

## Håll rätt temperatur

**Somrarna i Sverige kan vara varma och vintrarna kalla och däremellan finns det perioder med varma dagar och kalla nätter. Då och då frågar medlemmarna om hur kallt respektive varmt det får vara i lägenheten.**

**VAD SOM ÄR BEHAGLIGT** inomhusklimat är ofta en väldigt personlig uppfattning och människors olika vanor, skillnader i blodcirkulation och hur mycket vi rör på oss hemma spelar stor roll för upplevelsen av temperaturen. Liksom ventilationen inomhus, luftfuktighet, läget i huset eller mängden textilier gör att vi vid samma gradtal upplever temperaturen på olika sätt.

Alla föreningar försöker hålla driftkostnaderna nere. Tyvärr händer det ibland att inomhustemperaturen hamnar under normvärdena med klagomål från medlemmarna som följd.

Frågan om hur varmt det ska vara i lägenheterna är först och främst en bedömnings- och bekvämlighetsfråga som varje bostadsrättsförening beslutar om. 20 grader är en temperatur som många siktar på. Men som undre gräns gäller de regler för det som förr kallades "sanitär olägenhet". Kallare än så får det inte vara.

Finns det några regler i denna fråga? Ja, Folkhälsomyndigheten ger allmänna råd om temperatur inomhus (FoHMF5 2014:17). Rekommenderade värden ligger mellan lägst 18 och som varmast 23 grader beroende på om de boende tillhör en känslig grupp och vilket utrymme som avses. Då är det den operativa mätningen som gäller, alltså strålningsvärmens riktning i rummet. Med vanlig termometer är det lägsta värdet 20 grader.

**HÄNSYN BÖR ALLTÅ TAS** till personer som är något känsligare än normalt på grund av ålder, sjukdom eller funktionshinder och till hur utrymmet används. Det finns även riktlinjer för temperaturskillnader mellan golv och tak liksom mellan fönster och motsatt vägg. Det anges till och med att luftens medelhastighet i lägenheten inte bör överstiga 0,15 meter per sekund.

Enligt bostadsrättslagen är styrelsen skyl-

dig att se till att varje lägenhet i föreningens hus är "... i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet". Det innebär att föreningen är ansvarig för att inomhustemperaturen inte understiger normvärdena på orten. Om en boende klagat på att det är för kallt och föreningen inte höjer till åtminstone normvärdet kan den boende ha rätt till en sänkning av årsavgiften för den tid som lägenheten är för kall.

Om styrelsen inte agerar efter påtalande och försöker komma till rätta med problemet har den boende rätten att själv försöka avhjälpa bristen på föreningens bekostnad. Förutom obehaget med för kall bostad för de boende kan det dessutom medföra extra kostnader för föreningen. Men då ska det alltså vara riktigt kallt i lägenheten.

**LÄS MER I ÄMNET** genom att söka på ordet "temperatur" på folkhälsomyndigheten.se



Illustration: ROBERT HILMERSON



# Medlemskapet

Medlemskapet är en av grundbultarna i en bostadsrättsförening, det är en förutsättning för att äga en lägenhet. Bostadsrätterna Direkt reder ut förutsättningarna för ett medlemskap, hur föreningens legala panträtt är konstruerad samt på vilka grunder någon kan förlora sin bostadsrätt.

## ATT BLI MEDLEM

**Att neka en köpare medlemskap kräver mycket starka skäl då bostadsrätt är en öppen associationsform. Själva arbetet med att anta nya medlemmar kan med få undantag ses som ett rutinarbete.**

**NÄR NÅGON KÖPER** en bostadsrätt måste personen vara godkänd som medlem i föreningen för att få flytta in i lägenheten. Om styrelsen inte beviljar medlemskapet är hela köpet ogiltigt och vad som då händer mellan köpare och säljare är oftast reglerat i överlåtelseavtalet.

**EN DEL STYRELSE**R lägger alldeles för stor vikt vid själva medlemskapsprövningen. Då kan det handla om att göra stora undersökningar om köparens ekonomi och generellt kräva referenser. En förening kan också vara i konflikt med säljaren, till exempel om att denne gjort olovliga ombyggnationer och

vägrar att återställa i lägenheten. Detta är dock aldrig skäl för att neka en köpare medlemskap. Någon ansökan om utträde ur föreningen behövs inte heller, eftersom säljarens medlemskap upphör när köparen blir medlem.

