

Generös hållning i svåra tider

SBC: Beviljar gärna ansökningar om andrahandsuthyrning

Som en effekt av finanskrisen kommer nu ansökningar om tillstånd att hyra ut i andra hand från medlemmar som har svårt att sälja sina lägenheter. Vad styrelsen ska tycka är inte självklart. SBC anser dock man bör ha en generös inställning till dessa ansökningar.

BOSTADSRÄTTSLAGEN 7 KAP. 10§ säger att bostadsrättshavare får upplåta sin bostad i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Medlemmen ska ansöka hos styrelsen och uppge skäl till uthyrningen, till vem man vill hyra ut och under hur lång tid. Ju längre tid andrahandsuthyrningen ska fortgå desto svagare anses skälen bli. Vägrar styrelsen samtycke kan frågan överprövas av hyresnämnden. Och hyresnämnden ska lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Som så kallade beaktansvärda skäl som hyresnämnden sedan länge accepterar kan nämnas arbete, studier eller vård av anhörig på annan ort till vilken man inte kan pendla, värnpliktstjänstgöring, provsamboende eller sjukdom. 2003 ändrades dock bostadsrättslagen och i förarbetena understryks att man bör ha en generös attityd till dessa frågor. I propositionen fördes ett resonemang om å ena sidan medlemmens ägande av sin lägenhet och å andra sidan föreningens intresse av att de finns medlemmar som kan bidra till föreningens förvaltning. Lagstiftarna exemplifierade detta genom att nämna föräldrar som köper och hyr ut till sitt barn, eller uthyrning i avvaktan på möjlighet att bosätta sig i lägenheten efter pensionering.

FRÅGAN SOM I DAG ÄR AKTUELL är om styrelsen även ska godkänna uthyrning på grund av att medlemmen till exempel hunnit skaffa en ny lägenhet och vill hyra ut tills den gamla lägenheten går att sälja? Lagstiftningen ger inte något





“SBC:s mening är att bostadsrättsföreningen ska söka främja medlemmarnas ekonomiska intresse och i detta fall säga ja till ansökan – åtminstone under begränsad tid”

» kristallklart svar på denna fråga – och hyresnämnderna gör nog bedömningar från fall till fall. Förefaller andrahandsuthyrningen vara rent spekulativ säger de troligtvis nej. Handlar det om att individer hamnat i ekonomiska trångmål är det mer troligt att de säger ja. Frågan lär ha behandlats vid de samordningsmöten som landets olika hyresnämnder håller, och de är skeptiska till att bevilja andrahandsuthyrning av ekonomiska skäl.

MEN LAGSTIFTNINGEN ÄR utformad så att bostadsrättsföreningen först ska ge

sin syn på uthyrningen – i princip finns det här ingen gräns för vad föreningen kan medge så länge medlemmarna behandlas på ett likartat sätt. Det är först när medlemmen inte är nöjd med föreningens beslut som det blir ett ärende för hyresnämnden.

SBC:S MENING ÄR att bostadsrättsföreningen i grunden ska söka, som det heter i lagen om ekonomiska föreningar, ”främja medlemmarnas ekonomiska intresse” – och i detta fall säga ja till medlemmens ansökan åtminstone

under en begränsad tid. Givetvis ska föreningen väga in föreningens intresse av att undvika få för många andrahandsuthyrningar i föreningen, men mycket talar för, som lagstiftaren uttrycker det ”en generös inställning”. Medlemmar som har för avsikt att sälja sina lägenheter är troligen de som är allra sämst motiverade och skickade i allt från att medverka i föreningsgemensamma frågor, till att sitta i styrelsen – i just dessa fall är då föreningens intresse som svagast för att säga nej till andrahandsuthyrning.



