

sbcdirekt

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

Så blir du av med felparkerade fordon

Glömda eller kanske stulna cyklar och felparkerade bilar är problem för snart sagt alla föreningar med egen tomtmark. Men hur gör man för att bli av med dessa?

MÅNGA FÖRENINGAR tecknar avtal med parkeringsföretag för att själva slippa "lappa" sina medlemmar och besökare samt hantera indrivningen av "böter" - eller kontrollavgifter som är den korrekta benämningen. Ofta skrivs då avtalet så att intäkterna från felparkeringarna tillfaller företaget. Men det går också att sköta på egen hand inom föreningen.

Enligt lagen om kontrollavgift vid olovlig parkering får en markägare ta ut en avgift om ett fordon parkerats inom området i strid mot ett förbud som har tillkännagetts tydligt genom skyltning med vägmärken inom området. Avgiften får inte överstiga de felparkeringsavgifter som gäller inom kommunen. Fordonets förare och ägare ansvarar soli-

dariskt för att kontrollavgiften betalas.

Vill föreningen ta ut kontrollavgift ska en betalningsuppläggning överlämnas eller fästas på fordonet. Betalas den inte i tid ska föreningen påminna fordonets ägare innan man kan inkassera avgiften enligt inkassolagen.

Om kontrollavgiften inte betalas ska föreningen vända sig till tingsrätten inom två år från den dag då den olovliga parkeringen upphörde. Innan dess har föreningen i allmänhet ansökt om betalningsföreläggande mot den som är betalningsskyldig. En kontrollavgift får inte tas ut om det med hänsyn till omständigheterna är uppenbart oskäligt att ta ut en sådan avgift. Föreningen ansvarar för att den som övervakar efterlevnaden av parkeringsförbud eller parkeringsvill-

kor har en lämplig utbildning.

Fordon som kvarlämnas

Enligt lagen om flyttning av fordon får ett registrerat fordon, till exempel en bil eller motorcykel, flyttas om det varit felparkerat på föreningens mark under minst sju dygn i följd efter det att föreningen underrättat ägaren.

Det kan till exempel vara fråga om en innergård till en fastighet, där det står bilar utan lov på gångar, körvägar eller "allmänningar" inom föreningens tomt. Ägaruppgifter får man från bilregistret. Observera att reglerna om flyttning gäller även om föreningen inte har förbjudit parkering eller ställt upp villkor för parkering enligt den ovan nämnda lagen om kontrollavgift vid olovlig parkering.

Får föreningen inte tag på ägaren till fordonet kan det ta lång tid att bli av med felparkeraren. Då får fordonet flyttas först efter **en månad** efter det att föreningen påbörjat försök att underrätta fordonets ägare.

Det är föreningen som ska visa att det har förflutit en månad från det försök inleddes att underrätta ägaren. Det kan göras till exempel genom att brev återsänts därför att mottagaren är okänd eller kvitto från posten på rekommenderat brev. Om kostnaden för flyttningen inte kan tas ut av fordonets ägare ska kostnaderna bäras av den som begärt flyttningen, alltså föreningen.

Fordon som står uppställda trafikfarligt eller utgör så kallade fordonsvrak kan flyttas **omedelbart** med stöd lagen.

Det kan vara på sin plats att peka på vad som menas med fordon i detta sammanhang. I lagen om flyttning av fordon förstås med

fordon: varje anordning som är eller har varit försedd med hjul, band, medar eller liknande och som inrättats huvudsakligen för färd på marken på annat sätt än på skenor,

registrerat fordon: fordon som är upptaget i vägtrafikregistret, det militära fordonsregistret eller motsvarande

Forts. på nästa sida



Forts. från föregående sida

utländska register,

fordonsvrak: fordon som med hänsyn till sitt skick, den tid under vilken det har stått på samma plats eller andra omständigheter måste anses övergivet och som uppenbarligen har ringa eller inget värde.

Kvarlämnade cyklar

Cyklar och mopeder och andra oregistrerade fordon är det enklare att bli av med. Eftersom det inte finns någon registrering av ägarna till dessa finns det inte något krav på att ägaren ska underrättas innan flyttning sker.

Den naturliga reaktionen hos den som inte hittar sin cykel där den parkerades, är att vända sig till polisen. Därför kan föreningar som har problem med kvarlämnade cyklar lämna in dessa till polisen utan att dessförinnan ha gjort försök att hitta ägaren.

Festkväll i Göteborg

SBC bjuder in till en festkväll på temat bostadsrätt i Göteborgs konserthus den 29 augusti. Under kvällen kommer nya tillföreläsningsföreläsningar med nöje - musik, information, rådgivning och underhållning. Konferencier är Harald Treutiger och Triple & Touch underhåller. En särskild inbjudan har gått från SBC i Göteborg som också tar emot anmälningar.

