

sbcdirekt

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

Är det "riskfyllt" att sitta i styrelsen?

Vilka krav ställs på styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar? Hur "riskfyllt" är det att vara med och fatta beslut, och vad kan hända om beslutet visar sig vara felaktigt och leda till kritik från revisorer och medlemmar?

FÖR ATT SITTA i styrelsen i en bostadsrättsförening räcker det med normala "lekmannakunskaper", det vill säga det räcker med att ledamöterna är utrustade med i huvudsak gott omdöme och sunt förnuft. Enkelt uttryckt ställs endast krav på att styrelseledamöter inser när deras kompetens inte räcker till och att det är nödvändigt att skaffa konsult hjälp utifrån. Krav på professionella kunskaper inom fastighetsförvaltning, ekonomi eller juridik ska inte ställas på ledamöterna. Sådana kunskaper är naturligtvis önskvärda att ha i en styrelse men är inget krav för att kunna ta hand om föreningen och sköta styrelsearbetet. I annat fall hade regelsystemet runt bostadsrättsföreningar sett annorlunda ut.

Skadestånd

Styrelsens främsta uppgift är att tillgodose medlemmarnas ekonomiska

intressen genom en effektiv och sund fastighetsförvaltning. Det är ovanligt att styrelseledamöter gör sig skyldiga till något som man i efterhand kan klandra som stridande mot medlemmarnas ekonomiska intressen. Styrelseledamöterna är också medlemmar i föreningen och är måna om ett gott resultat av sitt arbete för föreningen.

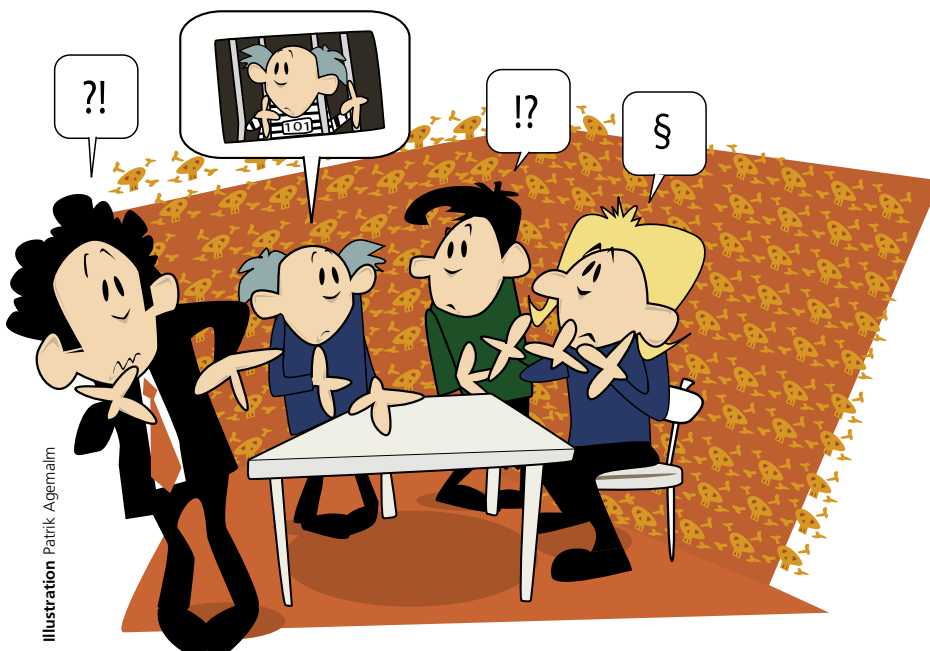
Om "olyckan" ändå skulle vara framme krävs det för att skadestånd verkligen ska kunna utdömas att styrelseledamöten har handlat uppsåtligt eller av oaktsamhet och genom sitt handlande har skadat föreningen. Samma sak gäller om en enskild föreningsmedlem tillfogas skada genom att styrelsen åsidosätter lag eller stadgar. Ribban ligger dock högt i vårt land för att en lekmannastyrelse ska kunna drabbas av skadestånd. Olämpliga "affärsbeslut" är inte i sig skadestands-

grundande. Det är tillåtet att göra dåliga affärer! Skadeståndskyldighet kan däremot uppkomma om styrelsen beslutar om sådant som är främmande för föreningens verksamhet, det vill säga något som avviker från ändamålet med föreningens verksamhet enligt stadgarna. Det skulle till exempel kunna gälla om någon förening får för sig att köpa en segelbåt eller sommarstuga i Spanien. Likaså kan skadeståndskyldighet komma i fråga om styrelsen gör sig skyldig till brott mot den så kallade likabehandlingsprincipen, det vill säga illojalt eller på annat otillbörligt sätt gynnar eller missgynnar föreningsmedlemmar.

