

Bostadstaxeutredningen:

NYTT FÖRSLAG GER HÖGRE KOSTNADER

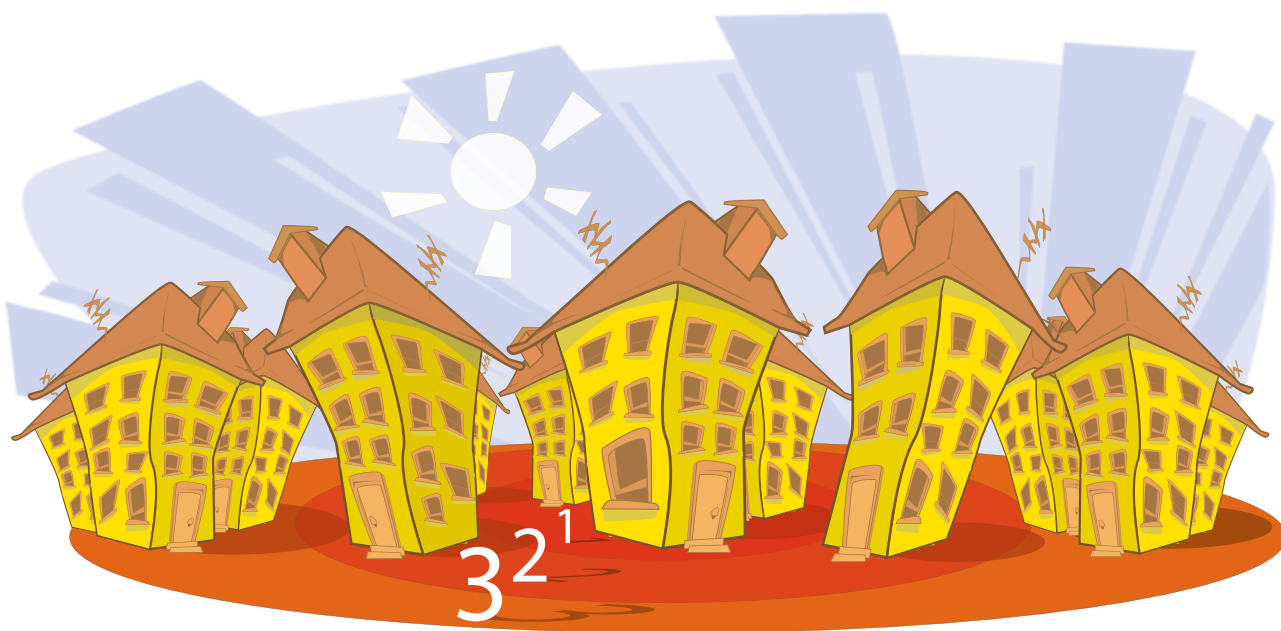


ILLUSTRATION: PATRIK AGEFALM

Avskaffa taxeringsvärdet eller reformera det. Så löd bostadstaxeringens uppdrag, men när den presenterade resultatet i augusti fanns det inte många välkomnande röster. Bostadsrätterna ser viktigare reformer som rör boendet.

MOTIVET TILL utredningen har varit att avskaffa byråkratin kring taxeringen av bostäder. Istället för en fast avgift per lägenhet utifrån taxeringsvärdet föreslår utredningen en avgift baserad på boytan. Utredningen vill se en uppdelning i tre skatteregioner: storstads-, mellan- och glesbygdskommuner, där storstäderna får den högsta avgiften med 19:50 per kvadratmeter och år.

SYFTET ÄR ATT behålla den totala inkomsten för landets kommuner men ändå slår förslaget, om det blir verklighet, oli-

ka mot olika bostadsrättsföreningar. En förening som består av lite större lägenheter drabbas av högre skatt och föreningar som domineras av små lägenheter får sänkt fastighetsavgift. Att det blir högre skatt för vissa föreningar beror på att dagens maxbelopp för fastighetsavgiften avskaffas.

– Även om förslaget sammantaget inte innebär större statsfinansiella skillnader kommer ändå många människor i bostadsrätt att få högre kostnader för sitt boende, säger Bostadsrätternas vd Göran Olsson. Motsatsen gäller för villaägare vars skatt sjunker i förhållande till flerfamiljsboende.

UTREDNINGSFÖRSLAGET GÖR inget åt situationen för de bostadsrättsföreningar som huvudsakligen består av radhus. De jämsställs i nuläget med villor och får därmed fortsätta leva med det sämsta från respektive skattesystem.

