

# Orimliga inspektioner

Allt fler föreningar i landet får besök från kommunernas miljöförvaltningar som vill inspektera egenkontrollen. Besök som ur lagligt perspektiv är tveksamma och som ger ett magert resultat.

– Jag förstår de bostadsrättsföreningar som liknar detta vid husrannsakningar, och i synnerhet nu när inspektören även ska ta sig in i enskilda medlemmars lägenheter, säger Göran Olsson, vd i bostadsrättsorganisationen SBC.



## MILJÖINSPEKTÖREN BESÖKER

föreningen och ställer frågor om huruvida föreningen vet vad legionella är, om föreningen vet hur man åtgärdar akuta vattenläckor, om det finns några skadedjur och om de boende är informerade om sophantering. Många upplever att sådana frågor inte ligger i linje med att tillse god miljö i och utanför huset. Självklart ligger det i allas vårt intresse att ha en god inomhusmiljö med liten miljöpåverkan och det gäller i synnerhet en bostadsrättsförening där vi tillsammans äger en fastighet och bestämmer över den. Vi som äger huset gör redan i dag självklara kontroller, både egen sådan och den som är lagstiftad i form av till exempel ventilationskontroll (OVK) och energideklarationer.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningar försvaret sin tillsyn genom att hänvisa till miljöbalken – en tolkning som är ytterst tveksam. Det finns inget nytt i vare sig

lagen eller den verksamhet föreningen utför. Därför är det svårt att förstå varför de tar i frågan just nu. I lagen är bostäder bara en liten del av miljötillsynen, men den får en väldigt stor uppmärksamhet i många kommuner.

**DET SENASTE EXEMPLET** är Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Stockholms stad, som sedan några år utför inspektioner hos bostadsrättsföreningar för att kontrollera att dessa utför sin egenkontroll. Nu har den politiskt tillsatta Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutat att tillsynen ska utökas till att miljöinspektören även ska ta sig in i enskilda bostäder. SBC har därför skrivit brev till ledamöterna i nämnden för att påtala det orimliga i denna tillsyn, något som många föreningar beskriver som husrannsakningar.

– Ideellt engagerade styrelseledamöter i bostadsrättsföreningarna får avsätta tid,

engagemang och kostnader för att staden ska se till att föreningen utför sin egenkontroll. Sedan visar det sig att det inte bara handlar om egenkontroll, utan inspektören vill även ta reda på annat som absolut inte ligger inom ramen för vad egenkontroll innebär. Vi är övertygade om att Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har andra uppgifter som är betydligt mer springande och av vikt för människors hälsa, säger Göran Olsson.

Några liknande hot från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen om tillsyn av egenkontroll av villaägare eller boende i ägarlägenheter förekommer inte. Här anses de enskilda fastighetsägarna själva kunna förstå vikten av ett bra boende, till skillnad från bostadsrättsföreningar.

Sedan tidigare har SBC tagit fram ett facit till de frågor som miljöinspektören kan komma att ställa. Logga in på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor) och välj Fördjupning och Egenkontroll.



# Så ersätts styrelse

**I en bostadsrättsförening bor man. Men det krävs att grannarna ställer upp och ägnar delar av sin fritid åt styrelsearbete. Vad är en rimlig nivå på en ersättning?**

**STYRELSEN FÖRVALTAR EN** fastighet som har ett stort ekonomiskt värde. Styrelsearbetet innehåller många kvalificerade arbetsuppgifter, till exempel entreprenadupphandlingar, lån- och pla-

ceringsbeslut och hyresförhandlingar. I styrelsen finns det utrymme för att samla dem som redan har kunskaper, kanske genom sitt yrke, tillsammans med medlemmar som är yngre och ser det som ett bra sätt att lära sig och få erfarenhet. Men även om föreningsstämman beslutar att styrelsen ska få ett arvode att dela på, kommer detta knappast upp i någon marknadsmässig lön. Det handlar mer om att visa att medlemmarna uppskattar arbetet.

