

# Lättnadsreglerna förlängs!

**Regeringen lovar att förlänga lättnadsreglerna för personer som bor i en oäkta bostadsrättsförening, som annars skulle upphöra i slutet av 2011. Bostadsrättsorganisationen SBC uppmanar regeringen att jämställa oäkta bostadsrättsföreningar med äkta, i stället för att fortsätta med ett lapptäcke.**

**EN FÖRENING ÄR** så kallad äkta om minst 60 procent av verksamheten avser bostäder upplåtna med bostadsrätt. Uthyrning av lokaler eller bostäder bidrar till att klassas som oäkta. En oäkta förening räknas som ett bostadsföretag och kan drabbas av en helt annan beskattning och annorlunda reavinstregler vilket kan påverka boendekostnaderna rejält.

Sedan 1997 slipper många boende i oäkta föreningar i princip att skatta för boendet som en bostadsförmån. Däremot kvarstår den högre skatten vid försäljning och sämre uppskovsregler jämfört

med äkta bostadsrättsförening. Men detta bygger på ett undantag som riksdagen regelbundet beslutar om att förlänga. Undan-taget är till stor hjälp för dem som bor i storstäder där priserna är höga och därmed även lättnadsbeloppet, men för den som ägt sin lägenhet under en lång period och bor på en ort med lägre priser blir skillnaden liten.

**SKATTEVERKET HAR I FLERA** delar av landet granskat – allt som oftast – bostadsrättsföreningar och kommer fram till att föreningar är oäkta fastän de levt som äkta under kanske ett halvt sekel. Att som privatperson plötsligt bli taxerad som oäkta innebär konsekvenser, i synnerhet för kapitalvinstbeskattning och uppskovsregler. Föreningen hamnar i en

skatteprocess med ett mångårigt vakuum som följd.

Inte heller tredimensionell fastighetsdelning är till någon hjälp för oäkta föreningar.

**NÄR RIKSDAGEN UNDER** åren beslutat om nya uppskov har ledamöterna även uppmanat regeringarna att ta itu med frågan för att få en permanent lösning. Tyvärr har ingenting skett och bostadsrättsorganisationen SBCs vd Göran Olsson skrev i februari ett brev till regeringen i frågan med en uppmaning om att likställa bostadsrättsföreningar.

En sådan lagstiftning skulle inte ha några avsevärda ekonomiska konsekvenser för staten men betyda mer för de föreningar och bostadsrättshavare som tvingas leva med ständig oro.

Statssekreteraren Hans Lindberg säger i en intervju med TV4 att regeringen "förlänger några år, tills vi hinner utreda frågan". Limbon för bostadsrättsföreningarna kommer med andra ord att fortsätta.



ILLUSTRATION:  
PATRIK AGEMALM

## ÄR DIN FÖRENING OÄKTA? – KONTAKTA SBC OCH BERÄTTA

Några uppgifter om antalet oäkta bostadsrättsföreningar finns inte. I bostadsrättsorganisationen SBCs medlemsregister finns inte heller några

noteringar om detta. Kontakta SBC för att berättat om ni är oäkta genom att e-posta till [sbcdirekt@sbcs.se](mailto:sbcdirekt@sbcs.se). Vi tar även gärna emot

föreningens berättelse om hur det är att vara oäkta – en berättelse som vi sedan kan använda som exempel till media och politiker.



