



Fastighetsskatten

Nonchalans mot småhusföreningar

SBC har tillsammans med fem andra boendeorganisationer (HSB Riksförbund, Riksbyggen, Sveriges Fastighetsägareförbund, Hyresgästernas Riksförbund och SABO) skrivit till riksdagens skatteutskott.

I skrivelsen begär organisationerna att skatteutskottet skall verka för en enhetlig fastighetsskatt på 0,7 procent samt att omräkningsförfarandet inte skall tillämpas för s.k. hyreshusenheter (avser även flerbostadshus med bostadsrätter). Bakgrunden är följande. Enligt regeringens budgetproposition skall fastighetsskatten för flerbostadshus sänkas till 0,7 procent. Men beträffande småhus som upplåts med hyres- och bostadsrätt stannar sänkningen vid 1,2 procent. Detta innebär en oskälig diskriminering. Därför borde skattesatsen bestämmas till 0,7 procent.

Omräkning av taxeringsvärden

För år 2001 skall så kallad omräkning ske av bl.a. hyreshusens (omfattar även flerbostadshus med bostadsrätter) taxeringsvärden. RSV skall den 30 november bestämma omräkningstalen. RSVs förslag innebär följande. Samtliga kommuner i Stockholms län (utom Norrtälje, Södertälje, Nykvarn och Nynäshamn) kommer att få taxeringsvärdet för bostäder uppräknat med 24 procent. Samma föreslås gälla för Malmö och Lund. En höjning med 18 procent föreslås för Göteborg, Mölndal, Partille, Kungälv, Öckerö, Ale, Härryda och Kungsbacka (förutom vissa delar av landsbygd i nämnda kommuner). Samma ökning gäller för Uppsala, Eskilstuna, Linköping, Jönköping, Växjö, Helsingborg, Halmstad,

Karlstad, Örebro, Västerås och Umeå. För riket i övrigt föreslås en höjning med 9 procent.

Stark kritik

Boendeorganisationerna erinrar om att den statliga Fastighetstaxeringsutredningen riktade stark kritik mot systemet med omräkning, eftersom det fungerar mycket dåligt för flerbostadshus. En anledning är att för flerbostadshus indelas landet i endast tre s.k. omräkningsområden. När det gäller småhus finns 205 sådana områden. En effekt av detta är att höga priser i exempelvis Stockholms innerstad får genomslag även på fastighetsskatten i

yttre kommuner som Märsta och Haninge. En annan effekt är att i stora delar av landet läggs kommuner med fallande fastighetspriser samman med kommuner med stigande priser. Alla får uppräknat med 9 procent. Detta är orimligt.

Dubbelbeskattade

Ett särskilt problem finns för bostadsrättsföreningar med små återstående lån. Vid höga taxeringsvärden blir ett allt större antal dubbelbeskattade, dels med sedvanlig fastighetsskatt, dels med inkomstbeskattning på 28 procent av schablonmässigt beräknad vinst. Den statliga Fastighetsbeskattningskommittén har föreslagit att dubbelbeskattningen skall slopas. I stället blir den alltmer kännbar för allt fler. Samma kommitté har föreslagit att det skall inrättas en spärr – ett tak på 10 procentenheter – för allt för höga ökningstal vid omräkning. Den lägsta uppräknings i landet föreslås vara 9 procent. Takregeln tycks ha blivit ett golv.

Boendeorganisationerna avslutar med att man finner det anmärkningsvärt att regeringen tycks vara på väg att fullständigt nonchalera taxeringsutredningens förslag. ■

► stig.alexandersson@sbc.se

Nya omräkningstal

Som framgår av artikeln härintill kommer de s.k. omräkningstalen att höjas ytterligare. Definitivt besked lämnas av Riksskatteverket den 30 november 2000. Inför budgetarbetet bör därför föreningarna beakta att uttaget av fastighetsskatt samt underlaget för beräkning av föreningens schablonintäkt för 2001 blir högre än vad som tidigare aviserats (se SBC direkt nr 8/00).

Beslutet om de definitiva omräkningstalen kommer att publiceras på SBCs hemsida, www.sbc.se

► peder.halling@sbc.se



följ REDOVISNINGEN på internet!

