

Tomträttsavgifter – en kostnadsexplosion

Dyrare tomträttskostnader kan innebära en rejäl kalldusch för många bostadsrättsföreningar framöver. Bostadsrättsorganisationen SBC tycker därför att det är angeläget att regering och kommuner tar tag i frågan.

– Förvisso kan frågan verka knas-tertorr, men inom det här området kommer nog nästa kostnadsexplosion för många bostadsrättsföreningar. Det är viktigt och angeläget att regering och kommuner tar tag i frågan, kommenterar vd Göran Olsson.

Den 22 juni beslutade regeringen att tillsätta en utredning om vissa tomträtts- och arrendefrågor. Utredaren ska föreslå enklare regler för hur tomträttsavgälder ska bestämmas. Utredaren ska också undersöka tillämpningen av reglerna om avgift vid bostadsarrende och föreslå ändringar. Uppdraget om tomträttsavgäld ska redovisas i ett delbetänkande senast den 31 oktober nästa år. Det övriga uppdraget ska redovisas senast den 30 september 2013.

TOMTRÄTT INNEBÄR att fastighetsägaren hyr marken mot en så kallad avgäld, i övrigt fungerar det som att man äger marken. Lagstiftningen anger att om en kommun, som det är i de flesta fall, hyr ut mark med tomträtt så ska markhyran sättas med beaktande av markens värde och dessutom ska tomträttsupplåtaren få en ränta på kapitalet som motsvarar en långsiktig marknadsränta. Hyresavtalen skrivs normalt om vart femte eller tionde år, men det förekommer också mycket långa avtal på fyrtio och femtio år. Har då markvärdet stigit under avtalstiden kan höjningarna bli mycket kännbara för de drabbade bostadsrättsföreningarna, vilket slår direkt

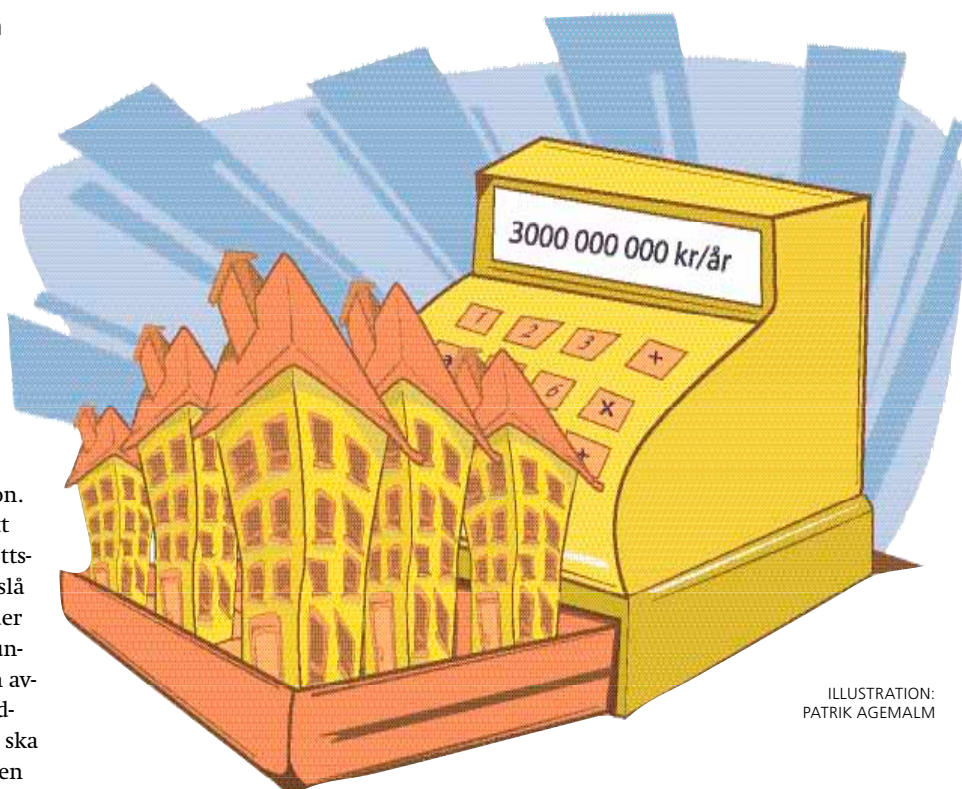


ILLUSTRATION:
PATRIK AGEMALM

på boendekostnaderna. Att kommunerna hyr ut mark för bostäder har lång tradition. Riktigt populärt blev modellen på 1930- och 1940-talet. Då prissattes markhyrorna med sociala förtecken. I dag är tomrätterna en viktig inkomstkälla för många kommuner.

