

Renovera mera!

NYTT AVDRAG GER BILLIGARE HANTVERKARE

Nu kommer ett nytt ROT-avdrag som halverar kostnaden för hantverksjobb. Men avdraget gäller bara privatpersoner, bostadsrättsföreningen kan inte göra avdrag. Till skillnad från tidigare varianter ska detta gälla permanent.

ROT-AVDRAGET blir därmed en del av systemet för hushållsnära tjänster. Eftersom enbart privatpersoner kan göra avdragen så gäller det bara det som dessa har ansvar för, det vi i bostadsrättsvärlden kallar inre underhåll.

Avdraget gäller för de bostadsrättshavare och villaägare som reparerar, bygger om eller till (så kallat ROT) sin bostad.

Avdraget samordnas så att det gäller för både hushållsnära tjänster och bygg- och reparationstjänster med halva arbetskostnaden, som får vara högst 100 000 kronor per år och person. Det innebär att den som anlitar en städfirma för 10 000 kronor under ett år även kan anlita en hantverkare och betala för maximalt 90 000 kronor i arbetskostnad. Skattesubventionen blir då totalt 50 000 kronor. Avdraget gäller alltså inte för materialet som hantverkarna arbetar med.

Den som utför arbetet ska ha F-skatt. Se till att få en faktura som har arbetskostnaden noggrant specificerad och spara alla fakturor.

Avdraget gäller per person. Är det två ägare till en bostad får varje ägare utnyttja avdraget. Underlaget (arbetskostnaden) kan då vara 2 x 100 000 kronor = 200 000 kronor per år och då blir skattesubventionen 100 000 kronor. I princip blir det alltså möjligt att halvera kostnaderna för det inre underhållet av medlemmarnas lägenheter.

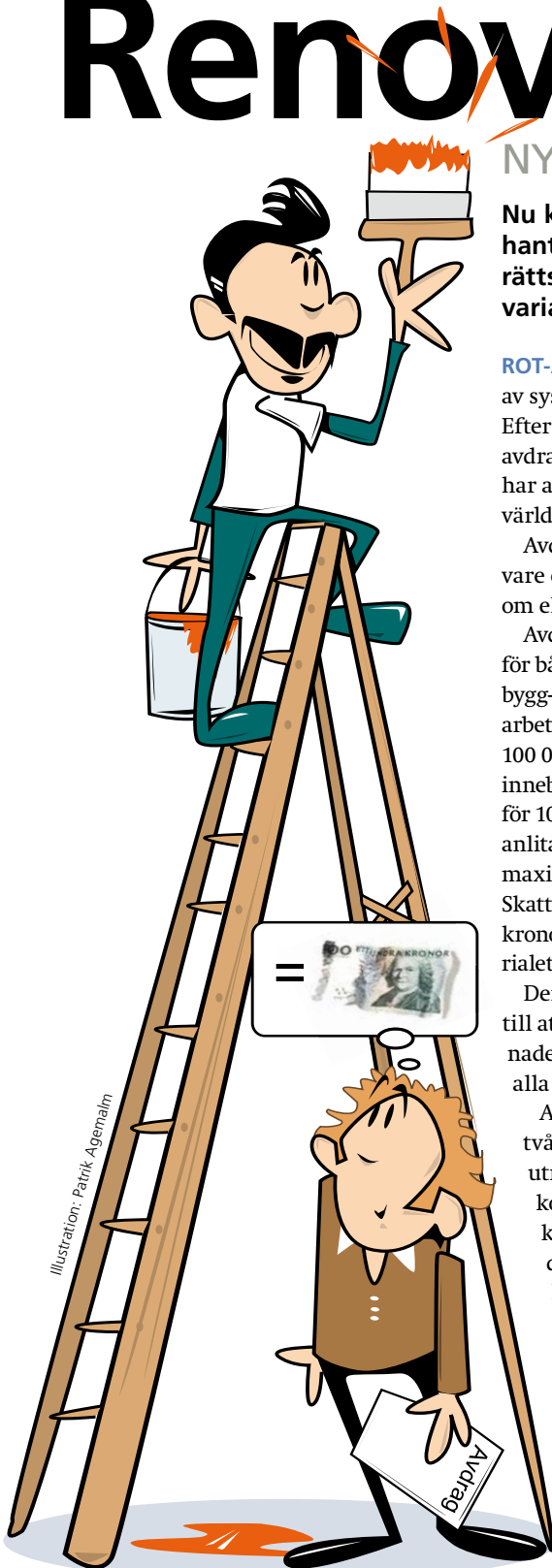
Trots att avdraget inte gäller för föreningens gemensamma kostnader för bygg- och underhålls-

åtgärder ser SBC det som en klok åtgärd att avstå från bidrag till fastighetsägare.

