

# sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



Illustration Patrik Agemalm

## Planerat underhåll bättre än brandkårsutryckningar

Planerat underhåll blir bättre och billigare än oplanerade reparationer och akutinsatser. Därför behöver alla hus en underhållsplan.

Villaägaren med en liten fastighet och få eller ingen delägare att ta hänsyn till har oftast en högst "informell" underhållsplan som beslutsunderlag: "Nästa år måste jag dränera grunden."

Men i takt med att antalet delägare och berörda fastighetsvärden ökar växer också kraven på en genomarbetad underhålls-

plan. För stora fastighetsinnehav kan det krävas heltidssysselsatta som enbart arbetar med planering av underhållsätgarder.

### Kostnadsplan

Men oavsett omfattning så är utgångspunkten alltid fastighetens nuvarande status och målen med fastighetens utveckling.

Planen syftar till att beräkna när och till vilka kostnader som det framtida underhållt ska sättas in. Kopplas detta till hur åtgärderna ska finansieras – vad ska vi finansiera med egna sparade medel, och vad ska vi låna till – får man ett bra underlag för budgeteringen av de framtida kostnaderna. Vilket tidsperspektiv som ska väljas kan man diskutera. Å ena sidan så utgår ofta föreningens schablonmässiga ekonomiska avskrivningar och fonderingar – som teoretiskt ska täcka underhållsbehovet – normalt från andra tider än de underhållsintervall som redovisas nedan. Å andra sidan är det knappast meningsfullt att göra en underhållsplan som blickar alltför långt in i framtiden då bedömningarna blir alltför osäkra. Därför väljer man ofta att göra en mer detaljerad underhållsplan för de närmaste fem-tio åren och mer översiktligt beskriva förväntat behov för åren därefter. Då kan planen utgöra grunden för hur föreningens ekonomiska avsättningar bör ske. När planen väl är upprättad är det ett mindre arbete att arligen justera planen.

### Seriös bedömning

Vid beräkning av när och vilket underhåll som ska sättas in utgår många fastighetsägare från uppskattningar om underhållsintervall som i nedanstående exempel. Det ger en uppfattning om i vilken tågordning kostnaderna kommer – men säger inget om omfattningen. Ska bedömningarna bli seriösa fordras naturligtvis en sakkunnig skattning av beräknade kostnader – och det är svårare ju längre fram i tiden man söker blicka. Kontakta gärna närmaste sbc-kontor för en diskussion om vad en underhållsplan för er fastighet bör kosta och innehålla.

På nästa sida kan du se uppskattade underhållsintervall för en fastighet.

## Uppskattade underhållsintervall för en fastighet

Byggnadsdel	Intervall (år)
Tak, omläggning	50–70
Målning plåttak	10
Plåttak, asfaltsstrykning	8–12
Plåttak, byte av falsad plåt	40–45
Byte av hängrännor, plåtdetaljer	30–35
Målning av hängrännor, stuprör	7–12
Takpannor, utbyte	30–35
<b>Fasader</b>	
Puts, utlagning, avfärgning	30
Plåt, målning	14–25
Betong, målning	14–20
Smide, målning	7–10
Fasadtvätt	25–30
<b>Balkonger</b>	
Målning räcken och smide	7–10
Betongplattan, lagning	20–25
<b>Fönster och dörrar utvändigt</b>	
Målning, trä	5–12
Byte tätningslister	8–12
Byte fönsterbleck	30–35
<b>Trapphus</b>	
Målning av väggar, snickerier	12–15
Källarutrymmen, målning	25–30
Låsbyten	20–25
<b>Uppvärmningsanläggning</b>	
Värmepanna, byte	16–20
Oljebrännare, byte	6–10
Fjärrvärmecentral	25
Varmvattenväxlare, byte	15–20
Pumpar, expansionskärl etc	20
<b>Hiss</b>	
Hissanläggning, byte	30
Renovering hisskorg	10
Linbyte	5
<b>Rörsystem</b>	
Wc-stam	40–60
Kall/varmvattenstam	50
Radiatorer	50–80
Rensning	10
<b>Utemiljö</b>	
Utrustning, kompletteringar	5
Asfaltsytor, omläggning	10–15
Betongplattor, omläggning	20–25
Gräsytor, omläggning	25–30
<b>Övrigt</b>	
Elsystem, stammar, byte	30–35
Kabel-tv	15
Tvättutrustning, byte	10–12
Sopsäckskarussell etc, byte	15–20
Från- och tilluftsfläktar, byte	15–20