I DAG ÄR DET MYCKET populärt hos byggare att använda tomträttsystemet. I stället för att flagga inför köparen av lägenheter med hela markkostnaden döljs dessa i försäljningskalkylen om det är kommunen som hyr ut marken. Men frågan är om det inte vore bäst för alla inblandade att marken i stället upplåts med äganderätt. För att slippa ur den rävsax som tomträttskontrakten innebär låter många kommuner villaägare köpa loss sina tomter till reducerade priser – men det tillåts som regel

inte bostadsrättsföreningar göra.

I spåren av den så kallade bostadsbubblan har taxeringsvärdena på fastigheter (som dels består av värdet på byggnaden, dels värdet på tomtmarken) stigit rekordartat. Vid senaste fastighetstaxeringen höjdes i snitt taxvärdet med 30 procent. Om det fördelar sig lika mellan byggnad och markvärde vet sannolikt ingen i dag. Men det indikerar att markvärdena som kommande tomträtter ska beräknas på kommer att öka – i värsta fall – explosionsartat.

Många upplever också att räntorna som tomträttskalkylen baseras på sätts för högt, samtidigt som de finansansvariga i kommunerna gnuggar sina händer åt denna smygbeskattning. Regeringens utredare beträder ett känsligt område!



Så gör ni rätt avskrivningar

Hur höga avgifter ska föreningen ta ut av de boende? Här finns inga lagar och regler som styr. För att få kontroll på det behöver ni i stället ha koll på er redovisning. En central fråga är avskrivningarna.

I ÅRSREDOVISNINGENS resultatredovisning svarar i princip alla kostnader direkt mot utgifter som man har haft under året – med undantag för en post: avskrivningarna. Därför är det naturligt att mycket fokus ligger just på denna post.

Den goda tanken bakom avskrivningar är att fördela kostnaden för större utgifter över de år som resursen förbrukas. I ett åkeriföretag köper man till exempel en lastbil för en miljon kronor och säljer den efter åtta år. Om de då får 200 000 kronor för bilen blir den årliga kostnaden som de belastar resultaträkningen med 100 000 kronor – det vill säga den skrivs av med 100 000 årligen i åtta år.

Samma princip bör vägleda bostadsrättsföreningen för att få en rättvisande bild av ekonomin. Investeringar i form av takomläggningar, stambyten, trapphusmåleri etcetera – inköp som ”förblir till nytta och finns i föreningens ägo” bör skrivas av i den takt som resursen förbrukas.

Men hur är det då med ”anskaffningskostnaden” – det föreningen betalade för att köpa huset – minskar den verkligen i värde? Blir huset mer och mer ”värdelöst” när åren går?

Det redovisningsmässiga problemet med ett bostadsrättsföreningshus är att det till skillnad mot lastbilen ovan aldrig kommer att säljas, eller rivs och byggas

på nytt. Föreningens syfte är ju att ”utan begränsning i tiden” – det vill säga i evighet – låta huset stå i gott skick. Därför går det egentligen inte att säga vad huset betingar för pris eller nyttjandetid. All erfarenhet och sunt förnuft talar för att föreningar underhåller sina hus så att medlemmarna vill bo kvar – därför sjunker det inte i värde. Det är sannolikt därför som taxeringsvärdena på hus över tiden enbart går åt ett håll. Då bör man rimligtvis inte skriva av fastighetens grundvärde.

Bostadsrättsorganisationen SBCs slutsats är att man ska skriva av alla varaktiga investeringar och utbyteskostnader baserat



VAD SÄGER LAGEN?

