

# sbc direkt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

## DEM SKA BETALA?

Vem ska föreningen kräva betalning av för att reparera en skada, eller för en extrastädning som krävs när medlemmens hantverkare lämnar alltför tydliga spår efter sig?

### DETTA ÄR ETT VANLIGT PROBLEM

i spåren av alla ombyggnationer av kök och badrum som nu i ROT-avdragstider görs i föreningens hus. Frågan är inte helt enkel att svara på.

När rivna väggar och betonggolv ska transporteras ut, och gipsskivor och skrymmande köksmoduler bäras in, finns det risk för att trapphuset blir skadat. Då kan det vara lätt att tro att det självklart är medlemmen som beställt hantverkarnas arbete i lägenheten som alltid ska svara för kostnaderna att städa, reparera eller måla det skadade trapphuset: "Det var ju medlemmen som beställde jobbet; då får medlemmen kräva sin hantverkare på summan."

**I NÅGON MORALISK MENING** håller nog de flesta med om att detta är rätt; medlemmen borde ta konsekvensen av att ha anlitat en försumlig hantverkare, och betala de kostnader som denna förorsakat.

Detta har också stöd i det som bostadsrättslagen kräver av en medlem, nämligen att denne ska "iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset". Lagen säger också att medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs, också av någon som för medlemmens räkning utför arbete i lägenheten.

En förening har alltså rätt att kräva att en medlem ser till att de han anlitat inte orsakar skador eller skräpar ner. Skulle medlemmen försumma detta är det skäl för att föreningen ska kunna säga upp medlemmen. Sker uppsägning på grund av skadegörelse har föreningen även



Illustration: Patrik Agemalm

rätt till skadestånd motsvarande kostnaderna för att reparera skadan. Men det är naturligtvis inte möjligt att säga upp en medlem för att en smärre skada uppstått. Men förekommer skador och nedskräpning i betydande omfattning bör uppsägning kunna ske. Föreningen bör informera medlemmar som anlitar hantverkare om allt detta. Det bör kunna fungera som ett starkt påtryckningsmedel för att få medlemmarna att se till att det råder ordning och reda i huset, och att alla tar sitt moraliska ansvar.

**Å ANDRA SIDAN GÄLLER** att om en medlem anlitar en hantverkare för att bygga om i lägenheten och hantverkaren sedan råkar skada själva fastigheten utanför lägenheten, till exempel trapphuset, är det i första hand hantverkaren som ska ställas till ansvar. Exempel på skador kan till exempel vara vid en rördragning som förorsakar vattenskada eller skador i hissen i samband med transport av byggmaterial.

Medlemmen svarar alltså inte utan vidare för skador som av denna anlitate entreprenör orsakar utanför lägenheten. Grundregeln är att en medlems ansvar

enligt bostadsrättslagen avser i princip endast den egna lägenheten. Det framgår bland annat av Högsta Domstolens dom 2007-10-23, i mål nummer T 2062-06.

**ANSVARSRÅGAN BERÖRS** också i förarbetena till bostadsrättslagen. Där framgår att medlemmens skyldighet att ersätta skador utanför lägenheten regleras genom skadeståndslagen. Enligt denna krävs minst att någon uppträtt vårdslöst för att skadestånd ska kunna utgå.

Något förenklat kan sägas att det till och med krävs uppsåt, att någon med flit orsakat skadan, för att denna ska bli skadeståndspliktig. Utöver vad som sägs om "ordning, sundhet och skick" saknas det således lagligt stöd för att vältra över betalningsansvaret på bostadsrättshavaren för vad som händer i trapphuset, såvida man inte kan visa att denna var vårdslös vid valet av entreprenör – och det lär inte vara lätt att påvisa.

Kan man inte övertyga medlemmen att ta kostnaden är det därför som vanligt i slutändan oftast föreningen som får stå för notan för reparation av "sin" del av huset, i detta exempel trapphuset eller trossbotten.



# MINSKAD ANLEDNING ATT SLÅ IHOP LÄGENHETER

**För några år sedan var det i vissa bostadsrättsföreningar ett stort tryck från medlemmarna att slå ihop två bostadsrättslägenheter till en. Men efter att Skatteverket nu förlorat i två domar minskar behovet av denna byråkratiska åtgärd ytterligare.**

**BAKGRUNDEN ÄR SKATTEVERKET'S** tillämpning av skattereglerna. Dessa säger att när man söker uppskov från reavinstbeskattningen efter en försäljning får man enbart tillgodoräkna sig värdet från en ursprungsbostad och en ersättningslägenhet. Detta krockade med verkligheten i de fall när till exempel en bostadsrättshavare, i stället för att flytta, passat på att köpa in grannlägenheten och tagit upp en dörr däremellan och därefter lagt ut lägenheten till försäljning. Trots att alla uppfattat denna sammanslagna lägenhet som

en blev det problem vid försäljningen. Både säljaren och köparen var intresserade av att skjuta på beskattningen av hela den sammanslagna lägenhetens värde. Därför fanns det starka skäl för medlemmen att föreningen också i formell mening skulle slå ihop lägenheterna till en.

