

sbc direkt

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

Infrastrukturministern:

Brevinkasten får finnas kvar

Installera fastighetsboxar senast 2011 – annars delar vi inte ut posten. Så lyder hotet från Posten. Men nu får de bakläxa. Även i framtiden ska man kunna få brev och tidningar levererade i brevinkastet.

– Om inte fastighetsägarna väljer att flytta brevlådorna fortsätter postutdelningen som den är i dag, säger infrastrukturminister Åsa Torstensson till tidningen Expressen.

Post- och Telestyrelsen har utfärdat allmänna råd till postoperatörerna om att uppmana fastighetsägare att installera så kallade fastighetsboxar för post. Posten har sedan presenterat rådet på ett sätt som många tolkar som att det är ett lagligt bindande beslut. Så är inte fallet och frågan har inte behandlats av någon politisk instans. Det allmänna rådet är ett myndighetsbeslut som egentligen gäller alla postoperatörer, inte för

boende och fastighetsägare.

Landets alla bostadsrätts-, fastighets- och hyresgästorganisationer är motståndare till beslutet och nu får de stöd av infrastrukturminister



Åsa Torstensson.

Åsa Torstensson. Enligt henne ska utdelningsplikten gå före de rekommendationer som myndigheterna ger.

– Flyttar inte fastighetsägarna brevlådorna eller samlar brevlådorna på bottenvåningen så har varje lägenhetsinnehavare rätt till posten och till leverans till dörren. Då blir det som det har varit, säger hon till Expressen.

På SBC tas beskedet emot med glädje:

– Om infrastrukturministern verkligen kommer att stå för detta är det mycket positivt. Då slipper vi de obliga-



Illustration: Patrik Agemalm

Enligt infrastrukturminister Åsa Torstensson ska ingen tvingas att installera fastighetsbox.

toriska boxarna, säger Göran Olsson, VD.

Hotar sluta med utdelning

Postoperatörerna hotar dock med att inte dela ut posten till hushåll som saknar postbox den 1 januari 2011. Den som då inte har postbox måste hämta sin egen post på postutlämningsställe som Posten anvisar enligt Post – och Telestyrelsen.

Vad som i praktiken kommer att hända 2011 om postboxar saknas återstår att se. Om Posten AB och andra postoperatörer vill forcera installationen av postboxar så att den sker tidigare än när fastigheten skall genomgå en större ombyggnad så ska det krävas både medgivande från bostadsrättsföreningen och att Posten också står för finansieringen. Detta gäller oavsett om åtgärden motiveras av lönsamhetsskäl eller arbetsmiljöskäl. Det är helt orimligt att

bostadsrättsföreningarna ensidigt ska bekosta Postens rationaliseringar.

Risk för konflikt

Det finns en uppenbar fara för att det uppstår besvärliga motsättningar och konflikter i denna fråga när år 2011 närmar sig. Risken är stor att dessa kommer att gå ut över hyresgäster och bostadsrättsinnehavare, över postmottagarna och över postoperatörernas kunder. Organisationernas förhoppning är därför att tillsammans med postoperatörerna kunna hitta en lösning som alla inblandade kan acceptera. Observera att de allmänna råden från Post- och Telestyrelsen är riktade till postoperatörer och inte till fastighetsägare. Det finns alltså varken någon lag eller förordning som säger att fastighetsägare har skyldighet att installera postboxar till år 2011. ■

Enklare för ungdomar att köpa lägenhet

Undersökningar visar att om ungdomarna själva får välja är det helst i bostadsrätt de vill bo. Men hittills har det varit svårt för unga att låna pengar.

Nu kommer förslaget som många väntat på. I en remiss föreslår regeringen att ett nytt system införs med kreditgarantier för förstagångsköpare av bostadsrätter och egna hem.