– Risken med subventioner för byggåtgärder är alltid att de hamnar i fel fickor. Vi har lärt oss att subventioner till företag leder till höjda entreprenadpriser och överhettning. Men nu handlar det om att motarbeta svartjobb åt privatpersoner, då kan detta vara en bra åtgärd, säger Göran Olsson, VD för bostadsrättsorganisationen SBC.

PRECIS SOM FÖR hushållstjänster kommer skattelättnaden så småningom att kunna ges direkt vid köpet. Dessa regler träder dock inte i kraft förrän den 1 juli 2009. Till dess gäller, liksom för hushållstjänster, att man måste ansöka om skattereduktion hos Skatteverket för att därefter få skattereduktionen tillgodoräknad vid 2010 års taxering. Vill man få pengarna snabbare finns möjlighet att begära jämkning av skatten hos Skatteverket. Med de nya reglerna som träder i kraft den 1 juli 2009 så betalar köparen halva arbetskostnaden inklusive momsen till säljaren. Säljaren får sedan begära ut den andra hälften av arbetskostnaden hos Skatteverket.

Fortfarande finns det många frågor om vad som kommer att gälla. Hitintills baseras informationen på vad som sagts på presskonferenser, www.skatteverket.se och Regeringskansliets hemsida om ROT-avdrag www.regeringen.se/sb/d/11257. Ytterligare information lär komma via proposition, riksdagsbeslut och tillämpningsföreskrifter.



"BRRR, VAD KÄ

MED KYLIGARE NÄTTER KOMMER ÅSIKTER OM

Eftersom uppvärmningen åtminstone så här års är föreningens största kostnad – och dessutom indirekt källa till luftföroreningar och klimatpåverkan – så bör föreningen vara försiktig med att dra upp värmen och energiförbrukningen. Tag i stället synpunkterna som anledning att se över föreningens hela värmesystem.

DEN FÖRSTA ÅTGÄRDEN när någon tycker att det är för kallt ska inte vara att justera upp värmen. I stället är det troligen värmeanläggningen som ska justeras. Att oreflekterat vrida upp värmen så att den som har det kallast blir nöjd kan bli väldigt dyrt. En tumregel brukar vara att varje extra grad kostar 5 procent högre energikostnad.

Ofta klarar man värmekraven från medlemmar utan ökad förbrukning. I bästa fall kan man med lite omsorg och justering spara ordentligt på värmenotan. Det handlar om att ta hand om energin från fjärrvärmen, oljan, pelletarna eller värmepumparna på bästa sätt och sprida den rättvist i huset.

Troligen behöver föreningen anlita proffs för att göra denna injustering av värmesystemet, men grundprincipen är ganska enkel. Börja översynen vid värmekällan. Kanske fungerar pannan eller värmeväxlaren ganska bra i utgångsläget. Har föreningen fjärrvärme i huset kan ni få god hjälp att avgöra funktionen med hjälp av statistik från fjärrvärmeleverantören. Fortum är en leverantör som kostnadsfritt erbjuder

analys med hjälp av Energikontot, en webbtjänst som är riktigt bra. En annan källa till information är årliga energi-budgeten som skickas ut till föreningarna. I Fortums variant ges man en snabb analys av föreningens energiförbrukning med hjälp av "trafikljus": Rött, gult och grönt. Här finns mycket information att hämta.

Nästa steg är att justera distributionen av värmen ut till elementen i lägenheterna. Första kollen handlar då om att alla verkligen har luftade element. Trots att det kan verka självklart för styrelsen är det många boende som inte har en aning om att man ska lufta radiatorerna, eller varför. Ansvaret för elementluftningen är normalt respektive medlems, men många behöver hjälp av goda grannar med detta.

