

viktiga ändringar..

möjligheterna att göra ändringar i lägenheten vidgas något i förhållande till nuvarande regler. Ändringen innebär ett fastslående av rätten till – med vissa undantag – att göra ändringar utan särskilt tillstånd av föreningen. Föreningen förslås slutligen få möjligheter till tillträde till lägenheten för visning i samband med att en medlem avser sig bostadsrätten, d v s återlämnar lägenheten till föreningen när lägenheten inte går att sälja.

Remiss

Bostadsrättsutredningens förslag har kommit på remiss till SBC, som kommer att avge synpunkter på förslaget under våren. SBC kommer att närmare redovisa de olika delarna av utredningsförslaget på informationsmöten under våren och i senare utgåvor av SBC Direkt. Tidigast om ett till två år kan de föreslagna förändringarna komma att bli gällande lag. ■

► goran.olsson@sbc.se

Nytt förslag

Enhetlig taxering av bostäder

SBC, Villaägarna och Skattebetalarnas förening har låtit Institutet för bostadsforskning, knutet till Uppsala universitet, utreda en ny modell för taxering av fastigheter. Tommy Berger, verksam vid institutet konstaterar att flerfamiljshus och villor idag taxeras med olika metod. Berger har i sin utredning visat att det skulle gå att använda samma metod för alla fastigheter. Detta skulle ske genom att hyran, d v s för närvarande den så kallade bruksvärdeshyran – inte marknadsvärderna – skulle vara en viktig bas vid taxeringen. En och samma princip skulle alltså tillämpas för alla boendeformer. En effekt av ett sådant alternativt system skulle vara att så kallad marknadsvärdestaxering av bostadsrätter inte skulle genomföras. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

Intressant skatteavgörande

En bostadsrättsförening beslutade att medlemmarna tillsammans med föreningen solidariskt skulle ansvara för föreningens lån.

Medlemmarnas ansvar för lånen skulle begränsas så att det motsvarade respektive bostadsrätts andelsvärde, d v s varje bostadsrättshavare skulle erlagga ränta och amortering motsvarande vad som belöpte på respektive andel. När någon sålde sin bostadsrätt skulle medlemmen befrias från sitt betalningsansvar, som då helt skulle återgå till föreningen. Föreningens fastighet skulle utgöra säkerhet för lånen.

En medlem i föreningen frågade Skatterättsnämnden hos Riksskatteverket om hon fick dra av sin del av räntan som hon betalade på föreningens lån och som hon iklätt sig solidariskt betalningsansvar för. Hon frågade

också om det hade någon betydelse om hon betalade till föreningen, som i sin tur betalade till långivaren, eller om hon betalade direkt till långivaren.

Räntan inte avdragsgill

Skatterättsnämnden menade att åtagandet att betala räntor och amorteringar på föreningens lån inte innebär att medlemmen iklätt sig någon förpliktelse utöver den att betala årsavgiften till föreningen. Detta framstår som särskilt klart om man ser till sättet som medlemmen befrias från betalningarna om medlemmen säljer bostadsrätten. Vad medlemmen betalar till föreningen är därför enligt Skatterättsnämndens bedömning att anse som en del av den icke avdragsgilla årsavgiften till föreningen. Och inte som en avdragsgill ränteutgift på lån. Detta gäller oavsett om betalningen görs till föreningen eller direkt till långivaren. ■

► peder.halling@sbc.se

Nytt erbjudande – spara i SBC

Placeringskonto öppnas nu för alla medlemsföreningar

SBC erbjuder sedan tidigare föreningar som har sin förvaltning i SBC en möjlighet att göra placeringar, s k specialinlåning, till förmånlig ränta. Villkoret är dock att pengarna inte lyfts förrän den avtalade tiden har löpt ut.

Lägsta belopp att placera på kontot är 100.000 kronor under lägst ett år. För större belopp kan löptiden vara kortare. Möjlighet finns att binda placeringen i upp till fem år. Villkoren styrs av kurserna på statsskuldväxlar och räntan blir därför på en högre nivå än bankernas traditionella konton.

Placering

Pengarna placeras på SBCs särskilda klientmedelskonto, vilket innebär att medlen hålls strikt åtskilda från SBCs övriga tillgångar och verksamheter.

Räntenivå

Det är bindningstiden som bestäm-

mer räntenivån, så tänk först över hur länge pengarna kan bindas.

För att få använda det nya placeringskontot måste avtal först ingås mellan föreningen och SBC. Avtalet och övriga rutiner är granskade av både bankjurister och SBCs revisor.

FÖR MER INFORMATION OM
PLACERINGSKONTO KONTAKTA

Jan Sundin, gärna via e-post,
jan.sundin@sbc.se eller telefon
08-775 72 97.