Regeringens förslag riktar sig mot den grupp av hushåll som kan ha svårt att få lån för att köpa en första bostad. Det gäller i första hand ungdomar och dem som saknar fast inkomst och som därför har svårt att visa att de har förmåga att klara återbetalning av lånen. Dessa, eller den bank som ska bevilja lånen, ska kunna ansöka om en statlig kreditgaranti på upp till 100 000 kronor. Kreditgarantin kommer att beläggas med en avgift som ska finansiera systemet. Avgiften kommer att fördyra lånen för den grupp som söker med några tiondels procent. Hur mycket är inte klart än. Men målsättningen är att det nya systemet ska kunna genomföras utan att belasta statsbudgeten.

Öppnar bostadsmarknaden

– Det här är ett riktigt bra förslag, kommenterar SBCs VD Göran Olsson. Vi har länge förordat det här eftersom det riktar sig till den grupp som i dag har omotiverat svårt att kunna köpa sig en lägenhet. Det här är mer betydelsefullt för att kunna lösa bostadssituationen för ungdomar än några andra åtgärder. Plötsligt öppnar sig en bostadsmarknad som är ofantligt stor.

– Se på till exempel Malmö, fortsätter Göran Olsson, där finns i dag endast ett fåtal – och oftast på tok för dyra hyres-



Regeringen föreslår att kreditgarantier ska införas för förstagångsköpare på bostadsmarknaden.

rätter lediga – men över 900 bostadsrätter till salu. Det är klart att det är enklare att hitta en lägenhet som stämmer med både läge och pris på en sådan marknad.

Lånen ska administreras av Statens bostadskreditnämnd, BKN, men i praktiken blir det bankerna som kommer att hantera och bevilja de statliga kreditgarantierna. Om låntagaren inte klarar att

betala sina låneräntor blir det BKN som i första hand träder in och betalar. Då uppkommer en skuld till staten som BKN kommer att kräva in. I sista hand kommer lägenheten att säljas och bostadsrättsföreningen, banken och staten kommer att göra anspråk på intäkterna. Går allt enligt planerna kommer de statliga kreditgarantierna att kunna beviljas från den 1 januari 2008.

Inga regelförenklingar för bostadsrätter

Under våren har regeringen, under ledning av näringsminister Maud Olofsson arbetat med en handlingsplan för regelförenklingar. Den 5 juni presenterades rapporten. Syftet är att minska de administrativa kostnaderna för att driva företag – och i den gruppen räknas landets drygt 20 000 bostadsrättsföreningar – med 25 procent. Sammanlagt

presenteras 167 förslag till förenklingar.

Men inget av förslagen berör bostadsrättsföreningarnas vardag. Det närmaste man kommer bostadsrättsföreningar är att Boverkets blanketter ska bli bättre med hjälp av IT-teknik och att det ska bli enklare att förvärva bostadsfastigheter.

Till nästa genomgång av regelförenkling-

ar kan SBC till exempel tipsa om förenklingar och samordning av samhällets alla besiktningar som ska göras på hissar, tryckkärl, ventilation, sotning och energiförbrukning. Årsredovisningsreglerna skulle kunna anpassas till bostadsrättsföreningarnas verksamhet och reglerna som styr panthanteringen kan definitivt förenklas.

Om grannen dör

Vad ska föreningen göra när en hyresgäst eller en medlem avlider – och inte har några anhöriga?

En granne anar att något inte står rätt till och kontaktar styrelsen. Kanske har avgiften till föreningen uteblivit eller försenats som gör att även styrelsen anar oråd. Styrelsen försöker få kontakt med bostadsrättshavaren men lyckas inte. Ni upptäcker då att bostadsrättshavaren är avliden. Vad ska styrelsen göra?

Inget formellt ansvar

Bostadsrättsföreningen bär inget formellt ansvar för avlidna bostadsrättshavare eller hyresgäster. När ambulans tillkallas för att föra bort den avlidne är det en läkares ansvar att handa handläggandet. För bostadsrättsföreningens del finns inte bostadsrättshavaren kvar utan i stället uppträder dödsboet efter den avlidne. Finns det inga efterlevande handhas vanligen dödsboet av socialnämnden eller en begravningsbyrå. Om dödsboet inte lämnar någon annan adress skickar föreningen alla avgiftsavier och kallelser till stämman, förmögenhetsuppgifter med mera till den avlidnes lägenhet.