– Vi uppskattar syftet att förenkla administrationen men ifrågasätter den föreslagna regionindelningen. Kommunala avgifter ska kommunerna själva bestämma om, som det ju handlar om i det här fallet. Staten ska ge alla lika förutsättningar utan att gynna eller missgynna några delar av riket.

BOSTADSRÄTTERNA KONSTATERAR att det finns andra skattereformer som är betydligt viktigare, i synnerhet för att lösa bostadsbristen.

– Trots 677 sidor utredning missar utredningen den viktigaste frågan för boendet: reavinstskatten. Dagens flyttskatt gör att många inte har råd att sälja sitt boende utan bor kvar i en för stor eller för liten lägenhet. Detta drabbar framförallt de ungdomar som söker sin första lägenhet. Att avskaffa flyttskatten är bästa sättet att göra något positivt i bostadsfrågan, säger Göran Olsson.



TYST!!!

Styrelsen har ansvar för att utreda störningar

Som styrelseledamot är det inte alltid lätt att samla mod och ringa på någon dörr därför att någon klagat på grannens leverne. Det är obehagligt och vi vet att det är ytterst subjektivt vad man uppfattar som störande. Ibland engagerar sig styrelsen i saker som den inte behöver eller ska göra. Men vid störningar är styrelsen tvungen att agera, vilket några rättsfall genom åren visar.

I ALLA FLERFAMILJSHUS hör de boende sina grannar och den som inte kan tolerera detta behöver nog överväga att flytta till ett eget hus. Som vanligt är dock ingenting svart eller vitt. Känsligheten hos grannarna varierar liksom förståelsen för att man måste visa hänsyn. Bostadsrättsföreningarna har försetts med verktyg som ska användas för att hantera uppenbara missförhållanden såsom svåra störningar. Verktygen liknar i hög grad de som finns för hyresrätter och det är naturligt eftersom problemställningarna är likartade. Men genom att vi alla är olika känsliga och uppfattar saker och ting på olika sätt gör att det inte är självklart hur verktygen ska användas.

DEN YTTERSTA konsekvensen av en allvarlig störning är att bostadsrätten sägs upp, bostadsrättshavaren tvingas flytta och bostadsrätten tvångsförsäljs. Men att bevisa att störningarna är så allvarliga att de innebär en uppsägning är svårt.

STYRELSEN FÅR ofta erfara att klagomålen har olika svårighetsgrader. Festande är mer uppenbart en störning än stegljud. Och just stegljud kan vara svåra att komma tillrätta med. I samband med att bostadsrättshavaren renoverar lägenheten är det många gamla golv som rivs upp. Det kanske ligger plastmattor eller heltäckande mattor på golven som har haft en ljuddämpande funktion. När trägolvet tas fram uppstår ljudproblem och klagomålen börjar komma.

Det finns två sätt att åtgärda problemen. Antingen sänks taken hos lägenheten under eller så justeras golvbeläggningen. Men kan styrelsen driva denna fråga? Här är rättsläget oklart. Medlemmen har rätt att ändra i sin lägenhet och ännu har ingen lyckats med framgång hävda att denna rätt inte omfattar funktionen i form av mattornas dämpande effekt. Båda medlemmarna säger var för sig nej till sänkning av tak och återställande av golvbeläggning. I ett fall har vi fått lite

vägledning just i den situation som nu beskrivits. En medlem vände sig till miljöförvaltningen som förelade föreningen att vidta åtgärder. Föreningen saknar laglig möjlighet att genomdriva en förändring av lägenheterna mot medlemmens nekande och saknade också möjligheter att tvinga medlemmen till åtgärder. Föreningen överklagade till miljööverdomstolen och menade att ett föreläggande om att undanröja ljudproblemen med hänsyn till hur stadgarna är utformade





och berätta om störningarna. Att styrelsen behöver klargöra detta redan från början är därför att om inte grannarna vågar det är det ofta ingen mening att fortsätta. Det är lätt att klaga men när det kommer till domstol då kan bostadsrättshavaren inte klaga i största allmänhet. Då gäller det att vara konkret och precisera de frågor som inledningsvis ställts om exakta datum och klockslag och vilken typ av störning det är fråga om. Några enstaka störningar väger lätt i förhållande till en lång lista på störningar. Det är ingripande åtgärder eftersom en process mot en störande medlem enbart syftar till att tvinga fram en avflyttning av medlemmen. Problemen med att driva en process i sådana här frågor är uppenbara. Hur man uppfattar vad som är störningar är ytterst subjektivt och problem med att få grannar att ställa sig i vittnesbåset.

