

EVAKUERINGSERSÄTTNINGEN KOMMER ATT BESKATTAS

Ibland erbjuder bostadsrättsföreningar sina bostadshyresgäster att lämna tillbaka hyresrätten mot viss ersättning. Men är den så kallade evakueringsersättningen skattefri eller inte? En avgörande dom har kommit från Regeringsrätten.

DET STÅR HYRESGÄSTER och bostadsrättsföreningen fritt att komma överens om att hyresrätten sägs upp mot en evakueringsersättning. Föreningen har kanske behov av en evakueringslägenhet i samband med stambyte eller vill upplåta lägenheten med bostadsrätt. Ersättningen har ansetts vara skattefri för hyresgästen, men Regeringsrätten menar att hyresgästen nu ska betala kapitalskatt på beloppet.

Bakgrunden är två tidigare domar som gett helt motsatta utslag, efter att Skatteverket drivit frågan. De menade att denna typ av ersättning ska beskattas i inkomstslaget kapital som en inkomst på grund av innehav av tillgångar.

I DET ENA FALLET överklagades Skatteverkets beslut till länsrätten, som dock fastställde beslutet. Efter överklagan till kammarrätten i Stockholm kom en dom i augusti 2006 som konstaterade att om en inkomst ska vara skattepliktig enligt inkomstskattelagen ska den kunna hänföras till tjänst, näringsverksamhet och kapital. Och går den inte att hänföra till inkomstlagen så är inkomsten skattefri. Kammarrätten menade att det inte finns någon legal marknad

för evakueringsersättningar och då är sådana inte en tillgång enligt inkomstskattelagen.

Efter domen borde alla kunna följa kammarrättens beslut om det inte vore för ett annat fall i Göteborg. En hyresgäst, numera avliden, överklagade Skatteverkets beslut till länsrätten om skatteplikt efter utbetalning av evakueringsersättning som gick på hyresgästens linje. Men efter överklagan till kammarrätten blev det en helt annat dom. Kammarrätten i Göteborg ansåg att ersättningen är att betrakta som en skattepliktig intäkt av tillfällig förvärvsverksamhet och ska därmed beskattas som en kapitalinkomst, det vill säga med 30 procent.

Eftersom två kammarrätter var oense lämnade Regeringsrätten prövningstillstånd. Regeringsrätten fastställde domen från kammarrätten i Göteborg och därmed måste kvinnans dödsbo skatta för de 300 000 kronor som kvinnan fått. I och med att det är Regeringsrätten som dömt blir det även praxis och den linje som gäller i framtiden.

VISSERLIGEN ÄR det olagligt att sälja kontrakt svart men när det handlar om evakueringsersättningar är den att betrakta som en laglig transaktion som dock ger lite mindre ersättning till hyresgästen genom skatteplikten jämfört med tidigare.



Illustration: Patrik Agemahn

”Vad står det i st

Många som kontakter SBCs styrelserådgivning känner säkert igen motfrågan ”Vad står det i era stadgar”. Stadgarna är en fortsättning på bostadsrättslagen och svaret på vad som gäller i föreningen framgår där.

STADGARNA ÄR GRUNDEN för vad som ska gälla alla som bor i föreningen. De kan se olika ut i olika föreningar, men alla stadgar har det gemensamt att de måste följa vad som föreskrivs i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

TVÅ STYRANDE LAGAR

Lagen om ekonomiska föreningar (LEF) reglerar bland annat vad en ekonomisk förening är, vad styrelsens ledamöter har för ansvar liksom revisorernas ansvar. Bostadsrättslagen (BRL) är en speciallag som reglerar vad just en bostadsrättsförening är. Bland annat reglerar den medlemskap i föreningen, rättigheter och skyldigheter för bostadsrättshavare, andrahandsuthyrning och mycket annat. Den hänvisar ibland till lagen om ekonomiska föreningar.

DELÄGARE I FASTIGHET

Bostadsrättshavare har köpt sin bostad och har därmed också en andel i den ekonomiska föreningen, som en bostadsrättsförening är. I stadgarna står, alldeles i början, bostadsrättsföreningens ändamål. Det innebär att upplåta lägenheter för bostadsändamål och att ta tillvara

medlemmarnas ekonomiska intressen i föreningen – en lydelse som står i alla stadgar. Men få bostadsrättshavare är medvetna om att de faktiskt är delägare i en hel fastighet. En del tror nära nog att de bor i hyresrätt och att bostadsrättsföreningen ska sköta om allt, medan andra menar att de äger lägenheten och kan göra allt utan att fråga föreningen.

