

sbc direkt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se



Illustration: Patrik Agemalm

MOMS PÅ ALLA LOKALER?

Inför moms på alla lokaluthyrningar och ideella föreningar. Det föreslår utredningen "Mervärdesskatt för den ideella sektorn, m.m." att riksdagen ska besluta.

UTÖVER MOMSEN PÅ lokalhyror föreslår utredarna många andra ändringar för att anpassa den svenska momslagen till EU-rätten. Bakgrunden är att Europeiska kommissionen konstaterat att de svenska momsreglerna för allmännyttiga ideella föreningar och registrerade trossamfund strider mot EUs momsdirektiv. Därför har kommissionen beslutat att inleda ett så kallat fördragsbrottsförfarande mot Sverige.

Den stora förändring som nu utredningen föreslår är att reglerna för dessa allmännyttiga ideella föreningar och trossamfund tas bort. De kommer inte per automatik att vara undantagna från moms. Utredarna föreslår trots det att vissa momsundantag även i fortsättningen ska gälla föreningar som tillhandahåller social omsorg inklusive sjuvård, idrottstjänster, vissa kulturella tjänster och utbildningstjänster. Bostäder och

uthyrning av bostäder ska på samma sätt som i övriga Europa även i fortsättningen vara befriade från moms – som alltså inte gäller lokaler.

Men det ska finnas en viktig spärregel: företag, föreningar och registrerade trossamfund – med en omsättning som uppgår till högst 250 000 kronor per år – föreslås bli helt momsbefriade. Sannolikt blir denna gräns högaktuell för många bostadsrättsföreningar, även om det inte framgår om siffran också inkluderar bostadsföreningarnas normala verksamhet, intäkterna från årsavgifter.


I DAG KAN EN hyresvärd välja om denne vill momsbelägga sina lokaler eller avstå. Om hyresgästen är ett företag eller organisation som har möjlighet att dra av momsen har dessa ofta föredragit momsbelagda lokaler. Men för de hyresgäster som inte har denna möjlighet innebär moms en ren hyreshöjning med 25 procent.

Momsreglerna är dock generellt väldigt krångliga och möjligheterna att göra fel är stora, både för lokalhyresgäster och för uthyrningsföretag. Men för bostadsrättsföreningar har de i realiteten inte varit sär-

skilt svåra att tillämpa; väljer föreningen den enkla vägen att avstå från momsredovisning har man ibland kanske förlorat några kronor i avdrag, men samtidigt sluppit krånglet med deklarationer, inbetalning och redovisning. Nu är risken uppenbar att denna valmöjlighet försvinner.

– Den kritiska gränsen för bostadsrättsföreningar blir uppenbart 250 000 kronor per år, konstaterar Göran Olsson, vd för bostadsrättsorganisationen SBC. Ligger hyresintäkterna under kan förslaget innebära en förenkling; ligger man över och inte tidigare valt att momsregistrera sin förening innebär utredningsförslaget att det ska till många momsdeklarationer och mycket redovisningskrångel innan man ser någon vinst. Gränsen är därför på tok för lågt satt. Det här förslaget innebär väsentligt ökat krångel för väldigt många föreningar.

Det ursprungliga förslaget (Ds 2009:58) var att de nya reglerna skulle träda i kraft den 1 januari 2011. Men sannolikt kommer det inte något förslag från regeringen under denna mandatperiod utan först efter valet. Därför är det ännu oklart om och när ett förslag kommer.



Bristande förståelse för vad bostadsrätt är, höga priser och olika syn på boendet är tre anledningar till varför det kan uppstå konflikter bland grannarna. För styrelsen kan det vara pressande men det finns sätt att göra arbetet lättare.

