

sbc direkt

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

Smart sophantering sparar pengar

Bostadsrättsföreningen Ratten sparar 60 000 kronor per år på att flytta ut soptunnorna på gården. Föreningen hade dåliga utrymmen inne i huset och arbetsmiljöproblem för sophämtarna. Lösningen blev att skaffa sopkärl och ställa ut dem på gården.



Illustration: Patrik Agemalm

En satsning på återvinning kan bli rena spargrisen för föreningen.

Även om inte besparingarna blir så stora som i exemplet ovan kan det definitivt vara mödan värt att se över föreningens hantering av hushållssopor.

Kommunerna har ansvar för och monopol på att samla in hushållsavfallet och vill oftast styra sophanteringens i viss riktning med hjälp av taxorna. Kanske är soprummen för små – och arbetsmiljön för renhållningsarbetarna därmed för dålig. Komprimering av soporna motarbetas numera eftersom säckarna blir för tunga för insamlingspersonalen.

Många olika metoder

I vissa kommuner vill man att fastighetsägarna ska gå över från sopsäckar till kärl, i andra prioriterar man säckar av plast, i åter andra är det pappsäckar som ska gälla. Och i stället för att förbjuda viss teknik använder kommunerna de lokala taxorna för att styra mot en bättre hantering. Det ska löna sig att lämna avfallet på ett så miljöriktigt sätt som möjligt.

Ur föreningens perspektiv finns det således all anledning att studera den lokala taxan och överväga eventuella förändringar. Men liknande åtgärder

som sparar rejält med pengar i en kommun kan faktiskt driva upp kostnaderna i en annan.

Allt fler föreningar

I de flesta föreningar har volymerna av hushållssopor ökat under åren i takt med att förpackningsindustrin hittat på alltmer sofistikerade sätt att slå in dagligvaror. De tandkrämstuber som förr såldes "rena" ligger nu exempelvis i en liten pappask.

Å andra sidan ökar återvinningen av material som tidigare hamnat bland hushållssoporna: tidningar, glas- och pappersförpackningar. Det kan minska volymen hushållsavfall.

Fastighetsägarens formella ansvar inskränker sig till att tillhandahålla utrymme för hushållssoporna. Grovsoprum är ett "extraåtagande". Anordnar man källsortering måste föreningen anlita och betala någon av kommunen utsedd entreprenör.

Men på "vinstsidan" för bostadsrättsföreningen står således också en möjlig-

het att kunna sänka avfallsvolymer genom källsortering.

Om föreningen ska ändra den nuvarande hanteringen brukar det fysiska utrymmet vara begränsningen.

Har man en gård med tillfartsmöjligheter för sopbilar är troligen ett separat sophus eller mer eller mindre inbyggda ställ för säckar eller kärl mest ekonomiskt. Ibland går det att bygga gemensamt med kringliggande fastigheter. Men oavsett hur man gör med soptunnor utomhus så kräver de noggrann skötsel – både med tanke på råttor och klotter.

Nu finns också nya "kannisterlösningar". Det vill säga en container, stor nog för hämtning med relativt glesa intervaller, grävs ner i marken och synligt blir endast "sopnedkast".

I de flesta fall kräver en ändrad sophantering också bygglov från kommunen. Bygglovsfritt får man dock ställa upp tre normala sopbehållare på föreningens tomt. ■

Ny ägare fick betala för gammal vattenskada



Vems är ansvaret för vattenskadan? När gränsen är flytande kan Bostadsrättsnämnden avgöra knepiga tvister.

Bostadsrättsnämnden är ett oberoende organ för att lösa konflikter mellan styrelser och enskilda boende. I stället för att gå till domstol med frågorna tar Bostadsrättsnämnden ställning i frågorna – snabbare och till en låg kostnad.

I Bostadsrättsnämnden sitter några av Sveriges mest erfarna specialister inom bostadsrättsjuridik. SBC Direkt avser att fortlöpande rapportera om nämndens ställningstaganden om lärorika ärenden.