Ur föreningens perspektiv spelar det i realiteten ingen större roll om lägenheterna slås ihop eller brukas av två skilda medlemmar. Antalet medlemmar och antalet avgiftsavier minskar förvisso om lägenheter slås ihop och fastighetsskat-

ten minskar marginellt (1 200 kronor). Likaså minskar antalet röster vid stämman; innehavaren av två lägenheter har enbart en röst. På det hela taget spelar det alltså ingen roll om lägenheterna slås ihop eller inte.

**EN SAMMANSLAGNING SKER** genom att föreningen först köper in de två aktuella lägenheterna till ett uppskattat marknadspris. Föreningens stämma beslutar därefter att slå ihop lägenheterna, att formellt "döda" bostadsrätterna och därefter upplåta denna yta som en bostadsrätt. Transaktionen noteras i föreningens medlems- och lägenhetsförteckning och denna nya enskilda bostadsrätt, de två gamla lägenheterna, säljs därefter tillbaka för samma pris till bostadsrättshavaren. Inga pengar utväxlas, alla bor kvar som vanligt, men i Skatteverkets ögon har det skett en transaktion som ska beskattas. Man har skapat en lägenhet som fullt ut kan nyttjas i reavinstberäkningarna.



# Delat ägande

## för- och nackdelar

En grundidé i en bostadsrättsförening är att ägaren verkligen ska bo i sin lägenhet och i föreningen. Men hur ska man ställa sig när till exempel en förälder vill köpa en studielya åt sitt barn? Det är uppenbart att avsikten inte är att lägenheten ska användas av föräldrarna, och både bank och förening kommer att tvivla på att den studerande kan ta både lån och ansvar för månadsavgifterna.

**EN AV FÖRUTSÄTTNINGARNA** för att man ska få en fungerande förening – med aktiva medlemmar som känner för verksamheten och förhoppningsvis även medverkar i till exempel styrelsearbete – är att ägaren av lägenheten också bor där.

I exemplet ovan då en förälder vill köpa en lägenhet åt sitt barn är den bästa lösningen troligen (i de flesta fall) att barn och föräldrar köper lägenheten tillsammans.

Bostadsrättsföreningen har stadgemässigt all möjlighet att stoppa ett sådant arrangemang; det är ju uppenbart att avsikten inte är att föräldrarna ska flytta dit. Men tunga skäl talar ändå för att föreningen bör bifalla medlemsansökan.

Ett alternativ är att föräldrarna köper lägenheten och därefter begär att få hyra ut lägenheten i andra hand till sitt studerande barn. Bostadsrättslagens förarbeten talar till exempel om att sådana arrangemang bör bifallas.

**MEN I SÅ FALL** får bostadsrättsföreningen frågan om andrahandsuthyrning upp på sitt bord med jämna mellanrum, vilket kan förefalla onödigt. Troligen får man också sämre engagemang från den unge boende i föreningen – det handlar trots allt om en andrahandsuthyrning, inget ägande. Skattemässigt blir det också föräldern som får ta konsekvensen, eventuell värdeökning tillfaller ägaren av lägenheten.

Ett annat alternativ är att föräldrarna går i borgen för den unge lägenhetsköparen. Troligen blir köparens kostnader högre vid detta alternativ genom att lånen riskerar att bli dyrare för individen.

SBC rekommenderar i stället att barn och föräldrar köper lägenheten ihop. Ägandet fördelas då mellan de båda parterna på det sätt som

de själva finner lämpligast; den ene kan äga alltifrån någon enstaka procent eller den absoluta majoriteten – det spelar ingen roll ur föreningens perspektiv utan handlar enbart om hur ägarna själva vill fördela räntekostnader och värdetillväxt.

**FÖRENINGEN BEVILJAR** samtliga ägare medlemskap, men de får enbart en röst på stämman. Hur denna röst ska utnyttjas får de komma överens om sinsemellan. Den enda lilla nackdel ur föreningens perspektiv skulle kunna vara att varje delägare har rätt att få kallelser och årsberättelser sig tillsända med post – det kan upplevas som lite omständligare än den normala utdelningen i brevlådorna.

