

Lyft för bostadsfrågorna

Ulrika Blomqvist, vd på Bostadsrätterna, sammanfattar 2013.

Det blev ännu ett år då andrahandsuthyrning var en av de stora frågorna. Men också då bostadsfrågorna fick allt större plats på den politiska dagordningen.

JAG TILLTRÄDDE MIN post som vd under våren, då Göran Olsson gick i pension. Bostadsfrågor är inte nya för mig men det har ändå varit en rivstart när det gäller det bostadspolitiska arbetet. Det främsta skälet till varför bostadsrättsföreningar blir medlemmar hos oss handlar om att få tillgång till vår styrelserådgivning, bostadsrättsskola, våra tidningar och våra framförhandlade medlemsförmåner. Var och en är sig själv närmast och därför kommer de bostadspolitiska frågorna längre ner på listan. Men självklart ska vi vara en bety-

dande röst i Bostadsrättssverige, och vi är det också.

UNDER 2012 VAR uthyrning i andra hand av bostadsrätt en dominerande fråga och det har den även varit under 2013. Regeringen fick inte gehör för alla sina förslag i riksdagen om ändrade regler för andrahandsuthyrning och bjöd därför in oss och andra bostadsrättsorganisationer till samtal. Dessa resulterade i en debattartikel där vi var eniga om vissa reformer i lagstiftningen. Regeringen kommer sannolikt att under våren lägga förslag om

att det ska bli möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en avgift i samband med uthyrning samt förslag om justeringar som gör det någon enklare för medlemmar att kunna hyra ut. Ändringarna visar att bostadsrätten följer med i tiden och vi välkomnar detta.

Regeringen har påbörjat en stor mängd utredningar som rör bostadspolitiken och vi deltar med vår sakkunskap i flera av dessa. Det rör till exempel bostadsbeskattning och ägarlägenheter. Vi är även remissinstans och lämnar synpunkter på frågor som rör vårt område. En ytterligare fråga som vi belyser är den om reavinstkatt på bostäder, eller "flyttskatt" som vi omnämner den som. En undersökning från Mäklarsamfundet visar att 200 000 hushåll har avstått från att flytta de senaste fem åren på grund av skatten. Det bidrar till att flyttkedjorna inte fungerar och att yngre och familjer har svårare att få en bra bostad.

UNDER 2013 ARRANGERADE vi två seminarier i Almedalen och vi har funnits med på Bostadsrättsmässan. Vi har även närvarat med en egen monter vid ett antal partiets nationella sammankomster. Där får vi ett utmärkt tillfälle att visa vad Bostadsrätterna står för och vi har haft många bra samtal med politiker från regering, riksdag, landsting och kommuner. Under kommande vår ska vi bland annat att närvara vid Miljöpartiets kongress och Moderaternas Sverigemöte.

Under valåret 2014 kommer vi självklart fortsätta att driva våra frågor som bland annat rör hur fler ska komma in på bostadsmarknaden och hur livet kan bli enklare i en bostadsrättsförening.



”

Regeringen har påbörjat en stor mängd utredningar som rör bostadspolitiken och vi deltar med vår sakkunskap i flera av dessa.

ULRIKA BLOMQVIST,
VD PÅ BOSTADSRÄTTERNA



Både taket och fö

Men vem tar ansvaret?



Ett innertak som trillar ner är ingen behaglig upplevelse för en boende. När första chocken har lagt sig kommer frågan om vem som ansvarar för innertaket. Frågan är omdiskuterad och det finns inga domstolsavgörande, vilket Bostadsrättsnämnden var medveten om när de skulle pröva frågan.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÅR FÖR det yttre underhållet i huset, och bostadsrättshavaren står för det inre underhållet, det vill säga inuti lägenheten. Så fungerar bostadsrätten och det hela låter självklart. Men vid närmare eftertanke blir frågan mer komplicerad. Var tar föreningens ansvar slut och var börjar bostadsrättshavarens? Är ytterdörren en del av lägenheten? Är utsidan av fönstret medlemmens ansvar, och hur blir det om var och en därmed får rätten att måla utsidan? Var i väggen blir det föreningens, respektive medlemmens ansvar? Frågorna är viktiga att definiera därför att förening och medlem vid en skada bär sitt eget ansvar för att åtgärda felet. Därför specificerar många föreningsstadgar ansvaret ner till minsta detalj, med syftet att det ska vara tydligt om en skada uppstår.