En bostadsrättshavare, som just flyttat in, upptäckte en fuktskada på väggen mot det bakomliggande duschutrymmet. Skadan berodde på bristfällig våtrumsisolering. Vattnet

hade också trängt ner i bjälklaget under. Föreningen lät reparera skadorna och föreslog att bostadsrättshavaren skulle betala halva reparationskostnaden. Bostadsrättshavaren hävdade emellertid att föreningen borde rikta anspråken mot den tidigare innehavaren av lägenheten. Föreningens uppfattning var att kostnaden till en del skulle betalas av föreningen och till en del av den som enligt stadgarna var ansvarig för lägenhetens inre skick, det vill säga den nuvarande innehavaren av lägenheten.

Bostadsrättshavaren blev förvånad över detta krav. Han ägde ju inte lägenheten eller ens bodde i den när skadan i väggen uppstod.

Medlemmen har ansvaret

Bostadsrättslagen vilar på principen att om en skada uppstår i en lägenhets inre delar har den medlem som innehar lägenheten då skadan upptäcks ansvaret för att åtgärda skadan.

Den skada som uppstått i lägenheten var inte en så kallad vattenledningsskada utan en vanlig vattenskada. Skadan berodde på att en så kallad fuktspärr inte funnits i duschutrymmet. Detta är en sådan brist i våtutrymmets utrustning att bostadsrättshavaren kan hållas ansvarig för den. Beträffande skadorna i bjälklaget under duschutrymmet gäller allmänna skadeståndsrättsliga principer. Det innebär att bostadsrättshavaren är skyldig att svara för reparationskostnaderna bara om han har vållat skadorna uppsåtligt eller av vårdslöshet.

I detta fall var föreningen och medlemmen eniga om att medlemmen inte kunde anses ha vållat skadorna utanför lägenheten. Medlemmen skulle enligt Bostadsrättsnämndens utslag stå för reparationerna för skadorna i duschväggen och föreningen för bjälklag samt kostnaderna för uttorkningen. ■

Succé för fastighetsförsäkringen

Fastighetsförsäkringen för SBC:s medlemmar har blivit en succé. Den presenterades för snart ett år sedan och anslutningen överträffar alla prognoser.

Efter en genomgång av de vanliga försäkringsvillkoren enades vi – SBC och försäkringsmäklarna Allians – om att

komplettera standardvillkoren” med ett förbättrat skydd för dem som oförskyllt drabbas av vattenskadorna”. Försäkringen erbjuds också till mycket bra pris – många gånger kan föreningarna tjäna in hem hela årets avgift till SBC genom att byta till denna försäkring.

Är ni också intresserade av vad försäkringen kan innebära för er – begär en offert! Kontakta Allians Försäkringsmäklare, Markvardsgatan 5, 113 53 Stockholm, telefon 08-700 51 70, sbc@allians.com ■



Vinnande vindsbygge **DEL 3**

Vår serie om att bygga vindar fortsätter. Detta är del tre. Nu ska vi peka på ett antal viktiga frågor som måste tas när föreningen sluter avtal kring bygget.

Nästan alla föreningar väljer att skjuta över all risk på en vindsexploatör – oftast en byggare istället för att själva agera byggherre. Detta innebär att föreningen upplåter vindsråytan med bostadsrätt och byggaren blir därigenom bostadsrättsinnehavare. Vindsbyggaren tar projekteringsrisken och bedömer själv marknaden och möjligheten att sälja vinden vidare när den är färdig.

Föreningen ska således få en insats för vinden som man säkert ska veta att man inte kommer att behöva återbetala delar av på grund av olika invändningar från byggaren. Avtalen hade kunnat förenklas om man hade kunnat teckna ett avtal med en entreprenör och om denne bygger dyrare än vad som sagts så hade priset bara höjts på vinden.

Detta är nu inte möjligt eftersom bostadsrättslagen kräver att insats, upplåtelseavgift och årsavgift måste anges vid tecknandet av bostadsrätt. Föreningen måste därför redan när bostadsrättsavtal tecknas för vindsråytan ange dessa uppgifter. Det är i princip omöjligt att senare justera dessa siffror. Man måste också redan då veta hur många lägenheter som ska byggas och hur stora

Så lyckas ni med vindsbygget

Här är de elva bästa tipsen på hur ni gör:

● Hur stor är andelen?

