

sbc direkt

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



FACIT TILL LÄXFÖRHÖRET OM EGENKONTROLL

Miljöförvaltningar runt om i landet har börjat inspektera hur bostadsrättsföreningar sköter sin "egenkontroll enligt miljöbalken". SBC ger förslag till svaren på frågorna som föreningen kan få.

VERKSAMHETEN ÄR högst diskutabel. Även om inspektionerna skulle vara lagliga – vilket SBC tvivlar på – står de knappast i överensstämmelse med tankegångarna bakom lagen om egenkontroll. Det ska vara just egen kontroll och inte miljö-

förvaltningens kontroll. Det är också tveksamt ur ett politiskt perspektiv: är detta en verksamhet som bäst främjar miljön i kommunen? Som medborgare kan man tycka att det finns många andra och viktigare miljöproblem i kommunen som borde sysselsätta förvaltningen.

Men nu är det många kommuner som – efter mer eller mindre trevliga inbjudningar – skickar ut inspektörer för att kontrollera verksamheten inom bostadsrättsföreningar. Verksamheten är avgiftsfinansierad, så inspektörerna tar betalt

per handläggningstimma. Vid inspektionen utgår de från en "checklista" som i mångt och mycket är ett läxförhör om vad föreningen vet om var man hittar gällande regler.

För att hjälpa de föreningar som utsätts för inspektörernas kontroller har SBC ett förslag till svar på de frågor som kan komma att ställas. Ta del av checklistan – med de relevanta svaren – innan ni får besök! Listan hittar ni på www.sbc.se; logga in under "Inloggning medlemsidor" och välj "Fördjupning".

ÖVERVAKNING ELLER TRYGGHET?

En kamera utanför entrén kopplad till bostäderna där man kan se och höra vem det är som ringer på kan kännas tryggt, anser några. Ren övervakning, menar andra. Frågan om huruvida tillstånd krävs för en så kallad bildporttelefon har drivits under ett par år i domstol för att slutligen hamna hos Regeringsrätten.

VI HAR TIDIGARE i SBC Direkt skrivit om kameror i grovsoprum och tvättstugor. Dessa är tillåtna eftersom de sitter inom ett utrymme dit allmänheten inte har tillträde. Däremot är det inte tillåtet att använda de så kallade loggarna i syfte att tillrättvisa boende som inte städar efter sig i tvättstugan till exempel. Men nu ska det handla om bildporttelefoner tänkta att sättas upp utanför ytterporten, ett område som är tillgängligt för fler än de boende själva.

En bildporttelefon består av en kamera riktad utåt från fasaden i anslutning till porttelefonen. En lägenhetsinnehavare kan alltså på bild i sin bostad se vem det är som ringer på hos just honom/henne och avgöra om vederbörande kan släppas in. Domstolarna är inte överens om denna typ av övervakning ska falla inom lagen om allmän kameraövervakning eller inte.

DEN KOMMUNALT ÄGDA hyresvärden Svenska Bostäder har ansökt hos länsstyrelsen om tillstånd för att sätta upp bildporttelefoner på två av sina fastigheter, utvändigt vid entrén och ovanför porttelefonen. Motiveringen till sådana kameror är att bidra till ökad trygghet i boendemiljön. Obehöriga får svärare att ta sig

in i fastigheten och på så sätt minskar risken för lägenhetsinbrott eller att personer under falska premisser tränger sig in hos lägenhetsinnehavare. Länsstyrelsen har 2008 beviljat tillstånd för uppsättande av sådana bildporttelefoner.

Justitiekanslern har överklagat tillståndet till länsrätten, bland annat med motiveringen att integritetsintresset är högre än övervakningsintresset.

Justitiekanslern antar att de som har oärliga avsikter inte först ringer på för att sedan ta sig in. De syns ju helt enkelt på bild och kan identifieras, vilket ju faktiskt är själva poängen med kameran, att lägenhetsinnehavaren ska kunna se om det är någon de känner som de kan släppa in.

LÄNSRÄTTENS RESONEMANG följer justitiekanslerns, nämligen att integritetsintresset väger tyngre än behovet av övervakning. Länsrättens bedömning tar avstamp i behovet av övervakning. Om syftet med övervakningen är att till exempel förebygga brott är det viktigt att övervakningsutrustning används tillsammans med andra förebyggande åtgärder. Allmän kameraövervakning ska inte ses som ett hjälpmedel att användas i stället för andra åtgärder eller insatser.

