

sbc direkt

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

VILKEN WEBBSUCCÉ!

ALLT FLER FÖRENINGAR VILL GÖR EGNA HEMSIDOR

I jämn takt vill allt fler föreningar ha hjälp med att få egna hemsidor. Hittills är det cirka 800 föreningar som valt att lägga sina hemsidor på SBC:s webbserver.

ATT DET ÄR kostnadsfritt att skapa sin hemsida har, liksom enkelheten, betydelse för populariteten. I princip kan vem som helst som kan sköta en dator också administrera och ta hand om föreningens hemsida.

– Vi har valt att göra tjänsten liksom utbildningen kostnadsfri - det här är en grundläggande service som ingår i medlemskapet i SBC, berättar Göran Olsson, vd för SBC ekonomisk förening. Eftersom tjänsten är enkel att hantera behöver vi heller inte lägga resurser på support och hjälp. Det verkar faktiskt som om största problemet är att få föreningarna att komma ihåg sina lösenord för att ändra sidorna – det är i alla fall den vanligaste frågan vi får om hemsidorna, berättar Göran Olsson.

FÖR ATT SKAFFA en egen hemsida går föreningen in på SBC:s hemsida och klickar därifrån fram ett avtal som ska skickas in till SBC. Avtalet syftar till att få garantier för att webbsidan inte kommer att användas för att lagra obcent material – det är alltid en risk när en organisation upplåter plats på en webbserver. Avtalet undertecknas och i retur får föreningen uppgifter per e-post om användarnamn, lösenord och adress till deras egna nya hemsida. Som regel blir adressen av typen www.sbc.se/foreningensnamn.

– Finessen med en hemsida är att man har en lättåtkomlig samlingsplats för stadgar, årsredovisningar, adresslistor till leverantörer och de uppgifter mäklare behöver i samband med lägenhetsförsäljningar – de uppgifterna är väldigt värdefulla den dag de behövs, även om det inte sker dagligen, berättar Mats Lindbäck som förutom att arbeta på SBC också är ordförande i en bostadsrättsförening.

– Hemsidan underlättar väldigt mycket i samband med att envisa mäklare ringer, säger han. Vi slipper upprepa den grundläggande informationen för varje lägenhet som säljs, och mäklarna uppskattar att få informationen i samlad form. Alla vinner på detta upplägg.

MEN HEMSIDAN tar som regel inte över betydelsen av skriftliga informationsbrev eller lappar i trapphuset. Webbsidorna är viktiga för att göra styrelsens och de boendes informationssökning enkel, men det ska inte vara den enda informationskanalen för en bostadsrättsförening.

Alternativet för den förening som vill ha en annan webblösning är att antingen använda någon av de kommersiella "mallsajterna" – här kostar det någon eller några tusenlappar i startavgift och därefter ungefär samma kostnad per år.

Andra låter någon inom föreningen skapa en helt egen webblösning. Även om de årliga kostnaderna för en sådan lösning kan begränsas till några tusen kronor kräver en sådan lösning kunskap om HTML, datorspråket som bygger hemsidor, och

kanske mest problematiskt, uthållig entusiasm.

Därför väljer även många av de föreningar som var först ut på webben med egna sidor att ha kvar sin tidigare webbadress men låta en pekare koppla över från den gamla sidan till en ny lättadministrerad sida hos SBC. "Priset" för att SBC:s sida är enkel och lättanvänd är dock att vissa specialfunktioner som man kan lägga till på traditionella webbsidor inte fungerar hos SBC, till exempel en egen räknare av besökare, kalenderfunktioner och databaslösningar för till exempel bokningar av tvättstugor.

– Men det är något våra tekniker håller på att titta på – så hopp finns, säger Mats Lindbäck.

På SBC:s hemsida, www.sbc.se finns exempel på hur hemsidan fungerar och instruktioner för den som ska bygga upp en egen hemsida. Den som vill se hur hemsidorna kan fungera i verkligheten rekommenderas besök på:


www.sbc.se/trehogar, [../nyhem](http://www.sbc.se/nyhem), [../torpedbaten](http://www.sbc.se/torpedbaten) eller [../blocket](http://www.sbc.se/blocket).



