

sbcdirekt

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

Störande buller: Skyldig tills motsatsen är bevisad

Våra hus är oftast byggda utan tanke på hi-fi-förstärkare och ventilationsfläktar. Och troligen var kraven på ljudisolering lägre förr. För hos kommunernas miljö- och hälsoskyddsförvaltningar är klagomål över buller från grannar, hissar och fläktar mycket vanliga.

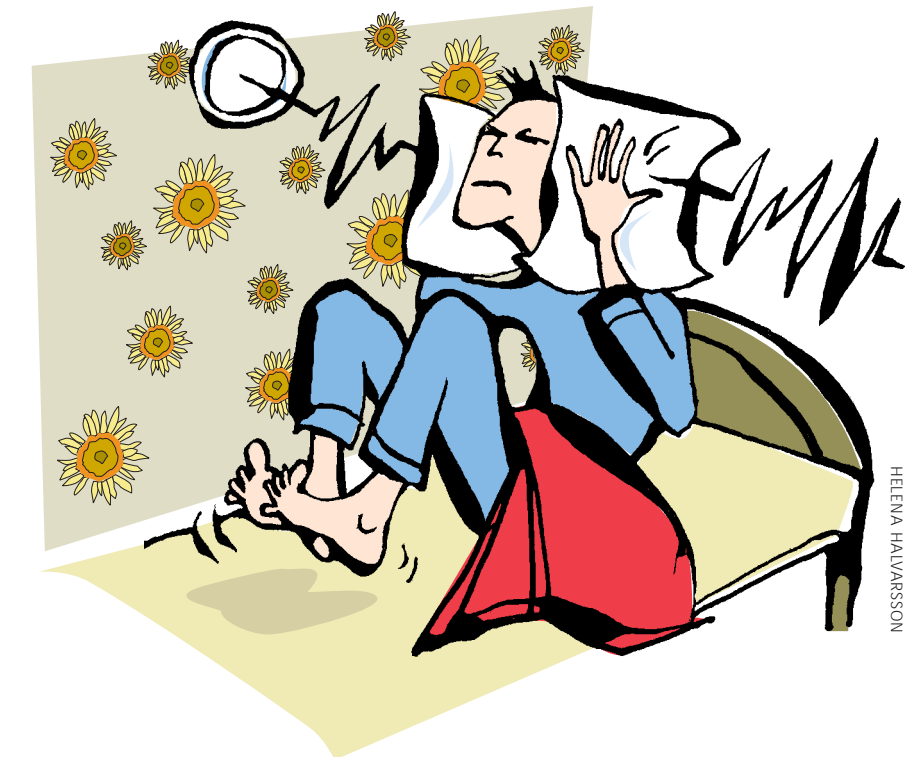
Inom detta område gäller, tvärt emot vanlig praxis, att den som är ansvarig för fastigheten är skyldig tills dess att motsatsen har bevisats. Det innebär att om någon klagar måste fastighetsägaren på egen bekostnad bevisa att klagomålen är obefogade. Föreningen är alltså skyldig att agera. Bostadsrättsföreningar har till och med blivit skyldiga bullerstörda medlemmar skadestånd därför att de har underlåtit att försöka åtgärda störningarna.

Första åtgärden vid klagomål från en medlem är naturligtvis att tala med vederbörande och undersöka om det går att begränsa bullret genom till exempel en justering av anläggningen.

Vite sätter press

Om den som upplever att bullret är störande vänder sig till hälsoskyddsförvaltningen får föreningen troligtvis ett föreläggande om att mäta ljudnivån. Föreläggandet kombineras med viten för att sätta press på fastighetsägaren.

Lokalhyreskontrakt bör innehålla klausuler som tvingar hyresgästen att åtgärda eventuella ålägganden från myndigheter. Innan Miljöbalken trädde i kraft 1999 skedde mätningarna i miljö- och hälsoskyddsförvaltningens regi. I dag måste man vända sig till en akustikkonsult – se Ingenjörer, akustik i Gula sidor-



na. Kostnaden ligger på ungefär en halvdags konsulttid.

Riktvärden för buller

Ljud mäts efter en logaritmisk skala i decibel, dB. För att få mätvärden som motsvarar hur ljud uppfattas av människans öron använder akustikerna ett filter – de

talar då om dBA. En ökning av ljudet med 10 dBA upplevs som en fördubbling av ljudet.