Tänk på att många köpare idag lånar stora summor till sin bostadsrätt. Har banken beviljat lån är det inte sannolikt att köparen har så svag ekonomi att medlemskap på den grunden inte skulle kunna beviljas.

**STYRELSEN HAR** att förvisa sig om att köparen kan betala månadsavgiften. Kan det på goda grunder antas att köparen inte kommer att kunna göra rätt för sig mot föreningen kan medlemskap nekas. En person kan tidigare haft låga inkomster, men det är först efter fullständigt otillfredsställande svar som styrelsen kan neka medlemskapet.

Föreningen ska i sin prövning ta hänsyn till köparens skötsamhet och vandel, något som många gånger är svårt att

kontrollera. En köpare har ingen som helst skyldighet att lämna ett utdrag ur belastningsregistret och föreningen kan inte neka medlemskap därför att de inte fått ta del av dokumentet.

Om köpet av bostaden sker i spekulations syfte utan att köparen har för avsikt att bosätta sig



# - så funkar det!

i lägenheten, har föreningen rätt att neka medlemskap. Enligt stadgarna i många föreningar som inte är avsedda för fritidsboende, är det en förutsättning för medlemskap att köparen bosätter sig permanent i lägenheten.

Å andra sidan är det ur juridisk synvinkel svårt att neka medlemskap för någon som visserligen även har bostad på annat håll, men regelbundet kommer att nyttja den nu aktuella lägenheten.

I de fall en bostadslägenhet är avsedd för permanentbruk kan föreningen neka en juridisk person medlemskap, med undantag för kommun och landsting. Denna frihet har

föreningen även om stadgarna uttryckligen tillåter juridiska personer att vara medlemmar. Om stadgarna däremot förbjuder juridiska personer som

medlemmar kan föreningen inte godkänna en sådan som medlem. Även här är

kommun och landsting undantagna. Med juridiska personer menas dödsbon, olika typer av bolag och föreningar eller stiftelser.

**OM EN FÖRENING** nekar medlemskap kan köparen alltid överklaga beslutet till Hyresnämnden, som då tar beslut i frågan. Erfarenheten visar att det krävs allvarlig misskötsamhet för att Hyresnämnden inte ska bevilja medlemskap, till exempel omfattande boenderelaterade skulder som dessutom fortfarande är obetalda vid prövningen i nämnden. Styrelsen bör alltså tydligt kunna motivera sitt beslut.

**KAN DET BLI** några konsekvenser om styrelsen oriktigt nekar medlemskap? Ja, det finns rättsfall med sådana situationer där det blivit riktigt dyrt för ledamöterna.

Ett fall handlade om när en styrelse var i konflikt med säljaren, nekade en köpare medlemskap och lägenheten sedan såldes till ett betydligt lägre pris än vad säljaren fått från början. Då krävde säljaren styrelsen på mellanskillnaden, vilket domstolen medgav.

## LEGAL PANTRÄTT

**En bostadsrättsförening har en fördel framför andra när en medlem inte betalar avgiften, nämligen den legala panträtten. Men då måste föreningen informera panthavarna om skulden för att hamna först i kön för att få pengarna.**

**FÖRENINGEN HAR** i lägenheten en legal panträtt som innebär att förening-

## UPPSÄGNING AV MEDLEM

**Att säga upp en medlem från bostadsrätten är alltid en sista utväg och det kan ske efter att en medlem inte betalat avgiften eller stör sina grannar på ett sätt som inte är acceptabelt.**

**OM EN** bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen kan föreningen låta tvångsförsälja lägenheten sedan bostadsrättshavaren sagts upp och fått flytta från lägenheten. En sådan tvångsförsäljning genomförs av Kronofogden efter ansökan av föreningen.

**EN ANNAN ANLEDNING** till uppsägning är störningar. Det går att dela in störningarna i två huvudgrupper. Den första gäller störningar som grannar måste acceptera, till exempel barn som leker på dagtid, och dessa är inte skäl för uppsägning. Till den andra gruppen räknas störningar som försämrar bostadsmiljön. Även här blir den allmänna uppfattningen vad en boende måste acceptera och då rör det sig om störningar av särskild karaktär.

