



# Fastställt index för oktober

Konsumentprisindex (KPI) för oktober månad 2000 är nu fastställt. Det uppgår 262,6 (med 1980 som basår). I allmänhet innebär det hyreshöjning.

Värdet av KPI för oktober månad har främst betydelse för nästa års lokalhyra i de lokalyreskontrakt som har en sk indexklausul, dvs. omräknas med hänsyn till förändringarna av KPI. Utfallet är delvis beroende på om indexklausulerna tecknats före eller efter augusti 1999, då klausulen som SBC tillhandahåller reviderades. I äldre klausuler krävs att KPI skall ha ändrats med tre enheter för medföra förändring av hyran. Något sådant krav finns inte i de nya klausulerna.

För de flesta lokalyresavtal medförs årets oktoberindex en hyreshöjning jämfört med föregående års hyror. Genom att KPI under senare år inte ändrats med minst tre enheter, har lokalyrorna inte ändrats sedan 1997 års oktoberindex på 259,6 fick genomslag på hyran.

## Några exempel

Höjningen av lokalyror per den 1 januari 2001 blir 1 procent för indexklausuler med bastal oktober 1997 (259,6), 2 procent med bastal oktober



1998 (257,3) och 1 procent för nya klausuler enligt ovan med bastal oktober 1999 (259,7).

## Undantag

Ett undantag beträffande rätten till hyreshöjning finns dock för de föreningar som tecknat äldre indexklausul med innehåll enligt ovan, och som har hyran relaterad till 1999 års oktoberindex på 259,7. Detta eftersom årets oktoberindex inte förändrats med minst tre enheter i förhållande till detta värde så medför dessa klausuler ingen höjning av hyran.

## Rätten till hyreshöjning

Det finns anledning att påminna om att hyrestiden för hyreskontrakt med indexklausuler skall vara minst tre år för att rätten till hyreshöjning skall föreligga. Det innebär att den första kontraktperioden måste minst ha denna längd. Men även de efterföljande tiderna när avtalet förlängs vid utebliven uppsägning måste vara minst tre år. Annars kan indexklausulen inte tillämpas.

Om föreningen har svårigheter att räkna ut rätt lokalhyra med hjälp av index, kontakta SBC så får ni hjälp. ■

► [christer.hogbeck@sbc.se](mailto:christer.hogbeck@sbc.se)

# Prisbasbeloppet 2001

Regeringen har fastställt prisbasbeloppet till 36 900 kronor för år 2001 (SFS 2000:702). Basbeloppet är höjt med 300 kronor i förhållande till årets belopp.

Basbeloppets storlek har betydelse för föreningarna då stadgarna i allmänhet brukar ha den lydelsen att överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut

efter beslut av styrelsen, och uppgå till högst 2,5% respektive 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Det nya basbeloppet 2001 medför i så fall avgifter på 922,5 kronor i överlåtelseavgift respektive 369 kronor i pantsättningsavgift. ■

► [christer.hogbeck@sbc.se](mailto:christer.hogbeck@sbc.se)

# Ombyggnad av vindar

Inredning av förrådsvindar till bostäder har under de senaste åren tagit rejäl fart farmför allt i Stockholms innerstad.

Oftast säljer föreningen råvinden till ett byggföretag som ansvarar för projektering, bygglov m m och som dessutom tillhandahåller kvalitetsansvarig.

Stockholms Stadsbyggnadskontor har nu uppmärksammat att givna bygglov ej alltid följs.

Man kommer därför att i de fall avvikelser upptäcks kontakta fastighetsägaren, dvs föreningen, för rättelse. Stockholms Stadsbyggnadskontor kan även utdöma ett vite på upp till 200.000 kronor.

## Segsliten process

Det är därför angeläget att föreningen bevakar så att givet bygglov följs av byggaren. Att i efterhand, då lägenheterna är färdigställda, få byggaren att utföra de rättelser som krävs kan bli en segsliten process.

Ofta saknas inom föreningen både tid och kompetens för att hantera ett vindsprojekt, varför extern hjälp kan behövas redan från början för att säkra kvalitet och utförande.

## Hjälp med avtal

SBC kan för sina medlemmar tillhandahålla den hjälp som efterfrågas för att sälja råvind, upprätta avtal och för att utöva kontroll under byggtiden. ■

► [staffan.carlsson@sbc.se](mailto:staffan.carlsson@sbc.se)

## Omröstning i styrelsen

När det blir aktuellt att rösta i styrelsen gäller normalt följande enligt stadgarna.

Styrelsen är beslutsför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Består styrelsen t ex av fem ledamöter krävs således närvaro av tre ledamöter.

Som styrelsens beslut gäller den mening som mer än hälften biträder. Vid lika röstetal avgör ordföranden då den mening gäller som biträds av ordföranden.

