



SBC Direkt

Nummer 1

Nyheter och råd från SBC till dig som är ansvarig för föreningen.

Skatten vid försäljning i nybildade bostadsrättsföreningar

I SBC direkt har tidigare informerats om de skatteregler som efter Regeringsrättens prövning i höstas anses gälla lägenhetsförsäljningar i nybildade bostadsrättsföreningar (se SBC Direkt nr 10/2000).

Regeringsrätten fann att om lägenhetsförsäljningen äger rum samma kalenderår som föreningen förvärvat fastigheten ska reglerna för reavinstbeskattning i sköta bostadsrättsföreningar tillämpas. Dessa regler innebär bl a högre reavinstskatt (27% av vinsten i stället för 20%). Frågan om rätt för säljaren att skjuta upp beskattningen vid köp av ny bostad är dock ännu inte avgjord utan prövas just nu av skatterättsnämnden.

Även köpare drabbas

En konsekvens som tidigare inte har uppmärksamats är att eventuellt inte heller köparen får skjuta upp beskattningen av vinsten från försäljningen av den tidigare bostaden. Enligt bestämmelserna om uppskovsavdrag vid bostadsbyte från 1993 måste ersättningsbostaden, när

denna är en bostadsrättslägenhet, ligga i en sköta förening för att köparen skall ha rätt att skjuta upp beskattningen av reavinsten från försäljningen av den bostad man flyttar ifrån. Om den nya bostaden är en lägenhet i en sköta förening måste hela reavinsten efter t ex en villaförsäljning skattas av direkt, trots att kanske större delen av vinsten från försäljningen gått till förvärvet av bostadsrätten. Frågan är dock inte slutligen prövad och det är inte reglerat vid vilken tidpunkt föreningen måste vara sköta för att man inte ska medges uppskov.

SBC har ställt sig kritisk till beskattningsreglerna i sköta bostadsrättsföreningar i allmänhet och till hur dessa regler slår vid försäljning i nybildade föreningar i synnerhet.

SBC anser att det är hög tid för en

översyn av reglerna för beskattning av sköta bostadsrättsföreningar. Lagstiftningen har sin grund i regler från 40-talet och är idag fullständigt omoderna. Alla bostäder bör behandlas lika och en bostadsrättsförenings skattemässiga status skall inte avgöra vilka regler som skall gälla för beräkning av säljares respektive köparens rätt till uppskov med reavinsten.

Begreppet sköta bostadsrättsförening avser dock endast det sätt på vilket föreningen och dess medlemmar taxeras och beskattas. Reglerna har inget att göra med föreningens civilrättsliga status. Bostadsrättslagen och föreningslagen och all övrig lagstiftning förutom inom skatteområdet gäller fullt ut också i skattemässigt sköta föreningar. En sköta förening utmärks av att föreningsfastigheten förutom bostäder innehåller lokaler och där hyrorna från dessa ger en inte oväsentlig del av föreningens intäkter. Fastigheter tillhörande sköta bostadsrättsföreningar utmärks ofta av att de är centralt belägna med attraktiva affärs- och kontorslägen.

► peder.halling@sbc.se

Bostadsrättsföreningarnas skattecheck!

För närvarande ser vi hur hårt den statliga inkomstskatten, den så kallade schablonskatten, drabbar många bostadsrättsföreningar.

Många har tagits på sängen och fått göra drastiska avgiftshöjningar hos sina medlemmar när det stått klart vilka skattehöjningar det faktiskt blivit fråga om till följd av höjda taxeringsvärden. Tidigare har fastighetsskatten helt varit i fokus men den

har nu fått sällskap av den statliga inkomstskatten. Denna på schablon beräknade skatt tillkom en gång just för att hitta en form för att beskatta "avkastningen" på boendet i bostadsrätts- och bostads-

forts nästa sida

CIRKULATIONSLISTA

Låt SBC Direkt cirkulera i styrelsen!

| Namn | Datum |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |

föreningar – det finns ju normalt inga verkliga överskott att beskatta. Schablonbeskattningen konstruerades med taxeringsvärdet som bas och förutsatte att detta värde höll sig på en rimlig nivå.

Det är en klen tröst att vi än så länge lyckats avfärda marknadsvärdestaxering av bostadsrätter, dvs samma beskattningstyp som villor, när man nu ser hur oerhört hårt många drabbas av den statliga inkomstskatten. För många föreningar blir denna skatt den högsta man kommer att betala.

Vad gör SBC?

