

sbc direkt

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

Bostadsrättsförening tvingas ljuddämpa lägenhetsgolv

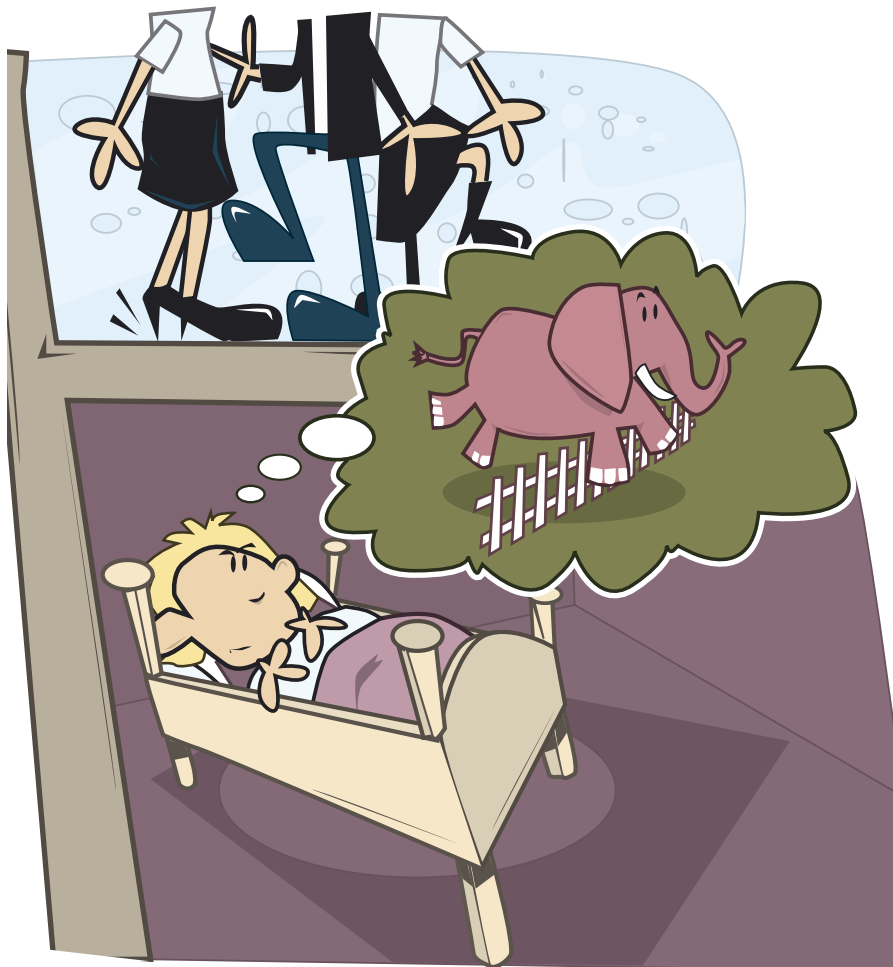


Illustration Patrik Agemalm

Lyhörda golv ska åtgärdas av bostadsrättsföreningen. Det är kontentan av en dom i Umeå tingsrätt.

Miljödomstolen vid Umeå tingsrätt har beslutat att en bostadsrättsförening måste lägga om golven i en bostadsrättslägenhet efter att grannarna som bor i lägenheten under har störts av ovanligt höga vardagsljud i lägenheten ovanför. Störningsärendet hade överklagats från kommunens miljönämnd, som förelade föreningen att vidta bullerdämpande åtgärder. Länsstyrelsen upphävde beslutet och miljödomstolen beslutade efter

överklagan att förelägga föreningen att lägga om golven.

Miljödomstolen skriver i domen: "Enligt 9 kap. 9 § miljöbalken ska bland annat bostäder brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer, och ägare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligt kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. I 3 § i samma kapitel

definieras olägenhet för människors hälsa som en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Av 33 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd följer att i syfte att hindra uppkomsten av olägenhet för människors hälsa ska en bostad särskilt bland annat ge betryggande skydd mot olika störningar, bland dem buller."

Miljödomstolen konstaterar att av de fem mätningar som har gjorts av ett konsultföretag har tre inte varit godkända enligt Boverkets regler. Enligt konsultföretaget skulle en ny stegljudsdämpande golvbeläggning minska ljuden till en godkänd nivå. En annan utredning visade att tillfälliga ljudtoppar över riktvärdena kunde förekomma flera gånger per timme. Ljudnivåerna från stegljudsmätningen i den utredningen betecknades som oacceptabla i två av lägenhetens rum.

