

# Det kan kosta

## att hyra ut i andra hand

Om regeringens nya lagförslag för andrahandsuthyrning av bostadsrätt träder i kraft kommer föreningen kunna ta ut en avgift av bostadsrättsinnehavaren. Detta är ett resultat av de samtal som regeringen haft med bland annat Bostadsrätterna.

**– REGERINGEN HAR LYSSNAT** på vår kritik och de förslag som vi tillsammans med övriga bostadsrättsorganisationer framförde i samband med att regeringen 2012 kom med sitt förslag kring andrahandsuthyrning. De föreslagna ändringarna innebär att reglerna om uthyrning blir moderniserade. Det som är viktigt att påpeka är att föreningen även fortsättningsvis ska lämna tillstånd till uthyrningen, kommenterar Bostadsrätternas vd Ulrika Blomqvist.

**I NUVARANDE LAGSTIFTNING** står att bostadsrättshavaren ska ha *beaktansvärda skäl* för att få hyra ut. Det nya lagförslaget har liknande formulering, men nöjer sig med *skäl* för uthyrningen men det innebär inte att uthyrningen blir fri. Men regeringen öppnar för ytterligare anledningar att hyra ut. Här nämner promemorian situationer då det är svårt att sälja bostaden eller uthyrning till en närstående som behöver bostad. Men det ska inte vara möjligt att köpa en lägenhet i spekulationssyfte för uthyrning. Även framöver kan den som blir nekad av föreningen att hyra ut få sin sak prövad i hyresnämnden. Och en förening kan om de så önskar tillämpa en väsentligt mer generös attityd till uthyrning i fler fall än de som är praxis.

**DEN NYHET SOM PÅVERKAR** föreningarna mest handlar om möjligheten att ta ut



en ny särskild avgift av den som hyr ut i andra hand. En bostadsrättsförening bygger på att alla hjälps åt. Vid uthyrning försvinner en medlemskraft och i långa loppet innebär det att kvarboende medlemmar får arbeta mer. För att kompensera föreningen föreslår regeringen att en förening ska kunna få ta ut en avgift under den tid som uthyrningen sker. Avgiften föreslås bli maximalt tio procent av ett prisbasbelopp, i nuläget 4 450 kronor under ett år. Men för att avgiften ska kunna tas ut måste varje bostadsrättsförening dessförinnan ändra sina stadgar, så att de får samma utformning som

gäller för till exempel pantsättnings- och överlåtelseavgifter.

**SOCIALDEMOKRATERNAS** bostadspolitiska talesperson Veronica Palm ställer sig bakom lagändringarna och därmed är det högst sannolikt att riksdagen antar dessa. Planen är att de nya reglerna ska börja gälla från 1 juli 2014. I likhet med de ändringar som började gälla tidigare i år och som bland annat rörde en friare hyressättning, handlar det enbart om uthyrning av bostadsrätt. Är det en hyresrätt som hyrs ut i andra hand gäller helt andra regler.



# Vår fastighetsskötare **BOR OCH JOB**

Funderar styrelsen på att anlita en medlem för trappstädningen i stället för entreprenören? Eller kanske anställa en egen förvaltare för att sköta bokföringen i föreningen? Det hela behöver inte vara så svårt, men det finns fallgropar på vägen.



**I PRINCIP ÄR DET ENKELT** för föreningen att anställa, allt är enkelt för den som vet hur det fungerar. Men för de flesta kostar det mer än vad man kan vinna. Därför är det vanligare och enklare att enbart anlita entreprenörer med så kallad F-skattsedel för att utföra arbetsuppgifterna som behöver bli gjorda. Står det på offerten eller fakturan att företaget har F-skattsedel innebär det att företaget också tar på sig ansvaret för att nödvändiga skatter betalas på ett korrekt sätt.

Ibland finns det skäl för att anställa. Det kan handla om att någon boende erbjuder sig att göra jobbet billigare, utan att för den skull vilja starta eget. Ett annat skäl kan vara rent ekonomiskt – det kan bli billigare för föreningen att låta en "anställd" göra jobbet än en företagare. Det är lätt att glömma att företagare också måste ta betalt för att klara den byråkrati och det risktagande som alltid är förenat med anställningar och företagande.

## **ÄR VICEVÄRDEN ANSTÄLLD?**

Men om man ska anlita någon där för-

eningen betalar ut lön och sociala avgifter handlar det om att navigera mellan begreppen uppdragstagare (och då skiljer man på självständig eller osjälvständig), arbetstagare och anställning. Gränsdragningen är inte självklar och kan få betydelse om föreningen till exempel ska säga upp någon och om LAS ska tillämpas. En uppdragstagare inom bostadsrättsområdet är frågan om en vicevärd ska betraktas som anställd eller som uppdragstagare. Båda varianterna är tänkbara, det handlar om vicevärdskapet ses som ett förtroendeuppdrag och en värdering av arbetsuppgifternas självständighet samt hur de utförda arbetsuppgifterna kontrolleras. När föreningen anställer någon ska det alltid anmälas till Skatteverket. Som arbetsgivare ansvarar föreningen för månatlig redovisning och inbetalning av arbetsgivaravgifter och inkomstskatt för de anställda.