Eftersom Svenska Bostäder har förkla-



En bildporttelefon består av en kamera riktad utåt från fasaden i anslutning till porttelefonen. Domstolarna är inte överens om denna typ av övervakning ska falla inom lagen om allmän kameraövervakning eller inte.

rat sin avsikt att installera bildporttelefoner på merparten av sina fastigheter finner både justitiekanslern och länsrätten att ett tillstånd till bildporttelefon med största sannolikhet kommer att få till följd att samma slags övervakning installeras på en mängd andra flerbostadshus. Därmed kan det allmänna integritetsintresset påverkas negativt. Länsrätten be-



slutar alltså att länsstyrelsens tillstånd ska upphävas.

INTET FÖRVÅNANDE överklagar så Svenska Bostäder detta beslut till kammarrätten, som i sin dom resonerar kring huruvida dessa bildporttelefoner alls faller inom lagen om allmän kameraövervakning. Kammarrätten menar att de inte gör det

och avvisar Svenska Bostäders ansökan om tillstånd till allmän kameraövervakning och anser att även länsstyrelsen skulle ha gjort detsamma.

Så till sist överklagar justitiekanslern även kammarrättens dom, nu till regeringsrätten. Regeringsrätten finner att bildporttelefonerna visst faller inom lagen om allmän kameraövervakning då dessa är tänkta att

installeras utanför ytterporten och det är ett utrymme som allmänheten har tillträde till, det vill säga det finns inga fysiska hinder som hindrar människor från att vistas utanför portarna. Alltså återförvisar regeringsrätten ärendena till kammarrätten för prövning i sak av länsrättens dom.

Vi får anledning att återkomma när kammarrätten har prövat målen.

Legal panträtt – vad är det?



Om en medlem inte betalar sin månadsavgift alls, eller försent upprepade gånger, har föreningen möjlighet att få betalt ändå tack vare den legala panträtten. Det kräver dock att föreningen har noterat pantsättningar korrekt och meddelar banken om en skuld uppstår

NÄR NÅGON KÖPER en bostadsrätt fungerar den som en säkerhet (pant) till banken för att köparen ska kunna få lån till affären. Om köparen sedan missköter sina betalningar till föreningen är det inte banken som står först i kön för att få tillbaka sina pengar, utan faktiskt just bostadsrättsföreningen. Denna kan utnyttja sin så kallade legala panträtt och få lägenheten såld genom tvångsförsäljning hos kronofogden. Man kan uttrycka det som att föreningen har "pant" i bostadsrätten. På motsvarande sätt har ju en bank "pant" i bostadsrätten för att kunna få lägenheten såld på exekutiv försäljning om låntagaren inte sköter sina lånebetalningar till banken.

För föreningens del förutsätter denna legala panträtt att föreningen, i lägenhetsförteckningen, har noterat de pantsättningar som finns på bostadsrätten i rätt ordning som de meddelas föreningen. Men observera att det endast gäller skuld i form av obetald årsavgift, insats och, om det står i stadgarna, upplåtelse-, överlåtelse och pantsättningsavgift. Den legala panträtten omfattar alltså inte andra skulder till föreningen som en medlem eventuellt har.

Sådana skulder är inte förenade med panträtt utan är så kallade oprioriterade skulder.

För att föreningen ska utnyttja sin legala panträtt krävs dessutom att föreningen har underrättat den eller de banker som har pant i bostadsrätten att medlemmen är i skuld till föreningen. Föreningen måste underrätta panthavarna när en medlem har mer än en månadsavgift i skuld och det måste ske utan dröjsmål. Har inte föreningen uppfyllt detta krav kan alltså föreningen gå miste om sin första plats i kön för att få in pengarna!

ALLTSÅ: OM AVGIFTEN för mars inte betalades (sista februari) och inte heller avgiften för april (betalningsdag sista mars), har medlemmen mer än en månadsavgift i skuld och föreningen ska utan dröjsmål underrätta panthavarna om skulden. För föreningar som har kvartalsbetalning innebär det att om kvartalsavgiften för till exempel första kvartalet inte betalas i tid (betalningsdag 31 december) har det nästan uppstått mer än en månadsavgift i skuld eftersom alla tre

månaderna ska betalas samtidigt.