Olägenhet för människor

Socialstyrelsen har angett vissa riktvärden som bullernivån i bostäder inte bör överstiga med hänsyn framför allt till sömnstörningar. Ljudmätningarna visade att ljudnivån översteg dessa riktvärden.

Miljödomstolen ansåg vidare att ljudstörningarna från lägenheten ovanför var av sådant slag att de utgjorde en olägenhet för människors hälsa i den mening som detta begrepp används i miljöbalken. Det fanns därför grund att förelägga bostadsrättsföreningen att vidta åtgärder för att riktvärdena enligt Socialstyrelsens råd skulle klaras i de stördas lägenhet. Föreningen ålades också att visa upp att åtgärder har vidtagits och att bullernivåerna sänkts.

forts från föregående sida

I domen förelades bostadsrättsföreningen att:

1. Snarast, och senast inom sex månader från det att föreläggandet har vunnit laga kraft, genom kontrollmätning visa att ljudnivåerna i lägenheten uppfyller kraven i Socialstyrelsens allmänna råd.

2. Snarast, och senast inom sex månader från det att föreläggandet har vunnit laga kraft, redovisa till miljö- och hälsoskyddsnämnden i kommunen vilka åtgärder som har vidtagits för att förbättra ljudnivåerna i lägenheten.

3. Snarast, och senast inom sex månader från det att föreläggandet har vunnit laga kraft, redovisa till miljö- och hälsoskyddsnämnden resultatet av kontrollmätning i den aktuella lägenheten.

SBC kommenterar

Det är en uppgift för styrelsen att se till att bostadsrättshavarna använder sina lägenheter på sådant sätt att de som bor inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrar deras bostadsmiljö så att de inte bör tålas. Styrelsen är skyldig att säga till en störande medlem så att störningarna omedelbart upphör. Men frågan är hur mycket en styrelse kan göra ingrepp i en enskild lägenhet för att till exempel minska ljudet.

Det är vanligt att bostadsrättshavare i samband med renovering av lägenheten tar bort inredningsdetaljer, till exempel innergolvet i lägenheten för att i stället använda det underliggande plankgolvet som innergolv. Risker är att en sådan åtgärd kan leda till störande stegljud för de boende under.

I de fall då det är lyhört i huset, som i det refererade fallet, har föreningen som fastighetsägare ett ansvar för att ljudnivåerna uppfyller kraven i Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus. Då kan föreningen troligen förbjuda medlemmarna att göra sådant som försämrar ljuddämpningen, till exempel att ta bort linoliummattor. Men hur långt föreningen kan gå när det gäller att ändra i en lägenhet för att klara t ex bullernormer är inte prövat. Risker är uppenbar att till exempel en miljödömsol ålägger föreningen åtgärder som de lagligen inte kan uppfylla eftersom åtgärderna kräver att styrelsen går in på det som är medlemmens underhållsansvar.

Arvode till styrelsen – värdemätare eller allmosa?

Storleken på styrelsens arvode är ofta en mycket delikat fråga i många bostadsrättsföreningar. Pengar till oss själva är något som vi alla har svårt att tala om. Och ofta krävs styrelsen själv på besked hur mycket de anser att arvodet bör utgå med. Så vad tycker SBC? Cirka 1000 kronor per lägenhet verkar vara en vettig utgångspunkt för diskussioner inom varje förening.

Just för att verkligheten skiljer sig så oerhört mycket mellan olika föreningar är det mycket svårt att ange någon "norm" eller utgångsnivå för styrelsearvodet i bostadsrättsföreningar.

En del av arvodet kan man se som en "riskersättning" – varje ledamot tar ett stort ansvar när de accepterar att sitta i styrelsen. Men arvodet handlar också om ersättning för ett arbete som styrelsen ska leverera. Det är balansen mellan styrelsearbetets ideella, oegennyttiga del och "lönen" som gör frågan svår och komplex.

När vi för ett par år sedan undersökte nivåerna hos de föreningar som har sin förvaltning hos SBC var slutsatsen att det knappast finns någon exakt riktslikare för arvode per lägenhet inom Bostadsrätts-Sverige. Men vissa tendenser var tydliga.