Duis exer summo-
dip ex el dolorem
zzril eugait wissec-
tem dipit lummodo
dolore tie eleniscipit
vullandre molor sed
delisl utpat accum-
my nulpute velisit
vulla conum nim
vendreetum euipit

Att tänka på – här är nio viktiga punkter

- Alla måste ansöka hos styrelsen om samtycke till andrahandsuthyrning – blankett finns på www.sbc.se
- Hyr någon ut utan styrelsens samtycke är det grund för uppsägning. Blankett finns.
- Upprätta skriftligt avtal om andrahandsuthyrning.
- Samma regler om hur lägenheten får användas gäller för hyresgästen som för bostadsrättshavaren.
- Är ni oroliga för att hyresgästen ska få besittningsskydd – skriv ett avtal. Blankett finns.
- Bostadsrättsföreningen behöver inte längre meddela skattemyndigheten om eventuella andrahandsuthyrningar.
- Bostadsrättshavaren får maximalt ta ut bruksvärdeshyra för lägenheten. Men hyresnivån är enbart en fråga mellan den som hyr ut och den som hyr. Föreningens styrelse behöver inte bry sig om detta.
- Tar någon ut mer än bruksvärdeshyra kan hyresgästen gå till hyresnämnden och begära återbetalning av senaste årets "överhyra".
- Hyresintäkten för uthyrning ska beskattas som kapital. Man får inte göra avdrag för verkliga kostnader men kan dra av ett schablonbelopp på maximalt på 12 000 kronor per år.

Höjt schablonavdrag

FRÅN ÅRSSKIFTET GÄLLER att schablonavdraget vid andrahandsuthyrning höjs till 12 000 kronor per år.

En utredning om ökade möjligheter till andrahandsuthyrning lämnade nyligen, vilket SBC Direkt har berättat om, ett förslag på att avdraget skulle höjas från 4 000 kronor till 18 000 kronor per år – och SBC föreslog i utredningen att 24 000 kronor skulle gälla.

Men kvar av förslaget blev alltså ett beslut som medger ett avdrag med maximalt 12 000 kronor.

Om man hyr ut sin lägenhet i andra hand är hyresintäkterna skattepliktiga i inkomstslaget kapital, där beskattningen är 30 procent av intäkterna. Man får inte göra avdrag för de verkliga kostnaderna för till exempel avgifter till bostadsrättsföreningen, däremot får man göra detta schablonavdrag med maximalt 12 000 kronor.

Extraavgift? Ja tack!

I ANSLUTNING TILL frågorna om medgivande av andrahandsuthyrning kommer frågan om bostadsrättsföreningen inte kan ta ut en extra avgift från dem som hyr ut i andra hand. Ofta ser bostadsrättsföreningen enbart negativa konsekvenser av en andrahandsuthyrning; det interna pappersarbetet ökar, det blir svårare att arrangera städdagar och gemensamma aktiviteter, det blir färre som kan engageras i styrelsearbete och den sociala gemenskapen i huset försvagas. Borde man inte kunna ta ut en avgift för detta?

Visst borde man det, anser SBC. Både den som har behov av att hyra ut och föreningen skulle sannolikt vara betjänta av en sådan modell. I dag upplever många föreningar att det enbart är ena parten – medlemmen – som tjänar på andrahandsuthyrning. En extra andrahandsavgift skulle kunna ändra på detta. Denna skulle förslagsvis kunna vara tio procent av ordinarie årsavgift.

Men denna avgift kräver som alla avgifter att det finns stöd i föreningens stadgar för att den ska kunna tas ut. Ett förslag till formulering finns i SBCs nya förslag till mönsterstadgar – daterade 2008-12-01; "Vid andrahandsuthyrning erlägger medlemmen tio procent högre årsavgift för aktuella månader än vad som normalt utgår".

Två av julens viktigaste råd: lämna inte levande ljus, och kontrollera att brandvarnaren fungerar.

KAPAS EFTER STRECKADE LINJEN

Varning för brand

Ge en julklapp med mening i år

NÄR DET BLIR allt mörkare utomhus börjar vi tända stearinljus och värmeljus inomhus. Men 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 om vad de enkelt kan göra för att förebygga dem. Två grundläggande tips är att inte lämna levande ljus obevakade – glömda ljus är den vanligaste brandorsaken – och att byta batteri i brandvarnaren och kontrollera att den fungerar. En fungerande brandvarnare är den bästa försäkring mot förödande bränder.

Julgranar i husets entréport är omdiskuterade – de är trevliga, men absolut förkastliga ur brandskyddssynpunkt. Både plastgranar och naturliga sådana kan råka spärra den viktigaste utrymningsvägen om olyckan är framme. Bäst är naturligtvis om granen kan ställas utomhus, men ska det vara en inomhusgran krävs eftertanke.

