

# Delat ägande

## – så funkar det

Det blir allt vanligare att den som flyttar hemifrån får hjälp av förälder eller annan anhörig att köpa en bostad. "Accepterar bostadsrättsföreningen delat ägande?" är då frågan som styrelsen får från mäklaren eller köparen.

**KRAV PÅ HUNDRATUSENTALS** kronor i kontantinsats gör att många föräldrar belånar sina bostäder och kanske går i borgen för ett bolån så att deras barn ska kunna flytta hemifrån. Konsekvensen av de senare årens ransonering av bostadskrediter i form av begränsning av belåningsgrad är tydlig och gör att föräldrar köper en lägenhet till barnen. En annan konsekvens blir att både förälder och barn vill stå som ägare till lägenheten. Men hur ska föreningen ställa sig till detta när det innebär att ena medlemmen inte kommer att bosätta sig i föreningen? Delat ägande är positivt med få negativa konsekvenser för föreningen.

**EN FÖRUTSÄTTNING FÖR** att få en fungerande förening med aktiva medlemmar som känner för verksamheten och förhoppningsvis medverkar i till exempel styrelsearbetet är att ägaren av lägenheten också bor där.

Bostadsrättsföreningen kan enligt lag stoppa ett delat ägande, det är ju uppenbart att föräldern inte ska flytta dit, men tunga skäl talar ändå för att föreningen bör godkänna medlemskapet. Föräldern och barnet får själva fördela ägandet sinsemellan, och detta är inget som föreningen behöver fundera över. Ägandet fördelas då mellan de båda parterna på det sätt som de själva finner lämpligast; den ene kan äga allt ifrån någon enstaka procent eller den absoluta majoriteten.

Ur föreningens perspektiv är det viktiga att få medlemmar som betalar månadsavgiften och att de bor i föreningen. Det senare uppfylls i och med att den unge också beviljas medlemskap. De får enbart en röst på

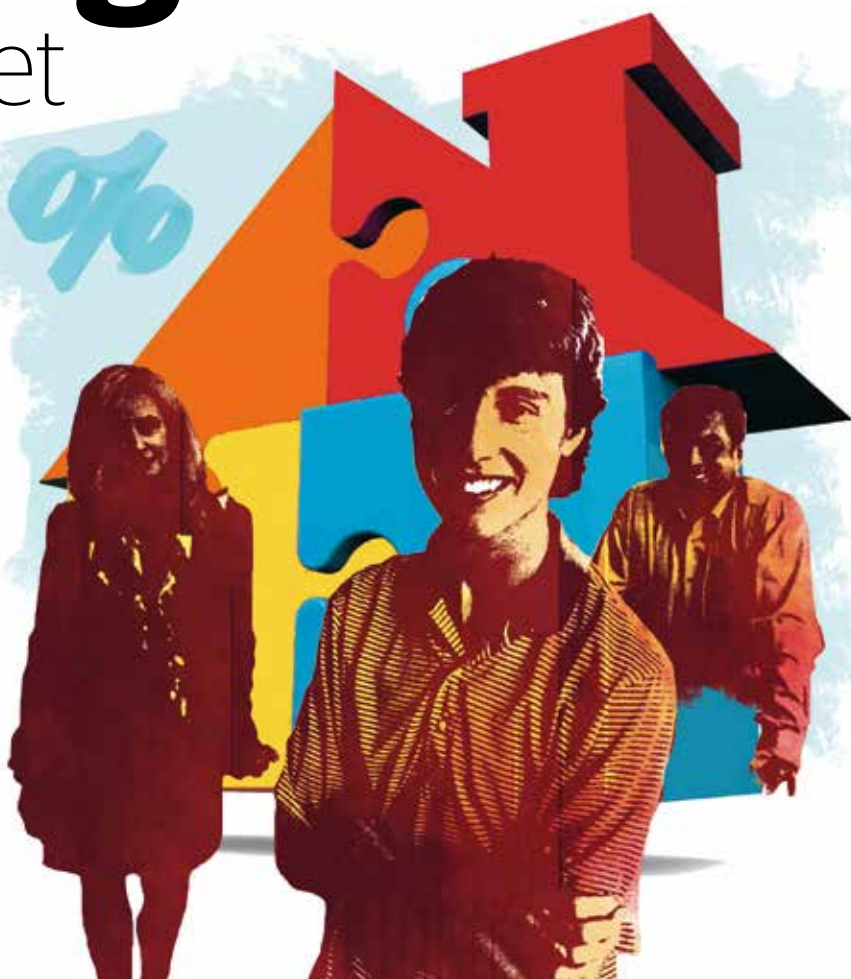


Illustration: ROBERT HILMERSSON

stämman och hur denna röst ska utnyttjas får de själva komma överens om.

