



PHOTOS.COM

Bosurfa. Snart kan du hitta alla svar på dina frågor kring boende på en portal.

Boverket startar ny portal

I budgetpropositionen framgår att regeringen vill samla information om boendefrågor till konsumenterna. Boverket får därför i uppdrag att upprätta en informationsportal.

Flera utredningar visar på behovet av samlad information om bostads- och boenderelaterade frågor till den enskilde konsumenten. Information om köp och försäljning av bostad, och annat om boende och byggande, är i dag utspridd på en mängd myndigheter, till exempel konsumentverket, fastighetsmäklarnämnden, boverket och energimyndigheten.

Styrelserna i SBC-föreningar kan alltid vända sig till Styrelserådgivningen, men för enskilda boenden är det svårt att skaffa information. Och det är svårt att avgöra vart man bör vända sig med sitt ärende. Boenderelaterade frågor utgör dessutom en stor del av klagomålen hos Allmänna reklamationsnämnden och de kommunala konsumentväglidarna.

Portalen ska exempelvis innehålla information om olika upplåtelseformer, finansiering och lagstiftning, diskrimineringslagstiftning, rättigheter och skyldigheter på bostadsmarknaden, försäkringar, boendekalkyler, bosparande, bygg och renovering, andrahandsuthyrning, bostadsbidrag.

Webbportalen kan dessutom innehålla information om inomhusmiljöfrågor, till exempel ventilation, fukt- och mögelskador och radon samt information att tänka på inför köp och försäljning av hus eller bostadsrätt och vid anlitaandet av fastighetsmäklare. Portalen ska länka till andra relevanta myndigheter, organisationer och andra aktörer. ■

FRÅGOR & SVAR

? I vår förening finns en medlem som ej går att få kontakt med, varken via brev, telefon eller påringning på dörren. Vi har OVK-besiktning i alla lägenheter just nu och har begärt skriftligt tillstånd att gå in i hans lägenhet. Hur ska vi agera?

SVAR: Föreningen har rätt till tillträde för åtgärdande av sådant som föreningen bär ansvar för, men inte utan tillstånd. Medlemmarna har skyldighet att lämna tillträde. Om det är nödvändigt får ni kontakta kronofogdemyndigheten med en begäran om särskild handräckning, det vill säga kronfogden låter öppna dörren till lägenheten.

? Vad gäller om en fönsterruta går sönder; är det föreningens eller medlemmens ansvar att ersätta och betala ny ruta?

SVAR: Se efter i stadgarna vad där står om underhållsansvar för fönsterglas. Vanligt är att det står att bostadsrättshavarens underhållsansvar även omfattar fönster- och altanglas med bågar. Så om glaset går sönder svarar vanligtvis bostadsrättshavaren för detta.

? Vi har en bostadsrättsinnehavarens son som har haft några häftiga föräldrafria fester i huset. De för oväsen sent om kvällen, slänger ölburkar och cigaretter på gården. Hur går vi tillväga?

SVAR: Börja med framföra de klagomål som kommit in till föräldrarna. Om ingen bättring sker är ni nödgade att gå den formella vägen. En varningsskrivelse bör antingen överlämnas av två personer från styrelsen till medlemmarna som skriver på att de har mottagit den (delgivning) eller, om ni inte får kontakt med medlemmarna, skickas brevet som rekommenderat brev.

sbc direkt

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

Så slår nya boskatten

Avgiften som ersätter fastighetsskatten blir 1 200 kronor per lägenhet och år eller maximalt 0,4 procent av taxeringsvärdet. Samtidigt avskaffas de gällande specialreglerna om frysta taxeringsvärden och särskild markvärdering. Det framgår av regeringens budgetproposition.

För enskilt ägda villor och bostadsrättsföreningar i småhus blir motsvarande avgift 6 000 kronor eller maximalt 0,75 procent av taxeringsvärdet. Den nya avgiften ska räknas upp med index från år 2009.

Reformen finansieras främst genom att reavinstskatten höjs från dagens 20 procent till 22 procent. Det verkligt beska pillret är den nya räntan med 0,5 procent på individuella reavinstuppskov.