# SBC positiv till gåvor av bostadsrätter inom familjen

Från årsskiftet avskaffades arvs- och gåvoskatterna – men förmögenhetsskatten finns kvar. På SBC märker vi redan hur detta har resulterat i frågor om överlåtelse av bostadsrätter.

Många boende som i dag betalar förmögenhetsskatt kommer troligen att försöka minska skatten genom att ge bort en del av förmögenheten – i vårt fall bostadsrätten. Det kan handla om att till exempel en förälder skänker sin bostadsrätt till sina barn, samtidigt som föräldern avser att bo kvar i lägenheten.

När bostadsrätten skänks, det vill säga överläts, kommer frågan upp som ett medlemsärende i bostadsrättsföreningens styrelse: Ska barnet godkännas som medlem trots att denne avser att hyra ut lägenheten till föräldern?

Lagen ger sannolikt bostadsrättsföreningens styrelse en formell rätt att vägra godkänna medlemskapet – den nya ägaren/arvingen har inte för avsikt att bo i bostadsrätten.

Men sbc menar att denna möjlighet bör utnyttjas mycket restriktivt. Riksdagens uppenbara mening med att ta bort arvs- och gåvoskatten är att underlätta generationsskiftet. Då kan det inte vara meningen att bostadsrättsföreningar ska söka utnyttja den möjlighet de har att förhindra arvskiftet.

### Praktisk modell

Men det är inte självklart att bostadsrättsföreningen ska vara positiv till denna form av andrahandsuthyrning. Förutom att det innebär visst praktiskt merarbete att skicka ut kallelser och årsredovisningar till fler adresser är det risk att det blir alltför få ”aktiva” medlemmar i huset som tar ansvar för föreningens verksamhet om en stor del av medlemmarna hyr ut i andra hand. Dessutom kan det finnas tveksamheter till betalningsförmågan om det till exempel är barn som har fått bostadsrätten i gåva. Men alla dessa problem går att lösa.

En lösning kan vara att föreslå de medlemmar som avser att överlåta sina lägenheter att behålla ägandet till åtminstone någon procent av bostadsrätten och skänka bort resterande del.

De nya ägarna – barnen – kan då väljas in i föreningen samtidigt som den gamla medlemmen förblir medlem och tar samma ansvar som medlemmen alltid har gjort. Det blir då också en medlem som bor i lägenheten och inte en andrahands-hyresgäst. Detta är en praktisk modell som bör tillgodose både den enskilde medlemmens önskemål och föreningens intressen.

### Balansgång för förening

Om föreningen anser att det finns någon tveksamhet om barnens förmåga att klara av årsavgiften till föreningen finns det alltid möjlighet att föräldrarna gör ett borgensåtagande mot föreningen som säkerhet för betalningarna. Eftersom ett sådant borgensåtagande – om det inte förses med några begränsningar – gäller under hela innehavstiden av bostadsrätten bör enligt sbc:s mening åtagandet begränsas i tiden så att det inte gäller för evigt. Föreningen får helt enkelt göra en bedömning av för hur många år det är rimligt med ett sådant åtagande.