Tillsammans med övriga organisationer på bostadsmarknaden är vi nu i full gång med att gå igenom och analysera de stora förändringarna av taxeringsvärdena som blivit följden av fastighetstaxeringen förra året och de ytterligare uppskrivningar av värdena på grund av det sk omräkningsförfarandet. Analysen omfattar hela landet och vi gör den därför att vi – i likhet med Riksskatteverket – är mycket tveksamma till hur omräkningstalen har räknats fram.

Detta analysarbete har hög prioritet särskilt som en ny omräkning står för dör-

ren redan inför nästa år. Det är därför min uppfattning att vi bör ägna taxeringsvärdena all vår uppmärksamhet. Vi kommer att låta höra av oss i denna fråga.

I avvaktan på att en förändring kommer till stånd är det viktigt att varje förening ser över sin ekonomi. Schablon-skatten har ju liksom förmögenhetsskatten den märkliga effekten att den straffar den förening som inte lånar, utan istället sparar. Vi på SBC arbetar också med denna fråga. Varje förening bör ta kontakt med sin förvaltare för att diskutera om det finns åtgärder som man kan vidta. ■

► ulrika.francke@sbc.se

Bostadsrättsnämnden

Vem skulle betala vattenskadan i badrummet?

Bostadsrättsnämnden (BRN), som är en opartisk prövningsinstans för tvister mellan en enskilda bostadsrättshavare och föreningar (se faktarutan här intill) har prövat ett fall där en nyinflyttad medlem fick en vattenskada i sitt badrum och som skadade underliggande lägenhet.

Badrummet hade renoverats av en tidigare ägare till bostadsrätten. Enligt besiktning rapporten upprättad av försäkringsbolaget var orsaken till vattenskadan att det i duschutrymmet fanns flera sprickor i kaklet och längs fogarna i golvet. Föreningen lät reparera skadorna och byta kakel.

Föreningen hävdade i bostadsrättsnämnden att det åligger medlemmen att ersätta föreningen för reparationskostnaderna motsvarande självriskan på föreningens fastighetsförsäkring, vilken hade

tagits i anspråk. I stadgarna fanns en bestämmelse av innebörd att bostadsrättshavare svarade även för åtgärder i lägenheten vidtagna av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer och underhållsåtgärder.

Medlemmen gjorde gällande att företrädarens renovering inte utförts fackmannamässigt och att man som ny innehavare av lägenheten borde kunna lita på att åtgärder som tidigare innehavare hade företagit var rätt utförda. En köpare övertar inte dolda fel, hävdades det.

BRNs bedömning

Enligt stadgarna ankommer det på bostadsrättshavaren att svara för bl a golv och underliggande fuktisolerande skick och att detta hålls i gott skick. När skador uppkommer åvilar det bostadsrättshavaren att svara för kostnaderna. Att bristerna möjligen kan hänföras till en tidigare innehavares icke fackmannamässigt utförda renoveringar ändrar inte denna bedömning. Enligt föreningens stadgar svarar bostadsrättshavare även för sådana åtgärder. Inte heller det förhållandet att eventuella brister i badrumsgolvet inte kunde upptäckas vid besiktning i samband med köpet av bostadsrätten förändrar denna bedömning. Gentemot föreningen svarar den bostadsrättshavare som vid tiden för skadan innehar bostadsrätten.

Sammanfattningsvis ansåg alltså nämnden att bostadsrättshavaren skulle ersätta föreningen dess kostnader för reparation av vattenskadan. ■

► peder.halling@sbc.se

Utnyttja SBCs hemsida!

Sedan en tid tillbaka har SBC en väl fungerande hemsida där man kan enkelt ställa frågor till våra jurister. Logga in med föreningsnamn och medlemsnumret i SBC och klicka på "Fråga SBC". Svar lämnas i allmänhet inom 24 timmar. På hemsidan kan man också anmäla sig till någon av vårens kurser. Klicka på "Kursutbud" så får man en uppställning över kurserna med tillhörande anmälningsruta. Enkelt och bekvämt.

Välkomna till www.sbc.se!

► peder.halling@sbc.se

Bostadsrättsnämnden/fakta

Det krävs inte medlemskap i SBC för att nämnden ska ta upp ett ärende. Den som vill ha ett utlåtande i ett ärende måste vända sig skriftligen till:

Bostadsrättsnämnden

Box 1353, 111 83 Stockholm.
Båda parter bereds tillfälle att inge yttrande. Förfarandet är skriftligt. Avgiften är 1 000 kronor för enskilda och 2 500 kronor för föreningar. Nämndens ledamöter är väl förtrogna med bostadsrättsformen.

