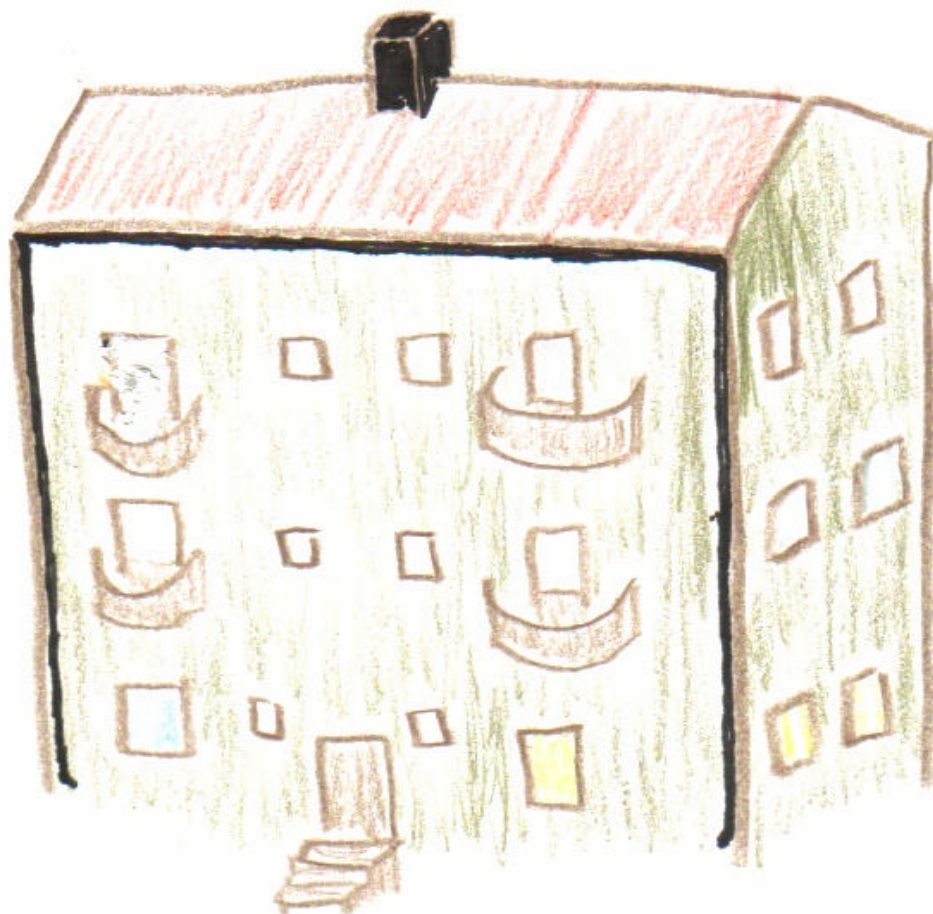


Småskalig fastighetsförvaltning



Gunnar Björing

Boksidan

Innehållsförteckning

Inledning	3
Myndighetskrav	4
Teknisk förvaltning	10
Hänvisningar till tabell 1 i bokstavsordning	17
Entreprenören	24
Ekonomisk förvaltning.....	25
Social förvaltning.....	28
Öka intäkter.....	30
Öka den area som genererar intäkter	30
Höja intäkten utan att öka den uthyrda ytan	31
Bostadsrättsföreningar	32
Referenser	36

Copyright: Förlaget Boksidan 2009
Box 558
146 33 Tullinge

Småskalig fastighetsförvaltning, ISBN-nummer: 978-91-86199-39-5

Du får gärna kopiera denna bok, men sätt då in 5 kronor per kopia på Boksidans plusgirokonto: 199 84 51-7, eller bankgirokonto: 5459-3074. Skriv på inbetalningen att det gäller boken ”Småskalig fastighetsförvaltning”. Du är också välkommen att besöka vår hemsida www.boksidan.com.

Inledning

Det finns en mängd krav av ekonomisk, social och teknisk natur som ställs på förvaltaren. Därutöver tvingas denne söva bland alla de möjligheter som erbjuds beträffande olika tekniska "förbättringar". Och denne bör dessutom utveckla produkten för att om möjligt förbättra ekonomin. Denna skrift sammanfattar information som behövs för att utföra förvaltningsuppdraget framgångsrikt, men som det inte är självklart att känna till. I synnerhet om man mer eller mindre ofrivilligt och utan handledning av erfarna kollegor, hamnat i den sitsen. Vilket exempelvis kan vara fallet om man väljs in i styrelsen i den bostadsrättsförening där man råkar bo.

Myndighetskrav

Likväl som inom alla andra områden av näringslivet regleras fastighetsförvaltning av lagar och myndighetsdirektiv, de mest relevanta reglerna stadfäster följande:

Andrahandsuthyrning

Det är du som fastighetsägare som bestämmer¹ (Justitiedepartementet, 1970:994) om du vill tillåta 2:a handsuthyrning eller inte. Och det finns flera skäl till att inte göra det. Det främsta är att 2:a handshyresgästen inte är avtalspart emot dig och att det därför kan vara svårare att ställa denne till ansvar för exempelvis skadegörelse i huset. Samtidigt som 1:a handshyresgästen/föreningsmedlemmen kanske inte vill kännas vid det denne har förstört. Dessutom kan det minska samhörigheten i huset, i synnerhet om det är fråga om bostadsrätter.

- ¹ Förutom om 1:a handshyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har goda skäl för uthyrningen och du inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Men oavsett om 1:a handshyresgästen har något av dessa skäl eller inte, måste han eller hon först begära ditt medgivande innan uthyrningen börjar. Annars är det en grund för uppsägning. För att i någon mån minska risken för eventuella problem kan du begära exempelvis följande dokumentation av uthyrningen:

- 1:a handshyresgästens skäl till andrahandsuthyrningen.
- Hyresperioden.
- 1:a handshyresgästens kontaktuppgifter under tiden uthyrningen pågår.
- Kontaktuppgifter för 2:a handshyresgästen.
- Kontaktuppgifter för den som kommer att ansvara för lägenheten i 1:a handshyresgästens bortavaro.
- Något som styrker att 2:a handshyresgästen förbundit sig att följa fastighetens ordningsregler och övriga relevanta anvisningar.
- Om hyresförhållandet varar i mer än 2 år har 2:a handshyresgästen rätt att få besittningsskydd gentemot 1:a handshyresgästen (dvs. denne kan inte bli av med sin hyresgäst om det vill sig illa). För att motverka detta bör parterna skriva ett avtal i vilket 2:a handshyresgästen avsäger sig alla anspråk på besittningsskydd. Dyliga avtal kan laddas ner från www.hyresnamnden.se.

Anträffbarhet

Fastighetsägaren är skyldig (Justitiedepartementet, 1970:994) att anslå sina kontaktuppgifter på väl synlig plats i huset.

Bostadstemperatur

Fastighetsägaren är skyldig (Justitiedepartementet, 1970:994) att tillhandahålla element eller dylikt i bostadslägenheterna. Och de ska (Socialdepartementet, 1983:616) hållas tillfredsställande uppvärmda av fastighetsägaren, förutom då de boende själva står för uppvärmningskostnaden.

Bostädernas ytskikt

Hyresvärden ska (Justitiedepartementet, 1970:994), med vissa undantag och med rimliga tidsintervall ombesörja tapetsering, målning och liknande. Bostadshyresgäster har emellertid rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och dylikt. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Brandvarnare

I nybyggda eller nytillbyggda bostadshus måste det finnas brandvarnare. Men det finns inga krav på att det måste finnas i äldre hus. Myndigheten för krisberedskap² rekommenderar det emellertid (Statens räddningsverk, 2007:1):

”I varje bostadslägenhet bör det finnas minst en fungerande brandvarnare på varje våningsplan. Brandvarnaren bör placeras enligt tillverkarens anvisningar och på ett sådant sätt att en brand kan upptäckas tidigt. Brandvarnaren bör placeras så att sovande personer kan väckas av signalen.

Brandvarnaren bör kontrolleras regelbundet samt när bostaden inte använts under en längre tid. Det bör finnas rutiner för regelbundet byte av batterier enligt tillverkarens anvisningar. Brandvarnarna eller andra anordningar placeras enligt tillverkarens anvisningar och anpassas till byggnadens eller bostadens planlösning. Avståndet mellan brandvarnare i ett bostadsutrymme bör normalt inte vara större än 12 meter. En brandvarnare täcker normalt ca 60 m².”

². Före detta Statens Räddningsverk.

Bredband

Fastighetsägaren har ingen skyldighet att tillhandahålla bredband.

Brevlådor

Enligt gällande regler (Post- och telestyrelsen, 2008:6) bör försändelser till boende i flerfamiljshus i första hand delas ut i postfack/-lådor i entréplanet eller utanför porten. Men om det inte finns dylika anordningar bör posten delas ut i traditionella brevinkast på lägenhetsdörrarna.

Buller

En bostad skall (Socialdepartementet, 1983:616) ge betryggande skydd mot buller.

Eldstäder

Brandskyddskontroll av kakelugnar och vedkaminer som är till för ”myseldning” ska ske vart 8:e år (Statens Räddningsverk, 2005:9). Intervallet mellan sotningstillfällena för desamma beslutas av kommunerna, men dåvarande Räddningsverket rekommenderar att kommunerna skall kräva att det sotas vart 4:e år. Ofta håller sotarna i området koll på när brandskyddskontroll och sotning skall göras och de aviserar fastighetsägarna när det är dags och de har för avsikt att komma. Min erfarenhet är emellertid att de för säkerhets skull gärna vill komma med tätare intervall enär det föreskrivs för eldstäder som används ofta, vilket troligtvis sällan är fallet i flerfamiljshus. Sålunda kan man relativt lätt övertyga dom om att lista eldstäderna bland dem med maximalt intervall.

Energideklaration

Energideklaration skall genomföras vart tionde år (Näringslivsdepartementet, 2006:1592, 2006:985). Deklarationen skall upprättas av en person som är certifierad för att göra detta. Resultatet av deklARATIONEN skall anslås på väl synlig plats i byggnaden. På anslaget redovisas även om det finns gällande radonmätningar och OVK. Ett exemplar av deklARATIONEN ska också lämnas till Boverket (vilket ombesörjs av utföraren).

Förråd

Fastighetsägaren är skyldig att tillhandahålla förråd i huset eller dess närhet (Justitiedepartementet, 1970:994).

Garageportar

Om de är motordrivna skall de, som regel, besiktigas vartannat år (Boverket, 1994:25). Om besiktningsmannen noterar allvarliga brister skall (Miljödepartementet, 1999:371) denne anmäla dessa kommunen. Som i sin tur kan kräva vite av fastighetsägaren om inte bristerna åtgärdas inom en viss tid.

Halkbekämpning och snöskottning i trappor mm

Om någon ramlar och skadar sig på grund av att fastighetsägaren misskött snöskottning och/eller sandning av fastighetens vägar och trappor kan fastighetsägaren bli dömd att betala skadestånd till den drabbade (Justitiedepartementet, 1972:207).

Hissar

Hissar skall kontrolleras en gång om året (Boverket, 1994:25) av en person som är certifierad för att göra detta. Om besiktningsmannen noterar allvarliga brister skall (Miljödepartementet, 1999:371) denne anmäla dessa kommunen. Som i sin tur kan kräva vite av fastighetsägaren om inte bristerna åtgärdas inom en viss tid.

Nedskräpning

Ingen får skräpa ned utomhus på en plats som allmänheten har tillträde eller insyn till (Miljödepartementet, 1998:808).

När hyresavtalet upphör

Avser ett hyresavtal en bostadslägenhet (Justitiedepartementet, 1970:994), får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet så att det upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen (dvs. säger denne upp avtalet den 15:e december har fastighetsägaren rätt att kräva hyra till och med den 31 mars). När hyrestiden har löpt ut skall hyresgästen senast nästa dag lämna lägenheten och senast klockan 12 den dagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den. Infaller den dag då lägenheten skall tillträdas eller lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, skall det i stället ske nästa vardag.

