

sbc direkt

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

Fastighetsförsäkringen som "betalar" medlemsavgiften i SBC



Den nya fastighetsförsäkringen innehåller bland annat en unik självriskeliminering. Premien är mycket förmånlig och innebär sänkta kostnader som minst motsvarar summan för SBCs medlemsavgift.

SBC kan nu erbjuda en fastighetsförsäkring som rättar till bristerna i dagens försäkringar. I samarbete med Allians Försäkringsmäklare har ett erbjudande tagits fram som ska spara pengar åt SBCs medlemmar.

Den kanske största bristen i dagens fastighetsförsäkringar är att de inte fullt ut täcker skadorna hos grannarna vid till exempel en vattenskada.

– Vid skaderegleringen gör försäkringsbolaget ett avdrag beroende på hur gammal till exempel badrumsinredningen är. Det kan innebära att grannen

som drabbas helt oväntat måste betala ganska mycket för den nödvändiga renoveringen – trots att grannen är helt "oskyldig" till skadan, säger Åke Ericson-Arén.

– Det vill vi ändra på genom ett för fastighetsbranschen helt nytt "självriskelimineringsskydd", berättar han vidare.

Förmånligt erbjudande

Efter ett års arbete med att specificera krav och jämföra offerter är nu försäkringen klar att teckna. Resultatet är en fastighetsförsäkring som är specialutformad för SBCs bostadsrättsföreningar, vilka är de enda som kommer att kunna teckna den nya försäkringen. Försäkringsgivare är Lloyds i London

genom generalagenten Nordeuropa AB. Allians försäkringsmäklare kommer att administrera försäkringen. Hos SBC är det Mats Lindbäck och Peder Halling som arbetat med frågan.

Kryddan i erbjudandet är att premien är mycket förmånlig.

– Naturligtvis vill vi lämna en offert till alla medlemmar, berättar Åke Ericson-Arén.

Premien varierar beroende på husets storlek, ålder, byggnadssätt och skadehistorik. Hus med liten risk ska naturligtvis ha lägst premier. Föreningarna kan själva välja nivå på självrisken och erbjuds premier beroende på denna.

– Det skulle förvåna mig om vi inte lyckas skapa en försäkringslösning för minst 90 procent av medlemmarna som innebär att de kan sänka sina kostnader med minst ungefär samma summa som SBCs medlemsavgift.

Nöjd-kund-garanti

Försäkringsgivarna är säkra på att de ska leverera en bra försäkring. Därför lovar de också en Nöjd-kund-garanti. Även det är något nytt i branschen. Det innebär att försäkringen kan sägas upp när som helst om Bostadsrättsföreningen får ett annat erbjudande om en motsvarande försäkring till ett lägre pris.

Kontakta SBC Styrelserådgivning (info@sbc.se, 08-501 150 15) eller, ännu bättre Allians Försäkringsmäklare AB (sbc@allians.com, 08-700 51 70) för ytterligare information om villkor eller en offert. Det går också bra att begära en offert genom att gå in på medlemssidorna på www.sbc.se och där klicka på Medlemsförmåner, Fastighetsförsäkring. Frågan är naturligtvis fri – det kostar inget att kontrollera hur mycket pengar föreningen har möjlighet att spara i försäkringskostnader. ■

Tvinga en bostadsrättshavare från lägenheten – vad händer?

När en medlem inte gör som bostadsrättsföreningen vill – då hamnar man snart i en diskussion om att säga upp bostadsrätten, det vill säga tvinga medlemmen att flytta. Även om det är sällan konflikten mellan förening och medlem drivs så långt är det viktigt att veta vad som gäller.

NÄR FÖRENINGEN KONSTATERAR att det finns en befogad anledning att säga upp medlemmen skickar styrelsen först en "anmodan om rättelse" i ett rekommenderat brev till medlemmen – all kommunikation i denna typ av frågor ska göras med rekommenderade brev. Han eller hon ska naturligtvis få chans att veta vad som är fel och ges möjlighet att åtgärda detta. Vidtas rättelse är därmed syftet med åtgärden uppnådd.