I en mindre förening, där medlemmar-

na konsekvent turas om att sitta i styrelsen, finns det knappast någon anledning att ta beslut om arvode. Då försvinner det bara pengar i skatt. Vid en mer omfattande ekonomi – där det kanske är svårare att rekrytera ledamöter – finns det däremot anledning att ha en annan inställning. Många faktorer påverkar vad som kan vara ett rimligt arvode: antalet medlemmar och hyresgäster, ny eller gammal förening, ekonomisk ställning med mera. Om föreningen sköter all förvaltning själv finns anledning att plussa på arvodet. En större renovering av huset, till exempel stambyte, innebär en mycket stor arbetsinsats under en begränsad tid och då kan föreningsstämman besluta



# arbetet



om att öka arvudet under den perioden för att sedan återgå till tidigare nivå.

**DET ÄR STÄMMAN** som ska besluta om nivån för arvoden. I lagstiftningen står det ingenting om varken styrelseledamöters eller revisorers rätt till ersättning och lagen säger ingenting om att föreningens stadgar behöver ta upp frågan. Men i många föreningsstadgar framgår det att frågan om arvode ska tas upp på föreningsstämman. Då avser arvudet det kommande verksamhetsåret och är inte en ersättning för redan gjorda insatser. Stämmobeslutet bör också ange om ersättningen är inklusive eller exklusive sociala avgifter.

Frågan om den vanligaste ersättningsnivån ställs ofta till SBCs styrelserådgivning. Svaret är någonstans mellan 1 000

och 1 500 kronor (exklusive sociala avgifter) per lägenhet och år i en normalstor förening med 30 lägenheter. Hänsyn tas till föreningens storlek och verksamhet.

**HUR SKA DÅ** arvudet fördelas inom styrelsen? Även här skiljer det sig från förening till förening. En del styrelser väljer att ge det mesta till ordföranden och kanske till kassören och sekreteraren, medan de andra ledamöterna får ett mindre belopp eller till och med avstår arvode. Ett annat sätt är att ge ett rörligt mötesarvode, för att på så sätt gynna mötesnärvaron. Det går även att kombinera mötesarvudet med ett fast arvode för ledamotskapet. Ytterligare en variant är att betala en timersättning som är oberoende av arbetsuppgifternas karaktär men som tar hänsyn till den nedlagda tiden. Då blir taket den summa som föreningsstämman har godkänt.

## RIMLIG NIVÅ PÅ ARVODET

En rimlig nivå är 1 000–1 500 kronor per lägenhet och år (exklusive sociala avgifter) beroende bland annat på:

- ▶ Om det är en stor eller liten förening.
- ▶ Antal lokaler och hyresrätter.
- ▶ Egen eller extern förvaltning.
- ▶ Föreningens ekonomiska ställning.
- ▶ Stort projekt, till exempel stambyte.





# Lägre avgift eller hyra vid VATTENSKADA?

En vattenledning läcker inne i väggen och orsakar skador i två lägenheter, en bostadsrätt och en hyresrätt. Föreningen låter riva ut de skadade delarna i lägenheterna, ställer in torkfläktar och återställer till viss del. Under tiden torkfläktarna går kan inte innehavarna bo i lägenheterna. Båda kräver nedsättning av årsavgiften respektive hyran. Har de rätt till det?

**EFTERSOM DET RÖR** sig om en vattenledningskada åtgärdar föreningen samtliga skador som har uppstått dels inne i lägenheterna och dels i bjälklaget mellan bostadsrätten och hyresrätten. Konkret handlar det om att riva ut de delar som är skadade, och ställa in torkfläktar för att sedan återställa till viss del.

Någon uttrycklig rätt till nedsättning av årsavgift på grund av att man inte kan bo i bostadsrätten under reparationstiden finns inte. Enligt 7 kap 4 § bostadsrättslagen och 7 kap 2 § har visserligen bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften om föreningen åsidosätter sin reparationskyldighet, eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

Och visst kan man tycka att det har uppstått hinder och men i nyttjanderätten genom att bostadsrättshavaren inte kan bo i lägenheten en viss period, men det beror ju på att föreningen faktiskt uppfyller sin reparationskyldighet.