# Därför behövs bra underhåll

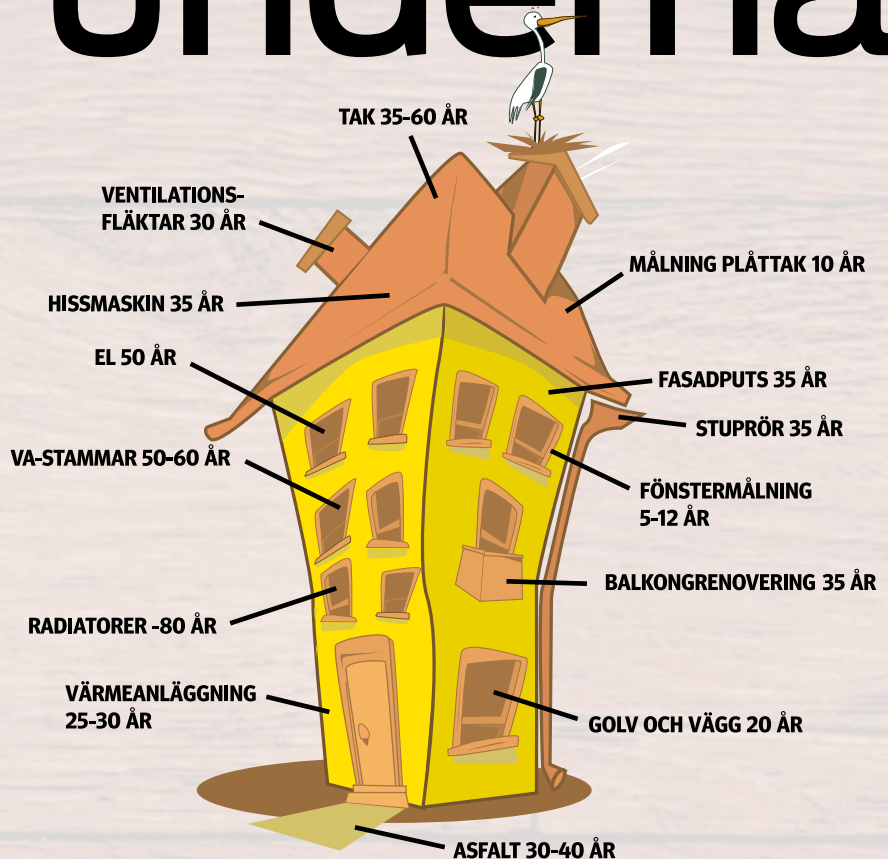
Föreningens underhållsplan ger inte bara en fingervisning om kommande kostnader i föreningen, utan är också ett sätt att förkunskap vidare när styrelseledamöter kommer och går.

**SANNOLIKT HAR DE FLESTA** som är engagerade i vården av ett hus också en form av underhållsplan för huset.

Villaägaren har säkert tankar om när taket behöver göras rent eller kanske läggas om, uppfattningar om när grunden bör dräneras eller fönstren målas om. Skillnaderna handlar främst om underhållsplanens omfattning och dess utformning. Sannolikt finns underhållsplanen enbart i huvudet på ägaren eller kanske några rader i en anteckningsbok. Trots det fungerar planen utmärkt i den meningen att den hjälper ägaren satsa på rätt åtgärder i rätt ordning.

Kanske fungerar denna modell också i den mindre bostadsrättsföreningen där antalet berörda medlemmar är litet, omsättningen av styrelseledamöter liten och fastigheten av mindre storlek, men i ett större hus räcker inte denna modell.

**I EN STÖRRE FÖRENING** blir uppgiften att hålla fakta aktuella, hålla koll på underhållsläget och planerade åtgärder alltmer komplex. Och inte ens den engagerade ordförande kan klara att hålla sig uppdaterad om kostnads- och teknikutvecklingen inom alla de fackområden som så småningom krävs för att göra rationella val av underhållsmetoder. Inom styrelsen eller i dess närhet finns det ofta specialister som kanske är oerhört duktiga inom sina speciella



byggfack, men var hittar man dem som har helhetsgreppet?

Av denna anledning anlitar allt fler bostadsrättsföreningar professionella företag för att låta upprätta seriösa underhållsplaner.

**GRUNDPRINCIPEN FÖR ATT** upprätta en riktig plan är ganska enkel: huset mäts och inventeras ordentligt, befintliga installationer dokumenteras och mängder och ytor noteras. Dessa uppgifter jämförs och värderas utifrån erfarenhetsmässiga antaganden om hur lång tid det är kvar innan maskiner, fönster, fasader, golv

med mera måste bytas ut. När, i vilken ordning och till vilken kostnad är frågor som måste besvaras.

Svårigheten är att konsulten ska ha en helhetsbild över all teknik som är inbyggd i våra hus. Förr fanns det byggmästare som kunde allt om den relativt enkla teknik som då gällde, men var hittar man dessa tusenkonstnärer i dag? Visst finns det enstaka konsulter också på mindre företag som behärskar alla discipliner, men ofta tvingas man anlita några större företag som har backup-möjligheter och har kompletterande specialister inom räckhåll.