Om medlemmen inte rättar sig måste föreningen överväga om det är lönt att gå vidare. Om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse får uppsägning inte göras. I sista hand är det tingsrätten som avgör frågan. Under hela processen är det viktigt att styrelsen noterar vad som händer, vilka störningar som sker, genom till exempel dagboksanteckningar. Denna dokumentation är viktig att ha inför en framtida rättegång.

Ansöka om tvångsförsäljning

När ni bedömer att tillräcklig tid har gått och medlemmen fortfarande inte rättat sig efter den varning ni skickat, då är det dags att säga upp medlemmen och ansöka om tvångsförsäljning hos kronofogdemyndigheten.

Eftersom medlemmen sannolikt kommer att säga till kronofogdemyndigheten att det är fel att de ska tvingas flytta överlämnar kronofogden automatiskt hela ärendet till tingsrätten för prövning. Frågan kommer upp i en rättegång och lagligheten prövas mot främst bostadsrättslagen och föreningens stadga. Kostnaderna för rättegången får förloraren betala, men oftast täcks det av rättskyddet i medlemmens hemförsäkring eller bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring. Domen kan givetvis överkla-



Ohyra i lägenheten genom vårdslöshet kan vara en anledning till uppsägning.

gas; normalt bör man dock räkna med att processen tar cirka ett år.

Handräckning och avhysning

Med en lagakraftvunnen dom som underlag kan därefter kronofogdemyndigheten bistå bostadsrättsföreningen med så kallad handräckning för avhysning – det som i dagligt tal kallas vräkning. Därefter sker en tvångsförsäljning av lägenheten.

Om uppsägningen handlar om bristande betalning eller störningar måste kommunens socialnämnd meddelas innan uppsägning kan ske. I fråga om uppsägning på grund av försenad betalning av föreningsavgifter finns specialbestämmelser. Inom en vecka från förfallodagen kan avgiften alltid betalas utan att något händer. Denna vecka kallas förverkandefristen och gäller bara bostäder, inte lokaler. Om föreningen säger upp medlemmen efter förverkandefristens utgång har medlemmen tre veckor på sig att betala avgiften. Denna tid kallas återvinningsfristen och gäller i likhet med förverkandefristen också bara bostäder. Fristen räknas från den tidpunkt då föreningen skriftligen underrättade medlemmen om rätten till återvinning. Uppsägning får inte heller äga rum om medlemmen varit förhindrad att betala på grund av sjukdom eller annan liknande orsak.

En bostadsrättshavare som gång på gång betalar sin avgift efter förverkandefristens utgång, alltså senare än en vecka efter förfallodagen, förlorar rätten till återvinning. Detta innebär att föreningen har möjlighet att säga upp medlemmar som ofta betalar sin avgift för sent. Hur

många sådana tillfällen som krävs för att återvinningsrätten ska gå förlorad är osäkert men sannolikt krävs ett större antal förseningar, kanske mellan fem och tio tillfällen.

När det gäller otillåten andrahandsuthyrning är det viktigt att föreningen agerar snabbt. Om inte en rättelseanmäning skickas inom två månader efter det att styrelsen fått reda på uthyrningen kan detta tolkas som en tyst accept på uthyrningen.

Sök alltid juristhjälp i dessa frågor, för fallgroparna är många och en felaktig hantering av ärendet från föreningens sida leder nästan alltid till att föreningen får stå tillbaka med sina krav. ■

10 anledningar till uppsägning

- Betalningsdröjsmål
- Andrahandsuthyrning utan styrelsens samtycke
- Ändrad användning av lägenheten
- Inneboende som besvärar föreningen eller medlemmar
- Ohyra i lägenheten genom vårdslöshet
- Vanvård av lägenheten
- Störningar (gäller även andrahandshyresgäster)
- Brister i sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset (gäller även andrahandshyresgäster)
- Vägrat tillträde till lägenheten
- Brottslig verksamhet i lägenheten

Får man röka på balkongen?

I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR är rökning såväl inom- som utomhus ibland ett problem. Röken kan tränga in i ventilationssystemet och icke rökande grannar blir störda av röklukt. Rökning förekommer också på balkonger och då utsätts de kringboende i ännu högre grad för de olägenheter som röken innebär. Hur ska styrelsen agera när medlemmar klagat på sina rökande grannar?