DEM ANSVARAR FÖR VAD?

För att om möjligt göra boendet i en bostadsrättsförening något lättare står det i stadgarna vad bostadsrättshavarna har för rättigheter och skyldigheter, liksom vad bostadsrättsföreningen som fastighetsägare har ansvar för. Och det är ofta just ansvarsbiten som det uppstår tvister kring. Lagen säger att bostadsrättshavaren ska hålla lägenheten i gott skick ”om inte något annat bestämts i stadgarna”. Därför specificerar bostadsrättsföreningen i sina stadgar vem som ansvarar för vad.

STÖRRE FÖRÄNDRINGAR

Till exempel får bostadsrättshavaren göra förändringar inne i bostaden: byta köksinredning, lägga nya golv, måla om, ta ner eller sätta upp väggar som inte är bärande. Men inte ta bort eller lägga rör,

ta bort vattenburna element, ta ner eller utföra andra ingrepp i bärande väggar, det vill säga sådant som bostadsrättsföreningen enligt stadgarna bär ansvar för. I stadgarna och lagen står det att sådana förändringar får genomföras om styrelsen har lämnat sitt godkännande.

SBCs STADGAR FÖRDELAR ANSVAR

För att bostadsrättshavarna lättare ska veta och förstå vad de ansvarar för i bostaden är det klokt om det är konkret uttryckt i stadgarna. SBC har utarbetat så kallade mönsterstadgar som anger hur föreningen kan fördela ansvaret i bostadsrättsföreningens olika delar. Ett exempel, vilket också är en vanlig fråga hos SBCs styrelserådgivning, handlar om ansvaret för fönster.

Hjälp!

adgarna?"

Mönsterstadgarna säger att bostadsrätts-havaren ansvarar för glas och bågar samt beslag med mera, utom utvändigt målning. Skulle det inte stå något i stadgarna om underhållet finns risk för att föreningen får stå för kostnaderna. En annan vanlig fråga handlar om lägenheternas ytterdörrar. Även här hittar föreningarna svaret i föreningens stadgar. I SBCs mönsterstadgar faller underhållet för ytterdörren på bostadsrätts-havaren, utom målning av utsidan. Byte till säkerhetsdörr, som många vill ha, faller alltså på bostadsrätts-havaren själv att ombesörja och bekosta. Utseendet av utsidan av dörren ska dock styrelsen godkänna.

ÄNDRA STADGAR PÅ TVÅ STÄMMOR

Många bostadsrättsföreningar reviderar sina stadgar. De är ofta gamla och otidsenliga med många gånger ett svårbegripligt språk. För att ändra stadgarna måste antin-

gen samtliga medlemmar vara överens på en föreningsstämma eller så fattas beslutet på två stämmor (som måste ligga i följd) med 2/3 majoritet på den andra stämman. Om stadgarna ändras på hur avgifterna till föreningen beräknas krävs 3/4 majoritet på den andra stämman. För att få använda de nya stadgarna måste de först skickas till Bolagsverket för granskning och godkännande. Stämmoprotokollen ska också följa med.

BOSTADSFÖRENINGAR UNDANTAGNA

Gamla bostadsföreningar (Bf) kan i stort sett ha vilka stadgar de vill bara de följer lagen om ekonomiska föreningar. Dessa äldre föreningar är inte bostadsrättsföreningar och kan alltså inte återropa bostadsrättslagen eller ens behöva följa vad som står där. Dessa stadgar kan därför innehålla bestämmelser som inte en bostadsrättsförening får ha; till exempel kan en bostadsförening ta ut en administrativ kostnad i samband med andrahandsuthyrning.

Med tanke på att stadgar kan se olika ut är det bra att ha dessa tillgängliga vid telefonkontakt med SBCs styrelserådgivning för att gemensamt se vad dessa säger.

För att få använda nya stadgar måste de först skickas till Bolagsverket för granskning och godkännande.

Inga krav på korgdörrar i hissen

SBC får regelbundet in rapporter från bostadsrättsföreningar som fått propåer från hiss företag. De menar att föreningen enligt lag måste installera korgdörrar om det saknas sådana. Men några nya regler har inte tillkommit.