SÅ UNDVIKS KONFLIKTER I FÖRENINGEN

KERSTIN FRYKBERG ANDERSSON har under våren varit en av lärarna på SBCs nya kurs om konflikthantering. Hon konstaterar att frågor om konflikter blir vanligare i styrelserådgivningen, där hon arbetar när hon inte undervisar. Hennes bästa råd är att styrelsen arbetar förebyggande och att var och en ser till sitt eget beteendemönster vid konflikt och är en aktiv lyssnare. Undvik att ge råd, analysera och kritisera.

I huvudsak kan bostadsrättsföreningens konflikter delas upp i tre kategorier: medlem som är missnöjd med styrelsen, medlem mot medlem och interna konflikter i styrelsen.

– Vi agerar olika i konfliktsituationer. En del drar sig undan och tycker det är obehagligt, andra triggas av det och tycker nästan att det är kul, och en del tar itu med det utan att ta åt sig. En konflikt kan handla till 90 procent om känslor och tio procent om sakfrågan. Det är viktigt att ta hand om det i ett tidigt skede så att det bara är en sakfråga, säger Kerstin Frykberg Andersson.

Högre bostadspriser kan möjligtvis göra att den enskilde ser mer till sitt eget behov där

köparen har gjort en stor investering och vill få ut så mycket som möjligt av denna. Det finns även de som i styr utan måste lägga sig i vad styrelsen gör, men när det gäller att sitta i styrelsen har de aldrig tid. Här finns olika boendetyper: en del som ser sitt boende som en hyreslägenhet där man ringer och vill få allting fixat. I andra änden finns de som tror att de bor i en villa och inte tar hänsyn till grannarna genom att till exempel utföra omfattande renoveringsarbete eller sätta ut soppåsen i trapphuset.

EN OFTA FÖREKOMMANDE konflikt är den där medlemmar tycker de får för lite information och att styrelsen inte gör någonting.

Anledningen till att medlemmen ringer, skriver och på olika sätt kräver besked av styrelsen, kan vara att det handlar om någon som tidigare suttit i styrelsen och har bestämda åsikter, eller som helt enkelt har behov av kontroll.

– Ni kan skaffa en styrelsetelefon dit ni hänvisar om medlemmen ringer hem för ofta till bostaden. Tacka artigt för de många breven men det



Att tänka på:

- ✓ Ha en god kommunikation/ information i föreningen.
- ✓ Ta reda på vad lag och stadgar säger.
- ✓ Lös konflikter snabbt innan sakfrågan blir en känslifråga.

är inte nödvändigt att ni ska grotta ner er i allt ni blir tillskrivna om. Många gånger kan ni hänvisa till ordinarie informationskanaler, berättar Kerstin. Men det är viktigt att hela tiden vara korrekt och saklig, och samtidigt fundera över varför medlemmen agerar som denne gör, om det är ett mönster. Ibland kan det vara nödvändigt att sätta sig ner med personen och tala om problemen.

ALLA GRANNAR KOMMER inte överens och en del stör och andra blir störda. Blir störningarna riktigt allvarliga är styrelsen enligt lag skyldig att agera. Men ibland kommer detta till en vägs ände där styrelsen till slut inte kan göra mer.

– Ibland är det en konflikt mellan två grannar där styrelsen får låta dem själva lösa konflikten. Å andra sidan kan konflikten bli så pass störande för andra grannar att styrelsen av den anledningen behöver skicka en varningsskrivelse till de trätande medlemmarna.

Styrelsearbetet löper inte alltid friktionsfritt och då är det läge att fundera och diskutera vilka uppdrag och befogenheter som styrelsen har.

En del är av uppfattningen att ordföranden ska bestämma allt, men så är det inte. Ni ska också se till att det som bestäms är det som bestäms under styrelsemötet, inte vad två ledamöter beslutar om i trappan, fortsätter Kerstin. Ett annat tips är att gå på SBCs kurser för att få idéer om bättre arbetssätt och vad lagen säger.