MEN VI KAN konstatera att styrelsen har en skyldighet att agera. I några rättsfall genom åren har medlemmar yrkat på ersättning från föreningen på grund av störningar. I ett fall drev föreningen ett störningsmål men förlorade i tingsrätten, blev avrådd av advokaten att överklaga och valde då att lägga ner det hela. Den medlem som var störd nöjde sig inte med detta utan yrkade ersättning av föreningen och det hela slutade med att föreningen fick betala ut ersättning till medlemmen. Domstolen menade att man inte skulle ha följt advokatens råd utan överklagat.

I ett annat fall var frågan uppe om en situation där de boende i en lägenhet var trakasserade av sina grannar. De gick till domstol och ville att bostadsrättsföreningen skulle sänka årsavgiften med 50 procent som skadestånd för förlorad arbetsinkomst och kostnader för sjukvård och resor samt ersättning för sveda och värk. I rätten redogjorde de för att de vid ett flertal tillfällen påpekat störningarna och trakasserierna för företrädare för föreningen som de menade inte hade agerat tillräckligt för att få trakasserierna att upphöra. Det som föreningen ansågs ha gjort fel var att föreningens styrelse borde ha kontrollerat om även andra grannar blivit störda. De borde också i rekommenderat brev uppmanat de som störde att omedelbart vidta rättelse. Föreningen borde också ha skickat störningslistor till grannar som störts och låtit dem skriftligen dokumentera tidpunkter för och

arten av störningar. Föreningen borde slutligen också ha sagt upp den störande personen för avflyttning och låtit tingsrätt pröva ärendet rättsligt. Domstolen konstaterade att bostadsrättslagen ger bostadsrättshavaren en möjlighet till ersättning för skada om en brist beror på försummelse från föreningens sida. Högsta domstolen fastställde att sveda och värk också omfattas av rätten till ersättning. Även om de klagande bostadsrättsinnehavarna inte fick all ersättning som de begärt blev ändå utslaget en nedsättning av avgiften och ett allmänt skadestånd.

VILKA ÄR slutsatserna av dessa rättsfall? Jo, att föreningen måste agera. Styrelsen kan inte bara lämna till parterna att själva lösa sina frågor eller nonchalera problemen i största allmänhet. Givetvis är inte rättsliga åtgärder det första styrelsen tar till. Självklart ska styrelsen prata med parterna och den som är störd bör i första hand själv ta kontakt med den störande. Om detta inte hjälper måste styrelsen konstatera om det rör sig om störningar eller bara är intolerans i största allmänhet.

Men föreningen måste agera ganska snabbt och framför allt visa att den agerar. Efter den inledande utredningsfasen måste styrelsen, efter att ha konstaterat att det är en störning, skicka ett rekommenderat brev med en begäran om rättelse. Sker inte rättelse görs sedan en uppsägning. Slutligen om medlemmen inte flyttar frivilligt tar föreningen ärendet till domstol med yrkande om avhysning på grund av att bostadsrätten förverkats. I samband med uppsägning är rekommendationen att alltid anlita jurist.

ska riktas mot bostadsrättshavaren och inte föreningen. Domstolen anslöt sig till den uppfattningen.

Hur ska styrelsen på bästa sätt hantera dessa frågor?

STYRELSEN BEHÖVER på ett tidigt stadium göra klart för de medlemmar som säger sig vara störda att de måste våga ställa upp i domstol och vittna om problemen. Till syvende och sist ska de kunna stå öga mot öga med sina grannar

Så gör du, steg för steg

1. Försök få grannarna att tala med varandra.
2. Begär att den störda bostadsrättshavaren upprättar en störningsdagbok.
3. Finns det andra som blir störda? Se till att de också dokumenterar störningar.
4. Tala med den störande.
6. Skicka rättelseanmaning.
7. Fortsätter allvarliga störningar så att det kan bli tal om uppsägning? Anlita jurist.



Nya regler kring andrahandsuthyrning?

Regeringen lägger nu sista handen vid förslaget om andrahandsuthyrning. Men kritiska synpunkter har framkommit och flera oppositionspartier ställer sig skeptiska till förslagen.

