

sbcdirekt

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



Det kan uppstå situationer – även om hyresnämnden eller Svea Hovrätt har medgivit byggande av balkonger – då bostadsrätts-havare kan få rätt till ersättning för att balkongbygget vid en grannlägenhet exempelvis medfört försämrat ljusinfall och därmed sänkt marknadsvärde.

Föreningens ansvar

Föreningen är som fastighetsägare alltid rättsligt ansvarig, och eventuell skadestånd kommer således att riktas mot föreningen. Drivs saken rättsligt sker det i fastighetsdomstol.

Det lämpligaste är att föreningen står som byggherre. Det är ju föreningen som fastighetsägare som upplåter de för föreningen gemensamma fasaderna och ska svara för montering av balkonger.

Avtal mellan förening och bostadsrätts-havare

Avtal ska upprättas mellan föreningen och bostadsrätts-havare som vill bygga balkong. Avtalet reglerar ekonomiska och rättsliga frågor mellan balkongbyggarna och föreningen.

Föreningen ansvarar för det framtida underhållet av balkongen. Det kan inte läggas på medlemmen. Kostnaden för underhållet kan lösas på så sätt att stad-garna ändras. Ett tillägg skrivs in i be-stämmelsen som reglerar grunderna för avgiftsuttaget i föreningen så att balkong-innehavaren betalar en förhöjd årsavgift som täcker föreningens kostnader för det kommande balkongunderhållet.

Balkongtyper

På marknaden finns huvudsakligen två typer av prefabricerade balkonger. Den

Det våras för balkonger

Att bygga balkonger börjar så smått bli en folkrörelse. Balkongen kan bli ett trevligt bostadskomplement, men ur föreningssynpunkt även ett problem.



SBC har under många år arbetat med de problem som kan uppstå vid byggande av balkonger.

Eftersom nya balkonger innebär en väsentlig förändring av fasaden ska detta beslutas av föreningsstämma enligt 9 kap 15 § Bostadsrättslagen. Resultatet kan utfalla olika beroende på om alla föreningsmedlemmar samtycker eller om någon berörd säger nej. Berörd kan exempelvis den vara som själv kan få

balkong, får balkong över egen lägenhet eller besväras av insyn från balkong.

Samtycker alla berörda krävs enkel majoritet för att beslut ska vara giltigt. Motsätter sig berörd bostadsrätts-havare bygge av balkong ska beslut på stämman fattas med 2/3 majoritet. Därefter ska föreningen tillskriva hyresnämnden för begäran om godkännande av stäm-mo-beslutet. Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea Hovrätt.

ROT-avdragen tillbaka

Ett tillfälligt ROT-avdrag (Reparation Ombyggnad Tillbyggnad) kommer åter att införas enligt regeringens vårproposition.

ROT-avdraget gäller från 15 april 2004 till 30 juni 2005 och regler ska utformas på samma sätt som förra gången det fanns ROT-avdrag, mellan 1996 och 1999.

ROT-avdrag kommer att beviljades efter ansökan med maximalt 30 procent av arbetskostnaden med ett belopp som aningen är 20 000 kronor eller ett belopp motsvarande tre gånger fastighetsskatten för bostadsdelen 2004. För enskilda bostadsrättshavare blir ROT-avdraget maximalt 5 000 kronor, och för småhus kommer ROT-avdraget att maximeras till 10 500 kronor per hus.

Tidigare gällde även att om det fanns "avdrag kvar" kunde de utnyttjas under de kommande tre åren. Samtliga kostnader skulle styrkas med kopior av alla fakturor. Hur reglerna kommer att utformas denna gång är ännu inte klart.

En särskild skattestimulans ska också införas för källsortering i flerfamiljshus. Förslaget ska träda i kraft 1 januari 2005 och gälla i 18 månader. Reglerna kring detta är ännu inte klara.

