

# sbc direkt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

## BOSTADSRÄTTÅRET 2010

**B**OSTADSRÄTTÅRET 2010 går mot sitt slut och jag vill här göra en återblick om hur det sett ut. Men först vill jag tacka alla föreningar som väljer att vara medlemmar hos oss – medlemsantalet är nu är uppe i över 6 000. Det innebär att nästan var tredje aktiv bostadsrättsförening i Sverige har gjort ett val och gått med i bostadsrättsorganisationen SBC. Vi vet också att de allra flesta föreningar väljer att förnya sitt medlemskap hos oss varje år och det ser vi som ett gott betyg.

År 2010 ska ses mot bakgrund av krisären som vi har upplevt, och bostadsrättsföreningarna tycks ha klarat sig bra. Under den förra stora ekonomiska krisen i början av 1990-talet var det mer dystert. Många föreningar fick svåra ekonomiska problem, bland annat på grund av ändrade förutsättningar i räntebidrag och skatter. Det visar att det är viktigt med stabila system där bostadsägarna kan lita på systemens hållbarhet.

Den kris vi nu har upplevt var knappast en kris för bostadsrättsföreningarna. Räntorna har varit låga och i de flesta nya föreningar är medlemmarnas insatser mycket högre än föreningens lån, vilket skapar starka föreningar. Sverige är ett avlångt land och förutsättningarna varierar. Inte minst varierar de priser man får för bostadsrätter i olika delar av landet. Det kan man inte tro när man ser den bostadspolitiska debatten som verkar utgå från någon kvadratkilometer i våra större städers centrala lägen. Men bilderna av välmående bostadsrätter kommer från hela landet. Vi får nu hoppas att det fortsätter på detta sätt.



Illustration: PATRIK AGEMALM

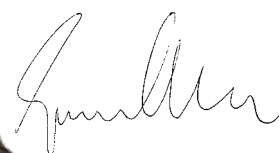
### LITE OROANDE KAN

det kännas att de olika företrädarna för hyresrättssidan försöker påstå att de blev missgynnade i skattereformen som ersatte fastighetsskatten med den kommunala fastighetsavgiften. Det är en förvånande argumentering med tanke på att de helt slapp att betala reformen. I verkligheten var det bostadsägarna som fick stå för notan även för hyresfastigheternas skattesänkning genom höjd reavinstdskatt och ändrade uppskovsregler med ränta. Nu får det inte bli så att bostadsrätterna får stå för notan en gång till.

### NU ÖVER TILL EN ANNAN

fråga, nämligen om det finns någonting som du tycker att vi kan bli bättre på? Har du förslag på artiklar till SBC Direkt? Eller finns det någon medlemsförmån som du saknar? Hör av dig till oss, antingen till via telefon **0775-200 100** eller e-post [info@sbc.se](mailto:info@sbc.se).

Jag får nu önska en riktigt god helg!

Göran Olsson, vd,  
bostadsrätts-  
organisationen SBC



**Arbetsmiljöplan del 2.** Nummer 2010:10 av **SBC Direkt** tog bland annat upp frågan om arbetsmiljöplan i samband med riskfyllda byggnationer i bostadsrättsföreningen. Konsekvensen av att missa arbetsmiljöplanen är att flera föreningar har fått betala böter för att de inte upprättat en plan.

# BYGGNADSARBETE MEDFÖR ANSVAR

**Informationen om vad som gäller bostadsrättsföreningarnas arbetsmiljöansvar när man ska låta bygga något är inte särskilt lätt att ta till sig. Lagen och Arbetsmiljöverkets information är helt enkelt svår att tränga igenom. Men reglerna är faktiskt inte så omöjliga som de ibland verkar – här kommer en extra hjälp på vägen!**

**GRUNDLÄGGANDE ÄR ATT** den som ska låta utföra ett byggnadsarbete alltid har ett övergripande ansvar för arbetsmiljön, ungefär på samma sätt som en arbetsgivare har för sina arbetsplatser. Men eftersom byggande innefattar en hel del särskilda arbetsmiljörisker, både med avseende på det som ska byggas och hur det utförs, finns det möjlighet att avtala bort detta ansvar till en uppdragstagare som självständigt låter utföra arbetet.