REDAN FRÅN BÖRJAN var regeringen tydlig med att man avser att vända på varenda sten för att få fram fler bostadstillfällen. Ett antal utredningar har startat under nuvarande mandatperiod och några har också blivit klara, såsom förslagen om andrahandsuthyrning. I en ovanligt snabb process fick regeringen bara efter några veckor fram en promemoria med lagtext som sedan har varit ute på remiss.

Många remissinstanser riktade kritik mot flera delar i förslaget, däribland Bostadsrätterna som menar att föreningarna själva är kompetenta nog att bestämma vilka uthyrningsregler som ska gälla. Även oppositionspartierna är skeptiska till hela eller delar av förslaget. Under våren har Bostadsrätterna träffat bostadsmministern Stefan Attefall och skrivit debattartiklar för att peka på vanskligheter som finns i förslaget.

Regeringen har sammanfattat remissinstansernas synpunkter och samtidigt tagit fram en lagrådsremiss, som är steget före en proposition som i sin tur kan röstas igenom av riksdagen. Men i lagrådsremissen har man tagit bort den del som skulle kunna vara en morot för bostadsrättsföreningarna att i högre grad acceptera andrahandsuthyrning.

I tidigare förslag skulle föreningen kunna ta ut en högre månadsavgift vid uthyrning men detta nämns inte längre. Och andra delar har också försvunnit. Tidigare föreslogs att föreningarna skulle få acceptera att uppemot 25 procent av antalet lägenheter var uthyrda samtidigt, men att föreningsstämma kunde besluta om en högre procentsats. I lagrådsremissen nämns inte detta, men det kan i praktiken bli så att föreningar måste acceptera uppemot 25 procent uthyrda lägenheter.

Om det därefter inkommer ansökningar skulle en förening kunna säga nej och hänvisa till de förarbeten av lagen som finns och hävda att ytterligare uthyrning påverkar föreningen negativt.

Regeringen ändrar sig när det gäller tiden som en bostadsrättshavare kan ha sin lägenhet uthyrd. Nu säger förslaget till lagtexten att en förening måste acceptera en uthyrningstid på maximalt tre år, då bostadsrättshavaren inte behöver ange något skäl. Därefter måste det gå ett år innan en ny uthyrningsperiod kan bli aktuell. Undantaget är om bostadsrättshavaren ansöker om ytterligare uthyrning och då anger det som kallas för beaktansvärda skäl. Det är dessa som idag ger möjlighet till andrahandsuthyrning och här brukar bland annat räknas arbete eller studier på annan ort, sjukdom och provsammenboende.

ÄVEN FÖRSLAGET om friare hyressättning finns med de nya reglerna. Hyran ska inte längre sättas efter en jämförelse med hyresfastigheter, utan nu utgår den från bostadens marknadsvärde. Uthyraren får sedan beräkna en skälig avkastningsränta, men som inte ska ha en koppling till faktiska räntekostnader. Med andra ord: den som har låga eller inga lån alls på sin lägenhet kan ändå ta ut en hyra utifrån marknadsvärdet. Samtidigt kommer hyressättningen för uthyrning i andrahand av hyresrätter inte att ändras. En andrahandshyra kommer i framtiden med andra ord att styras av om det är en hyresrätt eller bostadsrätt.

DE NYA REGLERNA berör bostadsrättsföreningar. I landet finns det fortfarande drygt 300 bostadsföreningar, som ju var föregångaren till bostadsrätt. Dessa styrs av föreningslagen och sina egna stadgar, och reglerna för uthyrning bestämmer bostadsföreningarna själva om även i fortsättningen. Däremot kan reglerna för den friare hyressättningen komma att gälla även i bostadsföreningar. Nästa steg i beslutsprocessen är en proposition till riksdagen och därefter utskottsbehandling. Oppositionspartierna är kritiska till förslaget men det är oklart om en majoritet i riksdagen kan enas om nya regler, eller om förslaget förkastas i sin helhet.

4 snabba frågor till ...



Med drygt 6 000 medlemsföreningar i sitt register är Bostadsrätterna Sveriges största bostadsrättsorganisation. Resultatet är bland annat engagerade styrelserådgivare med omfattande erfarenhet och en blandning av olika kompetenser. Under 2012 presenteras en medarbetare i varje nummer av Bostadsrätterna Direkt.

Namn: Christer Högbeck.
Bor: I radhus.
Erfarenhet: 30 år med fastighetsfrågor.



... Christer Högbeck

Han valde bort ekonomistudierna och Handelshögskolan för att istället bli jurist och har sedan ägnat sitt yrkesliv åt fastighetsfrågor. Möt styrelserådgivaren Christer Högbeck.