Vem ansvarar för underhållet?



Kakelugnar och öppna spisar går ibland inte att elda i, t ex när en rökgång har blivit otät. Är det då bostadsrättshavaren själv som ska låta täta rökkanalen och betala för det eller är det föreningen som fastighetsägare som har hela ansvaret för att sätta eldstaden i användbart skick.

Enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen om medlems ansvar för underhåll av sin bostadsrättslägenhet begränsas detta ansvar till att avse själva lägenheten och att hålla denna i gott skick. Frågan uppkommer vad som anses tillhöra lägenheten i fråga om utrustning och inredning. Att ansvaret för stamledningar för avlopp, värme, el, gas och vatten och som föreningen har försett lägenheten med alltid ligger hos föreningen framgår direkt av lag (7 kap 12§ 2 st bostadsrättslagen). Rökgångar däremot saknas i uppräknningen eftersom sådana definitionsmässigt inte anses vara stamledningar.

Se över stadgarna

Eftersom lagregleringen inte ger ett entydigt svar på frågan om rökgångarnas "hemvist" är det en fördel om föreningens stadgar reglerar saken. SBCs mönsterstadgar är utformade så att till bostadsrättshavarens underhållsansvar för att hålla lägenheten i gott skick räknas även eldstad ansluten rökgång. En tätning av rökgången skall då enligt SBCs bedömning bekostas av bostadsrättshavaren och inte av föreningen. Det är ju också den boende själv som har fördelarna av att eldstaden fungerar. Såväl trivselvärdet under innehavstiden som det ekonomiska värdet vid en avyttring ökar om eldstaden fungerar. Många

föreningsstadgar saknar dock en bestämmelse med sådan innebörd. Det är därmed bäddat för konflikter inom föreningen.

Frågan om underhållsansvaret för rökgångar har såvitt SBC känner till inte varit föremål för domstolsprövning inom ramen för bostadsrättslagstiftningen, jfr nästa stycke.

Trivselbrador

Några avgöranden inom hyresrättsens område kan kanske tjäna som vägledning för hur domstolarna har sett på fastighetsägarens ansvar för att sätta eldstäder i funktionsdugligt skick. I ett fall från Svea Hovrätt hösten 1999 hade en kakelugn belagts med eldningsförbud. I fastigheten fanns centralvärme. Kakelugnen behövdes därmed inte för uppvärmning av lägenheten. Hovrätten ansåg därför att det fick förutsättas att kakelugnen idag bara användes för sk trivselbrador. Trivselvärdet har genom eldningsförbudet visserligen gått förlorat och visst men därigenom uppkommit för hyresgästen. Hovrätten säger dock i sina domskäl att det inte kunde anses rimligt att för inte oväsentliga kostnader se till att det går att använda kakelugnen för sk trivseleldning. Sammanlagt fann Hovrätten – tvärt emot hyresnämndens bedömning – att hyresvärden inte kunde föreläggas att sätta kakelugnen i användbart skick.

Avgörandet har kanske inte full räckvidd inom bostadsrättsens område men kan ändå var intressant att känna till i de fall när ansvaret för rökkanalerna anses åvila föreningen och tvist uppkommer om att på föreningens bekostnad sätta eldstäderna i funktionsdugligt skick. ■

► peder.halling@sbc.se

Utredningsförslag

Minskade möjligheter att ombilda till bostadsrätt

Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet (med Bengt-Owe Birgersson som utredare) har nyligen presenterat ett betänkande. Utredningen syftar enligt sina egna ord till att skapa mer valfrihet och inflytande för hyresgäster som bor i kommunägda bostäder. En del av utredningens förslag kommer även att negativt påverka möjligheterna att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt. Birgerssons förslag skall utredas ytterligare av en parlamentarisk kommitté, som ska vara klar senast den 1 november 2000.

Hyresgäster som vill bo med så kallad kooperativ hyresrätt ges enligt Birgerssons förslag en primär förköpsrätt till en kommunägd fastighet. Denna rätt går alltså före en bostadsrättsförenings förköpsrätt. Vidare ska det räcka att minst hälften av hyresgästerna vill skapa en kooperativ förening. För att skapa en bostadsrättsförening krävs två tredjedels majoritet. En kooperativ förening ska tydligen få köpa en fastighet billigare än vad som skulle gälla för en bostadsrättsförening i motsvarande situation.

I en kommentar till förslagen säger SBCs vd Ulrika Francke att bostadsrätten i framtiden kan komma att diskrimineras jämfört med den kooperativa hyresrätten. Bostadsrätten är en utmärkt kombination av ägande och boinflytande. Det är en tråkig utveckling att möjligheterna inskränks att genom omvandling av allmännyttan låta fler människor bo som de själva vill. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

Returneras vid obeställbarhet till:
SBC
Box 47650, 117 95 Stockholm

OVK

Kommunal avgift otillåten

Enligt förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem (OVK) åligger det en byggnads ägare att se till att sådan kontroll sker, bl a i form av besiktning.