Ett dödsbo har enligt bostadsrättslagen 6 kap 1:a § rätt att utöva bostadsrätten i tre år från dödsdagen trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Därefter får föreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Kortare uppsägning

Vad avser hyresgäster som har avlidit bär inte heller här bostadsrättsföreningen i sin egenskap av hyresvärd något formellt ansvar för den avlidne. Samma praktiska förfarande gäller som för bostadsrättshavare. Men den stora skillnaden

ligger i att ett dödsbo efter en avliden hyresgäst har rätt till kortare uppsägningstid av hyresavtalet än de vanliga tre månaderna.

Ett sådant dödsbo har rätt enligt hyreslagens 5 § (12 kap jordabalken) att inom en månad från dödsfallet säga upp hyresavtalet att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Om inte dödsboet utnyttjar denna rättighet säger bostadsrättsföreningen i sin egenskap av hyresvärd upp hyresavtalet eftersom ingen hyresgäst längre finns och därmed inte heller något behov av lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan i och för sig, om det finns anhöriga som önskar längre tid på sig för att ordna upp i lägenheten, komma överens om att dödsboet får förfoga över lägenheten av det skälet.



Om en boende utan anhöriga dör gäller särskilda regler.

Förslag i pantregisterfrågan

Nu har det kommit ett förslag från utredningen om registrering av pant i bostadsrätter. Vi har vid flera tillfällen rapporterat om det uppdrag som enmansutredaren Björn Karlsson haft att hitta en lösning på frågan. Nu har han lagt fram sitt betänkande – Ds 2007:12.

Utredaren konstaterar att det behövs ett centralt bostadsrättsregister för att ge uppgifter om bostadsrätter och pantsättningar. Registerinnehållet ska koncentreras till uppgifter om bostadsrättshavare, pantsättningar och den information som behövs för att knyta dessa uppgifter till en viss lägenhet. Även uppgifter om förvärvet, som till exempel priset måste registreras. Således måste alla bostadsrätter registreras, oavsett om de är pantsatta eller inte.

I registret ska noteras alla pantsättningar av bostadsrätter. Noteringarna ska ske snabbt och elektroniskt av kreditgivarna. De får där-

med sina önskemål uppfylla om snabb och säker hantering av pantsättningar. Därmed kan man behålla dagens modell för pantsättning. Pantsättningar registreras dock direkt av kreditgivarna. Uppgifter om bostadsrättslägenheten och bostadsrättshavaren registreras av föreningen. Någon myndighetsprövning av överlåtelser ska inte göras.

Utredaren menar att registret ska förläggas till Lantmäteriverket men registret ska helt skötas av användarna. För föreningar som inte har uppkoppling mot Internet föreslår utredaren att ett pappersalternativ finns.

Kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare och mäklare ska ha direktåtkomst till registret. Användarna bör medverka vid uppbyggnaden. Kostnaderna för registret menar utredaren ska finansieras genom avgifter från banker och mäklare.

SBC som tidigare lämnat ett eget förslag kommer att granska utredningen och lämna remissvar senast den 31 augusti 2007.



Pantregisterfrågan får kanske sin lösning.



Fjärrvärme alternativ eller monopol?

Fjärrvärme produceras i kraftvärmeverk och distribueras i ledningar till tätbebyggda områden.

I vår serie om uppvärmningsalternativ har turen kommit till det absolut vanligaste alternativet – fjärrvärme. Drygt sjuttio procent av alla flerfamiljshus värms idag av fjärrvärme.

Detta alternativs största krux är just att många tycker att man hamnar i en situation där det inte finns några andra alternativ. I praktiken blir man beroende av det företag som råkar ha dragit fram fjärrvärmeledningarna till husknuten och det är omöjligt att välja någon annan leverantör – en typisk monopolsituation. Men det resonemanget är diskutabelt.

