



ANGÅENDE IMD OCH BYTE AV VÄRMESYSTEM

I Brf Klöver (nedan kallad "föreningen") tillämpas sedan ett par år tillbaka så kallad individuell mätning och debitering (nedan kallat "IMD") avseende elförbrukningen. Tanken med IMD är att medlemmarna ska betala för den faktiska elförbrukningen i sina respektive lägenheter.

IMD är tillåtet enligt föreningens stadgar där det i 11 § framgår att "i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning". En liknande bestämmelse finns i 7 kap. 14 § bostadsrättslagen samt i HSB:s normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

Elen ska alltså debiteras utifrån varje medlems egen förbrukning, vilket har vissa fördelar jämfört med andra debiteringsgrunder. Det är inte möjligt att utan vidare frånga IMD om föreningen valt att tillämpa detta sätt att mäta och debitera förbrukningen och IMD ska alltså tillämpas även när föreningen behöver genomföra större renoveringsarbeten, till exempel utbyte av husets värmesystem.

Det innebär att extra kostnader för förbrukning av elektricitet (till exempel till följd av användning av utplacerade element) inte ska vältras över på föreningen utan att bostadsrättshavarna själva får stå för kostnaden i enlighet med sin egen ökade förbrukning (på samma sätt som vanligt). Med andra ord: föreningens medlemmar får betala för den eventuella extra elförbrukningen under tiden värmen är avstängd i huset.

I vissa fall kan föreningens medlemmar ha rätt till nedsättning av årsavgiften. Enligt bostadsrättslagen har bostadsrättshavarna rätt till nedsättning av avgiften om det uppstår "hinder eller men i nyttjanderätten" genom föreningens vållande. Detta kan till exempel vara fallet om inomhustemperaturen under längre tid faller under Folkhälsomyndighetens allmänna råd. Om föreningen försett medlemmarna med element, och om inomhustemperaturen inte sjunker under rimliga nivåer, har dock inte något hinder eller men i nyttjanderätten uppstått. Så länge inomhustemperaturen hålls inom rimliga nivåer har medlemmar i föreningen alltså inte rätt till nedsättning av årsavgiften.

Om det uppstår extra kostnader avseende elförbrukningen, till exempel i samband med föreningens renoveringsarbeten, är det med andra ord medlemmarna själva som får betala för detta eftersom föreningen valt att tillämpa IMD. Föreningen har inte någon juridisk skyldighet att kollektivt ersätta dessa kostnader. Det kan därför vara en god idé att inte ha igång elementen i onödan eftersom detta kan resultera i höga elkostnader.

Vid frågor angående ovan nås föreningens styrelse per e-post (styrelsen@brfklöver.se).

/Styrelsen i föreningen