ÄNDÅ KAN DET bli dispyter, som i detta fall som Bostadsrättsnämnden fick ta

ställning till. Här handlade det om var ansvaret för innertaket går. En dag fick medlemmen vara med om att stora delen av putsen i halltaket trillade ner. Skadan blev omedelbart rapporterad till förvaltaren som i sin tur skickade ut två representanter för att besiktiga skadan. Medlemmen skriver i sin anmälan till Bostadsrättsnämnden att besiktningsspersonerna inte kunde hitta någon orsak till varför skadan uppstått och det blev även en tveksamhet om vem som skulle betala för skadan: medlemmen eller bostadsrättsföreningen? Medlemmen fick enligt sin anmälan först ett muntligt besked om att parterna skulle dela på kostnaden, men löftet togs sedan tillbaka av föreningen. Efter en diskussion med medlemmens försäkringsbolag skulle det utgå en ersättning för färg och spackel, vilket försäkringsbolaget menade var ytskik-

tet och ville därför inte betala för putsen. Bostadsrättsföreningen vägrade i sin tur att återställa putsen. Medlemmen var därför tvungen att själv bekosta den delen.

ETT ÄR SENARE trillade mer puts i lägenheten ner och denna gång var det en betydligt större skada. Även denna gång vägrade föreningen att stå för putsen. Försäkringsbolaget ville initialt inte stå för spackel och färg som de gjorde förra gången, men ändrade sig senare efter att medlemmen gått vidare med ärendet till bolagets kundombudsman. Men putsen tog försäkringsbolaget inte ansvar för, och skriver i brev till medlemmen att det enligt stadgarna är föreningen som ska bekosta återställningen av själva putsen.

HUR RESONERADE DÅ föreningen kring ansvarsfrågan? De hänvisar till sina stadgar. I dessa står att bostadsrättshava-

Förtroendet rasar

Det här är Bostadsrättsnämnden

- » Bostadsrättsnämnden är bildad av Bostadsrätterna och agerar oberoende.
- » Nämnden består av mycket erfarna bostadsrättsjurister.
- » Föreningar eller bostadsrättshavare kan vända sig till nämnden.
- » Nämnden lämnar utlåtande baserat på skriftliga underlag. Den som begär yttrandet betalar en avgift: 3 000 kronor som förening och 800 kronor som bostadsrätts-havare.
- » Bostadsrättsnämnden har ingen muntlig rådgivning. Föreningar som är medlemmar i Bostadsrätterna kan vända sig till styrelseråd-givningen, 0775-200 100.
- » Läs mer på bostadsrattsnamnden.se

HUR SKULLE DU DÖMA?

ren ansvarar för "ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum". Med utgångspunkt från den stadgeskrivningen drar föreningen slutsatsen att medlemmen har underhållsansvaret för putsen. De skriver i sin inlaga till Bostadsrättsnämnden att "stadgarna är rimliga då putsen i taket hänger ihop med putsen på väggarna varför underhåll måste samordnas". Föreningen menar att en medlems skötsel av taket är viktigt för hållbarheten.

DEN GIVNA FRÅGAN är nu var gränsen befinner sig för när ansvaret övergår från förening till medlem. Denna intrikata fråga fick Bostadsrättsnämnden ta ställning till. Hur skulle du döma?

Bostadsrättsnämndens bedömning

Nämnden pekar på att försäkringsbolaget har konstaterat att putsen är föreningens ansvar. De skriver också att så vitt de vet finns det inget domstolsavgörande i denna typ av ärende.