De bostadsrättsföreningar som i dag betalar, eller riskerar att få betala, inkomstskatt får därmed god hjälp att finansiera eventuella ombyggnadsåtgärder – dels minskar inkomstskatten i princip med 30 procent av det investerade beloppet, därtill kommer ROT-avdraget som reducerar fastighetsskatten.

Det finns all anledning för bostads-

rättsföreningar att noggrant gå igenom de kommande investeringsbehoven.

Det nya ROT-avdraget i kombination med låga räntor ger föreningar ett ypperligt tillfälle att fundera på vilka åtgärder som behöver vidtas i fastigheterna. Framför allt bör de passa på att ta itu med sådant som länge fått stå åt sidan, men det är även läge att se över sådant som kan minska de framtida driftskostnaderna, till exempel energisparande.

Åtgärderna bör vara arbetskraftsintensiva, eftersom det är arbetskostnaden som utgör grunden för avdraget. Glöm heller inte möjligheten till ROT-avdraget för enskilda medlemmar. Det kan ju vara dags att se över till exempel kakelugnar eller målning. Varför inte passa på och göra något åt utemiljön?

▶ så kallade lättbalkongen eller systembalkongen är den vanligaste och representeras av flest entreprenörer. Den består av en bärram som fästs med bultar på fasaden. Den andra typen består av en prefabricerad betongplatta som monteras på två balkar som bilas in och gjuts fast i yttervägg. Båda är beprövade konstruktioner.

peter.klaar@sbc.se

Stockholms byggnadsnämnds riktlinjer

- Balkong får endast sättas upp på gårdsfasader.
- Balkong ska ha ett längdmått om max cirka 3.00 meter och ett djup om max 1.40 meter.
- Räckena ska vara av typ smidesräcken och målas svarta. Balkongens undersida ska målas i fasadkulör.
- Dragstag på balkonger får inte vara infästa över högsta punkt på räcke.
- Balkong får inte placeras lägre än 3 meter över gårdsmark. (Överskridande av byggrätt.)

Höjd reavinstskatt på bostadsrätter?

Den 29 mars överlämnade den uppmärksamade Egendomsskattekommittén sina förslag till regeringen. Förslagen berör i huvudsak beskattningen av aktier och värderingen av privatbostäder.

Utredningen föreslår att begränsningsregeln för fastighetsskatt utvidgas från fem till maximalt fyra procent av hushållens inkomstskatt och att fastighetsskatten på privatbostäder i utlandet slopas. Vid beräkning av förmögenhetsskatt ska skulder och tillgångar värderas till 50 procent av taxeringsvärdet, när det gäller fastigheter. Sambeskattningen av förmögenheter mellan makar avskaffas och fri-beloppet sätts till 900 000 kronor. Utredningen föreslår även att arvsskatten mellan makar slopas.

Förslagen ska finansieras genom att grundavdraget i inkomstbeskattningen sänks, stämpelskatten som juridiska personer betalar vid fastighetsöverlåtelser höjs till 3,5 procent och fastighetsskatten på vattenkraftverk höjs och aktier som är noterade på O-listan ska behandlas på samma sätt som aktier på A-listan. Dessutom föreslås – även för bostadsrättsha-

vare – att reavinstskatten vid överlåtelser höjs från 20 procent till 25 procent.

Kritiken mot förslagen har varit kraftig. Bland annat kritiserade statsministern förslagen som rör förmögenhetsbeskattningen dagen före utredningen blev offentlig. Dagens Industri pekade på att den förändrade aktiebeskattningen kan leda till en tillfällig hausse för bostadsrättspriserna i storstäderna i samband med att reglerna införs. För villaägare och bostadsrättshavare som har skjutit upp sin beskattning i samband med köpet av nuvarande bostad höjs reavinstskatten retroaktivt. När de säljer sin bostad kommer de att få skatta för 25 procent istället för 15 eller 20 procent som gällde när de beslutade att skjuta upp skatten.

