

sbcdirekt

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



Mät radon för säkerhets skull

För bostadsrättsföreningen finns det goda skäl att genom mätning förvissa sig om att det inte finns för höga halter radon i huset.

Radon är en osynlig och luktfri radioaktiv gas som finns naturligt i markgrunden och i vissa byggnadsmaterial. Gasen anses orsaka drygt 400 av de sammanlagt 2 800 dödsfall i lungcancer som sker varje år. Cancern som orsakas av radon drabbar i så gott som samtliga fall enbart dem som samtidigt är rökare.

I dag uppskattar Statens strålskyddsinstitut, SSI, att 380 000–480 000 bostäder i Sverige har för höga radonhalter.

Mest utsatta är hus som är byggda med blå lättbetong eller hus som byggts på skifferhaltig mark eller mark med högt luftgenomsläpp som till exempel rullstensåsar. Radonproblem kan finnas

på andra ställen men det är mindre vanligt. I bästa fall kan kommunens Miljöförvaltning berätta om vilka områden i kommunen som är mest utsatta och vilka halter det då handlar om.

Enkelt att mäta

Blå lättbetong tillverkades mellan 1928 och 1975 och användes främst i flerfamiljshus byggda mellan 1945 och 1965.

Radonmätning är en relativt enkel procedur. För att få en god uppfattning

om förekomsten av radon bör mätningen ske i alla lägenheter som ligger direkt på mark utan källare och i minst 15 procent av övriga lägenheter.

Små mätidosor med spårfilm – de ser ut som en liten brandvarnare – köps från ett mätlaboratorium och placeras ut enligt anvisningar. På SSI:s hemsida finns listor med företag som är verksamma inom detta område. För att få fram det mest intressanta mätvärdet (årsmedelvärde) ska mätidosorna sitta monterade i minst två månader under eldnings-säsongen i rum som används precis som vanligt. När mättiden är slut skickas radonmätarna tillbaka till mätfirman tillsammans med ett protokoll som du fyllt i. Efter några veckor kommer sedan mätresultat med posten. Ett mätpaket med tre dosor kostar cirka 500 kronor.

Lägre radonhalt är målet

Nuvarande gränsvärde för radon är 400 becquerel per kubikmeter luft (BQ/M³). Riksdagens mål är att det inte får vara högre halter än 200 BQ/M³ i daghem och skolor år 2010 och att radonhalten ska vara lägre än 200 BQ/M³ i alla bostäder år 2020.

I de fall radonhalterna är högre måste åtgärder till. Vad som bör göras beror på vad som orsakar de förhöjda radonhalterna, men generellt bör alla ytor och fogar tätas där radon kan läcka in och ventilationen justeras så att den inträngande radonluften späds ut med frisk luft. Men bäst är att anlita en konsult för att det ska bli rätt åtgärd. För småhus finns bidrag att söka hos länsstyrelserna för radonbekämpning, ägare av flerfamiljshus får själva bekosta åtgärderna.

Radonkrav i Stockholm har inget stöd i lagen

Miljöförvaltningen i Stockholm kräver att alla fastighetsägare ska kontrollera radonhalten i sina hus. Även om syftet är gott ställer förvaltningen krav som knappast har täckning i gällande lagstiftning. Ännu har dock ingen hunnit överklaga något ärende med anledning av denna nya tolkning.

Miljöförvaltningen hävdar att den med stöd av miljöbalken har rätt att kräva att alla flerfamiljsfastigheter ska kontrolleras. Denna mätning ska också, enligt Miljöförvaltningen, kontrolleras av förvaltningen själv. Sedan debiterar den 800 kronor per timma för all nedlagd tid i varje ärende.

Det kan bli dyrt

För stora bostadsrättsföreningar kan utgiften för extra kontrollmätning och avgifter till Miljöförvaltningen uppgå till hundratusentals kronor.

– Vi tycker det är olyckligt att Miljöförvaltningen i Stockholm tar till denna form av hot och finansiering, säger Thomas Lagerqvist, regionchef för SBC Stockholm. Säkert hade det varit mer effektivt om förvaltningen använt sin kunskap om radonläget i kommunen och koncentrerat informationsinsatserna till de kända områden där radon är ett stort problem.

Miljöförvaltningens tolkning av miljöbalken kommer dock att ifrågasättas. Bland annat konstaterar regeringen i sin proposition om den senaste radonutredningen: ”Varken den tidigare hälsoskyddslagen eller dagens miljöbalk ger kommunen rätt att kräva att

byggnadsägaren ska utföra mätningar annat än om det finns anledning att misstänka att det föreligger olägenheter i det enskilda fallet.”