Husens skick

Enligt Plan- och bygglagen (Miljödepartementet, 1987:10) skall byggnadens yttre hållas i ett vårdat skick och underhållet ska anpassas till byggnadens värde ur historisk, kulturhistorisk³, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Installationer som är till för bland annat brandskydd och tillgänglighet för handikappade ska hållas i stand.

³. Om huset är särskilt kulturhistoriskt intressant kan man i vissa fall få bidrag från länsstyrelsen för att säkerställa bevarandet av de intressanta detaljerna, se vidare på www.lansstyrelsen.se.

PCB

Den som äger ett hus som försetts med fogmassa eller halkskyddad golvmassa under åren 1956-1973 skall (Miljödepartementet, 2007:19) undersöka om fogmassan eller golvmassan är en PCB-produkt. Om så är fallet skall ägaren se till att PCB-produkten avlägsnas senast den 30 juni 2011. Om fog- eller golvmassan har använts inomhus får man dock vänta till den 30 juni 2013.

Radon

Radon är ett grundämne som avger en radioaktiv gas. Gasen kan vid höga halter och många års exponering orsaka lungcancer. Socialstyrelsen (Socialstyrelsen, 1999:22, 2004:6) rekommenderar därför att om årsmedelvärdet vid mätning visar sig överstiga 200 Bq/m³ luft⁴ bör radonhalten betraktas som en olägenhet för de boendes hälsa. Mätningarna går till så att man hänger upp en ”mätpuck” i en bostad per våningsplan (samt alla bostäder i källar- och bottenplan) under 3 månader i perioden oktober-april.

Åtgärder för att få ner radonhalten kan exempelvis bestå i förbättrad ventilation.

4. Radongas mäts i becquerel per kubikmeter (Bq/m³) luft. Normalhalten uppskattas vara cirka 100 Bq/m³ i genomsnitt i svenska bostäder. År 2003 beräknade Boverket (Boverket, 2003) att av totalt cirka 2.300.000 bostäder i flerfamiljshus i Sverige, har uppskattningsvis 115.000 en radonhalt över 200 Bq/m³.

Snö på tak och balkonger

Lagen (Justitiedepartementet, 1993:1617) stadfäster att ”Snö och is som kan rasa ned och skada person eller egendom på offentlig plats skall utan oskäligt dröjsmål avlägsnas från tak, rännor och liknande anordningar. Detta skall ske på sådant sätt att det inte därigenom uppkommer risk för att personer eller egendom kommer till skada. Ansvar för att åtgärderna i första och andra styckena vidtas vilar på ägaren eller den som till följd av nyttjanderättsavtal eller någon annan grund är i ägarens ställe.”

Snöskottning på lägenhetsbalkonger är däremot respektive hyresgästs ansvar.

Sophantering

Det ska finnas utrymmen eller anordningar för hantering av hushållsavfall, som kan nyttjas av alla boende (Boverket, 1993:57). Och dessa bör finnas inom maximalt 50 meter från byggnadens entré.

Skyldigheten att även hantera grovsopor kan fastighetsägaren däremot, i hyreskontraktet, avtala bort. Om en hyresgäst, trots att det är bortavtalat, lämnar grovsopor på fastigheten, kan hon/han bli ersättningsskyldig för uppkomna kostnader. Övriga avfallstyper, som färgburkar, returpapper, förpackningar, elavfall och batterier är inte fastighetsägaren skyldig att hålla system för.

Hyresgästen förbinder sig

att inte utan hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd upplåta hela lägenheten i andra hand

att inte utan särskilt tillstånd uppsätta anslag, skyltar, markiser, utomhusantenner eller dylikt på fastigheten samt att vid reparation av densamma på egen bekostnad nedtaga och i förekommande fall återuppsätta densamma; meddelanden kan dock anslås på därför avsedd tavla

att på egen bekostnad låta bortforsla för sopnedkast eller soptunna olämpligt avfall såvida inte hyresvärden särskilt tillhandahåller container eller liknande

att hålla till lägenheten hörande balkong eller altan fri från snö och is

att i fastigheten där trappstädning inte ingår i hyran i tur med övriga hyresgäster ombesörja trappstädningen

att hålla lägenheten tillgänglig för sotning och rensning av kanaler

Villkor i ett hyreskontrakt av standardtyp.

Städning

I lagen (Justitiedepartementet, 1970:994) föreskrivs att om de sanitära förhållandena skäligen inte kan godtas anses bostaden inte nå upp till lägsta godtagbara standard. Vad olika personer anser vara en acceptabel nivå är väldigt olika. Min erfarenhet är att vissa hyresgäster inte förefaller bry sig om det överhuvudtaget, emedan andra är direkt petiga. Det smidigaste sättet att ta reda på hur det förhåller sig i just dina fastigheter är förmodligen att fråga de boende och därefter försöka dra slutsatser om en nivå som förhoppningsvis kommer att tillfredsställa majoriteten. En viktig sak att beakta är emellertid om någon av de boende är allergisk mot damm eller pälsdjur. Då bör man försöka anpassa städningen så att det är möjligt för denne att vistas i huset.

TV-antenn

Fastighetsägaren är skyldig (Kulturdepartementet, 1996:844) att tillhandahålla SVT1, SVT2, TV4, SVT 24 och Barn/Kunskapskanalen i varje bostadslägenhet utan kostnad för de boende. Om ett betydande antal hushåll som är anslutna till nätet använder det som sitt huvudsakliga medel för att ta emot TV-sändningar. SVT1 och SVT2 ska i princip tillhandahållas med analog signal emedan resten kan tillhandahållas med digital dito.

Tak

Samtliga byggnader ska (Miljödepartementet, 1987:10), om det finns en skorsten på taket, ha anordningar för uppstigning till och på skorstenen samt skydd mot nedstörtning från taket. På byggnader uppförda efter 1960 tillkommer ytterligare krav beroende på när huset är byggt.

Telefon

Fastighetsägaren är inte skyldig att tillhandahålla telefonjack.

Tvättstuga

Fastighetsägaren är skyldig att tillhandahålla mjöligheter att tvätta kläder i huset eller dess närhet (Justitiedepartementet, 1970:994).

Varmvattenberedare

Elektriska varmvattenberedare som är större än 500 liter skall (Arbetsmiljöverket, AFS 2005:03) genomgå installationsbesiktning och återkommande besiktning. Därutöver ska de genomgå revisionsbesiktning om de:

- Undergått väsentlig reparation eller ändring.
- Kan befaras ha tagit skada.
- Skall användas med väsentligt ändrade driftsförhållanden.
- Är stationära och har flyttats.
- Skall användas efter det att den av tillverkaren angivna livslängden löpt ut.

Vattenlås och golvbrunnar i bostäder

Bostadshyresgäst skall (Justitiedepartementet, 1970:994) under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han/hon är skyldig att ersätta all skada som uppkommer, även om den uppkommer på grund av försummelse, och även om den orsakas av någon gäst. Det innebär bland annat att hyresgästen är skyldig att tillse att det inte blir stopp i lägenhetens vattenlås eller golvbrunnar. Om det ändå blir stopp skall hyresgästen åtgärda felet.

Vatten

För att undvika legionellabakterier⁵ i vattnet skall (Boverket, 1993:57) varmvattnet i hus byggda efter 1993 vid varje tappställe vara minst 50° C varmt. Men det får heller inte vara varmare än 65° C för då finns det risk för skållning. Men oavsett husets ålder får inte vattnet vara hälsofarligt (Socialdepartementet, 1983:616). Boverket rekommenderar att man, för att förebygga tillväxt av legionellabakterier, bör rengöra varmvattenberedarna regelbundet, ta bort blindledningar samt ibland spolar igenom systemet med 70° C vatten i 5-30 minuter.

⁵. De kan orsaka lunginflammation och vi smittas genom att vi inandas dem i små vattendroppar.

Ventilation, köksfläktar

Sotning av köksventilation⁶ i bostäder är numera frivilligt. Men Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) skall (Boverket, 1991:36) enligt de nya reglerna genomföras vart 6:e år om huset har självdragsventilation eller enbart fläktstyrd frånluft. Om huset även har fläktstyrd tilluft är intervallet mellan kontrollerna 3 år. De som har godkända kontroller som gjordes innan de kortare intervallen infördes har emellertid rätt att vänta till dess tiden enligt intyget löper ut. Kontrollen skall göras under eldningssäsongen dvs. mellan oktober-mars. Fastighetsägaren skall (Miljödepartementet, 1991:1273) anslå ett intyg om genomförd kontroll på väl synlig plats i byggnaden.

⁶. Frånluftskanaler med tillhörande utrustning från spisar i restauranger och storkök (imkanaler) ska däremot brandskyddskontrolleras vart annat år (Statens Räddningsverk, 2005:9).

Teknisk förvaltning

En central del i den tekniska förvaltningen är att ha kontroll över vilka åtgärder som behöver göras och hur dessa skall prioriteras i förhållande till varandra. För att ha koll på detta krävs systematiska genomgångar (inspektionsrundor, se tabell 1) av det som är fastighetsägarens ansvarsområden. På dylika inspektionsrundor är det lämpligt att ta med:

1. Kniv.
2. Ficklampa.
3. Penna och papper.
4. Bitsmejsel med diverse bits.
5. Skiftnyckel och pollygrip.
6. Insexnycklar (för dörrstängare och låsskruvar till element-termostat).
7. Samtliga relevanta dörrnycklar.
8. Elementluftningsnyckel.
9. Smörjmedel för gångjärn och lås.

De åtgärder du finner behov av bör, i de fall du inte har råd eller möjlighet att göra allting på en gång, sättas i en prioritetsordning. Ett alternativ till detta är att göra en underhållsplan. Men det är mer eller mindre samma sak för även om en viss åtgärd är planerad att utföras en viss period kommer den ändå att skjutas på framtiden om det då har dykt upp något viktigare eller om läget inte blivit mer akut beträffande den åtgärden. En lämplig prioritetsordning kan vara följande (ju högre prioritering desto mer motiverad är åtgärden i förhållande till kostnaden):

1. Förebygga uppenbara risker för personskador.
2. Säkra fastighetens fortbestånd⁷.
3. Förbättra möjligheterna att få in intäkter⁸.
4. Minska kostnader.
5. Höja fastighetens värde⁹.
6. Höja komforten/trivseln i byggnaden¹⁰.
7. Övrigt¹¹.

⁷. Dvs. åtgärda brister som om de inte åtgärdas snabbt kommer att kräva mycket högre kostnader för åtgärder.

⁸. Om exempelvis en lokal står outhyrd är det ofta väldigt lönande att snygga till den om man därmed får den uthyrd.

⁹. Det kan ha ett stort mentalt värde, även om för den som inte tänkt sälja fastigheten, att den blir mer värd. Dessutom innebär åtgärderna att exempelvis trivseln förbättras. Men vad som är rimligt att satsa beror väldigt mycket på var huset ligger. En investering i obygdens kanske inte ökar värdet i samma utsträckning som kostnaden. Emedan den kan vara tvärtom i attraktiva lägen. Vad som är värdeökande framgår däremot ganska tydligt av vad som framhålls i fastighets-/bostadsrättsannonser.

¹⁰. En del komfort-/trivselhöjande åtgärder är billiga och därför väl motiverade, såsom att minska drag eller att ta bort skönhetsfläckar. Emedan andra, såsom att installera hiss, är mer tveksamma. Men vad som är billigt/enkelt att åtgärda varierar över tiden. Till exempel så är det billigt att addera mindre bättringar av skador på målningen om man ändå engagerar en målningfirma för ett större arbete.

¹¹. Som fastighetsägare får man ständigt propåer om alla möjliga ”förbättringar” som förefaller ha väldigt lite positiva effekter oavsett synvinkel, såsom system med nyckelbrickor, automatisk tvättstugebokning eller porttelefon via telenätet.

Tabell 1a. Förslag på kontrollpunkter under inspektionsrunda på taket (förklaringarna följer efter tabellerna).