DET ÄR LÄTT ATT det blir en vi- och de-känsla i föreningen, vilket väcker medlemmarnas miss-tänksamhet. Styrelsen arbetar för medlemmarna och det är viktigt att framhäva detta. Ett planerat informationsarbete i föreningen gör att alla känner sig mer delaktiga och har insyn.

– Medlemmarna ser inte vad som görs i ett styrelserum. Möjligtvis märks det att styrelsen till exempel plockar fimpar men det är inte deras jobb utan någonting alla kan ta ansvar för. Se till att få en vi-känsla, avslutar Kerstin och citerar Winston Churchill, som ju var med om den största konflikten i Europa på sin tid: "En kompromiss är att dela en kaka så att alla tror att de fått största biten."



Föreningen har rätt till betalning ur försäljningssumman. Denna rätt går före andra fordringsägare som har panträtt i lägenheten.

Tvångsförsäljning som den enda utvägen

En förening kan i extrema fall låta tvångsförsälja en lägenhet, detta sedan bostadsrättsinnehavaren sagts upp och fått flytta från lägenheten. En sådan tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av föreningen och SBC rekommenderar att alltid anlita en jurist vid ett sådant förfarande.

FÖRENINGEN HAR VID tvångsförsäljning rätt till betalning ur försäljningssumman för sådana fordringar som är förenade med så kallad pantträtt i bostadsrätten. Sådana fordringar är i första hand årsavgifter, men det kan också vara fråga om insatser, upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter eller pantsättningsavgifter.

Föreningens rätt till betalning ur försäljningssumman går före andra

fordringsägare som har "vanlig" pantträtt i lägenheten, i allmänhet banker och andra kreditinstitut som har beviljat lån mot säkerhet i bostadsrätten.

Föreningen har också rätt till betalning för andra fordringar mot bostadsrättsinnehavaren som grundas på innehavet av bostadsrätten. Sådana fordringar tas dock ut efter alla andra fordringar, så kallade oprioriterade fordringar. Om föreningen och övriga fordringsägare kommer att kunna få betalt fullt ut beror dels på hur stora respektive fordringsbelopp är, dels på vad lägenheten går för.

IBLAND HÄNDER DET att lägenheten inte går att sälja trots flera försäljningsförsök. Då övergår lägenheten genast till föreningen utan att föreningen behöver betala något för den. Alla tidigare panträtter försvinner

också. Kostnaderna för tvångsförsäljningen svarar den före detta bostadsrättsinnehavaren för. Kostnaderna tas ur försäljningssumman om den räcker till. Blir det något över – sedan föreningen och övriga panthavare fått sina fordringar täckta och avdrag gjorts för försäljningskostnaderna – tillfaller återstoden den före detta bostadsrättsinnehavaren.

Kontakta Bostadsrättsnämnden

Konflikt i föreningen? Kontakta Bostadsrättsnämnden som – i stället för en domstol – ger ett opartiskt utlåtande om vem som har rätt i frågor som rör bostadsrätten, föreningen och medlemmen. Bostadsrättsnämnden kan hjälpa både förening och medlemmar till kloka lösningar på juridiska problem.



FI:s FÖRSLAG SLÅR HÅRT MOT FÖRSTAGÅNGSKÖPARE

Finansinspektionen föreslår nya regler för att begränsa belåningsgraden vid köp av bostad. Om förslaget blir verklighet kommer det att få allvarliga konsekvenser för bostadsköparna. Detta framfördes av SBC vid ett möte med Finansinspektionen.

FÖR DEN SOM KÖPER en bostad i dag går det i en del banker normalt att låna upp till 95 procent av bostadens marknadsvärde men med en så hög belåningsgrad krävs det ofta större amortering. Mot bakgrund av den internationella finanskrisen ifrågasätter Finansinspektionen om en så pass hög belåningsgrad är försvarbar med tanke på faktorer som stigande arbetslöshet och sjunkande bostadspriser.

