

Hyra av p-platser ger **MOMSPROBLEMATIK**


När bostadsrättshavare hyr parkeringsplats av föreningen slipper de moms, medan externa parkeringshyresgäster måste betala moms. Däremot gäller inte samma regler för en samfällighet med parkering, enligt en dom från Högsta förvaltningsdomstolen.

ANLEDNINGEN TILL ATT bostadsrättshavare är momsbefriade beror på att lägenheten och parkeringsplatsen ses som en enda ekonomisk transaktion mellan föreningen och medlemmen. När en utomstående part hyr av föreningen måste det utgå 25 procent moms på hyran, något som fastställts i tidigare skattedomar.

Däremot har Skatteverket en annan uppfattning när det gäller parkeringsplatser som drivs i samfällighet. Här kan det handla om parkeringshus inne i städerna, eller parkeringshus i miljonprogram där det var vanligt att bygga dessa mellan husen. Ofta handlade det om att allmännyttiga bostadsbolag i anslutning till sina hyreshus också byggde parkeringsgarage, men efter att ombildningar till bostadsrätt blivit möjlig hittade man en annan lösning för ägandet. Då har samfällighetsföreningar varit en vanlig lösning där de omkringliggande bostadsrättsföreningarna gemensamt driver parkeringsverksamheten. Men i och med att det är en samfällighet slutar numera momsbefrielsen för bostadsrättshavare att gälla.

DOMEN HAR SIN början när Skatteverket ålade en samfällighetsförening att betala moms, och föreningen överklagade beslutet till Skatterättsnämnden. Nämnden gick på Skatteverkets linje och efter överklagande dömde Högsta förvaltningsdomstolen till Skatteverkets fördel. Och i huvudsak anger rättsväsendet samma skäl som Skatteverket. Vilka är då anledningarna?

Det hela grundar sig på EU:s momsdirektiv – ett direktiv som innehåller en rad undantag, däribland för bostadsrättshavare som hyr parkering av bostadsrättsföreningen, men för samfälligheter görs en annan bedömning.

A photograph showing a person's hands in a blue button-down shirt. The person is holding a silver coin between their fingers, positioned as if about to drop it into a red toy car with black wheels that is held in their other hand. The background is a plain, light-colored surface.

EU:s momsdirektiv innebär skattetekniska bryderier. Det har blivit tydligt i bostadsrättsföreningar och i samfälligheter efter skattedomar.

Samfälligheten är något som står utanför den enskilda bostadsrättsföreningen, även om flera bostadsrättsföreningar är delaktiga i verksamheten. Den räknas som en egen enhet och ska därför bedömas självständigt. I och med att den "tillhandahåller varor eller tjänster till utomstående mot ersättning" medför det en momsskyldighet.

DOMARNA FÖR MED sig flera konsekvenser. Att samfälligheten ska debitera moms på parkeringshyran är redan konstaterat. Risken

är överhängande att samfälligheten drabbas av en skattesmäll, men hur ska föreningarna gå till väga med tanke på att de redan tecknat hyresavtal med bostadsrättshavarna?

För att kunna ta ut moms behöver samfälligheterna omförhandla avtalen. I sällsynta fall kan det finnas en klausul i avtalet som säger att momsförändringar påverkar hyran, men i de flesta fall behöver avtalet sägas upp för villkorsändring. Uppsägningstiden styr därefter när den nya momsen kan tas ut.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsratterna.se

Kan en medlem låta bli att betala avgiften?

? Vi har byggt om värme-systemet i fastigheten, men det har inte riktigt fungerat som det ska. Tyvärr blir det inte lika varmt jämfört med tidigare, men vi fortsätter arbetet med att få ordning på detta. Nu hotar en bostadsrättshavare med att inte betala månadsavgiften så länge problemet kvarstår. Är det tillåtet?

