

# sbcdirekt

 Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)


## Fryser reavinstuppskovet inne?

VI HAR i massmedierna kunnat läsa att det finns en risk att rätten till uppskov vid beskattning av reavinst är hotad. Bakgrunden är följande. När man säljer sin permanentbostad och denna försäljning medför en realisationsvinst som uppgår till minst 50 000 kronor kan man begära uppskov med beskattningen under förutsättning att man köper en ny ersättningsbostad.

På så sätt behöver man inte omedelbart skatta för vinsten och kan använda alla pengar från försäljningen till det nya bostadsköpet. Rätten till uppskov gäller både om ersättningsbostaden är dyrare eller billigare – så länge den är belägen i Sverige. Vill man till exempel köpa en lägenhet i Danmark – eller, ännu vanligare – i Spanien får man inte

ta med sig den obeskattade reavinsten.

Nu har EU-kommissionen begärt av svenska regeringen att Sverige gör något åt det förhållandet att uppskovet endast gäller för köp av ersättningsbostäder inom Sverige. Detta anser nämligen kommissionen strider mot den fria rörligheten. Ska uppskov finnas ska reglerna ge rätt till köp av ersättningsbostad var som helst inom EES-området på samma sätt som köpare från EES-området ska äga rätt till uppskov vid köp inom Sverige.

### Mindre pengar till ny bostad

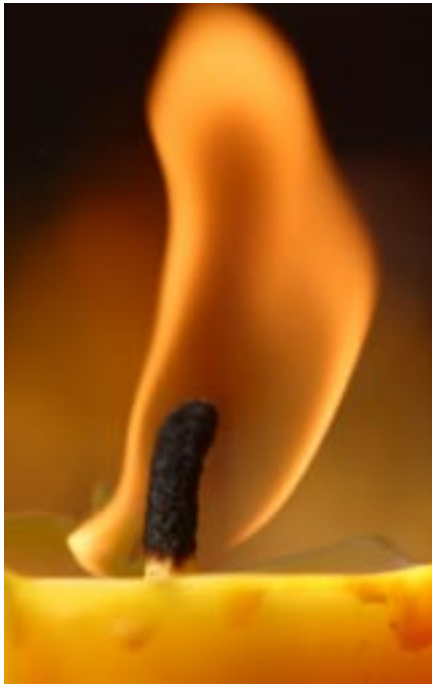
Regeringen har gett ett svar till kommissionen – men väsentliga delar av detta är hemligstämplat. Därför har det uppstått misstankar om att regeringen avser att ta

bort möjligheten till uppskovet i stället för att utvidga det till köp inom hela EES-området. Regeringen tros vara rädd för minskade kontrollmöjligheter och skulle därför föredra att ta bort uppskavsreglerna helt.

Men om uppskovet tas bort innebär det att man får mindre pengar att köpa ny bostad för. Vi skulle då vara tillbaka i den debatt om "flyttskatten" som resulterade i att uppskavsreglerna kom till. Sverige har fortfarande de högsta flyttskatterna inom EU. Flera länder har ingen reavinstskatt eller har en skatt som försvinner efter en viss tids ägande. Självklart vore det allra bästa för både individerna och rörligheten på bostadsmarknaden om reavinstskatten togs bort helt när man byter bostad.

# Levande ljus

## – mysigt men farligt



OFRÅNKOMLIGEN BLIR DET allt mörkare ju längre hösten lider. Det är nu vi börjar tända stearinljus och värmeljus inomhus och visst blir det väldigt mysigt och ombonat. Dessvärre inträffar varje år ett antal bränder i våra hem där levande ljus utgör den direkta orsaken. Informera era medlemmar i föreningen om brandriskerna och vad de enkelt kan göra för att förebygga dem. Sunt förnuft och kunskap är honnörsord i det här sammanhanget.