BOVERKET ÄNDRADE FÖR ett par år sedan reglerna för hissar. Den största nyheten för bostadsfastigheter var att personhissar som saknar korgdörrar eller annat skydd från schaktväggen skulle förses med en varningsskylt om klämrisk. Skylten ska sitta väl synlig både utanför och inne i hissen. Detta krav kom efter ett antal allvarliga olyckor där personer skadats efter att ha transporterat föremål som fastnat mot schaktväggen i hissarna.

Några krav på att befintliga personhissar som inte har byggts om ska ha korgdörrar finns inte. Men om hissen renoveras eller byggs om är det andra krav som ställs. Boverkets regler säger då att: "Dessutom skall vid ändring eller byte av hissens styrsystem, apparatställ eller maskineri samt vid byte av hiss korgens inredning eller av hela hiss korgen, kraven i följande punkter i bilaga 5:1 uppfyllas på befintliga hissar med hiss korg avsedda för persontransport". Och därefter följer betydligt högre säkerhetskrav.

Hiss företaget som kontaktar föreningen och säger att hissar måste ha korgdörrar blandar möjligen ihop detta med arbetshissar där kravet är att hissar som huvudsakligen betjänar arbetslokaler måste senast i utgången av 2012 vara försedda med korgdörrar. Med den vetskapen kan föreningen, om de vill, avfärda hiss företagets försäljningsargument.

Mer information finns i Boverkets förordning, BFS 2006:26, på www.boverket.se.

Bostadsanpassningsbidraget

– Så här fungerar det

En person med funktionshinder ska ha möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Så säger lagen och av den anledningen finns bostadsanpassningsbidrag att söka. Vad behöver bostadsrättsföreningen tänka på i samband med installationer och när den boende flyttar?

BIDRAG FÖR VAD?

Bostadsrättsföreningen kan ha anledning att underlätta så att personer med funktionsnedsättning får lättare att röra sig i huset, speciellt om det finns allmänna lokaler där lagen ställer krav på att fastighetsägaren ska avhjälpa enkla hinder. Ibland behöver boende större anpassningar, både i den egna lägenheten, trapphuset och entrén, för att kunna leva ett bra liv och kan då söka bostadsanpassningsbidrag hos kommunen. I bostaden kan det handla om allt från att ta bort trösklar, bredda dörrar, installera dusch i stället för badkar, till större åtgärder såsom att ändra höjd på köksskåp och arbetsbänkar. I och utanför huset går det bland annat att få bidrag till dörröppnare, ramper, rullstolsförråd och trapphissar. Undantag finns för hus byggda efter 1 juli 2009.

ANSÖKAN

Det är den boende (eller närstående) som söker och får bidraget och som sedan ombesörjer ombyggnationen. Personen söker bidraget lättast innan ombyggnationen äger rum, även om det går att söka i efterskott. Kommunen vill i ansökan bland annat ha ett åtgärdsförslag samt offert från ett företag som kan tänka sig att utföra arbetet. Dessutom ska bostadsrättsföreningen i egenskap av fastighetsägare lämna intyg på att den boende får genomföra åtgärder i lägenheten där det normalt krävs

tillstånd från föreningen samt alla ändringar utanför lägenheten. Här kan alltså föreningen i samråd med den boende komma överens om utformningen och vilket eller vilka företag man ska begära in offert från. Rör det sig om en om-, till- eller nybyggnation utanför lägenheten behöver föreningen enligt lag ta beslut om detta på en föreningsstämma.

DEN BOENDE ÄGER

I och med att det är personen som får bidraget är det också denna som äger till exempel trapphissen eller dörröppnarna. Om någonting går sönder bör garantier täcka men om dessa har slutat att gälla kan den boende få reparationsbidrag. Kommuner ser också till att lagstadgad besiktning av till exempel trapphiss sker.

FLYTT

Vad händer när personen inte längre bor kvar i sin lägenhet? När det gäller installationer i bostadsrättslägenheten, såsom breddade dörröppningar och sänkta köksbänkar, övergår dessa inte helt överraskande till köparen. Men ägandet för trapphissen ligger fortfarande kvar hos personen med funktionshinder. Ägaren skulle kunna ta med sig anläggningen till ett nytt boende. Men personen har krav på sig att välja ny bostad med stor omsorg utifrån sin funk-



tionsnedsättning så att inte kostnadskrävande åtgärder behövs. Om personen flyttar och lämnar kvar exempelvis hissen övergår hissen i fastighetsägarens ägo och kommunen slutar bevilja bidrag till återkommande besiktningar och reparation.