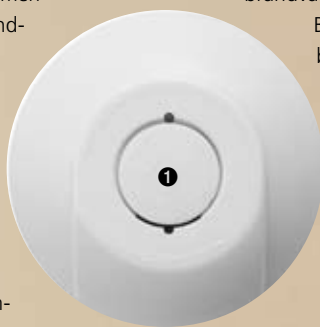
FINNS DET ÄNNU inte brandvarnare i lägenheterna är det självklart klokt att installera sådana, för de räddar liv och egendom.

SBC har som medlemsförmån tecknat samarbetsavtal med två olika leverantörer som erbjuder bra lösningar för brandskyddet. Kom ihåg att varje hem normalt behöver fler än en varnare.

- 1 Genom Uniline har vi brandvarnare av mer traditionellt utseende, stora eller små, med tio- eller femårsbatterier. Fästes nära taket med skruv eller kardborretejp.
- 2 Snapalarm är en okonventionellt designad brandvarnare som klickas fast på taklampans sladd. Snabbt och enkelt montage utan skruvar.

Kanske har föreningen en sådan ekonomi att den kan ta kostnaden? Brandvarnare eller batteri är julklappar med mening! Då är ni förvissade om att samtliga medlemmar åtminstone har en brandvarnare att sätta upp.

Brandvarnarna går att beställa via webbplatsen www.sbc.se. Logga in med föreningens loginuppgifter eller ring oss på tel: **0755-200 100**.



FRÅGOR & SVAR

? **Två ur styrelsen har flyttat på kort tid. Ordförande har därför frågat en av dem om han kan tänka sig att "sitta kvar" fram till årsstämman som brukar hållas april/maj – allt för att han tycker det är onödigt att kalla till en extrastämma för att välja in två nya styrelseledamöter. Är det rätt, att någon som flyttat ska få "sitta kvar" i styrelsen i drygt sex månader?**

Svar: Enligt 2 kap. 11 § bostadsrättslagen kan faktiskt en styrelse besluta att någon som inte längre innehar bostadsrätt trots detta får stå kvar som medlem i föreningen. I och med ett sådant beslut kan denna medlem även vara kvar i styrelsen.

Om ett badrum skadas t ex beroende på att yt- och tätskikt inte är täta får medlemmen själv svara för kostnader för reparation.

? **Hej! Jag undrar hur vi i föreningen/styrelsen ska ställa oss till en vattenskada i badrum (försorsakad av bostadsrättshavaren) där medlemmen inte har någon försäkring.**

Svar: Lagen (och säkert även era stadgar) bygger på att en medlem svarar för det inre underhållet. Om ett badrum skadas t ex beroende på att yt- och tätskikt inte är täta får medlemmen själv svara för kostnader för reparation. Ett undantag är om skadan beror på att en trycksatt vattenledning går sönder. Då har i princip föreningen ansvaret. En förening får annars inte gå in och bekosta inre underhåll i en lägenhet. Om en medlem har försummat att skaffa sig försäkring är det medlemmens problem, inte föreningens.

? **Vi har ett problem i vår förening angående våra vindsförråd och undrar därför vad som gäller rent juridiskt. I dag har varje lägenhet ett källarförråd och många lägenheter har dessutom ett vindsförråd. Vi har dock börjat att (så sakteliga) bygga om råvinden till lägenhetsyta och därmed kommer alla vindsförråd att försvinna på sikt. Detta har vi ett stämmobeslut på att det är ok. Nu har en av lägenheterna nyligen sålts och enligt mäklarbeskrivningen av lägenheten som de köpt ingår det ett källarförråd och ett vindsförråd. I dag är detta inget problem, men köparna vill även i framtiden vara garanterade ett vindsförråd.**

Svar: Om det i upplåtelseavtalet (ursprungliga avtalet mellan föreningen och första lägenhetsinnehavaren) anges att förråd ingår får föreningen anses vara skyldig att tillse att ett förråd är tillgängligt för lägenhetsinnehavaren. Detta blir än tydligare om visst förråd anges, vilket dock inte är vanligt.

Vanligare är att inget sägs om förråd. I det läget tiger lagen. Möjligen kan något sägas i första ekonomiska planen, t ex att avsikten är att varje lägenhet avses ha ett förråd. Sägs inget där får man anse att styrelsen kan bestämma vem som skall få disponera vilket förråd. Då måste likabehandlingsprincipen respekteras. Det vill säga: Medlem A får inte tilldelas två förråd medan Medlem B blir utan. Överhuvudtaget gäller att styrelsen här bör agera med stor försiktighet.