**ALTERNATIVET FÖR** en förälder är att ensam köpa en lägenhet och därefter begära att få hyra ut lägenheten i andra hand till sitt studerande barn. Bostadsrättslagens förarbete talar till exempel om att sådana arrangemang bör godkännas, men i så fall får bostadsrättsföreningen frågan om andrahandsuthyrning på sitt bord med jämna mellanrum, vilket kan förefalla onödigt. Troligen får då föreningen ett sämre engagemang från den unge boende i föreningen. Det handlar trots allt om en andrahandsuthyrning, det vill säga inget ägande.

Den enda lilla nackdelen ur föreningens perspektiv med delat ägande skulle kunna vara att varje delägare, om de begär det, 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 vanligtvis en person månadsavgiften och skulle denne inte kunna betala har föreningen all möjlighet att i stället kräva hela avgiften av någon annan delägare. Föreningens säkerhet för att verkligen få in månadsavgiften blir därför mycket stark. Och för den unge blir det en bra start i livet som bostadsrätts-havare.



## Allt du behöver veta om

# VATT

När vattenskador inträffar är grundregeln att bostadsrättshavaren ansvarar för att reparera inne i lägenheten och föreningen för det som är utanför. Men undantag från regeln finns, även om dessa är mer sällsynta. Samtidigt behöver styrelsen i en sådan situation undersöka vilken självrisk föreningen har.

**FRÅGAN OM ANSVAR** vid vattenskador kan rent pedagogiskt vara svår att förklara. "Varför ska jag och mitt försäkringsbolag betala reparationerna när det läckt in vatten från grannens lägenhet?" är en vanlig fråga i dessa sammanhang. För att kunna svara på frågan gäller det att förstå bostadsrätten som upplåtelseform och hur den fungerar men också vad som i juridisk mening menas med vållande och försumlighet. Ansvarsfördelningen för skadorna följer det som gäller för övrigt i föreningen och som framgår av stadgarna, det vill säga uppdelningen mellan yttre och inre underhålls ansvar.

När en skada drabbar de delar som föreningen ansvarar för är en av de första frågor en styrelse bör ställa sig vilka självrisker det är på fastighetsförsäkringen. Är det en förhöjd självrisk som gäller vid vattenskador? Och

finns det dolda kostnader av till exempel borttagna skadefrihetsrabatter? När styrelsen vet det kan den också svara på om återställandet ska ske med hjälp av försäkringen eller om åtgärderna ska finansieras direkt av föreningen.

Är det en försäkringskada sköter försäkringsbolagen uppdelningen av kostnaderna mellan fastighetsförsäkring respektive medlemmens bostadsrättstillägg.

Det finns några undantag om vem som ersätter skador som uppstått inne i en lägenhet. Första undantaget är en skada på vattenledning, det som på försäkringsspråk heter trycksatt tappvattenledning. Enligt lag ansvarar en bostadsrättsförening för reparationer på grund av vattenledningsskada, det vill säga för följdskadorna. Skadorna på själva vattenledningarna svarar på själva vattenledningarna svarar i allmänhet medlemmar för enligt



## TRE FALL – VEM BETALAR?

### 1. Skada på fasaden

Det läcker in vatten genom fasaden och lägenhet A får vattenskador på väggen. Det visar sig vara orsakat av en skada som föreningen inte kände till, eller borde ha känt till. Bostadsrättsföreningen betalar reparationen av fasaden och medlemmen får bekosta reparationerna i sin lägenhet. Försäkringsbolag täcker inte dessa skador i form av inträngande vatten utifrån.