Förenklad hantering vid uthyrning i andra hand.

Det finns många goda skäl för att ibland hyra ut en lägenhet i andra hand. Men för att våga hyra ut kräver de flesta att hyresgästen inte får ett så kallat besittningsskydd. Om lägenheten ska hyras längre än två år har det krävts ett godkännande från hyresnämnden – som nämnden regelmässigt har beviljat.

Nu föreslår regeringen i en lagrådsremiss att förfarandet förenklas – i stället för ett formellt godkännande ska det i normalfallet räcka med att ett avtal upprättas på ett fastställt formulär. Förenklingar föreslås även när det gäller andrahandsuthyrning av lokaler. Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2006.

3G åter i hetluften

Även om många så kallade 3G-antennerna redan har satts upp fortsätter operatörerna att bygga ut och förtäta näten.

VI HAR I sommar kunnat läsa om marknadens optimister som trodde på en snabb utveckling av tredje generationens telefoni inom det närmaste året. Även om många så kallade 3G-antennerna redan har satts upp fortsätter operatörerna att bygga ut och förtäta näten.

När föreningen i egenskap av fastighetsägare blir kontaktad av en mobiltelefonoperatör för uppförande av mobilmast ska ställning tas till hyra, hyreskontraktets längd och om föreningen över huvud taget vill ha en mast på taket eller för den delen på föreningens mark. Utöver en mast på taket eller fasaden behövs också utrymme inomhus för ledningar och elektronik.

Även om föreningen säger nej till uppförande av mobilmast kan mobiltelefonoperatören vända sig till lantmäterimyndigheten med ansökan om att få uppföra mobilmast med ledningsrätt.

Stämmobeslut

Frågan om att upplåta utrymme till en eller flera operatörer bör beslutas av en föreningsstämma eftersom det handlar om en ombyggnation och ianspråktagande av gemensamt utrymme. Därtill kan medlemmarna uppleva "strålningen" negativt vilket även det borde utgöra skäl för att stämman fattar beslut.

Föreningen bör ta hjälp med bedömning av det avtalsförslag som operatören lägger fram – det bör inte accepteras utan vidare. Avtalstidens längd till exempel bör inte vara längre än att det är över-skådligt för föreningen att avgöra om utrymmet kan avvaras så länge. När avtal tecknas är detta att betrakta som ett hyresavtal likställigt med lokalhyreskontrakt. Hyreslagens bestämmelser gäller således. Här bör föreningen känna till hyreslagens skadeståndsbestämmelser.

Det är svårt att ha en uppfattning om storleken på den hyra som föreningen kan acceptera, det är ju som regel ett välkommet tillskott i föreningens ekonomi. Det ska dessutom vara en marknadsmässig hyra som gäller på orten. Ju fler som passerar antennen och ju färre alternativa placeringar desto högre blir hyran. Dessutom är det klart att ju längre avtalstid föreningen tecknar desto högre ersättning ska naturligtvis utgå.

Kontakta SBC för mer information eller hjälp med avtal.

Ledningsrättslagen

Ledningsrättslagen från 1973 (1973:1144) ändrades förra året. Det slogs fast att det går att få ledningsrätt inte bara för fysiska ledningar, till exempel teleledningar, utan också för andra anordningar som ingår i elektroniska kommunikationsnät, till exempel master och antenner. Det beslutades också att det i ett ledningsrättsbeslut (som ansöks hos och fattas beslut av lantmäteriet) ska kunna föreskrivas att ledningsrättshavaren har rätt att inom det utrymme som upplåts för ledningen låta någon annan installera och använda ytterligare ledning. Syftet var att göra det möjligt för flera operatörer att samutnyttja master och andra anordningar som ingår i elektroniska kommunikationsnät.

Bakgrunden till ändringen var att den gamla lagen inte tydligt nog medgav ledningsrätt för icke fysiska ledningar. Lantmäteriet gjorde en vid tolkning av lagen och medgav ledningsrätt i många fall.

I ett ganska uppmärksammat mål i södra Sverige hade lantmäteriet medgivit ledningsrätt till en mobiloperatör. Fastighetsägaren nöjde sig inte med detta utan överklagade beslutet till tingsrätten (fastighetsdomstolen) och menade att ändamålstolkningen av den dåvarande ledningsrättslagen inte kunde hävdas. Ärendet gick vidare till hovrätten som fastställde tingsrättens dom. Fastighetsägaren överklagade då till Högsta domstolen som tog upp ärendet. Högsta domstolen menade att den vida tolkning av ledningsrättslagen som de tidigare underrätterna hade gjort inte var tillåten och upphävde den 7 juni 2004 ledningsbeslutet.