Därför finns det all anledning att alltid låta företaget eller personen som ska utföra ett bygg- eller anläggningsuppdrag överta arbetsmiljöansvaret genom ett avtal. Genomför man en så kallad delad entreprenad där byggherren, det vill säga föreningen själv, handlar upp och samordnar delentreprenader växer kraven ur arbetsmiljösynpunkt och man måste då själv som förening ha kunskap om och kunna svara upp mot de många krav som lagen ställer. Det finns dessutom många andra skäl som gör att SBC avråder från att söka genomföra delade entreprenader i föreningens regi.

**VAD MAN INTE** får glömma som beställare är att det – och här har vi nyheten – alltid, alltid måste utses en så kallad bygg-

arbetsmiljösamordnare. Det är denne som ansvarar för det konkreta arbetsmiljöarbetet i allt från planering och projektering av bygget till att det verkligen utförs. Även i de fall som föreningen inte kommer överens med entreprenören om att denne ska ta över arbetsmiljöansvaret måste man alltså som beställare utse en särskild byggarbetsmiljösamordnare, så kallad BAS.

Som i så många andra sammanhang gäller särskilda regler om det är privatpersoner som ska låta bygga något. Enligt arbetsmiljölagen övertar entreprenören alltid arbetsmiljöansvaret vid beställningar från en konsument – det gäller alltså inte för bostadsrättsföreningen, här krävs särskilda avtal.

**LÅT SEDAN DENNE BAS** vägleda om det enligt arbetsmiljölagen behöver upprättas en särskild arbetsmiljöplan eller om det krävs en särskild föransmälan till Arbetsmiljöverket om bygget. Det gör det till exempel om bygget ska pågå under mer än 30 dagar och det kommer att sysselsätta fler än 20 personer. Lagen ställer sådana kompetenskrav på BAS:en så att det i princip är omöjligt att låta föreningen ta dennes plats; en BAS måste således i princip alltid utses. Det är också en punkt föreningen bör tänka på vid kontraktsskrivning.

#### **TÄNK PÅ ATT:**

- En byggarbetsmiljösamordnare ska alltid finnas för bygg och anläggningsarbeten.
- Skriv in i kontrakten – så ofta det går – att entreprenören påtar sig byggherrens ansvar enligt arbetsmiljölagen.



# Så här svarar Arbetsmiljöverkets jurister på SBC Direkts frågor



## STÄLL KRAV PÅ SNÖSKOTTNINGSFÖRETAGET

**?** Vi närmar oss vintern och snöskottning från tak. Föreningen tecknar avtal med ett skottningsföretag som åtar sig att ta ansvaret för att inga istappar eller snödrivor faller ner. Skottningsföretaget har dessutom inspekterat och godkänt fallskyddsutrustningen – men någon faller trots detta ner. Vilket ansvar har då föreningen i egenskap av beställare och fastighetsägare? Finns det något föreningen kan göra för att känna sig och faktiskt vara säkrare?

**SVAR:** Föreningen kan ställa krav på skottningsföretaget vid sin beställning av tjänsten, bland annat att de ska följa AMLs regler vid utförande av arbetet. Sedan har varje arbetsgivare (skottningsföretagen) ett ansvar för att se till att deras personal följer de regler och instruktioner som ska finnas för utförande av snöskottningsarbete på tak. Hur personlig skyddsutrustning ska användas och så vidare. Om något händer får sedan polis och åklagare utreda och domstol avgöra var ansvaret fanns.

## RÄCKER EN MUNTIG ÖVERENSKOMMELSE?

**?** När föreningen till exempel ska måla om källargångarna anlitar de ett företag som entreprenör. Som grund för det jobbet, räcker det med en enkel beställning eller muntlig acceptans av en offert mellan förening och entreprenören? Är detta tillräckligt för att arbetsmiljöansvaret ska tas av entreprenören, eller krävs det något extra?

**SVAR:** Enligt AML ska en byggarbetsmiljösamordnare (BAS) utses om det är fråga om ett byggnads- och anläggningsarbete. Se 3 kap 6 § AML. En uppdragstagare kan utses till detta av byggherren genom att man kommer överens om det genom avtal där byggherren utser entreprenören till BAS. Se också 3 kap 7c § AML.