Ur bostadsrättsperspektiv är det också uppseendeväckande att reavinstskatten höjs för att finansiera förslag som i princip endast berör villaägare. Ytterligare en effekt som diskuteras är att det kan bli dyrare att flytta om reavinstskatten höjs – och en minskad rörlighet på bostadsmarknaden är knappast något som gynnar den stora grupp som i dag står i bostadskö.

Gör egna hem av småhusföreningen

Bostadsrättsföreningar som består av småhus har hamnat mitt emellan regelsystemen för beskattning. Lösningen är att ombilda föreningen till direktägda småhus.

Småhusföreningar får dels betala fastighetsskatt som småhus, det vill säga med 1 procent av taxeringsvärdet i stället för 0,5 som för bostadsrätt i flerfamiljshus, dels räknas de som bostadsrättsföreningar när det gäller den statliga inkomstskatten – den som enbart drabbar bostadsrättsföreningar.

Genom att ombilda föreningen till direktägda småhus slipper man inkomstbeskattningen och får dessutom göra avdrag för alla räntekostnader när man tar över föreningens lån. En ytterligare fördel är att man slipper de extra administrationskostnader det innebär att ha en bostadsrättsförening, exempelvis bokföring.

Många småhusföreningar kan därför pressa ner boendekostnaderna genom att lösa upp och likvidera bostadsrättsföreningen och överföra ägandet av husen till de enskilda medlemmarna. Det innebär också att medlemmarna tar över



”sina” delar av föreningens lån. För att sköta gemensamma ytor och, till exempel, garageanläggningar bildar man en samfällighetsförening.

Det här innebär en relativt komplicerad och tidskrävande juridisk process som kräver professionell hjälp. Ett

grundkrav är normalt att minst två tredjedelar av medlemmarna stöder förslaget. Men i praktiken krävs att i princip alla är med eftersom sådana krav ställs från bankerna, som är högst delaktiga i processen.

Krångliga momsregler för p-platser

Nu måste bostadsrättsföreningar registrera sig för moms och betala moms för de parkeringsplatser eller garage som föreningen hyr ut till andra än de boende i föreningen eller föreningshyresgäster.

Det är innebörden i en dom i Regeringsrätten 2003-10-24. Det gäller även om föreningen inte tidigare är momsregistrerad och även om hyresgästerna är privatpersoner, till exempel grannföreningens medlemmar. Momsplikten är obligatorisk och föreningen måste anmäla sig till Skatteverket.

Domslutet baseras på EG-rättens sjätte mervärdesskattedirektiv (77/388/EEG) i

målet C173/88. Domen i regeringsrätten skapar en mängd frågetecken ur bostadsrättsföreningens perspektiv. Handlar föreningens uthyrningar om ett fåtal platser kan det vara tveksamt om det tillkommande arbete som momsen kräver verkligen är mödan värt.

SBC har tillskrivit Skattemyndigheten för att få ett klargörande kring de många redovisningsmässiga oklarheter som domslutet medför.

För bostadsrättsföreningar som är momsregistrerade för uthyrning av lokaler måste man komplettera sin frivilliga momsregistrering med parkeringsplatserna och fortsättningsvis ta med dessa i sin månatliga momsredovisning och

korrigerat avdraget av ingående moms därefter.

För bostadsrättsföreningar som inte är frivilligt momsregistrerade måste en skatte- och avgiftsanmälan göras på blankett SKV 4620. På denna blankett begär man också att få redovisa momsen en gång per år i sin inkomstdeklaration.

Förslagsvis använder man omsättningen som underlag för avdrag för ingående moms. Omsättningen inkluderar alla intäkter i föreningen. Detta kommer att innebära att en mycket liten del av momsen får dras av. Vid åtgärder på momsregistrerad parkering är hela ingående momsen avdragsgill.

anna.molgard@sbc.se

Hur hanterar ni konflikter?

I bostadsrättsföreningar är det tyvärr ganska vanligt med konflikter. Men det finns hjälp att få.

Ibland handlar det om medlemmar som inte drar jämnt sinsemellan. Andra gånger handlar det om att styrelsen och enskilda medlemmar är i kollision med varandra. Det kan också finnas konflikter inom själva styrelsen.