BÄSTA RÅDEN OM BRANDSKYDD

Många föreningar hör av sig till SBC och undrar vilka krav som egentligen ställs på ett systematiskt brandskyddsarbete. Vad innebär detta? Och vad säger lagen? Måste man följa konsulternas alla råd? SBC Direkt utreder saken.





Diskutera gärna brandskydds-
arbetet i föreningens styrelse.
Vad behöver åtgärdas
och vad behöver förbättras?

ETT BRANDSKYDD SARBETE måste alltid utgå från det enskilda fallet, huset, verksamheten och de brandrisker som finns. Känner man inte det enskilda fallet är det lika lätt att bortse från faror som att överdramatisera riskerna. Självklart är varje åtgärd som bostadsrättsföreningen gör för att förebygga brand och andra olyckor positiva och bör stödjas.

Det finns mycket goda motiv för att ta dessa frågor på största allvar. Men kraven på förebyggande arbete behöver inte överdramatiseras. "Lagen om skydd mot olyckor" är den lag som reglerar brandskyddsfrågor och i paragrafen som behandlar fastighetsägarens ansvar, 2 kap § 2, står:

"Ågare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skall i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand."

Termen "systematiskt brandskyddsarbete" finns inte i i lagen. Den har i stället räddningsverket kommit att användas för verksamheter som behöver en kontinuerlig kontroll av

brandskyddet. De har "fyllt på" ovanstående paragraf genom ett allmänt råd om "Systematiskt brandskyddsarbete" (SRVFS 2004:3) som framför allt riktar sig till mer publika verksamheter än bostadshus. Ett allmänt råd är just ett råd om hur man bör göra – men det finns till exempel inga påföljder för dem som inte följer rådet.

Bakgrunden till det allmänna rådet är att enstaka kontroller av brandskyddet inte ger ett fullgott besked om hur det fungerar mellan kontrollerna. Därför behövs i många fall ett systematiskt och kontinuerligt arbete som utgår från de brandrisker som finns, alltså ett systematiskt brandskyddsarbete.

I DETTA SAMMANHANG är naturligtvis alla "åtgärder som behövs för att förebygga brand och begränsa skadorna" positiva och bör främjas – men det betyder alltså inte att det i alla lägen finns ett krav på ett formaliserat "systematiskt skyddsarbete". Omfattningen av arbetet ska styras av den verksamhet som bedrivs inom byggnaden och hur den utvecklas och förändras.

Skriftlig dokumentation av brandskyddet behöver normalt inte upprättas för bostads- och kontorshus där "normala lösningar eller branschpraxis"

använts för att utforma husets brandskydd. I dessa fall finns det heller inget krav på att någon särskild måste utses till ansvarig.

MEN, ÄR BYGGNADEN mer komplex eller innehåller en verksamhet som samlar många människor, det vill säga om brandrisken bedöms som större, då krävs en dokumentation och kontroll med till exempel checklistor. Är brandriskerna ännu större kan det också krävas att en skriftlig brandskyddsredogörelse lämnas in till kommunen en gång per år. Vilka verksamheter som omfattas av kraven på årlig redogörelse framgår av bland annat räddningsverkets hemsida (www.srv.se).

En bra start för föreningens brandskyddsarbete är en diskussion i styrelsen: Var finns de stora riskerna, vad är viktigt? Behöver vi checklistor, vad – om något – behöver dokumenteras och hur ska detta följas upp? Troligen eller förhoppningsvis kommer ni då fram till var era och husens svagheter och risker finns, vad som behöver förbättras och åtgärdas. Då har ni faktiskt skapat inledningen på ett systematiskt brandskyddsarbete värt namnet – utan att det ska behöva uppfattas som ett tungt byråkratiskt åliggande.

POSTBOXFRÅGAN UPPE I RIKSDAGEN

Frågan om alla flerfamiljshus måste sätta in fastighetsboxar i entrén rör på sig i sakta mak – om än lite mer just nu än under senaste åren.

POST- OCH TELESTYRELSEN, PTS, som utfärdat påbudet om obligatoriska boxar har kommit med en justering av sin promemoria om hur reglerna ska tolkas. Det är inte längre självklart att alla måste installera boxar och inte heller helt samtidigt.