I riktigt små föreningar känner man varandra och uppdragen som styrelseledamot kan cirkulera mellan medlemmarna. Och om alla, sett över tiden, jobbar ungefär lika mycket för föreningen är det ingen större vits att ta ut arvoden som ska beskattas. Då är det bättre att hålla föreningens avgifter så låga som möjligt.

Högt arvode i mellanstora föreningar

I mellanstora föreningar, med omkring trettio till sextio lägenheter, är ekonomin mer omfattande och omsättningen av medlemmar ofta större. Samtidigt kan arbetet vara mer krävande och det gör det svårare att rekrytera nya styrelseledamöter. Många upplever att det är styrelsen som gör de stora insatserna – de som "bara bor" är fripassagerare som åtminstone bör bidra en del ekonomiskt för att föreningen och huset ska fungera. Kanske arbetar också styrelseledamöterna praktiskt med fastighetssköterskor och vicevärdsuppgifter. Det motiverar ett högre arvode – ofta ligger det här kring 1000–1500 kronor per lägenhet och år.

I föreningar med fler än sextio lägenheter finns större möjlighet att betala för professionell hjälp med förvaltningen – och det resulterar i en annan karaktär

på styrelsearbetet. Det borde leda till ett lägre arvode eftersom det då mer handlar om ersättning för ansvarstagande än direkta arbetsinsatser. Totalsumman kanske är hög, men utslaget per lägenhet blir det lägre.

En summa att utgå från för att diskutera styrelsens arvode skulle således kunna vara cirka 1 000 kronor per lägenhet och år, det vill säga cirka 2,5 procent av basbeloppet per lägenhet. Denna fördelas därefter inom styrelsen beroende på ansvarstagande, arbetsuppgifter och insatser. I många föreningar tar man också ut sammanträdesarvodet på cirka 300 kronor per sammanträde – andra äter en måltid på restaurang i samband med sammanträdet.

Måltider liksom studier och utbildning är egentligen den enda form av "arvoden" som kan utgå skattefritt. Alla kontanta ersättningar ska anmälas till skattemyndigheten och sociala avgifter ska betalas på alla arvoden över 999 kronor per år.

Ibland är det välmotiverat att anlita någon ur styrelsen för att göra extrainsatser. Men styrelsen bör vara mycket restriktiv då det gäller att utöver styrelsearvodet betala ersättningar eller löner till ledamöter i styrelsen. Frågan om arvodets storlek är det föreningens stämma som ska besluta om. Ersättningar till ledamöter därutöver – även om det handlar om välmotiverade "konsult- eller byggledarinsatser" tolkas lätt som förtäckta arvoden. Därför är det bäst att låta stämman även fatta beslut om denna form av ersättningar.

För stämman bör arvodesbeslutet vara en markering av att de anser arbetet i styrelsen både ideellt, viktigt och värdefullt och dessutom nödvändigt för att boendet ska fungera. Och då bör det utgå ett "lagom" arvode.



Hur stort ska styrelsens arvode vara? SBC Direkt föreslår att föreningens ansvar och arbetsinsats får avgöra.

Får medlemmarna sätta upp parabolantennor hur som helst?

Svea hovrätt har i en uppmärksamdom dom prövat frågan om det är tillåtet att ha egna monterade parabolantennor utanför lägenheten. Fallen gällde hyreslägenheter och frågan är nu om man kan dra slutsatser av dessa domar för boende i bostadsrätt.

Antennerna var monterade utanför husets fasad. I hyreskontraktet fanns en bestämmelse om att hyresgästen inte utan särskilt tillstånd fick sätta upp utomhusantennor på fastigheten. Det innebar således ett brott mot hyresavtalet att sätta upp antenner. Hovrätten menar också att det strider mot ordning och skick att sätta upp antennerna. Samtidigt konstaterades att antennerna var monterade på ett bra och riskfritt sätt men att hyresvärden inte ska behöva göra individuella riskbedömningar av varje monterad antenn. Avtal och ordningsregler måste följas.

Vågar man av detta dra några slutsatser om vad som gäller för bostadsrätter?

Det är inte alldeles självklart att föreningar som har ordningsstadgar med motsvarande bestämmelser som fanns i hyreskontraktet kan åberopa dessa som ett brott mot det som bostadsrättslagen kallar sundhet, ordning och gott skick.