## VEM TAR ANSVAR NÄR AVTAL TECKNAS?

**?** Vid större jobb, som renovering av fasad och balkonger, tecknar föreningen normalt ett avtal med en entreprenör som sedan anlitar specialister som underentreprenörer. Har det skett några förändringar här eller tar huvudentreprenören med automatik över arbetsmiljöansvaret?

**SVAR:** Nej, huvudentreprenören tar inte med automatik över byggherreansvaret om det inte är fråga om ett uppdrag som omfattas av konsumenttjänstlagen. När det gäller arbetsmiljöansvar har varje arbetsgivare ett sådant ansvar för sin egen personal, alltså olika saker. Byggherreansvaret kan dock avtalas bort till en entreprenör, se 3 kap 7c § AML.

## VAR GÅR GRÄNSEN FÖR IDEELLT ARBETE?

**?** I många föreningar sker det mesta av städ- och underhållsarbeten genom ideella krafter. När går städdagen över till att bli en byggarbetsplats, och vad får det för konsekvenser?

**Svar:** Arbetet som beskrivs ovan kan man nog inte anse omfattas av arbetsmiljölagen (AML) som ju gäller varje verksamhet i vilken arbetstagare utför arbete för arbetsgivares räkning, 1kap 1§ AML. Jag utgår från att ingen ersättning utgår för arbetet. Exakt var gränsen går mellan ideellt och annat arbete kan ibland vara svår att dra. Händer något kan det bli så att en domstol får avgöra hur rättsläget är.



## LÄSTIPS

• **Arbetsmiljöverket**  
[www.av.se/teman/bygg/arbetsmiljoplan](http://www.av.se/teman/bygg/arbetsmiljoplan)

• **Arbetsmiljöplanguiden** med blankett hjälp. På webbplatsen finns utförlig information om Arbetsmiljöplaner samt blanketter att ladda ner.  
[www.ampguiden.net](http://www.ampguiden.net)

# HUR KALL FÅR EN LÄGENHET VARA?

**Nu när vintern är här sjunker temperaturen utomhus ganska snabbt och även temperaturen inomhus. Vad som är behagligt inomhusklimat är ofta en väldigt personlig uppfattning men Socialstyrelsen har råd kring frågan.**

**MÄNNISKORS OLIKA VANOR**, skillnader i blodcirkulation och hur mycket vi rör på oss i lägenheten spelar stor roll för upplevelsen av temperaturen. Liksom ventilationen inomhus, luftfuktighet, läget i huset (norrvänd hörnlägenhet är mer utsatt), mängden textilier med mera, gör att vi vid samma gradtal upplever temperaturen på olika sätt.

Alla föreningar försöker hålla driftskostnaderna nere. Och uppvärmningskostnaderna är ju näst skatten i många fall den största utgiftsposten. 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 som Socialstyrelsen ger ut kring det som förr kallades "sanitär olägenhet". Kallare än så får det inte vara.

**SOCIALSTYRELSEN GAV 2005** ut nya råd kring temperatur inomhus (SOSF 2005:15). Rekommenderade



Under 18 grader i lägenheten? Det kallades förr "sanitär olägenhet".

värden ligger mellan lägst 18 och som varmast 23 grader beroende på om de boende tillhör en känslig grupp och vilket utrymme som avses. Hänsyn bör alltså 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 skyldig 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" (7 kap 1§). Det innebär att föreningen är ansvarig för att inomhustempera-

ren inte understiger normvärdena på orten. Om en boende klagat på att det är för kallt och föreningen inte höjer till åtminstone normvärdet på orten kan den boende ha rätt till skälig sänkning av årsavgiften för den tid som lägenheten är för kall (7 kap 2§).

**OM STYRELSEN INTE** agerar 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 [www.socialstyrelsen.se](http://www.socialstyrelsen.se).

## Regeringen höjer prisbasbeloppet

Prisbasbeloppet – det som tidigare hette basbeloppet – höjs till 42 800 kronor för 2011. Höjningen innebär att prisbasbeloppet återgår till samma nivå som gällde under 2009, vilket är ännu ett tecken på att finanskrisens effekter håller på att plana ut. Beloppet räknas

fram mot bakgrund av det allmänna prisläget, avrundas till närmaste hundratal kronor och gäller sedan per kalenderår. En del bostadsrättsföreningars verksamhet kan vara kopplad till prisbasbeloppet, till exempel indexreglering av styrelseavgiften.