Föreningen debiterar normalt en person årsavgiften, och skulle denna inte kunna betala har föreningen all möjlighet att i stället kräva hela avgiften av någon annan delägare. Föreningens säkerhet för att verkligen få in månadsavgifter blir därför mycket stark. Och för den studerande blir det en bra start i livet som bostadsrättshavare.

Förr, det vill säga före ändringarna av Skattereglerna 1/1 2007, var det möjligt att skjuta på hela reavinstbeskattningen från denna transaktion. Regeländringarna innebar att möjligheterna till reavinstuppskov minskade till maximala 1 600 000 kronor (och som 1/1 2010 ytterligare begränsas till 1 450 000 kronor) och räntebelades. Därmed minskade också "lönsamheten" i att vidta dessa åtgärder som syftade till att maximera användningen av uppskov – och därmed intresset och behovet av att genomföra denna åtgärd.

**EFTER TVÅ DOMAR** i Kammarrätten i Stockholm (295–296-08 respektive 3062-08) kommer intresset att minska ytterligare för en formell sammanslagning av lägenheter. Skatteverket hade överklagat två domar i Länsrätten. I det ena fallet konstaterar Kammarrätten att man kan tolka lagen så att två i realiteten, men ej formellt sammanslagna bostadsrätter ska kunna betraktas som en ursprungslägenhet. Den andra domen slår fast att två lägenheter också kan utgöra en så kallad ersättningslägenhet när de uppenbarligen använts som en bostad.

Därmed torde också motiven för att genomföra dessa ganska krångliga formella sammanslagningar av lägenheter vara reducerade till ett minimum.

“SBC rekommenderar att barn och föräldrar köper lägenheten ihop”

# NYA OVK-INTERVALLER FÖR SJÄLVDRAGSHUS

**Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har från den 1 maj fått nya kontrollintervaller. Men till vilken nytta?**

**REGLER FÖR OVK** kom för cirka 15 år sedan. Syftet är att förbättra inomhusmiljön. Beroende på vilken typ av ventilation som finns i huset ska anläggningen kontrolleras av en behörig besiktningsman. I anslutning till att Boverket ändrar och förtydligar hur besiktningspersonalen ska vara utbildad ändras också av "förenklingskäl" besiktningsintervallerna. Den vanligaste byggnadstypen som berörs av de ändrade reglerna är fastigheter med självdrag-ventilation. Tidigare var intervallen vart nionde år, men ska nu genomföras vart sjätte år.

Självdragsventilation är den vanli-

gaste typen av ventilation i äldre hus; ingen fläkt sitter på taket för att suga luft utan ventilationen styrs av naturlagarna; varm luft stiger.

SBC är starkt kritisk till ändringen. Det saknas dokumentation för att ventilationen förbättras genom OVK-besiktningar och att ventilationen skulle förbättras genom att man gör besiktningar vart sjätte i stället för vart nionde år.

Sveriges två miljoner villor klarar sig utan OVK-kontroller utan att man där kan visa på avsevärt sämre inomhusklimat.

I både villor och flerbostadshus löser man först och främst dålig luft



genom att öppna fönstret, och har man svårare ventilationsproblem är det frågor som fastighetsägaren – i vårt fall bostadsrättsföreningens styrelse – måste ta tag i helt oavsett OVK-kontroller.

BYGGNAD	BESIKTNINGSINTERVALL
Förskolor, skolor, vårdlokaler och liknande oavsett ventilationssystem samt flerbostadshus, kontorsbyggnader och liknande med FT- och FTX-ventilation.	<b>3 år</b>
Flerbostadshus, kontorsbyggnader och liknande med F-, FX- och S-ventilation.	<b>6 år</b>

**FT:** Fläktstyrda från- och tilluftsflöden.  
**F:** Fläktstyrt frånluftsflöde.  
**S:** Självdragsventilation.  
**FTX** och **FX:** FT- respektive F-ventilation med värmeåtervinning.

## Snart fullt på höstens kurser

**HÖSTTERMINENS NYHET** är en kurs om ägarlägenheter. Och kurserna fortsätter att vara kostnadsfria för SBCs medlemmar.

Tillströmningen av kursdeltagare är mycket stor, vilket visar på behovet av att fylla på eller skaffa nya kunskaper. Kunskaper kring bostadsrätt ger bästa förutsättningar till ett bra och effektivt styrelsearbete och en välskött förening. Rätt kunskap ger garanterat effekt på föreningens värdebyggande för fastighetens drift, utveckling och ekonomi.