Ett minimikrav torde vara att det i stadgarna finns en hänvisning till ordningsreglerna och att dessa har antagits av föreningsstämman. Men att påstå att ordningsreglerna har samma avtalsrättsliga status som stadgarna kan vara att gå för långt.

Den förening som är angelägen om en regel om parabolantennor bör ta in en bestämmelse om detta i stadgarna för att få samma rättsliga verkan som bestämmelserna i ett hyresavtal. Stadgar kan nämligen ses som ett avtal mellan medlemmarna om hur man ska leva



Parabolfrågan kan vara ett dilemma.

i föreningen. Tyvärr kommer vi dock inte att kunna ge ett alldeles tydligt svar innan motsvarande fråga också blir prövad för bostadsrätt.

Tolv hyresnämnder blev åtta

Vid årsskiftet minskade antalet hyresnämnder genom att de mindre nämnderna lades samman med större enheter.

Det innebär att det nu finns hyresnämnder i enbart Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping, Linköping, Västerås och Umeå. De som lades ner låg i Växjö, Örebro, Gävle och Luleå.

En hyresnämnd har bland annat till uppgift att pröva vissa hyres- och bostadsrättstvister inom sina respektive regioner. Hyresnämnderna ska vidare även i fortsätt-

ningen medla och vara skiljenämnd i tvister. Nämnderna bedriver också en för allmänheten kostnadsfri upplysningsverksamhet. En enkel och smidig processordning tillämpas. Förfarandet vid nämnderna ska vara snabbt och billigt. Det förutsätts att en part ska kunna uppträda hos nämnden utan ombud och förfarandet är som regel muntligt. Ärendena avgörs av ett hyresråd, som är ordförande, och så kallade intresseledamöter med särskild erfarenhet av hyres-, arrende- eller bostadsrättsfrågor.

Motioner till fullmäktige

Alla medlemmarna i SBC kan motionera till fullmäktige. Enligt SBCs stadgar ska motioner lämnas in senast den 15 mars. Motioner kan ställas till Styrelsen SBC ek för, Box 1353, 111 83 Stockholm, genom e-post till medlservice@sbc.se eller genom fax 08-501 150 50. Medlemservice på telefonnummer 08-501 150 00 kan svara på eventuella frågor.

Aktuella frukostmöten på SBC-kontor

Stockholm

Torsdag 23 mars, klockan 08.00–09.00

Lägenhetsförteckning

Enligt bostadsrättslagen är alla föreningar skyldiga att föra en lägenhetsförteckning. Vi vet att det dessvärre brister i många föreningar.

Välkommen på ett informationsmöte om de juridiska aspekterna samt om hur vi kan hjälpa er.

Torsdag 6 april, klockan 08.00–09.00

Underhållsplan

Föreningens fastighet behöver vårdas. Hur bedömer styrelsen reparationsbehoven?

Långsiktig planering är onekligen den bästa investeringen som föreningen kan göra. Hur går det till? Ta del av SBCs information och hur vi kan hjälpa till när renoveringen står för dörren.

Västerås

Onsdag 8 mars, klockan 08.00–09.00

Genrep inför stämman

Om styrelsen i god tid förbereder föreningsstämman minskar nervositeten inför årets händer i bostadsrättsföreningen. Den kallelse som går ut måste omfatta viktiga punkter som stämman ska besluta. Ta del av vår infor-

mation om planeringsverktyg och tips på hur man exempelvis kan föredra årsredovisningen.

Onsdag 29 mars, klockan 08.00–09.00

Bygg inte luftslopp

Fastigheten, som utgör bostadsrättens största tillgång, behöver vårdas. Underhållsplanen är ett stöd som ska användas. Hur gör man då praktiskt när något större renoveringsbehov närmar sig? Vilka beslut ska fattas och av vem? Behövs bygglov och kvalitetsansvarig? Vilka konsekvenser får våra beslut i föreningens ekonomi? Vi ger råd och tips på hur styrelsen undviker fallgropar.

Anmälan: Stockholm: lana.nojd@sbc.se alternativt tel 08-775 72 39, Västerås: nathalie.lindroth@sbc.se alternativt tel 021-3825 11

Posten bör ta kostnaderna för fastighetsboxar



Posten vill spara brevbärare med nya boxar.

SBC uppvaktade den 24 februari tillsammans med de övriga bostadsorganisationerna Post- och telestyrelsen (PTS), som är ansvariga för reglerna om postutdelning.