ÅTERSTÄLLNINGSBIDRAG

Ibland är anpassningarna i allmänna utrymmen ganska omfattande. Anta att trapphissen orsakat viss åverkan på fastigheten. Då finns möjlighet för bostadsrättsföreningen att ansöka om återställningsbidrag hos kommunen och anledningen till att bidraget finns är för att fastighetsägare lättare ska kunna acceptera installationer.

ATT TÄNKA PÅ!

- ✓ Tillämpningen ser olika ut i kommunerna. Kontakta därför den egna kommunen för mer information.
- ✓ Bostadsrättsföreningen ska godkänna installationer.
- ✓ Den boende äger anläggningarna så länge denne bor kvar.
- ✓ Det finns möjlighet att komma överens med den boende om hur ombyggnationen ska se ut i allmänna utrymmen och vilken entreprenör som ska användas.
- ✓ Om behov finns kan föreningen ta över anläggningar efter avflyttning.
- ✓ Möjlighet till återställningsbidrag går att söka hos kommunen.

Missnöje med energideklarationen

KAPAS EFTER STRECKADE LINJEN

Bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare är enligt lag skyldiga att energideklarera fastigheter. En undersökning visar att många föreningar är missnöjda med det faktiska resultatet.

ÅR 2006 KOM lagen om energideklarerationer och tanken var inte oväntat att sänka energianvändningen i Sverige. Bostadsrättsföreningen – som ska genomföra deklarerationen – anlitar ett ackrediterat företag som samlar in uppgifter, antingen genom ett skriftligt förfarande eller i kombination med ett personligt besök i fastigheten. Slutresultatet är ett dokument som bland annat ska innehålla uppgifter om byggnadens energiprestanda, hur den kan förbättras, om OVK är gjord och om radonmätning är utförd. Därutöver ska det även finnas uppgifter om ett referensvärde som gör det möjligt att jämföra den egna fastigheten med andra.

OCH SÅ LÅNGT borde allting vara frid och fröjd, men många bostadsrättsföreningar anser att energideklarationen inte alls ger speciellt många nya idéer och infallsvinklar. Det visar en enkätundersökning som tidningen Bo Bättre låtit genomföra. Tidningen har fått svar från 185 föreningar och även om undersökningen möjligen saknar vetenskaplig validitet går det ändå att se att alla inte är nöjda. Resultatet är att majoriteten tycker att energideklarationen har liten betydelse för energieffektiviseringen och dessutom är den dyr i förhållande till resultatet. Flera säger att förslagen på energibesparingar är sådana som de själva hade kunnat läsa sig till, och en majoritet menar att vissa förslag är för dyra att genomföra för att det ska löna sig.

SBC VAR REMISSINSTANS när förslaget om energideklarerationer kom, och var liksom många andra redan då kritiska till idén.

– Det här är ett bra exempel på det som brukar kallas kraftfulla slag i luften. Även om syftet kan synas gott kommer dekla-

rationerna som mest att innebära kostnader och extra arbete för bostadsrättsföreningar och samhälle – och resultatet är mycket diskutabelt, sa bostadsrättsorganisationen SBCs vd Göran Olsson då.

DÄRMED INTE SAGT att alla energideklarerationer är meningslösa och intetsägande men föreningen kan uppenbarligen hitta många besparingsidéer på annat håll, till exempel i SBC Direkt. För det ligger naturligt i föreningarnas intresse att hålla nere kostnaderna, oavsett om energideklarationen är genomförd eller inte.



Enligt en undersökning anser flera bostadsrättsföreningar att energideklarationen har liten betydelse för energieffektiviseringen och dessutom är den dyr i förhållande till resultatet.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se
Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn

OKEJ MED DRÖJSMÅLSRÄNTA?

? Får vi ta ut dröjsmålsränta på för sent inbetald avgift?

Svar: Ja, en bostadsrättsförening kan med stöd av räntelagen ta ut ränta vid för sen betalning, så kallad dröjsmålsränta. Den beräknas med 8 procent plus gällande referensränta. Denna rätt har föreningen utan att det särskilt måste föreskrivas i stadgarna. Även påminnelseavgift får tas ut, dock med max 50 kronor.

