



HSB – där möjligheterna bor



Sofie Kjellin, chefsjurist HSB Riksförbund

2016-11-28 07:00 CET

Vinterfrågor: Vad gäller för boende i bostadsrätt och hyresrätt? HSBs chefsjurist reder ut begreppen!

Vems ansvar är det att sanda utanför porten? Är det okej att julpynta balkongen? Och hur kallt får det egentligen vara inomhus? Det är några av de frågor som boende undrar över vintertid. HSBs chefsjurist, Sofie Kjellin, förklarar vad som gäller.

Hur kallt får det vara inomhus?

Även om många uppskattar en vit vinter kan en kall lägenhet vara besvärande.

– Temperaturen bör vara minst 20 grader i bostaden, mätt med en vanlig temperaturgivare. Mätningen ska göras minst en meter in i rummet, sett från ytterväggen. Om temperaturen mäts med så kallad operativ mätning, med ett för ändamålet särskilt utvecklad temperaturgivare, ska det vara 18 grader, säger Sofie Kjellin, chefsjurist HSB Riksförbund.

Vid mätning av temperatur ska det dessutom tas särskild hänsyn till människor som har behov av en varmare temperatur inomhus.

– För känsliga grupper gäller att temperaturen bör vara minst två grader högre. Exempel på känsliga personer är äldre, funktionshindrade eller människor med låg ämnesomsättning, säger Sofie Kjellin.

– Det är i första hand fastighetsägaren, hyresvärden eller bostadsrättshavaren, som bedömer om en person hör till den känsliga gruppen. Om det råder olika uppfattningar kan den lokala myndigheten som är kommunens nämnd för miljö- och hälsoskyddsfrågor besluta om en person hör till den känsliga gruppen, säger Sofie Kjellin.

Vems ansvar är det att ta bort istappar från yttertaket?

När snö och kyla växlar mellan tö och varmare väder bildas ofta istappar. Det kan också bero på dåligt isolerade tak. De kan visserligen vara vackra att titta på, men risken är att de faller ner och skadar personer och egendom.

– Fastighetsägare är skyldiga att tillse att is och snö från tak och stuprännor inte rasar ner och skadar personer eller egendom. Fastighetsägare är även skyldiga att ta bort is från stuprännornas smältvatten på trottoaren. Om de brister i tillsynen riskerar de att bli ansvarig för uppkomna skador, säger Sofie Kjellin.

Det finns både ett straffrättsligt och skadeståndsrättsligt ansvar enligt Ordninglagen. Ett straffrättsligt ansvar är alltid personligt och kan inte bäras av exempelvis en förening.

– Det är viktigt att en förening förbereder sig och säkrar att de har rutiner

och ändamålsenliga avtal för att hantera det ansvar som ligger på dem som fastighetsägare. Detta för att på bästa sätt förebygga och förhindra skador på egendom och personer, säger Sofie Kjellin.

– Om en fastighetsägare upptäcker att det finns rasrisk kan den inte undvika ansvar genom att endast markera för rasrisk, eller spärra av trottoaren från gående. Det är viktigt att se till av faran så snart som möjligt avvärjs, säger Sofie Kjellin.

Får man spola skridskobana på innergården?

Många barn jublar när snön kommer och vinterleken tar vid. En önskan kan vara att spola en skridskobana på gården.

– Att anlägga en skridskobana på gården kan ge glädje till både stora och små och om det finns förutsättningar att göra det på gården i fråga finns inga hinder mot det. Men det är viktigt att se till att inte egendom skadas och att det i övrigt lämpligt, säger Sofie Kjellin.

Vem ska se till att det sandas?

Tyvärr kan is och snö på marken orsaka halkolyckor som kan få stora konsekvenser om oturen är framme. Det är många människor som vanligtvis rör sig i en fastighet, och det är viktigt att förebygga olyckor.