Att låta en medlem flytta är en sista åtgärd och uppsägningsförfarandet är inte helt enkelt. Störningen måste vara noggrant dokumenterad, gärna med underskrifter och vittnen. Sedan ska medlemmen ha fått en chans att ändra sitt beteende och upphöra med störningen och därför behöver personen få en skriftlig varning, en rättelseanmaning. Slutligen ska de sociala myndigheterna bli underrättade i ett rekommenderat brev för att en uppsägning ska vara giltig. Rekommendationen är att anlita en jurist vid uppsägningar, då det hela är noga reglerat i lag och uppsägningen riskerar att vara ogiltig om det inte sker på rätt sätt.

Slutligen finns sådana allvarliga störningar som inte kräver att bostadsrättshavaren får en möjlighet att ändra sitt beteende. Mordbrand eller hot om våld mot boende i föreningen är exempel då styrelsen kan kräva att medlemmen flyttar direkt, efter att ha informerat sociala myndigheter.

en, om den inte får betalt av en medlem, har förtur till betalning ur försäljningssumman, när bostadsrätten efter uppsägning tvångsförsäljs hos Kronofogden. Denna rätt till betalning ur försäljningssumman är så stark att till och med banker och andra som har panträtt i lägenheten får stå tillbaka med sina krav till förmån för bostadsrättsföreningen.

Men för att det ska fungera finns ett mycket viktigt villkor som varje förening måste känna till. Villkoret innebär att föreningen är skyldig att genast underrätta alla antecknade

panthavare som finns i lägenhetsförteckningen i den aktuella lägenheten om att medlemmen ligger efter med avgiften. Missar föreningen detta hamnar panthavarens krav före föreningens krav i rätten till betalning. Föreningen kan därför förlora möjligheten att få tillbaka de obetalda avgifterna helt eller delvis. Många föreningar låter ett företag sköta den ekonomiska förvaltningen och då brukar det ingå att förvaltaren också underrättar panthavarna när någon ligger efter med avgiften.



# Miljardbidrag till hyresrätter

**Regeringen avsätter miljarder i sin budget till bostadsinvesteringar och beloppen är stora jämfört med vad alliansregeringen satsade. Men väldigt få av förslagen rör bostadsrättsföreningar, i stället är det hyresrätten som ska prioriteras.**

**BOSTADSBRISTEN I SVERIGE** är stor vilket bland annat beror på att bostadsbyggandet inte varit i nivå med befolkningsökningen och att det befintliga bostadsbeståndet inte utnyttjas tillräckligt effektivt. Nuvarande regering är inte den första makthavare som försökt råda bot på detta, men frågan är hur långt dessa nya miljardsatsningar kommer att räcka.

Regeringens mål är att det ska byggas 250 000 bostäder till år 2020. Boverket pekar på ett långt större behov och menar att det behövs närmare 500 000 bostäder under samma period. Byggandet har ökat under senare år till nivåer som inte förekommit under lång tid, och nästa år är prognosen 50 000 nyproducerade bostäder.

Vad innehåller då budgetproposition-

nen, vilken blir den första budget från den nya regeringen som riksdagen röstar ja till? Den största utgiftsökningen som rör bostadsområdet är ett investeringsstöd till hyresrätter, eller "små, billiga, klimatsmarta hyresrätter" som bostadsminister Mehmet Kaplan (MP) ofta säger. För 2016 anslår regeringen 2,2 miljarder kronor för detta ändamål, som sedan ökar årligen för att 2018 beräknas ligga på 3,2 miljarder. Effekten av detta investeringsstöd är omdiskuterat. Till exempel har Sveriges Byggindustrier konstaterat att det är ett stöd som branschen inte efterfrågat. Hyresgästföreningen ställer sig positiv till anslaget.

**EN ANNAN SATSNING** är energieffektivisering och renovering av flerbostadshus och utomhusmiljöer, vilket innebär ett anslag om en miljard kronor årligen. Dessa pengar kommer enligt regeringen att gå till hyresfastigheter och därmed inget som en bostadsrättsförening kan söka.