Föreningar som är ekonomiskt förvaldade hos SBC erbjuds nu möjligheten att följa sin egen ekonomi via internet. Föreningarna får möjlighet att på ett enkelt sätt koppla upp sig mot SBC och dag för dag följa vad som händer i föreningens redovisning.

En demonstrationsförening finns på SBCs hemsida www.sbc.se. Logga in som medlemsförening och klicka under rubriken föreningens ekonomi. Uppgifterna i demonstrationsföreningen är av sekretesskäl något justerad.

Två etapper

Första etappen är nu satt i produktion och ger föreningen möjlighet att se den aktuella resultat- och balansräkningen samt saldolista med zoomningsfunktioner. Användaren kan t ex från resultaträkningen välja kontot värme och därifrån ta del av all information om fjärrvärmefakturor och när dessa är bokförda och betalade. Etapp två kommer att innehålla information från hyresreskontran. Denna del kommer att finnas tillgänglig under våren 2001. Här kommer saldolista med zoomningsfunktion ner till enskilda kontrakt att finnas. Dessutom finns information om de olika objekten.

Rapporter

Även fortsättningsvis kommer föreningarna få rapporter utskickade från sin ekonomiske förvaltare om inte annat överrenskommit. Vid rapporttidpunkterna är alla kostnader och intäkter periodiserade. Under året bokförs kostnader och intäkter i möjligaste mån in på den period de härrör ifrån. Överföring till webbinformation sker en gång per dygn. Innan detta görs uppdateras alla nya händelser. Föreningen

kommer alltså att se sin ekonomi med en dags fördröjning. För att hålla hög säkerhet kommer den information som föreningarna ges tillgång till på webbinformation att föras över till en separat server.

Tekniska krav

För att kunna använda SBCs webbinformation måste föreningen ha datorutrustning med möjlighet till internetuppkoppling samt en webbläsare (Microsoft

Explorer 4.01 eller senare). Informationen kommer att presenteras på ett sätt så att grundkunskaper i ekonomi och internet är tillräckligt för att kunna få en överblick över föreningens aktuella ställning. Föreningens förvaltare kommer att svara på frågor kring innehållet i föreningens redovisning. Någon teknisk support kring föreningens datorutrustning kommer vi inte att tillhandahålla. ■

► anna.molgard@sbcsbc.se

**ER-
BJUDANDE**

Vi erbjuder nu föreningarna att teckna ett separat avtal för webbinformationen. Kostnaden är uppdelad i dels en engångssumma för själva anslutningen dels i en månadskostnad.

- anslutningskostnaden är 1 000 kronor oberoende av antalet lägenheter och lokaler (objekt)
- månadskostanden är rabatterad med 50% tills etapp 2 finns i produktion.

Den rabatterade månadskostnaden är relaterad till föreningens storlek enligt följande:

1 – 50 objekt	100 kronor
51 – 100 objekt	200 kronor
>100 objekt	300 kronor

När SBC mottagit föreningens intresseanmälan kommer ett avtalsförslag att skickas till föreningen. Detta gäller även föreningar som redan tidigare har gjort intresseanmälningar.

Intresseanmälan mailas till: anna.molgard@sbcsbc.se innehållande uppgifter om föreningens namn och antal objekt, kontaktperson, adress, telefon och mailadress.

När kan föreningen säga nej?

Många bostadsrättsföreningar med lokalhyresgäster, undrar hur föreningen skall ställa sig till hyresgästens önskan att få överlåta hyresrätten till en annan hyresgäst. Reglerna kring denna fråga tas upp här.

En lokalhyresgäst har möjlighet att få hyresnämndens tillstånd till överlåtelse av hyresrätten om bostadsrättsföreningen i sin egenskap av hyresvärd inte frivilligt vill gå med på det (36 § hyreslagen). För att tillstånd skall lämnas av hyresnämnden förutsätts dock att den nye hyresgästen skall överta den verksamhet som den nuvarande lokalhyresgästen bedriver och att föreningen inte har befogad anledning motsätta sig överlåtelsen. I princip kan överlåtelse utan föreningens samtycke alltså inte ske till någon som avser att

utöva annan verksamhet än den hyresgästen bedrivit.

