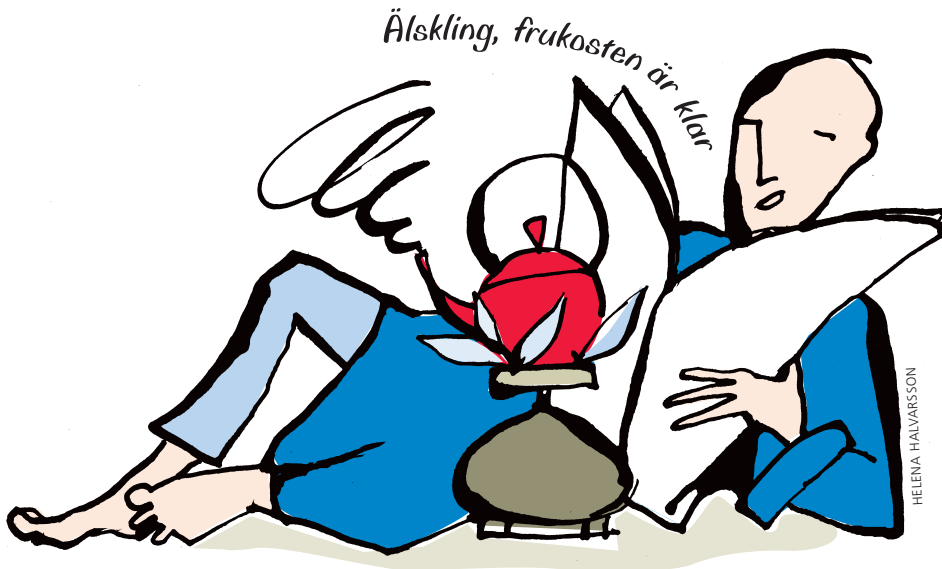


sbcdirekt

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



Är evakueringslägenhet en rättighet vid stambyte?

Ett par i en etta kan inte bo kvar i sin lägenhet medan föreningen byter stammar i huset. Måste föreningen ersätta dem för dubbelt boende? Eller måste de sänka årsavgiften? Bostadsrättsnämnden ger besked.

Systrarna Berg har en etta på 29 kvadratmeter i bostadsrättsföreningen Stugan 48 i Danderyd.

I samband med att ett stambyte skulle ske i huset fick de information från föreningen om att de skulle kunna bo kvar i sin lägenhet under arbetets gång, uppger de. Arbetena blev emellertid så omfattande, bland annat revs köket, att det blev omöjligt att bo kvar.

På grund av felaktig information från föreningens sida tvingades de att skaffa en evakueringslägenhet, som ökade deras kostnader väsentligt. Hade systrarna fått korrekt information hade de i god tid kunnat lösa boendefrågan på ett annat sätt och i vart fall billigare än vad som blev fallet. De anser sig ha rätt till ersättning för kostnaderna för evakueringslägenheten. I andra hand anser de att för-

eningen ska ersätta dem för skillnaden i hyra mellan deras etta och tvåan de hyrde under renoveringen. I sista hand anser systrarna att de har rätt till nedsättning av årsavgiften under den tid lägenheten var obrukbar.

Föreningen bestrider

Föreningen bestrider att det uppstått hinder eller men i nyttjanderätten på grund av föreningens vållande. Det var nödvändigt att byta stammarna. Föreningen är inte skyldig att erbjuda medlemmarna evakueringslägenhet eller annat alternativt boende vid fullgörandet av sin underhållsskyldighet. Åtgärderna har genomförts på ett sådant sätt att det skulle vara möjligt att bo kvar. Systrarna informerades dock om att det skulle vara besvärligt, eftersom det var fråga om en

etta. De fick även information om att det skulle kunna bli fråga om stora ingrepp i köket.

Bostadsrättsnämndens bedömning

Det åligger en bostadsrättsförening att underhålla fastigheten. Till sådant underhåll hör bland annat byte av stammar. Bostadsrättslagen ger visserligen rätt för en bostadsrättshavare att få nedsatt årsavgift eller skadestånd från föreningen om det uppstår hinder eller men i nyttjanderätten. Men en förutsättning är att det föreligger vållande från föreningens sida, till exempel genom att underhållsarbeten utförts på ett vårdslöst sätt. Ett normalt skött underhåll grundar inte rätt till några påföljder.