Teoretiskt finns det naturligtvis alltid möjlighet att byta från fjärrvärme till bergvärme, pelletseldning eller uppvärmning med hjälp av el. Och om dessa alternativ skulle vara lönsamma så blir bostadsrättsföreningen likväl bunden till tekniken under ett antal år för att investeringen ska kunna räknas hem. Man byter i så fall enbart beroendet av ett fjärrvärmeföretag mot bero-

endet av världsmarknadspriserna på el eller biobränsle.

Men prisfrågan är svår – som fastighetsägare är det svårt att acceptera att kostnaderna rasar iväg som de gjort med i vissa fall tvåsiffriga procentsiffror. Då är det en klen tröst att även alternativen blivit dyrare. I dag sätts priserna på fjärrvärme helt fritt – samtidigt som regleringen av elmarknaden togs bort 1996 så försvann begränsningarna för fjärrvärmeföretagen. Frågan om prisutveckling och eventuell reglering prövades av en offentlig utredning för två år sedan, men ännu har denna utredning inte resulterat i någon proposition från regeringen.

Låg investeringskostnad

Att fastighetsägare som regel låter nyanvända sitt hus till fjärrvärmenäten där sådana finns har oftast ekonomiska orsaker. Investeringskostnaden är, åtminstone i förhållande till alternativen, mycket låg och som regel är också det löpande priset för energin lägre än alternativen om man räknar in kapitalkostnaderna.

Också när det gäller miljöaspekterna så rankas fjärrvärmen främst. Orsaken till de goda miljövärdena handlar om att denna storskaliga teknik ger möjlighet för bolagen att välja bästa reningsteknik och bästa bränsle, eller mix av bränslen på ett helt annat sätt än i små anläggningar. En stor del av värmen som går ut i fjärrvärmenäten är också restprodukt

från till exempel elproduktion eller processindustri. Vissa hävdar till och med att vi fastighetsägare borde få betalt för att vi tar hand om den värme som alltid uppkommer vid elproduktion!

Driftsäker teknik

Tekniken bakom fjärrvärme är enkel, och kanske därför också driftsäker. Varmt vatten pumpas runt i fjärrvärmenätet och värmeväxlare i de enskilda husen för över energin till fastighetens tappvattenuppvärmning respektive radiatorkretsar. Målsättningen är att ta hand om så mycket av energin som möjligt direkt i varje hus. Ungefär fyrtio grader bör temperaturdifferensen vara mellan ingående och utgående fjärrvärmevatten. Växlarens värmeavgivning styrs med hjälp av så kallade "kurvor" som beskriver hur mycket energi som ska tas ut beroende på utetemperatur. Dagens undercentraler, som växlarna kallas, är små – många gånger inte större än en garderob, trots att de betjänar kanske fyrtio lägenheter. De kan också regleras på smartare och mer energibesparande sätt än med de gamla "kurvorna".

Därför blir resultatet för de föreningar som funderar på alternativ till fjärrvärmen oftast att behålla fjärrvärmen men investera i en ny och smartare undercentral och bättre reglering. Med dagens energipriser är det investeringar som har kort återbetalningstid.

Bygga vind – hur då?

På stämmorna stöter vi från SBC ofta på motioner från medlemmar som tycker att föreningen skall exploatera vinden och bygga bostäder. En klok förening bemöter en sådan motion positivt – ett vindsbygge kan innebära ett väsentligt tillskott till föreningsekonomi samtidigt som det blir fler lägenheter i huset som delar på de fasta kostnaderna. Men samtidigt bör föreningen avstå från att fatta några avgörande beslut på den stämma som behandlar motionen.

Ett klokt beslut är i stället att tillsätta en arbetsgrupp eller ge styrelsen i uppdrag att undersöka frågan och återkomma. Det är nämligen inte helt enkelt att ge sig i kast med ett vindsprojekt.

Processen mot en vind innehåller en rad frågeställningar som handlar om både ekonomi, teknik och juridik. Beslut måste också fattas både av myndigheter och internt i föreningen.