När för beslutsförhet i styrelsen minsta antalet ledamöter är närvarande krävs enhällighet. Om vi fortfarande antar att styrelsen består av fem ledamöter krävs alltså förutom närvaro av tre ledamöter för beslutsförhet att de tre är eniga om beslutet för att det skall vara giltigt.

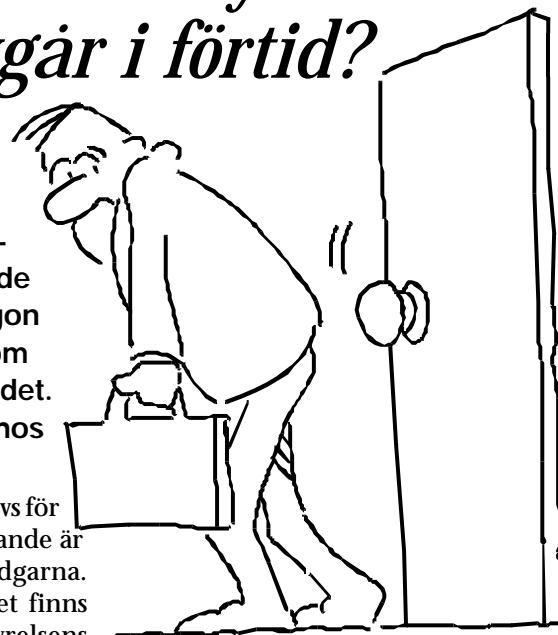
► [christer.hogbeck@sbc.se](mailto:christer.hogbeck@sbc.se)

## Vad händer med styrelsen om ledamot avgår i förtid?

Ett uppdrag som styrelseledamot, eller suppleant, kan upphöra när som helst under mandat-tiden. Den förtroendevalde kan välja att avgå av någon anledning. Det står honom eller henne fritt att göra det. Anmälan om detta görs hos styrelsen.

Hur många ledamöter som krävs för att styrelsen i det läget fortfarande är beslutsmässig framgår av stadgarna. Avgår styrelseledamot och det finns någon suppleant som vid styrelsens sammanträden vid varje tillfälle kan förordnas att tjänstgöra, kan styrelsen "hanka" sig fram på det sättet till nästa ordinarie stämma. I annat fall får man kalla till en extra stämma för val av ny styrelseledamot.

Suppleanternas uppgift är att tjänstgöra när någon ordinarie ledamot har tillfälligt förfall eller avgår i förtid. För



tjänstgörande suppleant är ansvaret det samma som för en ordinarie ledamot.

Man kan aldrig som suppleant gå upp och bli ordinarie även om en ledamot avgått. Man är ju vald till suppleant och detta kan inte ändras annat än av en föreningsstämma. ■

► [christer.hogbeck@sbc.se](mailto:christer.hogbeck@sbc.se)

## Nya alternativ med SBCs bostadsrättsportal

Utvecklingen inom bredbandsområdet går snabbt. SBC har på höstens informationsmöten på flera platser över hela landet berättat om vår nya bostadsrättsportal och hur man skall se på avtal och teknik kring bredband.

Intresset är stort men det finns en osäkerhet kring teknik och tjänsteinnehåll. Man har förstått att en bredbandsanslutning inte är användbar utan ett bra tjänsteinnehåll.

Redan från början när frågorna kring bredband började diskuteras förespråkade SBC lösningar med korta bindningstider. Ett par år är lång tid med hänsyn till teknikutveckling och hur innehållet i de olika informationstjänsterna utvecklas och förändras. SBC har direkt avrätt föreningarna från att binda

upp sig och dess medlemmar i mångåriga avtal trots ett till synes förmånligt erbjudande om att nätverk installeras utan kostnad. Tjänsteleverantören förväntar sig givetvis att genom goda intäkter i framtiden få betalt för nätverket. Det är därför långa bindningstider är viktiga för leverantören. Avtalstider på fem år eller mer är inte ovanliga. Under den tiden kan föreningen inte byta leverantör utan är helt hänvisad till det företag med vilket man tecknat avtal. Kostnaden för installation av ett nätverk är liten jämfört med värdet av att ha frihet att välja leverantör. Om föreningen lånar upp kostnaden för installation av nätverk blir föreningens ökade kostnader närmast försumbara. Detta gäller särskilt i de situationer där ökade taxeringsvärden medfört att föreningen fått ökad schablonskatt. SBC rekommenderar därför att föreningen behåller sin självständighet och själv gör de investeringar i nätverket som ligger inom föreningens byggnader.