Svar: Nej, som bostadsrättshavare kan man inte låta bli att betala avgiften till föreningen. Det går inte att deponera avgiften hos länsstyrelsen som hyresgäster kan göra med sin hyra under särskilda omständigheter. Ni får hantera eventuella ersättningar på annat sätt. Att inte betala avgiften alls eller endast en del av den är underlag för uppsägning oavsett orsak till att man inte betalar.

Vem ska stå för kostnaden av nya rökkanaler?

? Vi behöver renovera husets rökkanaler till våra öppna spisar. Vår fråga är om detta ska finansieras av föreningen, som en del av huset, eller av respektive bostadsrättsinnehavare?

Svar: Det beror på vad som står i föreningens stadgar om underhållsansvar för rökkanaler. Står det att föreningen har ansvaret får föreningen betala och sköta underhållet. Men eftersom öppna spisar och kakelugnar inte fyller någon funktion som värmekälla utan mer är av trivselkaraktär, kan styrelsen besluta att inte renovera rökkanaler, egentligen av kostnadsskäl. Vill enskild bostadsrättshavare själv betala kan föreningen stå som beställare.



En förening är inte skyldig att ta hand om grovsopor.

Måste föreningen ta hand om grovsopor?

? Vi har en fråga angående grovsopor och elavfall. Visst är det bra om föreningen ordnar detta, men det kostar oss också mycket pengar. Är vi rent juridiskt som förening skyldiga att ta hand om skräpet?

Svar: Det finns vissa miljöförvaltnings i kommunerna som säger att en fastighetsägare är skyldig att ha grovsoprum och alltså se till att ta hand om sådant avfall. Men det finns inte klart stöd i lag eller praxis för den ståndpunkten. Vi menar därför att en förening inte är skyldig att ta hand om avfallet. Ni kan hänvisa medlemmarna till närmaste avfallsanläggning.

Kan vi byta ordförande?

? Vår styrelse består av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter. Alla omvaldes på årsmötet förra året. Styrelsen utsåg inom sig ordförande, kassör och sekreterare. Kan styrelsen mitt under perio-

den byta ordförande, det vill säga en annan ordinarie styrelsemedlem går in som ordförande och nuvarande ordförande kvarstår i styrelsen som ordinarie medlem? Eller måste vi kalla till en extrastämma?

Svar: I princip kan en styrelse alltid ändra ett tidigare beslut. Det betyder att har ni konstituerat er på ett visst sätt kan ni senare fatta annat eller nytt beslut i saken. En ordförande som valts av styrelsen kan alltså fräntas sitt uppdrag och annan ledamot utses. Blir det lika röstsvår avgörs det hela genom lottning. Det krävs alltså ingen stämma.

Vem ska betala för toalettstolen?

? Vi har en boende som har en vägghängd toalett som har lossnat från väggen. När hon pratade med sitt försäkringsbolag sa de att det är vi som förening som är ansvariga för att ta dit en hantverkare för att undersöka orsaken till att den lossnat. Detta tycker vi låter lite konstigt. Vad tycker ni att vi ska göra?

Svar: Om era stadgar har det vanligaste innehållet är det medlemmen som ansvarar för toalettstolen. Därför får medlemmen betala för att en fackman ska undersöka detta. Skulle det sedan visa sig att bristen beror på något fel djupare in i väggen, det vill säga utanför lägenheten, får föreningen betala för fackman och reparation. Men är det fråga om att själva stolen gått sönder, eller att det är en annan yttlig skada, får medlemmen tillsammans med sitt försäkringsbolag stå för detta.

Vi vill helst äga vårt boende

Hur vill vi bo? Den frågan ställs varje år i flera opinionsundersökningar. Om vi får frågan om hur vi helst vill bo vinner det ägda boendet i form av villa och bostadsrätt. Vad gäller hyresrätt föredrar 13 procent att bo i den upplåtelseformen, men verkligheten skiljer sig dock från detta då 37 procent i nuläget bor i hyresrätt.