Bostadsrättsnämnden, som ger utlåtanden i tvister mellan medlemmar och styrelser i bostadsrättsföreningar, har prövat ett fall där en medlem hade en granne under sig som rökte på balkongen mer eller mindre konstant från tidig morgon till sen natt. Detta ledde till att den klagande medlemmen sällan kunde ha sin egen balkongdörr öppen och ansåg sig tvingad att dessutom täta de ventilationsspringer som fanns i vardagsrumsfönstret.

Föreningen ansåg att det enligt lagstiftning och rättspraxis inte är möjligt att hindra en person från att röka ute på sin egen balkong. Därför hade föreningen inte infört ett generellt rökförbud på balkongerna. Det skulle inte vara möjligt att vidta rättsliga åtgärder mot en person som inte efterlever ett sådant rökförbud.

Bostadsrättsnämndens bedömning

Någon rättspraxis angående rökning på balkong i en bostadsrättslägenhet finns sannolikt inte. Men från hälsoskyddslagstiftningens område har det slagits fast att det kan utgöra sanitär olägenhet, om cigaretttrök i mer än ringa omfattning kontinuerligt tränger in och orsakar besvär i en icke rökarens privatbostad.



Cigaretttrök kan utgöra en sanitär olägenhet.

Vid ändringarna 2003 i bostadsrättslagen infördes strängare regler beträffande störningar i boendet. Kraven skärptes för både de boende och för föreningen.

Ändringarna avsåg störningar som kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra bostadsmiljön i sådan omfattning att man inte skäligen bör tåla dem. Vilka störningar som måste accepteras i ett flerfamiljshus är en bedömningsfråga. Störningar som är ett normalt inslag i boendet i ett sådant hus får accepteras. Däremot får störningar inte betyda att en boende i den miljön inte kan fungera på vanligt sätt.

Föreningen är skyldig att ingripa mot en bostadsrättsinnehavare som stör omgivningen på detta sätt genom att säga till den störande att "vidta rättelse". Om den störande medlemmen inte ändrar sitt beteende kan föreningen säga upp medlemmen till avflyttning i allvarligare fall av rökstörning.

Bostadsrättsnämnden konstaterade att föreningen är skyldig att undersöka om det finns fog för vad den klagande påstått om rökningens omfattning och effekter på boendet. Föreningen måste

Löser tvister

Bostadsrättsnämnden har skapats av SBC för att enkelt och billigt kunna lösa tvister mellan medlemmar och styrelsen i bostadsrättsföreningar. Baserat på parternas skriftliga redogörelser agerar tre mycket erfarna bostadsrättsjurister "domstol" och avger yttranden om hur lagar och regler bör tolkas. Läs mer på www.bostadsrattsnamnden.se.

också vidta sådana åtgärder att dessa upphör eller begränsas så att förhållandena blir acceptabla.

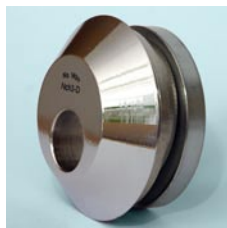
Bostadsrättsnämnden påminde också om att fastighetsägare enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet med mera är skyldig att se till att bostäder har betryggande skydd mot bland annat luftförorening och har tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt. Även tätningsåtgärder och åtgärder för att förbättra ventilationen bör alltså kunna komma i fråga. ■

Nya medlemsförmåner

Inbrottssäkert låsskydd

Visste du att det tar cirka 20 sekunder att bryta sig in i de flesta dörrar? Vanliga cylinderringar är av mässing som är ett väldigt mjukt material och som lätt kan förstöras. Därtill är den fäst med endast två skruvar och bryts därmed lätt upp med ett vanligt bräckjärn.

Noway säkerhetsatts är ett svensktillverkat skydd för låscylindrar. Materialet är av hårdat stål i ytterhöljet och mjukt stål på insidan vilket förhindrar inbrott med kylspray och genomborrning.



Noway stoppar tjuven ...

