

# Rätt vägledning för nytt badrum

När föreningen byter stammar och renoverar badrum innebär det ett omfattande arbete med mängder av regler och riktlinjer att följa. Våtrummet är omgärdat av en mängd bestämmelser och föreningen kan ta hjälp av de branschorganisationer som ger ut regler om hur man ska göra.

**DET FÖRSTA STEGET** för föreningen som ska göra allt rätt är en anmälan till kommunens byggnadsnämnd om åtgärden bedöms vara en väsentlig ändring av husets vatten- eller avloppssystem. Byggnadsnämnden kan även informera om var gränserna går för när det krävs anmälan eller bygglov.

Därefter handlar det om att göra en korrekt beskrivning av vad man önskar. I stora projekt använder man sig av vad byggbranschen kommit överens om i AB (Allmänna bestämmelser) eller kanske ABT (Allmänna administrativa bestämmelser för totalentreprenad). För sådana beskrivningar och uppdrag behövs professionell hjälp från bygg- och projektledare. För ett enstaka badrum kan det räcka med en enkel skiss och att beställaren sedan skriver ett avtal med entreprenören. Konsumentverket

tillhandahåller ett standardavtal som privatpersoner kan använda, se faktarutan.

När badrummet sedan ska byggas gäller att man tar hänsyn till de regler som branschföretagen arbetat fram. Försäkringsbolagen kräver att arbetet ska vara utfört på ett fackmannamässigt sätt, och detta definieras genom branschreglerna.

VVS-företagen, GVK och Byggkeramikrådet har var och en publicerat egna regler för sin del av våtrummen. Utan särskilt stora förkunskaper ger kompendierna en god vägledning bland de många frågor som man som beställare måste få svar på.

Bakom rörinstallatörernas branschregler "Säker vatteninstallation" ligger i huvudsak entreprenörernas or-

ganisation VVS-företagen. Här finns klara anvisningar för hur ledningar för avlopp och tappvatten ska dras, hur de ska fästas ihop med varandra och vilka metoder som bör användas.

**DEN BREDASTE GUIDEN** i detta sammanhang är GVKs branschregler för tätskikt: "Säkra våtrum". Drivande i arbetet för dessa branschregler är entreprenadföretagen inom Golvbranschen – därför finns golvfrågorna behandlade extra tydligt i dessa branschregler. Bakom "Säkra våtrum" står också samtliga fastighetsägarorganisationer.

Entreprenörföretagen och materialleverantörerna inom kakelbranschen har av tradition genom Byggkeramikrådet haft sin egen organisation och lyfter där fram särskilda krav som gäller för dessa material i de branschregler som heter "Vattentäta våtrum".

Samtliga organisationer och branschregler arbetar med egna system för certifiering av både företag och personal med utarbetade system för kvalitetsuppföljning och kontroll.

När man beställer jobb i våtrum är det viktigt att referera till dessa regler – då ska man få dem korrekt utförda. Systemen överlappar varandra och förutom i några mycket speciella detaljfrågor är metoderna i huvudsak gemensamma.

## BRA REGLER FÖR VÅTRUM

- ▶ Konsumentverkets Hantverksformulär [www.konsumentverket.se/boende/Branschoverenskommelser](http://www.konsumentverket.se/boende/Branschoverenskommelser)
- ▶ Säker vatteninstallation [www.sakervatten.se](http://www.sakervatten.se)
- ▶ GVKs regler [www.gvk.se](http://www.gvk.se)
- ▶ Byggkeramikrådets regler [www.bkr.se](http://www.bkr.se)

## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@sbc.se](mailto:fraga@sbc.se).  
Många svar finns i Faktabanken. Logga in på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor).

### Hur fungerar det med firmatecknare?

**?** Vi har ett antal frågor om firmatecknare.

**Varför har man firmatecknare? Är det bara de två personerna som får skriva på viktiga dokument? Måste en förening ha firmatecknare? Till Bolagsverket anmäler vi två personer. Kan det vara vilka två som helst av styrelsens ledamöter? När våra firmatecknare är på semester, kan några andra gå in i deras ställe?**

**Svar:** En förening måste kunna företrädas av personer, till exempel vid avtal av olika slag. Lagen bygger på att hela styrelsen företräder föreningen, men detta är uppenbart opraktiskt – då ska alltså samtliga styrelseledamöter kunna skriva på avtal. Därför tillåter lagen att föreningen utser särskilda firmatecknare. Det är vanligt att det i föreningars stadgar anges att firman kan tecknas av två styrelseledamöter i föreningen och dessa ska då utses av styrelsen och anmälas till Bolagsverket.