### 2. Trasig vattenledning

En skada på vattenledningen i badrummet i lägenhet A orsakar en översvämning. Skadan beror inte på att bostadsrättshavaren eller någon annan i lägenheten varit försumlig och därmed orsakat skadan. Här får föreningen reparera och stå för allting som blivit skadat i lägenheten, eftersom skadeorsaken är läckage från en trycksatt tappvattenledning.

# ENSKAD

stadgarna. Vanligtvis inkluderas även avstängningsanordning och kran i detta. Resultatet av en sådan skada är att föreningen får betala reparationerna inne i till exempel badrummet, trossbotten och ner till grannen under som drabbats av följskador. Undantaget är om skadan beror på vårdslöshet eller försumlighet från medlemmens sida, vilket oftast är svårt att bevisa.

Ett annat undantag är vatten som läcker in i huset. Föreningen ansvarar för att huset ska hålla tätt. Har styrelsen nonchalerat vetskapen om att taket är i undermåligt skick och det läckt in vatten är det föreningen som får ta kostnaden för både takskador och skador inne i en lägenhet. Undantaget skulle vara om föreningen nyligen låtit besiktiga taket och kunnat konstatera att det är tätt.

### 3. Diskmaskinen läckte

Diskmaskinen i lägenhet A går sönder och orsakar en vattenskada på köksgolvet. Vattnet rinner sedan vidare ner i stommen och fortsätter ner i lägenhet B, som får skador i taket och på parkettgolvet. Bostadsrättshavaren i lägenhet A har inte varit försumlig på något sätt. Här får bostadsrättshavaren i lägenhet B stå för sina reparationskostnader för taket och parkettgolvet. Bostadsrättsföreningen får betala skadorna på stommen. Om skadan hade berott på att medlemmen i lägenhet A bevisligen hade varit försumlig hade den personen fått stå för reparationerna i sin och grannens lägenhet samt föreningens del. Att bevisa försumlighet dock är en mycket svår uppgift.

## Vad gäller när *Så svarar Bostadsrätternas*

Kan vi kräva ersättning av medlemmen?

**FRÅGA:** En av bostadsrättshavarna har haft en ismaskin som stått och läckt ett antal månader. Vatten har runnit ner i bjälklag och vidare ner till underliggande lägenhet. Var och en skulle enligt uppgift initialt stå för sin självrisk. Nu är allt torkat och åtgärdat och föreningen har drabbats av en tämligen hög självrisk på vår försäkring liksom den underliggande lägenheten. Den som hittills kommit lindrigast undan är den som var upphovet till läckan. Vilket ansvar har denne bostadsrättshavare och har vi någon möjlighet att med framgång kräva medlemmen på föreningens självrisk?

**SVAR:** Vill föreningen ställa ett sådant krav är det rättsligt sett fråga om skadestånd. Då måste ni kunna bevisa att medlemmen medvetet eller av vårdslöshet skadat föreningen ekonomiskt.

I ert fall betyder det att ni på något vis måste kunna göra sannolikt att medlemmen varit vårdslös, till exempel genom att veta om att läckage förekom men att medlemmen trots det struntat i att vidta någon åtgärd.

Men har läckaget varit omöjligt att upptäcka och medlemmen inte på annat sätt varit vårdslös blir det svårt att få skadestånd.

Måste vi sänka månadsavgiften?

**FRÅGA:** Vi har råkat ut för en vattenskada på en trycksatt vattenledning, vilket resulterat i att medlemmens badrum skadats och är obrukbart under tiden för åtgärd. Styrelsen har fått in krav på skadeståndersättning från medlemmen motsvarande avdrag av månadsavgift under tiden skadan åtgärdas. Det finns toalett och dusch i källaren som medlemmen kan använda under återställande. Är vi skyldiga att sätta ner månadsavgiften?

**SVAR:** Då vattenledningsskada inträffar, det vill säga läckage från trycksatt tappvattenledning, är det föreningen som får stå för alla reparationskostnader.