Var	Vad	Åtgärdas Nu eller Senare (varför).
Takplåt	Rost	Nu (risk för genomrostning och det blir dyrare ju längre tiden går, eftersom behovet av slipning ökar och det är det som tar mest tid).
"	Färg saknas	Senare (Risk för rostangrepp, men ej akut).
Taktegel	Trasiga tegelpannor eller tegelpannor som lossnat	Nu (risk för vatteninträngning och det ger risigt intryck dessutom billig åtgärd om det är lätt att komma åt).
Stegar & gånvägar	Rost	Nu (om det är grav rost och risk för att det går sönder annars i samband med annan takmålning).
"	Bristfälligt fastskruvade	Nu (risk för fallolyckor).
Lutande tak mot gata eller gångväg	Snörasskydd saknas	Nu (billigt att montera snörasskydd i förhållande till vad det kostar att skotta taket + man slipper sätta upp varningsskyltar).
Hängrännor och dylikt	Rost	Senare (de byts, men det kan vänta tills de delvis genomrostat eller då andra åtgärder som kräver skylift eller dylikt ska göras).
"	Läckage	"Akut" om läckaget slår emot fasaden, vilket är troligt.
"	Färg saknas	Senare (de rostar och det ger risigt intryck, men målning kan vänta till andra åtgärder om det krävs skylift).
"	Löv	Nu (orsakar rostangrepp och/eller att vatten skvätter på fasaden dessutom billigt åtgärd om det går att komma åt).
"	Infästningar defekta	Nu/senare (beroende på om det rinner över= "akut", hur det går att komma åt samt eventuell rasrisk).
Antenner	"	Nu/senare (beroende på hur det går att komma åt samt eventuell rasrisk).

Tabell 1b. Förslag på kontrollpunkter under inspektionsrunda på kallvind.

Var	Vad	Åtgärdas Nu eller Senare (varför).
Hela vinden	Mögeldoft	Nu (orsak och åtgärd bör utredas, se fuktskador och mögel).
Träkonstruktioner	Träet är svart	Nu (dvs det bör utredas nu, ty det kan vara en pågående fuktinträngning, se fuktskada).
"	Synliga mögelangrepp	Nu (av flera orsaker, se mögel och röta).
"	Små hål ioftast i grovt virke som förefaller vara gjorda av skadedjur	Nu (billigt då det handlar om att kalla dit skadedjurssaneringsfirman för inspektion och det bekostas av fastighetsförsäkringen, se skadedjur).
Genomföringar genom taket	Otättheter	Nu (risk för att vatten tränger in när det regnar, se fuktskador).
Vindsförråd	Omärkta och det är fler förråd än antalet lägenheter	Nu (billigt att sätta upp ett anslag med krav på märkning och de kan avslöja om det finns förråd att hyra ut).
Gemensamma utrymmen	Privata föremål	Nu (billigt att sätta upp anslag om att ta bort sakerna och det ökar trevnaden).
Belysning	Trasiga armaturer	Senare (dyrt med elektriker, men billigt om man ändå har dit en elektriker av andra orsaker och det ökar trevnaden).
"	Trasiga glödlampor	Nu, byt till lysdiodlampor (billigt, eftersom man kan göra det själv).
Ventilationskanaler	Sprickor, hål och dylikt	Nu (det sprids varm luft i utrymmet, vilket orsakar kondens, se fuktskador).
Fläktar	Missljud	Nu (det blir inte bättre men det är lättare att åtgärda innan det blir lagerhaveri om det är ett kullager som låter, är det fläktremmen som är dåligt spänd, eller fläkthjulet som vobblar för att det är smutsigt är det också lätt att åtgärda).
"	Ingen underhållsrutin	Nu (dvs. skapa underhållsrutin).
Undersidan av yttertaket	Synliga otättheter	Nu (risk för att vatten tränger in när det regnar, se fuktskador).

Tabell 1c. Förslag på kontrollpunkter under inspektionsrunda i trapphus och entréer.

Var	Vad	Åtgärdas Nu eller Senare (varför).
Hela trapphuset	Saker förvaras i trapphuset	Nu (se brand, dessutom är det billigt att sätta upp anslag om att ta bort sakerna och det ökar trevnaden).
Ledstänger	Bristfälligt fastsatta	Nu/senare (beroende på om du kan åtgärda det själv eller behöver ta dit en snickare. I det senare fallet bör det samordnas med andra åtgärder).
Ytskikt	Färgskador	Nu/senare (om du har bättringsfärg och kan göra det själv är bättring ett enkelt sätt att öka trevnaden annars kan det vänta och samordnas med andra målningsjobb).
"	Omotiverade hål	Nu/senare (om du kan göra det själv är fogning/spackling ett enkelt sätt att öka trevnaden annars kan det vänta och samordnas med andra målningsjobb).
"	Missfärgningar/fläckar	Nu/senare (beroende på vem som ska göra det, men använd inte köksspray eller dylikt om det är en målad yta för den kan missfärga).
Trappströmbrytare	Trasiga	Nu (risk för elskada/chock i synnerhet för den som städar).
"	Glödlampan i brytaren lyser ej	Nu/senare (beroende på om du har dylika glödlampor).
Belysningsarmaturer	Defekta	Nu (våldigt mycket otrevnad).
"	Trasiga glödlampor	Nu, byt till LED-lampor (billigt, om du kan göra det själv och det orsakar väldigt mycket otrevnad).
Fönster	Svårt att öppna	Senare (då de målas, i synnerhet som de inte bör vara öppna på grund av att de då utsätts för regn i bågen vilket degenererar träet).
"	Smutsiga	Smak- och trivselfråga
Lägenhetsdörrar	Olika/fula namnskyltar	Smak- och trivselfråga
"	Trasigt glas på brevinkast	Senare (dvs. när man ändå behöver ta dit en glashantverkare).
"	Tejpbitar och dylikt från tidigare anslag	Nu (om det går att pilla bort direkt, annars vid storstädning).
Gemensamma dörrar	Brytmärken	Senare (i samband med annan målning).
"	Dörruppställare trasig	Nu (billigt att åtgärda och irriterande).
"	Gnisslar	Nu (enkelt om man har med smörjmedel).
Entrédörrar	Dörrstängare stänger inte eller stänger för hårt	Nu (av flera orsaker i synnerhet man kan åtgärda det själv genom att öka/minska fjädertrycket i stängaren).
Entrégolv	Flammigt, solkigt, matt	Smaksak om man tycker det är värt kristallisering (sten & marmor). eller polering (linoleum).

Tabell 1d. Förslag på kontrollpunkter under inspektionsrunda i lägenheterna.

Var	Vad	Åtgärdas Nu eller Senare (varför).
Alla dörrar	Underkanten skrapar i golvet	Nu (förstör golvet och lätt att åtgärda, dvs. fler slitringar).
"	Trasiga isoleringslister	Nu (enkelt, ger bättre bullerdämpning).
"	Löst dörrhandtag	Nu (om det bara är fråga om att dra åt skruvarna).
"	Gnisslar	Nu (enkelt om man har med smörjmedel).
Entrédörr	Defekt ringklocka	Senare (om det inte är lätt att åtgärda).
Proppskåp	Trasig (tex. glaset borta). eller borttagen propphållare	Nu (risk för elskada).
"	Ouppmärkt	Senare (ingen akut risk och det tar lite tid att göra om det inte finns märkning i andra lgh som stämmer med den aktuella).
Vattenelement	Termostat saknas	Nu (enkelt att åtgärda och utan termostat går de på full effekt).
"	Märken av vatten under elementen	Nu (risk för vattenskada, se fuktskador).
"	De är inte varma nog	Nu (enkelt, dvs.: 1. skruva loss termostaten litet (obs! muttern ibland låst med låsskruv). känn om elementet blir varmt. 2. Motionera ventilstiftet (så att eventuellt kärvande ventilkägla släpper). 3. Smörj ventilstiftet. 4. Lufta elementet (om dom är i behov av luftning brukar det skvala i dom). 5. Injustera systemet (dvs. minska flödet till varma element och öka till kalla).
Eldstäder	Gnistskydd saknas	Nu (lätt att åtgärda och risk för brand, se brand).
"	De är i bruk fast de inte är OK	Nu (risk för brand eller rökfillning av huset, se brand).
Ventilations-ventiler	Ventilerna är stängda	Nu (lätt att instruera om att ventilierna skall vara lite öppna även på vintern annars fungerar inte ventilationen som den ska. Funktionen kan kontrolleras genom att hålla en tänd cigarettändare i närheten av ventilen. Är det insug ska lågan vika av innåt rummet. Insug sitter på yttervägg ofta under fönster (så att elementet värmer tilluften). Är det utsug ska lågan vika av mot ventilen. Om så inte är fallet bör mängden tilluft ökas genom att i första hand öka tilluften).
Balkonger	Bärande konstruktioner rostangripna	Nu (risk för allvarlig fallolycka).
Fönster & balkongdörrar	Utvändiga färgskador balkongdörr	Nu (relativt billigt att åtgärda i förhållande till att byta fönster/dörrar, se fasadskador).
"	Drag mellan karmar & -båge/dörrblad	Nu (billiga poäng i fråga om energibesparing och komfort förutsatt att ventilationen fortfarande blir acceptabel. Vilket inte är självklart eftersom ventilationen i gamla hus var dimensionerad så att de skulle komma in friskluft mellan karm och båge, se kyla & drag).
Golv och taklister	Springor mellan golv/tak och socklarna	Nu/senare (billigt om det går att åtgärda med fogspruta och det kan minska drag och det ser trevligare ut, se drag & kyla).
Golv	Knarrar, sviktar eller lutar	Aldrig (det är som regel en ren komfortfråga och dyrt att åtgärda).
Väggar & snickerier	Färgskador & hål	Nu/senare (om du kan göra det själv är fogning/spackling ett enkelt sätt att öka trevnaden annars kan det vänta och samordnas med andra målningsjobb).
Badrum	Mögeldoft	Nu (se mögel & fuktskador).
"	Otätade hål eller genomföringar i väggarna	Nu (däriigenom kommer det in fukt bakom fuktspärren, se fuktskada och mögel).
"	Löst handfat eller toalettstol	Nu (rören kan gå av, se fuktskada).
"	Frånluftsventilationen igensatt	Nu (enkelt att åtgärda direkt och det förebygger fuktskador, se mögel- & fuktskador).
"	Frånluftsfläkt fungerar inte	Nu (det förebygger fuktskador, se mögel- & fuktskador).
"	Klämringen i golvbrunnen sitter löst	Nu (risk för fuktskada i bjälklaget, se mögel- & fuktskada).
"	Öppna skarvar/sprickor i plastmatta eller våtrumtapet	"
Bad, wc och kök	Ojordade elinstallationer	Nu (risk för elskada).
"	Kranarna droppar när de är avstängda	Nu/senare (dvs. när det är lämpligt, ty det är störande och det ökar förbrukningen av varm-/kallvatten).
"	Strålen från kranen är klen eller spretig	Nu (det är lätt att rengöra filtret i pipen när man ändå är där).
Kök	Igensatt filter i köksfläkt	Nu (dvs. säg till den boende att rengöra filtret).
"	Läckande vatten under diskbänken	Nu (risk för fuktskada i köksmöbel/bjälklaget, se mögel- & fuktskada).

Tabell 1e. Förslag på kontrollpunkter under inspektionsrunda i källare och övriga utrymmen.