Brand i en bostadsfastighet är en väldigt obehaglig upplevelse. Personskador kan uppstå (vanligtvis på grund av inandning av brandrök), men även den egna bostaden, grannlägenheter och själva fastigheten kan ta allvarlig skada.

Visserligen är det varje bostadsrätts-havares ansvar att se till att olyckor

inte inträffar i hemmet, men trots det uppstår många bränder i våra hem. Levande ljus är helt klart den vanligaste orsaken till brand, följt av fyrverkerier, och december är den mest branddrabbade månaden. De flesta bränderna under advents- och jultid inträffar på söndagar och helgdagar mellan klockan 12 och 18.

Svenska brandskyddsföreningen har tagit fram statistik över förekomsten av bränder kring juletid 2004 och orsaken till dessa. Se diagrammen nedan.

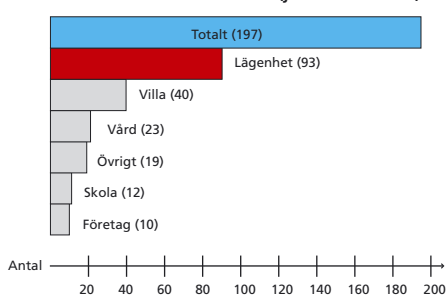
### Vad säger lagen?

I bostadsrättslagens 7 kap 12§ regleras bostadsrättsshavarens ansvar för lägenhetens skick. Avseende brandskador står att läsa: *"För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrätts-havaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättsshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrätts-havaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta."*

### Vad säger försäkringsbolagen?

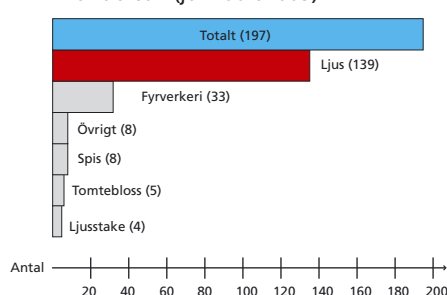
Uppstår brand inne i lägenheten får försäkringsbolagen söka avgöra vem eller vad som kan anses vara upphov till skadan. Vid brand uppkommen genom slarv eller oaktsamhet, till exempel ett glömt ljus, ersätts vanligtvis inte skadorna fullt ut. Försäkringstagaren (medlemmen) betalar vanligen också sin självrisk. Resonemangen kan bli olika vid dessa typer av skador beroende på vilket försäkringsbolag som medlemmen har sin hemförsäkring i.

Förekomst av bränder (jul 2004/2005)



Källa: Svenska brandskyddsföreningen

Brandorsak (jul 2004/2005)



## Tips och råd inför advent och jul

- Byt batteri i brandvarnaren och kontrollera att den fungerar.
- Lämna inte levande ljus obevakade. En bra regel är att den som har tänt ljusen ansvarar för att de släcks.
- Lämna inte barn ensamma med levande ljus eller tomtebluss.
- Använd ljusstakar av keramik eller metall. Ljusen ska stå fritt och stadigt. Tänk på att ljus som fladdrar till av vind- eller elementdrag kan orsaka att gardiner fattar eld.
- Ställ inga ljus på tv:n. Stearin kan droppa ner och antändas med en snabb brand som följd.
- Byt mossan i adventsstaken mot icke brännbara dekorationer till exempel vackra stenar eller snäckor.
- Tänd inte levande ljus i granen, det kan snabbt börja brinna.
- Använd bara hållare som är avsedda för värmeljus, de klarar värmen bäst.
- Släck inte adventsstakar eller julgransbelysning genom att skruva på glödlampan. Armaturen ska i stället vara utrustad med en strömbrytare eller så släcks den genom att sladden dras ur vägguttaget.
- Införskaffa gärna en brandsläckare.

Om brand ändå uppstår – ring brandkåren. Öppna inga fönster och stäng till den branddrabbade ytan. Syretillförseln till branden minskar då och branden utvecklas lite långsammare. Blir rummet rökfyllt så kryp ut, att inandas rök är farligt.