Men för att en förening ska vara tvungen att gå med på sänkt månadsavgift, eller betala skadestånd, krävs att medlemmen kan bevisa att läckaget berodde på vårdslöshet



# OR

## skadan skett?

*styrelserådgivare*

från föreningens sida. Finns inget sådant vållande, utan läckaget får ses som en olyckshändelse som föreningen inte kan anses ansvarig för finns alltså inte rätt för en medlem att få sänkt avgift.

Hur undersöker vi skadans omfattning?

**FRÅGA:** Det har inträffat en vattenskada i kök då vatten har trängt in i vägg och under golvmatta. Försäkringsbolagets skadereglerare hävdar att föreningen ska undersöka skadans omfattning, riva ut ytskikt så att skadan ska kunna åtgärdas och genomföra uttorkning för de delar som föreningen enligt stadgar ansvarar för. Men vad säger bostadsrättslagen om detta? Kan en förening ändra på denna ordning i sina egna stadgar?

**SVAR:** Utgångspunkten är att medlemmen ska utreda skadan eftersom medlemmen har ansvar för ytskikten i lägenheten. Det kan ju vara så att endast ytskikten är skadade och då får medlemmen ta bort dessa och ersätta dem med nya. Men kan styrelsen redan från början anta att skador även uppstått under ytskikt, nere i bjälklag, ska föreningen ta hand om skadan och

detsamma gäller om det visar sig vara så då medlemmen tar bort ytskikt. Föreningen får riva aktuell del av ytskiktet och reparera och torka ut i bjälklag och sedan återställa fram till ytskiktet som ju medlemmen sedan står för. I ert fall säger ni att vatten även trängt in i väggen. Samma gäller här: finns skador inne i väggen ska föreningen åtgärda denna del.

Måste vi kompensera hyresgästen för skadan?

**FRÅGA:** Vi har en lokal på bottenvåningen som vi hyr ut till ett företag. Tyvärr har de drabbats av en vattenskada och det tog sex månader att reparera. Vi har fått besked av vårt försäkringsbolag att det är hyresgästen själv som måste försäkra sig mot denna typ av händelse där det inte går att använda lokalen fullt ut. Hyresgästen säger att vi ska reducera hyran. Vad gäller?

**SVAR:** Om ert hyresavtal har normalt innehåll gäller faktiskt att en hyresgäst har rätt till sänkt hyra om det uppkommer brister i lägenheten eller lokalen. Detta gäller oavsett om hyresvärden på något sätt anses ha orsakat eller bidragit till skadan. För att få en indikation om vad som är rimlig reduktion

kan ni ta hänsyn till de procenttal som till exempel Hyresgästföreningen eller Sabo tillämpar.

Ska vi betala torkning åt medlemmen?

**FRÅGA:** Vi har ett ärende där vatten har kommit in i en lägenhet från våningen ovanför där diskmaskinen läckte. Golvet har blivit skadat och parketgolvet har spruckit. Ska vi betala torkning och fuktmetning åt medlemmen?

**SVAR:** Det beror på hur skadan har uppkommit. En förening har ansvar för att åtgärda alla skador som uppkommer efter en vattenledningsskada. Det är då fråga om läckage från en trycksatt tappvattenledning. Om läckaget i ert fall var på den ledning som förser maskinen med vatten, då är det en vattenledningsskada. Föreningen ska då stå för alla kostnader. Men om läckaget skedde på eller i maskinen, alltså inte på ledningen till den, då är det en vanlig vattenskada. I det fallet gäller att föreningen får reparera sina delar av huset, till exempel bjälklag, medan berörd medlem får reparera inne i sin lägenhet. Båda ska kontakta sina försäkringsbolag.

# När något inte står rätt till

Varje år dödas 25 personer, varav 17 kvinnor, av sin nuvarande eller tidigare partner. Uppemot 200 000 barn bor i miljöer där våld och hot förekommer. Genom att vara medveten om hur sådana miljöer ser ut kan grannar visa civilkurage och agera.

**RING PÅ OCH HÖR** efter hur det är, ta vid behov med en granne eller styrelseledamot, ring polisen. Det är tre enkla råd för en rutin när någon misstänker att en person far illa i grannlägenheten. Råden har tagits fram av Huskurage, ett frivilligt initiativ av Nina Rung och Peter Svensson, vars policy har antagits av många bostadsrättsföreningar.

