



Bostadsorganisationer attackerar Bosse Ringholm:

Tre av fyra lägenheter får höjd skatt

Så stod det att läsa på DN Debatt för en tid sedan. SBC, HSB, Riksbyggen och Stockholms Fastighetsägarförening gjorde gemensam sak och debatterade fastighetsskattefrågan för bostadsrättsföreningar i landets ledande debattforum. Här följer ett sammandrag av debattartikeln i Dagens Nyheter.



"I höstas beslutade riksdagen att sänka skattesatsen för fastighetsskatt på flerbostadshus från 1,2 till 0,7 procent. Visst är detta en rejäl sänkning men problemet är att taxeringsvärdena på många håll ökar så snabbt att effekten blir en skattehöjning. Men, finansministern tycks inte vara medveten om denna verklighet. Nyligen sade han i riksdagen att merparten av hushållen skulle få sänkt fastighetsskatt också i Stockholmsområdet. Regeringen framhöll dessutom att man hade skapat möjligheter att sänka hyran.

Vi har nu granskat hur detta löfte stämmer med verkligheten.

Resultaten visar att i år höjs skatten för en mycket stor majoritet i undersökningsgruppen, trots sänkningen av skattesatsen. Förklaringen är att taxeringsvärdena höjs mycket kraftigt på många håll. Enligt undersökningen får samtliga flerbostadshus (hyresrätter och bostadsrätter) som är mer än 20 år gamla i Stor-Stockholm samt centrala delar av Malmö och Lund skattehöjning i år. 85 procent av de boende i flerbostadshus i ytterstadsområdena i Stockholm får höjd fastighetsskatt. I närförort och i innerstaden är det 75 procent som får höjd skatt.

Till detta ska läggas att nya omräk-

ningstal fastställs varje år. I undersökningen finns en prognos för de nya omräkningstalen 2002. Eftersom det inte går att förutspå prisutvecklingen på fastigheter är det naturligtvis svårt att göra prognoser för de nya omräkningstalen för nästa år. Men vår undersökning har gått igenom samtliga köp av hyresfastigheter under andra halvåret 2000. Redan med dessa som grund vet vi att omräkningen för år 2002 ökar taxeringsvärdena med minst 12 procent i Stockholmsområdet. Om trenden från hösten 2000 fortsätter även under första halvåret i år blir höjningen nästa år 18 procent. Till saken hör att omräkningen för 2002 kommer att bli definitivt bestämd i slutet av november i år – bara en månad innan den nya skatten ska börja utdebiteras av de boende. Tala om dålig framförhållning!

Som vi redan nämnt är det höjda taxeringsvärden som ligger bakom skattehöjningarna. Vi har en rad mycket kritiska invändningar mot det system som idag tillämpas för att fastställa taxeringsvärdena. Det är summariskt, ogenomtänkt och slår nyckfullt.

"Fastighetsskatten är en solidarisk skatt, en skatt som ingen kan smita från" – så uttryckte sig Bosse Ringholm när han för drygt en månad sedan träffade villaägare på ett möte i Enskede. Om

detta är regeringens inställning borde det vara självklart för landets finansminister att lägga mycket stor omsorg om hur fastighetsskatten taxeras ut. Hur ska han annars få acceptans hos medborgarna för uppfattningen att skatten är solidarisk?

"Självspelande piano"

Tyvär förhåller det sig tvärtom. Dagens fastighetsskattesystem kan verkligen kritiseras för en rad brister och likaså är det befogat att kritisera regeringen för bristande hantering av fastighetsskattefrågan. Det är bara att konstatera att systemet för fastställandet av taxeringsvärdena är ett "självspelande piano" som politikerna har undvikit att ta itu med.