Höjd gräns för uttagsbeskattning

FÖR ATT DET inte ska vara billigare att låta egen anställd personal sköta till exempel reparation, underhåll, byggnadsarbete, städning och fastighetsskötsel än att köpa in motsvarande tjänster så finns det en speciallagstiftning som drabbar bostadsrättsföreningar med egen anställd personal – så kallad uttagsbeskattning.

Om värdet av de tjänster som till exempel fastighetsskötare utför – förutom eventuell förvaltning – uppgår till mer än 150 000 kronor per år så ska dessa tjänster momsbeläggas från första kronan genom denna så kallade uttagsbeskattning.

För kostnader under fribeloppet 150 000 utgår ingen momsplikt.

Nu har Riksdagen beslutat att gränsen höjs till 300 000 per år och det ska gälla från 1 januari 2009. Sannolikt betyder detta minskat momskrångel för ett antal mellanstora bostadsrättsföreningar. Sök på "uttagsbeskattning" på www.skatteverket.se för ytterligare information.

Nu blir det enklare för anställd personal att sköta föreningens fastighetsskötsel.



SBC Direkt ges ut av SBC Ek för som är en oberoende intresse- och serviceorganisation som arbetar för bostadsrättsföreningar i hela Sverige.

Adress SBC, Luntmakargatan 46, Box 1353, 111 83 Stockholm **Telefon** 08-501 150 00 **www.sbc.se** Frågor om innehållet? Vänd er till redaktionen – sbcdirekt@sbcc.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** Chris Hammar, Peder Halling, Elisabeth Kalderén, Kenny Fredman och Anna Cane **Produktion** OTW Publishing **Repro** Done **Tryck** Exakta

Enklare nytt år

– avskaffad skatt ger lättare uträkning

Efter nyår är det åter dags att räkna ut och skicka in kontrolluppgifter till skatteförvaltningen. Men denna gång är jobbet lite enklare – det behövs inte längre några förmögenhetsuppgifter eftersom förmögenhetsskatten är avskaffad.

ALLA SOM BETALAT ut arvoden eller lön under året ska dock lämna uppgifter om detta senast den 31 januari till både Skatteverket och den som tagit emot ersättningen. Detta gäller också skattepliktiga förmåner eller kontantersättningar. Använd blankett KU 10 (SKV 2300), Kontrolluppgift från arbetsgivare.

✓ UPPGIFTER OM FÖRSÄLJNING AV LÄGENHETER BOSTADSRÄTTSFÖRENING

För att räkna ut uppgifter om eventuella reavinster eller förluster måste föreningen också lämna uppgift på blankett KU55 (SKV 2324) till Skatteverket och den som sålt sin bostadsrätt under året.

✓ SKICKA KONTROLLUPPGIFTERNA ELEKTRONISKT

Skatteverket har ett gratisprogram som är till god hjälp för administrationen. Programmet måste laddas ned på nytt varje år. Med detta skapas filer med kontrolluppgifter som lagras på datorns hårddisk. Dessa uppgifter finns då kvar och kan användas som utgångspunkt när nästa års uppgifter ska matas in. Med detta program skapas också Sammandraget som normalt ska bifogas övriga uppgifter som skickas in till Skatteverket.

✓ ÖAKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

På blankett KU 31(SKV 2322) ska en öakta bostadsrättsförening lämna uppgift på utdelning och innehav av delägar rätt, kontanta utbetalningar eller den bostadsförmån som delägare i öakta bostadsrättsförening får. Kontrolluppgiften ska skickas till alla som fått sådan under året, medan uppgift om innehav ska lämnas för de fysiska personer och dödsbon som vid årets utgång står som delägare.

För att den öakta bostadsrättsföreningen ska klara detta krävs i princip att bokslutet för året är klart till den 31/1 för att kontrolluppgifterna ska bli rätt.

Inför det nya årets kontrolluppgifter så utlovar också Skatteverket en ny upplaga av broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och dess medlemmar" (SKV 378). Den är en riktigt bra sammanställning över de skatteregler som gäller för bostadsrättsföreningar och kan laddas ner från Skatteverkets hemsida.

