



SBC Direkt

Nummer 4

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

Intressant beslut för alla som vill bygga balkong

I SBC Direkt hösten 1999 ställdes frågan hur man skulle se på situationen att ett antal medlemmar säger ja till byggande av balkong men andra säger nej under hänvisning till att deras lägenheter kommer att försämrans genom att *en ny balkong ovanför den egna lägenheten* ger sämre ljusinsläpp än tidigare.

Är detta en situation som kräver samtycke också från de bostadsrättshavare som säger nej till balkongbygget? Eller med andra ord: skulle nej-sägarna kunna blockera att balkonger överhuvudtaget byggs? SBC utlovade att driva denna fråga i domstol för att få ett vägledande avgörande i denna för många föreningar runt om i landet avgörande fråga.

Sammanfattning av beslutet

SBC har varit ombud för en av medlemsföreningarna i Stockholms innerstad. Svea hovrätt som slutinstans har helt nyligen avgjort frågan och beslutat att föreningen måste inhämta hyresnämndens godkännande innan balkongbygget kan påbörjas. Hovrätten slår därmed fast att den särskilda skyddsregeln i bostadsrättslagen till förmån för en bostadsrättshavare vars lägenhet kommer att förändras genom en om- eller tillbyggnad skall tillämpas också när en förändring inte berör själva lägenheten utan "endast" innebär att dess trivsel- och attraktionsvärde och därmed ekonomiska värde påverkas. Bestämmelsen återfinns i 9 kap 16 § punkt 2 bostadsrättslagen. Bestämmelsen kräver för att ett stämmobeslut skall bli giltigt – när beslutet innebär att en bostadsrätt kommer att förändras med anledning av en om- eller tillbyggnad – att bostadsrättshavaren har gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar (2/3) av de rös-

tande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Bostadsrättshavare kan dessutom ha rätt till skadestånd för intrång eller annan skada som orsakas honom med anledning av ett beslut om godkännande.

Närmare om det prövade fallet

Föreningen hade 27 lägenheter. På föreningsstämman beslutades med 14 röster för och sex emot att totalt 12 av fastighetens 27 lägenheter skulle utrustas med balkong. De klagande bostadsrättshavarna bodde alla i markplanet och ansåg att de berördes negativt av balkongbygget, främst innergårdens begränsade yta gjorde lägenheterna på nedre botten mörkare. De hävdade vidare att byggandet av balkonger kommer att gynna en minoritet av föreningens medlemmar, som får bättre boendestandard och ett ökat värde på sina lägenheter, till avsevärd nackdel för en annan minoritet av medlemmarna, som inte kompenseras på något sätt.

Föreningen å sin sida hävdade att det inte var fråga om något fysiskt ingrepp i klagandenas lägenheter och att huvudsyftet med den ovannämnda skyddsbestämmelsen var att skydda bostadsrättshavare mot fysiska ingrepp i den egna lägenheten. Balkonger utgör en normal del av ett flerbostadshus och kan inte typiskt sett anses ge anledning till skadeståndsanspråk från bostadsrättshavare som besväras av annans balkong.

Hovrättens bedömning

Hovrätten konstaterar först att i städer och stadskärnor, som kännetecknas av jämförelsevis höga priser på bostadsrätter kan varje förändring som minskar en lägenhets trivselvärde och attraktivitet och därmed dess marknadsvärde få förhållandevis stor genomslagskraft och medföra ekonomiska förluster för bostadsrättshavaren. Sådana omständigheter talar "med betydande styrka" (citat ur domen) för att skyddsregeln skall vara tillämplig i det här aktuella balkongärendet. Hovrätten anser därför att sådana föreningsbeslut som inte medför förändring av själva lägenheten eller berör gemensamma utrymmen eller förmåner som bostadsrättshavaren har tillgång till men som negativt inverkar på bostadsrättshavarens rätt genom att lägenheten blir mindre attraktiv och förlorar i värde skall anses omfattade av skyddsregeln.

Enligt hovrättens bedömning finns det inget som motsäger de klagande bostadsrättshavarnas antagande att en balkongutbyggnad under de förutsättningar som är aktuella i detta ärende i sig skulle medföra minskad trivsel för bostadsrättshavarna och att marknadsvärdet på deras lägenheter kommer att påverkas negativt. Vid denna bedömning är det hyresnämndens sak att pröva frågan om tillstånd till förändringen. Målet återförvisades därför till hyresnämnden i Stockholm.

Vilken prövning gör hyresnämnden?

Hyresnämnden skall pröva om förändringen är angelägen och om syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt att beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Den första fråga som hyresnämnden måste avgöra är om det i lagens mening är angeläget att förse lägenheter med balkong. Hur utgången blir av en sådan prövning återstår att se.