Riksskatteverket har vid två tillfällen skrivit till regeringen och begärt att systemet för omräkning av taxeringsvärdena ändras. Redan i december 1996 konstaterade RSV:s styrelse i brev till finansdepartementet att systemet gav oacceptabla utfall. Omräkningsförfarandet, som innebär att RSV fastställer sk omräkningstal, grundas på aktuella priser från fastighetsförsäljningar. Problemet är att detta system inte fungerar. Det finns så få fastighetsköp i landet att man har tvingats acceptera endast tre omräkningsområden i hela landet när de nya värdena ska fastställas för flerbostadshusen. Det betyder exempelvis att ytterområden långt ut i Stockholms län får kraftiga höjningar av taxerings-

Fortsättning nästa sida ►

CIRKULATIONSLISTA

Låt SBC Direkt cirkulera i styrelsen!

Namn	Datum
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

...Tre av fyra lägenheter får höjd skatt

värdena till följd av prisutvecklingen på fastigheter i Stockholms innerstad, eftersom de allra flesta köpen skett i innerstaden. Dessutom är de allra flesta köpen i Stockholms innerstad ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter där priserna blir kraftigt "upplåsta" eftersom ombildningarna har skapat en ny marknad med högre priser. Alltså måste RSV höja taxeringsvärdena i Hallunda, Fittja och Norsborg på grund av att många hyresrätter ombildas på Östermalm. När det gäller småhusen finns det hela 187 omräkningsområden i landet. Självklart kan det inte fungera med enbart tre områden för flerbostadshusen.

Dubbelbeskattning

Idag belastas boendet i flerbostadshus både med fastighetsskatt och inkomstskatt. Fastighetsbeskattningskommittén har hävdad att denna "dubbelbeskattning" principiellt strider emot neutrala villkor mellan villor och flerbostadshus. Utredningen kom därför fram till att fastighetsskatten på hyreshus borde slopas och att den för bostadsrätt ersätts med en schablonbeskattning inklusive fullt avdrag för räntor. Utredningens principer har fått starkt stöd av oss som företrädare flerbostadshusen. Trots detta har inget hänt med regeringens behandling av utredningen som presenterades redan i maj förra året. Det finns inte heller några besked om regeringen har för avsikt att göra något åt frågan och när detta i så fall ska ske. I stället är det "dimmornas träsk" som gäller.

Den politiska tågordningen är mycket märklig. Först ägnas fastighetsskattefrågorna en massa utredningsmöda där för- och nackdelar med olika förslag stöts och blöts och där man gör en mycket noggrann och ambitiös genomgång av alla effekter av förslagen för att politikerna ska veta vilka beslut man fattar. Därefter läggs utredningarna åt sidan och istället fattas de reella besluten i all hast i samband med regeringsöverläggningar med samarbetspartierna under några "underbara nätter" när det finns hundra andra bollar i luften. Vad är utredningsmödan värd när den aldrig beaktas?

Våra förslag

Det finns några förslag som våra organisationer gemensamt står bakom och som regeringen relativt enkelt borde kunna genomföra eftersom förslagen

inte kräver några utredningar eller gräver nya "hål" i statsbudgeten.

Förslagen är följande:

- Slopa dubbelbeskattningen på hyresrätter och bostadsrättsföreningar
- Slopa omräkningsförfarandet
- Sänk skattesatsen för småhus som upplåsts med hyres- och bostadsrätter. Lika villkor måste gälla dem som bor i flerbostadshus
- Utforma begränsningsregeln så att den också omfattar hushåll som bor i motsvarande upplåtelser i flerbostadshus

Det är nu hög tid att regeringen lyssnar på hyresgäster, bostadsrättsinnehavare och fastighetsägare. Eller vill regeringen gå till val med en politik som fullt medvetet missgynnar människor som bor i lägenhet genom att taxeringsvärdena slår blint och nyckfullt?" ■

► ulrika.francke@sbc.se



SBC-BILAGA I DN, GP OCH SYDSVENSKAN

SBC fyller 80 år i år och för att uppmärksamma detta presenterar vi oss närmare i en åttasidig tidningsbilaga, som kommer att distribueras tillsammans med Dagens Nyheter, Göteborgsposten och Sydsvenskan onsdag 9 maj.