## Flera nyheter i kursutbudet

Varje termin i SBCs bostadsrättsskola innebär att en del kurser återkommer men också att en del nya tillkommer. Allt för att föreningen ska få ut så mycket som möjligt av sitt medlemskap i SBC.

**I DAGARNA HAR** medlemsföreningarna fått vårens kurskatalog i sin brevlåda. Den kommande terminen innehåller ovanligt många kursnyheter. En högaktuell ny kurs är den som heter *"Inför årsmötet. Förberedelser, genomförande och efterarbete"* och ger föreningen de bästa tipsen för en lyckad stämma. Alla kan arrangera en föreningsstämma men det finns mycket att tänka på och kursen ger nya infallsvinklar och inspiration.

Kurser tar också upp grunderna, om kallelsen, vilka som får delta, rösta, fullmakter och ren mötesteknik.

**HÖSTENS SUCCÉKURS**, som hölls i Göteborg, kommer nu till Stockholm: *"Bostadsrättsföreningar som renoverar rätt"*. Kursen pågår under två kvällar och är ett samarrangemang med Svenska byggnadsvårdsföreningen. Syftet är att öka kunskapen om hur föreningen förvaltar och renoverar fastigheten varsamt.

Samtliga kurser i Bostadsrättsföreningarna är kostnadsfria, utom just detta samarrangemang där medlemspriset är 900 kronor för seminarierna.

Ytterligare en nyhet är *"Fem steg till bättre medlemsinformation"*. Här får föreningen hjälp med att öka genom-

slaget i kommunikationen genom effektivare och spänstigare texter med modernt tilltal och ökad läsbarhet.

*"Mitt ansvar som styrelseledamot eller suppleant"* är ett seminarium som ger deltagarna möjligheten att ställa frågor till SBCs expertpanel, och är alltså ett bra sätt att få svar på sin egen fråga, men också att höra vad andra föreningar har för utmaningar.

**KURSERNA ÄGER RUM** på en rad orter i Sverige, från Malmö i söder till Luleå i norr, och just Luleå är ny som kursort under terminen.

Enklast anmäler kursdeltagarna sig via webben:

[www.sbc.se/bostadsrattsskolan](http://www.sbc.se/bostadsrattsskolan)

## Dubbla avgifter för kabelteve

Många bostadsrättsföreningar har fått fakturor från sin kabelteveleverantör med retroaktiva debiteringar. Bakgrunden är ett avtal med Copyswede om vidareändringar av SVT:s kanaler.

Tv-licensen är en avgift som är allmänt känd men därutöver verkar bland andra Copyswede för att ta in ersättningar för bland andra skådespelare, regissörer och musiker. Ersättningarna är reglerade genom avtal – det senaste avtalet löpte ut 2009 – men kabelteveleverantörerna och Copyswede kom inte överens om ersättningsnivån. Det dröj-

de ända till oktober 2010 innan parterna kunde skriva ett nytt avtal som innebär en avgift på 1,06 kronor per hushåll och månad.

Avtalet innebär också att Copyswede får debitera kabelteveföretagen med en mindre summa under den avtalslösa tiden; en räkning som sedan skickas vidare till bostadsrättsföreningarna. Ett fåtal föreningar har ett eget kabeltevenät som inte är kopplat till någon aktör, och dessa kan räkna med en faktura direkt från Copyswede.



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@sbc.se](mailto:fraga@sbc.se)  
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn.

### FÅR DÖDSBOET HYRA UT?

**?** Ett dödsbo, i det här fallet systemen till den avlidne medlemmen, vill hyra ut lägenheten i andra hand under ett år medan hon funderar på hur hon ska göra med lägenheten. Vad anser ni?

**Svar:** Dödsboet är en juridisk person. En sådan har rätt att hyra ut i andrahand såvida föreningen inte har befogad anledning att vägra, vilket nog är sällsynt. Ni bör alltså säga ja. Ni har rätt att få veta vem som ska hyra, men det krävs alltså mycket för att vägra.