I detta fall är det inte visat att föreningen varit vårdslös när det gäller utförandet av arbetet. Det förefaller visserligen ha funnits en viss oklarhet angående förutsättningarna för kvarboende. Samtidigt borde det emellertid ha stått klart för sökandena att det fanns en stor risk för att det inte skulle vara möjligt att bo kvar. Hinder och men i bostadsrättslagens mening kan inte anses ha förelegat. Därmed finns inte stöd för de anspråk på ersättning som sökandena framfört.

Bostadsrättsnämnden är ett organ som SBC tagit initiativ till för att lösa konflikter mellan medlemmar i bostadsrättsföreningar och föreningars styrelser. I Bostadsrättsnämnden avgörs frågor som ofta har ett allmängiltigt intresse för styrelser. Därför publicerar vi med ojämna mellanrum ärenden som avgjorts av nämnden. Naturligtvis är namn och liknande uppgifter ändrade så att de berörda ej kan identifieras.

Ytterligare ärenden finns beskrivna på Bostadsrättsnämndens hemsida, www.bostadsrattsnamnden.se

Värme och undercentral

I dag är fjärrvärme den vanligaste uppvärmningskällan, åtminstone i mer tätbebyggda områden. Men fortfarande finns det många oljepannor och fastbränslepannor i bruk. De kräver ofta en noggrannare tillsyn för att fungera tillfredsställande. Om inte den kunskapen finns i föreningen är rådet att skriva ett serviceavtal med lämplig entreprenör.



På senare tid har bergvärmepumpar blivit vanligare även för större byggnader, antingen som enda värme-källa eller som komplement. Tyvärr är det lätt att tro att dessa går utan tillsyn. Men eftersom det är en mekanisk konstruktion med värmemedier så fordrar de en kontinuerlig tillsyn på samma sätt som en fjärrvärmeanläggning.

Oavsett uppvärmningssätt så bör avläsningar genomföras, förslagsvis varje månad. Då kan uppvärmningskostnaderna följas upp, inte bara i kronor och ören, utan också i enheter faktisk förbrukning. Skälet till att göra en "dubbel" uppföljning är att en rent ekonomisk uppföljning även inbegriper prishöjningarna.

I undercentralen, det vill säga värmewäxlaren, där fjärrvärmen kommer in och växlas över till husets interna system, är det viktigt att alla kranar och ventiler är märkta och fungerar. Helst ska rören också vara märkta med strömningsriktning, och vad de bär för media. Allt för att undvika misstag vid snabba åtgärder, som en vattenläcka eller liknande. Anlita gärna professionell hjälp för att kontrollera funktionen i fjärrvärmeanläggningen. Uppvärmningen är oftast föreningens största kostnad, och fel i anläggningen innebär snabbt förlorad energi.

Även om undercentralen är ordentligt märkt så bör det även finnas en ritning över huset/husen, som visar var huvudavstängningskranar till vatten och värme finns.

Värmesystemet

Värmesystemet består av radiatorer, rör, avstängningsventiler och injusteringsventiler. Oftast upptäcks ett läckage genom att systemet behöver fyllas på kontinuerligt. Detta är också en god anledning till varför inte varje medlem ska lufta elementen. Det är bättre att en

person gör det, eller åtminstone vet när någon luftar sitt element. Normalt sett behövs inte ett värmesystem luftas om inte systemet fylls på. Ett läckage i värmesystemet skadar inte enbart byggnaden, utan även värmesystemet självt. Nytt vatten innehåller en stor del syre som medför att systemet rostar snabbare.