Vi sätter fokus på intressefrågor, tjänsteutbud, bosparande och byggprojekt. Ett flertal intervjuer och artiklar ger en aktuell bild av SBC idag.

Läs bilagan och tipsa gärna de boende i föreningen om möjligheten att lära känna SBC och vår verksamhet lite närmare.

► chris.hammar@sbc.se

Frågan ligger hos Regeringsrätten

Reavinstskatt och uppskov i nybildade föreningar

SÅLD!

Vi har i tidigare i SBC Direkt berättat om att den som säljer sin bostadsrätt samma år som bostadsrättsföreningen köper sitt hus drabbas av full beskattning av vinsten.

Vid en försäljning av en bostadsrätt tar man upp 20 % av vinsten till beskattning. Det finns också en rätt till uppskov, vilket innebär att om säljaren köper en ersättningsbostad med den skattepliktiga vinsten slipper han att betala in reavinstskatten. Skatten skjuts upp tills den nya bostaden säljs.

Regeringsrätten har i ett överklagat förhandsbesked bestämt att den som säljer en bostadsrätt i en nybildad bostadsrättsförening och försäljningen sker samma år som föreningen köpt huset skall skatta för hela vinsten.

Anledningen till detta är att föreningen:

- inte ägt huset vid årets ingång
- i reavinstskattehänseende inte varit ett äkta bostadsföretag. Fråga har då uppstått om den som säljer en bostadsrätt i en nybildad bostadsrättsförening ändå skall ha rätt till uppskov med beskattningen om ny bostad köps.

I ett förhandsbesked har skatterättsnämnden beslutat att man har rätt till uppskov. Förhandsbeskedet har nyligen överklagats till regeringsrätten av riksskatteverket. ■

► goran.olsson@sbc.se



Föreningar med lokalhyresgäster

Uppskattad hyreskurs

I början på april hölls kursen "Föreningen som hyresvärd" i SBCs lokaler på Luntmakargatan i Stockholm. Kursen som vände sig till bostadsrättsföreningar med uthyrda bostäder och lokaler lockade många mycket intresserade styrelseledamöter som hade med sig en mängd hyresfrågor i "bagaget" som avhandlades under kurskvällen.

Vid kursen påtalades vikten av att föreningar som har lokalhyresgäster och som inför ny hyresperiod vill marknadsanpassa hyran i god tid påbörjar arbetet att ta reda på vad marknadshyran är. En värdering bör då göras några månader före sista dag för uppsägning. Detta för att föreningen sedan med värderingen som underlag i god tid skall hinna kontakta hyresgästen med det nya förslaget till hyresavtal för att först se om det går att komma överens på frivillig väg innan uppsägningsförfarandet tillgrips. En uppsägning ses av hyresgästerna som en ovänlig handling och det uppskattas om hyresvärderna först i godo försöker komma överens med sin kund, hyresgästen.

Börja i tid

Lyckas föreningen inte med försöket att frivilligt komma överens med hyresgästen får föreningen naturligtvis säga upp hyresgästen för villkorsändring och se om parterna under det efterföljande skedet kan komma överens. Men det gäller ju att vara ute med framförhållning så att föreningen, om den inledande förhandlingen inte leder till undertecknat hyresavtal, i tid hinner med att delge hyresgästen uppsägningen. I annat fall leder det till att hyresavtalet förlängs på oförändrade villkor och styrelsen kan då komma att ställas till svars för att inte fullt ha tillvaratagit föreningens ekono-

miska intressen för att hyresnivån inte är den rätta och att uppsägningen inte gjorts i rätt tid.

Börja alltså arbetet med villkorsändringar i tid! Alltför många föreningar kommer inte till skott förrän under sista månaden som står till buds och hinner då inte med en frivillig förhandlingsrunda med sin kund på den knappa tid som återstår. Föreningarna har då fullt upp med att både hinna ta reda på marknadshyran och delge hyresgästen uppsägningen. Det händer också att föreningar och styrelser får "bita i det sura äpplet" när man misslyckas med delgivningen för man är för sent ute och inte hinner i tid få tag på hyresgästen.