Unga drabbas av bolånetak

För några år sedan infördes ett bolånetak som innebär att det går att låna maximalt 85 procent av lägenhetens marknadsvärde. Den största effekten är just den som Bostadsrätterna varnade för: unga utestängs från bostadsmarknaden i högre utsträckning. Allt för få unga har sparat till en kontantinsats och det har blivit vanligare att föräldrar går in som medfinansierare, uppger Nordea till TT.



Nej till öppna styrelseprotokoll

Är föreningen skyldig att lämna ut sina protokoll till en medlem som begär det? Svaret är nej, och rekommendationen är att aldrig lämna ut protokoll. Dessa räknas inte som en allmän handling. Protokoll kan innehålla känsliga uppgifter om grannar eller om erbjudanden på renoveringar. Däremot kan styrelsen informera om arbetet genom att i friare form delge vad som varit uppe på mötet, rensat från känsliga uppgifter. Protokoll från föreningsstämman är dock öppna för alla medlemmar.



SE UPP FÖR LÖFTEN I PANTFÖRSKRIVNINGEN

Pantförskrivningen ingår i föreningens löpande arbete och sker mest på rutin, och så borde det vara. Men i bankens standardformuleringar på blanketten kan det finnas fallgropar att vara uppmärksam på. Ett exempel är den bank som vill att föreningen ska garantera lägenhetens yta, något som är direkt olämpligt.

”VI BEKRÄFTAR OVAN angiven lägenhetsyta för den pantsatta bostadsrätten”, står det i bankens förtryckta blankett. Frågan som föreningen bör ställa sig är vilket ansvar den tar om man skriver under blanketten. Generellt sett har det under senare år blivit ett större fokus på en lägenhets yta; den spelar helt enkelt mycket större roll. Bostadspriser rapporteras i medierna efter kvadratmeterpris och vänner emellan diskuterar vad lägenheten gick för per kvadrat. Men till skillnad från vad vi tycker om att diskutera tar Bostadsrättslagen inte någon större hänsyn till ytan. Det finns inget lagkrav om att lägenhetsförteckningen ska innehålla uppgifter om ytan. Då en köpare bestämmer sig för att mäta upp sin lägenhet och finner att ytan är några kvadratmeter mindre än det som sades i annonsen, kan det bli flera problem. Köparen kan komma till slutsatsen att månadsavgiften för lägenheten ska sänkas, det vill säga att andelstalen ska justeras.

Föreningen ska inte ta tag i den frågan, utan felaktigt angiven lägenhetsyta är något mellan köparen och säljaren att göra upp om. Skulle föreningen ändå börja ändra i andelstalen börjar problemen att hopa sig. Ofta har ingen i föreningen någon aning om vad det var som spelade in när andelstalen en gång i tiden bestämdes. Och en ändring

av andelstalen handlar till syvende och sist om att andra bostadsrätts-havare måste betala den tap-pade intäkten. Konsekvensen kan också bli att fler bostads-rättshavare börjar mäta sina lägenheter och tycker sig ha en orättvis månadsavgift. Det är inte alls säkert att andelstalen endast utgår från yta.

MOT BAKGRUND AV detta blir det vanskligt att garantera i pantförskrivningen att den uppmätta ytan är korrekt. Föreningen har knappast mätt ytan i samband med försäljningen och vet inte heller vilken mätmetod som användes när någon kom fram till ytuppgiften. Och risk finns för att köparen tar föreningens uppgift för sann och då kan föreningen bli inblandad i en konflikt som rör säljaren och köparen.

Men formuleringen om lägenhetsyta är inte den enda gången som varningsklockorna bör ringa. En av storbankerna har en standardformulering som säger att bostadsrättsföreningen måste meddela banken om lägenheten hyrs ut i andra hand. Återigen handlar det om något föreningen inte ska behöva ägna sig åt. Det är ett stort ansvar att hålla reda på medlemmars lånevillkor och bli ansvarig för att dessa uppfylls.