Praxis på området

Frågan om att efterträdaren skall anses överta verksamheten har prövats i flera rättsfall. I ett fall önskade Konsument överlåta till Direktköp. Eftersom överlåtelsen endast avsåg hyresrätten och inventarier – inte den kooperativa verksamheten – lämnades inte tillstånd till överlåtelse. I ett annat fall vägrades tillstånd då innehavaren av en kortvaruaffär ville överlåta lokalen till en ef-

terträdare som avsåg att bedriva försäljning av tobak, tidningar etc i lokalen. I ytterligare ett fall skulle användnings sättet ändras från cafeteria till kines-restaurant. Detta ansågs innebära annan verksamhet och något tillstånd medgavs därför inte.

Befogad anledning motsätta sig

För att tillstånd till överlåtelsen skall kunna ges fordras att värden inte har befogad anledning motsätta sig överlåtelsen. Efterträdaren skall vara sköt-sam och kunna godtas som hyresgäst. Särskild vikt tillmäts efterträdarens möjlighet att betala hyran.

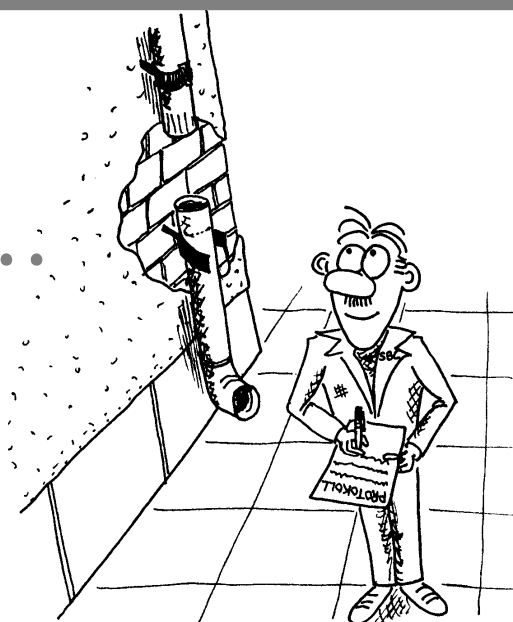
Ingen hyreshöjning

Det händer att hyresvärdar i samband med överlåtelse begär att få införa nya villkor, t ex högre hyra. Mot hyresgästens bestridande går detta inte. Om hyresgästen innehaft lokalen mindre än tre år fordras synnerliga skäl för att tillstånd till överlåtelsen skall lämnas. Exempelvis kan allvarlig sjukdom godtas som skäl. ■

► christer.hogbeck@sbc.se

Vintern snart här...

Inför den stundande vintersäsongen vill vi påminna om översyn av takfotrännor, stuprör och uppstigningsvägar till tak.



Det är viktigt att fotrännor och hängrännor hålls rena och täta för att på ett effektivt sätt kunna avleda vatten utan att skada andra byggnadsdelar. Fåglar brukar samla diverse "byggnadsmaterial" såsom kvistar, löv och barr, vilket kan förhindra effektiv avrinning. För att undvika skador på fasader och frostsprängning i stuprör måste rensrör och eventuella anslutningar till dagvattenledningar hållas rena när det finns frostrisk.

Tänk också på att den som ska upp på taket och arbeta för föreningens räkning har tillförlitliga uppstigningsvägar till tak. Kontrollera därför att stegar, takluckor, gångbryggor samt räcken är i gott skick!

► mats.linden@sbc.se

Nya förmögenhets-skatten

Så som redovisats tidigare innehåller regeringens budgetproposition även förslag gällande uttag av förmögenhetsskatt vid 2001 års taxering.

I tidigare nummer av SBC Direkt gavs tyvärr inte en helt tydlig beskrivning av förslagets innebörd. Så här ligger det till. Enligt lag om statlig förmögenhetsskatt skall fastighet tas upp till taxeringsvärdet. Det betyder för hyreshus och flerbostadshus ägt av bostadsrättsförening att *hela* fastighetens värde skall tas upp, dvs i förekommande fall såväl bostads- som lokaldel. Budgetpropositionens förslag innebär för sådana hus att *bostadsdelen* skall värderas till det lägsta av taxeringsvärdena vid 1999 respektive 2000 års utgång. För *lokaldelen* får däremot det nya taxeringsvärdet för 2000 fullt genomslag.