Den kommunala nämnd som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet ska övervaka att ägaren till byggnaden fullgör sina skyldigheter. Det förekommer att kommuner har tagit ut avgifter av byggnaders ägare för den tillsyn kommunen ska utöva. Regeringsrätten har nu fastslagit att kommunerna är skyldiga att utöva den aktuella tillsynen. En förutsättning för att kommunerna skall få ta ut avgifter för tillsynsverksamheten är att detta har klart stöd i lag. Regeringsrätten konstaterar emellertid att sådant lagstöd saknas. I klarhetens intresse ska tilläggas att regeringsrättens dom inte angår kostnaderna för den rent "praktiska" funktionskontrollen av ventilationssystem.

Det finns mot denna bakgrund självfallet ingen anledning för exem-

pelvis bostadsrättsföreningar att i framtiden erlægga någon avgift till kommuner för tillsynsverksamheten. När det gäller tidigare erlagda avgifter torde det i princip förhålla sig så att har en kommun obehörigen – d v s utan lagstöd – uttagit en avgift kan denna avgift återkrävas.

Såvitt gäller Stockholm har stadsbyggnadsnämnden bestämt att återbetalning av erlagda avgifter ska ske till dem som skriftligen anmäler krav om återbetalning. De som kräver återbetalning bör enligt stadsbyggnadskontoret ange aktuell fastighet och kunna bifoga kopior av ursprungligen betalda fakturor och inbetalningsverifikationer. SBCs jurister kan givetvis biträda föreningar som önskar återkräva avgifterna. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

Ny bokföringslag

Från och med i år träder en ny bokföringslag i kraft. Denna ersätter den tidigare lagen från 1976.

Nya BFL omfattar följande huvudområden:

- Vem som är bokföringsskyldig
- Regler om räkenskapsår
- Löpande bokföring
- Arkivering

I stort sett är alla juridiska personer bokföringsskyldiga. En begränsningsregel finns dock när det gäller sällfällighetsföreningar. Beträffande räkenskapsår för föreningar så gäller samma som tidigare med avslut per 30 april, 30 juni, 30 augusti samt 31 december. Om räkenskapsår sammanfal-

ler med kalenderår krävs dispens från RSV för att övergå till brutet räkenskapsår.

Beträffande arkivering kvarstår kravet på 10 år. Däremot är kravet på årsbok slopat.

Det är nu klart att den nya årsredovisningslagen även gäller för bostadsrättsföreningar och bostadsföreningar dock inte förrän fr o m nästa års bokslut.

SBC har utarbetat en speciell konceptplan som är anpassad till den nya årsredovisningslagen. Den kan beställas hos SBC. För ytterligare information om lagarna hänvisas till SBC-kursen "Verkligheten bakom siffrorna" den 20 mars i Stockholm. ■

► anna.molgard@sbc.se

Tredimensionell fastighetsbildning

SBCs vd Ulrika Francke har i en artikel i Dagens Industri pekat på en väg som kan leda till ökat bostadsbyggande i våra tätorter. Om lagstiftningen tillåter tredimensionell fastighetsbildning skulle man inte bara kunna stycka av fastigheter på marken utan även i höjled. Fanns en sådan möjlighet skulle centralt belägna byggnader kunna byggas på med bostadsrätter eller den variant av bostadsrätter som kallas ägarlägenheter. Då skulle åtskilliga nya lägenheter kunna byggas just på den plats där många vill bo – i stadskärnan.

► stig.alexandersson@sbc.se

Motioner till SBCs fullmäktige

SBCs fullmäktige äger rum i Stockholm fredagen den 5 maj 2000. De valda fullmäktigeledamöterna kommer att bli kallade till mötet efter det att regionstämorna ägt rum.

Medlem eller fullmäktigt som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie fullmäktigesammanträde ska enligt 22§ stadgarna göra anmälan om detta till styrelsen **senast den 15 mars**.

Det innebär att motioner till fullmäktige skall vara SBC, att Styrelsen, Box 47650, 117 95 Stockholm tillhanda **senast den 15 mars**.

Vid behandlingen av motionen på fullmäktigesammanträdet får medlem eller en representant för medlemsförening som väckt motionen delta i överläggningen kring motionen. ■

Kontoret i Göteborg

Under bokslutsperioden januari – april har SBCs ekonomiska förvaltare vid vårt göteborgskontor telefontid kl 9.00 – 12.00. I övrigt gäller vanliga tider. ■