Ytterligare bra tips och råd finns på Svenska brandskyddsföreningens webbplats [www.svbf.se](http://www.svbf.se) De har även nyttigt och roligt material för barn.

## SBCs medlemsförmån – brandvarnare

SBC har ett samarbetsavtal med Uniline AB avseende inköp av brandvarnare. De finns i två varianter: en mindre med ett femårsbatteri och en med tioårsbatteri. De kostar mellan 100 och 180 kr inklusive moms och leverans. Tipsa era medlemmar om detta. Eller så kanske föreningen kan ta kostnaden, då är ni förvissade om att samtliga medlemmar åtminstone har en brandvarnare att sätta upp. Brandvarnarna går att beställa via webbplatsen [www.sbc.se](http://www.sbc.se), logga in med föreningens logginuppgifter eller ring oss på tel: 08-501 150 15.

## Stoppet för analoga tv-sändningar – påverkar det er förening?

Riksdagen har beslutat att Sverige ska övergå från analoga till digitala marksända tv-sändningar.

I tidningarna har det skrivits mycket om släckningen av sändarna på Gotland och i Gävle. Denna övergång ska successivt genomföras i hela landet – sist blir bland annat Helsingborg och Malmö i mitten av oktober 2007.

Hur påverkar då detta din bostadsrättsförening? Troligen inte alls! Det är i dag endast ett fåtal bostadsrättsföreningar som enbart använder gamla centralantennanläggningar för att skicka ut tv-signaler.

Absolut vanligast i flerfamiljshus är i stället kabel-tv – och de kommer att fortsätta sina sändningar precis som vanligt, oavsett om de traditionella tv-sändarna byter teknik. De tar emot, och skickar ut sändningarna med en annan teknik än de så kallade marksändarna.

Samma sak gäller för de föreningar som tar emot signalerna från satelliter med hjälp av parabolmottagare – inte heller de påverkas av släckningen.

Frågan om släckning av det analoga marksändningarna ska inte blandas ihop med att kabel-tv-företagen försöker förmå sina kunder att övergå till digital överföring av kabel-tv-signalerna. Företagens försäljningsansträngningar handlar här om att kunna sända ut flera tv-kanaler med bättre teknik i samma ledningar, och därmed förhoppningsvis kunna tjäna mer pengar. Det har ingenting att göra med den släckning som pressen nu skriver så mycket om.

Lagen föreskriver dessutom att kabel-tv-företagen även fortsättningsvis ska sända de så kallade must carry-kanalerna från SVT och TV 4 som analoga sändningar. Därutöver har branschen förbundit sig att även fortsättningsvis skicka ut de analoga signalerna för det övriga programutbudet.

Men använder föreningen fortfarande en centralantennanläggning då måste den uppgaderas. Kontakta i så fall ett antennföretag – de seriösa som tillhör branschorganisationen hittar man på [www.cant.se](http://www.cant.se). För dessa, i de flesta fall riktigt små föreningar, kan det vara naturligt att hänvisa medlemmarna till de digitala sändningarna i marknätet som kommer från Boxer. Tyvärr finns det ännu inte någon kollektiv "fastighetsägarlösning" från Boxer, utan medlemmarna får än så länge skaffa enskilda mottagare och eventuella abonnemang.

Om föreningen, av en eller annan orsak planerar att förändra sitt tv-utbud till medlemmarna i någon väsentlig mening bör frågan behandlas på en föreningsstämma.