Föreningar som har lagt ut sin ekonomiska förvaltning på någon annan får ofta hjälp med detta. SBC AB har det som rutin för de bostadsrättsföreningar som väljer att anlita deras tjänster.

FÖRENINGENS LEGALA panträtt i lägenheten gäller oberoende av vem som är ägare. Konsekvensen av detta är att föreningen kan, om man inte lyckats få betalt av säljaren, utnyttja sin panträtt i lägenheten – trots ägarbytet. Köparen blir då tvungen att betala säljarens skulder. Därför är det viktigt att en köpare alltid kontrollerar med föreningen före köpet att säljaren har gjort rätt för sig. Och styrelsen har rätt att upplysa blivande medlem om att den nuvarande ägaren står i skuld till föreningen.

LEGAL PANTRÄTT

Så här agerar föreningen för att stå först i kön att få tillbaka pengarna:

1. Notera pantsättningar i lägenhetsförteckningen i den ordning som de underrättas föreningen.
2. Underrätta banken "utan dröjsmål" när skulden överstiger en månadsavgift.

Se bostadsrättslagen 7 kap. 31 §.

VAD FÅR STYRELSEN BESLUTA OM?

Det kan vara svårt att dra klara gränser mellan vad styrelsen respektive föreningsstämman kan ta beslut om. Här följer några nyttiga råd.

FÖR ATT HITTA SVARET på vilka beslut styrelsen kan ta behöver man läsa dels vad lagen säger, dels stadgarna. Men det kan även finnas anledning att ta ett större beslut till stämman, även om styrelsen formellt skulle kunna besluta i frågan.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar svarar styrelsen för föreningens organisation och förvaltning. Det handlar mer konkret om löpande arbetsuppgifter såsom bokföring, redovisning, underhåll av fastigheten, upphandling av

tjänster för olika typer av arbeten, bankkontakter, arbetsgivaransvar om anställda finns med mera.

Även i bostadsrättslagen finns specifikationer om vilka beslut styrelsen ska överlämna till stämman. I 9 kap. är de beslut som ska fattas på en föreningsstämma reglerade och vilka majoritetskrav som ställs beroende på vilket ärende det handlar om.

Det är till exempel föreningsstämman som fattar beslut om sådant som rör väsentliga förändringar av föreningens hus och mark, som bygande av balkonger, stambyten med mera, samt ändringar av stadgar eller ökning och minskning av insatser. I vissa fall ska även hyresnämnden lämna sitt godkännande av stämmobeslutet.

Även sådant som formellt sett kan beslutas av en styrelse bör hänskjutas till föreningsstämman om beslutet innebär stora kostnader för föreningen. Detsamma bör gälla om det finns anledning att tro att medlemmarna motsätter sig åtgärden. Det hör ihop med den aktsamhetsplikt som styrelsen har men kan vara svårt att bedöma för styrelsen.

IBLAND KAN föreningens stadgar innehålla bestämmelser om hur föreningen tar beslut i vissa frågor och av den anledningen behöver styrelsen söka vägledning där.

Efter inloggning som medlemsförening på www.sbc.se finns ytterligare information i Faktabanken, främst i faktabladet Styrelsebeslut och Föreningsstämma.



Nyvalda i fullmäktige och styrelse

SBCs fullmäktige är motsvarigheten till årsstämman i bostadsrättsföreningen. Det är medlemmarna i egenskap av bostadsrättsföreningar och bosparare som äger SBC ek för, och det är medlemmarna som också utser fullmäktigeledamöterna. Fullmäktige utser i sin tur styrelsen.

UNDER VÅRENS FULLMÄKTIGEVAL inkom 1 065 röster rörande de 23 platser som stod på spel i år. I princip hälften byts ut varje år, men fullmäktige har tidigare beslutat att val till samtliga platser ska hållas vart tredje år, något som kommer i fas 2014.

Årets ordinarie fullmäktigemöte

ägs rum i Stockholm 21 maj. Tre ledamöter lämnade SBC ek förs styrelse och Harald Hagnell, Lars-Gunnar Wallin och Lena Östman blev invalda.