# en splan

De enklaste planerna innehåller enbart listor på komponenter i huset, uppgifter om när de senast ersattes och när man kan förvänta sig att de bör återanskaffas. Mer informativt blir det om man för uppgifter om mängder och ytor; de måste ändå fram den dag det är dags att plocka fram offerter på kommande arbeten. Därefter kan uppgifterna struktureras. Många gånger kan man tjäna på att sammanföra arbetsuppgifter så att de kan utföras rationellt. En byggnadsställning kan till exempel användas till många uppgifter. Professionella underhållsplaner blickar ofta långt fram i tiden. Detaljeringsgraden är störst för de kommande fem åren, men också åtgärder som beräknas genomföras om 20-30 år berörs.

**EN BRA UNDERHÅLLSPLAN** tar också upp de planerade kostnaderna för kommande insatser, men här blir uppgifterna väsentligt osäkrare, även om många planer redovisar kostnader ner till sista kronan. Alla som upphandlat stora jobb, som till exempel fasadarbeten eller takomläggningar, vet att offertpriserna kan variera oerhört – kanske 50 procents skillnad mellan olika seriösa företag.

Att då uttala sig om kommande kostnader 10-20 år fram i tiden är mycket osäkert. Men som utgångspunkt för planering är de utmärkta och varje seriöst kostnadsantagande är bättre än inget alls.

Däremot ska man inte se underhållsplanen som en finansieringsplan. Frågan om huruvida de kommande underhållsåtgärderna ska bekostas genom lån eller från den egna kassan är en helt annan fråga, men planen ger en bra utgångspunkt för att diskutera hur föreningens framtid ska se ut de kommande åren.

## 3 FÖRDELAR MED EN BRA UNDERHÅLLSPLAN

- ▶ Underhållsplanen är en bra checklista för styrelsens årliga genomgång av huset. Den ger en uppfattning om huruvida huset åldras i den takt som antagits, och underlag för diskussionen om vad som ska, eller kanske inte ska genomföras nästkommande år.
- ▶ Planen är också ett hjälpmedel i det som kanske är föreningarnas största problem, nämligen dokumentation och kontinuitet. Ledamöter i bostadsrättsföreningarnas styrelser kommer och går, och det kan vara svårt att ordna överlämningen av kunskap och erfarenheter på ett bra sätt. Kunskapen om vad som faktiskt gjorts och inte gjorts med huset är viktigt för varje ny styrelse.
- ▶ Slutligen är underhållsplanen också ett bevis på att föreningen verkligen vill tänka efter före. För både medlemmarna och presumtiva köpare i föreningen är det viktigt veta att föreningens "garderober inte är fulla av lik".

# Kan vara farligt att neka MEDLEMSKAP

**En bostadsrättsförening i Helsingborg har nekat en medlem att sälja sin lägenhet vid flera tillfällen genom att vägra köparna medlemskap, och detta trots att köparna inte hade några ekonomiska problem. Styrelsen riskerar nu att bli stämd av medlemmen. Att neka någon medlemskap motsäger hela idén med bostadsrätt och kräver mycket starka skäl.**

**NÄR EN BOSTADSRÄTT** övergår antingen genom köp, gåva eller genom arv ska ju den som bostadsrätten övergått till ansöka om medlemskap i föreningen. Enligt stadgar och lag ska styrelsen bevilja medlemskap om förvärvaren skäligen kan godtas. Och det är nu villrådighet uppstår. Hur ska vi som styrelse bära oss åt? Vad kan, får och bör vi göra?

En del styrelser tar en kreditupplysning på den sökande som rutin, även i de lägen när banken gjort kreditupplysning och lånat ut pengar till personen. Styrelsen vill se om det finns några betalningsanmärkningar och obetalda skulder, men några styrelser missuppfattar hur de bör använda den övriga informationen. Den största synden är att sätta sig ned och börja räkna på vilken månadskostnad den sökande klarar av med inkomstuppgiften som grund och de mer privata förhållandena som antal familjemedlemmar, bilar med mera.

Så finns det styrelser som

säger direkt blankt nej till medlemskap om det finns betalningsanmärkningar, alldeles oavsett vad det är för anmärkning och om skulden är betald.