Givetvis ansvarar föreningen också för att reglerna som gäller semester, ledighet och sjukdom följs. Vid sjukdom ska

arbetsgivaren till exempel betala den anställdes lön under de första fjorton dagarna, förutom den första, det vill säga karensdagen.

## **ARBETSGIVARFÖRENING**

För att navigera rätt i anställnings- och arbetsgivarfrågor kan det vara klokt att ansluta bostadsrättsföreningen till en arbetsgivarorganisation. För bostadsrättsföreningar finns det två som är aktuella; Fastigo och Almega. Går föreningen med i en sådan måste den också följa de kollektivavtal som gäller och teckna försäkringar enligt avtalet.

## **FÖRSÄKRINGARNA**

De avtalsförsäkringar som gäller kan föreningen också teckna direkt hos Fora när det gäller arbetare och Collectum som samordnar arbetsmarknadsförsäkringarna för tjänstemän.

## **VÄLJ ANSTÄLLNINGSFORM**

Då kommer frågan om anställningsform; tillsvidareanställning eller tidsbegräns-

# BAR HÄR!



sad anställning? Tillsvidareanställning, eller fast anställning som det också kallas, är den absolut vanligaste formen och gäller som regel om det inte anges annat i det anställningsavtal som föreningen och den anställde bör skriva. I avtalet ska bland annat framgå om hur lång uppsägningstid som gäller. Innan någon blir tillsvidareanställd kan denne provanställas under högst sex månader, möjligen längre om kollektivavtalet medger detta. Tidsbegränsade anställningar kan till exempel användas för säsongsanställningar eller för pensionärer. LAS, lagen om anställningsskydd, reglerar vad som ska stå i anställningsavtalet. Ett annat regelkomplex föreningen måste följa som arbetsgivare är arbetsmiljölagstiftningen som i huvudsak reglerar vilka krav en anställd kan ställa på arbetsmiljön och som arbetsgivaren svarar för.

## UTTAGSBESKATTNING

Normalt är ju byggnads- och anläggningsarbeten, reparationer eller städ-

ning och fastighetsskötsel momspliktiga. Men gör man det i mindre omfattning med egen personal "slipper" föreningen denna kostnad. Men om lönekostnaderna inklusive sociala kostnader överstiger 300 000 kronor per år och fastighet så blir så kallad uttagsbeskattning genom moms pålägg aktuellt. Reglerna har kommit till för att jämna ut kostnadsfördelarna med att anställa personal i stället för att anlita entreprenörer. Företag måste ju lägga på moms på arbetskostnaderna från första fakturakronan. Så är föreningen inte redan momsregistrerad kan anställningen i sig tvinga fram att föreningen måste börja tillämpa gällande momsregler.

## SJÄLVFÖRVALTNING

Ytterligare en variant som kan nämnas är reglerna om så kallad självförvaltning. Läs om det i Skatteverkets broschyr

378 om beskattning av bostadsrättsföreningar. Det handlar om att någon eller några boende tar över enklare sysslor som en entreprenör annars skulle utföra. De boende får då, skattefritt, tillgodogöra sig besparingen till den del som denne annars skulle betalat för att få jobbet gjort. Tyvärr är självförvaltning endast tillämpbar i mycket små bostadsrättsföreningar. I större blir den skattefria delen för liten för att kännas meningsfull.

**SÅLEDES, ATT ANLITA** en medlem för att sköta trappstädningen behöver inte

vara särskilt komplicerat men kan bli det. Händer inget oväntat räcker det i princip med att anmäla och hantera löner samt betala försäkringsavierna. Men fallgropar och möjliga hinder kan växa till högst obehagliga höjder på grund av en anställning. Därför är den säkraste lösningen att fortsätta arbeta med entreprenörer.

## Nyttiga webbadresser:

skatteverket.se  
nutek.se  
fora.se  
collectum.se  
fastigo.se  
almeqa.se  
lagen.nu

# En klok skrift om bostadsrätten

Skriften "Att bo i bostadsrätt" har utkommit i ny upplaga och säljs till medlemspris. Många föreningar delar ut den till nya medlemmar därför att den på ett bra sätt sätter in mottagaren i vad bostadsrätt är. Det är kunskap som alla bör ha, men som vissa saknar.