Ni får se vad som sägs om firmatecknare i era stadgar. Är det två och dessa är på semester – ja, då kan inget göras åt detta, och handlingar som behöver undertecknas får ni helt enkelt avvakta till dess att firmatecknarna återkommer.



**En förening måste enligt lagen kunna företrädas av fysiska personer. Föreningen utser därför firmatecknare.**

### Är avgiften skälig?

**?** I vår förening har en ansökan inkommit från en medlem att hyra ut sin lägenhet. Månadsavgiften är på 2 850 kronor och medlemmen vill hyra ut lägenheten för 4 900 kronor per månad. Hur mycket extra får medlemmen ta ut i avgift och har vi inom styrelsen något ansvar för detta, eller är det upp till medlemmen och den potentiella hyresgästen?

**Svar:** Styrelsens uppgift är att godkänna eller neka andrahandsuthyrning. Vilken hyra som bostadsrättshavaren kommer överens med sin andrahandshyresgäst om är en fråga som föreningen inte kan eller ska engagera sig i. Enligt lag ska hyran vid en andrahandsuthyrning ligga på ungefär

samma nivå som finns i allmännyttan och om en andrahandshyresgäst tycker att den är för hög kan denne få sin sak prövad i Hyresnämnden, men detta är som sagt var ingen sak för bostadsrättsföreningen att blanda sig i.

### Måste vi mäta radonhalten?

**?** Vi har till vår bostadsrättsförening fått ett erbjudande angående mätning av radon. I erbjudandet står det att alla fastigheter ska ha en mätning utförd före 2015. Stämmer detta?

**Svar:** Nej, det stämmer inte. Här handlar det om falsk marknadsföring. Möjligtvis har riksdagen satt upp ett allmänt formulerat miljömål som säger att man avser att sikta på att alla hus ska få radonen mätt före något år, men det finns inga lagar eller bestämmelser eller dylikt som kräver att husen ska mätas.

Kommunernas miljö- och hälsoskyddsnämnder kan utifrån det enskilda fallet begära och förelägga fastighetsägare om mätning, men det ska i så fall alltså utgå från det enskilda fallet.

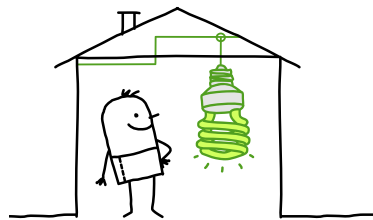
## Namnbyte pågår

Som SBC Direkt tidigare skrivit om håller bostadsrättsorganisationen SBC på att byta namn och blir Bostadsrätterna Sverige. Under hösten får den här publikationen ett nytt namn och därtill kommer en ny logotyp och en ny webbplats på [www.bostadsratterna.se](http://www.bostadsratterna.se). För webbplatsens del blir det en radikal förändring med mer innehåll för den vetgirige i bostadsrätt.



## (S) föreslår stimulanser för andrahandsuthyrning

Socialdemokraternas ekonomiskpolitiska talesperson Tommy Waidelich föreslår i Hyresgästföreningens tidning Hem & Hyra att en bostadsrättsförening ska kunna få en ersättning från bostadsrättshavaren under en andrahandsuthyrning. Detta för att stimulera föreningens vilja att bevilja andrahandsuthyrning i tider när det är svårt att få sin bostad såld. Förslaget ligger i linje med vad bostadsrättsorganisationen SBC efterlyst i ett antal år. Andrahandsuthyrning innebär merjobb för styrelsen och medför att färre personer är beredda att delta i föreningsarbetet.



## Allt färre glödlampor

Sedan 1 september 2011 går det inte att köpa 60-wattsglödlampor och nästa år fasas samtliga glödlampor ut. Utfasningen har pågått under ett antal år och numera finns andra lampor som kan ersätta våra klassiker.