Om föreningen anses vållande till en vattenskada kan nedsättning bli aktuell.

**EN FÖRUTSÄTTNING** för att nedsättning ska kunna komma ifråga är att föreningen anses vara vållande till att bostadsrättshavaren inte kan bo i lägenheten. Med vållande avses i det här sammanhanget att föreningen på något sätt gjort sig skyldig till vårdslöshet genom att inte reparera. Och i praktiken kan man konstatera att det i princip aldrig går att fastställa något vållande – det är det typiska för en olyckshändelse.

När det gäller bostadsrätt ger lagen utrymme till ersättning bara om föreningen inte har uppfyllt lagkravet på att reparera skador eller i övrigt inte alls lever upp till underhållsansvaret för fastigheten.

Vad många bostadsrättshavare glömmer bort när de högljutt ställer krav på nedsatt årsavgift är att det är de själva och grannarna som beta-

lar reduktionen, i och med att man äger fastigheten tillsammans. Och inte sällan ställer de krav på att få ett helt nytt vardagsrum med nytt golv och särskilda tapeter, precis som de hade innan skadan inträffade. Men någon sådan rätt finns alltså inte.

**NÄR DET GÄLLER** hyresrätter är det helt annorlunda. Formellt regleras rätten till hyresreducering i 12 kap 11 § jordabalken (vilken även kallas hyreslagen). Enligt hyreslagen har en hyresgäst rätt till skälig nedsättning av hyran om det föreligger hinder eller men i nyttjanderätten. Hyresrätten är alltså betydligt mer skyddad än vad bostadsrätten är i synen på rätt till nedsättning av hyra på grund av minskad nyttjandemöjlighet av bostaden.

## RÄKNEEXEMPEL FÖR HYRESRÄTT

De allmännyttiga bostadsbolagens organisation, Sabo, har tagit fram en vägledning för beräkning av hyresreducering. Denna beror på hur stor yta, vilken/vilka delar av bostaden och vilka funktioner som inte kan nyttjas under reparationstiden. Vid till exempel åtgärder i badrum är det brukliga att reducera hyran med 25 procent om toalettstolen är obrukbar, 40 procent om golvet rivs och 5 procent om handfatet tas bort.

Om vattenläckan orsakat till exempel skador på ett vardagsrumsgolv kan följande uträkning användas:

- ▶ Vattenskadat vardagsrumsgolv om 20 kvadratmeter.
- ▶ Hela lägenheten är 80 kvadratmeter.
- ▶ Månadshyran är 5 500 kronor.
- ▶ Skadan inträffade den 15 februari och blev återställd den 28 februari, rummet var obrukbart under 13 dagar.

Räkna först fram dygnshyran:  
månadshyran/30=dygnshyran  
**5 500/30 = 183**

Räkna sedan fram hyresreduceringen:  
dygnshyran x kvadratmeter skadat golv delat med lägenhetsyta x antal dygn = hyresreducering.

**183 x 20/80 x 13 = 594,75 kronor**

Hyran reduceras med **594,75 kronor** på grund av det obrukbara vardagsrummet under reparationstiden.



Se den fullständiga listan över rabatter på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor).

# Maximera medlemskapet

Genom att utnyttja SBCs medlemsförmåner och rabatter kan många föreningar spara in mer än vad medlemsavgiften till SBC kostar. Se därför till att nyttja dessa för att få ut så mycket av medlemskapet som möjligt.

**NÅGRA AV SBCs** medlemsförmåner är väldigt uppenbara. SBC Direkt till styrelsen och Din Bostadsrätt som kommer i alla medlemmars brevlådor, är exempel på detta. Många styrelser kontaktar regelbundet den kostnadsfria rådgivningen via telefon eller webben, liksom att över 3 000 personer per år går på någon av de kurser som arrangeras i Bostadsrättsskolan. Men vad som är lätt att missa är de medlemsförmåner som ger rabatter hos olika samarbetspartner.