Bostadsrättsskolans "flaggskepp" är kursen "Du och din förening", som i första hand är avsedd för styrelseledamöter och suppleanter. Här borrar vi i många olika delar av föreningslivet – alltifrån suppleanternas roll till hur styrelsen ska hantera ansvaret för skador i lägenheter, inte minst gäller detta den komplicerade kostnadsfördelningen vid vattenskador.

Ordföranden för föreningen kan behöva en duvning i de särskilda regler som gäller dennes roll och ansvar.

Även denna termin erbjuder vi en kurs för alla bostadsrättshavare som inte sitter i styrelsen. Kursen heter "Livet i en bostadsrättsförening" och har till syfte att tydliggöra

de regler som omgärdar boendet i föreningen och skapa ökad säkerhet och trygghet i kontakterna med föreningens styrelse och grannarna.

Ägarlägenheter har det skrivits mycket om på sista tiden och vi startar denna termin med en kurs i ämnet för att informera om den nya ägarformen. Vi ger också svar på om det kan bli möjligt att ombilda befintliga bostadsrättslägenheter till ägarlägenheter.

Kurskatalogen finns på [www.sbc.se/bostadsrattsorganisationen](http://www.sbc.se/bostadsrattsorganisationen), och där kan du även göra din anmälan. Vårterminens kurskatalog kommer i december och skickas då i vanlig ordning ut till alla medlemsföreningar.

# HUR SKULLE DU DÖMA ?

**Bostadsrättsnämnden avgör ett antal fall varje år. Antingen vänder sig föreningen eller bostadsrättshavaren till nämnden och därefter får motparten möjlighet att lämna yttrande. Här är ett autentiskt fall där du kan fundera över hur du skulle döma.**

**EN BOENDE BLEV** störd av grannen ovanpå och skrev brev till grannen samt tog personliga kontakter för att komma tillrätta med problemen. Medlemmen upplevde inga förbättringar och förde då även noteringar över störningarna samt klagade hos dåvarande hyresvärd. Störningarna bestod av dunkar i taken, ljud från möbler som flyttades, hammarslag med mera, och störningarna skedde

både under dag- och kvällstid. Så småningom kom hyresrätterna att omvandlas till bostadsrätter och den boende kontaktade nya styrelsen som bestämmer sig för att kalla till möte mellan grannarna. Grannen ovanpå menade att man måste kunna leva ett normalt liv och kände sig inte som störande och upplevde det obehagligt att bli anklagad för att vara störande. Styrelsen uppmanade den klagande medlemmen att höra av sig när störningarna pågick men i stället för att kontakta styrelsen fortsätter han att föra noteringar.

Slutligen vill medlemmen att styrelsen ska skicka en skriftlig varning för de störningar som han upplever, och som inte minskat trots

att han berättat för grannarna att han blivit störd. Men styrelsen menar att de gjort vad som krävs och att det behövs fler bevis för att ta till en "rättelseanmaning". Medlemmen vänder sig då till Bostadsrättsnämnden för ett utlåtande.

Skulle styrelsen ha gått på medlemmens linje och varna grannarna? Eller skulle de göra en ljudmätning för att kunna avgöra nivån på störningarna? Eller har de gjort helt rätt? Se vilken bedömning Bostadsrättsnämnden gjorde nedan.

## SÅ HÄR MENADE BOSTADSRÄTTSNÄMNDEN

**BOSTADSRÄTTSNÄMNDEN BEDÖMDE** att om styrelsen ska kunna säga upp en bostadsrättshavare måste styrelsen enligt bostadsrättslagen kunna påvisa att störningarna har varit så omfattande att bostadsrätten ska kunna förverkas. I det här fallet hade styrelsen tagit störningarna på allvar genom sitt agerande att bland annat kalla till samtal samt uppmana medlemmen att kontakta dem när störningarna pågår. Inga andra grannar hade upplevt några störningar. Och utifrån detta har styrelsen inte kunnat finna stöd för att medlemmens granne uppträtt störande och nämnden ger därför styrelsen rätt.

## Bostadsrättsnämnden **FAKTA**

- Bildad av SBC, agerar oberoende.
- Består av mycket erfarna bostadsrättsjurister.
- Baserat på skriftliga underlag lämnar nämnden sitt utlåtande.
- Förening eller bostadsrättshavare kan vända sig till nämnden.
- Den som begär yttrandet betalar avgift, 3 000 kronor som förening eller 800 kronor som bostadsrättshavare.
- Har ingen muntlig rådgivning, vänd er i stället till SBCs Styrelserådgivningen, 0775-100 100.
- Mer information på [www.bostadsrattsnamnden.se](http://www.bostadsrattsnamnden.se).



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@sbc.se](mailto:fraga@sbc.se)  
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn.