Allmänt sett ansvar medlemmen för ytskiktet på väggar och golv. Såvitt det gäller väggar handlar detta om färg eller tapet. Underhållsskyldigheten för ett golv rör sig om trägolv eller plastmatta, och dessa är båda relativt tunna. I ett badrum ansvarar medlemmen för kakel eller motsvarande, ner till tätskiktet.

Ett innertak består av färg, spackel, puts och en underliggande behandling. Puts i tak är generellt sett påtagligt tjockare än andra ytskikt i en lägenhet och detta motiverar enligt Bostadsrättsnämnden en skillnad i bedömningen av underhållsskyldigheten. Till detta kommer även att det är ytterst sällsynt att puts

i tak byts, men mer vanligt att taket målas. Att byta puts i tak på samma sätt som en bostadsrättshavare byter ytskikt på väggar och golv måste vara en undantagsföreteelse. Puts i tak är avsett att hålla under en mycket lång tid och utsätts inte för någon nämnvärd förslitning.

Nämnden skriver att föreningens båda påstående om att taket har direkt samband med underhåll av väggar samt att målning av tak påverkar takets hållbarhet, är långsökta. Det finns inget stöd för föreningens påstående.

Att måla ett tak skapar i sig ett ytskikt och att då påstå att putsen också är ett ytskikt är egendomligt, framhåller Bostadsrättsnämnden.

Sammantaget gör nämnden den bedömningen att flera centimeter tjock puts inte kan vara medlemmens ansvar, utan det faller på föreningen att återställa detta.

DAGS FÖR ANMÄLAN

Bostadsrättsskolans katalog är på väg!

Kurskatalogerna för vårterminen i Bostadsrättsskolan är på väg ut till alla medlemsföreningar och det går nu att anmäla sig på webben. I vanlig ordning består kursutbudet både av nya och återkommande utbildningar. Dessutom tillkommer nya kursorter.

UNDER VÅREN KOMMER bostadsrättsskolan till Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Kalmar, Karlstad, Norrköping, Sundvall, Umeå och Örebro. Flera av dessa orter är nya i sammanhanget.

Men det är inte bara nya kursorter bland nyheterna, utan även själva kurserna. En av de nya är *"Tre vanliga problem i en bostadsrättsförening"* som tar upp reglerna som gäller dåliga betalare, otillåten andrahandsuthyrning och störning. Frågeställningarna är inte helt ovanliga i en bostadsrättsförening men när problemen uppstår väcker det många frågor i styrelsen om hur den ska agera.

"Att sälja rävinde" är ytterligare en kursnyhet. Exploatering av vindsy-



Det finns flera nya kurser bland nyheterna under vårterminen.

tan och inreda en eller flera bostäder kan ge föreningen ett kassatillskott i form av nya medlemmar som betalar avgift samt en försäljningsintäkt som kan gå till amortering av föreningens lån. Kursen ger en god inblick i förberedelsearbetet och visar på de strategiska resonemang och beslut som styrelsen har att ta ställning till för ett lyckat slutresultat.

Kursen *"Skapa föreningens egen webbplats med Bostadsrätternas verktyg"*

handlar om hur webbredaktören rent praktiskt jobbar med Bostadsrätternas publiceringsverktyg.

En kurs som återkommer under vårterminerna är *"Att vara revisor"*. Styrelsen kan tipsa sin förtroendevalda revisor samt revisorssuppleant som inte har formell revisorskompetens om kursen.

ANMÄLAN SKER PÅ bostadsrätterna.se/bostadsrattsskolan.

"Lappa" eller ej?

Felparkerade bilar är problem för många föreningar, men agerar styrelsen för att bli av med dessa?

MÅNGA FÖRENINGAR TECKNAR avtal med parkeringsföretag för att själva slippa lappa sina medlemmar och besökare samt hantera indrivningen av pengarna, eller kontrollavgifter som är den rätta benämningen. Ofta skrivs då avtalet så att intäkterna från felparkeringsarna tillfaller företaget.