Elcentralen

Elcentralen är inget förvaringsrum! Ofta står det cyklar och bråte i elcentralen. Det här är en säkerhetsfråga, dels för att det garanterat är mörkt i byggnaden om huvudsäkringarna behöver bytas. Skulle det ske en olycka är det också viktigt att den skadade snabbt kan bäras ut utan att behöva flytta cyklar eller andra saker som står i vägen. På samma sätt bör huvudsäkringar i elcentralen vara väl utmärkta. Det ska finnas reservsäkringar i elcentralen, finns det knivsäkringar ska det även finnas ett verktyg väl synligt. Byte av sådana säkringar får endast göras av en entreprenör med elbehörighet.

anders.aslund@sbc.se

"Fullt hus" på informationskvällar i Stockholm, Uppsala och Västerås

TRE STÖRRE REGIONTRÄFFAR har nyligen genomförts. Denna gång var det region Stockholm och region Mitt som var värdar. Intresset har varit mycket stort, vilket till och med inneburit att alla intresserade i Stockholm och Uppsala tyvärr inte har kunnat beredas plats på grund av lokalförutsättningarna. Men vi kommer igen, och "först till kvarn" gäller alltid.

Programuppläggen varierar förstås, men vid samtliga evenemang har vi innan huvudprogrammet startat, och i pausen, erbjudit möjlighet till kortare rådgivning vid olika stationer. Det här brukar vara mycket uppskattat, och en given programpunkt även för kommande träffar. Vårt syfte med informationskvällarna är att erbjuda kunskap, uppblandat med underhållningsinslag och mingel

med SBC-medarbetare och andra föreningar. Ett vinnande koncept som vi fått erfa nu senast på Nalen i Stockholm, restaurang Sven Dufva i Uppsala och Aros CongressCenter i Västerås.

På tur står region Syd med ett evenemang inplanerat måndag 29 november. Inbjudan till föreningarna är på väg.

Rättelse: ROT-avdraget bättre för låga belopp

DIN BOSTADSRÄTT har tidigare lämnat detaljerad information om ROT-avdrag. Där har dock insmugit sig ett fel: I artikeln står – felaktigt – att lägsta avdrag är 2 000 kronor.

Avdragsmöjligheterna är större än så. Istället skulle det stå att lägsta underlag

för att söka avdrag är arbetskostnader på 2 000 kronor. Det innebär att den lägsta skattereduktion som beviljas är 2 000 kronor x 30 % = 600 kronor. Avdraget söks på blankett hos Skattemyndigheten.

Riksdagen beslöt nyligen i enlighet med redovist förslag, att införa avdragen

– nu är det alltså helt klart att avdraget införs för tiden mellan 15 april 2004 och 30 juni 2005.

Förslag mot skattefusk

För att begränsa skattefusket och användningen av svart arbetskraft inom byggsektorn föreslår en utredning inom Finansdepartementet (Ds 2004:43) att köparna av byggtjänster ska åläggas betala in en hel del av de skatter som idag entreprenörerna ska betala. De nya bestämmelserna föreslås gälla från den 1 januari 2006.

Svart arbetskraft och annat skattefusk är ett stort problem inom delar av byggsektorn. För att begränsa det här föreslår utredningen två åtgärder. Beställarna av byggarbeten ska regelmässigt göra ett avdrag med 20 procent på fakturerat byggnadsarbete exklusive skatt. Detta

belopp ska beställaren istället betala in till skatteverket som sätter in pengarna på byggföretagets skattekonto. Därifrån debiteras därefter företagets skatter och sociala avgifter.

Det andra förslaget handlar om att man vänder på ansvaret för inbetalning av moms för byggarbeten. Idag är det byggföretagen som debiterar moms och de beställare som är momsregistrerade för avdrag för erlagd moms. Det har lämnat möjlighet för skattefusk genom att entreprenörer struntat i att betala in den debiterade momsen samtidigt som beställarna kunnat göra avdrag för den "ickeinbetalade" skatten.

Nu ska man alltså vända på ansvaret

– byggföretagen ska inte debitera utan momsen ska betalas in direkt till skattemyndigheten av den som beställer. Därigenom blir det också uppenbart för skattemyndigheten vilka byggjobb som utförts och av vem.

Systemen blir troligen inte enkla att hantera för den bostadsrättsförening som saknar redovisningshjälp, men kommer samtidigt att förbättra konkurrensläget för de företag som arbetar ärligt. SBC Direkt kommer säkert att få anledning återkomma till det så kallade byggentreprenöravdraget och förslaget till omvänd skattskyldighet.