Problemet – ur den fastighetsansvariges perspektiv – är att det inte krävs särskilt högt ljud för att det ska anses så störande att det måste åtgärdas.

Om bullerstörningar återkommer ofta, ►

Bostadsrättsnämnden ger opartiska råd i tvister

Det kan finnas många anledningar till tvister mellan bostadsrättsinnehavare och bostadsrättsförening. Beroende på vad tvisten gäller kan man få den rättsligt prövad av hyresnämnd eller tingsrätt. Men att vända sig dit kan vara både obehagligt, dyrt och krångligt. Därför finns Bostadsrättsnämnden.

Tvister om bostadsrätt som inte hyresnämnden får pröva kan prövas av tingsrätt. För att få en tvist prövad av tingsrätt får man inte en ansökan om stämning till tingsrätt. En domstolsprocess tar oftast tid och kan vara svår att genomföra utan en advokat. Den som förlorar en tvist i tingsrätt riskerar att få betala både sina egna och motpartens advokatkostnader.

Tvista med grannen

Eftersom de inblandade parterna är grannar, kan tvister inom bostadsrättsföreningar vara särskilt besvärande. Då är det en fördel, både för förening och medlem, att låta nämnden lämna ett opartiskt yttrande.

Frågorna kan till exempel vara: Vem ska svara för fuktskadan i badrummet? Vem bestämmer när husets stammar ska bytas? Är den senaste stadgeändringen



skriftligt och båda parter får ge sin syn på tvisten. Rådgivning till enskilda förekommer inte.

Erfarenhet i nämnden

Ledamöterna i Bostadsrättsnämnden har gedigen juridisk erfarenhet. Ordförande i nämnden är före detta regeringsrådet Bertil Voss. Övriga ledamöter är chefsjurist Anders H S Olsson, tidigare verksam i HSB och Hans Svahn, före detta chef för Bostadsdomstolen. Sekreterare i nämnden är jur lic Stig Alexandersson.

Den som vänder sig till nämnden får betala en avgift, 500 kronor för enskilda och 2 500 kronor för föreningar. Det tar vanligtvis några månader att få ett ärendet behandlat.

Nämnden nås på telefon 08-775 72 00 eller adress Bostadsrättsnämnden, Box 1353, 111 83 Stockholm

Störande buller. Fortsättning från sidan 1

till exempel från en hiss, ska ljudet inte överstiga 35 dBA. Buller som förekommer några få gånger under en natt bör inte överstiga 45 dBA. Ekvivalentnivåerna, "medelvärdena" ska inte ligga över 30 dBA enligt gällande regler i Socialstyrelsens Allmänna råd, SOSFS 1996:7.

Buller från fläktar och kylanläggningar

utomhus mäter man utomhus vid fasaden. De ska inte låta mer än 50-55 dBA under dagtid, maximalt 40-45 dBA nattetid.

Dessa riktvärden gäller både nya och äldre hus eftersom Boverkets Nybyggnadsregler som normalt reglerar hur nya hus ska utformas i princip innehåller samma krav.

Som jämförelse kan nämnas att bak-

grundsljudet i den tysta skogen ligger kring 20-30 dBA, viskningar ligger på en ljudnivå kring 40-50 dBA och samtal på 60-70 dBA. Normalt gatubuller mäts till 80-90 dBA.

Ljud är som regel svåra att åtgärda - de kan spridas på många olika sätt. Därför behövs konsultstöd, såvida det inte lätt går att dämpa vid källan.

Nya regler för fastighetstaxering

Snart är det dags för deklarationen inför den nya så kallade förenklade fastighetstaxeringen. Riksdagen har infört ett system som innebär att hyreshus i framtiden kommer att taxeras vart tredje år. Varannan gång genom en allmän fastighetstaxering och varannan gång genom en förenklad.

Vid den förenklade fastighetstaxeringen används en förenklad deklara-tionsblankett. Broschyren "Du deklarerar! Hyreshus" ger vägledning för hur den ska fyllas i. Broschyren kan hämtas på Riksskatteverkets webbplats www.rsv.se.

När det gäller taxeringsvärdet ska detta normalt motsvara 75 procent av vad marknadsvärdet var två år före taxeringsbeslutet. Det vill säga vid den nu aktuella taxeringen 75 procent av marknadsvärdet 2002.