Står för hela risken

Den första frågan handlar om vilken risk föreningen vill ta. Skall föreningen själva stå som beställare av en entreprenad och anlita en byggare som inreder vinden? Då står föreningen hela risken, men har också chans att tjäna mer pengar. Om bygget blir dyrare än vad som förutsetts är det föreningen som står för kostnaderna. En säker prognos är att en vind alltid blir dyrare än vad man antagit och avtalat.

Fördelen med att ”bygga själv” och stå som beställare till vindsbyggnationen är att man får ett rent byggare–beställarförhållande. I byggbranschen är detta den vanligaste metoden och det finns någorlunda etablerade sätt att skriva entreprenadavtal. Föreningen styr då också tydligt lägenheternas utformning. Hur man löser frågor om ljudisolering, installationer för ventilation och vatten samt uppvärmning har stor betydelse för den framtida driften av huset. Den största fördelen är dock att föreningens möjlighet att tjäna pengar på vinden ökar med ett större risktagande som byggherre.

Men man skall också ta i beaktande att marknaden kan ändras under byggtiden och att man står med en vind som är svår att sälja. Man har en byggare att slåss emot och detta kan tidvis innebära en hård kamp. Man måste således ha erfarna konsulter som ombud. Bedömningarna måste också variera



Ett vindsbygge kan bli en god affär för föreningen.

beroende på var i landet fastigheten finns. Ju högre priser desto större är skillnaden mellan vad det kostar att bygga och vad föreningen kan få för vinden.

Anlita jurist

Alternativet till att föreningen själv står som byggherre är att man upplåter vindsrätten med bostadsrätt och låter den som köpt vinden stå för all byggnation. På så sätt vet man hur mycket pengar man kommer att få in för vinden. Det gäller dock även här att tänka igenom avtalet mycket noggrant. Man måste absolut anlita jurister som har erfarenhet av vindsupplåtelse och som vet vilka svårigheterna är. Avtalskonstruktionen är inte helt bra. Tekniken är att i avtalet

med den som köper råvinden lämna tydliga anvisningar om de önskemål föreningen har om utformningen. Problemet är att vinds-köparen bygger i föreningens fastighet och att föreningen efter färdigställandet ska ta ansvar för det yttre underhållet av den nybyggda lägenheten. Därför måste föreningen ha bra insyn i byggnationen som råvindsköparen genomför för att se till att husets goda bestånd inte äventyras.

Att bygga en vind innebär att en del frågor måste beslutas av föreningsstämman. Den ordning som de olika frågeställningarna skall behandlas är viktig. Vi tar i nästa nummer upp frågeställningarna kring upplåtelse av rätta till vind och vilka formella föreningsfrågor som måste behandlas.

Prenumerera för hela styrelsen

Nu fungerar det åter att prenumerera via SBCs hemsida på den elektroniska upplagan av SBC Direkt.

Som bekant skickas enbart ett tryckt exemplar av SBC Direkt ut till varje medlemsförening. Däremot går det bra att prenumerera på den elektroniska utgåvan av detta nyhetsbrev till obegränsat antal mottagare. Den elektroniska varianten är kostnadsfri. Därför är det flera föreningar som lagt upp e-postadresserna till hela styrelsen för prenumeration. Gör det ni också!

Prenumeranterna får då ett e-postbrev i anslutning till varje nytt nummer med en länk till det färskaste numret. På samma sida går det också bra att meddela ändringar av prenumerationen.

Gå in på www.sbc.se, och logga in. Det finns särskilda inloggningsuppgifter för styrelse och medlemmar, det vill säga de boende i fören-



ingen. Kommer ni inte ihåg styrelsens inloggning går det i detta avseende bra med medlemsinloggningen. De uppgifter som behövs för detta framgår av adressetiketten till detta tryckta nummer av SBC Direkt. Användarnamnet som ska användas är föreningens namn, med bokstäverna

Brf som inledning: till exempel Brf Exemplet 31. Detta kan skrivas med små eller stora bokstäver. Lösenordet är lika med föreningens medlemsnummer, normalt fyra siffror. Även detta medlemsnummer framgår av etiketten.