Årsredovisningslagen, den enda lag som är tillämplig i detta fall, säger i 4 kap. 4 § precis samma sak som SBC: ”Anläggningstillgångar med begränsad nyttjandeperiod skall skrivas av systematiskt över denna period”. Bostadsrättshuset har i enlighet med sina stadgar, till syfte att stå i evighet. Genom underhåll ser föreningarna till att de hålls i gott skick. Alltså

ska underhållet skrivas av, men inte anskaffningen.

Bokföringsnämnden är det statliga organ som ger ut så kallade Allmänna råd och anvisningar om hur denna lag ska tolkas. Vad säger de? Tyvärr är de otydliga. Sannolikt beror det på att deras rådgivning också ska vara tillämplig för vinstdrivande företag – då alltså inkomstskattelagen är tillämplig – då deras tillgångar förr eller senare säljs. Därför skriver de i det aktuella rådet för

mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1) konsekvent när det gäller nivån på avskrivningar att man ”får” skriva av, inte att avskrivningarna ”bör” eller ”ska” vara av viss storlek.

Den avskrivningsmetod SBC förordar kan också kallas komponentavskrivning och är den som normalt tillämpas när det gäller stora företag.

Lagen är således inte ett bra tillhygge om man ska hävda den ena eller andra åsikten i frågan.

i årsredovisningen

på hur länge de kommer att användas i föreningens tjänst. Men varaktiga värden – till exempel anskaffningskostnaden för huset och marken – ska normalt inte skrivas av.

Då finns också goda möjligheter att skapa både en resultat- och balansräkning som visar hur resurserna förbrukas och som ger rättvisande värden på föreningens tillgångar. Men som vanligt finns det också en annan sida av frågan. Avskrivningarna, som alltså inte svarar mot några kostnader under året, bidrar också till att föreningens likviditet – dess kassa – växer till. Och det ska erkännas att trots alla ekonomiska teorier så är det enklare att sitta i styrelsen och hantera ekonomin om banksaldot sakta växer. Det kan vara skönt att slippa gå till banken varje gång något ska göras i huset. En pragmatisk inställning i avskrivningsfrågan underlättar också kontakterna inom föreningen och relationerna till bokförare och revisorer.

VARFÖR PROTESTERAR REVISORN?

Tyvärr är avskrivningsfrågan fortfarande kontroversiell bland vissa ekonomer. De menar att också köpeskillingen ska skrivas av under 50–200 år (motsvarande 2–0,5 procent årligen) som man oftast gör med kommersiella fastigheter. Alla hus ska skrivas av lika oavsett hur de underhålls, säger de.

Dessutom ingår inte tillgångar som har en "obegränsad" nyttjandeperiod, av det ena eller andra skälet, i revisorernas normala verksamhet. Därför har många svårt att ta till sig denna fråga.

Därutöver är det många som uppenbarligen läser lagen slarvigt och hävdar att det är "olagligt" att avstå från att skriva av vissa värden.

Då är det upplagt för meningsskiljaktigheter.

HUR BYTER MAN REDOVISNINGSPRINCIP?

Det är alltid styrelsen som har ansvaret för vad årsredovisningen innehåller. Därför berättar man för sin redovisningsekonom att föreningen avser att byta princip i detta avseende.

I årsredovisningen redovisas i en särskild not – men gärna också i förvaltningsberättelsen: "Förutom fastighetens anskaffningsvärde skriver föreningen av befintliga anläggningstillgångar och tillkommande investeringar samt återanskaffningar baserat på nyttjandetid." Man bör inte söka återskapa redovisningen som "om vi hade gjort detta tidigare hade följande hänt", utan utgå från redovisade värden. Annars skapas sannolikt fler problem än dem som ska lösas.

Men därefter har ni lagt grunden för en mer trovärdig årsredovisning.



VAD BLIR DET FÖR SKILLNAD PÅ RESULTATET?

Det beror på vilken fas föreningen är i – är föreningen ny och inte gör några större byggåtgärder, är frågan av stor betydelse. Har man en äldre fastighet som köptes billigt är frågan mindre het.

Om man både skriver av anskaffningskostnaden och renoveringsåtgärder så överskattar man sannolikt kostnaderna, och det blir nästintill omöjligt att avläsa

verkligheten i årsredovisningen.