Hur kommer det sig att du har arbetat med just fastighetsjuridik?

– Jag trodde först att ekonomi skulle vara min grej men tröttnade rätt snabbt på att hålla på med matematik. Då sökte jag mig till juridiken och satt sedan ting i Östersund i två och ett halvt år. Tingsrätten var tillika fastighetsdomstol och jag fick tjänstgöra en hel del där. Efter tingsmeriteringen fick jag arbete på en juristbyrå i staden som var inriktad på fastighetsjuridik, nämligen LRFs juridiska byrå.

Men sedan lämnade du Östersund?

– Efter fem år var det dags att leta mig tillbaka till hemstaden Stockholm. Fast det var en bra tid i Östersund där jag kunde åka skidor på vintern och vandra i fjällen på sommaren. Så jag sökte ett arbete på Fastighetsägareförbundet som jurist där jag sedan främst arbetade med

hyresrättsliga frågor. Och sedan tio år arbetar jag på nuvarande arbetsplats med bostadsrätt och styrelserådgivning.

Vad är det som är så intressant med fastigheter?

– När jag valde området så var det något som onekligen låg i tiden och fortfarande gör det. Vi måste bo någonstans i det här kalla landet, ta hand om och utveckla fastigheterna, och det finns alltid jobb inom området.

Hur spenderar du din fritid?

– Då lägger jag ner en del tid på vårt lantställe i Roslagen där jag också åker med motorbåten, paddlar kajak eller cyklar. Jag uppskattar med andra ord att vara ute i naturen. Däremellan läser jag gärna en och annan engelsk deckare, och för tillfället P D James.

Så fungerar dödsbo

Vad händer när en boende som inte har några anhöriga avlider? Reglerna är olika för bostadsrätter och hyresrätter.

Kanske är det en granne som anar oråd om att något inte står rätt till, eller så märker styrelsen att avgiften till föreningen uteblivit eller försenats. Styrelsen försöker få kontakt med den boende men lyckas inte och det framgår att personen är avliden. Vad ska styrelsen göra i detta läge?

I den avlidnes ställe går dödsboet in. Finns det inga efterlevande är det vanligen socialnämnden eller en begravningsbyrå som representerar dödsboet. Och om dödsboet inte lämnar någon annan adress skickar föreningen alla avgiftsavier med mera till den avlidnes lägenhet. När dödsboet säljer lägenheten behöver bostadsrättsföreningen försäkra sig om att bodelningen är klar och därför begära att få se förstasidan av bouppteckningen.

Ett dödsbo har enligt bostadsrättslagen 6 kap 1 § rätt att behålla bostadsrätten i tre år från dödsdagen trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Under tiden kan någon av dödsbodelägarna bo i lägenheten. Därefter kan föreningen meddela dödsboet att det inom sex månader från uppmaningen måste visa att lägenheten har ingått i bodelning eller arvskifte. Alternativt att någon har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Skulle dödsboet inte uppfylla dessa villkor har föreningen möjlighet att tvångsförsälja lägenheten.

När det kommer till bostadshyresgäster utan anhöriga är reglerna annorlunda. Den stora skillnaden ligger i att ett dödsbo efter en avliden hyresgäst har rätt till kortare uppsägningstid av hyresavtalet än de vanliga tre månaderna.

Ett sådant dödsbo har rätt enligt hyreslagens 5 § (12 kap jordabalken) att inom en månad från dödsfallet säga upp hyresavtalet att gälla vid månadskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Om inte dödsboet gör detta säger bostadsrättsföreningen som hyresvärd upp avtalet eftersom ingen hyresgäst längre finns och därmed inte heller något behov av lägenheten. Bostadsrättsföreningen kan i och för sig, om det finns anhöriga som önskar längre tid på sig för att ordna upp i lägenheten, komma överens om att dödsboet får förfoga över lägenheten av det skälet.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@bostadsratterna.se

"Normal" standard efter stambytet

? Vid byte av avloppsstammar har vi hört att föreningen ska lägga sig på en basnivå vid återställningen. Den som vill ha exklusivt kakel får lägga till pengar. Nu ryktas det att det finns en dom som innebär att föreningen vid stambyte måste återställa badrummen i det skick de hade före stambytet. Rätt eller fel?

Svar: Ryktet stämmer inte. Det finns visst stöd i en hovrättsdom för att föreningen ska återställa, men rättsfallet är inte helt klagande. Bostadsrätterna kan konstatera att det vanliga är att föreningar återställer. Då räcker det med "normal" standard, det vill säga att den som vill ha högre standard får då betala mellanskillnaden själv.