Värdet räknas ut med ledning av upp-

gifterna ni lämnar i deklarationen och de områdesbeskrivningar och värdetabeller som fastställts av Riksskatteverket.

Hjälp finns på webben

Underlaget till samtliga riktvärdekartor kommer att finnas på Riksskatteverkets webbplats. Här kan man även se nivåerna för samtliga värdeområden och de köp som legat till grund för nivåläggningen i varje värdeområde.

På webben kommer det också att finnas ett beräkningsprogram med vars

hjälp man kan räkna fram ett preliminärt taxeringsvärde och med ledning av detta budgetera den kommande fastighetsskatten. I broschyren som nämns ovan finns anvisningar för hur taxeringsvärdet räknas fram manuellt – men det är komplicerat!

Senast 3 november

Deklarationen ska lämnas senast den 3 november 2003. Om föreningen på grund av särskilda omständigheter inte kan lämna deklarationen ska den begära anstånd på en särskild blankett senast den 23 oktober.

Senast den 30 juni 2004 sänder Skattemyndigheten ut en underrättelse om beslutet om nytt taxeringsvärde.

Färsk rapport:

Tusentals lägenheter i behov av omfattande underhåll

Underhållet av det svenska fastighetsbeståndet är kraftigt eftersatt. Det konstaterar Boverket i en rapport till regeringen.

Under de närmaste 15 till 20 åren kommer mellan 500 000 och 1,3 miljoner lägenheter i flerbostadshus att behöva åtgärda stammar, el och ventilation. Dessutom behövs renoivering av fönster, balkonger och fasader. Framförallt gäller detta bostäder som byggdes inom det så kallade miljonprogrammet under åren 1965 till 1975.

Upp emot 65 000 lägenheter per år behöver åtgärdas. Det innebär en tredubbling av takten. I dag åtgärdas 20 000 lägenheter per år. Även en bety-

dande del av 60- och 70-talens småhusbestånd kommer att behöva genomgå liknade åtgärder.

Stöd till allmännyttan

Boverket föreslår i en rapport en rad nya stöd. De ska i första hand riktas mot de allmännyttiga bostadsföretagen som står för ägandet av en stor del av de eftersatta fastigheterna.

Bland annat föreslås att företagen ska få göra avsättningar till underhållsfonder med obeskattade vinstmedel och att

momsskatterabatt införs för ombyggnadsåtgärder i fastigheter utanför de så kallade tillväxtregionerna.

Hissbidrag, stärkta räntebidrag till ombyggnad, stöd till besiktning och krav på underhållsplaner är andra förslag. Totalt beräknas åtgärderna kosta staten mellan 1,2 och 2,8 miljarder kronor per år.

Brist på arbetskraft

Oavsett om de sammanlagda underhålls-åtgärderna i Sveriges bostadsbestånd ökar med 30, 50 eller 300 procent kommer efterfrågan på kompetenta konsulter och hantverkare att öka radikalt. Redan i dag är det brist på arbetskraft inom installationsbrancherna. Risken är att den ökade efterfrågan på byggarbetskraft leder till kraftiga prishöjningar.

För bostadsrättsföreningar som ställs utanför de föreslagna stödåtgärderna är således risken att de som planerat sitt underhåll, helt enligt skolboken, drabbas av kraftiga fördröningar och svårigheter att kunna genomföra underhållsplanerna.

Innan Boverkets förslag blir verklighet ska dock rapporten remissbehandlas och behandlas i många beslutsinstanser.

Ny kontaktperson i föreningen

I en del föreningar är kontinuiteten stor – i andra växlar ansvaret ofta. SBCs medlemservice lyckas fånga upp många av förändringarna, men inte alla. Tänk därför på att ringa, skriva eller maila till SBC när kontaktuppgifterna behöver ändras.

I dag används e-post allt flitigare för påminnelser och korta meddelanden. Där-

för noterar Medlemservice gärna också föreningens eller förtroendevaldas e-postadresser. Kontakta er förvaltare eller Elise Segefalk på Medlemservice så snart det är frågan om ändringar av kontaktperson. Adresser: medlemservice@sbc.se, 08-50115015 eller per post till: SBC, Medlemservice, Box 1353, 111 83 Stockholm



Ska du köpa eller sälja bostadsrätt i höst?