Genom att agera direkt vid misstänke om att någonting inte står rätt till går det att minska våldet. När det handlar om våld i nära relationer inkluderas psykiskt, fysiskt och sexuellt våld men även hot om våld. Under 2013 anmäldes 36 000 fall av misshandel som skett inomhus men mörkertalet sägs vara mycket stort. Majoriteten av dessa dödsfall handlar om mäns våld mot kvinnor men även kvinnor misshandlar män med dödlig utgång. Föreställningar om hur våld ser ut kan också vara ett hinder för att

förstå vad som händer hos grannen. En studie från RFSL visar att våld i samkönade relationer är vanligare än i olikkönade sådana, där 46 procent av hbtq-män uppger att de någon gång upplevt sexuellt, psykologiskt eller fysisk våld i en relation.

**BARN FAR OCKSÅ ILLA.** En rapport från Bris visar att endast nio procent av anmält våld mot barn i åldern 0-6 år klaras upp. Även om barnen själva inte blir misshandlade, får det konsekvenser för barn som ser någon vuxen i närheten som på något sätt utsätts för våld.

I slutändan handlar det om att ingen ska behöva bli utsatt för något våld över huvud taget eller behöva bevittna det. Där har grannar en möjlighet att ingripa när någonting pågår och även en bostadsrättsförening kan agera. Många föreningar har tagit fram ordningsregler där det finns skriv-

ningar om hur grannar ska förhålla sig till varandra för att det ska fungera att vara grannar. En utveckling av detta skulle kunna vara att också anta en policy om civilkurage när en granne råkar illa ut. Att upprätta en sådan policy är givetvis frivillig för en förening att göra.

Nina Rung, brottsutredare på polisens Barnahus i Stockholm och Peter Svensson, som arbetar med våldsprevention, står bakom Huskurage och har tagit fram en policy speciellt anpassad för bostadsrättsföreningar. Det är en policy som säger att grannar inte tänker ignorera oro för att någon råkar illa ut. En policy går att besluta om på olika sätt, till exempel i styrelsen eller på en föreningsstämma. På [huskurage.se](http://huskurage.se) går det att ladda ner ett förslag på policy.



## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

### Hur hanterar styrelsen panter?

**Fråga:** Måste nya pantförskrivningar tas upp i styrelseprotokollet?

**Svar:** Det behöver en styrelse inte besluta om i varje enskilt fall. Men styrelsen måste se till att det finns fasta rutiner för att hantera panter, det är mycket viktigt att anteckning genast sker i lägenhetsförteckningen då ni får besked om pantförskrivning.

### Kan styrelsen utse ny ordförande?

**Fråga:** Vår ordförande vill avgå med omedelbar verkan men han säger sig vilja vara adjungerad ledamot för att slutföra vissa projekt som han har påbörjat. Vi är fem ledamöter och två suppleanter i styrelsen. Kan styrelsen utse en tillförordnad ordförande fram till årsmötet eller måste vi ha ett extra årsmöte? Måste vi ändra något till Bolagsverket?

**Svar:** Om nuvarande ordförande utsågs av föreningsstämman måste även efterträdaren utses av stämman. Ni måste med andra ord hålla en extra stämman. Men valdes ordföranden av styrelsen efter en stämman kan styrelsen också utse en ny ordförande. Det finns inget som i juridisk mening heter adjungerad styrelseledamot då det gäller bostadsrättsföreningar. Antingen är någon ledamot eller suppleant eller så ingår personen inte i styrelsen. Men visst kan ni gå med på att den avgående ordföranden slutför sina projekt och rapporterar till styrelsen. Ni ska anmäla till Bolagsverket att uppdraget som ledamot i styrelsen har upphört. Samma om ändring sker vad gäller firmateckning.

### Vem kan ta beslut om kameraövervakning?

**Fråga:** I vår förening har vi planer på att installera kameror eftersom vi har haft upprepade inbrott i garage och förråd. Kan styrelsen fatta beslut eller är det ett stämmobeslut? Vad ska vi tänka på när det gäller tillstånd?