Först måste man bestämma hur många lägenheter som ska inredas och ungefär hur dessa ska vara utformade. Därefter måste man räkna fram hur stor andel i föreningen de olika har och därmed hur stor insatsen och årsavgiften ska vara. Detta är ett krav som inte kan frångås. Andelarnas storlek bör ungefär motsvara liknande lägenheter i huset för att undvika problem i framtiden.

● Vem äger vad?

En annan viktig aspekt är att någon annan än bostadsrättsföreningen kommer att bygga in olika funktioner i fastigheten, funktioner som normalt tillförs av den som äger fastigheten. Det är därför viktigt att det görs klart redan från början att äganderätten till typiska tillbehör som normalt ingår i fastigheten övergår på föreningen när det hela är klart. Man måste också ange vilka standardkrav som ska gälla.

● Håll koll på bygget!

Föreningen ska också genom en teknisk sakkunnig person ha insyn i byggnationen. Ange tidpunkter under bygget där föreningen har rätt att besiktiga och lämna instruktioner för det fortsatta byggandet om man anser det vara fel. Ett exempel på en sådan viktig detalj är altaner. Här har föreningen ett särskilt starkt intresse av att förvissa sig om att det inte uppstår läckage i framtiden. En sak som det kan bli problem med är tekniska resurser. Räcker vattentrycket? Hur blir det med ventilation och rökgångar till öppna spisar?

● Utred ansvaret!

Ansvarsfrågor är också viktiga. Vad händer om grannfastigheten skadas eller lokalernas affärsverksamhet i huset eller i kringliggande fastigheter störs och vem är ansvarig om någon som går på gatan skadas? Ihop med detta måste det anges vilka försäkringar som vindsbyggaren måste teckna.

● Glöm inte ordningsregler!

För medlemmarna i föreningen är det också viktigt att reglera hur man får etablera sig med byggbodas, ställningar och hissar och hur byggmaterialtransporter ska ordnas. Det är också viktigt att reglera när byggnadsarbeten får ske

så att inte medlemmar störs på kvällar och helger.

● Besiktiga grannlägenheterna!

Ofta drabbas underliggande lägenheter av problem under byggtiden med läckage och sprickbildning. Kanske behöver man gå in i lägenheten och ansluta ledningar. Underliggande lägenheter måste därför ovillkorligen besiktigas innan arbeten påbörjas.

● Få betalning i tid!

Vindsbyggaren ska betala hela ersättningen för vinden – insats och upplåtelseavgift – i samband med tecknandet av avtalet.

● Fastställ tider!

En viktig punkt är tiderna för byggnationen. När ska det hela påbörjas och när ska det vara klart måste regleras. När byggnationen är klar ska allt besiktigas inklusive underliggande lägenheter. Då ska föreningen vara med.

● Skaffa garantier!

Om vindsinredaren går i konkurs måste föreningen genom exempelvis bankgaranti säkerställa att arbetena kan fullföljas så att man i varje fall inte står med öppna tak där det fritt kan regna in. Eftersom det ska gälla sedvanliga garantier för de arbeten som gjorts ska föreningen överta dessa garantier i samband med att tillförd egendom överläts på föreningen när vinden är färdigställd.

● Justera den ekonomiska planen!

Det är lämpligt att justera den ekonomiska planen. Det händer att en vindsbyggare försöker komma ur avtalet av något skäl. Det första man då försöker göra är hitta en formell felaktighet som kan åberopas till stöd för ogiltighet av avtalet. För att undvika detta bör planen revideras, intygas och registreras hos bolagsverket. Obs! Det måste göras innan avtal tecknas med vindsbyggaren.

● Ta hjälp av experter!

Vindsavtal är som framgår komplicerade. Därför är det också viktigt att göra saker i rätt ordning. Det är således något man inte gör på egen hand om man inte besitter särskilda kunskaper. Ta därför alltid hjälp med både kontraktsskrivning och teknik. ■

Vacker vind. Att exploatera vinden är komplicerat och tar tid. SBC ger styrelsen råden för att lyckas på bästa sätt med affären

dessa ska vara. De avtal som tecknas ska vara för var och en av lägenheterna och således inte för hela vindsytan.

