



31 maj 2020

Brf Idegranen informerar

Om våtrum, beslut och motiv

Alltsedan processen med våtrummen startade har diskussioner förts såväl inom styrelsen som mellan boende i olika sammanhang. Det har varit formella möten påkallade av styrelsen, spontana kontakter boende-styrelsemedlem och samtal mellan boende. Processen har varit förhållandevis lång och har innehållit turer i lite olika riktningar. Av den anledningen har vi i styrelsen valt att sammanfatta processen i ett dokument, vilket detta är ett försök till.

Det finns naturligtvis än mer information för den initierade att ta del av och i så fall är det bara att höra av sig till någon i styrelsen.

Bakgrund

Besiktningen av våtrummen i föreningen 2019 påvisade att av 70 våtrum hade 12 seriösa fuktproblem och 32 var original, dvs uttjänata. Även vissa lägenheter där våtrum renoverats de senaste tio åren visade sig vara behäftade med problem och fick nedslag i besiktningen.

Ansvarsfördelning

Styrelsen har tagit hjälp av jurister såväl från HSB som från SBC. Det är entydigt så att våra stadgar är formulerade på så sätt att det är föreningen som ansvarar för fastigheten/byggnaden fram till och med tätskikt i våtrummen.

Utdrag ur rapport från SBC:

Eftersom våtrummens tätskikt och golvbrunn etc. med nuvarande lydelse åvilar föreningen att svara för har föreningen inte uppfyllt sitt underhållsansvar i dessa delar. Eventuella skador med anledning därav åvilar föreningen att svara för.

Therese af Jochnick, jur kand

Styrelsens beslut och motiv

Med kunskap om status på våtrummens skick, omfattningen av problemen och vetskap om ansvar, så behövde styrelsen agera.

Föreningen behöver naturligtvis fullgöra sina skyldigheter. I annat fall ansåg sig styrelsen agera försumligt.

Styrelsen ansåg att det bästa och mest ekonomiska sättet att fullgöra skyldigheterna var genom att förhandla, hantera och upphandla tjänsten centralt, därav togs ett sådant beslut. En våtrumsgrupp tillsattes med uppgift att ta in offerter, redovisa för styrelsen och sedan driva projektet. Styrelsen har i dess helhet tagit samtliga beslut i ärendet.

Klargörande

Föreningen har upphandlat en tjänst i enlighet med ansvar och skyldighet som stadgarna beskriver. Det är viktigt i sammanhanget att betona följande:

- Föreningen upphandlade en tjänst omfattande rivning, byte av avloppsbrunn samt återställande till och med tätskikt.
- Denna tjänst erbjöds samtliga medlemmar och boende.
- Tjänsten utgör endast den del av hela våtrumsarbetet som föreningen har skyldighet att ansvara för. Den största kostnaden står den enskilda medlemmen för själv.

Likhetsprincipen

Styrelsen har vid några tillfällen erhållit frågan om hur boende som renoverat sina våtrum ska hanteras. Frågan har diskuterats i styrelsen och experter har rådfrågats.

Styrelsens slutsats är att det inte föreligger några formella skyldigheter att ersätta eller kompensera de hushåll som redan genomfört renovering av sina våtrum.

Citat från ett mail från HSB's konsult, Marcus Pamelius.

Bostadsrättsföreningar har tyvärr inga juridiska möjligheter att kompensera medlemmar som har renoverat badrummen. Medlemmar som har renoverat badrummet kan få del av eventuell besparing som bostadsrättsföreningen gör om badrummet går att spara vid ett stambyte.

Utdrag från artikel hämtat från Bostadsrätterna Direkt, nr 3 2020.

Slutsats

Den föreningsrättsliga likhetsprincipen innebär att alla medlemmar ska behandlas lika. Olika behandling av medlemmar kan ändå vara tillåten om det är sakligt motiverat. Föreningen kan nämligen, utan att bryta mot principen, fatta beslut som endast en viss grupp av medlemmar har "nytta" av under förutsättning att beslutet är sakligt och objektivt motiverat.

Lika fall ska alltså behandlas lika. I det här fallet skiljde sig standarden på badrummen i de redan stambytta lägenheterna från de badrum som nu skulle få bytta stammar. Då finns saklig grund att neka. Likhetsprincipen kan alltså innebära att en investering medför att de olika hushållen kan få bära en större ekonomisk andel än vad som motsvarar deras egna intressen av att utnyttja investeringen. Exempel på detta kan vara lekplatser eller indragning av kabel-tv i fastigheten. Enligt domstolspraxis strider inte sådana beslut mot den föreningsrättsliga likhetsprincipen.

Styrelsen har diskuterat denna fråga och tycker att det är viktigt att föreningens goda anda ska fortleva. Styrelsen har förståelse för att det kan kännas förargligt för medlemmar som helt nyligen investerat i nytt badrum att de inte kunnat tillgodogöra sig erbjuden tjänst. Styrelsen undersökte då alternativa lösningar till någon form av kompensation och kom fram till följande:

- De hushåll som renoverat sina badrum "nyligen" och bekostat renoveringen själva erhåller kompensation. Storleken på kompensationen ska ses i beaktande av att föreningen inte har någon skyldighet att

betala kompensation, att de som är berättigade till kompensationen erhåller kontanter till skillnad från de som nu erbjuds en tjänst täckande en delkostnad, att föreningen inte har kunskap om vad den boende faktiskt betalat för samma tjänst då renoveringen utfördes. De hushåll som renoverat sina våtrum under perioden har erhållit 5000 kr i bidrag från föreningen för byte av golvbrunn.

- "Nyligen" är subjektivt, och bestämdes av styrelsen till fem år, dvs de som renoverat våtrummet från och med 2015 eller senare. Detta sammanfaller då med de senaste ändringarna i branschreglerna för våtrum som utfärdas av BBV, Byggkeramikrådets Branschregler för Våtrum. Styrelsen anser det inte rimligt att ge någon ersättning för våtrum som inte garanterat renoverats i enlighet med nuvarande gällande branschregler.
- En förutsättning för erhållande av kompensation är genomförd besiktning utan graverande anmärkning, dock accepteras mindre avvikelser som inte påverkar våtrumets funktion.
- Den boende, dvs mottagaren av kompensationen, ska själv ha bekostat renoveringen och ha varit medlem i föreningen vid tidpunkten för arbetets utförande. Fakturan ska alltså vara utställd på den boende.
- Kompensationen bestämdes till 25 000 kronor att utbetalas kontant mot kvitto eller fakturakopia på våtrumsrenoveringen. Den initiala informationen från HSB var att ersättning och utbetalning inte var möjligt överhuvudtaget, styrelsen undersökte alternativa former för ersättning och ärendet landade till slut hos föreningens ekonomikontakt på HSB som uppgav att det visst är möjligt. De underlag som HSB kräver för utbetalning är styrelsebeslut, kopia på kvitto/faktura och ifyllt HSB-blankett för utlägg.

//Styrelsen, Brf Idegranen