Det finns en stor medvetenhet om att denna syn, som redovisats ovan, långt ifrån delas av alla föreningar. Sannolikt kommer det att bli allt vanligare med den här typen av frågeställningar för föreningen och det är därför lämpligt att tänka igenom hur de ska hanteras. Det är en balansgång mellan föreningens och medlemmarnas intressen. I denna intresseavvägning är också respekten för medlemmarnas ägande av bostadsrätten en viktig komponent.

## Boka ordförande för stämman

**Nu är det åter dags att förbereda årets stämma i bostadsrättsföreningen.**

**En vanlig fråga är: Vem ska sitta som ordförande?**

Det är mindre lämpligt att föreningens ordförande också är ordförande under föreningsstämman. Det är styrelsens förvaltning som ska granskas, och den har ju föreningens ordförande haft ett betydande inflytande

över. I stället kan det vara en fördel att välja någon utomstående som leder stämman. Inte minst kan föreningens ordförande behöva koncentrera sig på att besvara frågor från medlemmarna.

SBC:s tjänstemän åtar sig att leda föreningens stämma mot ett arvode. Kontakta närmaste SBC-kontor för mer information.



Illustration Patrik Agemalm

## Styrelsen ingrep inte – trakasserad familj får skadestånd

Om man blir trakasserad av en granne kan man få rätt till skadestånd från bostadsrättsföreningen. Det menar Högsta domstolen efter att ha prövat ett fall där en familj trakasserats av sin granne utan att föreningens styrelse ingrep.

I ungefär ett år trakasserades en familj i Ludvika dagligen av grannen i våningen under. De utsattes för okvädningsord, obscena gester och hot. Familjen var vettsskrämd och försökte också undvika grannen genom att gå ut genom vinden och trapphuset bredvid. Familjen flyttade också så ofta det gick ut till sin sommarstuga eller till bekanta.

Familjen sökte hjälp från styrelsen i bostadsrättsföreningen, men fick inte

mycket stöd. Till slut stämde familjen bostadsrättsföreningen.

Tingsrätten ansåg att föreningens ordförande hade visat sådant ointresse att det framställt som meningslöst för familjen att vända sig dit.

### Föreningen ansvarig

Föreningen ansågs genom sin passivitet ha vållat hinder för familjen i deras nyttjanderätt till lägenheten. Därför var

familjen berättigad till nedsättning av årsavgiften med cirka 16 500 kronor. Tingsrätten dömde också bostadsrättsföreningen att betala totalt cirka 50 000 kronor i skadestånd för personskada, det som brukar kallas sveda och värk, till familjen.

Skadeståndsanspråket riktades alltså inte mot grannen som hade trakasserat familjen, utan mot bostadsrättsföreningen som inte hade agerat tillräckligt aktivt.

### Till Högsta domstolen

Domen överklagades och även hovrätten konstaterade att föreningen är skadeståndsskyldig, eftersom de inte hade agerat mer aktivt för att hjälpa den utsatta familjen. Det finns flera domar som pekar på vikten av att bostadsrättsföreningars styrelser måste agera för att undanröja störningar i boendet. Hovrätten ogillade skadeståndet för personskada därför att bostadsrättslagen tidigare aldrig har använts som grund för att döma ut skadestånd för sveda och värk.

Den trakasserade familjen drev frågan om sveda och värk vidare till Högsta domstolen, som nu har beslutat att återförvisa målet till hovrätten eftersom det är rimligt att bostadsrättsföreningen också tvingas betala skadestånd för sveda och värk.

## Nytt om kvarskatt och fyllnadsbetalningar

Tidigare år har den fyllnadsinbetalning som föreningarna har gjort till sitt skattekonto för kvarskatt föregående år dragits under december månad. Rutinerna har nu förändrats och justeringen av 2003 års kvarskatt kommer att ske under mars månad.

Detta föranleder lite extra uppmärksamhet i samband med bokslutet.

