


Debattartikel i Dagens Industri

Dubbelbeskattning av bostadsrätter

SBCs vd Ulrika Francke har i en debattartikel i Dagens Industri (20010818) tagit upp frågan om dubbelbeskattningen av bostadsrättsföreningar. Utöver fastighetsskatt måste ju en förening även betala statlig inkomstskatt. 3 procent av taxeringsvärdet, med avdrag för räntor, skall tas upp till beskattning. I takt med högre taxeringsvärden och sänkta räntor har dubbelbeskattningen blivit alltmer kännbar. Ulrika Francke framhåller att cirka 35 procent av de före-

ningar som förvaltas av SBC betalar statlig inkomstskatt. För knappt hälften av dessa är den skatten större än fastighetsskatten. Detta gäller alla lågt belånade föreningar, oavsett var de ligger i landet.

Ett exempel på hur dubbelbeskattningen slår är en bostadsrättsförening på Kungsholmen i Stockholm.

Fastighetsskatten uppgår årligen till 230 000 kr medan inkomstskatten belöper på 245 000 kr. Den samlade skatten är alltså 475 000 kr, vilket kan jämföras

med att kostnaden för el, värme, vatten och sophämtning stannar vid 332 000 kr. Skattekostnaden är alltså föreningens största enskilda kostnad! Utslagen på föreningens 24 lägenheter blir detta nästan 20 000 kr per år. Här kan jämföras med att fastighetsskatten för en villa i Sollentuna är i snitt 17–18 000 och i Järfälla 14 000 kr per år. I åtskilliga andra kommuner är skatten än lägre. Den som bor i en bostadsrättslägenhet – med mindre yta än en normalvilla – betalar alltså högre boendes katt än många villaägare i Stockholms län!

Ulrika Francke uppmanar regeringen och dess samarbetspartier (v) och (mp) att snart avskaffa dubbelbeskattningen. Annars kommer fortsatta höjningar av taxeringsvärdena att via de båda skatterna leda till än högre kostnader för många som bor med bostadsrätt. ■

stig.alexandersson@sbc.se

Nya omräkningstal 2002

De första preliminära beräkningarna av de nya omräkningstalen som ska användas för att räkna fram taxeringsvärdena för 2002 är nu klara.

De nya taxeringsvärdena får man fram genom att multiplicera omräkningstalet med det taxeringsvärde (basvärde) fastigheten fick vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen (2000 års allmänna fastighetstaxering). För hyreshus inklusive hus ägda av bostadsrättsföreningar och motsvarande kommer omräkningstalen att höjas i vissa delar av landet. I stockholmsregionen samt i Malmö och Lund (tätorterna) blir det nya omräk-

ningstalet för bostäder 1,48 och för lokaler 1,37. Det motsvarar en procentuell förändring på 19 respektive 15 procent.

Motsvarande siffror för göteborgsregionen samt större regionstäder (Uppsala, Eskilstuna, Linköping, Västerås, Helsingborg, Växjö, Halmstad, Karlstad, Örebro och Umeå samt Norrtälje, Södertälje, Nykvarns och Nynäshamns kommuner) är 1,28 för bostäder och 1,14 för lokaler. I övriga landet är omräkningstalet 1,09 för bostäder och 1,02 för lokaler.

Preliminära

Omräkningstalen är dock preliminära. Köpeskillingsunderlaget är inte kom-

plett eftersom alla köp ännu inte kommit in i statistiken. Först i slutet av november fastställer Riksskatteverket omräkningstalen för 2002.

Fortsatt utredande

Omräkningstalen baseras på statistik från fastighetsköp och anger den genomsnittliga procentuella pristrenden inom varje prisutvecklingsområde. En statlig utredning har föreslagit att det nuvarande omräkningsförfarandet ska slopas och ersättas av lite tätare allmänna fastighetstaxeringar. ■

peder.halling@sbc.se

Låt SBC Direkt cirkulera i styrelsen!

Nya lokalhyror – börja i tid!

De flesta lokalhyresavtal kan omförhandlas per den 1 oktober. Uppsägning för ändrade hyresvillkor måste då vara hyresgästen tillhanda senast den 31 december om uppsägningstiden är nio månader, vilket är det vanliga. Hyrorna på flera orter i landet har stigit rejält på senare år. Det finns således all anledning för föreningarna att se över lokalhyreskontrakten och göra en bedömning av om de bör sägas upp för villkorsändring eller inte. Börja arbetet med villkorsändringar i tid!