DÄREFTER KRÄVS EN bättre bild av läget – man måste gå runt och mäta innetemperaturerna i respektive lägenheter. I dag finns det inte alltför dyra "IR-termometrar" som snabbt och enkelt mäter temperaturen 5–10 meter bort. Är vissa lägenheter kallare eller varmare än andra? Kanske finns de kring en stam-



ALLT DET ÄR!"

VÄRMEN I FÖRENINGENS HUS

“Att oreflekterat vrida upp värmen så att den som har det kallast blir nöjd kan bli väldigt dyrt”

ledning med en gemensam kran som kan vridas upp. Kanske måste man gå in och justera elementen i varje enskild lägenhet. Förutom den tämligen värdelösa termostatventilen (som alltid är ställd på maximal öppning) så har de flesta radiatorer ventiler inne i elementen som styr flödet. Ett stort element kan alltså vara strypt så att vattengenomströmningen, och därmed värmeavgivningen, endast kommer från en begränsad del. Kanske är detta orsaken till att vissa tycker att det är så kallt. Här krävs dock specialverktyg och hantverkare för att ändra elementens grundinställning.

YTTERLIGARE ETT STEG för att förbättra värmedistributionen är att eliminera all luft i värmesystemet.

Det är ofrånkomligt att man får in luft, utöver det syre som finns i allt nytt vatten även på grund av de alltmer populära ombyggnaderna av lägenheter. Men det smyger också in genom de befintliga ventilerna. Förutom att det rostar mindre så förbättras

Olika individer har olika behov av värme. Tipsa gärna de mest frusna om hur man med enkla medel, exempelvis möblering, kan ta tillvara värmen i den egna lägenheten.

också flödet i systemet ju mindre syre det finns i värmesystemet. För att kontinuerligt avlufta värmesystemet finns det numera bra utrustning att köpa som tar hand om de förvånansvärt stora volymer av syre som finns i våra system.

SLUTLIGEN HANDLAR DET dock om hur vi som boende uppfattar värme och behovet av värme – och här skiljer det sig en hel del mellan olika individer. Energisparproffsen understryker ständigt att den viktigaste sparfrågan alltid handlar om beteende, beteende – och beteende.

Kanske måste vi från styrelsen pedagogiskt förklara för dem som vill ha det allra varmast att bor man i ett normalutrustat hus så kan inte värmen ställas in efter dem som fryser mest. Och att det är helt naturligt och ofrånkomligt att det är kallast runt fönster och ytterväggar – går det kanske att hitta en annan placering av sängen? Och soffan ska väl inte stå precis framför elementet?

Ett tips för att underlätta kommunikationen om värmen i huset kan vara att dela ut enkla digitaltermometrar till de medlemmar som klagat mest. Då blir det lättare att dokumentera var det är kyligast – och alltför stora överdrifter avslöjas enklast genom mätning.

Att medeltemperaturen i flerfamiljs-hus i genomsnitt är två grader högre än vad som är brukligt i villor kan vara svårt att komma åt. Men första steget är alltid att se till så att värmen sprids jämnt och att ingen enskild ska behövas tas som utgångspunkt för värmen i hela huset.

Behåll den ursprungliga fördelningen av ägarinsatserna som andelstalen ger uttryck för. Det rådet ger SBC.

Individuella och olika insatser kan ge stora problem på sikt

Titt som tätt får vi frågor om man kan göra så kallat individuella kapitaltillskott, och vilka regler som i så fall gäller. Och visst verkar det tilltalande; medlemmarna betalar in insatser efter vad de förmår och får i gengäld lägre månadsavgifter.

FINESSEN ÄR ATT man på det sättet skulle kunna maximera de individuella ränteavdragen.

Vår mening är att det i och för sig är teoretiskt tänkbart att höja insatserna i föreningen genom olika individuellt bestämda insatser – det lär finnas några föreningar som experimenterar med detta. Men det är något SBC definitivt avråder ifrån.