Hur ska styrelsen då göra när någon

Snedtaget i garderoben?
Innerväggarna? Schaktet? Tilläggsisole-ring? Förråd med innävt dörr? Dom inbyggda rören i badrummet.
Fönsternischerna? Sovloft?
Biarea? Boarea?

Det blir verkligen inte mycket kvar!



ILLUSTRATION: PATRIK AGE MALM

upptäcker oskäligheter? Ett sätt är att kontakta banken och påpeka bristen, och ett annat alternativ är att stryka över texten och vid underskriften ange att föreningen inte garanterar ytan eller tar ansvar för att meddela bank om andrahandsuthyrning.



Skriv alltid bort arbetsmiljöansvaret

Ingen ska behöva riskera att bli skadad när ett byggjobb utförs. Traditionellt har det varit ett ansvar för arbetsgivaren att se till att dennes anställda inte skadades under ett bygge. Men sedan 2009 har detta ansvar utvidgats till att gälla också den som låter beställa ett byggnadsarbete – allt ifrån byggets planering till det att det är genomfört.

I OCH MED det utökade ansvaret ställs det nya krav på bostadsrättsföreningen. Rådet är att föreningen alltid ska överlåta och skriftligen skriva över detta ansvar på den uppdragstagare som anlitas. Förutsättningen för att detta ska kunna ske är att uppdragstagaren självständigt styr byggprojektets planering och genomförande, men det bör knappast vara ett problem när det är bostadsrättsföreningen som beställer. Om en privatperson beställer samma typ av uppdrag som föreningen behövs inte denna skriftliga överenskommelse, för då tar entreprenören automatiskt över byggherrens ansvar.

TILL BESTÄLLNINGEN, eller accepten av en given offert, bör föreningen alltid tillfoga en rad som anger att uppdragstagaren, till exempel entreprenören, övertar ansvaret enligt arbetsmiljölagen och utser arbetsmiljösamordnare. Denne samordnare ska också, när så krävs, avgöra när en arbetsmiljöplan ska upprättas. Därför ska denne också kunna visa att denne har utbildning, kompetens och erfarenhet för uppdraget. Sannolikt ger inte föreningens överlåtelse av ansvaret något heltäckande skydd mot eventuella påföljder om till exempel Arbetsmiljöverkets inspektörer kommer med invändningar av något slag under byggets gång. Men det är troligen inte något mer som styrelsen faktiskt kan göra när man beställer till exempel ommålning av ett trapphus, lagning av trasig puts på fasaden eller återställning efter en vattenskada. Byggherren, det vill

säga föreningen, har alltid ett back up-ansvar, men detta är det svårt att gardera sig emot.

Ett särskilt arbetsmiljöproblem, men inte särskilt vanligt, är när föreningen har flera uppdragstagare som samtidigt arbetar på samma arbetsplats i en så kallad delad entreprenad. Då måste byggherren själv utse en arbetsmiljösamordnare som tar ansvar för samtliga entreprenader på arbetsplatsen. Det var det som förre statsministern Göran Persson i Torp missade och blev dömd för i en uppmärksam process.

Vid större beställningar finns det många goda skäl att anlita en konsult, till exempel en bygg- och projektledare för att planera, handla upp och genomföra byggprojektet. Då är det ett grundkrav att projektledaren också vet hur arbetsmiljökraven ska hanteras.

Men hur ska man göra vid de många mindre insatser som huset behöver? Problemet är att arbetsmiljölagen knappast är skriven för att tillämpas för den typ av mindre beställningar av byggnadsarbeten som en bostadsrättsförening så ofta låter utföra. Lagen handlar mer om större arbeten som yrkeskunniga beställare låter utföra, men risken finns att den också kan tillämpas på våra relativt små uppdrag. Därför gäller det att inte glömma att försöka friskriva föreningen från oväntade krav.