Regeringen avsätter också pengar som stöd till kommuner för ökat bostadsbyggande. Syftet är att skynda på

bostadsbyggandet men själva utformningen av statsstödet är inte klar. Där emot är summorna klara: 1,8 miljarder kronor per år, för att under 2018 minska till 1,3 miljarder.

Sammanfattningsvis är här inte mycket som berör landets bostadsrättsföreningar och dess medlemmar. Men det finns en sak som kommer att påverka bostadsrätthavarna, och det är sänkningen av rot-avdraget, som träder i kraft vid kommande årsskifte. Avdraget sänks från 50 till 30 procent men taket för avdraget kvarstår med sina 50 000 kronor och det innebär att den som renoverar för 167 000 kronor får det maximala avdraget för arbetskostnaderna.

**DE SOM SKA** träda in på bostadsmarknaden möts antingen av långa köer för att få en hyresrätt eller av en kontantinsats för ägda bostäder som ofta är på hundratusentals kronor. Beräkningar visar att för att bygga ikapp bostadsbristen behövs investeringar på 800 miljarder kronor som är pengar som hushållen via bankerna måste betala, eller som staten bistår med via skatteintäkter.

# Ny upplaga av Att bo i bostadsrätt

SKRIFTEN "ATT BO I BOSTADSRÄTT" är ett bra sätt för nya medlemmar i föreningen att sätta sig in i vad bostadsrätt är. Nu kommer en ny upplaga där vissa avsnitt är uppdaterade, till exempel vad gäller andrahandsuthyrning, men i stort är skriften sig lik.

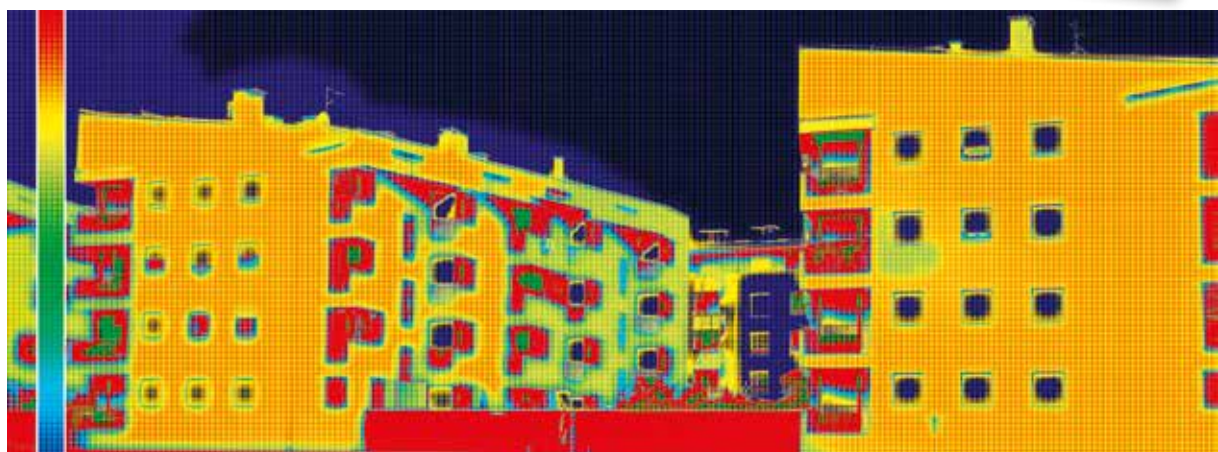
Den har använts i flera år av många föreningar. Poängen är att dela ut skriften och visa de boende vad en förening är och hur den fungerar. Det är en kunskap som alla bör ha. Läsaren får bland annat veta hur en styrelse arbetar, hur en stämma går till, vad siffrorna i årsredovisningen betyder, vilka roller som finns i en förening och vad bostads-

rättshavare respektive förening ansvarar för i huset.

Med hjälp av specialanpassade häftklamrar ska den vara lätt att sätta in i en pärm. Medlemsföreningar kan beställa skriften till specialpris. Beställ genom att kontakta Bostadsrätterna, allra helst via [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se) och ange antal önskade exemplar. Porto tillkommer.

