

Risk för skattesmäll i oäkta föreningar

En statlig utredning har haft till uppgift att ordna en långsiktig och stabil reglering för medlemmarna i oäkta föreningar, och dessutom utan högre skattebelastning. Utredningen föreslår i stället att dagens situation permanentas, att de så kallade lättnadsbeloppen tas bort och skattesatsen sänks marginellt.

RESULTATET AV Bostadsbeskattningskommitténs förslag är genomsnittliga skatthöjningar på nära 5 000 kronor per år i genomsnitt, men för vissa blir det årligen 20 000 kronor dyrare att bo kvar i en oäkta förening.

I dag är det cirka 5 000 personer som bor i oäkta föreningar. Men många fler föreningar ligger precis på gränsen för att råka ut för denna omklassificering, speciellt föreningar som till exempel har lokaler.

Bakgrunden till utredningens förslag är att riksdagen stoppade regeringens förslag att i samband med ändringar av skatten för småföretag samtidigt avskaffa lättnadsreglerna för oäkta bostadsrättsföreningar. Då uppmärksammade Bostadsrätterna riksdagen om vad de höll på att fatta beslut om. Resultatet blev en tillfällig förlängning av reglerna för bostadsrättsföreningar och att regeringen skulle komma med förslag till permanent lösning. Men andra frågor prioriterats och riksdagen har ett antal gånger tvingats förlänga den tillfälliga lösningen. Nu kommer utredningen åter med ett förslag att avskaffa lättnadsreglerna och den här gången ska reglerna bli permanenta.

En oäkta bostadsrättsförening, eller oäkta bostadsföretag som det heter formellt, har en stor andel verksamheter som inte handlar om

bostadsrätter som privatpersoner bor i. Endast 40 procent av föreningens beräknade intäkter får komma från sådant som bedöms som "främmande verksamhet".

KONSEKVENSERNA AV ATT klassas en oäkta bostadsrättsförening är många. Föreningen får betala skatt som ett normalt företag. När boende i en oäkta förening ska räkna ut vilken skatt som ska betalas gäller komplicerade regler. Från den beräknade avkastningen av innehavet av en lägenhet får man göra avdrag enligt de så kallade lättnadsreglerna. Lättnadsbeloppet beror bland annat på vad man en gång i tiden köpte lägenheten för. Det innebär att skatten kan vara olika

även mellan lägenheter som ligger bredvid varandra.

Nu föreslår utredningen att lättnaderna ska avskaffas och att skattesatsen ska bli mer lika övrig kapitalbeskattning, det vill säga 25 procent vid utdelning eller försäljning. Reavinstskatten för vanliga bostadsrätter är i dag 22 procent. Utredningen föreslår att reglerna ska träda i kraft 2015.

Bostadsrätterna är kritiska till att regeringen inte gav utredningen i uppdrag om hur oäkta föreningar kan bli jämställda med äkta. Det är dock ännu inte klart om hur regeringen kommer att gå vidare med förslagen.



Så fungerar un

Underhållsansvaret i bostadsrätt är fördelat mellan förening och medlem. Den part som inte lever upp till sitt ansvar kan bli betalningsansvarig för skador hos den andre parten. Lagen tar upp fördelningen av ansvaret men föreningens stadgar kan ange mer exakta angivelser.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN ÄR det föreningen som ska hålla lägenheter-na och fastigheten i gott skick. En del av ansvaret är dock överfört på bostadsrättshavarna, som på egen bekostnad ska hålla sin lägenhet i gott skick. Underhållsansvaret för den egna lägenheten omfattar ytskikten på golv, väggar och tak; i badrum gäller ansvaret också det fuktisolerande tätskiktet. Därutöver kan stadgar-na till exempel fördela ansvaret för dörrar, fönsterglas och fönsterbågar, men även mer detaljerat än så.

Att hålla lägenheten i gott skick innebär att den ska vara fullt brukbar "för det avsedda ändamålet", enligt lag. Det handlar också om att medlemmen ska stå för underhåll och de reparationer som behövs samt betala dessa kostnader. Bostadsrättshavaren ska alltså åtgärda och betala för de skador som uppstår i lägenheten, vare sig skador-na uppkommit genom förslitning, skador som den boende har orsakat eller en skada som uppstått genom olyckshändelse. För att dra saken till sin spets innebär det att även en skada som orsakats av en annan bostadsrättshavare eller föreningen ska åtgärdas

och betalas av bostadsrättshavaren, enligt reglerna i bostadsrättslagen. Men har föreningen eller en annan medlem genom vårdslöshet orsakat skadan kan den drabba-

de medlemmen gå till domstol för att kräva skadestånd. Till en viss del kan den drabbade få ersättning via försäkringsbolag.