– Vi ger regeringen både ros och ris. Självklart välkomnar vi sänkningen av fastighetsskatten, säger Göran Olsson, vd för Bostadsrättsorganisationen SBC. Konsekvenser blir en flyttskatt, det vill säga en skatt på skilsmässor och arbetslöshet, säger han.

Uppskovsbeloppet – det vill säga skillnaden mellan priset på den nya lägenheten och den bostad man flyttar ifrån – maximeras till 1 600 000 kronor och kommer dessutom att – och här kommer en viktig nyhet – att räntebeläggas med 0,5 procent av uppskovsbeloppet.

– Detta måste varje bostadsköpare

tänka på och det minskar möjligheten att köpa nytt när familjen växer.

För många av dem som bor i storstad kommer räntan faktiskt att bli högre än skattesänkningen.

Sent i december förväntas riksdagen ta beslut om detta. De nya reglerna beräknas träda i kraft 2008. ■



Finansministern ger och finansministern tar från bostadsrättsägarna.

Hårda fakta om reavinsträntan

- Alla som har gamla uppskov ska 2008 börja betala ränta på hela uppskovsbeloppet.
- Räntan är inte avdragsgill.
- Ränta ska utgå med 0,5 procent – det motsvarar 2,4 procents ränta på den uppskjutna skatten.
- Räntan tas ut genom att en schablonintäkt på 1,67 procent av uppskovsbeloppet tas upp i deklarationen som inkomst av kapital. Ändringarna syns först i deklarationen 2009.
- Ett icke-avdragsgillt lån på 2,4 procent kostar lika mycket som ett vanligt lån med 3,42 procents ränta.
- Köper man ett hus eller lägenhet efter 1 januari 2008 görs en ny uträkning av vilket uppskovsbelopp man får. Det beloppet får maximalt uppgå till 1 600 000 kronor.
- För äldre uppskov finns inget tak – de kan således vara större än 1,6 miljoner kronor.
- Uppskovsbelopp över taket på 1,6 miljoner kronor kräver att reavinsten betalas direkt så att man kommer ner till takbeloppet.
- Om man före årsskiftet köper och säljer gäller de gamla reglerna. Vill man betala in skatten för gamla uppskov ska det göras före deklarationen den 2 maj 2008.

Bostadsrättsnämnden är ett oberoende organ som SBC stiftat för att lösa konflikter mellan styrelser och enskilda boende. I stället för att gå till domstol med frågorna tar Bostadsrättsnämnden ställning i frågorna – snabbare och till en låg kostnad. I Bostadsrättsnämnden sitter några av Sveriges mest erfarna specialister inom bostadsrättsjuridik. SBC Direkt avser att fortlöpande rapportera om nämndens ställningstaganden om lärorika ärenden.

Inga bra vibrati

Fläktljud gav bostadsrättsägaren ersättning



BULLERBRÅKET.

Bostadsrättsägaren hade plågats i flera år av oljud från fläktar. Till slut fick föreningen betala skadestånd.

FALLET

En bostadsrättshavare hade alltsedan han flyttat in i lägenheten under ett par års tid störts av buller och vibrationer. Störningarna kom från flera stora fläktar i ett rum som ligger vägg i vägg med lägenheten.

Bullernivåerna hade varit mycket höga och golvet vibrerade. Långa perioder hade det varit omöjligt att vistas i bostaden. Det har gjorts flera ljudmätningar som visade att Socialstyrelsens gränsvärden för hälsovådligt buller överskridits. De åtgärder föreningen vidtagit har

varit otillräckliga och tagit lång tid. Bostadsrättshavaren ansåg att han hade rätt till nedsatt årsavgift för den period störningarna pågått. Han önskade även få ersättning för kostnader för sitt bostadslån samt skadestånd för det lidande han varit utsatt för.

Föreningens inställning var att man under hela den tid störningarna pågått vidtagit olika åtgärder med anledning av klagomålen och att kraven från medlemmen på ersättning därför inte kunde godtas.

oner

BOSTADSRÄTTS- NÄMNDENS BEDÖMNING

Kommunens miljöförvaltning hade utfärdat föreläggande för föreningen att inkomma med åtgärds-

förslag för att reducera störningen från fläktbuller. Det angavs att ljudnivån för samtliga fläktar var och en för sig översteg Socialstyrelsens riktvärde för buller inomhus. Bostadsrättsnämnden fann ingen anledning att ifrågasätta medlemmens uppgifter om störningarna.

