

sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se



Mer kunskap ger roligare och bättre styrelsearbete

Det många gånger slitsamma styrelsearbetet blir både lättare och roligare när "man kan mer". Dessutom kan man vara säker på att kvaliteten i arbetet ökar märkbart med bättre kunskap. Intresset för SBCs kurser har vuxit starkt de senaste åren. För SBC är det en angelägen uppgift att fortsätta utveckla Utbildningsverksamheten för att sprida kunskap kring bostadsrätt och föreningsarbetet.

Det är ofta svårt att rekrytera nya styrelseledamöter när det är dags. Många är redan "invecklade" på den begränsade fritid som finns, men många gånger är det nog bristande kunskap i föreningsarbete och regelverket kring bostadsrätter som är skäl till den ovilliga inställningen. Egentligen borde var och en som väljer boendeformen bostadsrätt vara införstådd i att föreningsarbetet är ett gemensamt ansvar. Som tur är finns i många föreningar eld-

själar som både med glädje och utmärkt resultat sliter i många år. Men glöm inte att alla får ett trivsammare boende med delat engagemang och spritt ansvarstagande.

Ett 70-tal kurstillfällen

Uppmuntra därför gärna fler i föreningen att lära sig mer – till nytta för såväl det löpande styrelsearbetet som det framtida. Under våren 2003 genomförs nio olika

kursämnen vid ett 70-tal kurstillfällen. Kurskatalogen distribueras till SBCs samtliga medlemsföreningar under vecka 3 och kursprogrammet presenteras samtidigt på SBCs hemsida www.sbc.se. Alla kursämnen erbjuds med god spridning över landet och den grundläggande kursen "Att arbeta i styrelsen" arrangeras dessutom på många orter vid flera tillfällen för att kunna erbjuda plats för den stora efterfrågan. Notera att stora rabatter alltid erbjuds då flera deltagare från samma förening anmäls till samma kurstillfälle.

Bredd i kursutbud och lärarkraft

SBCs kursutbud erbjuder alltid aktuell kunskap inom ekonomi, teknik och juridik – baskunskaper och djupare kunskaper. Vissa kurser återkommer kontinuerligt, men utvecklingen av nya kurser pågår dessutom ständigt och önskemål och idéer är alltid välkomna.

SBC har en stor lärarkår med den bästa kompetens inom respektive specialområde. Vid vissa kurser bjuds externa föreläsare in för att representera branschorganisationer, försäkringsgivare eller annat.

Kursnyheter

Under kursen *Föreningens och medlemmarnas beskattning* diskuteras bland annat föreningens skattesituation mot bakgrund av de höjda taxeringsvärdena, för- och nackdelar med momsregistrering, skatteregler för styrelsearvode, eventuell skattefri ersättning, lånestrategi, placering av eventuellt överskott och mycket annat.

Kursen *Nyheter i bostadsrättslagen* kommer att ta upp alla de förslag till ändringar som föreslagits träda i kraft 1 april 2003. Redovisningen omfattar såväl inbörd som konsekvenser.

Vad bör man tänka på *Inför föreningsstämman* är en praktisk handledning för att uppnå en effektiv, korrekt och trivsam stämma.

CHRIS HAMMAR
chris.hammar@sbc.se



HELENA HALVARSSON

Ny utredning om fjärrvärme

Regeringen tillsatte den 12 december åter en utredning som ska granska den bristande konkurrens som präglar värmemarknaden. Utredningen ska vara avslutad senast 30 juni 2004. Den ska bland annat föreslå åtgärder för att skydda konsumenten mot oskälig prissättning.

– Vi välkomnar naturligtvis denna utredning, särskilt som utgångspunkten är den kritik som SBC tidigare framfört till regeringen, säger Ulrika Francke på SBC. Tillsammans med skatterna är värmekostnaderna den tyngsta utgiftsposten. Då är det oacceptabelt att fjärrvärmeföretagen kan agera som monopolister utan reell prispress.



Varning för bluffakturor!

Just nu skickar ett företag som kallar sig "Elkraft i Jönköping AB" ut beställningar utformade som en traditionell faktura. Beställningen gäller något som kallas "Fakta om din elleverans". Läser man det finstilta så står det att "någon betalningsskyldighet inte föreligger om man önskar bortse från erbjudandet".

Vad den som betalar får framgår inte. Det finns formuleringar som tyder på att beställaren kan förvänta sig en CD-skiva. Det torde vara en mycket dyr CD-skiva. All relevant information om elmarknaden finns att hämta gratis, eller till låg kostnad hos elleverantörerna eller SBC.