Håller inte vid prövning

Därför är det ytterst otroligt att den tolkning som Miljöförvaltningen i Stockholm gjort kommer att hålla vid en juridisk prövning.

Miljöförvaltningens hårda tonläge har också lockat fram diverse konsulter som söker uppdrag med Miljöförvaltningens hot som bästa försäljningsargument.

Ett företag skriver bland annat i utskick till bostadsrättsföreningar ”I år är det sista chansen att låta göra en radoninventering. De som inte gör det den här säsongen riskerar höga viten till Miljöförvaltningen”.

– Vi tar definitivt avstånd från denna typ av marknadsföring – som dessutom innehåller en mängd fel, sa Stockholms Miljöförvaltnings projektledare Angela Meissner, vid ett informationsmöte om radonkampanjen.

På sin hemsida (www.stockholm.se/radon) rekommenderar Miljöförvaltningen tre ackrediterade mätlaboratorier som utför godkända mätningar.

Bolagsverket ny registermyndighet

Vid halvårsskiftet delades Patent- och registreringsverket, PRV, upp i två olika myndigheter. Det betyder att det i framtiden blir det nya Bolagsverket som bostadsrättsföreningar kommer att ha kontakt med.

PRV har delats i två myndigheter: Bolagsverket i Sundsvall samt Patent- och registreringsverket (PRV) med verksamhet i

Stockholm och Söderhamn. Detta innebär att det blir viktigt att man lämnar sina handlingar och betalar avgifterna till rätt myndighet.

Det nya Bolagsverket i Sundsvall kommer huvudsakligen att hantera registreringen av nya företag och registerändringar för befintliga företag och bostadsrättsföreningar, ta emot årsredovisningar och registrera företagsinteckningar.

Det är alltså till det nya Bolagsverket i

Sundsvall som bostadsrättsföreningar ska skicka till exempel stadgeändringar och anmälningar om styrelsens sammansättning. På den nya myndighetens webbsida, www.bolagsverket.se, finns nödvändiga blanketter färdiga för ifyllande och utskrift.

PRV i Stockholm kommer precis som i dag att hantera patentansökningar samt uppdragsverksamhet. PRV i Söderhamn registrerar varumärken, design, personnamn och periodiska skrifter.



Kerold Klang

Ingen fasad är underhållsfri

Tak och fasad är byggnadens ytterkläder som ska tåla årets variationer. Samtliga normalt förekommande fasadmateriell gör det i dag, men med olika behov av underhåll.



De vanligaste förekommande materialen på flerfamiljs- husens fasader är olika typer av puts, tegel, trä och plåt. Här följer en genomgång av

materialens olika för- och nackdelar.

Putsen kan flaga

En putsfasad har långa underhålls- intervaller men behöver tillsyn varje år

då sprickor och mindre skador snabbt blir större. Sättningar i huset kan med- föra att fasadputsen spricker och faller ner.

Putsen ska aldrig målas vattentätt; efter till exempel kraftiga regn ska fuk- ten torka ut sakta. Hål i putsen efter till exempel skruvar eller andra infästningar är blott kosmetiska problem. Stannar fukten bakom putsen kan man vintertid råka ut för frostsprängningar. Eftersom is har större volym än vatten "sprängs" fasaden sönder. Därför bör samtliga putsfasader synas och lagas varje år om man vill behålla en vacker fasad. En putsfasad går att tvätta, rengöra med blästring och färga om för att bibehålla det ursprungliga utseendet.

Tegel håller länge

Tegelfasaden är kanske det fasadmateriell som har längst tid mellan underhålls- intervallen. Vanligaste underhållsbehovet uppstår när bruket mellan tegelstenarna "sprängs" bort på grund av fukt, på samma sätt som när det gäller putsfasa- den. Även tegelstenarna kan utsättas för denna typ av frostsprängning. Ett annat fenomen är vinden som på särskilt ut- satta ställen, som runt hörn eller trånga passager, får så hög fart att murbruket "äts upp", eller mer korrekt, blåser bort. Detta går att komplettera om behovet finns.

Trä måste målas ofta

Träfasader är den typ av fasader som har kortast tid mellan underhållsintervallen men med den fördelen att det är färg- skiktet som behöver bättas. Eftersom alla färgtyper kräver olika behandling är det viktigt att underliggande färglager kemtekniskt sett kan bära det nya färg- lagret. På senare år har många träfasader drabbats av att gröna alger växer till och förfular huset. Vissa skyller detta på fär- gerna, andra på miljön. Så vitt vi vet finns det ingen bra lösning på detta problem.

