

”Omöjlig situation”

Skarp kritik mot nya regler för reavinst

- Det här går tvärt emot allt vad politikerna i dag talar om, det vill säga förenkla och förbättra utnyttjandet av bostäderna i Sverige.

Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist kommenterar Skatteverkets ställningstagande om reavinstskatt när en bostadsrätt förändras.

SKATTEVERKET PUBLICERADE 16 februari ett ställningstagande om när reavinstskatt för bostadsrätter ska utgå. Frågan slogs också upp stort ibland annat Svenska Dagbladet och Dagens Industri.

Ställningstagandet innebär att Skatteverket anser att reavinstskatt aktualiseras inte enbart när bostadsrätter säljs utan också om bostadsrätten förändras genom exempelvis att den tillförs ett rum på vinden eller en parkeringsplats. Detta oavsett om bostadsrättshavaren har betalat en marknadsmässig ersättning till den tillförda arean.

Det som Skatteverket kallar väsentlig ändring av villkoren, ska utlösa en reavinstsituation och medföra orimliga ekonomiska konsekvenser för människor. Däremot innebär inte mindre ändringar av villkoren av upplåtelsen att reavinst uppstår. Skatteverket skriver att sådana mindre ändringar handlar om överföring av mindre förråd eller att en lägenhet i samband med ombyggnationer frantas en mindre yta. Senare har Skatteverket meddelat att denna tillämpning på ändrade upplåtelser sker först från 1 januari 2018.

IDAG ÄR DET ENBART rena försäljningar som beskattas med 22 procent av vinsten vid överlåtelser av bostadsrätter. Om lägenheter formellt ska slås ihop eller delas i flera gäller att föreningen ska fatta beslut om detta på en stämma. Lägenheterna säljs till marknadpris med bostadsrättsföreningen som motpart och den dubblade eller halverade lägenheten upplåts därpå på nytt.

Innebörden i ställningstagandet är att den som till exempel vill och får medgivande av grannarna att bygga ett rum på den outnyttjade vinden, också måste betala skatt på den



Illustration: ROBERT HILMERSSON

värdeökning som hans gamla befintliga bostadsrätt får. Detta trots att den gamla bostadsrätten inte säljs. Med klarhet i vad som är en mindre ändring så innebär det sannolikt ett tvärstopp för alla föreningar.

SAMTIDIGT NOTERAR VI att bostadsminister Peter Eriksson nyligen tillsatte ytterligare en utredning som handlar om hur samhället kan underlätta förändringar av bostäder i syfte att öka uthyrningen till dagens bostadskö. Regeringen borde intressera sig för Skatteverkets ställningstagande, kommenterar Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

- Bostadsrättsföreningarnas styrelser hamnar i en helt omöjlig situation. Idag vet

styrelserna att försäljningar ska meddelas Skatteverket så att myndigheten kan besluta om reavinstskatt. Nu ska bostadsrättsföreningarna plötsligt ta ställning till om reavinstskatt ska utgå också vid småförändringar som knappast låter sig definieras. Beslut om skatt ska i realiteten tas av grannarna i stället för av Skatteverket.

- Det kan tilläggas att dessa förändringar i villkoren för bostadsrättsupplåtelsen knappast är vardagshändelser. Avser Skatteverket att lägga på bostadsrättsföreningarna årliga rapporteringar om detta, blir det omfattande merarbete för både bostadsrättsföreningarna och Skatteverket, säger Ulrika Blomqvist.



BRA SVAR OM

Så kan föreningen svara på medlemmarnas sex vanligaste frågor

Får jag hyra ut lägenheten i andra hand? Och vem ansvarar för vattenskadan i lägenheten? Bostadsrätterna Direkt listar medlemmarnas sex vanligaste frågor om bostadsrätt. Kan du svaren?

Vem ansvarar för vattenskadan i min lägenhet?