Om man skriver av "för mycket", det vill säga man redovisar större kostnader än vad föreningen har, beror resultatet på hur höga avgifter föreningen tar ut. Den mer ovanliga situationen i det fallet är att föreningen tar ut så höga avgifter att resultatet, trots höga avskrivningar, visar plus. Det innebär att föreningens tillgångar växer över tid – det kan också beskrivas som att dagens boende betalar för mycket; de bygger upp kapital

som bara framtida boende kan använda. Vanligare är att föreningen i stället tar ut för låga avgifter så att resultatet blir för negativt – ofta med motiveringen att kassan trots allt växer. Det innebär att föreningen redovisningsmässigt blir allt fattigare – samtidigt som man oftast i verkligheten, när man beaktar husets värdetillväxt, trots allt blir rikare. Men redovisningen förlorar då sitt värde, den ger inte längre en rättvisande bild av föreningens verksamhet.

FLERA FÄLLOR VID KÖP AV NYBYGGGE

Stärk konsumentskyddet för den som köper en nyproducerad lägenhet. Och lägg ett större ansvar på byggaren för vad som levereras. Det var budskapet på bostadsrättsorganisationen SBCs seminarium i Almedalen.

I DAG ÄR DET BARA ett stycke mark som inte ser mycket ut för världen. Men arkitekternas avancerade skisser visar ett modernt bostadshus som nästan ser verkligt ut på de tredimensionella bilderna. Diagram visar hur solen skiner vid olika tillfällen både över dagen och året. På tredje våningen finns en perfekt fyrarumslägenhet med rätt planlösning och två stora balkonger.

Bättre underlag än så finns oftast inte när man bestämmer sig för en nyproducerad lägenhet. Vågar man köpa en bostad för flera miljoner kronor på de premisserna? Svaret på frågan är uppenbarligen ja, eftersom i princip alla nya bostadsrätter säljs på detta sätt.

INNAN SPADEN SÄTTS i marken vill byggföretaget vara säkert på att investeringen kommer att löna sig. Ett visst antal lägenheter ska vara tecknade. Annars kommer projektet inte att påbörjas.

En del av insatsen betalas som handpenning när förhandsavtalet tecknas. Här börjar köparens risktagande. Och det finns fler fällor längs vägen, inte minst i samband med fel och brister som upptäcks efter inflyttning. Det är byggaren som startar bostadsrättsföreningen och vanligen är det också företagets personal som sitter i den interimsstyrelse som bildas.

Först när inflyttningen är klar byts medlemmarna ut mot boende. Men då är slutbesiktningen redan gjord, ihop med byggherrens egen tillsatta styrelse.

Inte undra på att byggaren kanske prioriterat en helt annan kvalitet än den som de nyinflyttade förväntar sig. När det gäller de stora, välkända byggföretagen fungerar det oftast relativt väl. De har gott om resurser och god erfarenhet av att driva bostadsprojekt.



Att köpa en nyproducerad lägenhet är en stor affär som ofta görs innan bostaden är byggd. SBC vill nu stärka skyddet för köparen.

Tack vare sin storlek har de heller inga problem att fullfölja de garantiåtaganden som följer med rollen som byggherre. Dessutom är de rädda om sitt varumärke; de hoppas kunna bygga och sälja ytterligare hus i framtiden.

Där stora problem uppstår handlar det oftast om mindre byggfirmor. SBC efterlyser åtgärder som tar hänsyn till den kunskapsmässiga obalans som råder mellan konsument och producent.

Det finns stora brister i regelverket och garantisystemet som missgynnar köparna i de fall där byggherren inte sköter sina åtaganden; det saknas helt enkelt maktmedel från konsumentens sida.

FÖR ATT STÄRKA konsumentskyddet föreslår SBC en rad konkreta förändringar med fokus på en ökad trygghet för köparen.

Ett av förslagen går ut på att före byggstarten ge intygsgivaren en tyngre roll. Denne person granskar

redan i dag en bostadsrättsförenings ekonomiska plan och genom att ytterligare stärka rollen blir detta en kvalitetsmarkör för köparen.