**Hur stor avgift kan tas ut vid en andrahandsuthyrning?**

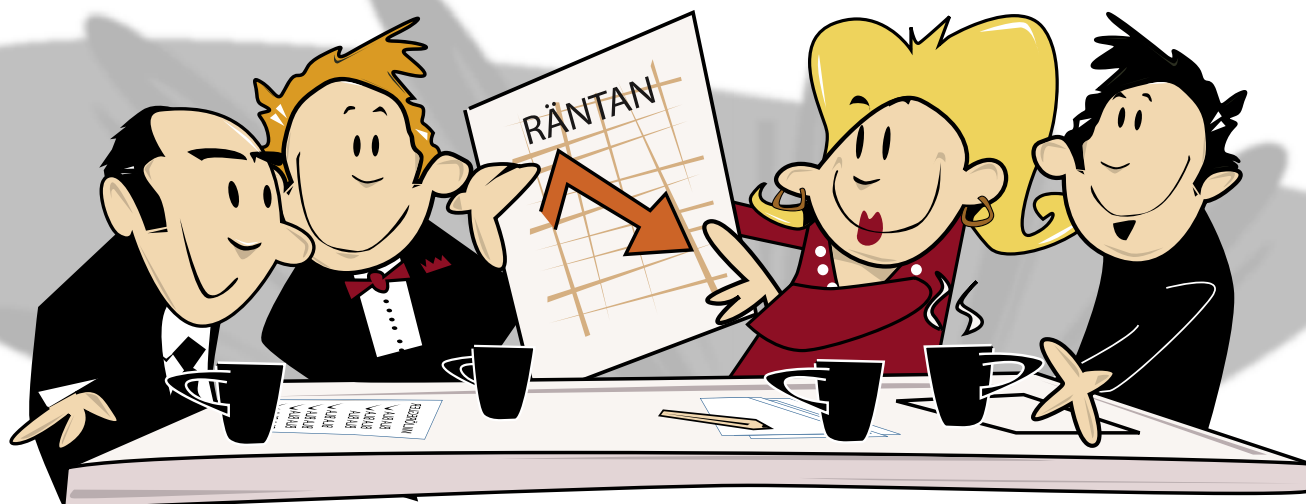


ILLUSTRATION: PATRIK AGEMALM

## Sänk räntekostnaderna med insatshöjning

**Medlemmarna kan få en sänkt avgift genom att ta över hela eller delar av föreningens lån. De kan då göra ränteavdrag som inte föreningen kan. Insatshöjning har blivit populärt under senare år, men kräver också en hel del pedagogik från styrelsens sida.**

**I MÅNGA FÖRENINGAR** är räntekostnaderna en stor post och räntorna på lånen en dryg utgift. Läggs lånen över på medlemmarna skapas utrymme för att sänka föreningens avgifter med samma summa som föreningen tidigare betalade till banken.

Efter en insatshöjning får medlemmarna skattereduktion på räntekostnaderna eftersom lånen blir personliga.

Skattereduktionen motsvarar normalt 30 procent av räntekostnaden, det vill säga man slipper 30 procent av räntekostnaden.

När frågan väcks upplevs den av vissa som ingripande och det kräver pedagogik att förklara vad insatshöjningen innebär

för boendekostnaderna. Kanske krävs det individuella eller i varje fall trapphusvisa möten för att förklara vad insatshöjningen betyder för var och en.

Man märker ganska snabbt hur inställningen är hos medlemmarna. Styrelsen måste då göra en bedömning hur de ska gå vidare. Därefter kallar styrelsen medlemmarna till en föreningsstämma eftersom beslut om insatshöjning inte kan fattas av styrelsen. På stämman måste minst 2/3 av de avgivna rösterna vara för en höjning. Därefter ska beslutet skickas till hyresnämnden för godkännande, där alla medlemmar som inte godtagit höjningen blir motparter och kan berätta varför de inte vill ha en insatshöjning. Men normalt innebär inte prövningen i hyresnämnden några problem, förutom att det tar tid. Har alla medlemmar godkänt beslutet behöver föreningen inte gå till hyresnämnden.

**DET BESLUT STÄMMAN FATTAR** ska innehålla det sammanlagda belopp som ska betalas in. I beslutet bör det också tydligt framgå vid vilken tidpunkt det hela ska

vara inbetalat. Vid hyresnämndens prövning tar de ställning till om beslutet är otillbörligt mot någon enskild medlem. Det anses i sig legitimt att ha som målsättning att avbetala lån, men nämnden tar också ställning till hur de individuella situationerna ser ut bland medlemmarna. Nämnden försöker göra en avvägning mellan hur angeläget det är för föreningen att höja insatserna och hur det slår på medlemmarnas situation. Detta gör man trots att alla genom en höjning får lägre totala boendekostnader.

Om det är någon eller några medlemmar som inte får eller vill ta lån kan man enkelt lösa frågan för dessa medlemmar så att de tillsvidare blir skyldiga insatshöjningen till föreningen. Dock är den ränta som medlemmen betalar till föreningen inte avdragsgill.

**SOM MEDLEM I SBC** hittar föreningen mer information om insatshöjning efter inloggning på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor), se avsnittet under Fördjupning.