Ansvar för lekplatsens utformning

Årligen skadas ca 12 000 barn i olyckor på svenska lekplatser som kräver läkar- eller sjukhusvård. Barnen drabbas framför allt av hjärnskakningar, leddskador och frakturer. Olyckorna sker ofta vid fall eller hopp från lekredskap.

Förhållandena ovan konstaterades 1998 i undersökningar utförda av Barnombudsmannen och Konsumentverket som krävde bättre säkerhet på lekplatserna. En förbättring av säkerheten kom sedan 1999 med de nya reglerna "Svensk standard EN(Europanorm)1176-1177" där Sverige anpassat sitt regelsystem till EU-standard. EU-standarderna grundar sig på erfarenheter och studier från lekplatser runt om i

Europa. De nya reglerna kräver både underhåll och besiktning.

Ett exempel på vanligt fel är alltför hårt underlag på lekplatserna. Rutchkanor och klätterställningar omges ofta av ett för tunt lager sand eller så är sanden för hårt packad. Det krävs minst 30 cm djup mjuk sand, helst 50 cm då sanden flyttas runt när barnen leker. Gräs är inte tillräckligt stötdämpande. Gräset slits snabbt bort och

kvar blir hårdpackad jord.

Fastighetsägaren kan enligt Plan- och Bygglagen ställas till ansvar om det händer olyckor. Lekplatser som är tillgängliga för flera barn måste anpassas till reglerna. Detta gäller således också privata bostadsrättsföreningar. Undantagen är endast egen privat villatomt.

Att tänka på vid inköp av redskap till lekplatsen är bl a att de uppfyller föreskriven EU-standard. Reglerna finns samlade i "Standardsamling för lekredskap 2000"(för fackfolk) som säljs av Standardiseringsen i Sverige(SIS) och Svensk Byggtjänst för 1 119 kr. Man kan även köpa endast delar av standardsamlingen. Kommunförbundets förlag Kommentus säljer "Säkra lekplatsen!"(för lekmän) som kostar 244 kr. ■

► christer.hogbeck@sbc.se

Motioner till SBCs fullmäktige

SBCs fullmäktigemöte äger rum i Stockholm fredagen den 11 maj 2001. De valda fullmäktigeledamöterna kommer att bli kallade till mötet efter det att regionstämorna ägt rum.

Medlem eller fullmäktig som önskar att visst ärende skall tas upp på ordinarie fullmäktigesammanträde skall enligt 22§ i SBCs stadgar göra anmälan härom till styrelsen **senast den 15 mars**.

Det innebär att motioner till fullmäktige skall vara SBC tillhanda senast den 15 mars. Adress: SBC, att: Styrelsen, Box 1353, 111 83 Stockholm.

Vid behandlingen av motion på fullmäktigesammanträde får medlem eller en representant för medlemsförening som väckt motionen närvara och delta i överläggningen. ■

SBCs Lagtextsamling

SBCs kompendium, där de för föreningsarbetet viktigaste lagarna samlats, finns nu efter revidering åter till försäljning. Lagtextsamlingen är ett utmärkt hjälpmedel i det dagliga föreningsarbetet i och med att föreningen därmed får tillgång till de för föreningsfrågorna väsentligaste lagarna.

Lagtextsamlingen är vidare ett bra komplement till SBCs Bostadsrättshandbok i och med att handboken löpande hänvisar till aktuella lagrum.

Lagarna vi samlat är: Bostadsrättslagen, Föreningslagen, Bostadsrättsförordningen, Lagen om skyldighet för vissa bostadsföreningar att föra lägenhetsförteckning m m, Omregistreringslagen,

Ombildningslagen och Hyreslagen.

Lagtextsamlingen kostar för SBC-medlemmar 175 kr + moms, för icke SBC-medlemmar 295 kr + moms och kan beställas via talongen nedan, på vår hemsida: www.sbc.se eller per telefon/fax till: SBC Medlemsservice, Inger Engström, tel 08-775 73 06, fax 08-775 73 48. ■

► christer.hogbeck@sbc.se

Ja, vi beställer _____ ex av "SBCs Lagtextsamling"

Namn _____

Brf _____ Medlemsnr _____

Adress _____

Postnr _____ Ort _____

Posta/faxa anmälningsstalongen till: SBC, Medlemsservice, Box 1353, 111 83 Stockholm.
Tel 08-775 72 00, Fax 08-775 73 48. www.sbc.se

Returneras vid obeställbarhet till:
SBC
Box 1353, 111 83 Stockholm

Till SBCs medlemmar – bostadsrättsföreningar och bosparare

I år fyller SBC ek. för. 80 år och detta uppmärksammar vi med trevliga och intressanta program på regionstämorna runt om i landet. Boka kvällen nu!