Var	Vad	Åtgärdas Nu eller Senare (varför).
Hela källaren	Mögeldoft på grund av att fukt stängs inne bakom täta skikt	Nu (orsak och åtgärd bör utredas, se fuktskador och mögel).
"	Mögeldoft på grund av bristfällig ventilation	Nu (det kan vara enkelt att åtgärda genom att ta upp flera ventilationshål).
"	Spår av skadedjur	Nu (se skadedjur).
Väggar	Färg som buktar ut/har släppt	Nu/senare (se fuktskador).
"	Sprickor	Nu/senare (se sprickor).
Golv	Golvfärg/-matta som buktar ut/har släppt	Nu/senare (se fuktskador).
Värmeanläggning	Smutsfiltret på returledningen är igensatt	Nu (billigt och annars fungerar värmen inte som den ska).
"	Inställningarna på kontrollpanelen felaktiga	Nu (ställ in rätt på en gång).
Varmvattenberedare	Säkerhetsventilen har kärvat fast	Nu (då det tyder på att den är trasig, vilket är farligt).
"	Rostfläckar eller det droppar rostigt vatten ur skvallerröret	Nu (om det rostar hål på varmvattenberedaren sprutar det mycket vatten, se dåliga tryckvattenrör).
Expansionskärl	Låg vattennivå	Nu (dvs. fyll på vatten). Obs! Om vattennivån sjunker kan det tyda på läckage i systemet.
Vattenledningar	Galvaniserade	Nu (stor risk att de rostar sönder, se dåliga tryckvattenrör).
"	Dåligt upphängda	Nu/senare (billigt att åtgärda när man har en lämplig hantverkare i huset och de kan falla ner om de belastas vilket i sin tur ger en vattenskada).
"	Oisolerade längre sträckor	Nu (billigt att åtgärda i förhållande till energi- och/eller temperaturförluster samt kondensproblem).
" + avloppsrör	Dåligt upphängda	Nu (billigt och de kan falla ner eller gå av, vilket ger vattenskador och otrivsel).
Avloppsrör	Rostfläckar (ofta i krökar och liggande delar).	Nu/senare (se dåliga avloppsrör).
Tvättstugan	Smutsig	Nu (enkelt att åtgärda med anslag och/eller ändrade städrutiner, men det ökar trivsel mycket och minskar misskötsel).
"	Färgen släpper från tex. väggarna på grund av stor mängd varm och fuktig luft	Nu (det förebygger fuktskador och kan vara enkelt att delvis åtgärda med förbättrad tilluft (hål i dörren). och rengjorda frånluftfläktdon, se mögel- & fuktskador).
" , fönster	Kondens	"
" , torkrum	Torkapparaten drar mycket ström	Nu (den står hela tiden och kostar pengar, lika bra att direkt byta till torkskåp).
" , elinstallationer	Trasiga eller ojordade	Nu (risk för elskada).
" , torkskåp	Ludd i fläkten/fläktfiltret	Nu (billigt och enkelt att åtgärda på en gång).
Soprum	Ständigt dålig lukt	Nu/senare (beroende på om det finns någon enkel åtgärd som förbättrar till-/frånluftsventilationen eller ej).
"	Mycket sopor/ofta fulla tunnor	Nu (enkelt att beställa större/flera tunnor).
"	Felaktiga sopor (elektronik, glas, mm).	Nu (dvs. utred vad det skulle kosta att få fler fraktioner hämtade, det kan vara väldigt prisvärt).

Tabell 1f. Förslag på kontrollpunkter under inspektionsrunda utomhus.

Var	Vad	Åtgärdas Nu eller Senare (varför).
Utebelysningar	Förbrukar elektricitet + lyser fel tider	Nu (byt till lågenergilampor med dagsljussensor, enkelt, de håller längre, drar mindre energi och lyser bara när det behövs).
Alla ytor	Klotter	Nu (se inbrott och skadegörelse, dessutom är det ofta lätt att göra själv med rätt lösningsmedel, vilket för tex. sprayfärg är thinner).
Tegelfasader	Smärre sprickor i stenar eller fogar	Aldrig (se fasadskador, tegelfasader).
"	Igensatta dräneringshål i botten	Nu (lätt att åtgärda och det förebygger fuktskador i materialen bakom teglet).
Putsade fasader	Putsen har lossnat	Nu/senare (beroende på om de kan åtgärdas utan att bygga en avancerad ställning, i det senare fallet blir det förmodligen ganska dyrt. Kontakta putsfirma för offert, se fasadskador, putsade fasader).
"	Putsen har släppt från väggen det låter dovt, kanske har färgen ändrats och ytskiktet är mjukt (en kniv går lätt igenom).	"
Träfasader	Färgen har släppt	Nu (se fasadskador, träfasader).
"	Mögel och missfärgning	Nu (billigt att åtgärda i ett tidigt stadium, se fasadskador, träfasader).
"	Färgen sitter löst	"
"	Träet är murket, en kniv går lätt igenom	Nu (det är bråttom innan även inre konstruktionsdelar skadas).
Laserade trädetaljer	Torra, sprukna, har inte oljats på några år	Nu (enkelt att åtgärda, dvs. olja i förhållande till byte).
Ekport eller dylikt	Har inte oljats på några år (solblekt yta).	"
Plåtdetaljer	Färgen har lossnat och/eller rost	Nu (billigt att åtgärda (måla). innan det blir mer rostangrepp om man når utan skylift eller ställning, dessutom ser det betydligt prydligare ut).
Stuprör och dylikt	Infästningar defekta	Nu/senare (beroende om det går att nå utan ställning, skylift och när lämplig hantverkare är på plats av andra orsaker).
Stuprör	uppspruckna	Nu (eftersom vattenläckaget skadar fasaden, kan snabbfixas med lämplig utetejp).
Dräneringsbrunnar	Fyllda med löv, sand eller vatten	Nu (de fungerar inte, vilket gör att det kommer vatten på fasaden och eller blir vattenpölar).
Hela tomten	Skräp	Nu (det blir inte bättre av att inte åtgärda, dvs. städa. Och det minskar trivsel samt ökar skadegörelse, se inbrott och skadegörelse).
"	Ogräs	Delvis en smaksak, men lätt att åtgärda det värsta
"	Högt gräs	Delvis en smaksak, men som fastighetsägare förväntas man klippa gräset
"	Ovårdade buskar och träd	Nu (lätt att åtgärda relativt långsiktigt).
Gånvägar	Isiga	Nu (någon kan skada sig, dessutom kan det räcka med att ställa dit en sandlåda).
Gungor	Stora sprickor i gummit i infästningen av bildäckssits	Nu (man är skyldig (Miljödepartementet, 1987:10). att underhålla så att risken för olycksfall begränsas).
Fasta lekredskap	Lite sand runt redskapen	Nu (barnen kan slå sig när de hoppar).
"	Lösa (dålig infästa), degenererade rep eller murkna trädelar	Nu (barnen kan slå sig när något går sönder).

Hänvisningar till tabell 1 i bokstavsordning

Brand

Fastighetsägare skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete. Som ägare av bostadshus¹² skulle kunna möta genom att:

- Tillse att det aldrig förvaras saker i korridorer eller trapphus. Eftersom de kan utgöra hinder för boende som försöker komma ut och för brandkåren som försöker komma in.
 - Tillse att det finns minst två¹³ utrymningsvägar till alla utrymmen där det normalt vistas människor.
 - Kontrollera att det som är avsett att vara brandväggar¹⁴ verkligen är det.
 - Tillse att det finns någon form av rökgasventilation i trapphusen (om huset har mer än två våningar). Ventilationen kan bestå av rökgasluckor, eller öppningsbara fönster på varje våningsplan.
 - Tillse att det finns minst en brandvarnare i varje bostad.
 - Tillse att brandvarnarnas funktion testas minst en gång om året. Vilket görs genom att trycka in testknappen eller genom att hålla exempelvis ett nysläckt stearinljus under.
 - Vara uppmärksam på ovarsamma boende och informera dessa, vid behov, om hur man eldar i eldstäder¹⁵ utan att det sprids rök i lokalerna. Eller installera spisvakt¹⁶ hos dom som glömmer kastruller på spisen.
12. Om det finns verkstäder, vård-/samlingslokaler eller om det är en kulturhistoriskt värdefull byggnad gäller andra mer omfattande bestämmelser.
13. I äldre flerfamiljshus där det är svårt att montera alternativa utrymningsvägar i form av brandtrappor utanpå fasaden accepterar myndigheterna emellertid att man betraktar brandkårens stegar som den andra utrymningsvägen.

14. Eftersom de flesta bränder uppstår i enskilda bostäder (främst på grund av spisen) är de viktigaste brandväggarna de som avskiljer bostäderna från trapphuset. Dels för att minska risken för att branden sprids ifrån en brinnande lägenhet, men framför allt för att hindra att röken sprids ut i trapphuset och in i övriga bostäder.



15. Exempel på anvisningar om eldning i kakelugnar:

1. Införskaffa helst björkved. Obs! Plast eller dylikt får absolut inte brännas då det kan göra eldstaden så het att den spricker.
2. Packa veden så lufttillförseln till brasan blir god. Veden tänds lättare och brasan brinner jämnare om veden läggs på ett underlag bestående av ett tvärlagt vedträ.
3. Öka inflödet av friskluft i bostaden genom att öppna tilluftsventil eller fönster.
4. Öppna spjället i kakelugnen helt.
5. Kontrollera om det är drag i kakelugnen genom att hålla en tänd cigarettändare framför dess öppning. Om lågan viker av emot ugnen är draget och dragriktningen OK om den däremot viker av inåt rummet är den inte OK.
6. Det senare kan eventuellt åtgärdas genom att de ugnens bakersta kanalerna värms upp. Detta kan i sin tur åstadkommas genom att stoppa in några blad av en tidning innanför de små luckorna på ugnens sidor och därefter tända på bladen och stänga luckorna.
7. Om det inte hjälper öka mängden tilluft till rummet genom att ytterligare öppna lägenhetens inluftsventiler eller ett fönster.
8. Tänd brasan.

9. När veden fattat eld: stäng innerluckorna och öppna de små spjällen i dessa.
10. När kakelugnen blivit varm: skjut till det övre spjället något.

OBS1! Lämna aldrig brinnande kakelugn med öppna ytter- och innerluckor utan tillsyn om det inte finns gnistgaller inmonterat.

OBS2! Elda aldrig med blöt ved, sopor eller målade/oljade träbitar. För då ökar risken att det blir tjära i rökkanalen, vilket i sin tur ökar risken för soteld.

OBS3! Om det börjar ryka in i lägenheten: Öppna det övre spjället helt samt eventuellt ett fönster och stäng luckorna.

OBS4! Vänta några dagar med att tömma ut askan.

- ^{16.} En spisvakt är en pryl som man själv kan plugga in i spisens 3-fasuttag före spiskontakt donet. Vid rökutveckling bryter den strömmen till spisen.

Dåliga tryckledningar

Det är vanligt i äldre hus att kallvattenrören helt eller delvis är gjorda i galvaniserat järn. Dessa järnrör rostar invändigt och till slut blir det hål på dom. Det är ett allvarligt problem eftersom det är så högt vattentryck i dessa ledningar att det hinner spruta ut stora mängder vatten innan någon kommer åt att stänga av vattnet. Utöver denna allvarliga risk blir flödet i ledningen sämre och sämre med tiden på grund av den invändiga rostkakan expanderar och gör hålet i röret mindre och mindre. Dessutom kan det bildas rostfläckar under tappställen på grund av att vattnet för med sig små mängder av rost i rören. Det är allra mest akut att byta ut järnrören om av de på sina ställen sitter ihop med kopparrör. Detta eftersom metalljoner kommer att vandra från den oädlare metallen järn till den ädlare dito koppar om det finns lite vatten på rören. Vilket det ofta gör eftersom kallvattenrören som regel är kallare än luften i utrymmet i övrigt och det då bildas kondens på dom.

Dåliga avloppsrör

Avloppsrör i gjutjärn rostar. Vilket i sin tur leder till att hålet som avloppsvattnet skall rinna igenom blir mindre och mindre på samma sätt som beträffande kallvattenrör. På samma sätt kan även avloppsrör rosta sönder så att avloppsvatten rinner ut i bjälklag och väggar. De känsligaste punkterna i systemet är de liggande krökarna eftersom där slår vattnet emot röväggar och där kan avloppsvattnet även bli stillastående istället för att bara rinna igenom som det gör i de stående delarna. Utöver det är de liggande delarna i kök och badrum gjorda i betydligt klenare dimensioner än de stående avloppsstammarna, och det gör i sin tur att det lättare blir igenrostade.

Att byta ut gamla avloppsrör är i sig inte dyrt men många gånger är dessa inbyggda i bjälklag och väggar. Varför det blir dyra kostnader för friläggning av rören och för återställning efteråt. Det är därför vettigt att passa på att göra dylika åtgärder om ytskikten i badrum eller kök ändå skall bytas. Men annars finns det enkla och prisvärda sätt att renovera gamla avloppsrör utan att byta ut dom, såsom relining.

