

# sbcdirekt

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



# Omförhandling av hyran för lokaler



**För lokaler är det marknadshyror som gäller. Marknadshyra är den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden, det vill säga vad någon är beredd att betala för en lokal i motsvarande läge. Det är ingen lätt uppgift att fastställa vad som är marknadshyra.**

Utöver att man har kunskap nog att bedöma vad som är rätt hyra krävs också att man kan skriva kontrakt och vet vad som gäller när de ska sägas upp. Det ställs mycket stränga krav på vad en uppsägning ska innehålla om föreningen vill justera hyran. Felaktiga uppsägningar innebär att uppsägningen är ogiltig och att hyreskontraktet blir förlängt utan möjlighet att ta ut ny hyra.

Till skillnad från bostadshyresgäster har en lokalhyresgäst inget direkt besittningsskydd. I stället är skyddet uppbyggt på rätten att få skadestånd. Om föreningen säger upp hyresgästen och begär en hyra som överstiger vad som är marknadshyra kan föreningen bli skadeståndsskyldig. Gör föreningen fel bedömning riskerar föreningen därför att stå utan hyresgäst och dessutom få betala ett stort skadestånd till hyresgästen.

## Planera omprövning

Det är viktigt att hyreskontraktet sägs upp i rätt tid. Det är mycket vanligt att lokalhyreskontrakt har kontraktss-

perioder som löper till den 1 oktober. Eftersom ett lokalhyreskontrakt normalt alltid, oavsett vad som sägs i kontraktet, ska sägas upp minst nio månader före hyrestidens utgång, måste uppsägning i de allra flesta fall ske senast den 31 december. Redan av uppsägningen måste framgå vad föreningen begär i ny hyra.

En omprövning av hyresvillkoren som föreningen tar initiativ till kräver alltså planering. Man måste inhämta hjälp för att bedöma rätt hyresnivå och man måste i allmänhet också ta hjälp med att formulera uppsägningens innehåll. Dessutom måste uppsägningen nå lokalhyresgästen innan uppsägningstiden börjar löpa. Annars är det för sent och föreningen får vänta tills nästa möjlighet dyker upp.

Ofta betyder lokalhyrorna mycket för en förenings ekonomi. Det är därför viktigt att styrelsen i god tid planerar hyresförhandlingen. Ett annat skäl till att vara ute i god tid är att det är mycket vanligt att uppgifterna om vem som är hyresgäst inte är korrekta. Det är viktigt att uppsägningen riktas mot den som är

hyresgäst. Om det är ett gammalt hyreskontrakt kan hyresgästen kanske ha bytt utan att detta korrigerats i kontraktet.

De flesta lokalhyresavtal har någon form av klausul som gör att hyran automatiskt justeras på grund av inflation eller fastighetsskatt. För att ett hyreskontrakt ska kunna innehålla sådana bestämmelser måste avtalet vara minst treårigt, innebärande att första hyresperioden och de förlängningstider som avtalet löper med ska vara på minst tre år.

## Komplicerade frågor

Ett lokalhyresförhållande kan vara momsregistrerat. Förutsättningen för detta är att föreningen har momsregistrerat sig som företag och att det konkreta hyresförhållandet är momsregistrerat. Vid en sådan momsregistrering kan föreningen göra avdrag för ingående moms. Hur stor andel som får dras av är i princip beroende av hur stor andel den aktuella lokalens yta är av hela ytan i fastigheten. Momsen proportioneras då med hänsyn till detta. Vid större arbeten i huset kan momsavdraget vara värdefullt. I den normala förvaltningen däremot betyder inte avdraget så mycket. Är föreningen momspliktig måste momsens redovisas varje månad vilket innebär ett visst merarbete.

Frågorna kring hyresavtal är oftast så komplicerade att föreningarna inte bör hantera detta på egen hand. Risken för rättsförluster är alltför stor.

## Tänk på att:

- Var noga med att ange vem som är hyresgäst. Finns det osäkerhet kring hyresgästens betalningsförmåga ska man begära en bankgaranti till säkerhet för hyran. Denna garanti bör uppgå till minst sex månaders hyra.
- Ange också noggrant vad lokalen ska användas till. Det räcker inte med "affär" utan ange mer exakt exempelvis tobaksaffär.
- Om hyran ska justeras med index och andra faktorer såsom fastighetsskatt ska avtalet vara på minst tre år.
- Det är också viktigt att hyresgästen om möjligt svarar själv för att inreda lokalen till det den ska användas till och även svarar för det inre underhållet.
- Se också till att ytan är korrekt angiven.
- Ta en kreditupplysning på hyresgästen.

# Anlita hantverkare? Tänk efter före!

**Står föreningen utan hantverkshjälp i huset? Kanske behöver ni låta dra om en elledning, måla trapphuset eller göra något annat som inte känns så omfattande. Tänk efter vad ni verkligen vill ha gjort, annars kan det bli mycket dyrare än väntat.**

Allt fler föreningar ringer i efterhand till Styrelserådgivningen och undrar hur de ska klara problemen som uppstått. Ofta handlar det om fall där styrelsen mer eller mindre bara accepterat den offert som entreprenören har lämnat.