Här nedan ser Du var och när Din regionstämma hålles. Programmet för regionstämorna publiceras också på SBCs hemsidor www.sbc.se samt www.hittahem.nu Hjärtligt välkomna!

Region Syd

Torsdagen den **8 februari** 2001 kl 18.30.
Kulturkvarteret S:t Gertrud, Bagarsalen, Bagarsgatan 1, Malmö.

Program:

- "Bostadsrätten på en avreglerad marknad – ny spelplan och nya spelregler för byggande och förvaltning"
Bitr professor Stellan Lundström, Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Stämmoförhandlingar

Anmälan till regionstämman sker **senast måndag 5 februari** till SBC, Region Syd, Att: Lars Brossing, Torpgatan 8, 211 52 Malmö, tel 040-664 67 70, fax 040-664 67 90 eller per e-post: lars.brossing@sbcs.se

Region Mellansverige

Tisdagen den **13 februari** 2001 kl 19.00.
Aros Congress Center, Munkgatan 7, Västerås.

Program:

- "Bostadsrätten på en avreglerad marknad – ny spelplan och nya spelregler för byggande och förvaltning"
Bitr professor Stellan Lundström, Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm.
- Stämmoförhandlingar

Anmälan till regionstämman sker **senast måndag 5 februari** till SBC, Region Mellansverige, Att: Arent Persson, Iggebygatan 6, 722 20 Västerås, tel 021-38 25 00, fax 021- 38 25 20 eller per e-post: arent.persson@sbcs.se

Region Norr

Torsdagen den **15 februari** 2001 kl 18.30.
Stadshusverandan, Rådhusgatan 19, Sundsvall.

Program:

- "Norrlands mosaik av tillväxt- och avfolkningsmiljöer"
Ulf Wiberg, professor i ekonomisk geografi, Umeå universitet.
- Stämmoförhandlingar

Anmälan till regionstämman sker **senast fredag 9 februari** till SBC, Region Norr, Att: Lena Andersson, Köpmangatan 1, 852 31 Sundsvall, tel 060- 61 12 15, fax 060-61 18 97 eller per e-post: lena.andersson@sbcs.se

Region Stockholm

Tisdagen den **20 februari** 2001 kl 18.30.
Scandic Hotel Slussen, Auditoriet, Guldgränd 8, Stockholm.

Program:

- Stämmoförhandlingar
- "Har vi nått gränsen för boendekostnaden?"
Catharina Andréen, Familjeekonom och chef för Institutet för Privatekonomi, Föreningsparbanken.
- "Bosparprojekt Hammarby Sjöstad – miljötävling"
Tommy Kjellgren, SBC Mark AB

Anmälan till regionstämman sker **senast onsdag 14 februari** till SBC, Region Stockholm, Att: Lena Nöjd, Box 1353, 111 83 Stockholm, tel 08-775 72 30, fax 08-775 72 99 eller per e-post: lena.nojd@sbcs.se

Region Väst

Torsdagen den **22 februari** 2001 kl 19.00.
Handelsbanken, Hörsalen, Östra Hamngatan 23, Göteborg.

Program:

- "Bostadsrätten på en avreglerad marknad – ny spelplan och nya spelregler för byggande och förvaltning"
Bitr professor Stellan Lundström, Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, Stockholm
- Stämmoförhandlingar

Anmälan till regionstämman sker **senast torsdag 15 februari** till SBC, Region Väst, Att: Gull Olsson, Box 53260, 400 16 Göteborg, tel 031-701 66 31 eller per e-post: gull.olsson@sbcs.se

Viktig information

Varje medlemsförening inom regionen får utse högst tre av sina medlemmar att delta i regionstämman. Av dessa skall en utses att utöva föreningens rösträtt. Bosparare som är fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud som dock endast kan vara äkta make eller sambo. Ombud får bara företräda en medlem. Underårig företräds av sin förmyndare. Bosparare som är juridisk person företräds av legal ställföreträdare. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. På regionstämman skall ett antal fullmäktigeledamöter utses från varje region till SBCs fullmäktige som hålls fredagen den 11 maj 2001. Antalet står i förhållande till medlemsantalet i regionen.

Välkomna! Styrelsen för SBC Ek För