Formkrav

En skriftlig uppsägning av ett lokalkontrakt för ändring av t ex hyran skall enligt hyreslagen innehålla vissa uppgifter för att vara giltig. Bland annat måste man uppge samtliga villkor, t.ex. den nya hyran föreningen begär för att fortsätta hyresförhållandet. Villkoren kan tas in direkt i uppsägningshandlingen eller i en bilaga, t ex i form av nytt kontraktsförslag, som föreningen hänvisar till i uppsägningshandlingen.

Hyresgästen skall vidare upplysas om att han inom två månader från uppsägningen måste hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling om han inte vill flytta utan ersättning. Denna under rättelse måste också tas in i uppsägningshandlingen.

Det är nödvändigt att föreningen följer hyreslagens bestämmelser. Görs inte det blir uppsägningen utan verkan, dvs det är som om ingen uppsägning har gjorts. Skulle föreningen i uppsägningen inte ange de villkor som krävs för förlängning eller ha utelämnat underrät-



telsen om hyresnämnden är uppsägningen utan verkan. Försummelsen kan inte repareras med att efteråt sända över uppgift om villkoren eller om hänvisning till hyresnämnden. Enda möjligheten är att – om inte sista dagen för uppsägning passerats – göra en ny uppsägning som uppfyller formkraven.

Ansvarsfrihet ifrågasätts

Gör föreningen fel leder det till att kontraktet förlängs på de gamla och för föreningen sämre villkoren. I allvarigare fall kan det leda till att styrelsen får kritik av medlemmarna för att inte ha fått igenom en hyreshöjning och därmed minskat föreningens intäkter. Ansvarsfrihet för styrelsens förvaltning kan komma att ifrågasättas på föreningsstämman.

Marknadsmässig hyra

Innan hyresgästen sägs upp måste således de nya villkoren fastställas. Det är framförallt hyrans storlek som är av intresse. Hyreslagen är utformad så att om hyresgästen väljer att flytta därför att denne inte accepterar de nya villkoren kan hyresvärden bli skadeståndsskyldig om villkoren inte är marknadsmässiga. Det innebär att föreningen före uppsägningen noggrant måste överväga vilken hyresnivå som är marknadsmässig. Att komma fram till rätt hyra för att undvika skadeståndsskyldighet och att iaktta övriga formkrav är viktiga uppgifter

förenade med stort ansvar för styrelsen. Särskilt gäller detta större lokaler med inte obetydliga hyresintäkter för föreningen. Styrelsen rekommenderas därför att ta hjälp av SBCs jurister innan en lokalhyresgäst sägs upp.

Börja i tid!

En värdering av vad marknadshyran för lokalen är bör göras i god tid, några månader före sista dag för uppsägning. Detta för att föreningen med värderingen som underlag i god tid skall hinna presentera det nya förslaget till hyresavtal för hyresgästen och se om det går att komma överens på frivillig väg innan det formella uppsägningsförfarandet tillgrips. En uppsägning ses av hyresgästerna som en ovänlig handling och det brukar uppskattas om hyresvärden först i godo försöker komma överens med hyresgästen.

Börja alltså arbetet med villkorsändringar i tid! Alltför många föreningar kommer inte till skott förrän under sista månaden som står till buds och hinner då inte med en frivillig förhandlingsrunda med sin hyresgäst på den knappa tid som återstår. Föreningarna har då fullt upp med att både hinna ta reda på marknadshyran och delge hyresgästen uppsägningen. Det händer också att föreningar misslyckas med delgivningen för man är för sent ute och inte i tid hinner få kontakt med hyresgästen. Delgivningen med hyresgästen, t ex genom hans undertecknande av uppsägningshandlingen, är ett av de kritiska momenten, som ibland försvåras av att hyresgästen gör sig oåtkomlig för delgivning.

Gå på kurs

I och med att onödiga hyresförluster kan undvikas om man känner till alla de formella krav som gäller kring hyresavtal så finns det goda skäl för styrelsen att gå på SBC-kursen "Föreningen som hyresvärd" som just vänder sig till bostadsrättsföreningar med uthyrda lokaler (och bostäder). Kursen hålls nästa gång den 25 september, kl 17.00 – 21.00, i SBCs lokaler på Luntmakargatan 18 i Stockholm (angående anmälan se bifogad kurspåminnelse på sista sidan).