Det är inte riktigt bra med en blandning av entreprenadliknande förhållande och upplåtelse av bostadsrätt när man tecknar avtal kring råvindar. Detta beror enbart på bostadsrättslagens något stränga formkrav som passar dåligt för denna situation. Trots detta byggs det och avtalsproblemen går att lösa. Tvisterna brukar röra bygget och tekniken.



Mysigt med inglasat ... men hur gör man?

Allt annat än glasklart. Det är mycket att tänka på inför inglasningen av föreningens balkonger.

Att förlänga sommaren genom att glasa in balkongen är en populär men inte helt enkel åtgärd. Här är de viktigaste sakerna föreningen bör tänka på.

Ytterligare ett rum i lägenheten för en relativt billig penning är naturligtvis ett starkt argument för inglasning.

Ett annat är att inglasningen leder till energibesparing – men andra säger tvärtom. Frågan om inglasningen leder till att värmen hålls kvar i lägenheten eller om det handlar om ytterligare ett, och ett dåligt isolerat, utrymme som ska värmas upp kan nog variera från lägenhet till lägenhet och mellan olika bostadsrättshavare.

Som regel är inglasning en åtgärd som kräver tillstånd av kommunens byggnadsnämnd genom ett bygglovsbeslut. Det kommunen prövar är dels en brandsäkerhetsfråga – som kan påverkas av inglasningen – dels framför allt den estetiska frågan – det är inte säkert att husets och områdets karaktär vinner på ”påhängda glasholkar”. Handlar det om så kallat

indragna balkonger är det som regel enklare att få igenom tillstånd att glasa in.

Oftast önskar kommunen att föreningen gör en gemensam bygglovsframställan – gör de flesta samma sak är det enklare att få en snygg utformning på ändringen av husets fasad. Genomförandet blir då också enklare.

Inglasningen av balkongen blir en del av huset och fasaden som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för, samma sätt som gäller till exempel balkongräcket. Om en medlem har glasat in balkongen på egen hand får han anses ha gjort detta på egen risk. Förr eller senare måste föreningen underhålla balkong med räcke. Då måste det anses åligga medlemmen att avlägsna den egna inglasningen och därefter på egen hand bekosta återmonteringen.

Information ska tas fram

En gemensam inglasning förutsätter att en föreningsstämma fattar beslut därom. Inför mötet tar styrelsen fram all tillgänglig information om hur inglasningen är tänkt att se ut, till exempel när den

ska ske, vilka störande moment som kan komma, som till exempel borrhningar i fasad/räcke, eventuella byggställningar och hur inglasningen ska finansieras.

Om ingen berörd bostadsrättshavare är emot beslutet att glasa in balkongerna kan det fattas med enkel majoritet av dem som närvarar på stämman. Men om någon bostadsrättshavare, som är berörd av förändringen, är emot inglasningen måste stämman fatta beslutet med två tredjedels majoritet och dessutom ansöka hos hyresnämnden om att få det godkänt. Först därefter blir beslutet giltigt. Det är viktigt att styrelsen efter stämman även går runt till de medlemmar som inte var närvarande för att skriftligen få deras godkännande eller motsättande.

I skrivelsen till hyresnämnden ska var och en av de berörda bostadsrättshavarna som sagt nej uppges med namn och adress som motpart, även de som ni inte har fått kontakt med. Hyresnämnden gör en individuell prövning av hur varje lägenhet påverkas. Beslutet kan överklagas till hovrätten. ■

Hur blir det med reavinstskatten?

Partiledarna för allianspartierna presenterade sommaren 2006 en överenskommelse om fastighetsskatten som innebär att 2008 ska fastighetsskatten i flerfamiljshus ersättas av en avgift som är 900 kronor per lägenhet – eller maximalt samma skatt som föreningen betalar i dag. För småhus i bostadsrättsföreningar föreslås avgiften bli max 4 500 kronor.

Detta förslag har också prövats i en remiss – där kallades det huvudförslaget – och tidplanen innebär att ett regeringsförslag ska presenteras nu i höst för att riksdagen ska kunna fatta beslut. Sannolikt kommer riksdagen att fatta sitt beslut under senare delen av december. Avsikten är att förslaget ska kunna genomföras 2008.