Ett annat förslag är att låta byggaren vara den som säljer bostadsrätten. I dag köper bostadsrättsföreningen lägenheterna av byggaren för att sedan sälja. Att låta byggaren sälja skulle innebära att företaget också måste ta ett större ansvar för det de säljer. Köparen reklamerar därmed brister direkt till den som har varit ansvarig för husbyggnationen.

SBC föreslår:

- ▶ Fler branschöverenskommelser
- ▶ Synliggjort konsumentskydd
- ▶ Tyngre roll för intygsgivaren
- ▶ Utvecklad ekonomisk plan
- ▶ Utvecklat rättsskydd
- ▶ Att konsument köper direkt av byggare

SNIGELFART för ägarlägenheter

För drygt två år sedan kom ägarlägenheten som ett alternativ till de andra boendeformerna. Succén har däremot låtit vänta på sig. Men nya löften från regeringen kan innebära att vi får se flera "radhus på höjden" i framtiden.

BOSTADSRÄTTEN ÄR Sveriges version av ägarlägenheter. Så har många resonerat hittills. Men bostadsrätten skiljer sig på ett antal sätt jämfört med det direkta ägandet som ägarlägenheter innebär. I en bostadsrättsförening är bostadsrättshavaren, formellt sett, indirekt ägare av sin bostadsrätt genom medlemskapet i föreningen, även om många inte upplever det så i och med att bostadsrätten fritt kan säljas på en öppen marknad.

Förespråkarna av ägarlägenheter har under åren argumenterat för att det behövs ett friare ägande av lägenheter i flerfamiljshus. 2009 blev detta verklighet i och med ny lagstiftning. Än så länge kan ägarlägenheter bara bildas i nybyggda fastigheter eller i hus som inte varit bostäder på åtta år. En byggherre som vill låta uppföra en ägarlägenhetsfastighet skickar en ansökan till Lantmäteriet som sedan genomför en lantmäteriförrättning. Men sedan lagen tillkom har det inte blivit speciellt många ägarlägenheter. Till dags dato drygt 400 och det är oklart hur många av dessa som faktiskt har blivit inflyttningsklara.

FÖRKLARINGEN TILL VARFÖR det inte har blivit fler lägenheter är många. För den som köper finns några osäkerhetsmoment. I och med att ägarlägenheter innebär att man köper en fastighet måste köpare betala en avgift för lagfarten och pantbrevet. Till detta kommer fastighets-

skatten på cirka 6 000 kronor årligen. Som en relativt okänd boendeform är också andrahandsvärdet okänt, vilket gör att säljaren kan känna sig osäker inför en affär.

För byggherrens del har det i medierna förekommit rapporter om att bankerna varit ovilliga att ge lån till bygge av ägarlägenheter, vilket fördröjde starten av många projekt.

Till ägarlägenheternas fördel finns, förutom det direkta ägandet, möjligheten att ägaren själv kan bestämma om andrahandsuthyrning; det finns ingen förening som måste ge sitt tillstånd för det. I bostadsrättsföreningen ska styrelsen bevilja medlemskap, men något sådant finns inte i ägarlägenheten. Ingen kan lägga sig i vilken köpare som säljaren väljer. Man blir helt enkelt mer oberoende av sina grannar. För att sköta huset när det gäller stammar, fasader, trapphus måste det ändå finns någon form av gemenskap, vilket i det här fallet är en samfällighet dit den låga avgiften också betalas.

FÖR ATT GÖRA BOENDEFORMEN vanligare har regeringen utlovat möjligheten att omvandla befintliga bostadsfastigheter till ägarlägenheter, ett förslag som sannolikt kommer under nuvarande mandatperiod. Regeringen har även tankar på att kommunala bostadsbolag ska kunna göra om enstaka hyresrätter i ett hus till ägarlägenhet, vilket skulle ge fler möjlighet att äga sitt boende i till exempel miljonprogrammets hus.



FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se.
Många svar finns i Faktabanken. Logga in på www.sbc.se/medlemssidor.

Ska vi öppna skorstenen?