► peder.halling@sbc.se

Radon i bostadsrättshus

Vem svarar för sanering?

Radon är en radioaktiv gas som bildas när ämnet radium sönderfaller.

Sönderfallet till radondöttrar kan fastna på damm- och rökpartiklar och följa med inandningsluften ner i lungorna. Radondöttrarna avger strålning som efter 10 – 40 år kan orsaka lungcancer. Det är osäkert hur stor cancerrisken är men de radonhalter som finns i svenska hus beräknas ge ca 900 lungcancerfall per år.

Var finns radon?

Radon i bostäder kan komma från tre olika källor.

1. Byggnadsmaterialet. Alla stenbaserade byggnadsmaterial (t ex betong, tegel, lättbetong) innehåller radium och avger radon till inomhusluften. Normalt är radiumhalten så liten att radonavgången är betydelselös, men det finns undantag. Ett sådant är den blå lättbetongen som tillverkades mellan 1929 och 1975 av alunskiffer. Radiumhalten i detta material varierar beroende på radiumhalten i alunskiffern.

I flerbostadshus kan lättbetong förekomma i ytterväggar och icke bärande innerväggar. Den kan också finnas som värmeisolering på bjälklag.

I småhus kan lättbetong förekomma i bjälklag och samtliga väggar.

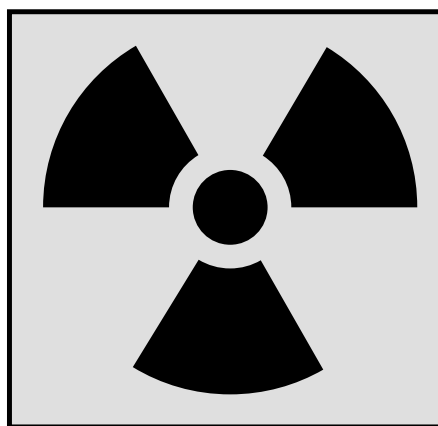
Radongas mäts i becquerel per kubikmeter (Bq/m^3) luft. Blåbetong i både ytter- och innerväggar samt bjälklag kan ge radongastalter uppåt $1\ 000\ \text{Bq}/\text{m}^3$, när luftväxlingen är dålig.

2. Marken. Jordarter och berggrund med radium avger radon till markluften. Luftrycket inomhus är oftast lägre än utomhus och i marken. Markluften kan sugas in i hus genom otätigheter i husgrunden.

3. Vattnet. Radonhalten i grundvattnet varierar beroende på vilka berg- eller jordarter vattnet passerat på vägen till vattentäkten. I kommunala vattennät är radonhalten oftast låg.

Vad säger reglerna?

När radonhalten (årsmedelvärdet) överstiger $400\ \text{Bq}/\text{m}^3$ i bostäder och lokaler för allmänna ändamål, bör det



bedömas utgöra olägenhet för människors hälsa. Mätningen bör göras i utrymmen där människor stadigvarande vistas.

Enligt Boverkets byggregler-94 får radongashaltens årsmedelvärde i ny byggnad inte överstiga $200\ \text{Bq}/\text{m}^3$ i rum där personer stadigvarande vistas.

Vad kan man göra?

De vanligaste åtgärderna är förbättring av ventilationen och tätning av otätigheter för att hindra radon från marken att komma in i huset.

De som ansvarar för miljö- och hälsoskyddet i kommunen kan hjälpa till med mätningar eller förmedla mätjänster. De kan också hjälpa till med råd om vilka åtgärder som kan sänka radonhalten i huset.

Vem står för kostnaderna?

Om radonsanering blir aktuell svarar föreningen för de yttre åtgärderna på huset och medlemmen får svara för åtgärderna av de delar av lägenheten som medlemmen enligt föreningens stadgar har underhållsansvaret för.

Många blir kanske överraskade över detta och anser att föreningen skall svara för alla åtgärderna eftersom den äger fastigheten. Radonförekomsten är trots allt inte medlemmens fel. Men den är inte heller föreningens fel! En bostadsrättshavare som är ansvarig för underhållet är därvid normalt ansvarig för lägenhetens ventilationsanordningar och får därmed svara för och bekosta förbättringar av den egna ventilationen p g a förekomsten av radon.

► christer.hogbeck@sbc.se