Föreningar som förvaltas av SBC riskerar inte att betala någon bluff-faktura till Elkraft – i SBCs redovisningssystem är företagets post- och bankgironummer spärrade. Det har räddat ett antal föreningar från att gå i fällan.

Att tänka på inför avtal om 3G-master

Förfrågningarna från operatörerna om att sätta upp telemaster för den tredje generationens mobilnät, 3G, fortsätter. Men innan en installation kan göras måste ett avtal tecknas och det finns en del saker man bör tänka på.

Operatörerna skall tillämpa det avtalsinnehåll som framförhandlats av parterna på marknaden. De här avtalen tillgodoser flera av de krav som en förening bör ställa, men inte alla. Många föreningar upplever att ersättningen utgör ett välkommet tillskott till ekonomin. Det finns inget enkelt svar på hur stor ersättningen bör vara och det är inte heller lätt att genomskåda vilka principer bolagen följer när de ger förslag på ersättning. Några rekommendationer är därför inte möjliga att ge. På SBC får vi rapporter om ersättningsnivåer mellan 20.000:- per år och ända upp till 100.000:- per år. Förslagen förefaller variera med hänsyn till det geografiska läge masten skall ha. Klart är att man som förening aldrig skall acceptera det första bud som lämnas, utan se förhandlingen som strikt affärsmässig och hantera frågan på ett sådant sätt.

Mycket kan hända

Operatörerna vill ha långa avtal – helst 15 år eftersom investeringarna är höga. Femton år är inte en överblickbar tid och det är inte ens säkert att 3G-tekniken fortfarande är aktuell så länge. Därför bör det skrivas in i avtalet att masten endast får användas för 3G. Kommer det ny teknik som masten kan användas till måste avtalet skrivas om. Tiden och ersättningen hänger också ihop. Ju längre krav på av-

talstid som operatören ställer desto mer bör föreningarna begära i ersättning.

En självklarhet som måste regleras i avtalet är hur installation skall ske och hur bortmontering och återställande skall ske efter att avtalet upphört. Vidare skall utrustningen, efter installation och innan den tas i drift, mätas in med hänsyn till de olika gränsvärden som är inskrivna i avtalet. Resultaten ska sedan dokumenteras.

Risk för rättsliga processer

Eftersom mobilmaster är en kontroversiell fråga finns en risk att föreningar blir indragna i rättsliga processer som härrör från till exempel andra fastigheter i omgivningen. Avtalet bör därför innehålla en bestämmelse som innebär att operatören ansvarar för en sådan process och svarar för alla konsekvenser med anledning av processen. Denna punkt finns inte med i de normalavtal som tillämpas på marknaden.

Det är lämpligt att frågan om installation av mast beslutas av föreningsstämman och den normala proceduren är att styrelsen förhandlar fram ett avtal vars giltighet är beroende av ett godkännande från föreningsstämman. SBC kan självklart biträda med synpunkter på avtalsinnehåll.

GÖRAN OLSSON
goran.olsson@sbc.se

Utredning skäller ut byggsektorn

Byggekommisionen tillsattes i februari 2002, då kritiken mot dåligt byggande var som mest intensiv. Pressen rapporterade om mögel och bygghus i Hammarby Sjöstad, spruckna broar och asfaltkarteller. Straxt före jul lade de fram sitt betänkande "Skärpning gubbar".

Kommisionen skriver bland annat: "Byggsektorn har svårigheter att se sambanden mellan sina problem och det egna agerandet, eller bristen på agerande, när det gäller till exempel personalutveckling, ny forskning och jämställdhet. I förlängningen ger det symptom i form av bristande kvalitet, höga priser och en dålig förståelse för konsumenternas behov och förväntningar."

Flera lagförslag

Kommisionen konstaterar att den vanligaste "beställaren" i bostadsbyggandet är en bostadsrättsförening med enskilda konsumenter. År 2001 var också 69 procent av de lägenheter som byggdes bostadsrätter. Svaga beställare riskerar att själva få svara för byggfel och har små möjligheter att påverka byggnadernas utformning, pris och kvalitet. Därför föreslår utredningen en rad åtgärder som ska öka konkurrensen och stärka beställarna.

Bland förslagen finns en ny lagstiftning med regler för byggarnas ansvar för byggfel. För att komma till rätta med det om-



I utredningen "Skärp er gubbar" föreslår byggekommisionen nya lagar och ROT-avdrag för att stärka enskilda konsumenter.

fattande skattefusket i byggbranschen föreslår de att ROT-avdraget bör återinföras för enskilda konsumenter. För företag och bostadsrättsföreningar tillkommer nya skatteregler. Tanken är att "vända på" ansvaret för skattebetalningar. Den som anlitar underentreprenörer skall betala in uppdragstagarens skatter till ett särskilt entreprenadkonto hos skattemyndigheten. På det viset förhindras den kanske vanligaste fuskmetoden – när moms debiteras och sedan aldrig betalas in till skattemyndigheterna.

