

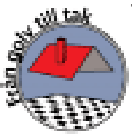
sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se



Så kan du spara el

Är elräkningarna dyra? Förutom att elavtalen bör vara så förmånliga som möjligt, så finns det en hel del tekniska förbättringar som kan göras.



Att försöka göra besparingar på belysningen har begränsningar eftersom dålig belysning i många fall medför en osäkerhetsfaktor.

Men enkla saker som kan göras till en liten kostnad är till exempel att se över vilka tider belysningen i trapphus och källare är inställd på. En annan åtgärd är att montera rörelsedetektor som slår på och av ljuset i, till exempel, tvättstuga och torkrum. Även glödlampornas styrka kan kontrolleras, någon watts minskning kan göra flera kronor i besparing per lampa. Kanske kan en lågenergilampa ersätta glödlampen? Tänk på att lågenergilampor som tänds och släcks ofta är mindre lämpade som belysningsarmaturer.

Det är mycket vanligt att flerfamiljs-

fastigheter har en onödigt stor huvudsäkring efter att gammal utrustning har bytts ut mot modernare, mer energisnål. Fastighetens huvudsäkring styr vilken tariff som elen debiteras efter. En teoretisk genomgång av vilka elförbrukare som finns kan ge en viss vägledning, men bäst är en strömmätning som kan ge besked om det finns möjlighet att välja mindre huvudsäkringar. Eventuellt kan en effektvakt monteras för att minska huvudsäkringen. Effektvakten stänger av någon mindre viktig funktion om ström-uttaget närmar sig vad huvudsäkringen klarar. Ligger effektbehovet på gränsen mellan två tariffier kan kostnaden för monteringen av en effektvakt vara snabbt insparad.

Står föreningen inför en större om-

byggnad eller renovering där elanläggningen ingår kan det vara en god idé att anlita en energikonsult.

Värmecentralen innehåller ofta stora elförbrukare som med elektronik kan styras om för mindre elförbrukning och bättre energiekonomi. Samma sak gäller för ventilationsfläktarna, som i äldre fastigheter ofta har ett driftläge.

Säkerhet

Många elanläggningar börjar bli till åren. Det visar sig främst genom kablar som blir torra, särskilt om anläggningen innehåller så kallad tjärkabel eller oljekabel. Oljekabeln är vanligast förekommande bland serviskablar, det vill säga den kabel som kommer från gatan och in i fastigheten. Om den läcker olja kan det vara dags att göra ett byte. Om det är fastighetsägaren eller leverantören som ska bekosta bytet beror på vilken punkt som är anslutningspunkten, det vill säga var ansvaret övergår från leverantören till fastighetsägaren.

Så kallad tjärkabel användes tidigare till all typ av elinstallation. När den blir gammal torkar den och isoleringen blir spröd. Då är det hög tid att renovera elanläggningen – friliggande elledningar är inte bara direkt farliga, utan också en vanlig brandsorsak.

Detta gäller även samtliga lägenheter. Styrelsen har rätt att göra en besiktning av elanläggningen i varje lägenhet eftersom detta påverkar hela fastigheten.

Vid tveksamhet bör styrelsen göra en besiktning för att bestämma anläggningens status.

Enfas eller trefas?

När medlemmarna ska byta vitvaror kommer frågorna till styrelsen om lägenheterna är utrustade med enfas- eller trefassystem. Enklaste sättet att kontrollera detta är om det sitter en eller tre kablar på tavlan där elmätaren till respektive lägenhet finns.

Hyresgäster berörda av standardhöjning

Det är mycket att tänka på om föreningen planerar att byta stammar och har bostadshyresgäster i fastigheten. I samband med en renovering passar föreningen ofta på att höja standarden i lägenheterna – och vill naturligtvis ha betalt för det genom höjd hyra.

För att kunna göra detta krävs att bostadshyresgästerna godkännt åtgärderna. Observera att själva bytet av stammar är en underhållsåtgärd, vilken inte kräver godkännande, men vanligtvis höjs standarden i samband med stambytet genom exempelvis att byta ut plastmattor mot kakel och klinkers, installera handdukstork med mera.