# Ett fall för bostadsrättsn

**Styrelsen hade som ambition att ta hand om huset från slutet av 1800-talet med respekt, göra nödvändiga förändringar, men vara försiktiga med att ge tillstånd för större ombyggnationer i lägenheterna. De nyinflyttade bostadsrättshavarna ville bygga ut badrummet och flytta köket, men detta gick inte föreningen med på. Dessa två intressen ställdes mot varandra och Bostadsrättsnämnden fick resonera kring vad som är "påtaglig skada eller olägenhet för föreningen".**

**PARET SKREV PÅ KÖPEAVTALET** och vände sig före inflyttning till styrelsen med sina tankar kring ombyggnationer. Redan då sa ordföranden att föreningen är restriktiv med att ge tillstånd för större ändringar, att de sannolikt inte skulle godkänna parets ändringar, men att de var välkomna med en ansökan. Efter inflyttning lät paret ta fram ritningar på den önskade ombyggnationen. Den innebar att den icke-bärande badrumsväggen flyttades ut en meter där en dusch samt tvättmaskin skulle få plats. Köket skulle flyttas från ett rum till ett annat och vatten- och avloppsrören från det anslutande badrummet skulle ledas genom en bärande vägg, och allt arbete skulle utföras av fackmän. En byggkonsult anlätades av paret som i sitt utlåtande inte såg några tekniska hinder för ändringarna.

I samband med ett styrelsemöte medverkade paret och presenterade planerna. Men beskedet från styrelsen var negativt och den korta motiveringen var att styrelsen ville att badrummet skulle vara som det var, och att de inte heller godkände en flytt av vägg – ett besked som paret inte var nöjda med. Paret vände sig till kommunens stadsbyggnadskontor med en byggnadsanmälan och fick efter några veckor ett besked från byggsamrådet som inte hade några invändningar. Paret såg därmed detta som ett klartecken att gå vidare med sina planer. Under tiden kontaktade de återigen styrelsen genom en skrivelse där de bland annat menade att styrelsen inte

kunde påvisa att, som det som står i bostadsrättslagen, åtgärderna var till "påtaglig skada eller olägenhet för föreningen". Och enligt föreningens stadgar skulle det räcka med att anmäla till styrelsen om en medlem gör väsentliga förändringar, om de inte är till men för föreningen eller annan medlem.

Dessutom hänvisade paret till att det tidigare skett ombyggnationer i huset av den karaktär som nu föreningen sa nej till. Styrelsen stod fast vid sitt beslut och med hjälp av jurister skrev de att de värnar om fastighetens karaktär och vill ta ansvar, inte minst för de generationer av boende som komma skall. De ville ha ett



# Nämnden

hus där badrummen ska ligga under varandra för att minska riskerna för vattenskador, (eftersom det generellt sett är större risk för vattenskador om dessa flyttas). Ändringen av köket nekas med hänsyn tagen till lyhördheten och styrelsen säger sig ofta få allmänna klagomål kring detta. Matos skulle även kunna spridas om bostadsrättshavare ändrar ventilationen. Styrelsen påpekade även att om paret trots allt började bygga skulle styrelsen komma att vidta rättsliga åtgärder som bland annat innebar ett förverkande av bostadsrätten och tvångsförsäljning.

**NÄSTA STEG BLEV ATT** paret anlätade en rad fackexperter som skrev utlåtande. Sotaren tittade på ventilationen och hade inga anmärkningar på flytt av kök och befintliga rökkanaler. VVS-besiktningssmannen beskrev att befintliga ledningar skulle klara ombyggnationen och att vattentrycket inte skulle påverkas. Och ljudmätningen visade att isoleringen höll sig inom givna ramar. Detta ändrade inte styrelsens uppfattning och paret valde därför att ta ärendet till Bostadsrättsnämnden för ett utlåtande. Vad är det som väger tyngst i det här fallet? Föreningens eller den enskildes intresse? Gjorde styrelsen rätt som nekade ombyggnationer?

## Nämndens bedömning

För att få ändra bland annat befintliga ledningar för avlopp och vatten i en lägenhet gäller generellt sett att bostadsrättshavaren måste ha tillstånd från styrelsen. Styrelsen kan vägra att ge tillstånd om ändringarna är till "påtaglig skada eller olägenhet för föreningen" (bostadsrättslagen, SFS 1991:614, 7 kap. 7 §), men inte annars. I det här fallet, skriver Bostadsrättsnämnden, har bostadsrättshavarna visat flera handlingar gällande ombyggnaden.

