillfälle efter användandet ska stänga av vattnet till maskinen".

FÖR ATT KUNNA stänga av vattnet fanns åtminstone en avstängningsanordning under diskbänken, men hyresvärden hävdade att det även fanns en vid köksblandaren. De lägre domstolarna ansåg att det inte var bevisat att det faktiskt funnits två möjligheter att stänga av vattnet och konstaterade att hyresgästen inte kan anses ha agerat vårdslöst. Hyresgästen hävdade å sin sida att slangen kunde ha gått sönder även när hon använde diskmaskinen och att det därför borde betraktas som en olyckshändelse. Tingsrätt och hovrätt resonerade sig fram till att hyresgästen inte kunde anses vårdslös (12 kap 24§ jordabalken) eftersom det endast fanns en avstängningskran under diskbänken.

Även om det handlar om en hyresgäst är fallet intressant eftersom Högsta domstolen ändrar tingsrättens och hovrättens domslut och anser hyresgästen vållande till skadan.

Möjligen kan ett liknande resonemang föras även inom bostadsrättsliga sammanhang. I och för sig anger bostadsrättslagen att föreningen svarar för vattenlednings- och brandskador om inte medlem har vållat skadan. Det beskrivna fallet handlar om en typ av vattenledningsskada, men hyresvärden hade ju i ordningsföreskrifter angett att hyresgästen ska stänga av vattnet till diskmaskinen, och det var det som Högsta domstolen tog fasta på.

SANNOLIKT SKULLE ÄVEN en bostadsrättsförening i sina ordnings- eller trivselregler kunna skriva in att bostadsrättshavare ska stänga av vattnet till disk- och tvättmaskin som finns i lägenheten. Om en vattenskada uppstår på grund av att till exempel slangen släpper, förefaller det som att bostadsrättsföreningen kan ställa den vållande medlemmen till svars för skadekostnaderna.

Om en vattenskada uppstår, till exempel för att slangen till diskmaskinen släpper, förefaller det som om bostadsrättsföreningen kan ställa den vållande medlemmen till svars för skadekostnaderna.



FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsratterna.se

Kan vi sparka ledamoten?

? Vi har en enkel undran över hur en ledamot som styrelsen i övrigt inte har förtroende för kan avsättas?

Svar: En styrelseledamot är vald av stämman och då kan endast stämman avsätta en ledamot. En majoritet i styrelsen kan besluta att en extra stämma ska hållas. Om ni avser att göra det bör aktuellt ledamot först informeras om orsakerna och alltså få möjlighet att avgå direkt på egen begäran, detta för att slippa att avsättas offentligt. Men vägrar personen återstår bara att kalla till stämma och hoppas att medlemmarna tycker likadant.

Hur gör vi med pantsättningar?

? Räcker det att vi registrerar pantsättningar i lägenhetsregistret, sparar en kopia från banken och skickar tillbaka de papper vi fått till banken? Bör vi inte få reda på lånebeloppets storlek för att föra in det i registret? Det framgår nämligen inte av pantsättningen.

Svar: Det räcker med att ni för en notering om pantsättning i lägenhetsförteckningen. Föreningen behöver inte känna till lånebeloppet.

Ska staketet flyttas?

? För tre år sedan utvidgade en medlem sin tomt och satte upp staket cirka en halvmeter in på angränsande bostadsrättstomt. Vi uppmanade medlemmen att på egen bekostnad flytta tillbaka staketet utan resultat. Nu

har han sålt radhuset. Kan vi begära att nye medlemmen ska åtgärda staketet?

Svar: Ja, det kan ni. Det åligger nuvarande innehavare att flytta det. Vägrar medlemmen får föreningen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogden som då vidtar åtgärden. Om nye medlemmen anser sig lurad av säljaren att staketet står riktigt är det en sak dem emellan.

Vem betalar dörren?

? Vår förening ska inom kort byta till säkerhetsdörrar. Vi har fortfarande några få bostadshyresgäster som hyr av oss. Hur brukar man normalt sett göra med denna typ av investering? Ska hyresgästen själv bekosta dörren, genom engångsbetalning, avbetalning eller hyreshöjning? Eller är detta något som ligger i ordinarie underhåll för oss som hyresvärdar?