SBC Direkt kommer att i senare nummer rapportera om vilken bedömning hyresnämnden gjorde i detta ärende. ■ ► peder.hallings@sb.se

Årets bostadsrättsmässa blev en succé



Många intresserade besökte SBCs monter

Drygt 16.000 besökare kom till årets Bostadsrättsmässa i helgen 16 – 18 mars – en mässa fylld av aktiviteter och angelägen information för bostadsrättsintresserade.

Redan när portarna slogs upp första dagen var det kö utanför med förväntansfulla besökare och den stora publiktillströmningen fortsatte alla tre mässtdagarna. Vid årets mässa kunde vi konstatera att många blivande och

nyblivna bostadsrättshavare sökt sig till mässan – ett tecken på den utbildningsväg som pågår i Stockholmsregionen. Mässan bjöd på något för alla, d v s såväl styrelser som enskilda bostadsrättshavare liksom förvaltare

och övriga intresserade kunde hämta både råd och kunskap.

Speakers Corner och seminarier

Varje heltimme hölls kort information, ca 15 min, i Speakers Corner med angelägna teman. Föredragen var mycket uppskattade och många frågor rätades ut kring exempelvis oäkta förening, vindsombyggnad, andrahandsuthyrning, bredband, styrelseansvar m m. Ca 150 personer anslöt till varje föredrag. I fullsatt lokal i anslutning till mässhallen arrangerades tre större seminarier. På fredagen ställde SBC, HSB och Riksbyggen politiker mot väggen med frågan "varför dubbelbeskattas bostadsrätten?" På lördagen diskuterades föreningsekonomi – finansierings- och placeringsstrategi, skatteplanering och skattekonsekvenser. Söndagens seminarium satte utbildningsfrågorna i fokus – med genomgång av process och alla de frågeställningar som vanligtvis dyker upp längs vägen.

Nästa mässa?

Behovet av en träffpunkt för alla bostadsrättsintresserade är givet. Efter två genomförda Bostadsrättsmässor är vi som arrangör övertygade om att mässkonceptet är angeläget. Vi kommer igen! Årets mässa genomfördes som ett samarrangemang mellan SBC, HSB Stockholm, Riksbyggen, Dagens Nyheter och mässarrangören Projektlots. ■

► chris.hammar@sbc.se

Fastighetsskatten för bostadsrätt i småhus

Bostadsrättsorganisationer säger ifrån

SBCs vd Ulrika Francke och HSBs Riksförbund ordförande Gun-Britt Mårtensson har i en debattartikel gått till angrepp mot den föreslagna begränsningsregeln för fastighetsskatteuttaget och hävdar att småhusföreningarna diskrimineras.

Regeringen har nyligen presenterat en begränsningsregel för fastighetsskatten och som innebär att skatten inte får överstiga 5 procent av hushållets

sammanlagda inkomster. Detta skulle gälla småhus som är ägarens permanentbostad. Om den föreslagna regeln inte införs kommer många hushåll ha svårt att betala fastighetsskatten. Förslaget kan ses som ett erkännande från regeringens sida att det nuvarande systemet med uttag av fastighetsskatt inte är hållbart. Den föreslagna begränsningsregeln kommer dessutom att vara en administrativt bödig historia. Det är alltså fråga om en dålig medicin till ett sjukt system. Dessutom innebär förslaget att småhus upplättna med bostadsrätt inte skulle omfattas, trots att de taxeras som egna hem (småhusenhet) och inte som bostadsrätt i flerfamiljshus (hyreshusenhet). Det betyder att bostadsrätt i småhus har taxeringsvärdet baserat på prisnivån för omgivande egna hem. Detta kan leda till höga taxeringsvärden. Och trots att det

är bostadsrätt med föreningen som fastighetsägare tas fastighetsskatt ut med samma skattesats som för egna hem, 1,2 procent, inte 0,7 procent som gäller för andra bostadsrättshus.

Men dessa småhus i bostadsrättsform beskattas i andra avseenden som bostadsrätter. Bostadsrättshavarna saknar alltså rätt till ränteavdrag motsvarande vad som gäller villaägare. Vidare är småhus med bostadsrätt dubbelbeskattade (i likhet med alla bostadsrättsföreningar) – de har både inkomstskatt och fastighetsskatt. Detta är ett system som borde reformeras.

Införs en begränsningsregel för småhus måste den i logikens namn även omfatta den som bor i småhus uppläten med bostadsrätt. Annars görs en stor orättvisa ännu större, avslutar Francke och Mårtensson sitt inlägg. ■

► peder.halling@sbc.se

Arvode för styrelseledamöter och revisorer



Ett styrelseuppdrag i en bostadsrättsförening är i grunden en ideell arbetsinsats. Men arbetet är både tidskrävande och ansvarsfullt och därför bör stämman besluta om någon form av ersättning till styrelseledamöter och revisorer.