Ansvarsförsäkring

Andra orsaker till skadeståndskrav kan vara när en styrelse "glömmer bort" att säga upp en lokalhyresgäst i rätt tid. Då förlängs kontraktet med de gamla och kanske oförmånliga villkoren och styrelsen har därmed försummat möjligheten att höja hyran eller på annat sätt tillgodose föreningen i ekonomiska intressen. Ytterligare exempel på skadestandsgrundande handlingar kan vara att styrelsen har gjort en oprofessionell upphandling inför ett större underhållsarbete, vilket lett till avsevärda fördyringar.

Skulle frågan om skadestånd någon gång uppkomma har de allra flesta föreningar numera skydd i sin fastighetsförsäkring mot skadeståndsanspråk för styrelsen. En sådana ansvarsförsäkring rekommenderas och är enligt SBCs mening ett krav för att sitta med i styrelsen. Det är ofta ett stimulerande och utvecklande uppdrag att få delta i styrelsearbetet och ett bra sätt att kunna vara med och påverka sin egen bostadsmiljö. Ingen ska behöva avstå från att delta i styrelsen på grund av att man inte tror sig klara av uppgiften eller av rädsla för att drabbas av skadeståndsanspråk. Och den risken är som synes väldigt liten.



Brandskyddskontroll och sotning separeras

Sotarna har sedan länge sotat och kontrollerat brandskyddet hos värmeanläggningar.

Sedan den 1 jan 2005 då den nya lagen om skydd mot olyckor infördes är sotarnas besök i fastigheterna uppdelade i en traditionell sotning och en ny och mer omfattande brandskyddskontroll som är separerad från själva sotningen.

Sotningen i flerfamiljshus får endast utföras av det "sotningsföretag" som har behörighet och är utsedd av kommunen.

Syftet med brandskyddskontrollen är att i ett tidigt skede upptäcka fel och brister hos anläggningen som kan innebära risker för brand till exempel beläggningar, skadliga temperaturer, tryckförhållanden och täthet, samt brister i drift och skötsel. Kontrollen innefattar hela värmeanläggningen samt taket och takskyddsanordningar och ska ske med intervall som Räddningsverket har bestämt.

Sotningsintervaller

Värmepannor som eldas med fasta bränslen som ved, pellets eller flis ska sotas var sextonde vecka och med två års intervall ska brandskyddskontroller genomföras. Oljeeldade pannor ska sotas en gång per år och brandskyddskontrolleras vart fjärde år.

För lokaleldstäder som inte utgör den primära källan för uppvärmning av lägenheten, till exempel kakelugnar och öppna spisar, gäller fyra års intervall mellan sotningarna och åtta år mellan brandskyddskontrollerna.

Ändra andelstal? – Glöm det!

I många bostadsrättsföreningar upplever man att avgifterna till föreningen är satta orättvist – vissa betalar för lite, och framför allt tycker sig andra betala på tok för mycket i årsavgifter.

DÅ ÄR DET vanligt att man börjar se över hur andelstalen är fördelade och överväga möjligheten att ändra dessa. Det är dock en metod SBC generellt avråder ifrån.

Det var när föreningen bildades som medlemmarna kom överens om vilka proportioner som skulle gälla för ägarandelarna (insatserna) i föreningen. Det är detta som andelstalen oftast speglar. Har tiden gått och dokumentationen från föreningens start är dålig kan det i dag vara svårt att analysera tankegångarna som en gång vägledde vid fördelningen av andelstal. Har tidigare hyreslägenheter omvandlats till bostadsrätter har andelstalen numeriskt förändrats, även om man behållit proportionerna. I det dagliga livet, när en förening är bildad och verkar, då spelar som regel andelstalen ingen roll för verksamheten. Den enda praktiska funktion de har i dag är som grund när lägenheternas förmögensvärde årligen ska rapporteras till Skatteverket.