**DET FINNS NÅGRA FÅ** styrelser som begär in anställningsbevis, lönespecifikationer och/eller borgen för ett antal månaders avgifter. Föreningen i Helsingborg – som gång på gång nekar medlemskap trots att köparna är skuldfria, inte har några betalningsanmärkningar och dessutom kan garantera årsavgiften – agerar på ett farligt sätt. Säljaren är förtvivlad eftersom hans skulder ökar när han inte kan sälja sin bostadsrätt på grund av styrelsens blanka nej till köparna. Det är absolut att gå för långt. Skulle en säljare kunna påvisa att föreningen felaktigt nekat medlemskap och detta sedan orsakat en ekonomisk förlust därför att priserna gått ner, ja då kan styrelsen råka illa ut i en domstol. Ett exempel på det är en förening i Stockholm där styrelsen blev dömda att betala 1,3 miljoner kronor i skadestånd.

Bara i undantagsfall kan en förening ha framgång i att neka medlemskap.

**VAD SKA STYRELSEN EGENTLIGEN** ta ställning till? Kan styrelsen över huvud taget säga nej? Eller är det alltid ett ja som gäller? Formellt sett är det styrelsen som avgör. Om styrelsen säger nej kan den sökande

vända sig till Hyresnämnden för en prövning av styrelsens beslut.

Rimligtvis skulle en styrelse kunna neka medlemskap om det visar sig att den sökande har blivit vräkt på grund av obetalda hyror eller årsavgifter eller på grund av störning. Stöd finns i lagen för att neka medlemskap till juridiska personer och det är upp till föreningen om hur man vill göra. Föreningen kan även säga nej om köparen inte tänker bosätta sig i lägenheten, men får acceptera om någon till exempel reser till varmare breddgrader och använder lägenheten som halvårsboende. Det går inte heller att neka köparen medlemskap därför att säljaren har skulder till föreningen.

En alternativ inställning är att välkomna nya medlemmar mot bakgrund att en bostadsrättsförening är öppen för alla, liksom att en bostadsrättshavare är fri att överlåta till vem han eller hon vill. Det enda som ligger i föreningens allmänna intresse är ju att medlemmarna betalar sin avgift, gör det i tid samt inte stör sin omgivning, och som också gärna är välkommen att delta i arbetet i den kollektivt ägda fastigheten.

**EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING** har alltid panträtt i bostadsrätten.

Om en medlem börjar släpa med årsavgiften och föreningen, eller en panthavare hos kronofogden begär försäljning av bostadsrätten, står alltid föreningen först i kön av fordringsägarna för reglering av obetalda årsavgifter.





# Styrelsens checklista

Stämman är avklarad och medlemmarna har i demokratisk ordning utsett en styrelse. SBC Direkt har tidigare publicerat en populär lista om vad styrelsen nu kan komma att behöva göra, så här kommer den igen.

## ✓ KONSTITUERA STYRELSEN.

Bestäm vem som ska vara ordförande och till exempel sekreterare. Hur ska föreningens firma tecknas och vilka attestregler gäller? Fyll i Bolagsverkets ändringsanmälan direkt på nätet och betala in avgiften på 700 kronor. Manuell hantering via blankett kostar 900 kronor.

✓ **FÖRDELA ANSVARET.** Bestäm vilka ansvarsområden styrelseledamöterna ska ha och fördela tidigare dokumentation till dem som berörs. Placera gärna originalavtal med mera i bankfack och notera vem som har tillträde till bankfacket.

✓ **FULLMAKTERNA.** Gör klart med protokollsutdrag och uppdatera fullmakterna med aktuella namn, samt uteslut ledamöter som har avgått. Fullmakter kan finnas hos banken för konton, krediter och bankfack. Andra fullmakter kan finnas hos Posten, låssmeden och den ekonomiska förvaltaren för pantförskrivning av medlemmarnas bostadsrätter.

✓ **NYCKLAR.** Ta kontroll över utlämnade nycklar och över låssystemet. Begär en genomgång av utlämnade nycklar från den tidigare styrelsen.

✓ **ADRESSÄNDRA.** Adressändra posten hos leverantörer om föreningen inte har en egen postlåda. Skapa rutiner för vem som tömmer

föreningens postlåda, även under semestrar.

✓ **KONTAKTNÄTEN.** Ta över den tidigare styrelsens avtal och externa kontakter, som fastighetsskötare, hissjour, hantverkare och leverantörer av förbrukningsmaterial.

- Finns det några juridiska tvister som föreningen är inblandad i och har föreningen någon jurist som ombud till sin hjälp?