Hur stort arvode ska vara beslutas av föreningsstämman. Varje förening avgör själv efter egen skälighetsbedömning. Skälen som motiverar arvode varierar starkt mellan föreningarna. Vad som anses vara ett väl avvägt arvode i en förening behöver inte vara det i en annan. Det saknas bestämmelser i lagstiftningen om styrelseledamöters och revisorers rätt att uppbära arvode för sina insatser i föreningen. Stadgarna behöver enligt lag inte ta upp frågan men det är vanligt att det står omnämnt (jfr 9 kap 5 § bostadsrättslagen). Arvodet ska ju avse det kommande verksamhetsåret och inte vara en "belöning" för gjorda insatser. Observera att frågan om arvode kommer före frågan om val av ny styrelse på stämmans dagordning.

Ideellt arbete

Den första frågan som stämman måste ta ställning till är om arvode skall utgå överhuvudtaget. Förtroendemannauppdrag i bostadsrättsföreningar bygger i grunden på att medlemmarna ställer upp ideellt. Styrelseledamöterna är ju själva medlemmar i föreningen och har alltså personlig nytta av de egna insatserna i föreningen.

Arbetet är dock inte mindre tidskrävande och ansvarsfullt för det. I de flesta fall utförs arbetet på fritiden och på privatlivets bekostnad.

Stora ekonomiska värden

Styrelsen förvaltar i allmänhet mycket stora ekonomiska värden för medlemmarnas räkning. Entreprenadupp-

handlingar, hyresgästförhandlingar, lån- och placeringsbeslut är bara några exempel på kvalificerade frågor som styrelsen ska lösa så att medlemmarnas ekonomiska intressen tas tillvara på bästa sätt. Medlemmarna kan, genom att besluta om arvode, visa sin **uppskattning** och **respekt** för det ofta svåra och ansvarskrävande arbete som styrelsen lägger ner.

Bedömning

Många omständigheter påverkar bedömningen av arvodets storlek. Här följer några av dem:

- antalet medlemmar i föreningen
- antalet lokal- och/eller bostadshyresgäster
- fastighetens storlek och belägenhet
- underhålls- och renoveringsbehov
- ny eller gammal förening
- egen eller extern förvaltning
- ekonomisk ställning

Föreningens storlek har betydelse för hur mycket arbete styrelsen måste lägga ner. Ett stort antal medlemmar leder till en större förvaltningsapparat, med bl a fler överlåtelse- och prövningar av medlemskap, fler pantsättningar och sannolikt också fler andrahandsupplåtelse. Föreningsadministrationen tyngs också av ett större antal uppgifter till skattemyndigheterna.

Fast och rörligt arvode

Stämmobeslut om arvode bör avse ett gemensamt belopp för hela styrelsen som sedan själv fördelar detta inom sig. Någon öronmärkning av belopp till vissa personer bör inte förekomma.

Följande tre sätt till arvodestilldelning inom styrelsen är vanliga. Det första är att tilldela ordföranden och ytterligare någon eller några personer, t ex sekreterare och kassör, större delen såsom ett fast arvode. Övriga ledamöter nöjer sig då med ett mer blygsamt belopp eller avstår helt från arvode till förmån för dem som utför det tyngsta arbetet. Det andra sättet är att arvodet utgår i form av rörligt sammanträdesarvode, vilket även gynnar närvaron på styrelsesammanträdena. Detta kan kombineras med ett fast arvode. Ett tredje sätt är att timarvodera förtroendemännen för den tid de lägger ner för föreningen oberoende av arbetsuppgifternas karaktär. Det är då den nedlagda tiden som värderas.

Om stämman satt ett tak för högsta arvode får detta givetvis inte överskridas. Stämman bör uttala att arvodet är inklusive eller exklusive föreningens kostnad för sociala avgifter på de utbetalade beloppen. Arvodets belopp kan även kopplas till konsumentprisindex, KPI, och därigenom värdesäkras. I så fall behöver inte stämman fatta beslut om arvodets storlek varje år utan endast besluta att arvodet skall utbetalas med samma belopp uppräknat enligt KPI.

SBC förordar ett fast arvode som fördelas inom styrelsen efter karaktären på var och ens uppgifter.

Skatter, avgifter m m

Belopp över 100 kronor är skattepliktiga för mottagaren. Föreningen ska lämna kontrolluppgift till skattemyndigheten på arvodesbelopp överstigande 99 kronor. Föreningen är skyldig att göra skatteavdrag med 30 procent på arvoden från 1.000 kronor.