Därefter är det bara att klicka sig fram till SBC Direkt, och i högerspalt på sidan finns en länk för att prenumerera. Fyll i uppgifterna och skicka. Ska en person prenumerera för hela styrelsen är det bara att upprepa "skicka-proceduren".

Välkomna ni också till den elektroniska versionen av SBC Direkt!

SBCs kurser blir avgiftsfria i höst

Kunskap ger trovärdighet och trygghet. Med ökade kunskaper blir föreningsarbetet också mycket roligare och man kan förhindra dyrköpta misstag. Utbildning är därför en viktig del av SBCs arbete och vi tycker det är angeläget att kunna sprida kunskap om bostadsrätt och hur man tar hand om sin förening på bästa sätt. Från och med hösten 2007 är därför Bostadsrättsskolans kurser en del av föreningens medlemskap i SBC och kurserna blir alltså avgiftsfria. Föreningar som inte är medlemmar i SBC kan delta i mån av plats och betalar sedvanlig kursavgift. Kurserna hålls på de flesta av våra verksamhetsorter runt om i landet. Du kan läsa mer om Bostadsrättsskolans på SBCs hemsida. Bostadsrättsskolan kan på begäran även ordna skraddarsydd styrelseutbildning för en viss förening eller för några föreningar som slår sig samman. Begär offert!

Utöver kurserna kommer SBCs regionala kontor runt om i landet att anordna informationsmöten i viktiga och aktuella ämnen. Bland dessa ämnen kan nämnas "Styrelsens ansvar för olyckor och andra skadehändelser i fastigheten" och "Vattenskador och försäkringsfrågor". Även andra aktuella ämnen kan tillkomma. Håll utkik på SBCs hemsida.

Nya regler ger större friggebod

Regeringen har för avsikt att göra det enklare för enskilda att anordna uteplatser och uppföra större friggebodar. Det föreslås i en lagrådsremiss som bland annat ska ge möjlighet att bygga större bygglovsfria friggebodar. Ytan kan öka från dagens 10 till 15 kvadratmeter. Taknockshöjden ska inte få överstiga 3 meter och boden får inte placeras närmare en annan fastighet eller tomt än 4,5 meter.

Möjligheten att anordna skyddade uteplatser med mur eller plank ökas från 3 till 3,6 meter från bostadshuset. Muren eller planket får inte vara högre än 1,8 meter och inte placeras närmare en annan fastighet eller tomt än 4,5 meter.

Också skärmtak ska kunna byggas bygglovsfritt om de inte blir större än 15 kvadratmeter – idag gäller 12. En- eller tvåbostadshus kommer inte att behöva bygglov för att byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial under förutsättning att byggnadens eller områdets karaktär därmed inte ändras väsentligt.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2008.

FRÅGOR & SVAR

? Vid föreningsstämman beslutades genom majoritetsbeslut att vi ska sköta trapphusstädningen själva. I efterhand vägrar en medlem att delta. Hur bör styrelsen handla? Om majoritetsbeslut går att ignorera då har ju våra röstningar ingen betydelse!

SVAR: Föreningsstämman kan inte tvinga någon till vare sig trappstädning eller andra sysslor inom föreningen. Det är bara "morötter" som får användas för att locka fram insatser för föreningens gemensamma uppgifter. Försök övertala medlemmen på "moraliska grunder". Annars får ni helt enkelt acceptera att alla inte vill eller kan ställa upp.

? På grund av ett element som läckte blev det vattenskador på golvet hos en medlem. Eftersom föreningen står för underhåll av elementen så är det vad vi förstår föreningens ansvar att ordna med att golvet åtgärdas – eller hur? Föreningen bör alltså ordna så att hantverkare kommer till lägenheten och byter ut golvet och står för kostnaderna?

SVAR: Enligt ett färskt HD-avgörande är läckande elementnippel att se som en vattenskada och då står var och en för sitt. Hade det i stället varit en så kallad vattenledningsskada står föreningen för följdskadorna till skadan. Således ska medlemmen betala för reparationen av sitt eget parkettgolv (föreningen står dock för upptorkning under om det behövs samt åtgärdandet av själva elementet).