Syftet att försöka hålla kostnaderna nere är gott, men styrelsen bör tänka sig för både en och två gånger innan man hastar iväg och beställer ett arbete.

Som ett exempel kan nämnas föreningen som beställde ett trädgårdsarbete för att snygga upp gården. Problemet var att föreningen inte var på det klara med vad man egentligen ville ha utfört, när arbetet skulle utföras eller hur lång tid det skulle ta. De glömde dessutom att förhandla om garantier på utfört arbete och material. Det fanns överhuvudtaget inget egentligt underlag för entreprenaden, endast en luddigt utformad offert.

När det sen visade sig finnas brister och direkta fel i anläggningen fanns det inget föreningen som beställare direkt kunde peka på för att få dem tillrättalagda. När de lät göra om delar av det utförda arbetet glömde man dessutom att dokumentera hur det såg ut.

Firman som hade utfört arbetet avsade sig sitt ansvar eftersom det inte fanns någon dokumentation och hävdade att man utfört arbetet korrekt.

Extra kostnader på grund av att föreningen måste ta in en annan firma som rättade till fel och brister fick föreningen betala. De hade dessutom redan betalat fakturorna om drygt 200 000 kronor till den första firman.

Tyvärr är detta scenario inte ovanligt. Därför lämnar vi här några råd och tips.

- Tänk igenom vad det är föreningen vill ha utfört.
- Vid större arbeten ska ni välja entreprenadform, generalentreprenad där ni ansvarar för projekteringen, eller totalentreprenad där entreprenören svarar för genomförandet och funktionen.
- Förfrågningsunderlag ska skickas ut till olika entreprenörer.
- Kräver arbetet bygglov – glöm inte att ansöka om sådant.
- Beroende på vilken typ av arbete som ska utföras kan det krävas en kvalitetsansvarig.
- Kostnaderna ska vara klarlagda. Dessutom kanske banklån och säker-

heter för dessa behövs. Glöm inte heller att se över försäkringar.

- Kontrollera om åtgärden är sådan att beslut krävs av en föreningsstämma.
- Vad som ska göras och vad det kostar ska framgå av ett skriftligt avtal.
- Kom överens om hur arbetet ska kvalitetssäkras, dokumenteras och kontrolleras.
- Det kan krävas att en arbetsmiljöplan utarbetas, att löpande byggmöten sker under hela byggtiden med entreprenörer, underentreprenörer, kontrollanter, leverantörer med flera.
- Information till föreningens medlemmar om när och vad som ska hända, hur lång tid som är beräknad, vilken typ av störning som eventuellt kan uppkomma etc. Har föreningen hyresgäster ska de informeras i särskild ordning beroende på vilken typ av arbete det handlar om.
- När arbetet är klart genomförs en slutbesiktning.
- Garantibesiktning ska utföras innan garantitiden går ut.

Har du frågor är du välkommen att ta kontakt med SBCs projektledare, tekniker och jurister på respektive regionkontor (alla går att nå via växelnumret 08-775 72 00) samt till styrelserådgivningen varje vardag mellan 09.00–15.00 på tel: 08-501 150 15.

## Uppskov med reavinst också vid utlandsflytt

Som SBC Direkt tidigare berättat om riskerade Sverige att fällas i EG-domstolen för att vi tillämpade olika regler vid flytt inom landet och om flyttlasset går utomlands. Flyttar man inom Sverige finns det möjlighet att skjuta upp reavinstbeskattningen, men om flytten går till exempelvis ett permanentboende i Spanien är man tvungen att plocka fram reavinsterna från försäljningen av lägenheten i Sverige. Denna regel strider mot EUs princip om fri rörlighet mellan länderna.

Nu har regeringen lagt fram ett lagförslag som ska undanröja detta problem och göra det möjligt för den som vill flytta inom EES-området att bli behandlad på samma sätt som den som flyttar inom landet.

Uppskovsreglerna får en delvis ny lagteknisk lösning – istället för uppskovsavgift införs ett uppskovsbelopp som de utlandsflyttande ska styrka att de har rätt att behålla. Men reglerna är inte helt entydiga. Lagrådet, som ska yttra sig över förslag till nya lagar, har synpunkter. Därför finns det

risk att dessa regler kommer att ändras.

Men avsikten med lagförslaget är att de nya bestämmelserna ska träda i kraft den 1 januari 2007. Om den skattskyldige begär det får reglerna tillämpas på avyttringar som skett den 1 januari 2006 eller senare.

Den som är intresserad av reavinstreglerna för bostadsrätter bör läsa Skatteverkets broschyr SKV 321 om försäljning av bostadsrätter. Den finns på Skatteverkets webbplats.