Högre hyror i nybyggda hus?

HYRESSÄTTNINGsutredningen (SOU 2004:91) har kommit med sina förslag till reformerad hyressättning. Utredningen tillkom "på beställning" efter att SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen kommit överens om behovet av justeringar av reglerna som styr hyrorna.

Utredningens mest uppmärksammade förslag handlar om en ny metod för att sätta hyror i nybyggda hus. Om utredningens förslag går igenom ska Hyresgästföreningen och fastighetsägaren i förväg kunna komma överens om hyran för nya – inte ombyggda eller renoverade – lägenheter för tio år framåt utan bruksvärdesprövning. Därigenom förbättras

möjligheten för fastighetsägaren att bedöma om det är lönt att bygga huset – i dag sätts hyrorna först när huset står klart. Utredningen föreslår också regler som ska göra det enklare att justera vissa lägenheters bruksvärdeshyra, samtidigt som det inte ska behöva påverka andra, liksom justering av reglerna som rör tillval och frånval av utrustning i hyreslägenheter.

För bostadsrättsföreningar som normalt bara förvaltar färdigbyggda hyreslägenheter torde utredningens förslag inte innebära några väsentliga förändringar. SBC har fått förslaget på remiss och tar gärna mot synpunkter före 1 december.

Föreslå ledamöter till SBCs fullmäktige

DE 51 LEDAMÖTERNA i SBCs fullmäktige kommer att utses genom val bland medlemmar i föreningar och bosparrare. Valkommittén som handhar valproceduren vill nu ha förslag på ledamöter.

Fullmäktiges uppgifter motsvarar det som en vanlig föreningsstämma har, såsom bland annat val av styrelse och beslut med anledning av årets resultat. Ordinarie fullmäktige äger rum under våren och ibland förekommer också extra sammanträden.

Alla medlemmar har rätt att lämna förslag, **dock senast den 15 december**. Förslag kan lämnas på SBCs hemsida, per e-post till valkommitténs sekreterare goran.olsson@sbc.se, eller per post SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Berätta vem du föreslår och hur vi kommer i kontakt med den som föreslås. Skriv gärna en kort presentation. Förslagen bearbetas av valkommittén och presenteras i samband med valen. Har du några frågor kan du ta kontakt med Göran Olsson 08-5011 5003.

Nyheter i budgetpropositionen

I statens budgetproposition noterar vi följande med bäring på bostadsrättsboendet. Riksdagen kommer att fatta beslut om förslagen i december.

- Arvs- och gåvoskatterna avskaffas från och med den första januari.

Förslaget innebär att det inte längre blir lönsamt att skatteplanera med förvärv av till exempel bostadsrätter för att minska skattebelastningen vid generationsskiftet.

- Bensin- och fordonsskatter höjs, liksom även elskatten med 1,2 öre/kWh plus moms för hushåll och servicesektorn.

- Regeringens bostadsstöd i form av särskilda bidrag inriktas främst mot byggandet av små och medelstora hyresrätter samt studenthyreslägenheter.

En utredning utlovas dock som ska se över möjligheterna att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden, till exempel genom statliga garantier.

Med kurs mot konfliktlösning

INTRESSET FÖR ATT DELTA i höstens kurs i konflikt hantering är mycket stort. Kursen går av stapeln vid SBCs Stockholmskontor den 11 november. Förutom konfliktlösning kommer kursen att förklara hur konflikter i en förening kan förebyggas. Vad är det egentligen för mekanismer som ligger bakom konfliktens uppkomst? En konfliktkälla kan vara synen på föreningens ekonomi. Den som har betalat ett högt pris för sin lägenhet är ofta mer benägen att "värda investeringen" och ha en annan syn på hur föreningens pengar ska användas. Pengar är alltid ett starkt incitament för att göra människor mer benägna att bevaka sina revir.