Genom att tillfoga den mening om friskrivning ovan slipper föreningen också besvara sig med svåra tolkningar av lagen. Gränsdragning mellan byggarbete och rent servicearbete är svår. När en förening sanerar klotter genom att entreprenören målar över, då handlar det om byggnadsarbete. Men det blir ett servicearbete om entreprenören istället använder tryckvattenspruta. Missar byggherren eller företaget som anlitas att på korrekt sätt utse arbetsmiljösamordnare, kan det utdömas böter. På www.av.se finns mer att läsa om arbetsmiljön i byggbranschen.



Stämmotider!

Våren är årsstämmornas högtid. De flesta årsstämmorna hålls under mars, april och maj. Det råder full aktivitet hos styrelser som arbetar med årsredovisningen. Här följer några goda råd och tips inför årets begivenhet.

ENLIGT LAG SKA årsstämman hållas senast sex månader från avslutat räkenskapsår. Vanligast är att räkenskapsåret följer kalenderår, det vill säga från 1 januari till och med 31 december. Alltså måste årsstämman hållas senast före juni månads utgång, men i de flesta stadgar brukar det stå något om när årsstämman ska hållas, till exempel tidigast 1 mars men senast före juni månads utgång. Det finns även föreningar som har brutet räkenskapsår. Ett sådant löper till exempel från 1 juli till och med 30 juni. Då ska årsstämman hållas senast 31 december.

HÅLL TIDERNA. Ett gott råd är att styrelsen upprättar en tidsplan. Det är onödigt att dra på sig kritik från medlemmarna på grund av att styrelsen inte har hunnit få i ordning handlingarna i tid. Börja med att sätta ett datum då årsstämman ska hållas. Backa sedan i kalendrarna för att se när, i tur och ordning, olika händelser ska ske.

En styrelse med god framförhållning börjar alltså sitt arbete med årsredovisningens förvaltningsberättelse under januari/februari. Tänk på att tiden har en benägenhet att bara rinna i väg så börja i god tid.

MOTIONER. I stadgarna kan det stå ett datum då motioner senast ska vara inlämnade till styrelsen. Om det inte står är det klokt av styrelsen att informera medlem-

marna om när styrelsen senast vill ha in motioner. Dessa bör styrelsen sedan arbeta fram ett svar på. Det är ganska vanligt att styrelsen har mer information om det som motionen tar upp. Kanske styrelsen redan har undersökt det motionen handlar om. Årsstämman är ju i första hand det tillfälle då medlemmar kan föreslå olika åtgärder. Alla är gemensamt delägare av en fastighet och självklart ska man som delägare och medlem av föreningen kunna lägga fram förslag som är positiva för föreningen.

Motioner, tillsammans med styrelsens svar på dessa, skickas med kallelsen till stämman. Meningen är ju att medlemmarna ska kunna sitta hemma i lugn och ro för att fundera över vad man själv tycker och hur man vill rösta.

FULLMAKTER, OMBUD OCH BITRÄDEN.

Medlemmar som inte har möjlighet att delta vid årsstämman kan lämna en fullmakt till ett ombud, vanligen en annan medlem, men det kan stå i föreningens stadgar att även någon annan kan vara ombud. Till exempel har Bostadsrätterna i mönsterstadgarna utökat skaran som kan agera ombud till att också omfatta medlemmens maka/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, god man och annan när-