Fastighetsförsäkringen har ett mer omfattande skydd än andra försäkringar på marknaden, och dessutom till ett förmånligt pris. Många föreningar får hela medlemsavgiften "betald" genom att byta sin fastighetsförsäkring. Det är SBCs samarbete med Moderna Försäkringar och Allianz som avtalat om dessa fastighetsförsäkringar speciellt anpassade till bostadsrättsföreningar.

SBC har tillsammans med Moderna försäkringar och Allianz även tagit fram en specifik hemförsäkring för SBCs medlemmar. Resultatet är en mycket omfattande försäkring anpassad för dig som bor i bostadsrätt.

**GENOM SECURITAS/JOURMONTÖR** kan medlemsföreningar ansluta sig till en störningsjour som innebär att väktare åker ut vid akuta störningar. Tack vare jouten kan bostadsrättsföreningen öka den personliga tryggheten för de boende. De störda slipper också att konfronteras med de störande. Normalt är månadskostnaden 310 kronor men SBC-medlemmar betalar 156 kronor. En uttryckning kostar sedan 1 800 kronor.

Frågan om det är medlemmarna eller endast styrelsen som kan kontakta störningsjouren löses vid kontraktskrivandet med Securitas/Jourmontör.

**FÖR FÖRENINGAR** som renoverar och förnyar tvättstugan finns två företag att köpa rabatterad utrustning från. Det ena är Podab där medlemsföreningar får 17 procent rabatt på gällande prislista. Podab levererar tvättmaskiner, torkutrustning, manglar och annat som behövs i tvättstugan. Det andra företaget är Teenexa som erbjuder effektiv torkutrustning för tvättstugor, och här får föreningarna tio procent i rabatt.

**BRANDSKYDDSUTRUSTNING** via Uniline och Fireinvent, lägenhetsförråd och bilburar från Troax är ytterligare exempel.

Se den fullständiga listan och om hur föreningen får tillgång till rabatterna efter inloggning på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor).

## NY PBL SKA GE SNABBARE HANTERING

Riksdagen har beslutat att införa en ny plan- och bygglag (PBL) som börjar gälla 2 maj. Detta efter flera års utredande. När det blir dags att söka bygglov kommer ni – kanske – att märka skillnaderna. För små byggprojekt blir det bara små ändringar.

Tanken med den reviderade lagen är att göra bestämmelserna enklare och tydligare, något som många efterlyst. En nyhet är att en handläggning av ett bygglovsärende ska få en veckas handläggningstid, maximalt tio veckor; vid komplicerade ärenden kan den tiden dubblas. Tidigare fanns inte någon sådan tidsgräns. Begreppet byggnämnan försvinner. Även mycket enkla ärenden kommer i fortsättningen att kallas bygglov – precis som förr i tiden – men de får en enklare hantering.

Bygglov kommer också att vinna laga kraft; det betyder bland annat att möjligheterna att stoppa ett bygge som fått bygglov minskar. Är man tveksam om vilka regler som gäller ska kommunen kunna lämna förhandsbesked om bygglov.

Bygglovshanteringen ska också användas för att försöka öka kvaliteten på det som byggs genom förändringar av reglerna kring kommunens byggnadsinspektion och kvalitetskontroll.

I större byggprojekt kommer det att krävas att man anlitar en extern oberoende och certifierad KA-ansvarig. Detaljplaneprocessen ändras också i vissa delar. Här siktar man på att få en snabbare handläggning, färre och inte så tidsödande överklaganden.

På Boverket arbetar nu 50 personer på olika sätt med att ändra föreskrifter, allmänna råd, handböcker, handledningar och regelsamlingar. Det är där och hos kommunen som föreningen kan hitta mer information.





## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@sbc.se](mailto:fraga@sbc.se).  
Många svar finns i Faktabanken. Logga in på [www.sbc.se/medlemsidor](http://www.sbc.se/medlemsidor).

