

Värmebölja – vilket ansvar har föreningen?



18 SEP 2018 | Sommaren 2018 kommer troligen gå till historien som den varmaste på 260 år – åtminstone hittills. I många bostadsrättsföreningar har medlemmar lidit av stekheta lägenheter, omöjliga att få svalare. Men vad har bostadsrättsföreningen för skyldigheter gentemot medlemmarna vid extremväder? Och får medlemmarna installera luftkonditioneringsaggregat på eget bevåg?

Frågorna till Bostadsrätternas styrelserådgivning när det gäller inomhustemperaturer och föreningens ansvar har varit många denna sommar. Utgångspunkten när det gäller ansvarsfrågan återfinns vi i Miljöbalken (9 kap § 9) där det framgår att fastighetsägaren, det vill säga bostadsrättsföreningen, ska göra det som rimligen kan krävas för att förhindra ”olägenheter i människors hälsa”.

När det gäller rekommenderade inomhustemperaturer har Folkhälsomyndigheten gett ut allmänna råd och riktlinjer. De rekommenderade värdena ligger mellan 18 och 23 grader beroende på om de boende, några eller alla, tillhör en känslig grupp. Hit hör äldre, kroniskt sjuka, funktionshindrade, gravida och små barn. Föreningen har en undersökningsplikt och en skyldighet att agera vid operativa temperaturer över 26 grader. Vid tillfällig värmebölja kan dock medlemmarna behöva acceptera innetemperaturer upp till 28 grader.

Men vid extrema väderförhållanden, som det varit under sommaren 2018, gäller inte Folkhälsomyndighetens allmänna råd. Våra fastigheter och lokaler i Sverige är inte byggda för att stå emot den värme som vi haft dessa månader och få flerbostadshus har någon typ av luftkonditionering.

Föreningen har alltså ingen skyldighet att vidta omfattande tekniska åtgärder som att bygga om huset, sätta upp markiser eller installera persienner i alla fönster. Däremot bör styrelsen vara lyhörd för klagomål på ytterst höga temperaturer, särskilt från medlemmar som tillhör en känslig grupp, och då mäta temperaturen i dessa lägenheter och göra det man rimligen kan under rådande omständigheter.

Styrelsen bör under alla förhållanden informera medlemmarna om vad de själva kan göra, nämligen att inte vädra på dagen när det är som varmast, ha fönstren fördragna med persienner eller gardiner och att vädra på nätterna.

Om det kan antas att det kommer fler somrar med den extremvärme vi haft nu kan styrelsen behöva diskutera igenom eventuella långsiktiga åtgärder och kanske upprätta en handlingsplan. Behöver några särskilda åtgärder göras på huset? Det kan till exempel handla om att sätta solfilm på samtliga fönster eller installera gemensam luftkonditionering. Eller, om det inte redan är beslutat, bestämma hur föreningen ställer sig till att enskilda medlemmar vill installera luftkonditioneringsaggregat.

I samband med dessa diskussioner kommer styrelsen behöva ställa sig många frågor:

- Vilket slags ventilationssystem finns idag? För att installera gemensam luftkonditionering krävs att huset har tilluft, annars blir investeringen vid en konvertering betydlig. Man bör också tänka på att det är fyra gånger dyrare att kyla ner ett rum än att värma upp det.

- Kan kommunen ha synpunkter, både tekniska och estetiska, på de åtgärder som föreningen planerar?

- Om föreningen tillåter medlemmar att installera egen luftkonditionering krävs ofta att man borrar i fasaden. Hur ser husets fasadkonstruktion ut? Och vem kommer att ansvara för anläggningen? Skriv avtal och se till att kommande köpare till lägenheten informeras om att avtal finns och kan tas över. Alternativet är att återställa fasaden. Är det möjligt att återställa fasaden på ett bra och snyggt sätt?

- Solfilm reducerar enligt tillverkarna drygt 70 procent av solvärmens och sägs isolera även på vintern men kan ge en känsla av att fönstren aldrig blir riktigt rena. Behöver vi fråga medlemmarna om åtgärden och går det att ta bort solfilmen i framtiden om det beslutas? Hur åldras solfilmen? Och vad säger stadgarna om vem som ansvarar för fönstren?

Medlemmar tar ibland saken i egna händer och införskaffar en fläkt eller ett portabelt luftkonditioneringsaggregat och anser sedan att föreningen ska stå för den kostnaden. Men det är något som styrelsen inte behöver acceptera och det är tveksamt om medlemmen skulle få rätt vid en rättslig prövning.

ÄMNESORD: FÖRENING (/SOK/AMNE/FORENING) TEKNIK (/TAXONOMY/TERM/267)

Mer som detta

(/allt-om-bostadsratt/artiklar/sa-blir-utomhussasongen-trevlig-alla)