Men fortfarande gäller dock det så kallade allmänna rådet om att postdistributörerna har rätt att vägra dela ut post till dem som inte har någon fastighetsbox i entrén 2011.

Frågan har kommit upp i riksdagen. I en motion från Christer Winbäck (fp) om att uttala att PTS allmänna råd inte är annat än just ett råd utan juridisk bindning har riksdagens trafikutskott yttrat sig – och riksdagen beslutat besvara motionen. Riksdagen var helt enig, över partigränserna.

I UTSKOTTETS SVAR på motionen konstateras det att de finns en stor oro hos landets fastighetsägare och boende om hur postutdelningen ska fungera efter 2011.

Med andra ord, är det förenligt med postlagen att vägra dela ut post om det saknas fastighetsboxar? Trafikutskottet anser att inget ytterligare behöver göras – därför avslås motionen. Strax efter riksdagsbeslutet presenterade infrastrukturminister Åsa Torstensson denna utredning; PTS får i uppdrag att själva besvara frågan om hur långt Postens utdelningsplikt går.

– Vi är inte villiga att på något sätt

begränsa omfattningen av den samhälls-omfattande posttjänsten, säger Åsa Torstensson samtidigt som hon vill att PTS snabbt reder frågan.

GÖRAN OLSSON, vd för bostadsrättsorganisationen SBC är dock inte helt nöjd:

– Låt i stället en oberoende utredare se över lagligheten i Post- och Telestyrelsens agerande om postboxar. Att PTS ska utreda sitt eget agerande är varken konstruktivt eller klargörande. PTS har glömt konsumentperspektivet. Syftet med postlagen är att alla som så önskar ska få breven utdelade till sin brevlåda. Därför ska fastighetsboxar inte tvingas på dem som inte vill ha.



DINBOX.SE

Tyck till om postboxarna!

Det finns mycket som i dag tyder på att PTS allmänna råd om fastighetsboxar kommer att ändras inför 2011. Därför är SBC:s råd att avvakta med alla beslut om ändring av brevlådor och inköp av fastighetsboxar tills dessa frågor är klarlagda. Och både politiker och press behöver veta vad bostadsrättsföreningar och boende tycker. Gå därför in på www.argumentera.se och säg din mening.

Nyttig läsning för sambor

DET ÄR OLIKA regler för gifta par och sambor om deras gemensamt ägda bostad. Även om skillnaderna inte påverkar livet i bostadsrättsföreningen är det nyttigt att peka på var man får kunskap om vad som gäller. Regeringen har givit ut en bra skrift i ämnet: "Sambor och deras gemensamma hem". Skriften kan beställas eller laddas hem via nätet på www.regeringen.se (se under Publikationer).



I en ny skrift som ges ut av regeringen kan sambor få information om vad som gäller beträffande deras bostad.

Fjärrvärme till tusen

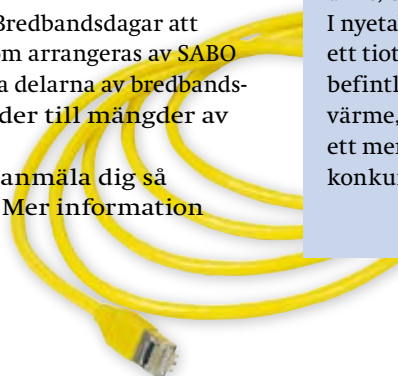
ALLT STÖRRE ANDEL av de svenska husen värms nu upp av fjärrvärme. I till exempel Stockholm räknar man med att nyförsäljningen av fjärrvärme motsvarar hela värmehövet i en medelstor stad. Detta är den snabbaste utbyggnadstakten under de drygt femtio år som fjärrvärmens byggts.

Fortum, som kritiserats en hel del i pressen under året, lyckas övertyga enskilda fastighetsägare om fjärrvärmens fördelar vad gäller drift, ekonomi och miljöpåverkan. I nyetablerade områden har även ett tiotal flerbostadshus ersatt sin befintliga bergvärme med fjärrvärme, med motiveringen att det är ett mer driftsäkert och ekonomiskt konkurrenskraftigt alternativ.