Det krävs att föreningen har erhållit hyresgästens godkännande för att kunna tillgodogöra sig standardhöjningen i en hyreshöjning. Om medgivande ej lämnas och föreningen ändå åtgärdar kan den inte höja hyran på grund av standardhöjningen förrän efter fem år.

SBC hjälper gärna till att utforma meddelanden, avtal samt i förekommande fall ansökan till hyresnämnden för föreningens räkning.

Ni är välkomna att kontakta SBCs juridiska avdelning för ytterligare information.

johanna.albrektsen@sbc.se

Tack för värdefulla synpunkter i SBCs kundundersökning!

Under december genomfördes nära 600 intervjuer med medlemsföreningar och förvaltade föreningar över hela landet. Syftet med undersökningen var att för både operativt och strategiskt beslutsfattande få del av synpunkter på SBC och SBCs tjänster. De tillfrågade har bland annat fått ange eventuell kännedom om, erfarenhet av och bedömd nytta av olika tjänster.

Vi kan glädja oss åt totalt mycket goda kvalitetsomdömen från de tillfrågade, men vi kan också utläsa informationsbehov och önskade förbättringsåtgärder. Undersökningsresultatet är värdefullt och vi kommer årligen att följa upp vårt arbete med nya kundundersökningar. Till alla er som hade vänligheten att låta er intervjuas vill vi framföra ett varmt tack.

chris.hammar@sbc.se

Slö styrelse ger rätt till skadestånd

Kan en bostadsrättsförening tvingas att betala böter på grund av att deras styrelse är feg eller lat? Det ska Högsta domstolen ta reda på efter att en familj trakasserats av sin granne utan att föreningens styrelse har ingripit.

I ungefär ett år trakasserades en familj i Ludvika av grannen i våningen under. Familjen var vettskrämd för grannen som dagligen hotade och skrek på familjen så fort de gick ut i trapphuset. Familjen försökte bland annat undvika grannen genom att gå ut genom vinden och trapphuset bredvid. Familjen flyttade också, så ofta det gick, ut till sin sommarstuga eller till bekanta.

Familjen sökte också hjälp från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Men de fick inte mycket stöd. Tingsrätten ansåg att föreningens ordförande visat sådant ointresse att det framstätt som meningslöst för familjen att vända sig dit.

Föreningen ansvarig

Föreningen ansågs genom sin passivitet ha vållat hinder för familjen i deras nyttjanderätt till lägenheten. Därför var familjen berättigad till nedsättning av årsavgiften med cirka 16 500 kronor.

Tingsrätten dömde också bostadsrättsföreningen att betala totalt cirka 50 000 kronor i skadestånd för personskada, det som brukar kallas sveda och värk, till fa-

miljen. Skadeståndsanspråket riktades alltså inte mot grannen som trakasserat familjen, utan mot bostadsrättsföreningen som inte agerat tillräckligt aktivt.

Till Högsta domstolen

Domen överklagades och även Hovrätten konstaterade att föreningen är skadeståndsskyldig, eftersom de inte agerat mer aktivt för att hjälpa den utsatta familjen. Det finns flera domar som pekar på vikten av att bostadsrättsföreningars styrelse måste agera för att undanröja störningar i boendet. Däremot ogillades skadeståndet för personskada. Bostadsrättslagen har aldrig tidigare använts som grund för att döma ut skadestånd för sveda och värk.

Den trakasserade familjen har drivit frågan om sveda och värk vidare till Högsta domstolen, som nu beslutat ta upp ärendet till behandling. Det faktum att HD tar upp frågan visar att det inte är helt orimligt att bostadsrättsföreningen kommer att tvingas betala skadestånd för sveda och värk.

Lättare få ersättning för smitskador

Påkörda garagedörrar, skadade fasader och nerkörda räcken – det är några vanliga exempel på skador som "plötsligt finns där".

Orsaken är uppenbarligen en bilist, men förövaren har försvunnit. Nu har det blivit enklare för medlemsföreningar i SBC att hantera dessa problem.