### Vem ska skriva under?

? Jag har en undran angående signering av årsredovisningen. Vi hade en ordförande fram till sista oktober förra året som valde att avgå under mandattiden. Jag valdes in som ledamot på en extra stämman. Nu undrar jag om vi båda ska skriva under årsredovisningen för räkenskapsåret 2010?

**Svar:** Det är sittande styrelse som skriver under, alltså ska du skriva under, inte den ledamot som avgick.

### Kan han sitta kvar?

? Personen som är sammankallande i vår valberedning vill väljas till styrelsen på årsstämman. Kan han sitta kvar i valberedningen, som består av tre personer, eller måste han avgå ur valberedningen för att kunna föreslås till styrelsen?

**Svar:** Han kan sitta kvar i valberedningen, men någon annan i beredningen bör presentera hans namn på stämman och ange att han inte deltagit i valberedningens beslut i saken.



Är mötesdörren stängd för vänner?

### Får vännen blanda sig i?

? Vi har en medlem som har en nära vän som gärna blandar sig i alla föreningens frågor. På en föreningsstämma har jag uppfattat det som att endast medlemmar får närvara, eventuellt med ett biträde (då maka eller sambo). Har jag uppfattat det rätt? Vi är en liten förening och har fått stora problem i och med vännens agerande, och vill före mötet veta om denne har rätt att delta.

**Svar:** Det vanliga är att endast medlemmar har närvaro-, yttrande- och rösträtt på stämman. Sedan finns normalt även bestämmelser om ombud och biträde i stadgar. Läs vad era stadgar säger om detta. Sannolikt kan ni med stöd av dem be vännen lämna stämman.

### Avgående ordförande som revisor?

? Vi ska ha vår årsstämma i april. Vår valberedning kommer att föreslå att den avgående ordföranden väljs som revisor eftersom han är så väl insatt i föreningens verksamhet. Men kan han verkligen väljas?

**Svar:** Nej, han kan inte väljas. I så fall reviderar han del av sitt eget verksamhetsår, alltså från 1 januari 2011 till april, och hamnar i en klar jävssituation. Inte förrän på nästa års stämman kan han väljas som revisor.

### Kan en styrelseledamot motionera?

? Kan en styrelseledamot lämna in motioner? Eller hur arbetar styrelsen med de idéer vi själva har?

**Svar:** En enskild styrelseledamot kan lämna in motioner, ledamöterna är ju också medlemmar i föreningen. Om en styrelse vill lägga fram förslag till stämman kallas det proposition.

## Fler ombildade lägenheter

Antalet bostadsrätter fortsätter att öka i Sverige, både i form av nybyggnation och genom ombildning av hyreslägenheter. Under 2010 ombildades 452 fastigheter till bostadsrätt vilket är en ökning med 24 procent jämfört med 2009. Totalt rör det sig om 18 900 lägenheter och många ligger i Stockholmsregionen där politikerna beslutat att fler ska få möjlighet att äga sitt boende.



## Hyresförhandlingarna klara på många håll

Många av landets hyresförhandlingar är nu klara. Det är första gången som allmännyttiga och privata bostadsbolag har förhandlat efter den nya hyreslagen, som bland annat innebär att privata fastighetsägare fick förhandla utan att invänta höjningar i allmännyttan. Resultatet ligger i nivå med tidigare års resultat.

## Ny fastighetsmäklarlag i riksdagen för beslut

Snart tar riksdagen beslut om en ny fastighetsmäklarlag. I lagen ska mäklaren vid vissa tillfällen företräda både säljare och köpare, en tanke som SBC menar är omöjlig, och avvisade därför i sitt remissvar. Nu får SBC medhåll från Marianne Berg som är Vänsterpartiets ledamot i Civilutskottet. Hon reserverade sig i utskottets betänkande mot den förestälda opartiskheten, med en hänvisning till SBCs remissvar.



Vem är det egentligen som skriver under årsredovisningen när styrelsen avgått?