Kommunikation vanligt problem

Kommunikationsproblem kan vara en annan källa till konflikter. Medlemmar har olika referensramar och var och en utgår från sig själv som norm och från sina egna "privata" behov. Ytterligare en konfliktkälla kan vara att den öppna dialogen mellan styrelsen och de boende

brister. Styrelsen informerar inte medlemmarna tillräckligt. Resultatet kan bli misstänksamhet mot de beslut som styrelsen fattar.

Krissignal

En tydlig tendens under senare tid är den ökade benägenheten bland de boende att inte vilja ge styrelsens ledamöter ansvarsfrihet (den närmare innebörden av begreppet ansvarsfrihet förklarades i nr 9/04). Oviljan att inte bevilja ansvarsfrihet är i allmänhet inte grundad på några allvarigare brister i styrelsens skötsel av föreningen utan snarare en krissignal, som inte sällan kan vara grundad i en konflikt som inte lösts. Att ta till ansvarsfrihetsvapnet i syfte att lösa konflikter eller att "straffa" styrelsen är alltid fel sätt!

Mer information om kurskvällen den 11 november finns i kurskatalogen och på hemsidan www.sbc.se, där också anmälan kan göras.

Välkomna!

Extrainsatta kurser i Stockholm

På grund av stor efterfrågan kommer följande kurser att hållas vid extrainsatta kurstillfällen på SBCs Stockholmskontor enligt följande:

- **Nya ROT-avdraget** – information om den nya skattereduktionen: tisdag 23 november.
- **Att läsa bokslut:** onsdag 24 november
- **Baskurs 1 Bostadsrättskunskap:** torsdag 2 december.

Anmälan kan som vanligt göras på hemsidan www.sbc.se eller genom att skicka in talongen i höstens kurskatalog. Vi tar också emot anmälan per telefon, fax eller e-post.

Kurskansliet svarar gärna på era frågor, telefon 08-501 150 15.

Välkomna!

Frågor och svar

Herr och fru Andersson har en mindre lägenhet i vår bostadsrättsförening. De bor inte i lägenheten, utan det gör deras dotter. Anderssons hävdar att detta inte kräver något lov av styrelsen för det handlar inte om andrahandsupplåtelse så länge man håller det inom familjen. Dessutom tar de inget betalt av dottern. Stämmer detta verkligen?

SVAR: Nej, det stämmer inte. Så fort man upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande handlar det formellt om andrahandsupplåtelse som kräver lov av styrelsen. Detta alltså oavsett om det är ens barn det handlar om. Att de inte tar något betalt kvittar också, det är själva upplåtelsen för självständigt brukande som är avgörande. En annan sak må vara att de kan anses ha beaktansvärda skäl att få hyra ut sin innehavda lägenhet till dottern under skälig tid, så att lov ska ges av styrelsen.

Vi har skickat nya stadgar till Bolagsverket för registrering. Vi har tagit SBCs stadgar som förebild. I vår förening är ordförande samt kassör firmatecknare. Kassören är utomstående och inte styrelseledamot. Nu har vi fått anmärkning från Bolagsverket angående §18 i stadgarna, där det står att "firman ska tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening. Detta innebär att ni inte kan ha någon extern firmatecknare." Hur gör vi? Vår kassör bör väl ha teckningsrätt när det gäller vår ekonomi?

SVAR: Vem som helst kan i princip utses till firmatecknare, det vill säga ges behörighet att företräda föreningen utåt, både då det gäller avtal och andra rättshandlingar och inför domstol och andra myndigheter. Det är dock tillåtet att i stadgarna begränsa firmateckningsrätten till att gälla till exempel endast styrelseledamöter, något som är vanligt i bostadsrättsföreningar. Ni kan lösa problemet med kassören genom att ställa ut en fullmakt som ger kassören behörighet att skriva under sådana handlingar som krävs för att sköta jobbet som förvaltare. Ett annat sätt är att genom en stadgeändring vidga kretsen av möjliga firmatecknare.



Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Lena Nöjd.
Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Arkpressen

Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen – sbcdirekt@sbcs.se. För insänt ej beställt material ansvaras ej.
SBC Direkt finns också att läsa på www.sbc.se. Använd föreningens namn och medlemsnummer som framgår av adresetiketten ovan för att logga in.