Hyreskursen kommer också vid intresse att hållas på SBCs övriga kontor runtom i landet. Kontakta närmaste SBC-kontor för mer information! ■

christer.hogbeck@sbc.se



Två fall av uthyrning i andra hand har avgjorts av Högsta Domstolen. I det ena fallet förlorade föreningen (fall 1 nedan), i det andra fallet gick föreningen segrande ur striden och medlemmen tvingades flytta (fall 2 nedan).

FALL 1: Föreningen "förlorade"

En bostadsrättshavare hade föreningens tillstånd att hyra ut sin lägenhet om tre rum och kök under åren 1992–1994. Från oktober 1996 hyrde bostadsrättshavaren ut två av rummen med tillgång till kök och badrum. Under uthyrningstiden var han själv huvudsakligen bosatt på annan ort. Styrelsens samtycke till uthyrningen saknades från denna tidpunkt.

Enligt bostadsrättslagens bestämmelser får en medlem i föreningen upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke (7 kap 10 §). Föreningen gjorde gällande att medlemmen hyrt ut lägenheten utan föreningens samtycke sedan oktober 1996 och att nyttjanderätten till lägenheten därför hade förverkats.

Hela lägenheten

Av utredningen i målet framgick att bostadsrättshavaren övernattade i lägenheten någon gång i månaden, att han därutöver besökte lägenheten ett par gånger i veckan, att han vid sina besök utnyttjade köket och det undantagna tredje rummet samt att han fick post till lägenheten. Därmed anser Högsta Domstolen att hyresgästen inte har haft en självständig rätt att utnyttja lägenheten. Bostadsrättshavaren hade därför inte upplåtit hela lägenheten i andra hand i bostadsrättslagens mening.

Både tingsrätten och hovrätten gjorde samma bedömning som Högsta Domstolen och bostadsrättshavaren fick därmed bo kvar. (mål nr 3213-98)

FALL 2: Föreningen "vann"

Bostadsrättshavaren hade aldrig bott permanent i lägenheten om tre rum och kök utan bott tillsammans med sin sambo i dennes bostad. Med samtycke av föreningen hade lägenheten hyrts ut i andra hand under två år. Föreningen sa nej till fortsatt uthyrning och Hyresnämnden avlog bostadsrättshavarens överklagan om tillstånd till fortsatt uthyrning. I ett brev till styrelsen meddelade senare bostadsrättshavaren sin avsikt att börja hyra ut "del av" lägenheten. Föreningens svarade att man ansåg att den tänkta uthyrningen inte var en sådan som var tillåten enligt bostadsrättslagen utan var ett brott mot förbudet att utan samtycke hyra ut i andra hand.

Lägenheten hyrdes ut. Hyresgästen ville ha sina egna möbler, varför det sedvanliga möblemålet som fanns i lägenheten ställdes in i det mindre sovrum som inte omfattades av hyresavtalet. Föreningen lät meddela att man

dock stod kvar vid sin tidigare uppfattning att uthyrningen var otillåten och var ett kringgående av förbudet mot andrahandsuthyrning.

Tingsrätten

Av tingsrättens dom framgick bl a följande: "Den omständigheten att ett rum låsts kan knappast innebära att lägenheten delvis stått till Birgitta K:s disposition eller än mindre att hyresgästerna kan sägas vara inneboende." Även i övrigt ansåg tingsrätten att hyresförhållandet framstår som självständigt brukande av hela lägenheten. Tingsrätten fann därmed att bostadsrättshavaren använt lägenheten i strid med det avsedda ändamålet, dvs att den skulle tjäna som bostad åt medlemmen, vilket fick anses ha varit av avsevärd betydelse för föreningen.

Högsta Domstolen

Hovrätten kom inte till samma slutsats som tingsrätten men det gjorde däremot Högsta Domstolen. HD skriver sammanfattningsvis i domen att bostadsrättshavaren Birgitta K visserligen undantagit ett rum i lägenheten från uthyrningen men att hon aldrig bott i lägenheten. Den enda kontakt hon haft med lägenheten är att hennes sambo besökt den någon gång i månaden efter att på förhand ha meddelat hyresgästen sin ankomst. Eftersom hyresgästen ensam bott i lägenheten och förfogat över samtliga utrymmen inklusive kök och badrum har hon därför haft rätt att "självständigt nyttja lägenheten". Bostadsrättshavaren ansågs därmed ha upplåtit hela sin lägenhet i andra hand. Nyttjanderätten till lägenheten var därför förverkad och bostadsrättshavaren tvingades flytta. (mål nr T 3328-97) ■

peder.halling@sbc.se

Fastighetsskatten sänks igen

Finansminister Bosse Ringholm har uttalat att fastighetsskatten på hyreshus nästa år bör sänkas från 0,7 till 0,5 procent. Med hyreshus avses även flerbostadshus ägda av bostadsrättsföreningar. Frågan är nu föremål för förhandlingar mellan regeringen och dess båda samarbetspartier, (v) och (mp).