Inte för att vi har något emot tanken att söka reducera skattebelastningen för någon eller några medlemmar – tvärtom. Vårt motstånd har i stället praktiska orsaker. I nuvarande, och kanske också nästa, generation av styrelseledamöter går det kanske att ”hålla tungan rätt” och höja eller sänka

avgifter som baseras på skilda insatsnivåer till föreningen på ett korrekt och rättvist sätt – men därefter blir det sannolikt svårt. Och efter ytterligare några år blir frågan om hur avgifterna ska sättas ett givet ämne för konflikt.

TILL RÅGA PÅ allt har Skatteverket nu bestämt sig för att sätta ner foten i frågan om ”extra” individuella insatshöjningar får tillgodoräknas när lägenheten säljs och reavinstskatten ska räknas fram. Myndighetens svar är att man enbart får tillgodoräkna sig ett ”genomsnitt” av insatshöjningen – oavsett om man bidragit med lite eller extraandelar. Därför finns det

all anledning tro att de som är mest entusiastiska för denna ”modell” snabbt kommer att ändra sig!

I ett aktiebolag där insatserna, aktierna, enbart används som grund för att fördela rörelsens överskott är det självklart mycket enkelt att delta med olika insatser. Men i våra ekonomiska föreningar används också insatserna som grund för att fördela kostnaderna, och dessa kostnader är alltför sällan uppdelbara i ”ränta – övrigt” för att det ska vara en praktiskt genomförbar metod. Därför bör man behålla den ursprungliga fördelning av ägarinsatserna som andelstalen ger uttryck för – annars bäddar man för problem.

Oklart ägande ledde till tvist

SÅ KAN FÖRENINGEN FÖRBÄTTRA KONTROLLEN

Vem äger egentligen lägenheten? Och hur ska det bevisas? Frågorna ställdes av TV3s granskande program Insider – och har ännu inte fått något svar.

TV3 BESKRIVER LÄGET SÅ HÄR:

”Rickard och Kristina köpte en bostadsrätt strax söder om Stockholm av en kvinna för cirka två miljoner kronor. Precis när de ska flytta in får de veta att en konkursförvaltare gör anspråk på lägenheten och vill använda den för att betala av på en helt annan persons skulder. Det visar sig att kvinnan som sålde lägenheten hade en sambo som var svårt skuldsatt. Sambon hade överlätit lägenheten till kvinnan, men detta hade inte blivit ordentligt registrerat i bostadsrättsföreningen. Konkursförvaltaren hävdar att sambon fortfarande är ägare och att lägenheten därför ska säljas på exekutiv auktion. Han vill ta pengarna medan Rickard och Kristina lämnas med skulderna. Det låter otroligt att det kan få gå till så, men det kan bli verklighet.”

Problemet är att sambon inte har kunnat styrka att lägenheten hon sålde verkligen var hennes. Men med vem kontrollerar man att en lägenhet som säljs verkligen tillhör köparen – och hur? Normalt begär mäklaren

ett utdrag ur föreningens lägenhetsregister, en så kallad mäklarbild, och där syns vilka anteckningar om överlåtelse som har skett.

Skulle föreningen ha insett att det inte var en riktig överlåtelse? Nja, men styrelsen har ingen formell plikt att granska om överlåtelsehandlingarna är juridiskt korrekta. Skulle mäklaren ha upptäckt detta? Nja, i normalfallet så granskar inte denne de tidigare köpehandlingarna, utan nöjer sig med mäklarbild. Och banken som lånar ut pengar har heller ingen plikt att granska innehållet i eventuella överlåtelsehandlingar.

HÄR FINNS SÅLEDES – helt uppenbart – en möjlighet att lägenheter säljs trots att det finns formella brister i överlåtelsekontraktet. Och brister det i detta avseende så kan köpet förklaras ogiltigt. Idag finns inget system som är helt vattentätt i detta avseende – och det torde vara svårt att tänka sig ett system som utan orimliga kostnader skyddar mot till exempel bedrägliga förfaranden.