MOTSVARANDE GÄLLER FÖR föreningens underhållsansvar. Föreningen har det primära ansvaret för att underhålla fastigheten i övrigt. På samma sätt innebär det att föreningen ska vidta det underhåll och de reparationer som uppstår i fastigheten, oavsett hur skadorna har uppkommit. En bostadsrättshavare kan vara vårdslös och orsaka en skada utanför sin lägenhet så att det i ett senare skede kan handla om att bli skyldig att betala skadestånd. Även i det fallet är det föreningen som åtgärdar skadan och som sedan får rikta ekonomiska krav gentemot den boende. Det är alltså bostadsrättslagen som anger att bostadsrättshavaren ansvarar för sin del, och föreningen för sin del av fastigheten. Uppdelningen är viktig och blir tydlig när en vattenskada, som drabbar både lägenhetens inre och övriga delar av fastigheten, ska repareras och betalas av vardera parten som ansvarar för sin respektive del.

En bostadsrättshavare kan strunta i att sköta sitt underhåll på ett sådant sätt att det innebär vanvård av lägenheten. I långa loppet kan det sluta med att föreningen säger upp medlemmen med hänvisning till vanvården, även om detta varken är den första åtgärden eller speciellt van-



Underhållsansvaret

ligt. Rätten att säga upp en bostadsrätts-havare som inte sköter sitt underhåll är kringgärdad av ett flertal bestämmelser. Vanvården måste givetvis vara omfattande och medlemmen ska också få en möjlighet att vidta rättelse, som det heter i bostadsrättslagen.

MEN VAD HÄNDER om föreningen inte sköter sig? Om föreningen inte reparerar fastigheten så att en lägenhet är i gott skick och att den på grund av föreningens agerande därför inte kan användas som det är tänkt, har medlemmarna enligt lagen flera olika möjligheter. En är att

avhjälpa bristen på föreningens bekostnad om föreningen efter tillsägelse inte gjort sitt. Bostadsrättshavaren kan begära en nedsättning av avgiften till föreningen under den tid som lägenheten är i bristfälligt skick. Medlemmar kan också säga upp sin bostadsrätt och flytta därifrån och få marknadsmässig ersättning, något som säkert inte är aktuellt i områden där bostäderna är dyra. Och vill

det sig riktigt illa kan medlemmen yrka på skadestånd i domstol. De nu nämnda

möjligheterna förutsätter att föreningen har orsakat skador-

na så att lägenheten inte går att använda som det är tänkt.

Vissa saker i lägenheten har dock föreningen alltid ansvar för och dessa går inte att lägga över på bostadsrättshavaren. Då handlar det om reparation och underhåll av stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med. Brand- eller vattenledningsskada ansvarar medlemmen endast för om denne, någon i hushållet eller gäst orsakat skadan. Bostadsrättslagen talar om ett vållande. Medlemmen är bara skyldig för brandskada om denne brutit i omsorg och tillsyn. Även vid ohyra i lägenheten gäller särskilda regler.



Vattenskador vållar huvudbry

Många styrelser brottas med frågor kring de vattenskador som uppstått i fastigheten. Att ansvaret för reparationerna ska delas mellan förening och medlem kan vara svårt att förklara på ett pedagogiskt sätt.

RENT ALLMÄNT SETT anses tak, väggar och golv ingå i lägenhetens inre. I ett badrum ansvarar medlemmen för ytskiktet i badrummet. Ytskikt är inte bara kakel, plastmatta, målarfärg och tapet, utan även den väggyta som dessa väggsnitt är fästa på samt fuktspärren som ska finnas under kakel, plastmatta eller målarfärg.

Om en skada uppstått på grund av fukt som finns i golvet under badrummet ska bostadsrättshavaren själv och på egen bekostnad åtgärda de skador som uppträder på ytskiktet inne i lägenheten. I praktiken innebär det att medlemmen ska åtgärda kakel, klinker, matta och tätskiktet. Föreningen

åtgärdar det som ligger utanför lägenhetens inre, det vill säga från bostadsrättshavarens sida sett, bortom fuktspärren.