Bara några veckor senare antog riksdagen den nya ledningsrättslagen (2003/04:136) som trädde i kraft den 1 augusti 2004.





Föreningen får inte ta ut "straffavgifter"

DET FÖREKOMMER ATT bostadsrättsföreningar tar ut avgift av sina medlemmar för att de inte deltar i olika föreningsgemensamma angelägenheter. Grunden för denna "straffavgift" är ofta irritation över att vissa medlemmar aldrig deltar eller visar något som helst intresse för föreningen. Det är ofta samma personer som år efter år städar och fixar.

Vanligt är att "straffavgiften" debiteras de medlemmar som inte kan eller vill delta i till exempel vår- och höststädningar av området. Visst kan man ha förståelse för den irritation som uppstår när vissa medlemmar struntar i föreningen och "låter andra göra jobbet". Men det är ändå inte tillåtet att ta ut denna avgift enligt bostadsrättslagen. I 7 kap 14§ står bland annat att föreningen har rätt att ta ut årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Punkt slut, några andra avgifter är inte medlemmarna skyldiga att betala.

Detta gäller dock inte bostadsföreningar (Bf) som ju inte lyder under bostadsrättslagen.

Där är det stadgarnas formulering som styr verksamheten i det här avseendet.

Underhållsansvaret för skötseln av själva fastigheten och de gemensamma utrymmena faller på föreningen. Nu finns det ju goda skäl för medlemmarna att delta i skötseln av det gemensamma: dels hålls kostnaderna nere, dels engageras medlemmarna att bry sig om fastigheten. Men den medlem som av till exempel hälsoskäl inte kan delta ska inte tvingas betala för det. Inte heller den medlem som inte vill delta ska tvingas betala för sin brist på engagemang. Om medlem inte betalar så har föreningen ingen möjlighet att driva in avgiften.

Däremot får föreningen ta ut avgift för att till exempel nyttja solarium, bastu, tvättstuga och dylikt. Skillnaden ligger i att denna typ av "service" är inte föreningen skyldig att tillhandahålla medlemmarna. Nyttjandet sker på frivillig basis och belastar ingen annan medlem i föreningen än den som solar, bastar eller tvättar. Detsamma kan gälla om föreningen har mark med parkeringsplatser vilka medlemmarna kan hyra av föreningen.

Basbeloppet höjs

Prisbasbeloppet höjdes från och med den 1 juli med 300 kronor till 39 700 kronor. Många föreningar använder basbeloppet som grund för avgifter som tas ut. Nu är det alltså dags att höja dessa.

Årsredovisning

Som vanligt presenteras SBCs årsredovisningar numera först och främst på vår webbplats, www.sbc.se. Nu har den senaste utgåvan – för år 2004 – lagts ut på nätet.

Har ni bytt kontaktperson?

Glöm inte att meddela oss adressändring så att ni inte missar viktig information från SBC! Ändringar görs enklast genom att logga in på vår webbplats, använd föreningens inloggningsuppgifter, och där gå in på länken *Ändring av kontaktperson*. Det går också bra att skicka ändringen till SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm eller ringa på tel; 08-501 150 15.

Avhoppad HSB-förening slipper avgälden

SBCs jurister har framgångsrikt företrätt en medlemsförening i ett så kallat avgäldsmål. Föreningen har sedan många år tillbaka lämnat HSB. Allt sedan föreningens hus byggdes har föreningens betalat en så kallad avgäld till HSB. Avgälden som i detta fall motsvarar 2,5 procent av produktionskostnaden för föreningens hus skulle betalas under de första tjugo åren av föreningens verksamhet. Eftersom föreningen har lämnat HSB ville man inte fortsätta att betala avgäld. Detta accepterades inte av HSB som gick till domstol och begärde betalning. Nu har dock HSB förlorat i sista instans. Avgörandet är av stor principiell och ekonomisk betydelse för de föreningar som har lämnat HSB och där krav framställts på betalning av avgäld. Sannolikheten för att dessa föreningar inte heller ska behöva betala avgäld är nu stor.

Fortsättning i energideklarationsfrågan

Utredningen om byggnaders energiprestanda presenterade i början av augusti sitt slutbetänkande om energideklarationer "Metoder, utformning, register och expertkompetens (SOU 2005:67)".

Men i medierna beskrevs förslaget som ett definitivt beslut. Så är dock – ännu – inte fallet. Och SBC är fortfarande kritiska till idén.

UTREDNINGENS DELBETÄNKANDE från november 2004 presenterades i SBC Direkt. Då föreslogs att en lag om energideklaration av byggnader införs den 1 januari 2006. Förslaget innebär i korthet att bland andra bostadsrättsföreningar med hjälp av en energiexpert regelbundet ska upprätta en energideklaration.