? Vi har en medlem som vill bygga en öppen spis. I dag är skorstenen stängd och behöver öppnas. Är det föreningen som ska stå för öppnandet av kanalen? Är det något annat som är viktigt att ta i beaktande?

Svar: En förening är normalt sett inte skyldig att se till att det finns fungerande rökgångar, skorsten etcetera om det finns annan uppvärmning i huset (vilket det ju nästan alltid gör). Det kan väcka berättigad kritik från andra medlemmar om föreningen tar på sig kostnader som syftar till att öka vissa medlemmars trivsel, och värdet på deras bostadsrätter. En lösning i sådana här fall är att de som vill ha öppen spis i ett avtal med föreningen åtar sig att svara för alla kostnader (inklusive sotning etcetera). Ett problem med sådana avtal är att när medlemmen, som nu bor i lägenheten, flyttar måste ett nytt avtal ingås mellan föreningen och köparen, för att denne ska få samma ansvar. Å andra sidan – skriver köparen inte på ett sådant avtal kan föreningen stänga röckanal och skorsten igen.

Ska vi bekosta mögelsanering?

? Vår förening har ombildat en hyresrätt till bostadsrätt och sålt den. När köparna påbörjade en renovering visade det sig finnas fukt och mögel bakom diskbänk och kylskåp. Köparna kräver att föreningen åtgärdar och bekostar detta. Men vi menar att de har köpt lägenheten i befintligt skick och att priset var lägre på grund av renoveringseho- vet. Ska föreningen betala?



En förening är normalt sett inte skyldiga att öppna skorstenen om en medlem vill bygga en öppen spis.

Svar: Föreningen har ett omfattande ansvar i denna situation. En utgångspunkt är nämligen att då en lägenhet upplåts med bostadsrätt ska den "vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet", det vill säga i gott skick. Visar sig brister är det föreningens ansvar att åtgärda dessa. Detta ansvar föreligger alltså oberoende av om föreningen på något vis kan anses vållande. Ni måste alltså åtgärda möglet och återställa lägenheten. Om detta drar ut på tiden utan att föreningen agerar har berörda medlemmar rätt till nedsatt månadsavgift så länge bristerna består.

Vem betalar fuktmätningen?

? Om en medlem kommer hem efter jobbet och det har läckt ut vatten

på golvet från diskmaskinen, vem betalar för beställd fuktmätning? Är det någon skillnad vem som ska betala om man hittar fukt i golvet? När medlem ska byta golv och ser att det varit en tidigare fuktläcka, vem betalar fuktmätning då?

Svar: Svaret kan bero på vilken typ av läcka det är. Men om det är själva maskinen att läckt är utgångspunkten att medlemmen får beställa och betala fuktmätning. Visar det sig sedan att det även finns fuktskador utanför lägenheten till exempel i trossbotten – skador som föreningen ska låta reparera – bör föreningen ersätta medlemmen för utgiften för mätningen. Men finns bara skador i lägenheten ska medlem betala själv. Samma gäller gamla fuktskador.

Kreditupplysning är ofta onödigt

En lägenhet byter ägare och styrelsen får in en medlemskapsansökan. Vad ska vi gå efter när vi bedömer den nye medlemmen? Ska vi ta en kreditupplysning som rutin? Detta är vanliga frågor till SBCs styrelserådgivning. Rådet är att i högre grad lita på att banken redan har koll på sin låntagares ekonomi. Läs in er på ämnet i SBC Direkt 2010:1, som finns på webben.



Fyra nya i SBCs styrelse

SBCs fullmäktige motsvarar bostadsrättsföreningens stämma. Förutom att bland annat besluta om att byta namn på bostadsrättsorganisationen SBC till Bostadsrätterna Sverige, valdes fyra nya ledamöter till styrelsen. De nyvalda är: Maritza Horn, Stockholm, Hans Jönsson, Sundsvall, Joacim Lundberg, Malmö och Emilia Slaghök, Stockholm.



Höstterminen är här

Snart börjar höstens kurser i Bostadsrättsskolan. En del kurser har redan blivit fullbokade men på andra finns det gott om platser kvar. Styrelsen fick kurskatalogen före midsommar men den går även att läsa på www.sbc.se/bostadsrattsskolan.