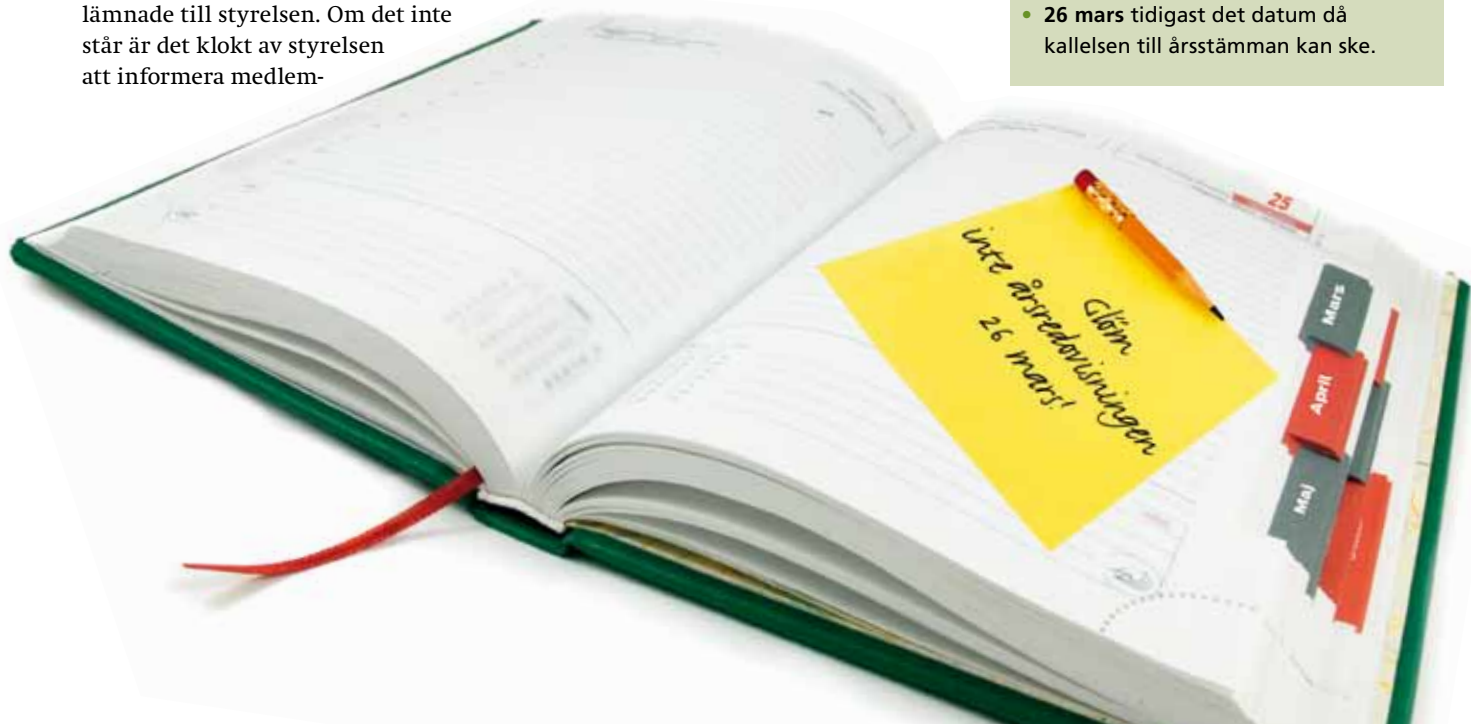
stående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus. Samma gäller för biträden. Det är viktigt att stämмоordföranden är påläst och vet vilka som kan vara ombud.

Tänk på att ett biträdes uppgift inte är att rösta för en medlem. Ett biträdes uppgift är att till exempel agera tolk så att medlemmen förstår vad som sker. Men ett biträde har ingen yttranderätt eller rätt att rösta åt medlemmen. Det kan bara ett ombud göra.

STÄMMOPROTOKOLL. Enligt lag ska ett stämmoprotokoll hållas justerat och tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor från det datum då stämman hölls. Det är stämмоordförandens ansvar att se till att det kravet uppfylls. Ett stämmoprotokoll ska vara underskrivet av protokollföraren, stämмоordföranden och justerare.

EXEMPEL FÖR 2012:

- **23 april** årsstämma.
- **9 april** senaste datum för kallelse till årsstämman med handlingar och dagordning där det framgår vilka ärenden som ska behandlas.
- **26 mars** årsredovisningen ska överlämnas till revisorerna.
- **26 mars** tidigast det datum då kallelsen till årsstämman kan ske.



4 snabba frågor till ...