GRUNDEN FÖR VATTENSKADOR är att en medlem, oftast via bostadsrättstillägget, betalar för vattenskadan i sin lägenhet. Föreningen ansvarar för mellanskikten, det vill säga det som är utanför lägenheterna. Om grannen drabbats av vattenskadan, får denne stå för sina kostnader. Här finns dock flera undantag. Om ett vållande kan bevisas, alltså att bostadsrättshavaren i juridisk mening har orsakat skadan, kan denne få betala skadorna hos samtliga. Men det är oftast svårt att bevisa vållande. Reparationer på grund av läckage från trycksatta tappvattenledningar är ett annat undantag där föreningen står för samtliga reparationskostnader om ingen anses ha vållat skadan. Ett ytterligare undantag är om vatten tränger in utifrån. Där får förening och respektive bostadsrättshavare betala för reparationerna i sina respektive delar. Undantaget är även här om det finns ett vållande, alltså att föreningen skulle känna till att exempelvis taket är otätt och sedan inte bryr sig om att reparera detta. I sådana fall får föreningen stå för samtliga reparationer.

Hur får jag bygga om min lägenhet och när krävs styrelsens tillstånd?

DU FÅR RENOVERA LÄGENHETEN så länge det inte påverkar föreningens delar. Det innebär att du kan renovera kök och badrum men inte ändra vattenledningar, ventilation och flytta golvbrunnar utan föreningens tillstånd. Det behövs vanligtvis inget tillstånd för att ta bort en icke-bärande vägg, medan bärande väggar kräver intyg och tillstånd. Du får inte heller flytta kök eller badrum. Om du ändå önskar flytta kök eller toalett måste du begära ett tillstånd av din förening och även myndighetstillstånd. Arbetet ska ske fackmannamässigt. Om du inte ansöker om tillstånd riskerar du att få återställa bostaden som den såg ut innan.

Vissa ombyggnationer kräver, förutom myndigheters tillstånd, att en stämma beslutar. Att till exempel bygga balkong är en väsentlig förändring som påverkar de andra som bor i föreningen och därför måste medlemmarna rösta om detta på stämman.

Äger jag min bostadsrätt?

DU ÄGER BOSTADSRÄTTEN som sådan och innehar ett medlemskap i din bostadsrättsförening. Bostadsrätten är dock ingen fastighet. Det är föreningen som äger huset och du är delägare i den med en ekonomisk andel och har en nyttjanderätt till en viss bostad. Du har ansvar för underhåll, reparationer och det inre. Sådant innefattar bland annat ytskikt som golv, väggar, tak och klinker samt köksinredning, spis, frys, fläkt, tvättställ och badkar.

Hur ska jag agera när en granne stör?

KONSEKVENSEN AV ATT BO i en bostadsrättsförening är att du hör dina grannar. Ni lever helt enkelt nära inpå varandra och måste acceptera varandras olikheter och egenheter. Men ibland blir det för mycket och hamnar i det som i juridisk mening räknas som störning. Styrelsen har ett övergripande ansvar för boendemiljön och är skyldig att se till att boende inte utsätts för störningar. Då handlar det om att göra en skälighetsbedömning, alltså vad vi som grannar måste acceptera och vad som är oacceptabelt. Lagen tar upp två huvudgrupper av störningar: de som kan vara

skadliga för hälsan och de som försämrar bostadsmiljön. Att grannen någon gång då och då har fest eller att barnen gråter är sådant som vi behöver acceptera.

Först och främst är det bästa så klart att prata med störande grannen, om det är möjligt. Om det inte hjälper behöver en bostadsrättshavare anmäla störningen till styrelsen som får utreda saken. Ibland blir det tal om ljudmätningar. Det är även viktigt att dokumentera störningarna via anteckningar och se till att vittnen finns.