Utredningen ska nu remissbehandlas innan den kan ligga till grund för nya lagar.

Förmögenhetsvärde och kontrolluppgifter

Under december fick bostadsrättsföreningarna ett brev från Skattemyndigheten som påminde om ansvaret att lämna uppgift om lägenheternas förmögenhetsvärde, senast den 31 januari 2003. Dessa uppgifter skickar SBC in för de föreningar som SBC ekonomiskt förvaltar. På dessa föreningars avgiftsavier för kvartal 1 och kvartal 2 finns medlemmarnas förmögenhetsvärden förtryckta avseende förmögenhetsvärdet per 2002-12-31.

Om till exempel två personer äger bostadsrätten tillsammans delas lägenhetens förmögenhetsvärde i förhållande till äganderätten. Om föreningen inte har medlemmens personnummer ska uppgift om adress lämnas.

Skattemyndigheten för sedan in uppgiften på medlemmarnas specifikation till deklaration. Har medlemmen beskattningsbar förmögenhet kommer uppgiften även att förtryckas på själva deklarationsblanketten.

Lär mer om byggförsäkringar

Föreningar som tänker sätta igång med entreprenader på sin fastighet bör se över sitt försäkringsskydd. I nästa upplagan av detta nummer av SBC Direkt (1/2003) publicerar vi en kvalificerad genomgång av de försäkringar som blir aktuella; allriskförsäkring, ansvarsförsäkring och den så kallade ROT-försäkringen. Där framgår också vilket ansvar som byggherren, föreningen och entreprenören har för skador på grannfastigheten. Läs artikeln på www.sbc.se

SBC byter växel

SBC håller på att byta telefonisystem för att kunna erbjuda en bättre telefonservice. Det har inneburit att det tidvis varit svårt att nå SBC under den senaste tiden.

Arbetet har varit inriktat på att det skall orsaka så få driftstörningar som möjligt, men under november och december har många haft svårt att komma fram. Övergången till det nya systemet har berört kontoren i hela landet. Nu ska installationerna av de nya växlarna dock vara klara och fungera bra. SBC beklagar naturligtvis det besvär telefonibytet orsakat.

Halvgången förslag om fastighetsbildning i tre dimensioner

I framtiden blir det möjligt att dela upp byggnader på flera olika fastigheter, inte bara i markplanet utan också i höjddled. Det blir följderna av de lagregler som regeringen föreslår i en lagrådsremiss om så kallad tredimensionell fastighetsindelning. Den nya höjddelade fastigheten kommer att kallas anläggningsfastighet.

Äntligen, kommenterar Göran Olsson, vice vd för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum. I många år har vi från SBC efterlyst dessa möjligheter. Lagförslaget skapar möjligheter att bygga många nya bostäder ovanpå till exempel köpcentra eller garageanläggningar.

Förslaget innebär att en anläggnings-

fastighet ska kunna bildas om fastigheten rymmer fem lägenheter eller fler. Reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2003. De nya fastigheterna ska kunna bildas från och med den 1 januari 2004.

– Vi hade gärna sett att det inte fanns någon undre gräns för antalet bostäder och att regeringen hade vågat föreslå den naturliga fortsättningen av tredimensionell fastighetsbildning, det vill säga ägarlägenheter, säger Göran Olsson. Ägarlägenheter kräver ju att det går att avdela lägenheten och ägandet i alla tre dimensioner. Snart är Sverige det enda land i Europa som inte har denna boendeform.



ULRIKA
FRANCKE
VD FÖR SBC

Därför JO-anmälde vi Länsstyrelsen

Många har den sista tiden tackat oss för att vi jo-anmält länsstyrelsen i Stockholms län. Bakgrunden är att många boende i allmännyttans hus i Stockholms förorter har kämpat för att köpa sina hus. För de bostadsrättsföreningar som senast lyckats ta sig igenom den långa köp-processen skrevs det in ett nytt avtalsvillkor; köpen måste också ha prövats enligt stopplagen av länsstyrelsen och Boverket innan den 1 juli 2003. Därför blev vi på sbc lite undrande över att bostadsbolagen inte skickade iväg de upprättade kontrakten så fort som möjligt till länsstyrelsen för prövning. Vi tog kontakt med deras styrelser och handlingarna kom iväg.