### VAD GÄLLER VID BALKONGBYGGET?

**?** Vi är för närvarande på gång med att bygga balkonger som förhoppningsvis är klara till sommaren 2011. Vi har röstat ja på en extra stämma och håller nu på att ta in avtal samt söka bygglov. Det vi inte är på det klara med är hur vi ska agera när det gäller våra sju hyresgäster. Kan vi höja hyran redan nästa år? Om någon inte går med på en hyreshöjning kan vi bygga en balkong utan dörr då? Är det något annat vi bör tänka på gällande våra hyresgäster?

**Svar:** Balkongbygge kräver dels att mer än hälften av hyresgästerna går med på balkongbygge allmänt sett, alltså förändringen av fastighetens yttre, dels att varje hyresgäst som ska få balkong går med på det. Säger de nej måste ni söka tillstånd hos hyresnämnden. Om ni som hyresvärd inte uppfyller de här kraven får ni inte sätta hyran för balkongen

under fem år. Ni kan bygga balkong utan dörr om ni får medgivande av hyresnämnden. Läs mer om balkongbygge på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor), under Faktabanken.

### DEM SKA BETALA SPRICKORNA?

**?** Vårt hus har drabbats av sprickor i ytterväggar. Vi har besiktigt en lägenhet tillsammans med en konsult som rekommenderade att vi fasar ur sprickorna och fyller dem med något som kan röra på sig mer än vanligt.



I normala fall är det på bostadsrättsföreningens ansvar att reparera skador i samband med sprickor i fasaden.

**Sprickorna har i regel uppstått vid fönsterbrädor som behöver målas. Men det finns också några väggar där tapeter påverkas med omtapetsering av större ytor som följd. Hur ska vi reglera kostnaderna?**

**Svar:** Om inte annat sägs i föreningens stadgar gäller huvudprincipen att föreningen ska åtgärda sprickor som är djupa eller går genom väggar. Sedan får berörda medlemmar stå för nya yttskikt inne i lägenheterna. Det är endast om föreningen kan anses ha vållat skadorna som föreningen ska stå för åtgärder inne i lägenheter. I ert fall verkar det vara fråga om en "olycka", något som händer med hus ibland, och då gäller huvudprincipen.

### SKA VI GE RÅD VID FÖRSÄLJNING?

**?** Styrelsen har blivit tillfrågad av en medlem om det finns något särskilt man bör tänka på vid privat försäljning av bostadsrätt, alltså inte via mäklare?

**Svar:** Vi brukar avråda föreningar från att ge någon form av rådgivning till medlemmar som ska sälja eller ge bort sin bostadsrätt. Skälet är att det kan finnas familjeförhållanden, skattefrågor med mera som bör uppmärksammas. Ger föreningen felaktiga råd kan det i värsta fall få negativa konsekvenser. Hänvisa medlemmarna till bank eller advokat. En tjänst kan ni dock göra medlemmen; ta ut överlåtelseavtal som finns på: [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor), under Blanketter. Där finns även medlemsansökan.



Under 2010 påbörjades byggande av 13 000 nya lägenheter i Sverige.

### FÖRDUBBLING AV BOSTADSBYGGANDET

SCB har tagit fram statistik som visar på en stor ökning av bostadsbygget. Under tredje kvartalet 2010 var antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus 13 000 stycken, att jämföra med 6 320 under samma kvartal 2009. Störst är ökningen i Västmanland, Blekinge och Örebro län.

### MEDLEMMAR FÅR MER HOS SBC

I medlemskapet hos SBC ingår en rad medlemsförmåner. En fördelaktig fastighetsförsäkring, tvättstugeutrustning, kabelteve och störningsjour är exempel där föreningen på specialpriser för föreningen. Medlemmarna kan bland annat teckna hemförsäkring, byta köksluckor och prenumrera på Hus & Hem. Logga in på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor) för att läsa mer.

### KONTROLLUPPGIFTER TILL SKATTEVERKET

Senast 31 januari vill Skatteverket få in uppgifter från föreningen över samtliga överlåtelse under föregående år. Vid överlåtelse via köp ska kontrolluppgiften innehålla säljarens förvävs- och överlåtelsepris. Föreningen lämnar kontrolluppgifter även om överlåtelsen inte skett via köp, till exempel arv eller gåva. I dessa fall anger föreningen givetvis inget pris.