Fasadskador, träfasader

Färgen på träfasader, likväl som alla andra utvändiga målade ytor, degenererar med tiden (se bild 1). Vilket gör att vatten kan tränga in i träet och med tiden ruttnar det sönder. Ju mer solljus och/eller vatten den målade ytan utsätts för desto snabbare går processen. Det är som regel värst längst ner eftersom allt vatten som träffar väggen ovan den ytan förr eller senare rinner ner dit, men ibland även på grund av att det stänker upp från marken eller för att det stänker från närstående växter.



Bild 1. Färg som släppt från fasaden.

Fasadskador, putsade fasader

Även putsade fasader degenererar med tiden (se bild 2 & 3). Ju mer vatten som hamnar på fasaden desto fortare går det. Vilket gör att putsen förstörs fortast längst ner, men ofta även högst upp under takfoten. Ju mer putsen släpper desto mer vatten kommer in mellan puts och vägg och desto fortare släpper putsen ytterligare.

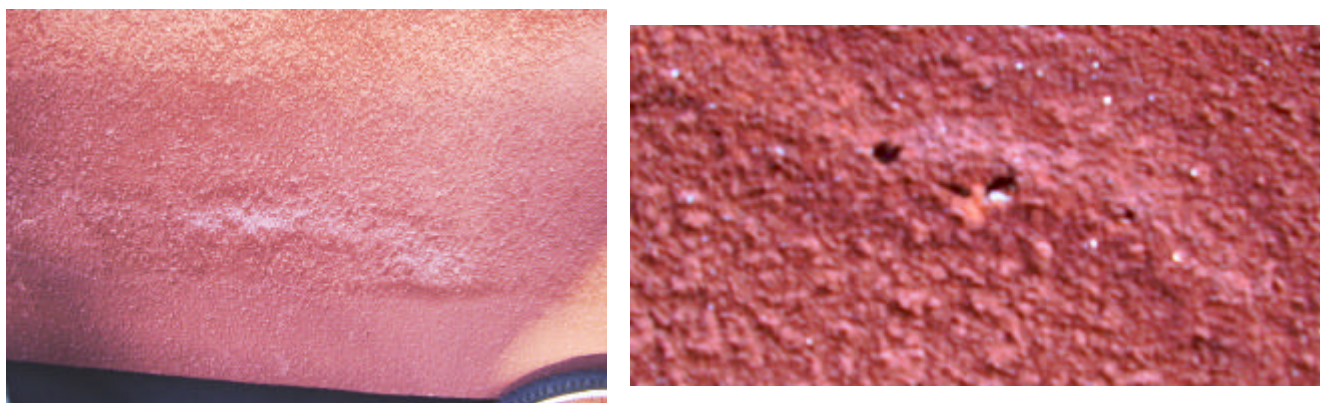


Bild 2 & 3. Putsskador. Putsen har släppt från väggen och sitter ihop genom det yttre skiktet av stänkputs. Ytan buktar ut lite och om någon stöter med en knivspets mot ytan går den igenom. Stadiet innan detta är att det låter dovt när man stöter, men spetsen går inte igenom. När man stöter mot fullt frisk puts däremot blir det en uppenbart mindre dovt klang.

Fasadskador, tegelfasader

Tegelfasader har som regel nästan oändlig livslängd. Smärre sprickor i fogar eller stenar är ofta bara en ren utseendefråga och lagningarna blir kanske mer visuellt störande än sprickorna. I synnerhet om det handlar om att byta ut enstaka spruckna stenar (vilket är ett ganska omfattande arbete).

Fuktskador

Vatten som tränger in i byggnadselement kan orsaka stora skador. De tydligaste invändiga spåren av att det i någon utsträckning har skett, utöver omotiverade vattendroppar eller pölar, är ofta:

- Missfärgade (mörknade) träytor¹⁷.
- Mörka fläckar på tapeter eller färg.
- Golvmattor som har bubblat sig.
- Färg som har bubblat sig, är lös eller har lossnat.
- Mögellukt (luktar gammal källare/potatiskällare).
- Puts som buktar ut, är lös, missfärgad eller har lossnat¹⁸.

¹⁷. Missfärgningen kan utöver vanlig nedsmutsning bero på att vatten trängt in i träet och påbörjat dess förruttnelseprocess. Det kan dels vara en pågående process eller en tidigare dito som numera avstannat på grund av att till exempel taket tätats. Om fläckarna är kallare än omgivande ytor (vilket betyder att de är fuktiga) beror det antingen på att det finns ett pågående vattenläckage eller att vatten kondenserar på ytan. Det senare beror på att varm luft (som kan innehålla mer vattenånga än kallare dito, utan att kännas fuktig) kyls ner mot en kallare yta, såsom ett dåligt isolerat rumshörn. När luften kyls ner kan den inte innehålla lika mycket vatten utan vattnet faller ut, dvs. kondenserar.

För att utröna om träet är friskt bör man börja med att känna på träet med hjälp av en kniv. Om kniven går in lätt är träet murket (Se bild 4) och det har därmed mist en stor del av sin bärighet. För att få korrekt funktion i konstruktionen bör träet då bytas ut eller förstärkas med ytterligare trä. Därefter bör man undersöka om det kommer in nytt vatten. Till exempel genom att vänta tills det regnar om det är fråga om en yttermur, yttervägg eller ett tak. Om så inte är fallet eller om man av andra orsaker uteslutit inläckage utifrån samt läckande vatteninstallationer och fläckarna är torra bör man en dag då det är kallt ute undersöka om fläckarna är fuktiga. Om så är fallet beror fläckarna på kondens.

Om undersökningen visar på läckande tak, fasad, yttermurar eller vatteninstallationer måste de åtgärdas omgående för att inte följdskadorna ska bli allvarliga. Om det däremot är fråga om kondens är det inte lika bråttom och åtgärderna är annorlunda. De handlar då främst om att förbättra ventilationen av utrymmet. Förutom om det är fråga om en kallvind för då kan lösningen också vara att minska ventilationen (SP, 1995:6) eller täta bjälklaget, så att varm luft inte tränger upp underifrån.



Bild 4. Fuktskadat trä.

¹⁸. Prova i misstänkta fall att knacka på putsen. Hörs det ett ihåligt ljud har putsen förmodligen släppt. Om det gäller mindre skador på källarmurar kan man nöja sig med knacka bort den lösa putsen och putsa över hålen med en vattengenomsläpplig puts (kalkputs) och dito färg (silikonhartsfärg). Om skadorna på källarmurarna däremot är omfattande eller om de på annat sätt är störande och finns även i mellanväggar kan det bli fråga om att pumpa bort vatten under golvet. Om skadorna sitter på ytterväggar och markytan utanför huset består av genomsläppliga material som jord kan det istället bli fråga om att gräva upp runt huset, dränera om och täcka husgrunden med ett spärrskikt såsom ”platonmatta”. Är ytorna runt huset däremot mer eller mindre täta som fallet många gånger är beträffande hus i våra stenstäder, krävs en grundlig utredning av vad som är orsaken till problemet innan eventuella åtgärder planeras.

Fönsterskador

Fönstersnickerier degenererar successivt och det börjar i nederdelen (se bild 5-7). Eftersom det är ett ganska omfattande och dyrt¹⁹ att byta ut fönster, men billigt att underhålla dem, är det värt att tidigt åtgärda fönster som börjat degenerera. Ifall de, för övrigt, är i gott skick och de är konstruerade så att ommålning och eventuell omkittning kan ske på plats inifrån lägenheterna.



Bild 5 & 6. Begynnande fönsterskador på cirka 15 år gamla fönsterkonstruktioner.

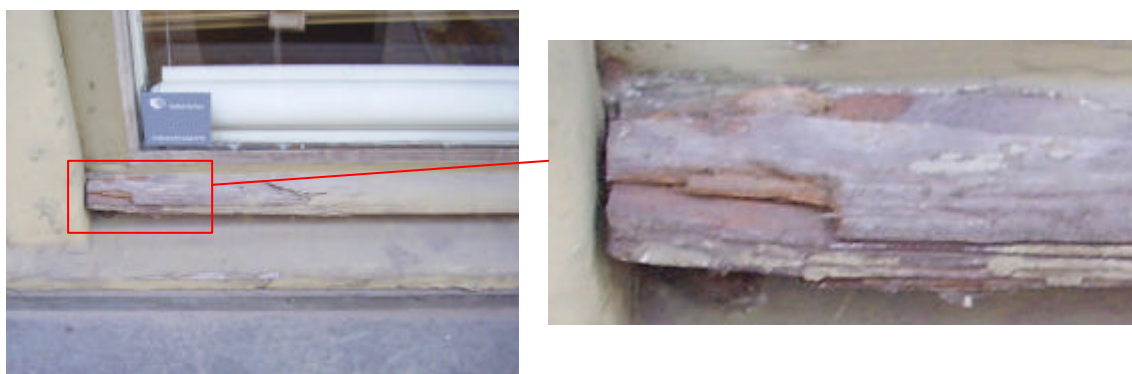


Bild 7. Fönsterskada som gått så långt att träet är dåligt.

¹⁹. Om den aktuella byggnaden är placerad så att boende exponeras för mycket buller från vägtrafik eller järnvägstrafik kan det hända att Vägverket eller Banverket är villiga att bekosta nya exklusiva treglasfönster i de sovrum som vetter emot vägen respektive järnvägen.

Inbrott och skadegörelse

Forskare (Boverket 1998) menar att:

- Ju mindre privat en plats är desto större är sannolikheten att det där kommer att begås brott. Exempelvis är det troligare att en olåst cykel får stå i fred på en innergård än ute på en trottoar. Och ju tydligare gränserna är mellan det offentliga och det privata desto bättre. Bland annat på grund av att eventuella intrång blir mer uppenbara.
- I byggnader som ger intryck av att ingen bryr sig, ökar risken för brott.

En slutsats man kan dra av det senare påståendet är att man som fastighetsförvaltare hela tiden bör tillse att det inte är skräpigt i eller utanför byggnaderna. Och man bör se till att klotter och trasiga fönsterrutor åtgärdas så snart som möjligt. Beträffande det första påståendet rekommenderar forskarna införandet av symboliska hinder såsom staket med grindar och kodlås i portar med mera.

Kyla och drag

Många klagomål från boende handlar om kalla och/eller dragiga bostäder, så om det är fallet får man förmodligen förr eller senare veta det. Det kan bero på brister i isoleringen eller i uppvärmningssystemet. Isoleringens generella kvalitet framgår ganska tydligt av energideklarationen. Om huset enligt den har en hög energiförbrukning kan det vara aktuellt med tilläggsisolering. I så fall är den enklaste och billigaste tilläggsisoleringen man kan göra att spruta in lösull i eventuell krypvind. Det går på några timmar och kostar mindre än 10.000 kr för ett litet flerfamiljshus.

Men om huset är dragit behöver det nödvändigtvis inte synas i resultaten från energideklarationen. Draget kommer av att kall luft tar sig in framför allt under golvsöcklar och över taklistor emot ytterväggar, samt runt fönster. Även om huset i övrigt är välisolerat. Draget kan kanske kännas mot handryggen om det är kallt ute. Det kan även synas i form av smuts från smutsig uteluft som trängt in genom konstruktionen. Alternativt kan man låta värmefotografera huset. Om problemen består i något av följande är de så lätt att åtgärda att det bör göras innan ytterligare utredningar genomförs:

- Om draget beror på glipor under/ovan golv- eller taksocklar mot ytterväggar: Lossa på listerna och täta bakomliggande håligheter och/eller spruta in fogmassa i glipen mellan sockeln och taket respektive golvet.
- Om det är dragit runt fönstren: Ta bort fodren in- eller (om så är fallet) utvändigt och dreva med mineralull.
- Om det är dragit mellan fönsterbågar/dörrblad och karmar: Montera eller byt befintliga tätningslistor. Men tänk på att förr i tiden var det meningen att tilluften skulle komma in i bostaden genom fönstertätningarna som då var mer genomsläppliga (gjorda av textil). Det är orsaken till att elementen sitter där de sitter (för att värma luften som kom in mellan fönsterbåge och -karm). Så ifall spalten tätas kan det bli tvunget att förse fönstret med en spaltventil, för att ventilationen ska fungera.