Plåt inte underhållsfritt

Plåtfasader ansågs när de kom som underhållsfria men vi vill hävda att det inte finns några underhållsfria material. En nackdel med en plåtfasad är att den lätt blir skadad i de partier där cyklar och liknande kan buckla plåten. Den färg som plåten är målad med kan med tiden bli matt, eller släppa från plåten som då behöver målas om.

Välkommen till Bostadsrättsskolan höstterminen 2004

I detta nummer av SBC Direkt finns en sammanställning över höstens kurser som bilaga.

Närmare information om innehåll och avgifter ges på kursblad för respektive kurs.



De kan beställas från Bostadsrättsskolans kurskansli, telefon 08-501 150 18 eller hämtas på SBCs hemsida. Där kan ni också beställa en komplett kurskatalog och göra anmälan till kurserna.

Välkommen!

Blanketterna till ROT-avdraget klara

Nu finns blanketterna och en broschyr om de nya ROT-avdragen att ladda hem på Skatteverkets hemsida (www.skatteverket.se).

Det första tillfället man kan ansöka om skattereduktionen blir troligen i början av 2005. Den skattereduktionen kommer sedan att synas på slutskattebeskedet som kommer under senare delen av året. Högst troligt blir det också ytterligare en chans att ansöka i början av 2006.

Frågor och svar

SBC har fått flera oroliga samtal efter tidningsuppgifter om att en bostadsrättsförening på Ynglingagatan i Stockholm har försatts i konkurs. Enligt tidningen Metro förlorar de boende miljonbelopp och planerar rättsliga åtgärder. Kan bostadsrättsföreningar gå i konkurs?

SVAR Troligen är brottslig verksamhet bidragande till den här konkursen. Det här är ett extremt ovanligt fall, anser Göran Olsson, vice VD för SBC. En bostadsrättsförening i Stockholm ska normalt inte kunna gå i konkurs. I detta hus hade föreningens pengar "försvunnit" och medlemmarna stod i en valsituation; antingen en relativt snabb rekonstruktion efter en konkurs eller långa och tveksamma juridiska processer.

Det finns också andra fall som pressen skrivit om från de så kallade krisårgångarna, det vill säga hus byggda i slutet av 1980-talet och början på 1990-talet. De drabbades av att finansieringssystemet

ändrades. Något motsvarande kan inte hända i dag med föreningar som har en "vanlig" finansiell situation och alla lägenheter har ett värde när och om de säljs.

Därför finns det alltså anledning att lugna oroliga medlemmar – en normal bostadsrättsförening går inte i konkurs.

När blir det aktuellt med tredimensionell fastighetsindelning?

SVAR Möjligheten att dela in en fastighet på höjden har nu funnits i nästan ett halvår. Hittills har denna nya möjlighet inte utnyttjats i någon större omfattning bland befintliga föreningar. Ett skäl är naturligtvis att lagen inte funnits särskilt länge. Men troligen blir det ingen större efterfråga på denna nya fitness.

En möjlighet som diskuterats inför den nya lagen var att oäkta bostadsrättsföreningar skulle kunna avyttra den del – vanligtvis lokaldelen – som orsakar att föreningen klassas som oäkta. En annan situation som diskuterades var att föreningar som stod inför ett större ombyggnadsarbete skulle kunna finansiera detta

genom att sälja av en del av sin fastighet. En ombildning inom en befintlig förening är dock en komplicerad process skattemässigt och inte minst pedagogiskt.

Även om dessa skäl säkert kommer att föranleda en del tillämpningar av tredimensionell ombildning i äldre föreningar är det sannolikt i nybildningssammanhang som det kommer att vara det vanligaste för bostadsrätter.

Det kan röra sig om hyresgäster som kan låta fastighetsägaren behålla de kommersiella delarna och själva ta över bostadsdelarna och bilda bostadsrätt. Det kan också röra sig om tillkomst av nya föreningar ovanpå äldre bebyggelse såsom exempelvis garage eller centrumanläggningar. Genom att en särskild fastighet kan bildas med bostadsrättsföreningen som en fastighetsägare kan förtätning göras på attraktiva lägen. En annan situation är föreningar som har bostadsrättslokaler. Här kan det finnas ett intresse från bostadsrättshavarens sida att ombilda lokalbostadsrätten till en tredimensionell fastighet.