Under hösten 2009 har Finansinspektionen undersökt ett antal lån för att se hur höga dessa är i relation till låntagarens inkomst, skulder och "kvar att leva på-kalkyler". Resultatet visar att tolv procent

av låntagarna har fått låna över 90 procent av bostadens värde. Enligt Finansinspektionen skulle detta få betydande ekonomiska konsekvenser för den som vid en större prisnedgång måste sälja sin bostad med förlust. Finansinspektionen är inte orolig för att en hög belåningsgrad ska innebära stora kreditförluster för bankerna utan man är mer oroad ur ett konsumentperspektiv – ett av de uppdrag som myndigheten har att titta på från regering och riksdag.

DET ALLMÄNNA RÅD som Finansinspektionen nu överväger, och som i praktiken är bindande för bankerna, handlar om att införa en begränsning av belåningsgraden i ett intervall mellan 75 och 90 procent.

– Skulle detta bli verklighet kommer det att få stora konsekvenser, både för bostadsköparna och för priserna, säger vd:n i SBC, Göran Olsson.

Han menar att en begränsning i praktiken skulle stänga ute ungdomar och förstagångsköpare, i synnerhet i storstadsområden där pri-

terna ligger på en hög nivå. Ett krav på 15 procents kontantinsats kan innebära flera hundratusen kronor.

– I praktiken skulle Finansinspektionens förslag slå mot ombildningarna från hyresrätt till bostadsrätt i och med att låntagaren inte längre skulle kunna låna till hela ombildningspriset, vilket sker i dag. En ytterligare konsekvens kan bli att låntagaren kompletterar sitt bostadslån med lån på annat håll, och då hos kreditinstitut med mycket högre ränta, menar Göran Olsson, som har ingått i den referensgrupp som Finansinspektionen skapat för frågan.

Även bankerna är kritiska till Finansinspektionens förslag och menar att de redan i nuläget gör tillräckligt bra kreditanalyser vilket gör nya regler onödiga. "Vi prövar verkligen att alla låntagare har förmåga att betala räntorna, även om de skulle stiga väldigt mycket", menar bankerna. I nuläget är det oklart hur det slutliga riktlinjerna kommer att vara utformade.

FRÅGOR & SVAR

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

LAGEN KRÄVER LÖPANDE FÖLJD

? Hur ska vi numrera protokollen fortsättningsvis? Jag kan se att tidigare styrelse numrerat från §1 varje möte. Vän av ordning vill veta hur vi ska göra nu. Efter stämman 2009 började vi med §1 på konstitueringsmötet. Det första styrelsemötet efter det fick också starta med §1 och det blev fel antar jag, men efter det har vi fortsatt numreringen löpande vid varje möte.

Svar: Lagen kräver att varje protokoll numreras i löpande följd. Det betyder att om en förening påbörjar sin verksamhet efter ombildning i januari 2010 ska protokoll från första sammanträdet den 20 januari få nummer 1. Protokoll från nästa möte 20 februari får nummer 2 och så vidare. Syftet är att det ska gå att följa samtliga styrelsemöten (via protokollet) och att det ska vara omöjligt att i efterhand smuggla in ett påhittat protokoll. Givetvis ska datum för möte anges. I varje protokoll kan punkterna som behandlas börja med §1 eller ges löpande §-numrering, detta regleras inte i lag utan ni gör som ni finner lämpligt.

FÖRENINGEN HAR RÄTT TILL TILLTRÄDE

? Vi har en medlem som inte lämnar tillträde till sin lägenhet för åtgärder på elementen. Den anlitade firmen har meddelat i god tid när de ska komma. Firman har kommit in i alla lägenheter utom hos just denna. Om firman inte kommer in den sista gången, kan vi då anlita låsmed eller hur gör vi?