Dels bör den intäktsränta som löpande har debiterats skattekontot inte bokas som en intäktsränta eftersom Skatteverket kommer att diskontera den del av räntan som gäller fyllnadsinbetalningen som har stått på kontot under året. Vi föreslår att "räntan" bokas som en kortfristig skuld, motkontot ska vara skattekontot. På så sätt stämmer bokföringens saldo på skattekontot med kontoutdraget från Skatteverket.

När det gäller fyllnadsinbetalningen bör denna bokas om så att man kan särskilja 2003 års skatteskuld från 2004 års skuld eller fordran. Vi föreslår att ett nytt konto i närheten av skatteskuldskontot används och förslagsvis benämns "kvarskatt".

## Nytt stöd ska underlätta källsortering i flerfamiljshus

Bostadsrättsföreningar kan få ersättning med 30 procent av kostnaderna för att inrätta källsorteringsutrymme i flerbostadshus.

Maximalt utgår stödet med 30 procent av utgiften för material och arbetskostnad, dock högst 100 000 kronor per källsorteringsutrymme. Bidraget betalas inte ut kontant utan kommer att tillföras fastighetsägaren i efterhand genom kreditering på skattekontot.

– Med det här stödet vill vi göra det lättare att källsortera för de som bor i flerfamiljshus, säger miljöminister Lena Sommestad.

De boende ska ha möjlighet att lämna förpackningar, returpapper och batterier samt elektriska och elektroniska produkter som inte är skrymmande i källsorteringsutrymmet. Stödet gäller material- och arbetskostnader och söks hos länsstyrelsen. Stödet betalas ut för åtgärder som påbörjas efter den 1 januari 2005 och sträcker sig till december 2006.

Sammanlagt har regeringen avsatt 400 miljoner kronor för detta stöd.

# Brister i kontrollen av vattenmätare

det finns stora brister i kontrollen av vatten- och fjärrvärmemätarna som ligger till grund för debiteringen av hushåll och bostadsrättsföreningar. Det konstaterar Boverket som har utvärderat hur kontrollerna fungerar, berättar verkets tidning Planera, Bygga, Bo.

Reglerna om vatten- och värmemätare har funnits sedan slutet av 1970-talet och gäller för alla företag som levererar vatten. Men fortfarande är det många som inte ens känner till att reglerna existerar – och ännu färre följer dem.

Bland annat föreskrivs att små värmemätare, upp till 1,5 m<sup>3</sup>/h, ska monteras ner och kontrolleras minst vart tionde år

och större mätare vart femte år. För vattenmätare gäller kontrollperioder mellan tre och nio år beroende på storlek. Men även under drifttiden är leverantören skyldig



att se till att mätnoggrannheten upprätthålls. Mätarna som plockas ner ska antingen ersättas av nya kontrollerade mätare eller skickas in för kontroll till ett ackrediterat laboratorium.

Boverket som är tillsynsmyndighet har undersökt läget genom en enkätundersökning och konstaterar alltså att det finns många brister, främst när det gäller vattenmätningen. Det finns exempel på mätare som inte har monterats ner för kontroll på 30–40 år.

– Fjärrvärmemätningen sköts nog överlag bättre, där handlar det ju om mycket större belopp, säger Madeleine Hjortsberg som är ansvarig för mätarföreskrifterna hos Boverket.

Om mätaren stämmer eller inte är svårt att avgöra för till exempel en bostadsrättsförening. En egen regelbundet insamlad driftstatistik är naturligtvis till stor hjälp i diskussionen med leverantören av vatten eller värme. Som regel gör kunden och leverantören upp i godo när felaktigheter uppdagas.

## Ny sajt presenterar prisutvecklingen för bostadsrätter.

varje år säljs drygt 70 000 bostadsrättslägenheter till ett uppskattat värde av cirka 42 miljarder.

Men någon samlad statistik om priser har saknats. Överlåtelse av bostadsrätter registreras till skillnad mot villor inte i några officiella register – utöver den rapportering som sker i efterhand till Skatteverket via deklarationen. Därför har det saknats trovärdig och aktuell statistik om prisutvecklingen på bostadsrätter.