Bredbandsdagarna 3-6 juni

DEN 3-6 JUNI på Älvsjömessan i Stockholm kommer årets Bredbandsdagar att genomföras. I år deltar SBC som partner till evenemanget som arrangeras av SABO och Nidab Networking. Dagarna handlar om de bostadsnära delarna av bredbands- och tv-marknaden. Tekniken förnyas löpande, vilket leder till mängder av helt nya och intressanta tjänster.

SBC-medlemmar kan delta till specialpris. Vill du anmäla dig så kontakta Elise Segefalk, 08-50 11 5018, info@sbc.se. Mer information hittar du också på www.bredbandsdagarna.se.



"JAG VILL VARA MED!"

NU BLIR DET NYA LAGAR VID OMBILDNING

TVÅ NYA FÖRSLAG HAR LAGTS SOM RÖR OMBILDNINGAR AV HYRESRÄTT TILL BOSTADSRÄTT. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SKA BLAND ANNAT BLI TVUNGNA ATT UPPLYSA ALLA BOENDE OM KOMMANDE OMBILDNING.

HYRESLAGSUTREDNINGEN, i vars arbete SBC deltagit, har nyligen överlämnat ett delbetänkande, "Frågor om hyra och bostadsrätt", till regeringen. En av frågorna handlar om medlemskap vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även om det är sällsynt så händer det att hyresgäster är ovetande om att hyresrätterna i deras hus håller på att ombildas till bostadsrätter. Om hyresgästen sedan inte ansöker om medlemskap i bostadsrättsföreningen i rätt tid, kan det leda till att han eller hon inte får tillfälle att förvärva sin lägenhet. Utredningen föreslår en underrättelseskyldighet för bostadsrättsföreningen i samband med ombildningen som ska förhindra sådana effekter.

En annan fråga som utretts är den om förbudet mot så kallad dubbelupplåtelse. Enligt bostadsrättslagen får en lägenhet som är upplåten med hyresrätt inte upplåtas med bostadsrätt så länge ett hyresförhållande består. Utredningens majoritet föreslår att förbudet bör behållas oförändrat.

SBC förordar dock ett partiellt upphävande av förbudet, så att upplåtelse med bostadsrätt, trots löpande hyresavtal, får ske till en kommun eller ett kommunalt

bostadsbolag vid ombildning av kommunala hyreshus. Det skulle väsentligt underlätta ombildningen i till exempel miljonprogramshusen i förortererna. Ett kommunalt bostadsbolag skulle då kunna bli bostadsrättshavare för de lägenheter där de boende inte själva vill delta i ombildningen utan vill bo kvar med hyresrätt.

DÅ KAN bostadsrättsföreningen fördela insatserna på alla lägenheter, inte som i dag bara på de lägenheter som medverkar i ombildningen. Föreningen och de nya bostadsrättshavarna drabbas inte av några extra kostnader för att vissa hyresgäster inte vill delta. Det skulle förbättra de ekonomiska villkoren och underlätta ombildning framför allt i miljonprogramsområden.

Utredningen fortsätter nu arbetet med en språklig och redaktionell modernisering av hyreslagen.

Ingen ska behöva riskera att missa medlemskapet i bostadsrättsföreningen när huset ombildas. Därför ska regeringen nu ändra lagstiftningen.



Ny utredning om framtidens hyror

VILKEN ROLL SKA de allmännyttiga företagen spela i framtiden? Är det möjligt att fortsätta med systemet som innebär att de alltid ska ha de högsta hyrorna och övriga fastighetsägare enbart har att följa efter? Hur stämmer det nuvarande hyressättningsystemet med EG-rätten? Dessa frågor har utredningen om EU, allmännyttan och hyrorna haft att ta ställning till.

I hyreslagstiftningen föreslås att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll avskaffas och att hyressättningsreglerna ändras. Bruksvärdessystemet ska bestå, men inom dess ramar föreslås en ändring av bruksvärdesregeln för att skapa förutsättningar för en väl fungerande hyresbostadsmarknad.

DE OFFENTLIGT ÄGDA

bostadsföretagen ska också kunna drivas affärsmässigt och tillåtas gå med vinst.

Bostadens läge ska också få extra genomslag. Hyresvärden ska kunna vända sig till hyresnämnden och kräva att hyran höjs med hänvisning till efterfrågan. Hyresnämnden ska då undersöka efterfrågan genom att mäta kötider och priserna på bostadsrättslägenheter i vissa lägen.