## Jätteintresse för ombildning – stopplagen bort

Efter regimskiftet i många kommuner väcks förhoppningarna åter till liv om att ombilda hyreshusen till bostadsrätt. Det gäller bland annat i Sundbyberg utanför Stockholm som alltid haft en röd eller rödgrön majoritet och ett stort uppdämt intresse för bostadsrättsombildning.

I Stockholm är det redan ett fyrtiotal vilande bostadsrättsföreningar som hört av sig till fastighetsägarna om möjlighet att åter ta upp diskussionen om fastighetsköp.

SBC har under hösten arrangerat tre öppna möten i frågan – och det har varit fullsatt vid samtliga möten.

För ombildarföreningar i allmännyttiga hus är frågan om den så kallade stopplagens avskaffande högaktuell, i praktiken hindrar den idag kommunerna att sälja hus till de boende.

Enligt uppgifter från regeringskansliet kommer en proposition om att avskaffa denna lag under senvåren. Det innebär att det bör vara fritt fram för intresserade ombildare att påbörja vandrigen mot bostadsrätt redan idag. Alla praktiska och formella frågor som ska lösas under vägen tar så lång tid att stopplagen torde kunna avskaffas innan det blir dags för "stopplagsprövning".

## SBC uppvaktar nya bostadsministern

**Avvecklingen av räntebidragen, och vilka konsekvenser det får var huvudämnet då SBC tillsammans med HSB och Riksbyggen mötte den nya bostadsministern Mats Odell vid en uppvaktning den 22 november.**



Räntebidrag har varit en viktig inkomstkälla för nybyggda föreningar – men nu ska denna sista riktigt stora bostadssubvention avskaffas. Regeringens förslag är att de ska halveras nästa år och vara helt avskaffade 2011.

SBCs mening som framfördes till bostadsministern är att bidragen, om de nu ska bort, bör avtrappas i helt annan takt. Föreningarna måste ges tid och möjlighet att anpassa sig till ett liv utan räntebidrag. Antingen bör man vända helt på "avtrappningstrappan" så att de stora minskningarna kommer sist under tidsperioden, alternativt skjuter man fram ikraftträdandet av avskaffandet. Även räntestöd vid nyproduktion diskuterades.

Men det är många frågor som den nya bostads-

ministern ska ta ställning till. Organisationerna betonade vikten av att det kommande bostadsrättsregistret som ska hantera pantförskrivningarna i bostadsrättsföreningar inte hamnar i statens (läs lantmäteriets) händer utan att det kan fortsätta att administreras i privat regi och föreningarna själva ska kunna välja vem som ska sköta registret. Däremot måste en rationalisering göras och handläggningen förenklas genom att till exempel pappershanteringen ersätts med datakommunikation.

Även ombildningar och stopplagen togs upp som angelägna frågor att lösas om ombildningar i förorterna skall bli verklighet.

## Brandtips för entrétavlan

Ställ inget brännbart i trapphuset, håll dörrarna låsta, blockera inte trapphuset och gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus. Det är goda råd från Räddningsverket som det finns all anledning att sprida. Ofta är det enkla råd och åtgärder som skiljer mellan bagatellartade bränder och riktiga katastrofer.

Räddningsverket har tagit fram ett anslag med just dessa råd. Det är avsett att sättas upp på anslagstavlan som ofta finns i husens entréer. Skaffa anslaget kostnadsfritt för din förening genom att gå in på [www.raddningsverket.se/](http://www.raddningsverket.se/) flerbostadshus där du kan göra din beställning.

## FRÅGOR & SVAR

**? Vi är flera boende i huset som skulle vilja använda våra öppna spisar, men nu har vi eldningsförbud i huset. Vem ska betala reparationserna?**

**SVAR:** Det beslutar oftast bostadsrättsföreningen själv om, men kontrollera vad som står i stadgarna. Rökkanalerna hör normalt till föreningens ansvarsområde och underhålls av föreningen. Eldstadens skick ansvarar dock medlemmen för då den är placerad inne i lägenheten. Men föreningen kan inte tvingas reparera kanalerna eftersom öppna spisar idag normalt inte behövs för uppvärmningen av lägenheten.

På frivillig väg kan en medlem erbjuda sig att betala för att få en tätning gjord men ingen medlem kan dock tvingas till detta.

**? Vi har hört att det är vanligt att föreningar tar ut pant och överlåtelseavgifter, kan styrelsen i vår bostadsrättsförening ta detta beslut?**

**SVAR:** Pant- respektive överlåtelseavgift får endast tas ut om det finns inskrivet i föreningens stadgar. Om avgiften medges av era stadgar har styrelsen rätt att ta ut sådana. Annars krävs stadgeändring. Avgiften ska enligt bostadsrättslagens förarbeten vara ett "självkostnadspris", där har siffran 1 respektive 2,5 procent av rådande prisbasbelopp ansetts lämpligt och många föreningar tar just ut dessa belopp, cirka 1000 kronor för överlåtelseavgift och cirka 400 kronor för varje ny pantsättning.