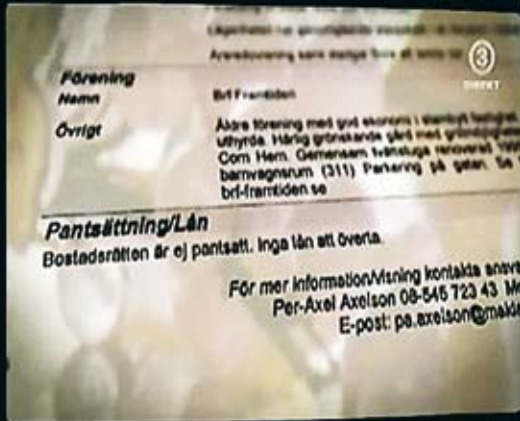
Men bostadsrättsföreningarna, eller den förvaltare som hjälper föreningen att föra medlemsregistret, skulle med enkla medel kunna förbättra kontrollen genom

att kontrollera de fyra viktigaste delarna i köpekontraktet. Någon total kontroll är omöjlig att kräva av lekmän.

- 1 Överlåtelsesumman. Den behövs för att kontraktet ska vara giltigt, och är dessutom nödvändig för föreningens redovisning i kontrolluppgifterna. Även vid arv eller gåva måste ett pris anges – det kan vara alltifrån noll till aktuellt marknadspris – men det måste anges.
- 2 Vilken lägenhet på vilken adress som avses med köpet. Ibland är det inte helt lätt att beskriva lägenheten, men här hjälper det med ett nummersystem inom huset.
- 3 Vilka är parterna som gör överlåtelsen. Det måste framgå av överlåtelsehandlingarna, inte enbart för att föreningen ska veta vem som ska utöva rösträtt inom föreningen.
- 4 Ort, datum och undertecknande är slutligen det sista som ska framgå av en korrekt upprättad köpehandling.

Upptäcker styrelsen att någon av dessa punkter saknas, till exempel då frågan om medlemskap i föreningen ska avgöras, är det normalt enkelt att direkt komplettera handlingarna. Om alla berörda hade varit uppmärksamma på detta hade det inte behövt bli något inslag i TV 3.

KAPAS EFTER STRECKADE LÄNEN



FRÅGOR & SVAR

VAD MENAS MED FACKMÄSSIGT?

? I vår bostadsrättsförenings stadgar står det att de åtgärder som medlemmen vidtar i lägenheten alltid ska utföras fackmässigt. Vad innebär det? Vår ordförande påstår också att min bostadsrättstilläggsförsäkring inte gäller om jag renoverar lägenheten själv. Måste man anlita en fackman för att t ex tapetsera om sin lägenhet?

Svar: Själva termen fackmässigt är att jämföra med sakkunnigt eller yrkesmässigt. Som bostadsrättshavare får du tapetsera, måla om, lägga om golv och sätta upp kakel om du kan utföra det fackmässigt. Begreppet fackmässigt innebär att om du utför arbeten själv måste du följa de branschregler som finns exempelvis vid våtrumsrenoveringar. Om du inte följer dessa anvisningar anses inte dina åtgärder som fackmässiga. En del åtgärder, till exempel vissa elinstallationer, måste dock alltid utföras av yrkesman med särskild behörighet. Var därför noga med att kontrollera vad som gäller innan du börjar renovera.

Kravet på fackmässighet har inte något att göra med hur duktig du är exempelvis på att måla eller tapetsera utan tar sikte på att åtgärderna blir korrekt utförda så att de inte kan orsaka skada på fastigheten, till exempel genom en bristfälligt utförd våtrumsisolering eller felaktigt utförd elinstallation.

Vid en skada kan försäkringsersättning helt utebli om du inte följt meddelade anvisningar eller om åtgärderna varit icke fackmässigt utförda eller bristfälligt utförda. Ibland kan det vara enkelt att kon-

statera att en åtgärd inte är fackmässigt utförd. I mer svårbedömda fall får en besiktningsman anlitas för att göra en bedömning i frågan.

FÅR GRANNEN GE PIANOLEKTIONER?

? En granne till oss låter personer som inte är bosatta i lägenheten öva stråkinstrument och piano i lägenheten. Det är inte varje dag men återkommer oregelbundet. Det stör oss väldigt mycket då övningarna ibland kan pågå en hel dag och vissa gånger sent på kvällarna. Finns det några regler för hur man får spela och öva instrument i sin lägenhet?