Skador från smitande bilister kan bostadsrättsföreningen få ersättning för genom Trafikförsäkringsföreningen. Självrisk för den drabbade är fem procent av basbeloppet. Trafikförsäkringsföreningen drivs i samarbete mellan samtliga försäkringsbolag som tecknar bilförsäkringar, och finansieras av den obligatoriska trafikförsäkringsdelen av en bilförsäkring. Men det har ansetts så krångligt och tidsödande att anmäla smitskador att de flesta fastighetsägare avstått ifrån det.

Men nu finns det hjälp att få. Trafikskadetjänst är ett företag vars affärsidé

är att ta hand om hanteringen av dessa försäkringsärenden. SBC tecknade nyligen ett avtal med dem.

Trafikskadetjänst utreder och dokumenterar skadan, gör en polisanmälan, beräknar kostnaderna för reparation och gör en skadeanmälan med ersättningsanspråk. Därefter följer de upp och bevakar ärendet tills föreningen erhåller ersättningen. Arvodet för arbetet är 2 400 kronor exklusive moms. Preskriptionstiden för dessa brott är tre år – ni kan därför anmäla maximalt tre år gamla skador.

Behöver ni hjälp med ett trafikförsäkringsärende – kontakta Trafikskadetjänst på telefon 08-545 88 200 eller via post till Box 191 55, 104 32 Stockholm.

Vem ska svara för vattenskadnan?

Kan en nyinflyttad få stå till svars för en vattenskada som den tidigare ägaren orsakat? Bostadsrättsnämnden ger besked.

En man i Stockholm hade just flyttat in när han upptäckte en fuktskada på väggen mot duschrummet. Skadan berodde uppenbarligen på bristfällig våtrumsisolering i duschrummet. Det fanns också fuktskador i trossbotten, det vill säga utanför mannens lägenhet.

Föreningen hävdade att den nyinflyttade medlemmen borde stå för reparationskostnaderna, eftersom skadorna kom från hans lägenhet. Men den nye medlemmen ansåg att föreningen borde rikta anspråken mot den tidigare innehavaren, eftersom skadan uppkom då denne bodde i lägenheten. Vad gäller?

Bostadsrättsnämndens bedömning

Bostadsrättslagen vilar på principen att den medlem som innehar lägenheten då skadan upptäcks också bär ansvaret för att åtgärda skadan. Undantag sker om det är fråga om en så kallad vattenledningsskada. Då kan medlemmen inte anses vållande till skadan.

Den här skadan är inte en så kallad vattenledningsskada, utan beror på att det inte har funnits någon fuktspärr i duschutrymmet. Detta är en skada som det ankommer på aktuell bostadsrättshavare, det vill säga den nye medlemmen.

När det gäller skador utanför lägenheten, exempelvis i bjälklag, gäller i stället allmänna skadeståndsrättsliga principer. Det innebär att bostadsrättshavaren endast är skyldig att svara för reparationskostnaderna om det kan visas att han vållat skadorna.

I detta fall är parterna eniga om att den nya bostadsrättshavaren inte kan anses ha vållat skadorna. Han kan följaktligen inte åläggas något ansvar för kostnaderna.



KEROLD KLANG

Bostadsrättsnämnden har tillkommit på initiativ av SBC, men är helt oberoende. Ledamöterna är erfarna jurister med lång erfarenhet av bostadsrättsfrågor. Med hjälp av skriftliga utlåtanden löser de tvister mellan enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningars styrelser. De har inte möjlighet att ge råd per telefon. Den som vänder sig

till nämnden får betala en avgift, 500 kronor för en enskild eller 2 500 kronor för föreningar.

Det finns många fördelar med att vända sig till Bostadsrättsnämnden istället för allmän domstol.

Bostadsrättsnämnden nås på adress:
Box 1353, 111 83 Stockholm.

Utlåtandet ovan och tidigare domstolsavgöranden om liknande vattenskadnan visar vikten av att hantverkare som reparerar skadorna tydligt skiljer mellan kostnader för reparationer inom, och ut-

om lägenheten. Helst bör arbetena föras upp på skilda fakturor, eftersom det eventuellt är två parter som ska stå för kostnaderna.

Din fribiljett från SBC till BostadsrättsMässan

2-4 april 2004, E-hallen
Svenska Mässan, Göteborg

Öppettider:
Fredag & Lördag 10-17, Söndag 11-17

OBS! BILJETTEN FÅR GÄRNA KOPIERAS.