Mögel och röta

Unken lukt påminnande om potatiskällare, kan bero på mögel. Mögelsporer finns överallt. De kan förenklat uttryckt sägas vara organismens "frön". För att sporer ska kunna växa till sig, krävs mer fukt än vad som är normalt inomhus (att det finns vatten i form av kondensdroppar eller vatteninträckt trä) samt näring (=trä och dylikt). Mögel i sig försämrar inte verkets hållfasthet, men det luktar så illa att det är svårt och ohälsosamt att leva med. Röta däremot förstör träet.

Problemen kan ofta ganska enkelt minskas, genom att ta upp ventilationshål på några olika ställen till utrymmet i fråga.

Skadedjur

Vissa skadedjur, främst husbock, hästmyra och envis trägnagare kan på ganska kort tid äta upp delar av en träkonstruktion. Det kan vara svårt att direkt hitta djuren. Däremot kan man ibland se misstänkta småhål i ex takstols virke och kanske också trämjöl runt eller nedanför hålen.

Sprickor i murade eller gjutna väggar

Små sprickor i dylika väggar har som regel ingen teknisk betydelse, men om det är stora och djupa horisontella sprickor, har väggen mist en del av sin bärande funktion. Sprickorna kan bero på att marken under väggen sjunker (se bild 8). Om marken fortsätter att sjunka finns det även risk för att väggen till sist rasar. För att undersöka saken, kan man spackla över sprickorna. Om sprickorna utvecklas kommer överspacklingarna att spricka upp. Alternativt kan man kalla in experter som får bedöma vilka risker sprickorna medför.



Bild 8. Sprickor i en källarvägg på grund av att marken under väggen har sjunkit och väggen inte är underbyggd med pålar. När vi borrade hål under väggen kunde vi konstatera att det var cirka 0,3 meter mellan marken och undersidan av väggen. För att säkerställa väggens funktion byggdes en balkkonstruktion, som vilar på pålar ner till berggrunden, framför väggen. Konstruktionen håller dels väggen upprätt och dels bär den överliggande bjälklaget.

Entreprenören

När en åtgärd är beslutat återstår den ofta svårare delen av arbetet, nämligen att se till att det blir gjort. För mindre arbeten finns det som regel inget annat alternativ än att anlita hantverkare på löpande räkning. Då det inte är rimligt att begära offerter för småjobb, dessutom är det inte givet att det blir billigare eftersom de måste "ta höjd" för eventuella felkalkyleringar.

Men för större arbeten är det ofta lönande att om möjligt ta in offerter ifrån flera entreprenörer, i synnerhet om man inte redan har väldigt god kontakt med en viss lämplig sådan. Till exempel så fördelade sig anbuden för mina två senaste upphandlingarna från till synes likvärdiga firmor enligt följande:

- Arbete 1: 570.000 kr, 1.090.000 kr, samt 976.000 kr.
- Arbete 2: 34.016 kr, samt 87.200 kr.

Oavsett om man avser att låta en betrodd entreprenör utföra arbete mot löpande räkning eller upphandlar jobbet mot fast arvode bör man göra ett upphandlingsdokument som i minst är en lista på vad som ska göras. Eftersom hur noggrann och pliktrogen entreprenören än är så är det lätt att glömma.

I mer komplicerade fall kan det vara klokt att anlita en byggnadskonstruktör som utformar konstruktionsritningar och även förhoppningsvis kan stämma av under arbetets gång att det blir korrekt utfört. Då även en väldig slarvig firma för en lekman på området kan förefalla göra ett seriöst arbete. Som lekman har man även svårt att bedöma allvarligheten i det eventuella slarvet. Dessutom krävs det i många fall att man gör en bygganmälan och i den måste man utse en kvalitetsansvarig. Vilket konstruktionsfirman förhoppningsvis kan bistå med.

Oaktat omständigheterna i övrigt blir det oftast både enklare för en själv och billigare, ju fler små arbetsuppgifter man kan samla ihop till en och samma entreprenör. Eftersom entreprenörens res- och uppstartstid delas på fler uppgifter. Dessutom kan denne, i synnerhet om det gäller målning, använda väntetiderna på ett effektivare sätt.

Slutligen är det viktigt att ha en välkänd regel beträffande projektarbeten i åtanke vid all planering av framtida projekt:

Små projekt drar ofta över tidplanen emedan stora dito drar över kostnadsplanen.

Ekonomisk förvaltning

Den löpande ekonomiska förvaltningen består av ett antal olika moment (se tabell 2).

Tabell 2. Löpande ekonomisk förvaltning av fastigheter utöver bokföring och eventuell revision.

Ekonomiska förvaltningen omfattar	Svårighetsgrad och kommentarer
Föra kassabok	Enkelt om man betraktar sitt internetanslutna bankkonto som kassabok
Hyres- och avgiftsavisering ²⁰	Enkelt och inte ens nödvändigt att ha
Avstämning av inkomna hyror	Enkelt kan göras exempelvis i en excel-tabell med en rad per hyrespost och ett kalkylblad per år
Kravhantering/inkasso	Kan vara psykiskt påfrestande
Kontroll av leverantörsfakturer	Kan vara svårt att bedöma vad som är rimligt eller "saltning"
Betalning av leverantörsfakturer ²¹	Enkel registrering i Internetbanker
Utbetalning av utlägg, löner, arvoden, skatter och sociala avgifter	"
Registrera/avregistrera sig som arbetsgivare	Enkelt
Beräkning av skatter och sociala avgifter	Enkelt när man väl lärt sig det
Skriva kontrolluppgifter för ovanstående	"
Momsdeklaration	Ganska krångligt då endast de kostnader ²² som belöper på momsade lokaler får dras av emot den moms de hyresgästerna betalar
Hyresförhandlingar	Oftast ganska enkelt
Upprättande av hyresavtal	Enkelt med standardkontrakt ²³
Kreditupplysningar	Enkelt
Svara på enkäter, taxeringsförslag mm. från div. myndigheter	"

^{20.} Beträffande inhöstandet av intäkterna väljer en del fastighetsägare att skicka månatliga fakturer till kunderna, andra delar själva ut avier kvartalsvis emedan ytterligare andra aldrig aviseras betalningarna (utöver hyreshöjningar). Vilket som är att föredra beror på sådana faktorer som:

- Fastighetsmarknaden på orten. Ju svårare det är att få hyresgäster, desto större är sannolikheten att de missköter betalningarna och desto större kan behovet vara av att påminna dem om att betala.
- Åldern på hyresgästerna. Ju yngre kunder desto större sannolikhet är att de betalar avgiften via Internet. Och de som betalar via Internet har ofta inget behov av ett inbetalningskort. Till skillnad ifrån de som betalar på banken eller via tex. privatgiro i brevform.
- Andelen kommersiella kunder. Kommersiella kunder vill gärna ha underlag för varje utbetalning, men det är ingen självklarhet att det är så.

^{21.} För betalning av löpande fakturer anser jag att det inte finns något alternativ som slår Autogiro. Ett telefonsamtal för att beställa blankett och eventuellt ett kuvert med frimärke. Därefter är saken för all framtid ur världen. Övriga fakturer är som regel inte så många att betalningsarbetet blir betungande.

^{22.} Varken bostäder eller lokaler är normalt momsbelagda. Men man har rätt att begära hos Skatteverket att de beslutar om att en lokal blir momsbelagd. Den första fördelen med det är att du kan kvitta momsen på de kostnader lokalen orsakar dig (för värme, sophämtning, vatten och reparationer) emot en del av den moms som hyresgästen betalar dig. Utan att det kostar hyresgästen något, förutsatt att denne får in moms från sina kunder. Låt säga att lokalen utgör 10% av den uthyrningsbara arean. Då skulle man kunna anta att den konsumerar 10% av de gemensamma momsbelagda nyttigheterna. I så fall får man drar av motsvarande del av momsen för dessa kostnader, dvs. 10%. Men det kanske är så att det är en affär som drar mer värme (säg 15%) och producerar mer sopor (säg 20%), fast den konsumerar väldigt lite vatten (tex. 5%). Om man har siffror som stödjer detta tycker man att det vore rimligt att faktiskt dra av dessa mer korrekta fraktioner av momsen. Men Skatteverket (skatteverket, 2008) menar att man ska dra av samma fraktion av varje kostnad. Vilket gör att man antingen får välja att gå på 10% av all dylik moms eller ett vägt medelvärde av de olika utgiftsposterna. Den andra fördelen är att du av Skatteverket får tillbaka den moms du eventuellt betalt för att göra om lokalen så att den blev uthyrningsbar.

^{23.} Hyreskontrakt och andra formella handlingar kan man med fördel ladda ner från Internet

I de flesta fall är inkomsterna ganska givna på förhand och det mest dramatiska som händer är att någon hyresgäst eller medlem slutar betala eller en tidigare uthyrd yta blir friställd. Några utgifter, såsom fastighetsskatt är inte heller möjliga att göra något åt. Andra utgifter som vatten, vanlig sophämtning, elnät och fjärrvärme är endast möjliga att sänka genom att minska konsumtionen. Ytterligare andra kostnader som försäkring, fastighetsel, städning och räntor kan sänkas dels genom att sänka konsumtionen men även genom att välja andra leverantörer. Skillnaden i ekonomisk effekt av ett aktivt val är dock i ofta ganska små (se tabell 3).

Tabell 3. Skillnader mellan tre olika leverantörer av samma produkt för ett ordinärt bostadshus med ett 30-tal lägenheter och modern teknisk standard i Stockholms innerstad.

Utgiftstyp	Årlig förbrukning	Årlig kostnad med "billiga" leverantörer (kr inkl. moms)	Årlig kostnad "mellandyr" dito	Årlig kostnad med "dyra" dito
Räntekostnader	5 000 000 kr i lån och 3 mån bindningstid dvs. "rörlig ränta" ²⁴	75 500	77 500	82 000
Städning	Veckovis städning av allmänna utr. ²⁵	25 625	26 850	44 000
Fastighetsel	20 000 kWh och rörligt elpris ²⁶	18 040	18 460	19 060
Försäkring	Fullvärde, självrisk ca 8.000 kr	17 187	54 000	58 752
Summa		136 352	176 810	203 812

I skrivandets stund är de "rörliga" räntorna låga, cirka 1,6%. Vilket gör att för de fastighetsägare som har rörliga räntor utgör räntekostnaden en betydligt mindre del av kostnaderna än tidigare. Men om räntorna vore högre eller för de ägare som har räntor som är bundna till en högre procentsats, utgör på många orter räntekostnaden den utan konkurrens största utgiftsposten om huset är belånat upp till (säg) $\frac{3}{4}$ av marknadsvärdet. Skulle ägaren idag välja att binda sina räntor skulle de vid en femårig bindningstid bli cirka 4,4%. Vilket på ett lån på 5.000.000 kr innebär en kostnadsskillnad om cirka 140.000 kr/år jämfört med rörliga räntor. I nuläget är det således uppenbart en god affär att ha rörliga räntor. Men något år tidigare var de rörliga räntorna runt 6% och då gjorde de som bundit räntorna några år tidigare vid, säg, 3% under både 2007 och 2008 en hygglig vinst på detta. De som betraktar sig som experter på området brukar emellertid mer eller mindre unisont hävda att rörlig ränta alltid lönar sig i långa loppet.

En ekonomisk transaktion som kan vara väldigt lönsam är att köpa tomten i de fall de innehas med tomträtt och kommunen är villig att sälja den. Exempelvis fick jag som företrädare för en fastighetsägare erbjudande av kommunen om att köpa tomträtten för 1.600.000 kr. Då tomträttsavgälden var 127.000 kr/år, hade det varit en lönsam affär att låna pengar och köpa tomten oavsett vilken ränta ägaren hade betalat till banken (upp till 7,9% ränta).

²⁴. En låg, mellan, samt hög "rörlig" ränta enligt http://www.konsumentbankbyran.se/artikel/s_länk_till_dagens_räntor:_http://svt.se/svttext/web/pages/231.html.

²⁵. Två entréer, en hiss, två trapphus sopas och torkas, portglas avfläckas, skrapgaller tömmes samt avtorkning av fönsterbrädor och ledstänger en gång/vecka.

²⁶. Ett lågt, mellan samt högt elpris enligt Energimarknadsinspektionens webbsida: Elpriskollen <http://www.ei.se/elpriskollen/min-berakning/jamfor-avtal/>.