Fullmäktiges geografiska sammansättning är beroende av medlemsunderlag i respektive region. Antal tidigare valda ledamöter från regionen varierar antalet nyval från respektive region. De nya ledamöterna är:

REGION MELLANSVERIGE: Barbro Andersson, Brf Sillen, Sören Elmgren, Brf Svanen, Carina Laurin Stensson, Brf Gillet, Susanne Pettersson, Brf Kandidaten.

REGION NORR: Jan Hjert, Brf Utkiken.

REGION STOCKHOLM: Christina

Andersson, Brf Hammarby sjö 1, Gun Andersson, bosparare, Jan Axelsson, Brf Norrtälje 18, Håkan Blomdahl, bosparare, Mustafa Celebi, bosparare, Ulrika Fält, Brf Marmorn, Jan-Olof Gadd, Brf Nybrogatan 63, Maritza Horn, Brf Järnlodet 7, Lena Lans, Brf Sol-fångaren 6, Håkan Lyckeberg, Brf Hjorthagshus, Katrine Konar, Brf Kullen, Irene Nyberg, bosparare, Emilia Slaghök, Brf Primusköket 6, Bo Wennerstrand, Brf Åkeslund nr 1.

REGION SYD: Annacarin Rathsmann, Brf Svenstorp 3.

REGION VÄST: Jan Olderin, Brf Breitenfeld, Marianne Carlström, Brf Maskinkajen, Anita Blixt, Brf Larmtrumman 2.

SBC ek förs STYRELSE

ANTAL LEDAMÖTER: Tio.

ORDFÖRANDE: Lennart Hedquist.

NYINVALDA

■ Harald Hagnell, ekonomie magister. Ordförande i Kvarteret Reykjaviks samfällighetsförening, konsult vårdkostnader, cirkelledare, förtroendemanna- och förvaltningsrevisor.

■ Lars-Gunnar Wallin, civilekonom. Är byråchef vid Länsstyrelsen i Stockholms län och ledamot av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i Danderyds kommun. Har även varit ordförande i Brf Tule 1983–1992.

■ Lena Östman, civilekonom. Har mångårig erfarenhet av styrelsearbete i företag och bostadsrättsföreningar. Under sitt yrkesliv har hon medverkat till en mer decentraliserad lönebildningsprocess med tyngdpunkt på ledning och styrning.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn

VEM ANSVARAR FÖR PARKETTEN?

? Vi har en medlem som nyligen flyttat in och upptäckt att hans parkettgolv vid balkongdörren svajar lite. Vi har haft dit en besiktningsman från vårt försäkringsbolag som säger att han inte finner det vara en ersättningsbar skada då han inte hittar någon fukt i parketten; han tror att det beror på att den boende haft sin balkongdörr öppen. Är det föreningens ansvar att gå vidare med att utreda hur skadan har uppstått?

Svar: Ni behöver kontrollera vad era stadgar säger om ansvaret för ytskikt (parketten). Med största sannolikhet är detta medlemmarnas ansvar. Om det inte finns tydliga tecken på skador under parkettgolvet bör inte föreningen göra något mer just nu.

Upplys medlemmen om att han själv får vidta ytterligare åtgärder med golvet. Skulle det visa sig att det finns skador i bjälklaget – ja, då blir föreningen inblandad. Då får föreningen betala för upp-torkning (och eventuell ytterligare besiktning) men medlemmen får ta på sig kostnader för parkettgolvet. Endast om medlemmen kan bevisa att skadan berott på att föreningen på något vis vållat skadan ska föreningen betala parketten.

HUR LÖSER VI RÄTT-TVISTEN?

? En av våra medlemmar har haft problem med skadegörelse på elkablar samt vattenanslutningar till diskmaskin och diskho orsakade av råttor. Han har själv bekostat reparationer och kräver ersättning av föreningen. Föreningens försäkringsbolag bekostar inte detta. Vad är rätt, och hur kan vi gå vidare med ärendet för att lösa den tvist som nu uppstått?