FÖR ATT FÖRENINGEN ska kunna åtgärda sin del måste det ske via ett ingrepp i bostadsrättshavarens egendom, genom kakel och tätskikt. Skulle det vara så att föreningen inte tagit hand om huset på rätt sätt och därmed ses som den som orsakat skadan, kan föreningen bli skyldig att åtgärda och betala för skador även inne i lägenheten. Lagen använder sig av begreppet vållande och det är detta det handlar om. Omvänt gäller om bostadsrättshavaren orsakat skadan, då får denne betala och åtgärda skadorna. Här är det viktigt att komma ihåg att det kan vara svårt att bevisa att endera parten har orsakat skadorna.

Den skyldighet som finns enligt bostadsrättslagen gäller alltså båda parter, utan någon turordning eller liknande. Det innebär att båda är skyldiga att fullgöra sitt underhållsansvar

och det finns ingen rätt att vänta med underhållet tills motparten har gjort sitt och därmed även åtgärdat en del av de övriga skadorna.

Men vanligtvis är det föreningen som behöver agera först, eftersom den delen av skadan kan innebära att medlemmen inte kan använda sin lägenhet som det är tänkt. Bostadsrättshavarens del av skadan drabbar i allmänhet bara denne själv.

BOSTADSRÄTTSHAVAREN KAN BARA få ersättning om denne på skadeståndsrättslig grund kan hävda att det är föreningen som genom vårdslöshet orsakat skadan i dennes badrum. I praktiken borde det innebära att det bara är möjligt om föreningen under lång tid, trots vetskap om vattenskadorna, låtit bli att agera och att det därför blivit en skada i medlemmens lägenhet.

PUL = STRUL?

Hur tillämpningen av Personuppgiftslagen, Pul, ska ske är inte alltid lätt att förstå. En bostadsrättsförening omfattas också av lagen och många frågar sig vad de kan publicera på sina webbplatser.

PUL HAR SITT ursprung i EU:s dataskyddsdirektiv och började gälla 1998 i Sverige. Lagens syfte är att skydda den personliga integriteten och det omfattar insamling, registrering, lagring, bearbetning, spridning, utplåning med mera. Det hela bygger på att den som registreras också ger sitt samtycke till att uppgifterna blir behandlade. Samtycke kan ske skriftligt eller muntligt. Därför ser vi numera ofta fält på blanketter, rutor på webbplatser och långa texter i avtal som handlar just om att lämna godkännande.

På webben är det extra känsligt med personuppgifter, eftersom dessa lätt kan spåras och dessutom finns på nätet under lång tid framöver. En bostadsrättsförening består av en blandning av människor och medlemskåren delar kanske inte alltid styrelsens uppfattning om att uppgifter ska vara offentliga och sökbara. Visserligen har föreningen ett medlemsregister som är öppet, men det är inte samma sak som att publicera det på nätet.

Det kan vara praktiskt att lägga ut alla boendes namn på webben

men det kräver alltid samtycke från den som är berörd. En del medlemmar har inget intresse av att bli synlig och skälen kan vara olika. Den medlem som lever under hot ska inte behöva utsättas för offentligheten på nätet och inte heller behöva förklara det för styrelsen. Om styrelsen inte inhämtat tillstånd från medlemmarna så bör dessa namn inte heller finnas med i tryckta nyhetsbrev som sedan läggs ut på webben.

HUR ÄR DET då med gårdsfesten i föreningen? Kan bilder från denna vara lämpliga på webben? Svaret är att även här måste personerna ge sitt tillstånd, dels på grund av lagen men också med hänsyn till vett och etikett. I tider där sociala medier är populära har det blivit vanligt att lägga ut bilder på varandra. En del personer accepterar säkert att deras bekanta lägger ut bilder av dem på till exempel Facebook, men många vill först få frågan om det är okej. Detta går att överföra till en bostadsrättsförening då alla inte vill vara med på bild.

Inte bara människors namn

kan kopplas till personuppgifter. Registreringsskyltar på bilar går lätt att spåra och för säkerhets skull bör föreningen undvika att publicera omaskerade bilbilder.

Datainspektionen är tillsynsmyndighet för bland annat personuppgiftslagen. Deras webbplats är en utmärkt informationskälla för vidare information. Där finns listor med ofta ställda frågor och det går också att kontakta dem för ytterligare information.

Källa: www.datainspektionen.se



Kapitaltillskott bäddat för konflikt i föreningen

Att höja insatserna är bra. Det innebär att medlemmarna tar över föreningens lån och därmed kan utnyttja skattekostnadsreduktionen för räntekostnaderna, vilket då ger lägre boendekostnad. Men att göra avsteg från den traditionella metoden och i stället använda sig av en differentierad insatshöjning, är inget som Bostadsrätterna förespråkar.