Svar: Detta får ses som en standardhöjning. Om ni vill ha ersättning för den måste det ske genom hyreshöjning. Då behöver hyresgästen i förväg



Ett felaktigt placerat staket ska korrigeras av nuvarande lägenhetsinnehavare, oavsett om tidigare ägare satt upp det.

skriftligen godkänna dörrbytet. Gör hyresgästen inte det kan ni ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. När ni sedan har bytt dörren skriver ni till hyresgästen och begär hyreshöjning och anger skälet. Har ni inte fått svar efter en månad eller fått nej måste även denna fråga föras till hyresnämnden.

Två lägenheter blir en – hur gör vi?

? En medlem har två lägenheter som han vill slå ihop, vilket föreningsstämman godkänt. Vi har upprättat två köpekontrakt för de båda gamla lägenheterna som ju föreningen köper tillbaka. Men hur ska vi formellt sälja den "nya" lägenheten till honom?

Svar: Ni har gjort rätt så här långt om stämman också har beslutat att de båda ursprungliga lägenheterna ska upphöra. Omedelbart därpå ska styrelsen upplåta bostadsrätt till säljaren på den nya, sammanslagna lägenheten. Upplåtelseavtal finns på vår webbplats. Observera att reavinstbeskattning blir aktuell för säljaren.



Köp brandvarnare till hushållen

Så här i december är vi många som tänker ljus, och statistik visar att bränderna som en konsekvens av detta ökar lavinartat. En bostadsrättsförening kan inte vidta åtgärder mot en lägenhetsinnehavare som vägrar att installera brandvarnare, men ett sätt är att föreningen köper in brandvarnare till samtliga medlemmar. Genom Bostadsrätternas samarbete med Uniline kan föreningen köpa brandvarnare till medlemspris. Den enklaste varianten kostar 100 kronor och då ingår moms, frakt och skrotningsavgift. Se deras sortiment på www.uniline.se/bostadsratterna.



Bojen 14 har en skylt

Den nämnda föreningen är medlem i Bostadsrätterna och besitter Stockholms vackraste skylt. Vinnaren utsågs i tävlingen Lysande skylt 2011. Neonskylten innehåller reklamtexten "Tag alltid Tulo" och den första versionen sattes upp redan 1946.

Reglering av elnätspriset

Energimarknadsinspektionen (EI) tar vid årsskiftet över kontrollen av elnätsavgifterna. Nytt är att elnätsägarna får ansöka hos myndigheten om sina intäkter och EI har beviljat en snitthöjning på två procent årligen under de kommande fyra åren. Förändringen sägs vara en anpassning till EU-regler.



Skatteverket har länge hävdat att det inte gått att personligen dra av räntan på lån från föreningen. Därför arbetar många föreningar i stället med att fördela ut föreningens lån genom insatshöjning. Men nu har det kommit en dom som kan komma att ställa många gamla "sanningar" på ända.



ILLUSTRATION: PATRIK AGEMALM

FULLA SKATTEAVDRAG SNART MÖJLIGA?

DET ÄR FÖRVALTNINGSRÄTTEN i Göteborg som konstaterar att räntan är personligen avdragsgill på det lån som medlemmen har tagit av sin bostadsrättsförening. Domen har också överprövats av kammarrätten i Göteborg.

Frågan kommer från en bostadsrättsförening som i samband med sitt bildande dels tog in insatser, dels tog upp lån. Därefter lånade föreningen ut pengar till sina medlemmar i förhållande till deras ägarandelar och medlemmarna drog av räntekostnaderna på dessa. Medlemmarna använde sedan sina lånade pengar till insatser i föreningen. Och Skatteverket protesterade då de menar att man inte får dra av räntor på lån från bostadsrättsföreningen.

I den välmotiverade domen beskriver domstolen bakgrunden till låneformer som var vanliga i slutet på 1970-talet. Då

handlade det om personliga lån som föreningen gick i borgen för med fastigheten som säkerhet. Dessa var skattemässigt helt avdragsgilla intill dess att en särskild förmögenhetsskatt infördes för dem som hade dessa lån. Men av olika skäl togs denna skatteregel bort 1988, och numera finns inga andra regler som ger Skatteverket rätt att neka dessa ränteavdrag. Låneförbindelserna tecknas mellan två självständiga parter, medlem och förening och bör därför behandlas som vilka låneförbindelser som helst.