- Ändra kontaktpersoner hos ekonomiska och tekniska förvaltare samt be om en genomgång av vilka rutiner som gäller.

- Kontakta den revisor stämman valde och skicka ett stämmoprotokoll.

- Ta gärna kontakt med grannföreningen och hör om de har några värdefulla erfarenheter att dela med sig av.

- Byt lösenord i till exempel ekonomisystemet och till redaktörsinloggningen på föreningens webbplats.

✓ **PLANERINGEN.** Inventera statusen på fastighetens underhållsplan. Är några offerter intagna och är arbeten beställda?

- Finns det en upprättad budget och hur är föreningens ekonomiska status? Vem är kontaktperson på banken och vilka rutiner gäller för avisering av föreningens medlemmar och hyresgäster, samt betalning av fakturor och lån?

- Tala om för medlemmarna, genom till exempel portanslag, vilka som har fått de olika styrelsebefattningarna.

- Försök att skapa ett bra klimat i styrelsearbetet, gör telefon-, adress- och e-postlistor och upprätta gärna ett sammanträdeskalendarium så att alla vet när styrelsemöten ska hållas.

## Valet klart till SBCs fullmäktige

Av 51 ledamöter har 28 platser varit föremål för årets val och samtliga ledamöter möts på ordinarie fullmäktige 20 maj i Stockholm.

SBCs fullmäktige fungerar som stämman i en bostadsrättsförening. Eftersom SBC har många medlemmar – bostadsrättsföreningar och bosparare – och det skulle vara svårt att samla alla till ett möte, finns det ett fullmäktige som normalt vilar på en föreningsstämma. Därför väljer medlemmarna ledamöter till fullmäktige som i sin tur fullgör stämmans uppgifter. Valen sker i SBCs samtliga regioner och antalet platser bestäms av antalet medlemmar i respektive region. Genom poströstning inkom i år 1 447 röstsedlar vilket är 30 procent fler jämfört med förra året.

### DE NYA LEDAMÖTERNA ÄR:

**Region Mellan:** Harald Hagnell, Bosparare, Margot Elving Vogel, Brf Arnulf, Anita Jabin, Brf Villa Martin, Peter Johansson, Brf Vildrosen.

**Region Norr:** Hans Jönsson, Brf Selångershus nr 4, Arvid Venngren, Brf Kruthornet.

**Region Stockholm:** Peeter Aspe, Bosparare, Astrid Eklund, Brf Nio Långor, Gunnel Färm, Brf Fatburen, Jan Gustafsson Bf Rådjuret u p a, Bertil Gustavsson, Brf Kaptenen, Susanne Hessler, Brf Katthuvudet 7, Lejla Hindsjö, Brf Hyveln, Nils Högström, Brf Komedianten 6, Peter Krait, Brf Signalpatrullen 13.

**Region Syd:** Anders Bremer, Brf Centralpalatset, Hans-Peter Dahlquist, Bosparare, Marika Herstedt, Brf Gyllenstjärnan i Malmö, Joacim Lundberg, Brf Glädjen, Monica Molin, Brf Vipemöllan 2, Siv Svensson, Brf Hermelinen.

**Region Väst:** Kurt Book, Brf Kallebäcksvägen 17, Sven Edvall, Brf Villastaden, Klas Eriksson, Brf Bellman, Jan Helgeson, Brf Olivia 15-17, Kjell Johansson, Brf Masthugget, Ulrika Videli, Brf Bäckeatan 25-31.

## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@sbc.se](mailto:fraga@sbc.se).  
Många svar finns i Faktabanken. Logga in på [www.sbc.se/medlemssidor](http://www.sbc.se/medlemssidor).

### Kan vi höja hyran?

**?** Det är dags att förhandla hyran för våra hyresgäster. Vi gör en större renovering just nu i fastigheten med fönster- och elbyte i alla lägenheter och huset samt relining. Detta ska vara klart till sommaren. Kan vi göra sedvanlig hyreshöjning nu och, när allt är klart, höja lite mera?

**De har exempelvis fått persienner i alla fönster och viss standardökning med nya fönster och el.**

**Svar:** Om en hyresvärd höjer standarden i hyreslägenhet kan värden ha rätt att höja hyran. Men en förutsättning för detta är att värden dessförinnan får hyresgästens skriftliga medgivande till standardhöjningen. Ges inte sådant får värden föra saken till hyresnämnden. Iakttag värden inte detta får hyran inte höjas på grund av förbättringarna under 5 år. Observera att om ni har förhandlingsklausul i hyreskontrakten ska förhandling ske med Hyresgästföreningen.