Nu har mäklarbranschens tre största aktörer – tillsammans representerar de 80 procent av marknaden – Mäklar-samfundet, Föreningssparbanken Fastighetsbyrå och Svensk fastighets-

förmedling gemensamt lagt ihop sin kunskap om utvecklingen och presenterar detta på en ny webbplats med adressen [www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se).

Den statistik som bland annat pressen tidigare har refererat till har kommit från enskilda aktörer och har endast speglat respektive parts del av marknaden. Därför har vi ena dagen kunnat läsa om stigande priser, andra om fallande. Den nya gemensamma databasen ska innehålla ett mycket stort underlag och därmed ge en mer rättvis bild av totalmarknaden.

Statistiken på webbplatsen kommer att uppdateras månatligen och för första gången kommer det att vara möjligt att följa utvecklingen på bostadsrätter på riks-, region- och kommunnivå. Avsikten är att det också ska bli möjligt att söka objekt och navigera via en karta.

## FRÅGOR & SVAR

? Husets fasad håller på att renoveras och medlemmarna besvärar av bl.a. byggnadsställningar utanför fönstren. Hissen kommer också att stängas av ett par dagar för motorbyte och översyn. Några medlemmar vill nu inte betala hela avgiften eftersom huset inte är "fullt bebodigt" som man säger. Måste vi ge medlemmarna någon avgiftsrabatt för besvären?

SVAR: Medlemmar i bostadsrättsföreningar har ingen rätt till avgiftsreduktion i sådana här fall förutsatt att föreningen sköter renoveringsarbetena på ett normalt och anmärkningsfritt sätt. Besvär som förorsakas av normalt skött underhåll ger alltså ingen rätt till avgiftsrabatt eller någon annan form av kompensation.

? Vi har en medlem som har haft läckage från sin diskmaskin; det har stått och läckt från själva kopplingsdonet under diskbänken där diskmaskinslangen är inkopplad på vattenledningsröret. Ganska stora skador finns nere i golvet, som måste brytas upp och torkas ut. Medlemmen påstår att det är föreningen som ensam svarar för skador som kommer från vattenledningar. Är det riktigt?

SVAR: Nej, det är inte riktigt i det här fallet. Kopplingsdonet på vattenledningen är nämligen inte en del av vattenledningen utan en del av själva diskmaskinen. Reglerna i bostadsrättslagen om föreningens huvudansvar för reparationer på grund av vattenledningsskada gäller därför inte i det här fallet. Däremot ska föreningens fastighetsförsäkring utnyttjas, eftersom skadan inte bara har drabbat lägenheten utan också själva fastigheten. Självrisken bör därför delas mellan diskmaskinsinnehavaren och föreningen i förhållande till skadornas omfattning i lägenheten och i resten av fastigheten.

? En gammal dam i vår förening har flyttat till servicehem. Nu vill barnen hyra ut lägenheten i andra hand. Har de rätt till det? Ingen av barnen vill själv bo i lägenheten.

Svar: Jo, den gamla damen har rätt att hyra ut sin lägenhet. Reglerna lättades upp av sociala skäl våren 2003 i bland andra sådana här fall. Det ansågs inte acceptabelt att tvinga gamla människor att göra sig av med bostaden i livets slutskede.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-501 150 00  
sbcdirekt@sbc.se [www.sbc.se](http://www.sbc.se) Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen - sbcdirekt@sbc.se.  
För insänt ej beställt material ansvaras ej. SBC Direkt finns också att läsa på [www.sbc.se](http://www.sbc.se).  
Använd föreningens namn och medlemsnummer som framgår av adressetiketten ovan för att logga in.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling,  
Anna Mølgård och Lena Nöjd Produktion OTW Publishing Repro Scarena PrintOn Tryck xxxxxx