Jag besöker mässan
i min roll som:

- Bostadsrättshavare
- Styrelsemedlem
i bostadsrättsförening
- Förvaltare
- Inköpare
- Annat _____

Välkommen!

 **sbc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum

Värde 100 kr

Vårens kurser i bostadsrättsskolan

I detta nummer av SBC Direkt finner du vårens kurser samlade på ett lössblad. Det är enkelt att anmäla sig till en kurs, antingen genom att skicka in anmälningstalongen på bifogad kurssammanställning eller gå in på www.sbc.se och klicka på "Gå kurser om



bostadsrätt". Det går också bra att ringa vårt kurskansli, tel 08-501 150 18 eller närmaste SBC kontor. Vi uppskattar att få fler tips och idéer på kursämnen inför hösten. Välkomna att höra av er så att vi kan arrangera utbildningar efter era önskemål!

SBC Direkt digitalt och e-postregister

Missa inte möjligheten att elektroniskt prenumerera på SBC Direkt via www.sbc.se. Det ger hela styrelsen möjlighet att hålla sig uppdaterad med aktuell information.

Starta den kostnadsfria prenumerationen genom att logga in på SBCs hemsida. Efter inloggning med styrelsens användarnamn och lösenord väljs länken prenumeration.

Fyll i e-postadress (det vill säga användarnamnet för prenumerationen) och ett eget lösenord, markera önskad prenumeration och spara. Klart! Inför nästa utgivning får du ett e-postbrev med länkar, men också hela nyhetsbrevet i Acrobat-format (pdf). Om du vill hjälpa dina styrelsekollegor att prenumerera välj bara

"logga ut" och registrera en annan användare med e-postadress och lösenord.

SBCs Medlemsservice (medlemsservice@abc.se) håller också på att komplettera sina register med e-postadresser för att till exempel kunna flagga för specialerbjudanden och kurser. Skicka ett mail dit och berätta vilken förening du tillhör.

Medlemsservice hjälper också till med – utöver att svara på frågor om det mesta som rör bostadsrätter – frågor om till exempel lösenord. De kan också nås per telefon 08-501 150 15, kl 10–12 och 13–15. Föreningar som är förvaltade av SBC vänder sig dock enklast direkt till sin förvaltare med både allmänna frågor och adressuppgifter.

Frågor och svar

En bostadsrätt i vår förening har överlåtit. Den som ska bo i lägenheten kommer att äga 99 procent och hans far 1 procent. Kan vi neka medlemskap för fadern med motiveringen att endast de som stadigvarande kommer att bo i lägenheten ska accepteras som medlem?

SVAR Ja, ni har full frihet att bestämma om ni ska godta andra andelsägare än makar och sambor. Men kontrollera stadgarna eftersom annat kan ha bestämts. Föreningen bör dock fundera på om man ändå inte ska godkänna medlemskap i en sådan här situation.

På vilket sätt är föreningen skyldig att säkerställa att avgiftsavier når respektive medlem och på vilket sätt är medlem skyldig att betala avgift även om denne anser sig inte ha blivit aviserad?

SVAR Det är inte aviseringen i sig som är grunden för betalningsskyldighet utan stadgarna. Utebliven avisering fritar alltså inte en bostadsrättshavare från att fullgöra sin betalningsskyldighet. Aviseringen kan närmast ses som en service till medlemmarna för att de på ett enkelt sätt ska kunna fullgöra sin betalningsskyldighet och underlättar naturligtvis också för föreningen att få in pengarna i tid och på rätt konto.

En av våra medlemmar, som tidigare har blivit nekad att hyra ut sin lägenhet, vill nu låna ut den under tre månader. Hur kan vi från styrelsen bemöta detta? Är det någon skillnad på att hyra ut eller låna ut?

SVAR Om hyresgästen får vad man brukar kalla för en "självständig brukningsrätt" till hela lägenheten, det vill säga medlemmen kan inte själv under tiden utnyttja någon del av den annat än som en "utomstående" besökare, ja, då är det att betrakta som en andrandsuthyrning, som kräver styrelsens samtycke.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
sbcdirekt@abc.se www.sbc.se För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Peter Klaar.

Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Arkpressen