Svar: Det är viktigt att det framgår att firmen kommer på föreningens uppdrag och att det alltså i realiteten är föreningen som begär tillträde. Har föreningen sagt till i god tid och medlemmen ändå inte ger tillträde får föreningen vända sig till Kronofogden som kan besluta



Ska föreningen laga väggen?

ta att dörren ska öppnas så att arbetet kan utföras. Vår grännsättare för föreningen tillträde är skäl för uppsägning, även då föreningen har kommit in med hjälp av kronofogden. Ni har säkert en bestämmelse i era stadgar om föreningens rätt till tillträde. Förblir dörren stängd bör ni anlita jurist för att säga upp denna person.

SKA FÖRENINGEN LAGA VÄGGEN?

? Vi är en nybildad förening som tagit över en fastighet från 1940-talet. Det är lyhört i fastigheten, och på vissa ställen finns sprickbildning i väggen mellan två vardagsrum. För dessa specifika lägenheter är det mer lyhört än acceptabelt, vilket föranleder problem mellan grannar med olika livsstil. Är det föreningens ansvar att tillhandahålla en acceptabelt låg nivå mellan lägenheterna eller ingår detta i det inre underhållsansvaret? Det gäller ljudnivåer under normala tider 18–22 då folk vistas i sina vardagsrum.

Svar: Om orsaken till störningen är brister i vägg mellan

lägenheter kan föreningen vara skyldig att åtgärda det. Det gäller då alltså om väggen är "trasig". Men beror störningar på att huset är gammalt och lyhört är det inte alls givet att föreningen måste göra något. Det kan boende få finna sig i. Då bör föreningen avvakta till dess att en boende tar dit miljö- och hälsöversynsmyndigheten som kanske riktar ett föreläggande mot föreningen.

BRA ATT BIFOGA HANDLINGAR

? Vad behöver skickas med kallelsen till stämman? Ska verksamhetsberättelse och de ekonomiska redovisningarna skickas med redan då, eller kan de presenteras för medlemmarna under själva mötet? Var hittar jag den mall för fullmakt för omröstning som finns om man själv inte kan delta vid årsmötet?

Svar: Kallelsen ska ange de ärenden som ska behandlas. Finns motioner ska yrkandena anges. Handlingar behöver inte bifogas. Men en vecka före stämman ska redovisningshandlingar finnas tillgängliga

för medlemmarna och kunna sändas till dem som begär så. Det är dock vår rekommendation att samtliga handlingar bifogas till kallelsen, alltså årsredovisningshandlingarna och eventuella motioner/propositioner. Det underlättar för alla om man i förväg kan gå igenom vad som ska tas upp på årsmötet!

KAN VI DEBITERA EXTRA KOSTNADER?

? Vi har precis genomfört en OVK och sotning i vårt område. Inför detta arbete gick vi ut med ett brev till alla att man kunde lämna nyckel hos en av våra medlemmar om man inte kunde vara hemma när arbetet genomfördes. Arbetet pågick i några dagar. Trots påminnelser är det åtta hushåll som inte hört av sig eller lämnat in nycklar inför arbetet. Vi funderar nu på att skriva ett brev till dessa och tala om att vi debiterar dem för extra kostnader som detta medför (cirka 1 000 kronor per hushåll). Kan vi och har vi rätt att göra detta som styrelse?

Svar: Någon given rätt att kräva dessa medlemmar på beloppet finns inte. Ett sådant krav är rättsligt sett ett skadestånd. För att föreningen ska få skadestånd från dem måste föreningen kunna bevisa att de medvetet eller genom ovksamhet skadat föreningen. I sista hand prövas detta av domstol. Vad lagen säger om detta är att föreningen har rätt att få tillträde till en lägenhet för att utföra nödvändigt arbete. Vägras tillträde kan föreningen begära handräckning från kronofogden som alltså kommer och låter en låsmed öppna dörren. En medlem som inte ger tillträde kan sägas upp. Blir uppsägningen genomförd kan föreningen kräva skadestånd av den uppsagda medlemmen. Informera medlemmarna om detta så ska de förhoppningsvis inse att det är allvar.