– Fastighetsägare har en skyldighet att ansvara för underhåll på den mark de äger. I det ansvaret ligger att sanda och snöröja vid behov. Om du halkar och skadar dig eller föremål som mobiltelefon och glasögon samt kan visa att fastighetsägaren brustit i sitt ansvar kan du ha rätt till ersättning. Det är dock du som har halkat som ska visa att en fastighetsägare varit vårdslös, genom att inte exempelvis ha sandat i den utsträckning som får anses vara skäligt, säger Sofie Kjellin.

– Som fastighetsägare är det viktigt att inför vintern säkra att det finns rutiner och ändamålsenliga avtal för att hantera det ansvar som fastighetsägare har för att förebygga och förhindra halkolyckor, säger Sofie Kjellin.

Är det okej att julpynta balkongen?

Hur mysigt det än må vara med juldekorationer finns det vissa saker man som boende behöver tänka på innan det smyckas inför julen. Många boende tycker till exempel att balkongen är trevlig att pynta både sommar och vinter.

– Det finns inga särskilda regler om att pynta sin balkong. Generellt gäller dock att det är fastighetsägaren som ansvarar för att föremål inte ramlar ner och skada egendom eller personer. Det gäller såväl blomlådor som julpynt, säger Sofie Kjellin.

– Det är inte tillåtet att fästa något permanent i balkong eller yttervägg och om föremål placeras på balkongen är det viktigt att de är väl förankrade så att de inte kan blåsa eller ramla ner, säger Sofie Kjellin.

Vem ska se till att gångvägar i bostadsområdet är belysta?

Att gångvägar är belysta är viktigt för att skapa en trygg miljö för personer som rör sig i området.

– För mark och vägar som fastighetsägaren äger är det den som har ansvaret för underhåll och reparationer. Om det finns belysning har föreningen och hyresvärden ett ansvar att den underhålls och att trasiga lampor byts ut, säger Sofie Kjellin.

– Om du som boende tycker att belysningen behöver förbättras: kontakta styrelsen eller hyresvärden och lämna in dina förbättringsförslag och synpunkter för att skapa en mer trivsam och trygg utemiljö, säger Sofie Kjellin.

Är det tillåtet att hyra ut sin bostadsrättslägenhet under jullovet?

En fråga som diskuterats en del den senaste tiden är bostadsuthyrning via tjänsten Airbnb. Men även mer traditionell andrahandsuthyrning är en fråga som ökar under semestertider.

– Det upp till varje styrelse att avgöra vilken uthyrningspolicy som gäller i respektive förening. Men när domstol nyligen prövade frågan om uthyrning av bostadsrätt genom tjänsten Airbnb ansågs det vara i kommersiellt syfte och att lika vid hotellverksamhet, vilket inte är tillåtet, säger Sofie Kjellin.

– Rent juridiskt är det svårt att se att en bostadsrättshavaren som hyr ut i kortare perioder, via till exempel Airbnb, har skäl i enlighet med bostadsrättslagen. Det är viktigt att veta att upplåta en lägenhet olovligt i andra hand är en förverkandegrund, som kan ligga till grund för en uppsägning av nyttjanderätten till lägenheten, fortsätter Sofie Kjellin.

– För att få hyra ut sin bostad i andra hand ska en bostadsrättshavare ha skäl för sin önskan. Det kan till exempel handla om arbete eller studier på annan ort. Reglerna har de senaste åren lättats något, men tillstånd krävs fortfarande från bostadsrättsföreningen. Rekommendationen är att alltid fråga föreningen om lov. Och i andra hand att få frågan prövad av hyresnämnden om föreningen nekar, avslutar Sofie Kjellin.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 585 000 medlemmar*
- *ca 3 900 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *30 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Sofie Kjellin

vd

HSB Finansstöd

sofie.kjellin@hsb.se

0708-125 722



André Johansson

Presskontakt

Marknads- och kommunikationschef HSB Riksförbund

andre.johansson@hsb.se

070-5496404