– Det här är ett bra exempel på det som brukar kallas kraftfulla slag i luften, kommenterar SBCs vd Göran Olsson. Även om syftet kan synas gott kommer deklARATIONERNA mest innebära kostnader och extra arbete för bostadsrättsföreningar och samhälle – och resultatet är mycket diskutabelt, säger Göran Olsson.

Nu lämnar utredningen förslag om vilka uppgifter energideklarationer ska innehålla och hur beräkningen av energiprestanda ska göras. Utredningen har också lämnat förslag om de kompetenskrav som bör ställas på energiexperter

samt hur ett register för energideklarationer bör vara utformat och vilka ändamål och funktioner ett sådant register bör ha.

På en sammanfattning av deklARATIONEN ska de viktigaste uppgifterna framgå. Denna sida ska anslås väl synlig i alla byggnader som ska deklarerar, utom i småhus. Målet är att det enkelt ska framgå om byggnaden är energimätsigt bra eller dålig och hur åtgärder kan vidtas för att minska energikostnader och miljöbelastning.

Den fullständiga energideklARATIONEN innehåller även andra uppgifter om beräkningsförutsättningar, fördelning av energianvändning på ändamål och detaljer i åtgärdsförslag. Informationen ska också kunna användas för fortsatta analyser och uppgifterna kan vara ett viktigt underlag när föreslagna åtgärder ska genomföras.

Kritiserat förslag

Utredningen föreslår att energideklARATIONER för flerbostadshus och större byggnader med offentliga lokaler under en treårsperiod ska kunna upprättas på ett förenklat sätt med standardiserade åtgärdsförslag. Skälet är att efterfrågan på deklARATIONER inledningsvis förväntas bli extremt stor för dessa typer av byggnader, samtidigt som tillgången på energiexperter kommer att vara begränsad. DeklARATIONER upprättade på ett förenklat sätt får en kortare giltighetstid än tio år, eftersom utredningen bedömer att förfarandet medför att färre åtgärder genomförs jämfört med att åtgärdsförslagen är anpassade till den aktuella byggnaden.

Förslaget har kritiserats hårt av både SBC och övriga remissinstanser. Även Boverkets generaldirektör Ines Uusmann har sagt att något energideklARATIONERREGISTER inte behövs.

FRÅGOR & SVAR

? I mitten av september ska vi ha städdag i föreningen. Om någon skulle skada sig under arbetet kan föreningen bli ansvarig då? Om man har en olycksfallsförsäkring gäller den?

SVAR: När en bostadsrättsförening anordnar städdag är föreningen uppdragsgivare. Som sådan kan föreningen bli ansvarig om någon skulle komma till skada när arbete utförs och redskap och annan utrustning tillhandahålls av föreningen. Beroende på omständigheterna skulle föreningen kunna bli betalningsansvarig för det som den drabbades eventuella olycksfallsförsäkring inte täcker. Om den drabbade saknar olycksfallsförsäkring kan föreningens betalningsansvar komma att bli större. Ni bör kontrollera villkoren i föreningens fastighetsförsäkring så att försäkringen täcker sådana skador.

? I vår förening är det oklart om vissa stadgeändringar som har gjorts tidigare verkligen gäller.

Inga av de gamla medlemmarna bor kvar längre. Hur kontrollerar vi vilka ändringar som gäller?

SVAR: Kontakta Bolagsverket i Sundsvall, därifrån kan man rekvidrera de senast inregistrerade stadgarna. Det är dessa som gäller, inga andra.

? Vi har en medlem som inte vågar använda sin balkong eftersom hon tror att den ska rasa ner. Hon vill nu att föreningen ska besiktiga balkongen och skriftligen intyga att den håller. Hur ska vi agera?

SVAR: Balkongerna är en del av fastigheten och är därför föreningens ansvar. Styrelsen bör med jämna mellanrum låta besiktiga balkongerna för att kontrollera underhållsbehov och säkerställa att inga olyckor inträffar. Ni kan lämpligen ge den oroliga medlemmen en kopia på besiktningsutlåtandet.

Vi har fristående garage och portarna till dessa behöver underhållas.

? Vem är det som svarar för underhållet, bilägarna eller föreningen?

SVAR: Om garage ingår i bostadsrättsupplåtelsen är det medlemmen själv som har ansvaret för underhållet av "sitt" garage. Det innebär att medlemmen ska bekosta underhåll och till exempel ett byte av garageporten, när detta är nödvändigt. Om medlemmarna däremot hyr garagen är det föreningen som hyresvärd som ska bekosta underhållet av garagen och ett eventuellt utbyte av garageport.



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@sbcdirekt.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 adressetiketten ovan för att logga in.

Ansvarig 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