Vilken information måste vi ge revisorn?

? Vilken information behöver vi egentligen tillhandahålla vår föreningsrevisor? Ska han få alla styrelsemail och tillgång till våra arbetsdokument? Räcker det med att ge honom all information i god tid inför årsstämman, eller ska han löpande få se styrelseprotokollen? Vi har inga hemligheter för revisorn men vill inte ha en person som hela tiden lägger sig i styrelsearbetet.

Svar: En revisor har rätt att få tillgång till föreningens handlingar och dit räknas till exempel styrelseprotokoll. Men en revisor ska inte alls delta i styrelsens löpande verksamhet. Revisorn har ingen rätt att när-



Den som vill ha högre standard än normalt vid stambyte får själv stå för kostnaden.

vara på styrelsemöten och ska alltså inte konsulteras eller informeras i förväg om ärenden som styrelsen behandlar. Revisorns roll är att i efterhand kontrollera vad styrelsen gör men ska inte få påverka det löpande arbetet.

Hyresgäst i styrelsen?

? Jag undrar om en hyresgäst i en bostadsrättsförening kan sitta i föreningens styrelse? Och kan en utomstående sitta i styrelsen?

Svar: Utgångspunkten är att endast medlemmar i föreningen samt make/sambo till medlem som bor i huset kan sitta i styrelsen. Men en förening kan i sina stadgar ange att utomstående får sitta i styrelsen. Här får ni alltså kontrollera vad som står i era stadgar.

Styrelsebeslut via e-post

? Vid en del tillfällen avslutar vår styrelse via e-post. Sedan protokollför vi besluten vid ordinarie sammanträde och kallar besluten per capsulam. Men vad gäller egentligen? Frågan ska så klart skickas till alla ledamöter och suppleanter. Men är det vanligt majoritet som gäller

eller måste samtliga som svarar ställa sig bakom förslaget? Och vad gäller om inte samtliga ordinarie ledamöter svarar, ska man ta en suppleants röst i dennes ställe?

Svar: Ibland talar man om per capsulambeslut, det vill säga beslut där styrelsen inte sammanträtt fysiskt för att fatta beslutet och inte haft möjlighet att utbyta åsikter i frågan. Därför tar man som regel bara upp enkla okomplicerade frågor per capsulam och då det är självklart att man är enig, och detta bekräftas genom att hela styrelsen skriver under protokollet. Får man inte tag på alla ordinarie ledamöter för underskrift kan en suppleant som vanligt träda in. Men alla tjänstgörande ledamöter måste vara överens om beslutet och att beslutet ska fattas på detta sätt. Om någon inte vill skriva under per capsulambeslutet tar man istället ta upp frågan på ett sedvanligt möte där man kan räkna röster och lämna reservationer. En diskussion via e-post fungerar således bra för att ta reda på om det går att fatta beslut per capsulam eller om frågan ska behandlas på traditionellt sätt på ett möte.

Träffa Bostadsrätterna i Göteborg

På bostadsratterna.se finns biljett att skriva ut till Bostadsrättsmässan, som äger rum i Göteborg 20-22 september. Bostadsrätterna finns på plats med en egen monter och håller därutöver ett seminarium, där erfarna styrelserådgivare svarar på besökarnas frågor. Nästa Bostadsrättsmessa äger rum i Malmö 15-17 november och biljett finns i kommande nummer.



FOTO: VIVECA OHLSSON KULTUREN

Utställningsproducent Karin Hindförs visar kök från villa byggd 1957.

Lär mer om husbyggnad

Kulturen i Lund har fått en ny permanent utställning som skildrar våra byggnader under olika tidsperioder. På ByggnadsKulturen får besökare veta mer om vilka material, teknik och verktyg som använts. Utställningen har kommit till med hjälp av personers gåvor i form av material, dokumentation och berättelser. Bland annat finns ett originalkök från 1957 bevarat.



Ägarlägenheter i befintliga flerfamiljshus

Fler ägarlägenheter i framtiden? Så här långt har ägarlägenheter inte varit någon succé med endast drygt 400 lägenheter på några år. I dagsläget kan inte befintliga bostäder omvandlas till ägarlägenheter men regeringen har beslutat att utreda om hur det praktiskt ska gå till att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter. Utredningen ska vara klar senast 30 maj 2014.