Svar: Som bostadsrättshavare får du inte utsätta dina omkringboende för störningar som kan vara skadliga för hälsan. Det finns i lagen inte några regler om klockslag eller andra föreskrifter, utan de påstådda störningarna får bedömas från fall till fall. I sista hand är det en domstol som avgör om de är acceptabla eller ej.

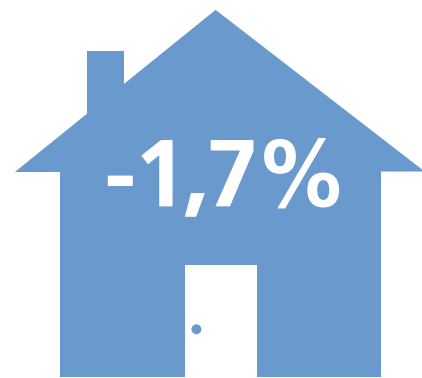
Generellt kan sägas, med stöd av de fall som finns från våra domstolar, att toleransnivån är rätt hög när det gäller övning på instrument. Men självklart får det inte pågå alltför sent på kvällarna. Jag rekommenderar att ni antecknar vid vilka tidpunkter övningarna sker och därefter kontaktar grannen för att se om ni kan komma överens. I andra hand får ni vända er till styrelsen som har en skyldighet att utreda de påstådda störningarna och om styrelsen finner att störningarna inte är acceptabla ska den vidta nödvändiga åtgärder. I första hand talar de med grannen om att dämpa volymen eller

att använda instrument som kan kopplas till hörlurar eller liknande. I sista hand är det förverkande av nyttjanderätten som blir aktuellt, d.v.s. att grannen inte har rätt att bo kvar. Innan ett störningsärendet kommer så långt finns det en rad föreskrifter i lagen som ska iaktas varför föreningen bör konsultera en jurist.

VAD GÖR JAG ÅT BRÅKANDE GRANNAR?

? Jag är ordförande i vår bostadsrättsförening. Tyvärr är det två grannar som blivit osams och stör varandra på olika sätt. Exempelvis har det ena grannparet för andra boende erkänt att de borrar i väggen tidigt på morgonen enbart för att störa grannarna. Hur kan och bör jag hantera situationen?

Svar: Det är en svår situation och det finns inte några enkla lösningar. Inledningsvis är det viktigt att göra klart för samtliga inblandade att det inte är acceptabelt att störa sina grannar oavsett skäl. Exempel finns på granntvister där den som inledningsvis känt sig störd slutligen blir den som får flytta eftersom denne »som hämnd« stört grannar. Ett sätt att försöka lösa situationen är att genom samtal – gärna med någon utomstående närvarande – finna lösningar på problemen. För styrelsens del är det mycket viktigt att inte avfärda klagomålen som en grannfejld som de boende får lösa själva om det är så att störningarna objektivt sett är oacceptabla. I sådana fall finns det en skyldighet för styrelsen att utreda och eventuellt agera mot störningarna. Om så inte sker kan föreningen bli skadeståndsskyldig mot den som utsätts för störningar.



SÄNKT BOLAGSSKATT GER BÄTTRE RÄNTOR

SOM EN DEL i riksdagens åtgärds paket för jobb- och företagande sänks bolagsskatten från 28 till 26,3 procent.

Som en konsekvens av denna storstilade sänkning minskar skattebelastningen på bostadsrättsföreningarnas ränteintäkter. Ändringen träder i kraft vid årsskiftet.

NUMERA FINNS DET förutom momsen enbart två skatter kvar för bostadsrättsföreningar. Dels den statskommunala fastighetsavgiften, det vill säga den gamla fastighetsskatten, som numera är 1200 kronor per lägenhet och är för de flesta. Den andra skatten, som är en rest från avskaffandet av den så kallade schablonskatten innebär att ränteintäkter ska beskattas. Även om det kan synas ologiskt så utgår det skatt på dessa intäkter, och föreningen får inte göra avdrag för räntekostnader.

Skattesatsen för dessa ränteintäkter styrs av bolagsskatten och den sänks nu med 1,7 procentenheter. Men bostadsrättsföreningen behöver normalt inte göra någon uträkning med denna ojämnas procentsats, det sköter Skatteverket. Vi behöver bara fylla i en ruta vid deklarationen och uppge vilka kapitalintäkter föreningen haft under året.