Det är sannolikt att regeringen får stöd för sitt förslag. Svaret kommer i regeringens budgetproposition i senare delen av september. Om skatten sänks är det ännu ett tecken på att bl.a. SBC:s opinionsskapande arbete mot fastighetsskatten kan ge resultat. ■

stig.alexandersson@sbc.se

Trasig kran orsakade vattenskada

I ett nyligen avgjort ärende har bostadsrättsnämnden uttalat sig i en fråga som rörde ansvaret för skador som uppkommit sedan bostadsrättshavare hade bytt ut en vattenkran i samband med renovering av sitt kök. Kranen gick efter en tid sönder med följd att vatten sprutade ut över köksgolvet, som fick kraftiga vattenskador.

I föreningens stadgar angavs att föreningen skulle svara för underhåll av vattenarmaturer och för de anordningar för avlopp och vatten, med vilka föreningen ursprungligen försett lägenheten.

Föreningen menade att ansvaret för kranen hade övergått på medlemmen,

eftersom denne på eget initiativ hade installerat en ny kran. Medlemmen ansågs därför skyldig att stå för de kostnader som föreningen hade förorsakats genom kranhaveriet.

Frågan som bostadsrättsnämnden hade att ta ställning till var innebörden av bestämmelsen i stadgarna om ansvar för de anordningar som föreningen ursprungligen försett lägenheten med.

Funktionsansvar

Bostadsrättsnämnden tolkade bestämmelsen så att den skulle anses syfta på att föreningen skall svara för att en viss funktion – exempelvis en kran – som

föreningen installerat, fungerar tillfredsställande. Detta ansågs därigenom innebära att bestämmelsen inte syftade på en viss fysisk produkt, till exempel den ursprungliga kranen.

Om en bostadsrättshavare byter ut något som föreningen ursprungligen installerat och enligt stadgarna har ansvaret för innebär det inte att ansvaret därigenom förs över på medlemmen. För att bostadsrättshavaren skall kunna hållas ansvarig i en sådan situation måste föreningen kunna styrka att medlemmen verkligen orsakat skadan. Endast det förhållandet att bostadsrättshavaren monterat in en ny kran som därefter går sönder kan inte leda fram till slutsatsen att bostadsrättshavaren kan anses som vållande till vattenskadorna i golvet, såvida man inte kan visa att kranen varit helt otjänlig för sitt ändamål eller har installerats på ett felaktigt sätt. ■

peder.halling@sbc.se

Kurspåminnelse

Föreningen som hyresvärd

Kursen vänder sig till bostadsrättsföreningar som har uthyrda lokaler och bostäder samt till andra som kommer i kontakt med hyresfrågor i anslutning till bostadsrätt.

Onödiga hyresförluster kan undvikas om man känner till alla de formella krav som gäller kring hyresavtal. Vad gäller t ex beträffande uppsägningstider samt hyressättning för lokaler och bostäder?

Hyreslagstiftningen har många fallgropar och styrelsen kan komma att ställas till svars för att

inte fullt ut ha tillvaratagit föreningens intresse, till exempel genom att inte se till att hyresnivån är den rätta eller att uppsägning gjorts i rätt tid. Erfarenheten visar att i 90 procent av alla lokalhyresavtal finns något fel eller något som kan förbättras!

Det är angeläget att så många som möjligt i styrelsen – helst hela styrelsen – får tillfälle att delta i denna kurs.

SBC erbjuder därför specialpriset 795 kr + moms för o m deltagare två från samma förening.

DATUM: tisdag 25 september

KURSTID: 17.00 – 21.00

PLATS: SBCs kontor, Luntmakargatan 18, Stockholm.

AVGIFT: 1195 kr + moms, specialerbjudande för flera deltagare från samma förening.

Icke SBC-medlem 1 995 kr + moms.

KURSLEDARE: Kursen leds av jurister verksamma inom SBC.

ANMÄLAN: Posta/faxa anmälaningstalongen i tidigare utsänt kursprogram till: SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm. Fax 08 – 775 73 48. Eller via hemsidan www.sbc.se under respektive kurspresentation. Eller ring Inger Engström, SBC, tel 08 – 775 72 00.