Bilersättning som överstiger schablonersättningen räknas som skattepliktig lön. På arvoden som är högre än 999 kronor ska föreningen dessutom betala arbetsgivaravgift (fn 32,82 procent, för pensionärer 24,26 procent). På lön och sociala avgifter för fastighetsskötsel och städning över 150.000 kronor påföres 25 procent moms, s k uttagmoms. Arvodet inkluderar givetvis ej faktiska kostnadsutlägg, t ex resekostnader. Att betala arvode genom sänkt månads- eller kvartalsavgift betraktas som ersättning för utförda tjänster och ska därför beskattas på samma sätt som kontanter-sättning. ■

► peder.halling@sbc.se

Kurspåminnelse

Bostadsrättsseminarium

– båt t o r Stockholm – Mariehamn

Seminarier den 14 – 15 juni vänder sig till styrelseledamöter som vill fördjupa sina kunskaper inom bostadsrättsområdet. Följande ämnesområden tas upp:

1. Vad händer just nu inom bostadsrättsområdet?
 - pågående utredningar
 - skattefrågor
2. När ytuppgiften inte stämmer vid överlåtelse av bostadsrättslägenhet.
 - Vilket ansvar har styrelsen för att lämnade uppgifter om lägenhetsyta är riktiga? Vad kan styrelsen göra för att förhindra att framtida tvister uppstår.
3. När kan en styrelse vägra en köpare medlemskap i föreningen?
 - Förvärvet av en bostadsrätt hänger alltid ihop med att förvärvaren blir medlem i föreningen, i annat fall är köpet ogiltigt. Vad krävs egentligen för att kvalificera sig för medlemskap och i vilka lägen kan styrelsen säga nej? Vilka regler gäller när juridisk person vill bli medlem?
4. Några intressanta avgöranden i Bostadsrättsnämnden (BRN)
 - Bostadsrättsnämnden inrättades 1988 av SBC för att ge bostadsrättsföreningar och enskilda bostadsrättsinnehavare möjlighet att få svåra eller kontroversiella frågor opartiskt prövade. Eftersom de inblandade parterna i praktiken är grannar upplevs ofta tvister inom bostadsrättsföreningar som särskilt besvärande. Genomgång av viktiga avgöranden i BRN.
5. Om uppgiftslämnande i bostadsrättsföreningar
 - Vilka uppgifter om enskilda medlemmar och deras lägenheter får eller skall styrelsen lämna ut när myndigheter, banker, mäklare och andra anser sig behöva ha information av föreningen. Var går gränsen för styrelsens tystnadsplikt?

Datum: 14 – 15 juni.

Plats: Kursen hålls under en 24-timmars kryssning ombord på Birka Princess t o r Stockholm – Mariehamn.

Avgång: Kl 17.00 torsdagen den 14 juni från Birkaterminalen, Stadsgården, Stockholm.

Återkomst: Fredagen den 15 juni kl 17.00

Avgift: Ca 2 500 kr inkl kost och logi. Icke SBC-medlem ca 3 000 kr.

Kursledare: Kursen leds av jurister verksamma inom SBC.

Anmälan: Sista anmälningdag **onsdagen den 9 maj**. Posta/faxa anmälningsblanketten i tidigare utsänt kursprogram till: SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm. Fax 08 – 775 73 48. Eller via hemsidan www.sbc.se under respektive kurspresentation. Det går även bra att ringa Inger Engström, SBC, tel 08 – 775 72 00.

Örebro • Eskilstuna • Västerås

Att sitta i styrelsen

– kurs för styrelseledamöter, suppleanter och revisorer

Som ny styrelseledamot inser man snabbt att man blivit ansvarig för många olika frågor, som t ex:

- att den ekonomiska redovisningen fungerar
- att underhållet av fastigheten planeras och genomförs
- att medlemmarnas problem och önskemål hanteras korrekt och effektivt

De allra flesta är lekmän i sin roll i föreningen och därför erbjuder nu SBC Bostad en kurs där vi berör föreningens organisation, lagar, stadgar, styrelsearbetet, protokoll, överlåtelser, medlemsfrågor, pantsättningar, andrahandsuthyrningar m m.

Plats: Kursen hålls i Örebro, Eskilstuna och Västerås.

Datum: 24 april, 9 maj resp 21 maj.

Kurstid: kl 18 – 21, med avbrott för kaffe och smörgås ca kl 19.30.

Avgift: 995 kr exkl moms per person för medlemsförening. I de fall samma SBC-förening anmäler mer än två (2) deltagare debiteras 500 kronor exkl moms från och med deltagare tre (3). 1 300 kr exkl moms per person för icke SBC-medlem. I avgiften ingår dokumentation, kursledning samt enklare förtäring.

Kursledare: Jur kand Håkan Liljestrand, SBC Bostad AB/Västerås.

Anmälan: Senast två veckor före respektive kursdatum till Maritha Sörman på fax 019 – 10 24 33 eller e-mail maritha.sorman@sbcsbc.se (Örebro) eller Marie Hising på fax 021 – 38 25 20 eller e-mail marie.hising@sbcsbc.se eller med nedanstående talong. Vid avanmälan debiteras hela avgiften.