Svar: Lagen säger inget klart om vem som ska svara för skador på grund av råttor. Men det får nog anses att fastighetsägaren i princip har ett ansvar för att se till att råttor inte kan ta sig in i huset. Inte sällan tar de sig in genom otätheter i väggar/grund eller genom stammar. Detta är sådana delar av huset som fastighetsägaren – i ert fall föreningen – svarar för. Skulle denna tvist hamna i domstol är det troligt att föreningen skulle anses ansvarig för skadorna.

SKA VI INTE HA EN HUVUDNYCKEL?

? Jag är nyckelansvarig i vår förening. Vi har precis bytt våra lägenhetsdörrar och i samband med det fått en huvudnyckel. Vi har fått veta att man kan förvara föreningens huvudnyckel hos Swesafe. Eftersom det är ett ganska dyrt alternativ har vi funderat på att förvara nyckeln i ett bankfack. Båda dessa förslag förkastades helt när jag ringde till SBC för råd. Jag är heller inte själv förtjust i idén att ha nyckeln i ett bankfack! Jag fick veta att föreningen inte, enligt SBCs rekommendationer, bör ha en huvudnyckel alls. Jag talade aldrig om att våra lägenhetsdörrar har 7-tillhållarlås och undrar därför om ert svar skulle bli annorlunda då.

Svar: Svaret blir detsamma. Vi avråder bestämt från att föreningar har tillgång till lägenhetsnycklar och därmed medlemmarnas privata hem.

VEM SKA REPARERA VÄGGEN?

? En av våra medlemmar har en del hårfina sprickor i sin lägenhet i kök, ett sovrum och vid trappan. Sprickorna fanns när medlemmen köpte lägenheten från att ha varit hyresgäst i många år. Ett nytt hus har byggts framför våra och förbesiktningar gjordes före sprängningar. Även mätare sattes ut. Alla mätningar visade resultat långt under gränsen. En besiktningsman har nyligen konstaterat att en del sprickor blivit litet större och att det fanns nya. Vem ska reparera och betala? Medlemmen, föreningen eller byggfirman?

Svar: Om det bara är ytliga sprickor är det medlemmens sak att reparera ytskiktet (se stadgarna om bostadsrätts-havarens rättigheter och skyldigheter). Beror de ytliga sprickorna på att själva väggen även har sprickor är det föreningens sak att reparera bakom ytskiktet. Sedan får medlemmen betala reparation av sitt eget ytskikt. Bara om hon kan bevisa att föreningen orsakat sprickbildningen genom vållande ska föreningen betala ytskikt.

Har skadan orsakats av grannfastigheten kan den bli ansvarig. Men för det måste ni ju ha klar bevisning, till exempel intyg från besiktningsman.



Inget nytt om brandskydds-kontroll – men se över ert hus

Bostadsrättsföreningar upp-vaktas regelbundet av konsulter som vill sälja "brandskyddskontroller" med hänvisning till "nya bestämmelser". Många gånger upplevs detta enbart som ett "geschäft" som syftar till att lura föreningen på pengar. Några nya brandskyddsbestämmelser finns så vitt vi vet inte.

FORTFARANDE GÄLLER lagen (2003:778) om skydd mot olyckor. Där står helt kort att den som äger en byggnad och den som bedriver verksamhet där har det yttersta ansvaret för sitt brandskydd. Det innebär en skyldighet att i skälig omfattning hålla utrustning för livräddning vid brand och att i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Det här är uppgifter som i första hand ska göras av styrelsen i föreningen och först i andra hand av konsulter; så skapar man störst engagemang för dessa viktiga frågor.

Utgångspunkten är som alltid sunt förnuft, men tänk till en extra gång på var riskerna är störst och vilka boende som kanske har svårast att ta till sig regler och kunskap om hur man ska agera vid en brand. Lokalhyresgäster ska ansvara för sin egen verksamhet och hos bostadsrätts-havarna bör det finnas brandvarnare och gärna släckningsutrustning. På styrelsens ansvar ligger att se till så att till exempel vindarna är avskilda så att brand inte sprids för lätt.

När nya ledningar dras för till exempel ventilation eller bredband slarvas det ofta med tätningen mellan olika så kallade brandceller. I gångar mellan olika förrådsutrymmen ska det inte ligga en massa bråte, och alla utrymningsvägar ska fungera som det är tänkt.

Inte minst det senaste årets många bränder motiverar att styrelsen aktivt och systematiskt ser över hur risken för brand kan minimeras.