Konflikter kan i sämsta fall förlama ett rationellt styrelsearbete till nackdel för föreningen och medlemmarna. Inte ovanligt är också att ledamot driver "privata" uppfattningar till egen fördel utan att se till föreningens bästa. Ordföranden kan här ha en svår uppgift och måste ha civilkurage nog för att se till att styrelsearbetet löper.

SBC anordnar för första gången nu en kurs i konflikthantering under våren. Under kursen ges råd och tips om "förhandlingsteknik" och om så kallade svåra samtal. Hur ska styrelsen lämpligen gå tillväga när den på ett tydligt sett måste markera för medlem eller annan styrelseledamot "var skåpet ska stå"?

SBC erbjuder under kurskvällen professionell rådgivning om hur man kan och bör agera när till exempel en medlem



lem i föreningen ställer krav på och inte tar hänsyn till styrelsen. Eller när själva styrelsearbetet inte löper smidigt på grund av att en ledamot inte kan acceptera styrelsemajoritetens uppfattning.

Kursen leds av en legitimerad beteendevetare med stor erfarenhet av konflikt-hantering i företag och organisationer samt en jurist från SBC.

Kursdatum och avgifter

Stockholm: 17 maj, tel 08-501 150 18

Göteborg: 2 juni, tel 031-701 66 30

Uppsala: 26 maj, tel 018-65 64 70

Västerås: 2 juni, tel 021-382 500

Anmälan ska ske senast 10 dagar före kursstart på SBCs hemsida eller på telefon.

Kursavgift: SBC-medlem 1 295 kr plus moms. Icke SBC-medlem 1 795 kr plus moms. När flera medlemmar deltar från samma förening erbjuds 400 kr i rabatt för om deltagare två. I kursavgiften ingår kursdokumentation och lättare förtäring.

Bostadsrättsnämnden på webben

Bostadsrättsnämnden har fått en egen webbplats – www.bostadsrattsnamnden.se. Där finns bland annat information om yttranden i principiellt intressanta frågor om skiljelinjerna mellan förening och medlem.

Bostadsrättsnämnden är bildad av SBC men agerar oberoende i tvister mellan bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. I stället för att gå till en

domstol kan de berörda komma överens om att följa Bostadsrättsnämndens utslag. Nämnden består av erfarna och oberoende jurister. Förfarandet blir enklare, billigare och snabbare.

Genom att avidentifiera de mest intressanta avgörandena och publicera dem på Internet kan föreningar få god vägledning i komplicerade situationer.

Frågor och svar

Jag har blivit utsedd att föra protokoll på vår föreningsstämma. Finns det några regler för hur det ska vara utformat?

SVAR Ja, i "Lagen om ekonomiska föreningar" finns regler för hur stämprotokoll ska vara utformade och det är viktigt att följa bestämmelserna, inte minst därför att stämmans beslut kan överklagas. Protokollet är en bevishandling. Lagen föreskriver endast beslutsprotokoll. Långa diskussionsprotokoll bör undvikas. Stämprotokoll är inte offentlig handling, men ska i justerat skick hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. Denna tidsgräns är viktig eftersom stämmans beslut kan överklagas inom tre månader från stämmodagen.

Vi har en medlem i vår förening som ständigt betalar sin årsavgift för sent. Kan vi debitera medlemmen någon ränta?

SVAR Ja, en bostadsrättsförening kan med stöd av räntelagen ta ut ränta vid för sen betalning, så kallad dröjsmålsränta. Denna rätt har föreningen utan att det särskilt måste föreskrivas i stadgarna. Dröjsmålsräntan motsvarar vid varje tillfälle gällande diskonto med tillägg av åtta procent.

Nu finns det också regler i Bostadsrättslagen som gör det möjligt att bli av med medlemmar som systematiskt slarvar med avgifterna.



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, Anna Mölgård och Peter Klaar.

Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Arkpressen