I DET FALL DOMSTOLEN provade gick pengaströmmen från bank till förening som i sin tur lånar ut till föreningens medlemmar. Motivet var att föreningen kollektivt kunde få bättre räntevillkor än vad medlemmen skulle få, och alla fick då bättre ränta.

Men lägger man därtill det som gäller från senaste nyåret, att föreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten inte beskattas blir frågan än mer intressant; medlemmen tecknar sig för lån som är personligen avdragsgilla och som sedan räntefritt lånas till föreningen.

KONSEKVENSEN AV domen är att bostadsrätterna blir likställda med villaägare. Äntligen blir då bostadsrätterna likställda med villaägare. Dessa har alltid, till skillnad mot bostadsrättsboende, kunnat göra fulla skatteavdrag för lånen som finansierar boendet.

Domen (mål nummer 1654-1655-11) är färsk. Den avkunnades den 24 oktober 2011 så frågan är om den kommer att medges prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen, och vad de i så fall så småningom kommer fram till.



När kan hyresgäst som hyr lokal ÖVERLÅTA HYRESRÄTTEN?

Föreningar med lokalhyresgäster får säkert frågor och önskemål om att nuvarande hyresgäst vill överlåta lokalen till någon annan. Det har denna rätt till om olika lagliga krav uppfylls. Om dessa inte uppfylls kan föreningen säga nej eller förhandla om ändrade villkor, till exempel annan hyra, med nya lokalhyresgästen.

EN HYRESGÄST SOM hyr en lokal för förvärvsverksamhet kan överlåta hyresrätten till lokalen i samband med att verksamheten överläts. Hyresgästen vänder sig till bostadsrättsföreningen för att få detta godkänt och skulle föreningen säga nej kan hyresgästen gå till hyresnämnden som då avgör frågan.

Det finns tre lagliga förutsättningar för tillstånd till överlåtelse: 1. Att verksamheten överläts. 2. Hyresförhållandet har pågått i minst tre år. 3. Att bostadsrättsföreningen inte har befogad anledning att säga nej.

Om dessa krav inte uppfylls kan föreningen säga nej till överlåtelsen men hamnar också i ett bättre läge och kan till exempel förhandla upp hyresnivån – mer om detta senare i artikeln. Men vi börjar med att titta närmare på kraven för att överlåta hyresavtalet.

1. DET FÖRSTA KRAVET handlar om att verksamheten överläts. Rätten att överlåta hyresrätten gäller endast om man bedriver en verksamhet som siktar på ekonomisk förtjänst och denna överläts samtidigt. Ska hyresgästen lägga ner verksamheten eller bedrivs ideell verksamhet i lokalen får inte överlåtelse ske utan hyresvärdens godkännande. Rätten till överlåtelse är alltså begränsad till fall där någon ska överta verksamheten i lokalen. Att bara köpa inventarier och inredning är inte tillräckligt för att hävda att verksamheten tas över.

Överlåtelse till någon som ska driva annan verksamhet än den nuvarande hyresgästen har bedrivit kan inte ske utan hyresvärdens godkännande. Att ändra från till exempel en frisörsalong till fotoateljé eller från kontor till kafé eller restaurang godkänns inte när det provas i hyresnämnden.

Reglerna är logiska eftersom en hyresvärd annars skulle kunna räkna ut för annan ny verksamhet som man absolut inte vill eller kan ha i huset. Ventilationen kanske inte klarar av restaurangverksamhet, eller att nya hyresgästens verksamhet skulle komma


att konkurrera med annan befintlig hyresgästs verksamhet, vilken då kanske lider ekonomisk skada och riktar ersättningsanspråk mot hyresvärdens.

2. HYRESGÄSTEN SKA ha hyrt lokalen i minst tre år. Har hyresförhållandet varat i mindre än tre år krävs synnerliga skäl, som att hyresgästen på grund av sjukdom, dödsfall eller annan särskilt beaktansvärd händelse inte kan fortsätta rörelsen.