**UR INNEHÅLLET MÄRKS** avsnitten Föreningen och din lägenhet, Föreningsstämman och styrelsen samt Ekonomin i föreningen och årsredovisningen. Skriften tar upp grundläggande begrepp och förklarar till exempel stadgarnas betydelse, andrahandsuthyrning och styrelsens uppgifter kontra föreningens. Trycksaken är på 32 sidor och i behändigt A5-format.

**NU ÄR FORMGIVNINGEN NY** och texterna uppdaterade. Med hjälp av specialanpassade häftklam-

rar är den lätt att sätta in i en pärm. Medlemsföreningar kan beställa skriften till specialpris. Beställ genom att kontakta oss, antingen per telefon eller till [info@bostadsraterna.se](mailto:info@bostadsraterna.se). Ange att det gäller "Att bo i bostadsrätt" och ange antal önskade exemplar.

## Prislista

Antal ex	Pris per styck
1-50	35 kronor
51-100	30 kronor
> 100	25 kronor

## Var finns huvudvattenkranen?

**EN FÖRENINGSMEDLEM** skulle försöka lufta elementet. Försöket misslyckades totalt och vattnet sprutade ur elementet. Medlemmen stod förtvivlad och försökte stoppa eländet. Ingen hörde ropet på hjälp. Och hur ska medlemmen stänga av vattnet?

**EPISODEN GÖR ATT** Bostadsrätterna Direkt vill tipsa om värdet av att

åtminstone alla i styrelsen lär sig var husets huvudvattenkran sitter. Kan styrelsen dessutom komma åt pannrummet eller värmecentralen är det bra om så många som möjligt också vet vilka kranar som stoppar trycket i värmesystemet. Och som sista utväg bör alla i huset veta vilket journummer som ska ringas vid pågående skador.





Bostadsrätternas vd,  
Ulrika Blomqvist



# Bostadsrätterna ifrågasätter och förbättrar

Under Almedalsveckan fanns Bostadsrätterna på plats och arrangerade två mycket välbesökta seminarier: om bosparande och om ägarlägenheter. Arrangemangen är en del i det opinionsarbete som Bostadsrätterna genomför under året.

**SEDAN ETT ANTAL** år deltar Bostadsrätterna med egna programpunkter i Visby med syftet att lyfta viktiga ämnen. I år handlade första arrangemanget om bosparande. Budskapet var att med ett skattegynnade bosparande väcks tidigt en medvetenhet om att spara ihop till åtminstone en kontantinsats till den första bostaden.

**UNDER SEMINARIET** redogjorde Rolf Mæhle från norska bankföreningen om hur bosparandet i Norge har skattegynnats under ett antal år och att det haft ett brett politiskt stöd. I riksdagen finns en majoritet för skattegynnade bosparande men regeringen är splittrad. Bostadsminister Stefan Attefall (KD) är för en reform och argumenterade med bland andra Oscar Öholm (M), vice ordförande i civilutskottet. Öholm avfärdade inte tanken helt men menade att det inte är en prioriterad fråga i dagsläget. Seminariet var ett samarrangemang

med HSB och Riksbyggen och finns att se på Bambuser: [www.bambuser.com/v/3706214](http://www.bambuser.com/v/3706214).

**DET ANDRA SEMINARIET** tog upp frågan om ägarlägenheter. Boendeformen har funnits sedan 2009 och förhoppningarna var att ägarlägenheter skulle bli vanliga. Men resultatet blev minst sagt klen och i dagsläget finns endast cirka 500 stycken. Regeringen har startat en utredning om möjligheten att ombilda befintliga hyresrätter till ägarlägenheter, bland annat med syftet att enskilda lägenheter i miljonprogramsområden ska kunna köpas av hyresgästen. Ulrika Blomqvist, vd för Bostadsrätterna, diskuterade boendeformen tillsammans med Björn Wellhagen från Sveriges Byggindustrier och Lars Callemo från Sollentunahem. Ulrika Blomqvist menade att bostadsrätten ger en större trygghet i och med att många vet vad det är och hur det fungerar. Alla var eniga om att det

är bra att det finns olika boendeformer men hade olika förklaringar till varför ägarlägenheter inte blivit den succé som regeringen hoppats på.

**MEN BOSTADSRÄTTERNAS** opinionsarbete består givetvis av mer än att vara arrangör under Almedalsveckan. Under resten av verksamhetsåret deltar Bostadsrätterna som sakkunnig i flera utredningar, bland annat den om ägarlägenheter i befintliga hus. Som remissinstans lämnar Bostadsrätterna synpunkter och i år märks svar om hyres- och arrendevister, gasreglering, elnätstariffer och implementering av EU:s energieffektiviseringsdirektiv. Samtidigt är Bostadsrätterna även en samtalspart när en regering diskuterar ny lagstiftning, nu senast frågan om andrahandsuthyrning av bostadsrätt. Ställningstagandena har sin grund i det bostadspolitiska program som är beslutat av Bostadsrätternas fullmäktige.

## FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)

### Vetgirig medlem

**?** Vi har en medlem som vill se alla dokument på den upphandling styrelsen har gjort inför ett underhåll av vår fastighet. Han begär även tidsplan och projektplanering och hävdar att han är delägare och har rätt att se dessa handlingar. Har han rätt?

Svar: Nej, en medlem har inte rätt att ta del av sådana handlingar. De är ett sådant material styrelsen haft som beslutsunderlag i olika sammanhang och därmed råder sekretess. Endast styrelsens ledamöter och revisor har rätt att ta del av dem.

### Gamla fakturor

**?** Vid en inventering av vårt arkivskåp nyligen fann vi fakturor/bokföringsunderlag från 1992-2001. Hur länge har vi arkiveringsplikt på fakturor och liknande?

Svar: Räkenskapshandlingar, till exempel fakturor, behöver ni numera endast bevara i sju år. Men det kan vara lämpligt att spara en del andra handlingar betydligt längre, såsom upplåtelseavtal, protokoll från föreningsstämmor och styrelsesammanträden.

### Vem betalar rörmokaren?

**?** En medlem har anlitat en rörmokare då det var stopp i hennes avlopp. Rörmokaren har hört av sig och undrar vem som ska stå för fakturan. Visst är det väl medlemmens ansvar?

Svar: Om stoppet fanns i en grenledning inne i lägenheten, det vill säga innanför golv, väggar och tak, är det medlemmen som får betala. Men om stoppet fanns en bit ner i avloppsrioret under golvet bör det ha varit föreningens ansvar att anlita rörmokare. Skälet är att då skulle det juridiskt sett vara fråga om ett problem utanför lägenheten, som ju är föreningens ansvar. I och med att röret går ner genom golvet lämnar det så att säga lägenheten och då upphör medlemmens ansvar. Men medlemmen borde ha underrättat föreningen om stoppet och sedan borde föreningen bestämt vad som skulle göras. En medlem har inte rätt att utan vidare anlita en hantverkare och sedan kräva att föreningen ska betala. Egentligen behöver föreningen inte betala i en sådan situation, men står det helt klart att föreningen under alla förhållanden hade varit tvungen att tillkalla rörmokare kan ni kanske välja att betala för arbetet. Det är upp till föreningen att avgöra.



*En medlem har inte rätt att anlita en hantverkare för ingrepp i sin lägenhet och sedan kräva betalning av föreningen utan att först kontakta styrelsen.*

### Hur beslutar vi om nya fönster?

**?** Vi inom styrelsen har diskuterat och kommit fram till att vi skulle vilja byta ut våra 1+1-glasfönster till 3-glasfönster. Vår fråga är om styrelsen kan besluta detta eller om vi behöver ett beslut på en stämma? Meningen är att föreningen ska bekosta bytet av samtliga fönster och att det inte kommer att bli någon förändring avseende utseendet.

Svar: Om det enligt era stadgar är medlemmarna som har underhållsansvaret för fönster betyder det att föreningen faktiskt inte får besluta att byta fönstren. Vill föreningen göra det måste stadgarna först ändras så att föreningen får underhållsansvaret. Möjligen kan stadgarna frångås om samtliga medlemmar är överens och fattar beslutet på en stämma.



### Gilla oss på Facebook och följ oss på Twitter

Genom att gilla Bostadsrätterna på adressen [facebook.com/bostadsratterna](https://www.facebook.com/bostadsratterna) kan du se när vi uppdaterar vår webb eller fyller på med annan intressant information. På [twitter.com/bostadsratterna](https://twitter.com/bostadsratterna) finns också nyheterna, plus exempelvis länkningar till intressanta utredningar.

### Referensräntan lämnas oförändrad

Riksbanken fastställer referensräntan som används bland annat som utgångspunkt för den dröjsmålsränta som kan tas ut enligt räntelagen; har inget annat överenskommit gäller referensräntan plus åtta procentenheter.



Räntan styr även avkastningsberäkningen vid andrahandsuthyrning av en bostadsrätt. För andra halvåret 2013 har Riksbanken fastställt referensräntan till 1,0 procent.

### Fria kurser i Bostadsrättsskolan

Höstterminens kurser är igång men fortfarande finns platser kvar på en hel del av dessa. Kolla utbudet på [bostadsrattsskolan.se](http://bostadsrattsskolan.se) där också anmälan sker. Nytt för terminen är bland andra kurserna Gamla rör och ny teknik och Jakten på kilowatten. Kurserna ingår i medlemskapet och kostar ingenting extra.