När det gäller bostadsrättsföreningar är situationen lite speciell. På det sättet att ofta har både föreningen och de enskilda medlemmarna lån på huset. Det finns flera anledningar till detta, främst:

- Man har lagt en del av medlemmarnas kostnad för köpet av fastigheten på föreningen för att det inte skulle förefalla allt för dyrt att bli medlem.
- Föreningen har tagit lånen för att bekosta en renovering eftersom de fått räntebidrag av staten för detta.

Men det som talar emot detta är att de enskilda medlemmarna får en viss reduktion av inkomstskatten för sina räntekostnader om lånen är deras egna, vilket de inte kan få på föreningens lån. Därför väljer en del bostadsrättsföreningar som har lån numera att skifta ut lånet på medlemmarna och därefter sänka avgiften i motsvarande grad. Vilket kan vara värt att fundera på för föreningar med stora lån och utan tillgångar (hyreslägenheter) som i framtiden kan säljas och därmed skapa kapital till att lösa lånen. En fördel utöver den direkta ekonomiska effekten är att det kan öka bostadsrätternas värde att föreningen kan skryta med att den är skuldfri. En annan fördel är medlemmarna under vissa omständigheter kan dra av kapitaltillskottet vid beräkning av eventuell reavinst då de säljer respektive bostadsrätt.

En annan sak som är speciell med bostadsrättsföreningar beträffande den ekonomiska förvaltningen är att de kan antingen vara äkta privatbostadsföretag (= äkta bostadsrättsförening) eller oäkta privatbostadsföretag (=oäkta bostadsrättsförening).

I en äkta bostadsrättsförening betalar föreningen ingen skatt på eventuellt överskott på avgifterna från bostadsrätterna, utan bara på överskott²⁷ från eventuella hyresförhållanden.

²⁷. Överskottet= hyrorna – hyresrätternas andel av fastighetskostnaderna (sophämtning, el, vatten, räntor mm). Andelen är normalt densamma som de uthyrda utrymmenas andel av totalytan.

Om föreningen däremot är oäkta betraktas den av Skatteverket som ett fastighetsbolag och den betalar den skatt på överskottet från både bostadsrätter och hyresförhållanden. Och om hyresintäkterna är så stora att avgifterna är väldigt låga kan bostadsrättsinnehavarna till och med bli förmånsbeskattade.

För att en förening ska betraktas som äkta av Skatteverket skall summan av bruksvärdeshyrorna²⁸ för bostadsrätterna samt hyrorna för parkeringsplatser och dylikt till medlemmar som är fysiska personer utgöra minst 60% av:
(bruksvärdeshyrorna²⁸ för bostadsrätterna samt hyrorna för parkeringsplatser och dylikt till medlemmar som är fysiska personer) + (de riktiga hyresintäkterna) +
(bruksvärdeshyrorna²⁸ för bostadsrätter som innehas av juridiska personer) + lokalhyror +
(hyror för reklam-/antennplats) + (hyror för parkeringsplatser och dylikt till icke medlemmar).

Dvs: Det är en äkta brf om ”gula intäkter” = 0,6 ? (”gula” + ”turkosa” intäkter).

²⁸. Bruksvärdeshyran per kvadratmeter framgår numera av fastighetstaxeringen för varje flerfamiljshus.

Social förvaltning

Min erfarenhet är att man oftast inte behöver ta kontakt med sina bostads- eller lokalinnehavare. Men om så är fallet är det, bortsett ifrån aviseringar om kommande tekniska åtgärder, framför allt för att de inte betalat hyran-/avgiften.

En del av dessa betalar ibland för sent men de ordnar alltid upp det inom någon vecka och då är det inget direkt problem. När man ändå inte har någon ränta på pengarna. Därefter finns det dom som har missat någon eller några betalningar som de ligger efter med, men som annars sköter detta. De är ett större problem men ändå ingenting jämfört med dom som slutar betala och istället levererar en massa historier om att pengar är på väg et cetera. Den förra sorten kan man vara tvungen att leva med om huset är beläget på en ort där det inte är självklart att ha alla lägenheter uthyrda. Såsom det är på många platser i Sverige. Den senare sorten däremot kan i långa loppet bli kostsam och en mental plåga för en själv. Då kan det enligt min mening vara värt²⁹ att starta en vräkningsprocess om hyresgästen inte vill flytta själv, även om den aktuella bostaden/lokalen inte är så lätt att hyra ut. Vräkningsprocessen går till så att du skriver brev till hyresgästen där du förklarar att han/hon är uppsagd, men att denne kan få tillbaka hyresrätten om hyresskulden betalas inom tre veckor från det att han/hon fick meddelandet. Om det gäller en bostad måste (Justitiedepartementet, 1978:314) du även skriva till socialnämnden i kommunen. Standardblanketter, för ovanstående skrivelser finns för nedladdning på Internet.

²⁹. Eftersom processen att bli av med hyresgästen kan ta tid, typ ett halvår, och du förmodligen inte får in någon hyra under tiden blir det väldigt kostsamt. Det tydliggör hur väsentligt det är att vara försiktig med att acceptera hyresgäster med dokumenterade betalningsproblem.

För att bli av med en bostadshyresgäst på andra grunder krävs enligt min erfarenhet att:

1. Denne har misskött sig, tex. varit störande, ganska ofta och under en längre period.
2. Störningarna har dokumenterats.
3. Socialtjänsten har vidtalats.
4. Hyresgästen har varnats skriftligen.
5. Det finns vittnen (helst oberoende sådana, såsom poliser).

De handlingar du har som grund för vräkningen skickar du till Hyresnämnden tillsammans med uppsägningen. Nämnden begär därefter in svar från hyresgästen varefter det blir förhandling (=rättegång). I förhandlingen får fastighetsägaren och hyresgästen lägga fram respektive syn på saken och eventuella vittnen berättar (under ed) om sina iakttagelser. Därefter lägger fastighetsägaren fram sina yrkanden, sen är det hela avslutat. Varefter nämndens ledamöter diskuterar igenom vilken dom de tycker är lämpligast.

Om det däremot är en lokalhyresgäst som blir uppsagd är det, enligt min erfarenhet, betydligt lättare. Men dyrare, då denne som regel har rätt till ett skadestånd på motsvarande ett års hyra samt flyttkostnader.

Beträffande många sociala problem som kan förekomma, finns det inga lagar som reglerar precis vad de får eller inte får göra. Det är istället sunt förnuft som gäller. För att öka de boendes medvetenhet om vad detta innebär kan man bifoga ordningsregler, såsom de nedan, till hyresavtalen:

Hyresgästen förbinder sig att:

- Inte spela musik eller på annat sätt skapa störande ljud, på kvällar och nätter (vardagar kl. 22.00 - 07.00, övriga dagar 22.00 - 10.00).
- Inte utföra bullrande arbeten såsom spikning, borring eller dammsugning, på kvällar och nätter (vardagar kl. 20.00 - 07.00, övriga dagar 20.00 - 10.00).
- Inte röka i husets allmänna utrymmen.
- Inte parkera bil eller annat fordon så att det stör framkomligheten på tomten.
- Hålla tillsyn över eventuella husdjur så att de inte orsakar störningar, skadar eller förorenar någonstans på fastigheten.
- Iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt att tillse att detta också följs av både hushållsmedlemmar och gäster.
- Inte montera något på fasaden.
- Inte placera föremål i entré, trapphus, vinds- och källargångar.
- Följa regler och anvisningar för bokning och användning av tvättstuga.
- Inte ändra lägenhetens fasta inredning och utrustning.
- Inte lämna fönster eller balkongdörrar öppna under den kalla delen av året.
- Vintertid hålla lägenheten så uppvärmd att vattnet inte fryser i ledningarna.
- Inte placera blomlåda eller dylikt på utsidan av fönster eller balkongräcke.
- Inte grilla på balkong eller altan.
- Inte spola ned vätskor (t.ex. matolja) eller föremål som kan orsaka stopp fastighetens avlopp.
- Snarast till hyresvärden anmäla brister som uppkommer i lägenheten samt eventuell förekomst av ohyra.

Öka intäkter

Öka den area som genererar intäkter

Det mest uppenbara sättet att öka³⁰ denna yta är att bygga ytterligare hus på tomten eller bygga ut det befintliga huset. Men det finns ofta betydligt enklare och billigare sätt. I majoriteten av de fastigheter jag förvaltat, har det funnits utrymme för att öka arean som genererar intäkter genom att omvandla icke intäktsgenererande yta, på något av följande sätt:

- Omvandla gemensamma utrymmen såsom korridorer och trapphallar till enskilda ytor, dvs. bygga ut någon intilliggande bostad/lokal eller göra en helt ny³¹ bostad/lokal.
- Hyra ut förrådsutrymmen som fastighetsägaren tidigare disponerat.
- Hyra ut extra förrådsutrymmen som tidigare gratis disponerats av boende.
- Skapa uteplatser vikta för enskilda lägenheter³¹ kanske med direktutgång³² från dessa.
- Skapa parkeringsplatser.

En variant av att konvertera ytor, som har flera poänger än att bara den uthyrningsbara ytan ökar, är att göra om tvättstuga till ett kontor eller en bostad. Kombinerat med installation av tvättmaskin och torktumlare i alla lägenheter. Utöver att en del av tekniska problem som kan vara förknippade med en allmän tvättstuga elimineras, upphör kostnaden för elektricitet till och städning av den, samtidigt som trivseln förmodligen ökar bland majoriteten av de boende. Det är dessutom relativt enkelt att konvertera en tvättstuga till bostad. Eftersom många tvättstugor är försedda med fönster och det utrymmet redan har värme, el, vatten samt avlopp.

³⁰. Förutom att intäkterna ökar, ökar även fastighetens värde. Eftersom marknadsvärdet på hyresfastigheter schablonmässigt bestäms genom att multiplicera den uthyrda arean med ett marknadsvärde per kvadratmeter (till exempel 10.000 kr/kvm). Detta värde per kvadratmeter bestäms i framför allt av priset vid nyligen genomförda försäljningar av andra hyresfastigheter i området. Så i exemplet med ett kvadratmeterpris om 10.000 kr/kvm skulle en utökning av den uthyrda arean med 50 kvm öka fastighetens värde med 500.000 kr under förutsättning att fastigheten är hyfsat likvärdig med de tidigare sålda fastigheterna i fråga om skick, standard och läge.

³¹. Bygglov krävs som regel.

³². Ifall det gäller bostadsrätter är det lämpligare att sälja rätten att för all framtid disponera den aktuella marken, när nästa bostadsrättsinnehavare kanske inte accepterar att betala en extra periodisk avgift. Vilket tvingar styrelsen att ta ställning till om föreningen ska sätta igen den upptagna altandörren eller tillåta att medlemmen använder området utanför dörren som sin privata domän utan att betala för den.

Höja intäkten utan att öka den uthyrda ytan

Något eller några av dessa saker kan säkert göras i varje flerfamiljshus:

- Generella hyreshöjningar³³.
- Hyreshöjningar då någon avflyttar³⁴.
- Omvandling av ytor med låga intäkter till ytor som genererar högre dito³⁵.
- Uppdelning av ytorna i flera enheter³⁶.
- Stycka marken³⁷.
- Upplåta plats för reklamskyltar³⁸.
- Upplåta plats för en mobiltelefonmast³⁹.
- Ta betalt för andra tjänster⁴⁰.

³³. För att få höja hyrorna krävs⁴¹ det (Justitiedepartementet, 1970:994) att du träffar avtal om detta med hyresgästerna. Det går till så att du skriver till var och en och föreslå en viss hyreshöjning från ett visst datum, som tidigast är två månader och en dag framåt i tiden. I meddelandet skall du vidare ange att de blir skyldiga att betala den högre hyran, om de inte senast en viss dag (minst två månader framåt i tiden) motsätter sig detta. Meddelandet skall också innehålla dina kontaktuppgifter, samt en upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran och en uppgift om vad de behöver göra för att en sådan prövning skall komma till stånd (förslagsvis att de skriftligen kontaktar dig och emotsätter sig förslaget).