Om styrelsen drar slutsatsen att det rör sig om en störning i juridisk mening kan slutresultatet bli att en bostadsrättshavare sägs upp från sin lägenhet och därför kan tvingas att flytta. Detta sker först efter att den störande har fått en rättelseanmaning, alltså en slags varningsskrivelse. Vid vissa särskilt allvarliga störningar, såsom grov kriminalitet, kan styrelsen säga upp en medlem omedelbart, utan att först skicka en rättelseanmaning.

Varför ska jag engagera mig i bostadsrättsföreningen?

UTGÅNGSPUNKTEN FÖR en bostadsrättsförening är att boende går samman i sitt boende för att på bästa sätt ta hand om huset och föreningens tillgångar. En bostadsrättsförening gör ingen ekonomisk vinst, utan vinsten är istället ett bra och gott boende.

Det finns flera sätt att engagera sig i föreningen. Att själv sitta i styrelsen är det främsta sättet att påverka, där du har dina grannars förtroende att ta hand om bo-



BOSTADS RÄTT

stadsrättsföreningens löpande arbete under året. Då får du koll på hur pengarna används på bästa sätt.

Alla sitter inte i styrelsen men alla kan delta i årsstämman. Där kan du som medlem ställa frågor till styrelsen om verksamhetsåret och hur den har förvaltat fastigheten. Det går även att skriva en motion till stämman, det vill säga ett förslag som medlemmarna får ta ställning till. En annan möjlighet är att delta i föreningens olika arbetsgrupper, till exempel en trädgårdsgrupp. Vad händer om ingen vill ställa upp i styrelsen? Föreningen kan då tvingas att upphöra med sin verksamhet och fastigheten måste säljas. Medlemmarna kommer inte att få ut marknadsvärdet för sina lägenheter, utan får ett betydligt lägre belopp.

När får jag hyra ut min bostadsrätt i andra hand?

TIDIGARE KRÄVDES DET beaktansvärda skäl för uthyrning, nu krävs det skäl: att du studerar på annan ort, ditt arbete kräver det, vård av anhörig, du bor på vårdhem, är utomlands en längre tid eller vill prova att vara sambo. Andrahandsuthyrning kräver alltid

tillstånd från föreningens styrelse. Uthyrningen kan förlängas under flera år om skäl finns. Det är numera enklare att hyra ut till närstående eller om bostaden är svårsåld på grund av marknadsläget. Att ha en inneboende kräver inte föreningens tillstånd.

Det är upp till bostadsrättshavaren och hyresgästen att komma överens om hyran i bostadsrätt, men den får inte vara mycket högre än uthyrarens kapital- och driftskostnad. Det innebär att den som hyr ut behöver uppskatta marknadsvärdet på sin bostad för att sedan utifrån den räkna ut hyran. Här talar lagen om en avkastningsränta som bestämmer hyran. Grunden för denna är Riksbankens referensränta, som sedan plussas på med ett par procent. Andrahandshyran tar alltså inte hänsyn till hur mycket lån bostadsrättshavaren själv har. En bostadsrättsförening har även möjlighet att ta ut en avgift av bostadsrättshavaren vid andrahandsuthyrning, motsvarande upp till tio procent av ett prisbasbelopp under ett år. Förutsättningen är att detta finns nämnt i föreningens stadgar. Denna avgift kan bostadsrättshavaren låta ingå i hyran från andrahandshyresgästen.

Risk för jäv?

Så undviker styrelsen jävssituationer

Som styrelseledamot, föreningsmedlem eller revisor kan du hamna i jävssituationer. Då gäller det att hålla sig borta från beslutet, men det är fortfarande i vissa fall möjligt att delta i diskussionerna.

JÄV INNEBÄR ATT EN beslutsfattare har egna intressen som kolliderar med föreningens intresse. Det är viktigt att en boende, oavsett vilken roll denne har, är uppmärksam och försiktig med att delta i beslut där personen har egna intressen. De roller som en boende kan bli jävig i är som medlem, styrelseledamot eller föreningsrevisor.