Stadsbyggnadsnämnden har i bygganmälan lämnat ett medgivande och utlåtande från fackspecialister intygar att det går att göra ombyggnationerna utan att det uppstår problem. Föreningen har inte



pekat på något utlåtande från fackspecialister som ger stöd för att åtgärderna skulle leda till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I och med att föreningen inte kan påvisa detta finns inga hinder för att bostadsrättshavaren går vidare med sitt projekt.

## SBCs kommentar

Bostadspriserna har under många år rakat i höjden och för många har bostaden blivit det största och viktigaste köpet i livet. I storstäderna handlar det om mängmiljonebelopp och med detta följer också att köparna har andra krav och förväntningar på sitt boende än tidigare. Det är inte helt ovanligt att en nyinflyttad ser till att flytta väggar och riva ut kök och badrum för att få det i precis den stil som denne önskar.

Mot detta ställs föreningens intresse. Förutom ständiga renoveringar och störningar som följer har styrelsen att ta hänsyn till huset mer långsiktigt. En del styrelser är mycket angelägna om att inga stora ändringar får göras, att kakelugnar ska finnas kvar och planlösningar inte ändras. Samtidigt förändras våra livsstilar jämfört med när huset byggdes för många år

sedan. Vi vill ha större kök än de arbetskök som var populära på 1930-talet. Badrummet ska rymma både bubbelbadkar och tvättpelare.

Vad som är rätt eller fel går att tvista om, men styrelsen har ingen lätt uppgift och det saknas tydliga juridiska verktyg i lagen. Samtidigt behövs en dialog mellan grannarna om vilket hus vi vill ha, om du vill ha ett badrum ovanför ditt sovrum, om husets karaktär är viktig att bevara – både i och utanför lägenheterna. Visserligen kan styrelsen neka ombyggnationer, men många av dessa är svåra att stoppa i längden om nu föreningen inte kan påvisa allvarliga konsekvenser för andra boende i föreningen. Det är alltså styrelsens skyldighet att upplysa om vilka sakliga skäl den har för att säga nej.

## Det här är Bostadsrättsnämnden

- ▶ Bostadsrättsnämnden är bildad av SBC 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 yttran-

det betalar en avgift: 5 000 kronor som förening och 1 800 kronor som bostadsrättshavare.

- ▶ Bostadsrättsnämnden har ingen muntlig rådgivning. Föreningar som är medlemmar i SBC kan vända sig till styrelserådgivningen, 0775-200 100.
- ▶ Läs mer på [www.bostadsrattsnamnden.se](http://www.bostadsrattsnamnden.se)



# SKRÄP eller ej?

## Vad kan föreningen göra med avflyttade medlemmars och hyresgästers kvarlämnade saker i till exempel vinds- eller källarförråd?

**NÄR VÅGAR MAN** slänga kvarglömda saker? Cykelrummet är överfullt och alla vill bli av med de övergivna cyklarna.

Bostadsrättslagen tar inte upp denna fråga, därför tittar man ofta på vad som gäller för hyresrätter.

Där gäller att den som lämnat cyklar eller andra saker måste hämta detta inom tre månader efter att värden meddelat att det ska bort. Annars tillfaller det hyresvärden. Kan man inte få tag på "slarvern" tar det sex månader innan skräpet blir hyresvärdens.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN** kan välja att följa samma princip. Då börjar man med att upprätta en enkel förteckning över det som lämnats kvar. Risken är att en tidigare boende till exempel hävdar att skrotcykeln som föreningen kastat var en dyrbar cykel som hon hade för avsikt att hämta. Men den vanligaste metoden är säkert att märka upp de kvarglömda föremålen med lappar och uppmana ägarna att kännas vid sina prylar – och att därefter kasta dem efter tre månader. Det här är en åtgärd som nästan krävs vart eller vartannat år om man har stor omflyttning i föreningen.

En annan variant är att ta övergivna föremål direkt till polisen och betrak-

ta dem som hittegods. Det är ofta den metod som upplevs som enklast. Då blir det upphittarens egendom efter tre månader. Men allt är inte hittegods! Hitttegods är saker som har kommit ur ägarens/innehavarens besittning. Saken kan exempelvis vara borttappad eller stulen.

Den kan vara stor eller liten, det saknar betydelse. Bortkastade eller övergivna föremål är dock inte hittegods. Det gäller även föremål utan värde. Ett föremål som lämnas på ett visst ställe utan att ägaren har för avsikt att överge det betraktas inte heller som hittegods.



Bostadsrättslagen tar inte upp frågan om kvarglömda saker. Föreningen kan därför söka stöd i vad som gäller för hyresrätter.