Enligt lagen om kontrollavgift vid olovlig parkering får en markägare ta ut en avgift om ett fordon är parkerat i strid mot ett förbud

som tydligt är skyltat med vägmärken inom området. Avgiften får inte överstiga de kontrollavgifter som gäller inom kommunen. Fordonets ägare ansvarar för att kontrollavgiften blir betald.

Vill föreningen ta ut kontrollavgift måste den överlämna alternativt fästa en betalningsuppläggning på fordonet. Blir avgiften inte betald i tid ska föreningen påminna fordonsägaren innan avgiften kan inkaseras enligt inkassolagen.

Om kontrollavgiften inte blir betald ska föreningen vända sig till tingsrätten inom två år från den dag då den olovliga parkeringen upphörde. Innan dess har föreningen i allmänhet ansökt om betalningsfö-



P-böter kräver både tillräckliga skäl och utbildning.

reläggande mot den som är betalningsskyldig.

En kontrollavgift får inte tas ut om det med hänsyn till omständigheterna är uppenbart oskäligt att ta ut en sådan avgift. Föreningen ansvarar för att den som övervakar parkeringen har en lämplig utbildning.



RABATTERAT PRIS

på tvättstugeprodukter

En av de många medlemsförmåner som ingår i medlemskapet har blivit förnyad. Bostadsrätterna har valt Miele Professional som samarbetspartner.

Från den 1 januari kan medlemsföreningar i Bostadsrätterna köpa tvätt- och torkutrustning samt tillbehör för flerfamiljsfastigheter, men inte hushållsmaskiner, från Miele Professional med en **rabatt på 15 procent.**

Miele har lång erfarenhet av att bygga robusta och kompakta maskiner för tuff användning. På den svenska marknaden har Miele maskiner sedan flera årtionden gjort sig kända för bra tvättresultat, lång livslängd och få tekniska problem.

Den nya generationens maskiner har utrustats med Miele's patenterade skonrummor som ger utmärkta tvätt- och torkresultat och som minskar slitaget på textilierna.

En avancerad elektronikstyrning optimerar tvätt- och torkresultaten. Värdena för el- och vattenförbrukning har ytterligare sänkts tack vare exakt flödesmätning av vattenintaget.

Mer information om produkterna finns på www.miele-professional.se

Den intresserade föreningen kontaktar säljaren i länet där föreningen ligger. Uppgiften finns på www.miele-professional.se under "Kontakter". En annan variant är att gå in på bostadsratterna.se, då direktnummer till respektive säljare efter inloggning finns under "För medlemmar" och "Medlemsförmåner". Berätta sedan att bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna och att medlemsföreningar har 15 procent rabatt genom ett centralt avtal.

FRÅGOR & SVAR

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

Vem hyr egentligen?

? Vi har en medlem som ska arbeta utomlands under ett år och vill då hyra ut sin lägenhet i andra hand. Han vill under perioden själva kunna bo i lägenheten under kortare tider och kan därför inte i förväg tala om vem som ska bo i lägenheten. Vi misstänker nu att lägenheten kommer att bebos av olika personer under väldigt korta tider.

Kan vi kräva att vi i förväg få personuppgifter för den som hyr i andra hand och för vilken tid? Och kan vi säga nej till korttidsuthyrning?

Svar: Föreningen har rätt att få veta namnet på andrahandshyresgästen. Ni har rätt att bedöma dennes "lämplighet", även om det vanligtvis är svårt att bedöma, men föreningen ska hur som helst veta vem personen är. Beslut om uthyrning ska vara tidsbegränsat, normalt sett ett till två år. Vill en medlem hyra ut kortare tid, och skäl finns, bör styrelsen gå med på detta. Men styrelsen har ändå rätt att få veta vem som ska bo i lägenheten denna kortare tid. Det handlar fortfarande om en andrahandsuthyrning.