### Ettårsavtal

SBC har nu högst avsevärt förbättrat sitt erbjudande för föreningarna att ansluta

sig till SBCs bostadsrättsportal. Eftersom det är viktigt med korta bindningstider för både förening och medlemmar kan nu föreningen teckna ettårsavtal. Medlemmarna erbjuds att välja mellan avtalstider på tre månader, sex månader eller ett år. Vidare kan medlemmarna välja mellan de olika anslutningshastigheterna 2 Mbit respektive 10 Mbit mot portalen. Dessa hastigheter är garanterade och gäller oavsett hur många i huset som samtidigt använder sig av tjänsterna i portalen. SBCs alternativ till bredbandslösning är unik både vad gäller avtalstider och kapacitet. Frågan om finansiering av nätverket är viktig. SBC medverkar självklart också med att ordna finansieringen för installationen av nätverket.

### Nytt informationsmaterial

Vi kommer snabbt efter nyår att fortsätta informationsmötena om bredband. Inbjudan till dessa möten kommer att skickas ut. Vi har också tagit fram helt nytt informationsmaterial. Beställ detta på telefon eller ännu hellre via e-post till [bredband@sbc.se](mailto:bredband@sbc.se) så skickar vi över materialet.

► [goran.olsson@sbc.se](mailto:goran.olsson@sbc.se)

Returneras vid obeställbarhet till:

SBC

Box 1353, 111 83 Stockholm

## Statlig bostadsbyggnadssubvention

# Vilket bidrag kan föreningen få vid stambyte och liknande större renoveringar?

Under senare år har det statliga subventionssystemet kraftigt urholkats som ett led i saneringen av statens finanser.

Dock finns en subvention kvar vid större renoverings- och ombyggnadsarbeten i fastigheter: statlig bostadsbyggnadssubvention. Observera dock att subventionen inte gäller för bostadsföreningar och andra liknande sammanslutningar. Bostadsrättsföreningen kan som mest få 30 % av den sk subventionsrätten, som fastställs varje fredag och för närvarande är ca 5,5%. Om exempelvis ett renoverings-

arbete kostar 1 miljon kr beräknas det s k bidragsunderlaget till 90% av kostnaden, d v s 900 000 kr. Det årliga bidraget utgår då med  $900\,000 * 30\% * 5,5\% = 14\,850$  kr. För att tillgodogöra sig systemet fullt ut förutsätts att föreningen lånar upp till bidragsunderlaget. I annat fall reduceras bidraget kraftigt. I vilket fall som helst är denna statliga subvention inte stor.

SBC kan hjälpa föreningarna med ansökan och lämna närmare upplysningar. Länsstyrelsens bostadsenhet administrerar och prövar ansökan. ■

► [torsten.gustafsson@sbc.se](mailto:torsten.gustafsson@sbc.se)

# Räntan på föreningslån gick inte att dra av

En medlem i en bostadsrättsförening yrkade avdrag i sin deklaration för den del av räntan på föreningens lån som medlemmen var solidariskt betalningsansvarig för.

Regeringsrätten säger nej till avdrag.

Bakgrunden var följande. Föreningen planerade att göra medlemmarna tillsammans med föreningen solidariskt ansvariga för föreningens lån. Medlemmarnas ansvar skulle dock inte vara större än som motsvarade respektive lägenhets andelsvärde i föreningen. När en lägenhet såljs skulle medlemmens betalningsansvar upphöra och då helt övergå till föreningen.

### Del av årsavgift

Regeringsrätten ansåg att ägaren till bostadsrätten inte fick den ställning

som låntagare som enligt praxis krävs för ränteavdrag. Domstolen delade därmed skatterättsnämndens uppfattning att vad bostadsrättsinnehavaren betalar till föreningen i detta fall är att anse som en del av årsavgiften till föreningen och ingen avdragsgill ränta. Enligt regeringsrätten gäller detta oberoende av om betalningen görs till föreningen eller direkt till långivaren. ■

(Regeringsrättens dom 00-09-13; mål nr 122-2000)

► [peder.halling@sbc.se](mailto:peder.halling@sbc.se)

## Ingen fara i dröjsmål

# Omprövning av taxeringsvärdet

De på många orter kraftigt höjda taxeringsvärdena har inneburit att många bostadsrättsföreningar utnyttjar möjligheten att låta kontrollera att taxeringsvärdet är riktigt framräknat av skattemyndigheten (se SBC Direkt nr 9/2000).

Intresset för denna medlemstjänst hos SBC har varit mycket stort bland föreningarna. Anstormningen har lett till att handläggningstiderna har blivit längre hos den konsult som SBC anlitar. Fördröjningar utgör dock ingen som helst risk för föreningen som beställt denna medlemstjänst eftersom omprövningstiden av skattemyndighetens taxeringsbeslut är hela fem år och upphör först vid utgången av år 2005.

En eventuell sänkning av föreningens taxeringsvärde beaktas retroaktivt avseende den skatt som föreningen tidigare debiterats och som baserats på det felaktiga taxeringsvärdet. Så snart det rätta taxeringsvärdet fastställts krediterar skattemyndigheten föreningens skattekonto med den för mycket inbetalda skatten. ■

► [peder.halling@sbc.se](mailto:peder.halling@sbc.se)