– Det är orimligt att vältra över kostnaderna och ansvaret för postutdelning på fastighetsägarna, var budskapet.

I september 2005 utfärdade PTS "allmänna råd om utdelning av post vid tillhandahållandet av samhällsomfattande posttjänst enligt postlagen". Om detta har vi rapporterat tidigare.

SBC var negativ till det nya systemet. Beslutet innebär att postoperatören ska ta initiativ till att förmå samtliga fastighetsägare att senast den 1 januari 2011 övergå till fastighetsboxar. I flerfamiljshus där det efter denna tidpunkt inte har införts fastighetsbox kan

postoperatören välja att inte längre dela ut försändelser i postinlägg i dörrar utan hänvisa de boende att hämta ut sina försändelser på utlämningsställe som postoperatören anvisar.

Enligt SBCs uppfattning är posthantering efter avregleringen en affärsverksamhet som endast berör postoperatörerna och deras kunder och inte ägarna av de fastigheter där postmottagarna bor.

Det är inte så att SBC inte har förståelse för att postboxar installeras där det är möjligt. I nyproduktion av bostäder kan utrymme och kostnad tas med från början. Men nu tvingar plötsligt statsmakten föreningarna och andra fastighetsägare att ta kostnaderna för något som egentligen inte har med föreningarna att göra.

Ett argument för införande av fastighetsboxar är arbetsmiljön för brevbärarna. Man

framhåller också möjligheterna att sänka kostnaderna i utdelningsledet. Men inför fastighetsboxarna kommer nog varje brevbärare att få betjäna ett större antal hushåll på sina turer. Därför handlar detta inte om en arbetsmiljöfråga.

Fastighetsboxar kostar mellan 500 och 1 000 kronor plus moms per lägenhet. Med två miljoner hushåll skulle det innebära totala investeringskostnader på 1–2 miljarder kronor. Till detta kommer eventuella kostnader för ombyggnad och anpassning utöver installationen. Det är kostnader som Posten bör ta.

Argumenten är många mot boxarna. Kostnaderna är underskattade och bör inte belasta fastighetsägarna. Förslaget innebär sämre service för de boende. Ansvarsfrågan är inte tillräckligt belyst. Säkerhetsfrågor som till exempel ökad brandrisk och begränsningen av utrymningsmöjligheter är inte heller belysta. Det finns en ökad risk för vandalisering och stöld av postförsändelser. En stöld av en försändelse efter att den har överlämnats faller således inte under postlagstiftningen och berörs därför inte av de allmänna råden. Många äldre fastigheter saknar utrymmen i trapphuset eller har utrymmen som är direkt olämpliga.

Många har kulturella värden med utsmyckade trapphus där en postbox inte passar in. Det blir också en försämring för medlemmarna särskilt om huset saknar hiss. Problemen vid längre bortavaro från lägenheten är inte belysta.

Det är uppenbart att Post- och telestyrelsen måste ändra sitt beslut!

2009 ska alla hus vara energibesiktigade

Alla bostadsrättsföreningar ska låta energibesiktiga sina hus minst en gång vart tionde år. Det framgår av det förslag om energi- och inomhusdeklarationer som regeringen nu lämnat till lagrådet. Regeringen förväntas lämna förslaget till Riksdagen i slutet av mars och den nya lagen ska träda i kraft 1 oktober 2006.

Samtliga bostadsrättsföreningar ska därefter, och senast vid utgången av 2008, energideklarerar.

Även småhus ska ha en energideklaration som inte är äldre än tio år när de säljs.

Deklarationerna ska innehålla uppgifter om byggnadens energiprestanda, uppgift om att obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemen har utförts, om att radonmätning har utförts och även innehålla referensvärden som gör det möjligt att jämföra byggnaden med andra liknande. Om besiktningsmannen – en oberoende expert – bedömer att det är möjligt att förbättra byggnadens energiprestand ska denne också lämna förslag på sådana åtgärder.

Utredningen som ligger till grund för pro-

positionen bedömer att det årligen kommer att krävas 14 000 nyutfärdade deklarerationer för flerbostadshus och 13 000 deklarerationer för byggnader med lokaler.

Kostnaderna för fastighetsägaren uppskattas till 5 500 kronor och 14 000 kronor per deklareration beroende på husens komplexitet. Energideklarerationerna ska finnas anslagna på en väl synlig plats i byggnaden och ska också lagras i ett särskilt register som Boverket blir huvudman för.