Med drygt 6 000 medlemsföreningar i sitt register är Bostadsrätterna Sveriges största bostadsrättsorganisation. Resultatet är bland annat engagerade styrelserådgivare med omfattande erfarenhet och en blandning av olika kompetenser. Under 2012 presenteras en medarbetare i varje nummer av Bostadsrätterna Direkt.



Namn:

Kenny Fredman

Bor: I bostadsrätt

Erfarenhet:

Fem år med bostäder och sju år som informatör.

Kenny Fredman

I det här numret får vi få träffa en person som arbetar med styrelserådgivning på ett sätt som skiljer sig från de andra rådgivarna. Yrkestiteln informatör är väldigt bred med arbetsuppgifter som kan variera i nästan all oändlighet.

Vad gör du som informatör?

– I min tjänst på Bostadsrätterna betyder det att jag bland annat skriver i Bostadsrätterna Direkt och planerar innehållet till Din Bostadsrätt. Här handlar det också om vad vi kallar för strategisk kommunikation, alltså om vad vi långsiktigt vill att Bostadsrätterna ska åstadkomma och hur vi vill uppfattas. Sedan har jag jobbat en hel del med våra nya webb och så hanterar jag våra sociala medier i form av blogg och Twitter. En annan sak är omvärldsbevakning, där jag samlar in material och gör en bedömning av vad som blir stora frågor i bostadsrättsvärlden. Hos oss har vi delat ansvar för en del arbetsuppgifter och gör mycket tillsammans, som att planera för vårt deltagande i Almedalen i sommar.

Vad har du gjort tidigare?

– Innan jag började på Bostadsrätterna var jag informationsansva-

rig på en förvaltning i landstinget, och ännu tidigare förhandlade jag hyror på Hyresgästföreningen. I grund och botten har jag en filosofie kandidatexamen i medie- och kommunikationsvetenskap. Under studietiden jobbade jag som undersköterska på S:t Görans sjukhus och tidigare var jag biblioteksassistent. Jag är född och uppvuxen i Skåne och flyttade till Stockholm 1999 för att plugga.

Vilket är ditt favoritrum hemma?

– Jag köpte en bostadsrätt på Kungsholmen för snart två år sedan. Det jag uppskattar med lägenheten är köket och där tillbringar jag gärna tid för att fixa middagar till mina vänner.

Vad gör du gärna utanför arbetet?

– Förutom middagar? Jag gillar att resa, vilket mina kollegor sannolikt skulle kalla för en underdrift. Närmast går turen till Peking.



Dålig snöröjning orsak till skadestånd

Finns det vägar på föreningens mark som inte snöröjs? Sätt då upp varningsskyltar om detta. Den lärdomen fick bostadsrättsföreningen i Skåne, som tvingas betala 240 000 kronor plus ränta i skadestånd till en person som halkat.

KVINNAN HYRDE EN parkeringsplats av föreningen och använde sig av en passage för att ta sig till sin bostad. En sen kväll för några år sedan körde kvinnan in på sin parkeringsplats. Tidigare på dagen hade det gått utmärkt att promenera på passagen, men när kvinnan skulle kliva över en snövall på passagen höll hon sig visserligen i staketet men föll så olyckligt att hon fick en handfraktur. Konsekvensen blev smärtor och sjukskrivning. Föreningens inställning var att det handlade om en genväg och att det inte var rimligt att föreningen skulle utföra snöröjning.

Tingsrätten, dit kvinnan drev ärendet, utgår från lagen som säger att fastighetsägarens mark "hålls i sådant skick att uppkomsten av olägenheter för människors hälsa hindras". De bedömde passagen som en ordinarie gångväg och att föreningen måste räkna med att den används året runt. De ansåg att hon inte varit grovt vårdslös när hon valde att ta den vägen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN dömdes därför att betala skadestånd. Tingsrätten påpekar att en fastighetsägare måste sätta upp skyltar om en väg inte snöröjs. Till Helsingborgs Dagblad säger föreningens ordförande att man accepterar domen, även om man inte håller med, och att de nu sätter upp varningsskyltar.