Enligt bostadsrättslagen är en förening skyldig att hålla bland annat lägenhet och hus i gott skick. Om det uppstår så kallat hinder eller men i bostadsrättshavarens nyttjanderätt genom föreningens vållande har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften. Bostadsrättshavaren har även rätt till skadestånd, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

Det hade gått oacceptabelt lång tid innan störningarna upphörde. Föreningens agerande – eller brist på agerande – var att jämställa med vållande. Därför hade sökandena rätt till nedsättning av årsavgiften. Bostadsrättsnämnden fann vidare att det var rimligt att bostadsrättshavarens räntekostnader ersattes. Bostadsrättsnämnden ansåg även att bostadsrättshavaren skulle få skadestånd för det lidande som störningarna orsakat.

SBC:s KOMMENTAR

Frågan om buller och störningar från buller är något av det svåraste

en styrelse har att ta ställning till. Socialstyrelsens riktvärden för buller är låga och i många fall mycket svårt att klara i normala bostadshus – och i detta ärende anges inte närmare hur mycket det bullrat. Men den intressanta och viktiga slutsatsen är att styrelsen har en skyldighet att agera, och att göra detta snabbt. I värsta fall kan, som i detta exempel, föreningen tvingas betala skadestånd till den medlem som inte kunnat bo i sin lägenhet på grund av bullret. ■



Vilka ska sitta på stolarna i SBC:s fullmäktige?

DAGS FÖR VAL av nya ledamöter

SBC:s fullmäktige ska bestå av 51 ledamöter som utses genom val bland medlemmar i bostadsrättsföreningar och bosparare. Valkommittén vill nu ha förslag på ledamöter.

Fullmäktiges uppgifter motsvarar det som en vanlig föreningsstämma har att göra, såsom att välja styrelse och beslut med anledning av årets resultat. Dessutom är fullmäktige högsta beslutande organ för SBC:s bostadspolitiska ställningstaganden.

Ordinarie fullmäktige äger rum under våren och ibland förekommer också extra sammanträden.

Alla medlemmar har rätt att lämna förslag, dock senast den 15 december. Förslag kan lämnas via SBC:s hemsida, per e-post till elise.segefalk@sbc.se, eller per post SBC ek för, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Berätta vem du föreslår och hur vi kommer i kontakt med den som föreslås. Skriv gärna en kort presentation. Förslagen bearbetas av valkommittén och presenteras i samband valen. Har du några frågor kan du ta kontakt med Elise Segefalk, 08-5011 5018. ■

SBC värvar medlemmar

Senaste veckorna har många bostadsrättsföreningar som står utanför SBC fått brev – och en uppmaning att gå med i SBC.

– Även om vi redan är Sveriges största bostadsrättsorganisation är det angeläget att alla verkligen ansluter sig, säger Göran Olsson, vd i SBC. Både gentemot leverantörer, partners och politiker är det viktigt att kunna berätta om ett stort medlemsantal. Dessutom visar vi på att det faktiskt kan löna sig direkt att gå med, berättar Göran Olsson. Under en begränsad tid bjuder vi därför på ett prova-på-medlemskap.

Önskar ni hjälp med material för att till exempel visa grannföreningar om värdet av att vara med i SBC – hör av er till Medlemsservice, 08-501 150 00. ■

Unga vill äga sitt hem

Unga människor är mycket flyttbenägna, men de flesta vill bo kvar i regionen. Det visar en ny undersökning som gjorts på uppdrag av Skanska.

Det är Demoskop som har genomfört undersökningen och totalt har 1 000 unga i åldern 20–30 år ingått i undersökningen. Den visar att 7 av 10 tror att de kommer att flytta inom fem år, varav nästan 6 av 10 tror att de flyttar inom den egna regionen. Nästan 4 av 10 vill helst bo i bostadsrätt, bara 1 av 10 bor helst i hyresrätt. ■