### SKA FÖRENINGEN SKÖTA HÄCKEN?

? Vi undrar om föreningen kan bestämma en maxhöjd på häckarna runt tomterna. På vissa ställen är det inte en häck längre, utan träd. Vi menar att det är föreningen som satt häckarna från början och att det därför också är föreningen som bestämmer.

**Svar:** Ni måste kontrollera om marken är upplåten med bostadsrätt, vilket är möjligt. Se i upplåtelseavtalen (det första avtalet för varje lägenhet mellan förening och medlem). Är den det, ansvarar var och en för skötseln av marken. Står det inget om mark är det föreningen som bestämmer vad som ska göras på marken. Föreningen kan alltså klippa häckarna.



### KAN VI KRÄVA SPRÅKKUNSKAPER?

? Vi har haft en incident i ett badrum där vi gick igenom med ägaren före renoveringen var man kunde borra i golvet och inte. Han anlät sedan en firma med utländska arbetare som varken kunde svenska eller engelska. Problemet var att de borrade hål i ett vattenrör. Kan man skriva in i ordningsreglerna att vid renovering där företag anlitas måste organisationsnummer anges, och att det ska finnas minst en person som talar svenska eller engelska? Eller är det diskriminering?

**Svar:** Nej, föreningen kan inte uppställa sådana krav. Men om en medlem anlitar ett företag som inte uppfyller fackmannamässiga krav – och skador uppstår – kan föreningen och andra drabbade medlemmar framställa skadeståndskrav mot denna medlem.

### GÄLLER STÄMMOBESLUTET?

? En medlem har skrivit ett brev till styrelsen angående ett stämmobeslut som vi tog i våras om att riva vårt grovsoprum. Nu vill denna medlem att vi ser över om vi verkligen ska riva grovsoprummet eller inte. Vad måste vi göra?

**Svar:** Ett stämmobeslut gäller till dess det eventuellt upphävs av en ny stämma. En styrelse har inte rätt att upphäva ett stämmobeslut. Beslutet är alltså bindande för styrelsen och kan/ska genomföras.

### VAD GÄLLER VID RENOVERING?

? Vi har åtta hyreslägenheter och vi undrar vilka bestämmelser som finns angående renoveringar av dessa. Vad har hyresgästerna rätt till, i form av nya tapeter, ommålning och dylikt? Är det något som ska göras inom vissa intervall? Får vi exempelvis höja hyran om vi målar om eller tapetserar? Visst får vi höja hyran om vi sätter in säkerhetsdörrar?

**Svar:** Hyresvärden är skyldig att med skäliga tidsintervall underhålla lägenheten genom tapetsering och målning. Lagen anger inte några bestämda intervall. Det får göras en skälighetsbedömning i det enskilda fallet. Sådant normalt underhåll ger inte i sig rätt till hyreshöjning. Innan säkerhetsdörr sätts dit måste ni inhämta hyresgästens medgivande. Motsätter sig hyresgästen får föreningen ansöka om tillstånd från hyresnämnden. Försummar föreningen det har den inte rätt att höja hyran.



## Tjäna pengar

Bostadsrättsföreningar kan få inkomster på olika sätt och vanligast är via avgifter och lokalhyror. Ett annat är att hyra ut plats för mobiltelefonins basstationer. Hur mycket kan föreningen tjäna på detta?

**STYRELSEÅRSGIVNINGEN** får ofta frågor om att föreningen har blivit kontaktad av en mobiloperatör som vill diskutera en montering av basstation på husfasad eller tak och föreningen undrar vad som är rimlig hyra. En basstation är en radiosändare och grundläggande för mobiltelefonin som även kräver utrymme inomhus vid installationen. Tyvärr är det svårt för styrelserådgivningen att svara på frågan eftersom det inte finns några siffror att jämföra med.

Hyran som mobiloperatören är beredd att betala beror sannolikt på ett antal faktorer. En viktigare sådan borde vara hur svårt eller lätt det är att hitta en lämplig plats i området att sätta upp basstationen på, samt hur många fastighetsägare som är villiga att upplåta utrymme. Bostadsrättsföreningen kan i samband med förhandlingen om hyran i bästa fall ta reda på vad andra fastighetsägare får i ersättning, men det är inte alltid så lätt.

**FÖR ATT SBCS** styrelserådgivning bättre ska kunna svara på frågan om rimlig ersättning ber vi därför föreningar som hyr ut plats för basstationer att e-posta in era siffror till oss. På så sätt kan vi hjälpa andra föreningar med jämförelsematerial. Skicka siffran tillsammans med föreningens namn, adress och ort till [mobilhyra@sbc.se](mailto:mobilhyra@sbc.se).