## När medlemmar är störande

EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING speglar ofta ett tvärsnitt av samhället. Det är viktigt att acceptera människors egenheter. Även det udda och excentriska måste få plats. Men ibland blir det avvikande en belastning för de andra boende i föreningen och det kan då bli fråga om en störning, även i formell juridisk mening. Då måste styrelsen gripa in! Vi ska i denna artikel reda ut begreppet störning, som fick en delvis ny innebörd vid 2003 års ändring i bostadsrättslagen.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för boendemiljön och är skyldig att se till att föreningsmedlemmar inte utsätts för störningar som de skäligen inte bör tåla (7 kap 9 § bostadsrättslagen). Denna skälighetsbedömning är ofta svår att göra i praktiken och vad som bör tålas kan många gånger först avgöras vid prövning i domstol. Fester i flerfamiljshus blir ett problem om de förekommer ofta eller om ljudnivån är orimligt hög. Men det måste vara tillåtet att ha fest någon gång emellanåt. Gråtande småbarn kan vara mycket störande för omgivningen men är aldrig ett skäl till uppsägning. I många fall av störningar kan det vara fråga om tragiska omständigheter, människor som är ensamma eller sjuka.

Men det finns störningar som kan vara skäl till att en bostadsrättshavare sägs upp från föreningen. Det går att dela in störningarna i två huvudgrupper. Den första gäller störningar som kan vara *skadliga för hälsan*. När man bedömer vad som måste accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla. Det är dock ett normalt inslag att det förekommer vissa lindriga störningar som kan sägas ha en viss skadlig inverkan på hälsan. Om barn exempelvis leker dagtid kan sömnen störas för en

granne som har nattarbete. Den typen av störningar får accepteras.

Till den andra gruppen räknas störningar som *försämrar bostadsmiljön*. Även här blir den allmänna uppfattningen vad en boende måste tåla av betydelse. Störningar får dock aldrig medföra att en boende i den miljön inte kan fungera på vanligt sätt.

### Särskilt allvarliga störningar

En nyhet vid 2003 års ändringar i bostadsrättslagen är att *särskilt allvarliga störningar* kan hanteras på ett mer rationellt sätt än vad som var möjligt tidigare. Sådana störningar kan också delas in i två huvudgrupper. Till den första gruppen kan räknas *allvarlig brottslighet* som har samband med boendet, till exempel mordbrand eller våld eller hot om våld mot boende i fastigheten. Till den andra gruppen hör störningar som kan betecknas som *outhärdliga för de närboende*, till exempel störningar föranledda av utbrett drogmissbruk, psykisk sjukdom eller bostadsrättshavare som inte klarar ett eget boende. Gemensamt för sådana särskilt allvarliga störningar är – i motsats till vad som gäller för "vanliga" störningar – att styrelsen inte behöver ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör innan uppsägning görs! Styrelsen behöver inte heller innan medlemmen sägs upp underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Det räcker med att styrelsen skickar en kopia av uppsägningen till socialnämnden.

Styrelsen måste dokumentera störningarna noga, gärna med underskrifter och vittnen. Utan bra och fullständig dokumentation över händelseförloppet riskerar föreningen att inte nå framgång i ett eventuell uppsägningsärende.





## Ny webbplats – nya möjligheter

Snart får SBC en ny webbplats som kommer att göra det lättare att hitta information om olika bostadsrättsfrågor både för kunder till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB och för medlemmar i SBC ek för.

### Nytt på nya sajten:

- Fler **Frågor och Svar** – samlade på ett ställe
- Blanketter samlade på ett ställe
- En webbkarta för bättre översikt
- Information om den kommande SBC-aktien
- Medlemsdel med personlig inloggning
- Paket för bostadsrättsföreningens egen webbplats
- Bättre sökfunktion
- Nytt Webbeko
- Snabbare och lättare att hitta aktuella bostadsprojekt
- Ny prenumerationsfunktion

Vi hoppas att den nya webbplatsen ska underlätta hanteringen för våra återkommande besökare och även för förstagångsbesökaren som söker information. En viktig skillnad med den nya sajten är att den inloggning som krävs för kund- och medlemsidor kommer att bli personlig. Mer information om detta kommer att finnas på webbplatsen.