Får slakten lämna bud?

? Var går gränsen för jäv när det gäller släktingar? En av våra ledamöter har en släkting som tillhör dem som är med i budgivning på en av lägenheterna i föreningen. Om denne släkting skulle bli medlem, är vår ledamot då jävig, till exempel redan vid godkännande av honom som medlem?

Svar: Nej. Jäv för styrelseledamot föreligger bara då styrelse behandlar fråga om avtal mellan föreningen och ledamoten



Fastighetsarbete kan skötas utan anställning, dock inom visa ramar.

eller någon denne närstående eller annars någon som har ett intresse som kan strida mot föreningens. Det beslut i styrelsen du nämner, och många andra, skapar ingen jävssituation.

Ska slarviga medlemmar straffas mer?

? Vi har en boende som ofta slarvar med att betala avgiften i tid, och har över sommarmånaderna trots påminnelser betalat de tre sommarmånadernas avgift först i september. Proceduren via vår ekonomiska förvaltare är att första månaden med påminnelse kostar oss inget men sedan går det vidare till inkassoföretag vilket kostar föreningen 500 kronor. Vi kommer nu att skriva en varning till den boende. Det jag undrar är om vi har rätt att debitera denne för inkassofakturan, detta då påminnelseavgift på 50 kronor per månad inte verkar ha någon effekt alls?

Svar: Nej, ni kan inte ta ut den avgiften av medlemmen. Däremot kan ni ta ut dröjsmålsränta (referensränta + 8 %) och

påminnelseavgift om ni har en bestämmelse om det i era stadgar, men avgiften är dock liten och lagbestämd.

Men observera att ni inte är skyldiga att påminna om en medlem inte betalar i tid. Betalas inte avgiften kan ni påbörja ett uppsägningsförfarande. Anlita i så fall jurist för den processen.

Vem ska utreda skadan?

? En boende har kontaktat föreningen om mögel i fogarna mellan plattorna på väggen i hennes badrum. Det finns inget som tyder på att fukten kan komma "bakifrån", men hon hävdar att hennes försäkringsbolag kräver att föreningen gör en fuktutredning i alla fall. Vi hade fattat läget som att inre underhåll gäller, om inte det kan antas att fukten kommer krypande in i lägenheten utifrån. Vem har rätt?

Svar: Ni har förstått detta rätt. Finns det inte anledning att anta att skador beror på någon brist utanför lägenheten, bakom yt- och tätskikt, är det ju fråga om fel eller brist inne i lägenheten. Det har föreningen inte anledning att utreda utan det faller på medlemmen. Ni ska alltså upplysa medlemmen om att detta får hon själv utreda och om det leder till besvär med hennes försäkringsbolag så är det hennes problem, inte föreningens.

Vi har noterat att försäkringsbolag ofta, snarast slentrianmässigt, säger att det är föreningens sak att utreda så fort ett fel visar sig i en lägenhet. Men det är alltså fel och tar inte hänsyn till den ansvarsfördelning som gäller i bostadsrättshus enligt lag och stadgar.



Värva medlem och få biobiljetter

Hela 6 250 av Sveriges alla bostadsrättsföreningar har valt att bli medlemmar hos Bostadsrätterna och det kan bli fler. Vet du en förening som inte är medlem än? Värva den och du får två biobiljetter som tack. Den nya föreningen får då ett prova på-medlemskap utan kostnad för hela 2014. Registrera den nya medlemsföreningen på webben, varva.bostadsratterna.se.



Ändrade index för 2014

Prisbasbeloppet styr i en del föreningar till exempel nivån på styrelsearvodet. För 2014 sänks detta med en hundralapp jämfört med 2013 och landar på 44 400 kronor. Även konsumentprisindex (KPI) har minskat något. I oktober var detta 314,30, vilket är en minskning med 0,2 procent jämfört med samma period förra året. KPI har betydelse för justering av lokalhyra, förutsatt att det finns en sådan klausul i hyresavtalet.