## PRISLISTA

Antal ex	Pris/styck
1-50	35 kronor
51-100	30 kronor
> 100	25 kronor



## Inga krav på individuell värmemätning i gamla flerbostadshus

**Det blir inga nya krav från statens sida på individuell mätning och debitering av värme och vatten i redan byggda hus. För nu har Boverket kommit fram till att effekterna blir alltför låga till en för hög kostnad.**

**FRÅGAN OM INDIVIDUELL** mätning i bostäder har diskuterats ivrigt med anledning av EU:s energieffektiviseringsdirektiv och hur detta skulle implementeras i Sverige. Eftersom direktiven var skrivna för andra hus än de nordiska var risken stor för att det skulle införas nya tvingande regler för alla befintliga hus. Att nu också Boverket konstaterar att individuell mätning generellt inte ska bli tvingande är en framgång för Bostadsrätterna och andra organisationer som engagerat sig i frågan. Nu kan bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare se till vad som är bäst för deras hus vad gäller att spara på energin, en sak som fortsatt

kommer att vara viktig. Det är uppenbart att energieffektiviseringsdirektivet inte var anpassat för centralvärme från värmepumpar eller fjärrvärme.

Individuell mätning kräver att separata mätare sätts upp i respektive lägenhet, både på elementen och på vattenledningarna. Tanken är att de boende enbart ska betala för sin egen förbrukning av varmvatten, värme och el. I nybyggda hus är det lättare att arrangera men i gamla hus krävs många mätare i en bostad och det blir också skillnader i förbrukningen beroende på var lägenheten ligger. Hörnlägenheten är dyrare att värma upp än den som ligger mitt i huset och därför kan

boende uppleva en orättvisa jämfört med dagens system då kostnaden delas kollektivt. I långa loppet visar erfarenheterna att förbrukningen inte heller påverkas särskilt av de nya mätarna.

Detta bekräftas också av Boverkets undersökning om effekterna av individuell mätning. Kostnaden för att installera individuella mätare är hög och besparingen blir inte speciellt stor, och det gäller till och med bostäder som uppförs efter dagens byggenkrav. Därutöver pekar Boverket på en enkätundersökning som gjorts i fastigheter där individuell mätning redan finns och resultatet är att det inte skett en temperatursänkning i byggnaderna. Det handlar med andra ord om en så pass osäker investering att Boverket inte vill se ett tvång i frågan.

## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

### Ersättning för missfärgade kläder?

**?** Fråga: I en av våra tvättstugor har en medlem färgat in tvätt. Därefter har en annan medlem fått sina kläder missfärgade. Vår fråga är vem som ska stå för nyinköp av kläderna?

Svar: Detta får ändå ses som en olyckshändelse då ingen kan utpekas som vållande. Föreningen har inte ansvar för detta. Medlemmen med de missfärgade kläderna får kontakta sitt försäkringsbolag och se om det går att få ersättning den vägen.

### Vem ska betala trasig fönsterruta?

**?** Fråga: Vem bekostar reparation av fönster i medlemmens lägenhetsfönster - medlemmen eller föreningen? Det är en utvändig ruta som har spruckit. I stadgarna står att medlemmarna svarar för glas och bågar men gäller det även den utvändiga rutan?

Svar: Ja, enligt era stadgar har ju medlem underhållsansvar för bågar och glas. Alltså ska er medlem betala byte av den utvändiga rutan. Detta är alltså en sak som kan vara olika mellan föreningar, och då är det viktigt att se vad som står i stadgarna.

### Hur ska vi byta fönstren?

**?** Fråga: Vår förening planerar byte av samtliga fönster i fastigheten, totalt elva lägenheter och beslutet är taget vid årsstämman. Huset är Q-märkt och ansökan om bygglov för fasadändring är inlämnad. Vad behöver vi mer tänka på kring detta, hur är gången när vi gör ett sådant här renoveringsarbete? Behöver vi ta hjälp av någon utomstående, lägga arbetet på entreprenad? Vem ordnar med kvalitetssäkring och kontroller? Behövs det en arbetsmiljöplan, handlingsplan? Vem står för den i sådana fall?

Svar: Klokkt att ni tänker till ordentligt innan ni påbörjar er renovering av fönstren. Vårt råd är att ni anlitar en kunnig byggprojektledare som företräder er genom

hela processen. Alla de moment som du nämner kan ni då lägga på denna person och vara trygga med att dialogen med entreprenören sker på ett professionellt sätt och att konsulten alltid agerar för ert bästa. Det brukar vara smart att anlita personen i ett så tidigt skede som möjligt eftersom denne kan vara med och utforma ett förfrågningsunderlag som kan ställas till flera leverantörer. Kostnaden som konsulten innebär brukar inte sällan sparas in genom en professionell hantering av dialogen med entreprenören.