Olika sätt att räkna

I många fall använder man också andelstalen när årsavgifterna ska fördelas. Men det är också vanligt att använda helt andra grunder för hur årsavgifterna ska utgå, till exempel de proportioner som hyran utgick ifrån innan huset blev bostadsrätt eller ytan på respektive lägenhet.

Men när man i dag riktar intresset mot andelstalen är det som regel proportionerna mellan utgående avgifter som intresset bör inriktas mot. Och dessa är liksom andelstalen som regel mycket svåra att göra något åt utan att föreningen likvideras.

Klokt att avstå

Nivån på årsavgifterna till bostadsrättsföreningen är en av de viktigaste faktorerna för marknadsvärdet när en lägenhet säljs. Går föreningen in och ändrar grunden för hur årsavgiften ska tas ut innebär det definitionsmässigt att marknadsvärdet för en lägenhet höjs på bekostnad av någon annans värde. Helt oavsett hur "orättvis" den nuvarande fördelningen upplevs inom föreningen kan det knappast vara rätt mot en enskild att sänka värdet utan att detta kompenseras. Därför är det klokt att avstå från att ändra i grunderna för hur årsavgifterna tas ut.

En väsentligt enklare fråga om andelstal är då någon ny lägenhet tillkommer i föreningen genom till exempel upplåtelse i en befintlig förening. Då gör man en rent matematisk omräkning – de gamla lägenheternas andelstal minskar en aning och den nya åsätts ett nytt värde.

Fjärrvärmens regleras

Fjärrvärmeutredningen har nu överlämnat sitt huvudbetänkande "Fjärrvärme och kraftvärme i framtiden" (SOU 2005:33) till samhällsbyggnadsminister Mona Sahlin. I SBC Direkt nr 1 2005 berättade vi om utredningens tidigare delförslag.

Det som är mest positivt är utredningens förslag till en helt ny fjärrvärmelag. Den ger möjlighet till ökad insyn i fjärrvärmeföretagets verksamhet och kundernas företrädare en rätt att förhandla om pris- och leveransvillkor samt möjligheter att få tvister lösta i en särskild partsammansatt nämnd, Fjärrvärmesnämnden.

I dag är fjärrvärmens i princip helt oreglerad och priserna sätts utan möjlighet för kunderna att påverka.

Utredningens förslag kommer dock knappast att få någon kortsiktig betydelse för kunderna, enligt SBCs bedömning. De stora leverantörerna menar redan i dag att de lever upp till de förslag som utredningen lämnar.

Däremot finns det möjlighet att utredningens förslag, som med all sannolikhet också kommer att genomföras, på sikt påverkar prisbildningen. Inte minst det faktum att det nu kommer att finnas en lagstiftning som relativt enkelt kan skärpas ökar våra förhoppningar om att leverantörerna inte enkelt kan utnyttja sin monopolställning.





Ska brevlådorna tas bort?

POST- OCH TELESTYRELSEN, PTS, som är den myndighet som bestämmer reglerna för postutdelningen i Sverige föreslår i en remiss att alla flerfamiljshus i Sverige ska ha fastighetsboxar från den 1 januari 2010.

Det innebär att det då i princip ska vara slut med utdelningen till dörrarna i flerfamiljshus.

SBC har fått förslaget på remiss – och avstyrker idén.

Även om allt fler boende i flerfamiljshus får sin post utdelad i entrén till huset, i så kallade fastighetsboxar, är det orimligt att kräva att modellen ska införas i alla hus. Även om kostnaderna kan vara överkomliga så saknas det utrymme för fastighetsboxar i väldigt många entréer.

I nybyggda hus har det många fördelar att inreda med fastighetsboxar i entréerna. Men de som flyttar in i dessa hus gör detta i medvetande om vilken form av postservice som där erbjuds.

För många boende är just utdelningen av post och tidningar i dörren ett avgörande argument vid valet av bostad. Då är det orimligt att i efterhand dra in denna service.

Fastighetsboxarna har stora fördelar både ur arbetsmiljö-, brand- och säkerhetssynpunkt – men utdelning i brevkast är oöverträffat ur service – och bekvämlighetssynpunkt.

PTS menar att i och med att brevbärarna slipper springa i trappor kan både arbetskadorna minskas och postutdelningen effektiviseras. Detta gynnar i slutändan konsumenterna i och med att utdelning till fastighetsboxar bidrar till att postutdelningen kan ske till rimliga kostnader.