Det finns ett par situationer då det kan finnas risk för jäv i styrelsen. För det första får en styrelseledamot inte vara med och handlägga en fråga som rör avtal mellan denne och föreningen. Medlemmen får inte heller handlägga avtal mellan föreningen och tredje part om medlemmen i frågan har ett intresse som kan strida mot föreningens intresse. Exempel på detta kan vara avtal med en närstående till en styrelseledamot, med ledamotens företag eller liknande. Att styrelseledamoten inte får vara med och handlägga avtalet innebär att personen inte kan vara med under förberedandet, diskussionen eller beslutandet i frågan. Under tiden bör ledamoten lämna rummet. Men dessförinnan kan styrelsen ställa frågor eller låta ledamoten framföra sina synpunkter i ärendet. I oklara fall är det bättre att avstå från att vara med i beslutsfattandet. Om inte annat så för att undvika konflikter eller bli misstakt för att utnyttja situationen i eget intresse.

Den styrelseledamot som misstänker sig vara jävig i en fråga ska genast berättat det för resten av styrelsen.

De andra avgör sedan om ledamoten

är jävig. Även om styrelsen inte tycker att det är en jävssituation kan ledamoten ändå välja att avstå från att delta för att gardera sig.

På föreningsstämman ska det till relativt mycket för att jäv ska föreligga. Till exempel är en medlem inte jävig i fråga om val av sig själv till styrelseledamot. Det beror på att det egna intresset att bli vald inte kolliderar med föreningens intresse att tillsätta en styrelse. Men några särskilda fall finns då det klassas som jäv. En styrelseledamot kan inte rösta om sin egen ansvarsfrihet. Därutöver handlar det om konflikter mellan förening och medlem som kan få rättsliga efterspel, eller fall där det kan bli tal om skadeståndskrav. Den som är jävig på stämman får inte rösta men har ändå rätt att vara med under diskussion och beslut.

SLUTLIGEN FINNS DET jävssituationer som rör revisorn. För det första kan inte en styrelseledamot vara revisor. Inte heller en styrelseledamot som precis har avgått kan bli vald

till revisor. Denne skulle då granska sitt eget arbete från det gångna året. Revisorn får inte vara någon som sköter föreningens bokföring och denne får inte heller ha en skuld till föreningen. Revisorn får inte heller vara anställd av, underordnad, i beroendeställning eller närstående till en styrelseledamot eller den som sköter föreningens bokföring. Jävsreglerna framgår av Lagen om ekonomiska föreningar. Dessa regler gäller också för bostadsrättsföreningar.





Se upp för blufffakturer

Bostadsrättsföreningar är inte förskonade från fakturaskojare. En del företag framställer fakturorna som ett "erbjudande" vilket kan bli en dyr affär för föreningen. De senare exemplen är Bolagsupplysningen och Nummerupplysningen.

SVENSK HANDEL DEFINIERAR en blufffaktura som "ett samlingsbegrepp för ett krav på betalning för en vara eller tjänst som du aldrig beställt eller fått levererad. Det kan också vara fråga om en vara eller tjänst där kostnaden inte står i rimlig proportion till vad som senare levereras".

Ett antal föreningar har kontaktat Bostadsrätterna om företaget Bolagsupplysningens utskick. Brevet är formulerat med orden "Dags att komplettera" och "Information - så fyller du i blanketten", vilket gjort att det uppfattats som ett myndighetsbrev. Att komplettera och korrigerar detta utskick re-

sulterar i en faktura på 4 795 kronor plus moms. Företaget har tidigare uppmärksammats och efter detta har Bolagsupplysningen ändrat blanketten och använder numera ordet "årskompletteringserbjudande".

Enligt driva-eget.se har Bolagsupplysningen så här långt inte gått vidare med någon företagare som vägrar att betala. Ett annat exempel som Bostadsrätterna fått ta del av från en medlemsförening är Nummerupplysningen.