### Får medlemmen byta kakel och klinker?

**?** Fråga: I vår fastighet byttes stammarna för drygt tio år sedan. Är det tillåtet för medlemmar att göra en kosmetisk ändring i sina badrum? Frågan är om medlemmarna kan få tillstånd att sätta nytt kakel och klinker på det gamla? Enligt branschreglerna ska det gå om de vänder sig till leverantör som säger sig ha rätt produkter för detta, använder rätt hantverkare och inte rör tätskiktet. Finns det något skrivet om detta?

Svar: Vad en bostadsrättshavare får göra i sin lägenhet framgår av föreningens stadgar. Vissa saker behöver medlemmen inte fråga styrelsen om lov för men vissa saker kräver styrelsens godkännande. Kakel och klinker med underliggande tätskikt ligger normalt på den boendes ansvar och är därmed inget denne behöver styrelsens godkännande för att åtgärda. När det gäller att sätta kakel på kakel så är det en godkänd metod under förutsätt-

ning att det underliggande tätskiktet är oskadat. Ni kan hämta mer information om detta bland annat hos GVK (Svensk våtrumskontroll) eller hos PER (Plattsättningsentreprenörernas branschorganisation).

### Hur rensar vi i cykelförrådet?

**?** Fråga: Vi är nya i styrelsen och har noterat att det är väldigt många gamla och nya cyklar som står i våra cykelrum. Får vi göra en cykelrensning där vi fäster lappar på cyklarna och om de inte har tagits omhand inom en månad så åker de till återvinning? Eller är det egenmäktigt förfarande?

Svar: Är ägaren känd ska föreningen uppmana denne att ta vara på egendomen. Sker inte det får föreningen ansöka om särskild handräckning hos Kronofogden för omhändertagande av föremålet. Om ägaren är okänd så får lagen om hittegods anses gälla. Föreningen får ta hand om föremålet men ska genast göra en anmälan till polisen, en anmälan per föremål och det händer att polisen vill ha foto. Om ägaren inte hör av sig och återkräver föremålet inom tre månader tillfaller det föreningen.

Det kan inträffa att den sak det gäller uppenbart saknar värde, till exempel en sönderrostad cykel utan både kedja och hjul. Sådana saker kan föreningen slänga. Men det är viktigt att föreningen låter dokumentera saken, förslagsvis genom foto och ett eller annat vittnesintyg. Ni kan ju råka ut för att ägaren sedan dyker upp och hävdar att cykeln var ovärderlig.



Föreningen får ta hand om gamla cyklar enligt särskilda regler.



## Ny utredning ska öka konsumentskyddet

**Regeringen tillsätter en utredning som får i uppdrag att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.**

Tillsammans med andra bostadsorganisationer har Bostadsrätterna begärt en översyn av bostadsrättslagen och detta blir verklighet i och med att regeringen beslutat om ett kommittédirektiv.

Den erfarna utredaren Michael Koch har tidigare gjort en översyn av bostadsrättslagen och ska denna gång komma med förslag som rör åtta olika områden, bland annat den som rör bostadsrättsföreningars årsredovisning, med anledning av att progressiva avskrivningar inte längre är möjliga. Syftet är att årsredovisningarna ska bli tydligare och hur en förening kan säkerställa att kapital finns för att möta det långsiktiga underhållsbehovet.

Andra frågor som utredningen tittar på är bland annat ekonomiska planer, rättsligt skydd vid förhandsteckning och reglerna vid om- och tillbyggnad. Resultatet ska Michael Koch redovisa till regeringen senast 14 april 2017.

## Nominera till fullmäktige

I november får samtliga medlemsföreningar ett brev om att det är dags att nominera kandidater till Bostadsrätternas fullmäktige. Redan nu kan du börja fundera över lämpliga personer.

Läs mer om fullmäktige på [bostadsratterna.se/om-oss/fullmaktige](http://bostadsratterna.se/om-oss/fullmaktige)