Fastighetsägarna är i huvudsak positiva och Hyresgästföreningen laddar med den tyngsta moteld för att stoppa förslaget.

Vad ska lägenheten få kosta?

SBC ska svara på utredningen som föreslår att bruksvärdesreglerna bör ändras.



Många nya ledamöter

FULLMÄKTIGE ÄR SBC: S motsvarighet till årsstämman i bostadsrättsföreningen. I stället för röstberättigade medlemmar är det valda ledamöter som representerar SBC ekonomisk förenings medlemmar.

I postomröstningen om fullmäktigeledamöter avgavs 1 361 röster och de nya ledamöterna valdes för en period av två år – i dag byts i princip hälften av församlingen ut varje år. Fullmäktige möttes den 16 maj och tog då ställning till ett första förslag till stadgeändring – fortsättningsvis föreslås fullmäktige väljas vart tredje år.

EFTERSOM RESULTATET ÄR beroende av medlemsunderlaget i respektive region och antal tidigare valda ledamöter från regionen varierar antalet nyval från respektive region. De nya ledamöterna är:

Mellansverige: Carina Laurin Stensson, Brf Gillet, Mats Hoke, Brf Observatoriet, Sören Elmgreen, Brf Svanen, Else-Marie Forsling, Brf Äpplet, Bo Norrby, Brf Tullplatsen 2.

Region Norr: Jan Hjert, Brf Utkiken.

Region Stockholm: Annacarin Rathsmann, Brf Korpral Boman, Håkan Lyckeberg, Brf Hjorthagshus, Gun Andersson, bosparare, Håkan Blomdahl, bosparare, Bo Wennerstrand, Brf Åkeslund nr 1, Stig Jonsson, Brf Breidablick, Mats Nilsson, Brf Verdandi 2, Lars Gunnar Wallin, bosparare, Jan Axelsson, Brf Norrtälje 18, Lars Gibson, Brf Pomona 9, Fikret Güler, Brf Albyhus, Hjalmar Olsson, Brf Ålkistan i Solna, Hans G Mattson, Brf Vinodlaren, Hans Lundin, Brf Liljeholmsberget.

Region Väst: Anita Blixt, Brf Larmtrumman 2, Lisbeth Lindblad, Brf Ekedalen 1.

FRÅGOR & SVAR

? **Vi har fått förfrågan om inglasning av balkonger i vår förening. Hur ser beslutsprocessen ut för att kunna genomföra det?**

Svar: Föreningen presenterar ett underlag på en föreningsstämma där det framgår hur inglasningarna ska se ut. Beslut fattas på stämman där minst 2/3 av de avgivna rösterna är för en inglasning. Därefter söker man upp de medlemmar som inte är närvarade vid stämman för att få deras ja eller nej till stämmans beslut. Om någon berörd röst mot förslaget begär föreningen godkännande av stämmobeslutet hos hyresnämnden. De som är berörda och emot inglasningen blir då kallade till förhandling som motparter till föreningen. Först när hyresnämnden godkänt beslutet kan man gå vidare.

? **I vår förening finns en lägenhet som ägs till hälften var av de båda ägarna. Nu vill de inbördes omfördela procentsatsen, då en av dem tydligen egentligen betalade mer för lägenheten. Behöver vi som förening göra något?**

Svar: Medlemmarna ska upprätta köpehandlingar mellan sig och anmäla överlåtelsen till föreningen genom att inge köpekontrakt. Föreningen anmäler därefter transaktionen till Skattemyndigheten.

? **Är en bostadsrättsförening som består av radhus skyldig att reparera och kanske till och med byta taken på de trädgårdsbodarna som tillhör varje lägenhet?**

Svar: Byte av tak på bodar anses vara sådant yttre underhåll som föreningen ska svara, och det kan, om inte alla är ense om det, inte påtvingas någon enskild. Men om bodarna har byggts av enskilda medlemmarna är det också medlemmarna som får svara för underhållet.

Alla frågor och svar som ni läser här är hämtade från de frågor som ställs till oss via hemsidan. De är alltså inte påhittade. Vi återger sådana frågor som vi tror att fler har glädje att ta del av. Vi redigerar endast frågorna så att det inte framgår vilken förening som har ställt dem.