EN SÅ KALLAD differentierad insatshöjning, även kallat kapitaltillskott, innebär att medlemmarna kan välja hur mycket eller lite de vill gå in med som insatshöjning. Mot denna står en traditionell metod som innebär en likformig insatshöjning där medlemmarnas andelstal tas som utgångspunkt. Vill eller kan någon därefter inte betala in den aktuella summan, kan föreningen och aktuella medlemmar komma överens om att bevilja dessa anstånd med inbetalning av insatshöjningen. Därmed uppnås samma syften som i fallet differentierad insatshöjning. Men problemen är flera.

Det vanligaste handlar om att dokumentationen om vad som överenskommit eller gjorts försvinner. Styrelser byts ut och föreningens arkiv städas och snart finns föga dokumentation om hur och vad som har hänt inom föreningen. Problem uppstår vid senare insatshöjningar, till exempel på grund av renoveringsarbete, eller en insatssänkning därför att föreningen har en bra ekonomi. Oavsett om dokumentationen finns kvar eller inte, blir det krångligt att beräkna.

I och med att andelstalen är förändrade blir det svårt att fördela förtjänster. En förening som till exempel köper en ny värmeanläggning som sän-

ker kostnaderna och som är betalad ur föreningens kassa och genom nya lån får problem.

NÄR NÅGON FLYTTAR ska föreningen årligen ange insatshöjningarna under åren och fördelas då utifrån aktuella andelstal. Föreningen har amorterat på lån, både före och efter det differentierade tillskottet. Hur ska det, på ett någorlunda korrekt sätt, gå att ange gjorda tillskott?

Enligt mäklarlagen ska alltid flera andelstal anges i objektsbeskrivningen om de tillämpas. I dag har mäklarna svårt att förstå och förklara vad som menas med två andelstal men ska de, efter en differentierad insats, då också ange tre andelstal? Ägarandel, driftskostnadsfördelning och kapitalkostnadsfördelning. Hur andelstal räknas om efter en amortering eller nya lån är oklart.

VAD HÄNDER OM det byggs balkonger eller byts dörrar eller

fönster med föreningens medel, när andra skjutit till pengar för att få dem byggda utanför sin lägenhet? Inget kontroversiellt när det gjordes, men vem ska senare stå för underhållskostnaderna när hälften har betalt och andra inte?

Differentierad insatshöjning bäddar för konflikter i föreningen. En del medlemmar vill ha rättvisa in till sista decimalen på kronan och den styrelse som vill undvika onödiga konflikter får ett problem i knäet med dessa insatshöjningar. Samtidigt skapar det ett A- och B-lag i föreningen, där en del har betalat mer än andra.

I aktiebolag är det inte ovanligt att man gör olika typer av riktade nyemissioner och kapitaltillskott. Men i dessa organisationer är återbäringen entydig och enkel i form av kronor och ören. Andra typer av återbäringar, kopplat till ägandet, är främmande för dessa bolag.

Men i bostadsrättsföreningar har vi ytterligare former av återbäring, både i form av ett gott boende och låga avgifter. Orsaken till att det är så svårt att rubba de grundläggande förutsättningarna för föreningens verksamhet genom olikformade insatshöjningar handlar sannolikt om att föreningens mervärde är väsentligt mer mångfacetterad än aktiebolagets.



FRÅGOR & SVAR

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

Hur ska vi lösa tvisten?

? Vi har två medlemmar i föreningen som anklagar varandra för olika störningar och diverse oljud. De bor grannar och nu behöver vi i styrelsen hjälp. Vi har ingen erfarenhet av grannar som bråkar och vet lite om vad föreningen i sig kan göra. Kan vi göra något? Medlemmarna anklagar varandra för att spela hög musik och gå hårt i trappan med mera. Det har gått så långt att det ena paret aktivt tittar på nytt boende. Ett par ledamöter har pratat med medlemmarna och bett dem ge sin version och de nu står ord mot ord. Vi hoppas på att få vägledning i frågan.