Mot bakgrund av att regeringspartierna redan förbundit sig att genomföra en reform



futureimagebank.com

I december tar regeringen beslut om reavinstskatten.

av detta slag finns det all anledning att bostadsrättsföreningarna i sina budgetar också räknar med att beslutet om 900 kronor respektive 4 500 kronor kommer att genomföras den första januari 2008. SBC har framfört en rad kritiska synpunkter på förslaget – läs hela remissvaret på www.sbc.se. ■

SBC stöder fastighetsrättslig forskning

SBC arbetar främst med dagsaktuella frågor som har direkt koppling till bostadsrättsföreningarnas vardag. Men vi försöker också höja blicken ibland, bland annat genom stöd till Institutet för fastighetsrättslig forskning.

IFF är ett fristående institut vid juridiska fakulteten vid Uppsala universitet. Institutet startades 1989 av professor Sten Hillert och har finansieras i huvudsak genom bidrag från företag och organisationer som på olika sätt har intresse av fastighetsrätt. I dag är docent Margareta Brattström föreståndare.

IFF bedriver och stimulerar forskning inom fastighetsrättens område, följer upp och försöker påverka det fastighetsrättsliga lagstiftningsarbetet, anordnar seminarier och symposier med stark praktisk inriktning.

– Inte minst sedan fastighetsrätt försvann som särskilt ämne i juristutbildningarna på landets universitet ser vi ett behov av att stimulera forskningen och utbildningen inom vårt kärnområde, berättar Göran Olsson, SBC:s vd som också sitter i styrelsen för IFF. ■

Nedsättning av insatser

Visst kan bostadsrättsföreningen betala tillbaka hela eller delar av insatserna då föreningen har så god ekonomi. Föreningsstämman fattar beslut om detta med enkel majoritet.

I bostadsrättslagen 9 kap 18 a § står att "Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen." Lag (2003:31)

Denna registrering ska ske hos bolagsverket. Utbetalningen görs till dem som är medlemmar i föreningen vid utbetalningstillfället – vilka som var med och fattade beslutet spelar ingen roll.

Anmälan till bolagsverket görs av styrelsen. Föreningen skriver ner vad föreningen önskar få registrerat och bifogar en kopia av stämprotokollet där beslutet framgår. Av beslutet måste det framgå hur stor nedsättningen är eftersom det annars kan ifrågasättas vad man egentligen har beslutat. Bolagsverket gör en anteckning i registret att nedsättning av samtliga insatser gjorts och detta kungörs även. ■

FRÅGOR & SVAR

? Vems ansvar är trädet? I vår förening finns det många uteplatser och nu vållar ett träd nästan oöverstigliga problem. Trädet växer på en uteplats och är en kvarleva från tiden innan huset byggdes. Trädet måste fällas eftersom det växer för nära husgrunden men en medlem motsätter sig borttagandet av trädet och kräver att föreningen ska plantera ett ersättningssträd. Hur ska styrelsen göra?

SVAR: Om marken inte är upplåten med bostadsrätt tillhör trädet föreningen och styrelsen har rätt att besluta att ta ner det när man vill utan att någon kan säga något. Är däremot marken upplåten med bostadsrätt till en bostadsrättshavare måste medlemmen gå med på att ni tar bort trädet. Om inte måste ni kalla till en extra föreningsstämma där två tredjedelar av de röstande säger ja och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

? En av våra medlemmar på nedre botten lämnade sitt fönster öppet en natt. Någon har då förstört fönstret så att det måste repareras. Vår medlem anser att föreningen ska betala men styrelsen anser att det är medlemmen själv. Vad är det som gäller?

SVAR: Bostadsrättshavare ansvarar för att hålla sin lägenhet till det inre i gott skick. Dit hör även fönster-, altan- och balkongdörrar om inte annat står i stadgarna. Föreningen ansvarar för det yttre av fastigheten, i ert fall egentligen bara för målning av utsidan av fönstret, resten faller på medlemmens underhållsansvar. Och det gäller oavsett om fönstret är öppet eller stängt. Men läs stadgarna där detta sannolikt uttrycks klart och tydligt.