## Samarbete med Comhem

SBC har påbörjat ett samarbete med Comhem avseende kabel-tv, bredband och telefoni. Genom att utnyttja kraften hos SBC som inköpsorganisation har SBC träffat ett ramavtal med Comhem. Ramavtalet ger nya och gamla kunder möjlighet att teckna gruppavtal för samtliga hushåll på tjänsterna tv, bredband och telefoni.

Comhem Gruppavtal är en framtidssäker lösning som ger såväl er förening som era boende möjlighet att sänka kostnaden för tv, bredband och telefoni.

Alla föreningar som tecknar Comhem Gruppavtal före den 31 december 2005 får ett extra förmånligt introduktionspris: Tv + bredband + telefoni till alla hushåll för 189 kr/mån och hushåll!

## FRÅGOR & SVAR

**?** I vår förening har några medlemmar bygg ut sina uteplatser utan att tillfråga den styrelse som satt då. Kan vi i den nya styrelsen beordra rivning och kräva återställande av uteplatserna till ursprungligt skick?

**SVAR:** Om utbyggnaden av uteplatserna var en väsentlig förändring av fastigheten skulle beslut om utbyggnaden ha fattats av föreningsstämma. Väsentlig förändring kan vara sådana förändringar som kräver bygglov. Om förändringen är att bedöma som väsentlig och stämman inte har godkänt tillbyggnaden av uteplatserna kan den sittande styrelsen kräva att de berörda medlemmarna återställer uteplatserna till ursprungligt skick. Det kan dock vara så att den förra styrelsen har varit passiv och därför får anses ha accepterat ombyggnaden.

**?** En varmvattenledning har rostat sönder i en av våra medlemslägenheter. Golv, väggar och några möbler har fått skador. Även trossbotten är angripen av fukt. Vem ska stå för reparationskostnaderna?

**SVAR:** Alla skador på byggnaden ska ersättas ur föreningens fastighetsförsäkring, alltså även skadorna på golv och väggar i lägenheten, skador som lägenhetsinnehavaren normalt sett svarar för enligt lag och stadgar. Men i detta fall är det fråga om en så kallad vattenledningskada och då är det föreningen som svarar för skadorna.

I fastighetsförsäkringen görs avdrag på material och arbetskostnad, så kallat åldersavdrag (avskrivning). Eftersom det är lägenhetsinnehavaren som själv har "slitit" på lägenheten är det också denne som ska stå för åldersavdraget.

**?** I vår förening har vi en tobakshandlare som nu vill överlåta hyreskontraktet för 500 000 kr till en video-butik. Styrelsen vill inte ha videouthyrning i lokalen. Vad säger vi till tobakshandlaren?

**SVAR:** Ni har rätt att säga nej till att videofirman tar över kontraktet. Av hyreslagen framgår att en förutsättning för överlåtelse av en hyresrätt är att den nya hyresgästen ska överta den verksamhet som bedrivs i lokalen, det vill säga i detta fall tobaksrörelsen.

**?** Vår styrelse består av fem ordinarie ledamöter plus två suppleanter. Vår ordförande i styrelsen ska flytta från föreningen. Kruxet är att ingen av de återstående i styrelsen vill vara ordförande. Måste vi fram till årsstämman ha en ordförande i styrelsen eller kan vi hanka oss fram bara styrelsen är beslutsförför? Vad är ert råd?

**SVAR:** Ni måste utse en ordförande för den kvarvarande tiden fram till stämman! Detta är ett lagkrav från vilket inga undantag medges.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-501 150 00

www.sbc.se Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen – sbcdirekt@sbcdirekt.se

För insänt ej beställt material ansvaras ej. **SBC Direkt** finns också att läsa på www.sbc.se

Använd föreningens namn och medlemsnummer som framgår av adressetiketten ovan för att logga in.

**Ansvarig utgivare** Göran Olsson **Redaktör** Mats Lindbäck **Redaktionsråd** Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Lena Nöjd **Produktion** OTW Publishing **Tryck och repro** Scarena