Svår lag

Länsstyrelsen ska enligt stopplagen, pröva om en bostadsrättsförenings förvärv av en "allmännyttig" fastighet kan förhindra att hyressättning enligt

bruksvärdesprincipen kan upprätthållas på orten.

När nu länsstyrelsens utslag har kommit fortsätter förvåningen. Lagen är svår, den har tillkommit fort, dess förarbeten är begränsade. Det finns inte så mycket att luta sig mot för de tjänstemän som ska handlägga ärendena. Desto viktigare blir det då att vara mycket noga i sin prövning och ha ett fullgott beslutsunderlag.

Dålig handläggning

I de ärenden jag har sett kan man inte säga att så är fallet. Det är uppenbart att handläggarna inte haft kunskap om hur till exempel hyressättningen går till. Då är det märkligt att man inte vänt sig till den myndighet som är bäst på detta, Hyresnämnden.

Till skillnad från bostadsbolagens tjänstemän, måste tjänstemännen på länsstyrelsen leva upp till förvaltningslagens krav. Efter en genomgång av de ärenden som de hanterat har vi på sbc konstaterat att så inte är fallet och därför jo-anmält länsstyrelsen i Stockholms län.

Det är synd om de boende som blir utsatta för detta schackrande. Dessa bostadsområden hade varit betjänta av bostadsrättsföreningarnas engagemang för sitt område.

ulrika.francke@sbc.se

Frågor och svar

Sotaren har utfärdat ett eldningsförbud för de öppna spisarna i vårt hus, han säger att piporna är otäta. Är det bostadsrättshavaren själv eller bostadsrättsföreningen som ska låta täta rökkanalen och betala för det?

SVAR Lagen ger inte ett entydigt svar på frågan om vem som ska ansvara för rökångarnas skick. Därför bör föreningens stadgar reglera saken.

SBCs mönsterstadgar är utformade så att till bostadsrättshavarens ansvar för att hålla lägenheten i gott skick räknas även den rökång som är ansluten till eldstaden. Då ska en tätning av skorstenspipan bekostas av bostadsrättshavaren och inte av föreningen. Det är ju också den boende själv som har fördelarna av att eldstaden fungerar. Såväl trivseln under tiden man bor i lägenheten som det ekonomiska värdet vid en försäljning ökar om eldstaden fungerar. Men om den skadade skorstenen beror på att föreningen till exempel låtit inreda vinden så är det naturligtvis föreningen som ska stå för kostnaderna av ett återställande.

Har man alltid rätt att skjuta upp reavinstbeskattningen när man säljer en bostadsrätt?

SVAR Om bostadsrätten är en så kallad privatbostad och denna samtidigt är din permanentbostad och om du använder vinsten för att köpa en ny bostad i form av en annan bostadsrätt eller småhus har du möjlighet att få uppskov med skatten.

Med permanentbostad menas att man ska ha bott i lägenheten minst ett år före försäljningen eller minst tre av de senaste fem åren. Kapitalvinsten vid försäljningen måste uppgå till 50 000 kronor för varje säljare för sig. Om makar eller sambor säljer en gemensamt ägd bostadsrätt ska den gemensamma vinsten vara minst 100 000 kronor för att uppskofsreglerna ska gälla. Reglerna gäller endast i det som förr kallades äkta bostadsrättsföreningar och som numera av skattemyndigheterna benämns privatbostadsföretag.

Prenumerera på elektroniska SBC Direkt

Vill ni ha flera exemplar av SBC Direkt? Borde inte hela styrelsen få möjlighet att enkelt följa vad som händer och lära mer om bostadsrätt?

Från februari 2003 erbjuder SBC alla medlemmar en möjlighet att kostnadsfritt prenumerera på detta nyhetsblad med hjälp av e-post.

Gör så här: Logga in på SBCs hemsida som medlem och skriv in mottagarens e-postadress. Därefter får mottagaren ett mail med huvudrubriker och länkar till artiklarna. På hemsidan går det också att skriva ut hela eller enstaka nummer av SBC Direkt, liksom att söka artiklar inom olika ämnesområden. När prenumerationen ska ändras, eller kanske upphöra går man åter in på hemsidan och gör nödvändiga ändringar av uppgifterna. Kan inte detta vara något för hela styrelsen i din bostadsrättsförening?



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
sbcdirekt@sbc.se www.sbc.se För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Torsten Gustafsson, Anna Mölgård och Mats Bergström Produktion Susanne Glennegård och Edvard Lind/Journalistgruppen AB, Form Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Primatryck