3. HYRESVÄRDEN SKA INTE ha befogad anledning att motsätta sig överlåtelse. Det innebär till exempel att den nye hyresgästen ska ha betalningsförmåga. Vid tveksamhet kan hyresgästen behöva ställa säkerhet, till exempel genom bankgaranti, personlig borgen eller deposition.

Anta att hyresgästen uppfyller kraven för att överlåta lokalen – då har inte bostadsrättsföreningen rätt att ändra hyresvillkoren, som till exempel hyran. Föreningen får då vänta och säga upp för villkorsändring till hyrestidens utgång.

EN HYRESVÄRD kan givetvis godkänna överlåtelse av hyresrätten trots att bestämmelserna inte är uppfyllda, exempelvis för att verksamheten ska ändras, men föreningen kan ställa krav för att gå med på detta i form av nytt hyresavtal med nya hyresvillkor – till exempel ny högre hyra om den tidigare inte var marknadsmässig. Får föreningen inte igenom sina krav behöver de inte godkänna överlåtelsen. Ofta i samband med överlåtelse av lokalen uppfyller hyresgästen inte kraven, utan verksamheten ska ändras eller har hyresförhållandet inte pågått i minst tre år och synnerliga skäl inte föreligger. Då är det helt i sin ordning att föreningen vid behov kräver justering av hyresvillkoren.



Det finns tre lagliga förutsättningar för tillstånd till överlåtelse av en hyreslokal. Om dessa krav inte uppfylls kan föreningen vid behov kräva en justering av hyresvillkoren.

DELAT ÄGARSKAP bra för alla parter

Att en förälder hjälper sitt barn med att köpa första bostaden är en företeelse som bostadsrättsföreningar allt oftare stöter på. Men hur ska föreningen ställa sig till detta när det innebär att ena medlemmen inte kommer att bosätta sig i lägenheten? Delat ägande är positivt med få konsekvenser för föreningen.

EN FÖRUTSÄTTNING FÖR ATT få en fungerande förening med aktiva medlemmar som känner för verksamheten och förhoppningsvis medverkar i till exempel styrelsearbetet, är att ägaren av lägenheten också bor där. Att en yngre person, som behöver en studentbostad eller flyttar hemifrån men är utan fast jobb, väcker tvivel hos banken är kanske inte oväntat. Då är en av lösningarna att föräldern hjälper barnet med banklånen, varvid de önskar ett delat ägande av lägenheten.

Bostadsrättsföreningen har stadgemässigt all möjlighet att stoppa ett sådant arrangemang; det är ju uppenbart att föräldern inte ska flytta dit, men tunga skäl talar ändå för att föreningen bör godkänna medlemskapet. Föräldern och barnet får själva fördela ägandet sinsemellan, och detta är inget som föreningen behöver fundera över. Ägandet fördelas då mellan de båda parterna på det sätt som de själva finner lämpligast; den ene kan äga allt ifrån någon enstaka procent eller den absoluta majoriteten. Det spelar ingen roll ur föreningens perspektiv utan handlar enbart om hur ägarna själva vill fördela räntekostnader och värdetillväxt.

Ur föreningens perspektiv är det viktiga att få medlemmar som betalar månadsavgiften och att de bor i föreningen. Det senare uppfylls i och med att den unge också beviljas medlemskap. De får enbart en röst på stämman och hur denna röst ska utnyttjas får de själva komma överens om.

ALTERNATIVET FÖR EN FÖRÄLDER är att ensam köpa en lägenhet och därefter begära att få hyra ut lägenheten i andra hand till sitt studerande barn.

Bostadsrättslagens förarbete talar till exempel om att sådana arrangemang bör godkännas, men i så fall får bostadsrättsföreningen frågan om andrahandsuthyrning upp på sitt bord med jämna mellanrum, vilket kan förefalla onödigt. Troligen får föreningen ett sämre engagemang från den unge boende i föreningen. Det handlar trots allt om en andrahandsuthyrning, det vill säga inget ägande.