SBCs mening är att dessa ekonomiska vinster i så fall också borde tillfalla bostadsrättsföreningarna och de boende som ska bekosta de nya fastighetsboxarna och den försämrade servicen.

Stort intresse för den riktade nyemissionen

Den riktade nyemissionen i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB som nyligen har erbjudits SBCs medlemmar fullföljs. Över 2 500 medlemmar har valt att teckna sig för aktier till ett värde av drygt 54 Mkr. Det innebär att alla kommer att få köpa det antal aktier de har tecknat sig för.

Genom den riktade nyemissionen kommer de medlemmar som har tecknat sig att få möjlighet att kunna ta del av nuvarande och framtida utveckling i bolaget SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (publ).



Nja till ändrad OVK

NÄR DEN OBLIGATORISKA ventilationskontrollen OVK infördes 1992 var engagemanget från myndigheter och kontrollörer stort och det gjordes ett flertal utredningar om hur stor andel av olika hustyper som har genomfört kontrollen. Under senare år har dock intresset falnat konstaterar Byggnadsmiljöutredningen i sitt slutbetänkande "Bättre inomhusmiljö, SOU 2005:55."

Det är den förre ordföranden i Byggnadsarbetareförbundet, Ove Bengtsson, som på regeringens uppdrag har utrett om syftet med OVK:n har uppnåtts.

Frågan om OVK:s framtid besvaras inte direkt. Kontrollerna berör i dag alla fastighetsägare förutom de som äger småhus med FT-ventilation. Bland annat motiverades obligatoriet av oron för den snabba ökningen av allergier, framför

allt hos barn och ungdomar. Men ännu kan inte forskarna ge klara besked om OVK har påverkat allergisituationen, konstaterar utredningen. Det saknas över huvud taget kunskap om effekterna av ventilationskontrollen. Därför finns det inte heller underlag att föreslå några större ändringar.

De ändringar som trots allt föreslås handlar om att OVK även bör vara obligatorisk vid försäljningar av en- och tvåfamiljshus – här bor i dag 70 procent av alla barn. Och det är ju främst för att skydda dem som OVK har kommit till. Vidare föreslås att kommunerna ska ges rätt att ta betalt för hanteringen av OVK-ärenden. Det innebär att det kommer att bli marginellt dyrare för fastighetsägarna att genomföra kontrollerna.

Matnyttigt om skador i våtrum

Vatten orsakar årligen skador för miljarder. För bostadsrättsföreningar är vattenskadorna troligen det vanligaste och största problemet. Det finns alltså många goda skäl att lära sig mer om installationerna i våtutrymmen.

På nätet finns mycket att börja med. Branschorganisationen VVS-installatörerna (www.vvsi.se) är en innehållsrik och bra utgångspunkt. Här finns bland annat avtalsförslag och checklistor att ladda hem som pdf-filer. Självklart finns också en söktjänst som gör det lätt att hitta utbildade och certifierade vvs-installatörer. Ett guldkorn som man hittar på sajten är en 32-sidig broschyr för nedladdning om "Stambyte med våtrumsrenovering". Om den läses av alla beställare av badrumsrenovering skulle antalet olyckor minska radikalt. Under hösten kommer SBC också att arrangera utbildning i detta ämne.



Kurser hösten 2005

Under augusti månad kommer kursprogrammet för höstterminen att distribueras.

Programmet kommer också att ligga ute på webbplatsen www.sbc.se runt midsommar, där man också kan göra sin anmälan.

I höstprogrammet återfinns från vårterminen gratiskursen "Du och din förening", som kommer att gå av stapeln på de flesta av våra verksamhetsorter runt om i landet. I höstprogrammet finns också flera andra kurser, till exempel särskilda kurser för ordföranden, styrelsen, för föreningar med lokalhyresgäster, en ekonomikurs samt en kurs om underhåll av fastigheten. Även frågorna kring vattenskadorna och försäkringar, balkonger och IT behandlas på egna utbildningar. För småhusföreningar arrangerar vi i höst för första gången en genomgång av tekniken för att friköpa sitt bostadsrättshus.

Välkomna till höstens kurser!



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-501 150 00

www.sbc.se 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.

Ansvärlig utgivare Göran Olsson **Redaktör** Mats Lindbäck **Redaktionsråd** Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Lena Nöjd **Produktion** OTW Publishing **Tryck och repro** Scarena – en del i Printon