FAKTURASKOJARE BEGÄR OFTA att föreningen ska skriva under ett bifogat avtal och skicka in det till företaget. Om

styrelsen skriver under avtalet och där efter får en faktura, måste föreningen genast bestrida fakturan. Bluffarna behöver sedan ta ärendet till tingsrätten för att få saken avgjord.

Det finns flera webbplatser som ger mer information. Den oberoende sajten för småföretagare, driva-eget.se, har flera gånger berört ämnet. Även Svensk handels webbplats tar upp fenomenet och om hur föreningen kan hantera detta.

Läs mer på www.svenskhandel.se/Varningslistan/

FRÅGOR & SVAR

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

Vems ansvar vid personskada?

Fråga: Det har uppkommit en fråga i styrelsen om vem ansvaret ligger på om en medlem skulle göra illa sig i något utrymme utanför den egna lägenheten. Denna frågeställning kan vara applicerbar i vår relaxavdelning, hobbyrum men även i tvättstuga. Kort och gott, alla de utrymmen som inte är medlemmens egen lägenhet. När det gäller sandning och snöröjning utanför huset har vi för oss att föreningen har ett ansvar. Gäller samma ansvar inomhus eller faller detta på medlemmens egen försäkring?

Svar: Det kan tänkas att föreningen anses ansvarig om det kan påvisas att en olycka inträffade på grund av att föreningen på något vis varit ovarsam eller vårdslös. Ett exempel: anta att ledstängan i en trappa sitter lös en tid och föreningen borde ha åtgärdat detta men inget hänt. Om en person lutar sig mot ledstängan som släpper och personen faller och skadar sig, då lär föreningen kunna bli ansvarig. Men det är alltså inget strikt ansvar utan det ska kunna bevisas vårdslöshet från föreningens sida.

Är avgående revisor valbar för styrelsen?

Fråga: Kan en revisor som avgår på stämman föreslås på samma stämma att ingå i styrelsen för nästkommande år? Är denne valbar till styrelseledamot?

Svar: Revisor som avgår kan väljas in i styrelsen. Ett tillägg: en styrelseledamot som avgår kan inte väljas till revisor då denne skulle revidera en del av sitt verksamhetsår.

Krävs stämmobeslut för höjd avgift?

Fråga: Vi har haft en extra stämma angående balkongbyte där stämman beslutade om nya balkonger och en höjd avgift. Min fråga är om styrelsen kan höja avgiften några månader innan byggstart för att bygga en buffert? Eller måste en stämma besluta om det?



Om en medlem råkar skada sig utanför sin dörr, vad gäller då?

Svar: Om era stadgar har normalt innehåll, står det i en bestämmelse ungefär att styrelse fastställer insats och årsavgift. Det betyder att styrelsen ensam kan besluta att höja årsavgifterna. Men är det så att en stämma beslutat att årsavgifter ska höjas vid viss tidpunkt gäller detta, det kan styrelsen inte ändra på. I så fall kan en stämma ta ett nytt beslut i saken.

Vem får vara ombud?

Fråga: Idag har några i styrelsen gått igenom ändringar som vi vill göra i våra stadgar. När vi kom till 18 § "Ombud och biträde får endast vara:" blev vi lite konfunderade. Två av oss var nyligen på kurs hos er och hade i sina kursanteckningar skrivit "Det finns inga begränsningar i vem som får vara ombud/ biträde". Bör eller behöver vi då ta med den uppräknings som finns med i era mönsterstadgar?

Svar: Enligt 9 kap. 14 § i bostadsrättslagen framgår att endast make, sambo eller annan medlem får vara ombud om inte annat har bestämts i stadgarna. I fall ni vill att även andra ska kunna vara ombud måste detta alltså anges i stadgar, så som sker i mönsterstadgarna.

Vem får vara med i valberedningen?

Fråga: Jag har läst att en styrelseledamot inte är valbar till valberedningen. Kan vår ordförande som avgår på stämman, föreslås på

samma stämma att ingå i valberedningen för nästkommande år? Är hon valbar på samma stämma som hon avsäger sig ordförandeskapet?