Planerar ni stambyte i huset?

Bor du i en så kallad oäkta förening?

Sitter du i styrelsen?

Tänker ni bygga balkonger?

Gå in på www.sbc.se och se hur **Bostadsrättsskolan** kan hjälpa dig med kunskap eller ring vårt kurskansli på telefonnummer **08-50 11 50 18**.

Råd inför en höjning av insatsen

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att se till att de sammanlagda boendekostnaderna blir så låga som möjligt och att bostadsrätterna är maximalt attraktiva. Höjda insatser från medlemmarna kan vara ett sätt att minska de sammanlagda boendekostnaderna. Det gäller särskilt i föreningar där en mycket stor del av fastighetens beläning ligger på föreningen och årsavgiften är hög.

Skälen till att överväga en höjning av insatserna kan variera, men vanligt är att föreningen står inför en omsättning av sina lån. Ett annat skäl kan vara att föreningen står inför en större upplåning för att klara förbättringsåtgärder i huset. I stället för att föreningen lånar mer pengar kan medlemmarna skjuta till det kapital som behövs.

Hyresnämnden ska godkänna

Om föreningens lån är höga kan det finnas en poäng i att medlemmarna tar på sig en del av lånen för att på så sätt få del av skattereduktion. Effekten blir lägre sammanlagda boendekostnader.

När nya regler infördes i bostadsrättslagen 1 april i år var en av ändringarna nya majoritetskrav på ett beslut om insatshöjning. Numera krävs det att minst två tredjedelar av de röstande på stämman bifaller ett förslag om insatshöjning. Ett ytterligare villkor för att beslutet skall

vara giltigt är att hyresnämnden godkänner beslutet. Alla medlemmar är skyldiga att följa ett beslut om höjda insatser. Även om medlemmarnas höjda privata räntekostnader balanseras mot lägre årsavgift kan ett beslut om insatshöjning av många medlemmar upplevas negativt. Därför är det viktigt att styrelsen lägger ner tid på att i förväg förklara beslutet för medlemmarna.

Ta med banken

Det bästa är också att ha aktuell bank med, så att medlemmarna kan ställa frågor och ordna med lån till insatsen. När man väl kommer till stämman bör alla frågor vara avklarade.

Insatshöjningen fördelas proportionellt i förhållande till de olika lägenheternas insatser. En höjning som är oproportionerlig och som således rubbar insatsernas storlek i förhållande till varandra kan inte annat än i mycket speciella fall genomföras.

Frågor och svar

Är köparen av en bostadsrätt medlem i föreningen före tillträdet?

SVAR Ja, normalt beslutar styrelsen om medlemskap långt innan tillträde till lägenheten kan ske. Köparen blir då medlem i föreningen i samband med beslutet. Tillträdesdagen har endast juridisk betydelse mellan köpare och säljare och syftar framförallt till att fördela ansvaret och kostnaderna för bostadsrätten.

Vad har vi i styrelsen för skyldigheter i samband med pantsättning av en bostadsrätt?

SVAR När bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättning är styrelsen skyldig att i föreningens lägenhetsförteckning notera detta. Föreningen är också skyldig att meddela panthavaren, i allmänhet en bank eller annan kreditgivare, när bostadsrättshavarens obetalda avgifter överstiger 1/12 årsavgift och så fort betalningen dröjer mer än två veckor från förfallodagen. Om föreningen missar att underrätta panthavaren i tid om betalningsdröjsmålet finns risk för att föreningen går miste om pengarna vid en eventuell senare tvångsförsäljning av bostadsrättslägenheten.

Vi vill installera säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter. Kan vi i styrelsen besluta om det eller krävs det ett stämmobeslut?

SVAR Om styrelsen beslutar att byta ut samtliga dörrar till säkerhetsdörrar måste alla medlemmar ha gått med på det. Om någon av medlemmarna säger nej till dörrbytet och styrelsen vill driva frågan måste frågan tas upp på en föreningsstämma och beslut fattas med 2/3 majoritet. Dessutom måste hyresnämnden godkänna beslutet. Hyresnämnden tar ställning till om dörrbytet är en angelägen åtgärd enligt Bostadsrättslagen 9 kap 16 § baserat på de sakskalet som förs fram.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
sbcdirekt@sbcc.se www.sbc.se För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Peter Klaar.

Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Primatryck