**Svar:** Det finns en lag om kameraövervakning. Den innebär bland annat att om övervakning sker



Om föreningen sätter upp övervakningskameror krävs tydlig skyltning om detta.

i entrén till ett flerbostadshus ska det finnas ett klart behov, till exempel att brott har begåtts i viss omfattning. Kamera ska inte normalt vara första alternativ utan man måste överväga och pröva annan lösning som till exempel bättre lås och dörrar och om mer bevakning kan fungera. Det krävs inte tillstånd för kameraövervakning men Datainspektionen kan i enskilda fall ingripa och då måste den som övervakar alltså kunna dokumentera till exempel brottslighet och vad fastighetsägaren försökt med innan kamera sattes upp. Om föreningen övervakar med kamera krävs tydlig skyltning om detta i entrén. Bara en till två personer får se upptagningarna och dessa ska normalt förstöras inom två månader. Beslut om kameraövervakning bör tas av stämman.

### Får hyresgäster byta lås?

**Fråga:** Vi är en liten bostadsrättsförening med två hyresrätter kvar. Vår fråga är vad som gäller vid byte av lås i dessa hyresrätter? En av hyresgästerna har bytt lås och därmed gäller ju inte de gamla nycklarna som de en gång i tiden fick av föreningen samt att vi i styrelsen inte längre kommer in med huvudnyckel.

**Svar:** I rättspraxis har det godtagits att en hyresgäst utöver vanligt lås själv lät installera sjuttillhållarlås. Det var inte skäl för uppsägning från värdens sida. Därmed kan vi inte se annat än att även byte av lås får ske på hyres-

gästens initiativ. Observera att en värd inte har en allmän rätt att inneha huvudnyckel eller lägenhetsnyckel. Det måste finnas med en bestämmelse i hyresavtalet för att så ska få ske.

### Vem ansvarar för personalliggare?

**Fråga:** Vi ska starta en större renovering med en beräknad kostnad om fyra miljoner kronor. Arbetet är upplagt som en totalentreprenad och ska utföras av en lokal byggfirma. Frågan gäller personalliggare. Kan vi överlåta detta på byggfirman? I vårt anbud står inget om detta. Kan de nu begära kompensation för detta och i så fall vad kan anses rimligt?

**Svar:** Ni har uppfattat förutsättningarna med den nya lagen om personalliggare helt rätt. Det är byggherren som ansvarar för anmälan till Skatteverket och ombesörjer att en personalliggare finns på arbetsplatsen när ett byggnadsarbete ska utföras. Men byggherren kan delegera detta till entreprenören i de fall det är en totalentreprenad eller genomförandeentreprenad. Men det gäller inte vid delad entreprenad där beställaren har samordningsansvaret. Det finns enligt vår uppfattning inget skäl att entreprenörerna ska kräva någon extra ersättning för detta. Entreprenörerna har ju varit medvetna om detta en längre tid, och är ju ett initiativ från deras egen branschorganisation, så de borde vara rustade för att hantera detta.

# 6700

## Rekordmånga medlemsföreningar

Strax före årsskiftet passerade antalet medlemsföreningar i Bostadsrätterna 6 700 och det innebär att aldrig har så många bostadsrättsföreningar varit anslutna. Sveriges största bostadsrättsförening, BRF Masthugget i Göteborg är med sina nästan 1 100 lägenheter medlemmar. Och många små föreningar är medlemmar, de minsta med tre lägenheter vilket är kravet för att bilda en bostadsrättsförening. I landet finns cirka 24 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Som en jämförelse kan nämnas att HSB har 4 000 föreningar som medlemmar och Riksbyggen 1 500.



## Nyhetsbrev som e-post

Denna styrelsetidning finns att få som ett elektroniskt nyhetsbrev, som skickas i samband med att ett nytt nummer kommer ut. Det är även möjligt att ändra antalet tryckt exemplar av Bostadsrätterna Direkt som föreningen får. Standard är fem exemplar men det går att få färre eller fler. Ändrat antal exemplar utesluter inte möjligheten att få det elektroniska nyhetsbrevet. Intresserad? Skicka e-post till [info@bostadsratterna.se](mailto:info@bostadsratterna.se) och meddela vilka e-postadresser nyhetsbrevet ska gå till och för att ändra antalet tryckta exemplar.