Svar: Det finns inga lagregler om valberedning och därmed finns inga jävsregler. Om ni inte har något om detta i era stadgar kan en styrelseledamot sitta i en valberedning. Givetvis kan den som lämnar en styrelse även vara med i valberedningen.

Får vi ta ut avgift för varje låneavtal?

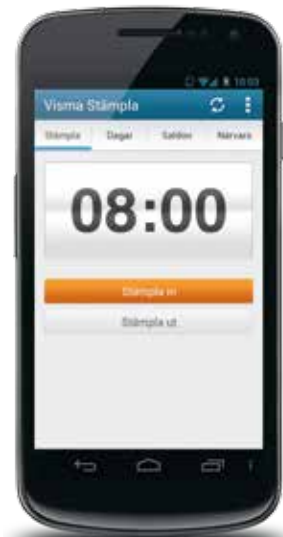
Fråga: Vår förening har beslutat att vi ska börja ta ut pantsättningsavgift på en procent av prisbasbeloppet. Våra stadgar medger det. Om det sker pantsättning vid olika tillfällen bör vi ju kunna ta ut en avgift per tillfälle. Men vad gäller om bostadsrättshavaren tecknar två eller flera lån samtidigt, kan vi då ta ut en avgift per låneavtal?

Svar: Ja, ni kan ta ut en avgift per pantsättning.

Sänkt avgift vid dränering?

Fråga: Vi kommer i vår och sommar att gräva upp längs med väggarna för att dränera, vilket då även inkluderar uteplatserna. Nu får vi frågor från medlemmar om att de vill ha sänkta månadsavgifter eftersom de inte kan använda sina uteplatser. Vad gäller, hur ska vi tänka?

Svar: En förutsättning för att en bostadsrättshavare ska ha rätt till nedsättning av avgiften är att föreningen inte sköter sin reparationskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår sådant som gör att bostadsrättshavare inte kan använda sin bostadsrätt som det är tänkt. Men kravet är då att detta sker därför att föreningen ska ha varit vårdslös. Det är bostadsrättshavaren som har bevisbördan. Så anses exempelvis inte vara fallet om hissen stängs av några dagar för reparation eller om bostadsrättshavarna störs av byggnadsställningar vid fasadrenovering. Under förutsättning att föreningen har skött sitt underhåll men ändå behöver vidta åtgärder för att få bort fukt, är detta allmänt sett inte skäl till att bostadsrättshavaren har rätt till nedsättning av avgiften.



Ansvar för elektronisk personalliggare

En byggherre måste lag tillhandahålla utrustning för elektronisk personalliggare. Detta ansvar inbegriper även bostadsrättsföreningar.

Förra året infördes personalliggare i byggbranschen med Skatteverket som kontrollmyndighet. Under 2016 besökte Skatteverket 5 000 byggarbetsplatser för kontroller, enligt tidningen Hantverkaren.

Även en bostadsrättsförening är en byggnadsherre när den beställer byggnadsarbeten. Det är möjligt att skriva över ansvaret för personalliggare på entreprenören men då enbart om det rör sig om en generalentreprenad, alltså en entreprenör som har hela ansvaret för produktionen. Om det är en delad entreprenad, med flera företag inblandade, måste bostadsrättsföreningen ta hela ansvaret för elektronisk personalliggare. Byggherren eller totalentreprenören måste dessutom anmäla byggstarten till Skatteverket. Men oavsett entreprenadform är det alltid bostadsrättsföreningen som har ansvaret för att se till att personalliggare finns. Om det inte sker är sanktionsavgiften 25 000 kronor för utebliven anmälan om byggstarten och 12 500 kronor om elektronisk personalliggare saknas.

Undantag för personalliggare är om byggnadskostnaden skulle röra sig om mindre än fyra basbelopp eller om det är en privatperson som bygger för eget bruk. På Skatteverkets webbplats finns detaljerad information om personalliggare.