Skattemässigt blir det också föräldern som får ta konsekvensen och eventuell värdeökning tillfaller ägaren av lägenheten. Ett alternativ är att föräldrarna går i borgen för den unge lägenhetsköparen. Troligen blir köparens kostnader högre vid detta alternativ genom att lånen riskerar att bli dyrare för individen.

Men tillbaka till delat ägarskap. Den enda lilla nackdel ur föreningens perspektiv skulle kunna vara att varje delägare, om de begär det, har rätt att få kallelser och årsberättelser sig tillsända med post. Det kan upplevas som lite omständligare än den normala utdelningen i brev-lådorna.

Ett tips till föreningen är att ta extra väl hand om den nye unge medlemmen.

De behöver all hjälp med att förstå vad bostadsrätt handlar om, att det är ett gemensamt ägande och där allas bidrag till verksamheten är viktig.

FÖRENINGEN DEBITERAR normalt en person månadsavgiften och skulle denna inte kunna betala har föreningen all möjlighet att i stället kräva hela avgiften av någon annan delägare. Föreningens säkerhet för att verkligen få in månadsavgiften blir därför mycket stark. Och för den unge blir det en bra start i livet som bostadsrättshavare.





Regeringen planerar att skärpa kraven för energideklarationerna, delvis för att EU kräver detta. Det skulle i så fall innebära ökade kostnader för bostadsrättsföreningar.

Nytt förslag ger **DYRARE ENERGIDEKLARATIONER**

Energideklarationer var tänkta att hjälpa fastighetsägaren med en energieffektivisering men undersökningar visar att många känner att dessa inte ger någonting i praktiken. Men i stället för att släppa på kraven kring energideklarationerna planerar regeringen att skärpa dessa. Det skulle innebära tusentals kronor i ökade kostnader för bostadsrättsföreningar.

BAKGRUNDEN TILL LAGEN om energideklarationer är ett EG-direktiv med målet att minska utsläppen av växthusgaser och att minska energianvändningen. Det sägs att byggnader står för 40 procent av den totala energianvändningen. Redan innan lagen infördes 2006 riktades kritik mot att energideklarationer skulle bli dyra och tidsödande men att framför allt resultatet av dessa var tveksamt. Utvärderingar visar att farhågorna besannades: Boverkets intervjuundersökning kom till slutsatsen att 77 procent av fastighetsägarna redan kände till de förslag på energibesparande åtgärder som de fick i energideklarationen.

För en bostadsrättsförening handlar det om åtskilliga tusenlappar för

att få fastigheten energideklarerad. Utkomsten är ett dokument som bland annat innehåller uppgifter om fastighetens energiprestanda, hur den kan förbättras, om OVK är gjord och om radonmätning är utförd. I dokumentet finns även ett referensvärde som gör det möjligt att jämföra den egna fastigheten med andra.

REGERINGEN FÖRESLÅR i en promemoria en del ändringar i lagen, delvis för att EU kräver detta, men regeringen har tillsammans med Boverket även identifierat några punkter som de vill ändra. Den största nyheten kommer att få konsekvenser för Sveriges bostadsrättsföreningar och det är kravet på att fastigheten måste besiktigas på plats. Hittills har den sparsamma

fastighetsägaren kunnat välja ett billigare alternativ som innebär att det ackrediterade energiföretaget upprättar en deklaration utan att besöka fastigheten men med ett slutresultat som uppfyller reglerna. Många gånger kan en förening själva samla in de uppgifter som krävs för att upprätta en energideklaration. Alternativet har varit att låta experterna besöka fastigheten med en pris skillnad på tusentals kronor, något som avskräckt många.

Ytterligare en nyhet är att lägenheten som är till försäljning måste ha uppgifter i annonsen om energiprestanda, även detta med syftet att öka medvetenheten om energianvändningen.

PROMEMORIAN ÄR TÄNKT att utmynna i en proposition som riksdagen tar ställning till under nästa vår, för att ändringarna sedan ska börja gälla vid halvårsskiftet 2012. En förening som inte gjort sin energideklaration har därför möjlighet fram till dess att utföra denna med en expert på distans, och kan på så sätt spara en rejäl slant.