Svar: En styrelse är skyldig att utreda saken om den ena medlemmen påstår att en annan medlem är störande. En åtgärd kan vara att ni ber båda medlemmarna att kontakta styrelsen då de anser sig störda. Då kan förslagsvis två ledamöter gå till lägenheten och själva bilda sig en uppfattning om vad det är för slags störning. Det kan ju vara så i ert fall att båda parter överdriver. Finner ni inte starkt stöd för att ena medlemmen stör den andra – ja, då kan ni inte göra något. Finner ni stöd för störning ska ni skicka det som kallas för rättelseanmaning till den som stör. Det bör då finnas en dokumenterad historik avseende datum, klockslag och typ av störning. Läs mer på vår webb under Allt om bostadsrätt-Faktablad-Störningar.

Hur många måste vara med i valberedningen?

? Styrelsen har haft möte med valberedningen och en del frågor uppstod. Förra



Styrelsen är skyldig att utreda medlemma som stör i föreningen.

året valdes tre personer till valberedningen, men en har hoppat av. Det står inget i våra stadgar hur många som ska ingå i valberedningen. Bestämmer styrelsen och nuvarande valberedning det då själva? Eller är det stämman som beslutar hur många det ska vara? Ska valberedningen lägga fram förslag på stämman angående arvoden? Vem föreslår vilka som ska vara med i valberedningen? Ska valberedningen föreslå mötesordförande och mötessekreterare på stämman?

Svar: Det finns inga lagregler om valberedning. En förening är därmed inte skyldig att ha en sådan. Men nu har stämman hos er utsett en valberedning. Det är dock oklart om ni måste ha en extra stämma för att utse en ledamot till. Vi lutar åt att det inte är nödvändigt. Hade ni haft bestämmelse om ett visst antal personer i valberedningen i era stadgar hade saken ställt sig annorlunda, då hade stämman krävts. Så er valberedning får fortsätta att fungera med två ledamöter. Vill ni komplettera

med en till krävs stämmobeslut. Sågs inget i stämmobeslutet om vad valberedningen ska göra bör uppdraget bara avse de personval som en stämma ska göra, det vill säga styrelse och revisorer. Förslag om arvoden, ordförande på stämma med mera kan läggas fram av vilken medlem som helst på stämman, även av styrelsen. Men det finns som sagt inga lagregler och då ni inte heller har något i stadgarna om detta kan föreningen göra vad den finner lämpligt.

Behöver vi ändra i röstlängden?

? På vår röstlängd som vi boende skriver på vid stämmor ska vi fylla i namn och lägenhetsnummer vilket varje år förorsakar diskussion var ett sådant nummer finns. Kan jag ändra på listan så vi skriver i adress i stället?

Svar: Det finns inga lagbestämmelser om hur föreningen ska notera i en röstlängd. Det väsentliga är att det säkert går att identifiera vilka som är närvarande och vilka som har ombud. Hur föreningen närmare bestämt gör detta råder den själv över.

Ska gåvan registreras?

? Vad gäller när en person ger till exempel 50 procent av sin lägenhet till sin maka/make? Måste detta registreras hos tingsrätten?

Svar: Detta är egentligen inget en förening behöver bry sig om. Det är helt och hållet en privatjuridisk sak som hanteras av makarna. Men svaret är att om en bostadsrätt, eller del av den, ges i gåva av make till make krävs registrering hos Skatteverket för att skydd ska ges mot givarens borgenärer.

Bostadsrätt på Hem & Villa

Mer än var fjärde besökare på Hem & Villa bor i bostadsrätt. Därför går nu Bostadsrätterna in som samarbetspartner inför den planerade utökningen av 2014 års mässan i Stockholm. Den klassiska Hem & Villa-mässan breddas med produkter, tjänster och programpunkter med bostadsrättsfokus.



Nya förslag om andrahandsuthyrning

Regeringen har lämnat sitt förslag om ändrade regler för andrahandsuthyrning till lagrådet, som nu ska granska ändringarna. Därefter kommer regeringen att lägga ett förslag i riksdagen under mars månad. Ändringarna innebär bland annat att en bostadsrättsförening kan ta ut en avgift av en medlem under den tid som uthyrningen pågår. Om föreningen vill ta ut avgiften måste den dock ändra sina stadgar.

Bostadsrätterna Direkt kommer under våren att följa upp frågan och redogöra för hur föreningar kan agera. Ändringen är planerad att träda i kraft 1 juli 2014.



Hur ska vi kunna bo?

Stellan Lundström, professor på KTH, pekar ut kapitalkraven som en av orsakerna till ett lågt bostadsbyggande. Bland annat möter bankerna större internationella krav, bolånetagare måste betala större kontantinsats och kraven på amortering har ökat.