Det är enkelt att montera säkerhetsattsens. Du behöver inte byta ut det cylinderlås och de nycklar som du redan har, utan komplettera bara med Noway säkerhetsatts.

Produkten är av säkerhetsklass III, testad och godkänd av SSF (Svenska Stöldskyddsföreningen) och godkänd av SBSC (Svenska brand & säkerhetscertifiering AB). Den kan monteras på trädörrar, branddörrar och säkerhetsdörrar. Medlemsföreningar och boende i SBC-anslutna föreningar har 10 procents rabatt på säkerhetsattsens Noway.

Välkomnande entré



... och mattan stoppar smutsen.

En snygg och fräsch entrématta ger det första välkomnande intrycket i entrén, och att stoppa smutsen redan vid dörren är vad entrémattor bör göra. 80 procent av all smuts som förs in i byggnaden kommer in via våra fötter. Med en effektiv entrématta kan merparten stoppas redan vid dörren. Städkostnader och golvsitage minimeras med en renare och fräschare miljö.

Många entrémattor lägger vi inte ens märke till därför att de helt enkelt är så tråkiga. Hos Matting kan ni välja bland ett stort urval snygga och fräscha mattor i olika färgställningar utan att för den skull göra avkall på effektiviteten. Ni kan också beställa mattor med er egen design, varför inte en med föreningens namn på? Medlemsföreningar i SBC får 15 procents rabatt. Vid order över 7000 kronor är frakten gratis. Mattan beställer man via SBCs hemsida www.sbc.se eller på www.matting.se.

Bra information om brandskydd

Räddningsverket har tagit fram en 16-sidig skrift om brandsäkerhet i flerbostadshus. Den riktar sig inte enbart till bostadsrättsföreningar, utan även till hyresvärdar och andra som äger, förvaltar eller hyr ut boende i flerbostadshus. Det märks också på innehålllet. Men skriften är nog den bästa vägledning hittills för styrelser som tar brandsäkerhetsfrågorna på allvar.

Broschyren beskriver kortfattat vilket

ansvar olika parter har för brandskyddet och de vanligast förekommande brandskyddsinstallationerna i flerbostadshus. Den ger också olika tips och idéer kring hur man skyddar sin byggnad från brand.

Skriften, som också innehåller en utmärkt checklista för medlemmarna, kan kostnadsfritt beställas från Räddningsverket, telefon 054-135710 mellan 09.00-11.30 eller på www.raddningsverket.se.

FRÅGOR & SVAR

? Vi ska ha vår ordinarie årsstämma snart och har en fundering kring rösträtt. Vi har två medlemmar som är makar. De äger två lägenheter tillsammans, alltså 50 procent var i vardera lägenheten. Hur många röster har de?

SVAR: Grundprincipen är att varje medlem har en röst. Men i de fall en lägenhet ägs av två medlemmar utövas endast en röst tillsammans. Detta för att medlemmar inte ska kunna köpa sig till fler röster. Detsamma gäller i ert fall. De båda medlemmarna äger visserligen två lägenheter men de äger dem tillsammans och har då bara rätt att utöva en röst. Hade en av makarna ensam, alltså till 100 procent, ägt den ena lägenheten och 50 procent av den andra så hade de utövat två röster.

? Vi har problem med en pojkvän till en av våra medlemmar. Det är hon som äger hela lägenheten och de är inte sambo utan han bor hos henne ibland. Problemet är att han stör grannarna genom att dra hit, i våra ögon, tvivelaktiga vänner med mycket festande och skadegörelse. Polis har tillkallats ett flertal gånger. Vad gör vi?

SVAR: Pojkvännen bor inte i föreningen så formellt sett är det hans flickvän som ska anmanas till rättelse. Medlemmarna är ansvariga för dem de inhyser i sin lägenhet: vänner, hantverkare med flera. Ni ska således rikta en varningsskrivelse till medlemmen med en anmaning till att upphöra med störningarna. Det ska då också framgå att om inte rättelse sker kan det leda till att nyttjanderätten kan komma att förverkas. Om detta är enda utvägen ska socialtjänsten informeras om förverkandet. Skulle ni behöva ta till denna lösning så kontakta oss så ni kan få hjälp med den formella delen.