KAN JAG AVGÅ NÄR SOM HELST?

? Jag måste av personliga skäl avgå ur styrelsen.

Kan jag göra det när som helst eller måste jag vänta till årsstämman?

Svar: En styrelseledamot har alltid rätt att när som helst avgå från sitt uppdrag i förtid. Du ska anmäla detta till styrelsen. Det är viktigt att du som styrelseledamot ser till att din avgång ur styrelsen verkligen blir registrerad hos Bolagsverket. Endast då kan du vara säker på att slippa ansvar för vad som beslutas.

HAR HAN RÄTT ATT ÖVERKLAGA?

? Vi har en ansökan från en köpare som vi inte vill ha in i föreningen igen då han tidigare blivit uppsagd av oss på grund av allvarliga störningar. Kan han överklaga vårt nej och vad händer då?

Svar: Ja, det kan han. Styrelsens beslut att vägra medlemskap i föreningen kan överklagas av köparen (inte säljaren) till hyresnämnden inom en månad. Om även hyresnämnden säger nej är försäljningen ogiltig och hela affären mellan säljare och köpare måste gå tillbaka.

REVISORN UTSEDD KONTROLLANT

? Får vår internrevisor se styrelseprotokollen?

Svar: Ja, revisorn har alltid rätt att ta del av styrelseprotokollen. Denne är utsedd av medlemmarna för att kontrollera hur styrelsen sköter sig.

SKA BRASKAMINEN VARA KVAR?

? En medlem hos oss ska sälja sitt radhus. Han har själv köpt och installerat en braskamin som han nu vill ta med sig. Får man ta med sig inredning och utrustning som man själv har köpt?

Svar: Ja. Men i så fall måste föreningens ursprungliga utrustning återställas. Normalt ingår dock inredning och utrustning i försäljningen av bostadsrättslägenheten och påverkar priset vid försäljningen. Just den här braskaminen fanns inte från början, men om han ska ta den med sig måste han återställa den åverkan som han gjort i själva fastigheten (hål i tak/vägg för rökkanal och skorsten).

KAN DE HINDRA VÅRT STAMBYTE?

? Vi måste genomföra ett stambyte i huset. Det finns risk för att rören spricker. Två medlemmar har framhållit att de vägrar gå med på det. Kan de verkligen vägra att vi byter stammar i deras lägenheter?

Svar: Ett beslut om stambytesrenovering/-byte medför normalt förändring av lägenheterna. Viss inredning i badrum eller kök kan behöva tas bort och ersättas. Det krävs därför att beslutet fattas av stämman. Om vissa bostadsrätts-havare motsätter sig förändringen av lägenheterna blir stämmans beslut ändå giltigt om det stöds av minst 2/3 av de röstande på stämman och det godkänns av hyresnämnden. Detta följer av 9 kap 16 § punkt 2 bostadsrättslagen. Så innan föreningen kan påbörja stambytet måste stämman fatta beslut, och föreningen måste ansöka hos hyresnämnden om att få stämmobeslutet godkänt. De två nej-sägarna ska kallas till en förhandling. När hyresnämnden godkänt beslutet (vilket är troligt) kan stambytet påbörjas.



Är det tillåtet att ta med sig inredning och utrustning som man själv har köpt?



Prenumeranter

Hur många tryckta exemplar vill styrelsen ha av SBC Direkt? Och är ni intresserade av e-postprenumeration?

Som prenumerant finns två valmöjligheter för att få tillgång till SBC Direkt. Den elektroniska versionen skickas ut i samband med utgivningen och innehåller en sammanfattning av innehållet samt en länk till sidan där SBC Direkt finns för nedladdning. Gå in på www.sbc.se, välj "Inloggning medlemssidor" för att logga in. Under rubriken SBC Direkt hittar du en länk där det går att registrera e-postprenumerationen. Kontakta SBC på telefon 0775-200 100 om ni saknar inloggningsuppgifter.

Föreningen kan även välja antalet tryckta exemplar som skickas av varje nummer. En del föreningar har valt att enbart prenumerera på den elektroniska versionen, men det står var och en fritt att välja hur man vill göra. Standard är att fem nummer skickas till föreningen och för att öka eller minska antalet kontakter du SBC antingen per telefon eller e-post info@sbc.se.