³⁴. Om en lägenhet är tom kan du själv⁴¹ bestämma den framtida hyran. Men den nya hyran bör inte vara påtagligt högre än hyrorna för likvärdiga lägenheter, för att du ska slippa risken att förlora en eventuell framtida tvist om hyran i Hyresnämnden (Justitiedepartementet, 1970:994).

⁴¹. Förutsatt att huset inte omfattas av ett avtal med Hyresgästföreningen om förhandlingsordning, för då måste (Justitiedepartementet, 1978:304) du förhandla om hyreshöjningen med dom.

³⁵. Såsom att göra om garage till exempelvis kontor eller bostad.

Obs! Bygglov krävs.

³⁶. Det går som regel att få ut mer hyra per kvadratmeter ju mindre lägenheterna är. Dessutom kan det vara lättare att få mindre lägenheter uthyrda.

Obs! Bygglov krävs.

³⁷. Om det är möjligt att avstycka en del av tomten och därefter sälja den kan det vara en mycket god affär. Ifall du bedömer att det finns faktiska förutsättningar på tomten i fråga och den avstyckade delen skulle bli värd tillräckligt mycket pengar, är det bara att ringa till kommunen och fråga om de tillåter styckning av den aktuella tomten.

³⁸. En reklamskylt på fastigheten kan inbringa allt ifrån ingenting alls till flera tusen kronor i månaden, beroende på skyltens läge. Om det finns en lämplig plats på fastigheten kan det därför vara värt att höra med till exempel företag eller butiker i närheten som är sämre placerade i fråga om antalet passerande.

Obs! Ifall byggnaden finns inom ett område med detaljplan krävs det bygglov för att få sätta upp skyltar utvändigt.

³⁹. Även en mobiltelefonmast kan inbringa flera tusen kronor i månaden om läget är mycket lämpligt för någon mobiltelefonoperatör med eget nät. Men om det är så har operatören förmodligen redan kontaktat dig. Annars är operatören förmodligen nöjd med den kapacitet som de redan har i området runt din fastighet.

Obs! För att få montera upp en mobiltelefonmast på en fastighet krävs bygglov.

⁴⁰. Det finns fastighetsägare som mot hyrestillägg erbjuder exempelvis motorvärmarruttar, bredband, tvättmaskin i badrummet, frys, säkerhetsdörr, exklusiva skåpluckor till köket eller larm.

Bostadsrättsföreningar

Skillnaderna mellan förvaltningen av en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening och en fastighet som ägs av någon form av fastighetsföretag är egentligen ganska få. Oavsett om intäkterna kallas avgift eller hyra ska de betalas. Byggnaderna har samma behov av omvårdnad och reglerna beträffande störningar et cetera bör vara ungefär desamma. Men förvaltarna av en bostadsrättsförening (dvs. styrelsen) behöver inte:

- Fundera över underhållet i bostadsrätterna.
- Jaga nya hyresgäster då det uppstår vakanser.
- Förhandla om hyreshöjningar.

Däremot behöver de:

- Svara på frågor från mäklare beträffande husets skick och dylikt.
- Upprätthålla en lägenhetsförteckning.
- Behandla medlemmarnas krav på egna reparationer i respektive bostadsrätt.
- Genomföra och protokollföra styrelsemöten.
- Annordna och kalla till årsstämma.
- Författa en årsberättelse.
- Upprätta kontrolluppgifter till skattemyndigheten för de medlemmar som sålt sin lägenhet under föregående år.
- Tillse att förvaltningen och bokföringen granskas av extern revisor.

Dessutom riskerar styrelsemedlemmarna för en bostadsrättsförening vid varje årsstämma (ifall de är föremål för omval) att bli bortröstade. Om medlemmarna är missnöjda med förvaltningen eller av någon annan anledning vill ha bort den nuvarande styrelsen.

Av flera orsaker⁴² är behovet av en sammanhållen information om vad som gäller i ett flerfamiljshus med bostadsrätter större än i ett dito med hyresrätter. Det är därför bra och även vanligt att de det finns en informationsskrift som berör det mest väsentliga. Den kan exempelvis ha följande innehåll:

1. Fastigheten XX
2. Medlemskap i en bostadsrättsförening
3. Dina rättigheter
4. Dina skyldigheter
5. Föreningsstämman
6. Styrelsen
7. Lägenhetsöverlåtelse
8. Avgiften
9. Förråd
10. Fel i lägenheter
11. Ventilation i lägenheter
12. Reparationer och ombyggnader i bostadsrättslägenheter
13. Trapphusen
14. Soprum
15. Tvättstuga
16. Bredband och TV-antenn
17. Gårdarna
18. Eldning i eldstäder
19. Brand
20. Huvudsäkringar
21. Skadedjur
22. Cykelrum
23. Barnvagnsrum
24. Städdag
25. Andrahandsuthyrning
26. Bilaga 1. Ordningsregler
27. Bilaga 2. Föreningens stadgar
28. Bilaga 3. Anmälningsblankett....

⁴². Eftersom:

- Styrelsemedlemmarna i en bostadsrättsförening skiftar oftare än hyreshus byter ägare.
- Större ansvar för skötseln av huset läggs på medlemmarna.
- Medlemmarna ofta gör större ingrepp i huset jämfört med hyresgäster.

Det som specifikt rör bostadsrätter juridiskt sett regleras genom bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Nedan följer en lista med kapitlen i bostadsrättslagen. Och ett antal utdrag ur lagtexten beträffande paragrafer som är väsentliga i det löpande styrelsearbetet och där det enligt min erfarenhet ofta råder osäkerhet om vad som gäller.

Citat I gäller styrelsens rätt att neka någon medlemskap i föreningen. Den är, enligt min erfarenhet av stadgar, som regel begränsad till frågor som rör köparens ekonomi. Men trots det hamnar diskussionen om eventuellt antagande ofta i andra frågor som inte alls regleras i stadgarna.

Citat II betyder i praktiken att om föreningen ökar antalet bostadsrätter, kan den behöva utfärda en ny ekonomisk plan. Det är kostsamt eftersom det krävs två "certifierade" och av varandra oberoende granskare av planen, vilket kostar från 20.000 kr och uppåt.

Citat III handlar om tillhandahållandet av den ekonomiska planen. Som enligt min erfarenhet ofta ligger dold bland föreningens övriga dokumentation i ett arkivskåp eller dylikt.

Citat IV gäller vad som ska belasta enskilda medlemmar respektive föreningen beträffande underhåll och reparationer i bostadsrätterna. Något som ofta blir föremål för tvister mellan styrelsen och enskilda medlemmar.

Citat V stadfäster att styrelsen, då behov föreligger, har rätt att gå in i bostadsrätterna. Det är oftast inget problem att få komma in i medlemmarnas utrymmen för att utföra exempelvis reparationer. Men det kan däremot vara besvärligt att få tag i en del medlemmar. Vilket i sin tur leder till onödiga kostnader då entreprenörerna tvingas göra återbesök vid senare tillfällen.

Citat VI slår fast vad som gäller beträffande medlemsförteckningen, det viktiga arkiv som ofta reglerar stora värden och utgör säkerheter för lån på miljontals kronor. Det som enligt lagen krävs blir i praktiken rätt svårt att ha noterat på ett enda blad. Men trots det är ett papperssystem förmodligen att föredra framför datorbaserade dito. Datorsystem förändras över tid och dessutom kommer förmodligen ansvarigheten för förteckningen variera över tid. Därför är det lämpligt att ha ett lösbladssystem som följer med arkivet med verkliga pant- och överlåtelsehandlingar. Det är emellertid inte så lätt att göra ett lättfattligt och stringent lösbladssystem som samtidigt uppfyller lagkraven. I synnerhet nu för tiden när de boendes föräldrar ofta är delägare och de dessutom har många olika lån. Se exempelvis nedanstående förslag.

Lägenhetsbeteckning:
Belägenhet (husbeteckning och våningsplan):
Storlek (antal rum och yta):
Ursprunglig insats:
Datum för registrering av den ekonomiska planen:
Datum för registrering av senare ekonomisk plan:
Datum för registrering av senare ekonomisk plan:

Datum för anteckningen	Ägare (vid flera ange %-andel)	Ägarnas postadresser	Tillträdesdatum	Låneinstitut	Lånenummer	Makuleringsdatum

Bostadsrättslagen

1 kap. Inledande bestämmelser

2 kap. Föreningens medlemmar m.m.

I. ”Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

3 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

För vissa särskilda fall av övergång gäller 4-7 §§.

4 § En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får vägras inträde i föreningen även om de i 3 § angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

En kommun eller ett landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen. Lag (1992:505).”

3 kap. Ekonomisk plan

II. ”Ny plan

4 § Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

En förening får upplåta en lägenhet med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon sådan betydelse som sägs i första stycket. Lag (2004:247).”

III. ”Planens offentlighet

5 § Styrelsen skall hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.”

4 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

5 kap. Förhandsavtal

6 kap. Övergång av bostadsrätt

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

IV. ”Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller

2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

- b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.”

V. ”Tillträde till lägenheten

13 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §.”

8 kap. Tvångsförsäljning

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

VI. ”Medlems- och lägenhetsförteckning

8 § Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Förteckningarna kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt.

9 § Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om hans namn och postadress samt om den bostadsrätt som han har.

Styrelsen skall hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den.

10 § Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen skall anges. Lag (2004:247).

11 § Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse uppgifter som enligt 10 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.”

Referenser

- Arbetsmiljöverket (2005:03) Besiktning av trycksatta anordningar, Solna.
- Boverket (1991:36) Boverkets föreskrifter om funktionskontroll av ventilationssystem, Karlskrona.
- Boverket (1993:57) Boverkets byggregler, Karlskrona.
- Boverket (1994:25) Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar, Karlskrona.
- Boverket (1998) Brott, bebyggelse och planering, Karlskrona.
- Boverket (2003) Inomhusmiljö Delmål 8 – Underlagsrapport till fördjupad utvärdering av miljömålsarbetet, Karlskrona.
- Justitiedepartementet (1993:1617) Ordningslag, Stockholm.
- Justitiedepartementet (1970:994) Jordabalk, Stockholm.
- Justitiedepartementet (1972:207) Skadeståndslag, Stockholm.
- Justitiedepartementet (1978:304) Hyresförhandlingslag, Stockholm.
- Justitiedepartementet (1978:314) Förordning om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken, Stockholm.
- Kulturdepartementet (1996:844) Radio- och TV-lag, Stockholm.
- Miljödepartementet (1987:10) Plan- och bygglag, Stockholm.
- Miljödepartementet (1991:1273) Förordning om funktionskontroll av ventilationssystem, Stockholm.
- Miljödepartementet (1998:808) Miljöbalk, Stockholm.
- Miljödepartementet (1999:371) Förordning om kontroll av hissar och vissa andra motordrivna anordningar i byggnadsverk, Stockholm.
- Miljödepartementet (2007:19) Förordning om PCB m.m. Stockholm.
- Näringslivsdepartementet (2006:985) Lag om energideklaration för byggnader, Stockholm.
- Näringslivsdepartementet (2006:1592) Förordning om energideklaration för byggnader, Stockholm.
- Post- och telestyrelsen (2008:6) Post- och telestyrelsens allmänna råd om utdelning av post vid tillhandahållandet av samhällsomfattande posttjänst, Stockholm.
- Skatteverket (2008) Muntlig information lämnad vid Skatteverkets informationskväll om frivillig momsregistrering av lokal, Stockholm.
- Socialdepartementet (1983:616) Hälsoskyddsförordning, Stockholm.
- Socialstyrelsen (1999:22) Tillsyn enligt miljöbalken – radon i inomhusluft, Stockholm.
- Socialstyrelsen (2004:6) Socialstyrelsens allmänna råd om ändring i allmänna råden (SOSFS 1999:22) om tillsyn enligt miljöbalken – radon i inomhusluft, Stockholm.
- SP (1995:6) Uteluftsventilerade vindsutrymmen över vindsbjälklag, SP Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut, Borås.
- Statens Räddningsverk (2005:9) Statens räddningsverks föreskrifter och allmänna råd om rengöring (sotning) och brandskyddskontroll, Stockholm.
- Statens Räddningsverks (2007:1) Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om brandvarnare i bostäder, Stockholm.