### Vem får kallelsen?

**?** Den 22 mars skrevs ett överlåtelseavtal för en bostadsrätt och dagen efter beviljade styrelsen medlemskap för köparen. Den 14 april ska vi skicka ut kallelse till årsstämman, om äger rum den 28 april. Den 10 maj tillträder den nya ägaren. Till vem ska vi skicka kallelsen till stämman och vem har rösträtt? Den nya eller gamla ägaren?

**Svar:** En köpare blir medlem i föreningen den dag denne blir godkänd av föreningen. I ert fall den 23 mars, om inte annat står i köpeavtalet. Det är alltså köparen som ska kallas till stämman.



Är det okej att ta beslut via e-post?

### OK att e-posta?

**?** Kan styrelsen via mail ta ett beslut som berör ekonomin? Beslutet protokollförs inte och det har tagits av en majoritet av ledarmötena.

**Svar:** Vid styrelsemöte ska protokoll föras. Beslut ska noteras i protokollet. Det är inte nödvändigt att styrelsen möts fysiskt. Det kan även ske "per capsulam" – ett förslag till beslut i form av protokoll cirkulerar mellan ledamöterna som undertecknar det.

### Har föreningen rösträtt?

**?** Om föreningen själv äger lägenheter, har föreningen då någon rösträtt för dessa vid årsstämman på samma sätt som en medlem har?

**Svar:** Svaret är nej. Föreningen kan inte vara medlem i sig själv.



### Vad ska fullmakten innehålla?

**?** Enligt föreningens rutin för andrahandsuthyrning ska en fullmakt lämnas med ansökan vid vistelse utomlands. Vi skulle behöva ert råd vad en sådan fullmakt bör innehålla för att skydda föreningens respektive medlemmens intresse om andrahandsuthyrning godkänns. Kan medlemmens rättigheter och skyldigheter över huvud taget överföras till en fullmaktshavare? Vad ska styrelsen tänka på innan man godkänner andrahandsuthyrning på grund av tillfällig vistelse i utlandet under ett år?

**Svar:** Det låter som en alldeles tokig rutin. Vad ska denna fullmakt avse? Vem ger fullmakt till vem och vad gäller den? Vi menar att ni ska slopa den rutin. Om styrelsen beviljar andrahandsuthyrning ska tiden för uthyrningen framgå av ett styrelsebeslut. Styrelsen har rätt att få veta vem som ska hyra i andra hand, men ingen rätt att få kopia på hyreskontraktet. Det har i praxis medgivits att en bostadsrättshavare som vill följa med sin sambo utomlands får hyra ut i andra hand. Ni bör alltså medge detta.

## Subventionera nya bostäder

Höj matmomsen och subventionera nya bostäder, främst hyresrätter, för pengarna. Det är receptet som den nu sparkade ordföranden i riksdagens civilutskott Maryam Yazdanfar (S) lanserade i en intervju med tidningen Bofast. Hon sa att de subventioner som nuvarande regeringen avskaffade var lyckosamma för bygget små lägenheter och studentbostäder. Men hon beklagade att ingen regering, oavsett färg, inte återupptagit den bostadspolitik som försvann i och med finanskrisen på 1990-talet.



Subventionera nya hyresrätter med höjd matmoms, föreslår Maryam Yazdanfar.

## Introduktion till bostadsrätt

Att bo i bostadsrätt är namnet på en skrift som SBC har gett ut och som är en bra introduktion till vad bostadsrätt är. Den ger svar på de vanligaste frågorna kring den speciella boendeform som bostadsrätten utgör och är lämplig att dela ut till föreningens gamla och nya medlemmar. SBC säljer den till medlemspriset 35 kronor styck för de första 50 exemplaren, därefter billigare ju fler föreningen beställer. Icke medlemmar betalar 75 kronor. Beställ skriften på [info@sbc.se](mailto:info@sbc.se) eller ring 0775-200 100.

## Välj antal SBC Direkt

Föreningen kan välja hur många tryckta exemplar man vill ha av SBC Direkt och ändrar detta genom att kontakta SBC.