Gå på kurs

Det finns anledning att återkomma till hyreslagstiftningen och dess många fallgrorpar både i kommande nummer av SBC-Direkt och i SBC-kursen "Föreningen som hyresvärd" som nästa gång hålls den 27 september, kl 17.00–21.00, i SBCs lokaler på Luntmakargatan 18 i Stockholm. Hyreskursen kommer också att hållas på SBC:s övriga kontor runtom i landet. Kontakta närmaste SBC-kontor för mer information. SBC-juristerna kan alltid biträda föreningen med hanteringen av de ofta svåra hyresfrågorna. ■

► christer.hogbeck@sbc.se

Intressant avgörande i HD

Det går att överlåta en blivande bostadsrätt!

Högsta Domstolen har avgjort ett mål som gäller överlåtelse av blivande bostadsrätt i en bostadsrättsförening under ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Även tingsrätt och hovrätt kom till samma slutsats.

Tre personer tecknade avtal med en äldre släkting om att köpa den blivande bostadsrätten till en lägenhet som var belägen i ett hus som var under ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Personen som bodde i lägenheten hade själv inte möjlighet att köpa men de tre släktingarna skulle genom avtalet köpa bostadsrätten och låta den äldre släktingen bo kvar så länge hon önskade. Föreningen hade inga invändningar mot detta arrangemang. En tid innan bostadsrättsföreningen skulle fullfölja köpet och således också upplåta lägenheterna med bostadsrätt avled släktingen som bodde i lägenheten. De tre släktingarna hävdade att dödsboet var skyldigt att fullfölja försäljningen till dem. Eftersom det fanns en efterlevande testamentstare som skulle få all egendom efter den avlidne accepterade inte denne att bostadsrätten skulle undandras från den egendom som skulle ärvas varvid en tvist seglade upp.

En mängd olika invändningar framfördes i processen men det som närmast är av intresse rör frågan om man överhuvudtaget kan träffa bindande avtal om försäljning av en bostadsrätt som ännu inte existerar. Högsta domstolen har i ett annat mål för några år sedan konstaterat att s k optionsavtal är giltiga under förutsättning att de uppfyller de formkrav som bostadsrättslagen uppställer på överlåtelseavtal såsom att köpeskilling och lägenhet som avses med förvärvet

Fortsättning nästa sida ►

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

...Det går att överlåta en blivande bostadsrätt!

skall anges och att avtalet skall vara undertecknat av köpare och säljare.

Domstolarna ansåg att det var möjligt att överlåta en blivande bostadsrätt. De gjorde jämförelser med annan lös egendom och konstaterade att man där kan träffa bindande avtal om överlåtelse av sådan egendom som man ännu inte äger. Man pekar på risken att det uppstår en icke önskvärd handel med ännu ej upplåtna bostadsrätter men konstaterar samtidigt att det inte finns anledning att avvika från gängse principer vad gäller lös egendom i allmänhet.

Högsta Domstolen konstaterar också att upplåtelsen låg nära i tiden (några månader) men säger ingenting om synsättet skulle bli annorlunda om ombildningens slutförande låg längre bort i tiden än vad som här var fallet. En ledamot i HD var skiljaktig. Ledamoten argumenterade framför allt kring de regler som finns om förhandsavtal och ansåg att dessa regler borde sätta upp hinder för den typ av avtal som målet handlade om. Utgången i målet innebär nämligen en möjlighet att kringgå reglerna om förhandsavtal.

Ur en strikt juridisk utgångspunkt är avgörandet logiskt. Men utgången innebär vissa risker. En av dessa har domstolarna själva pekat på nämligen handel med ännu inte upplåtna bostadsrätter. Och detta kan gälla både vid ombildning och i samband med nyproduktion.

Bostadsrättslagen innehåller många bestämmelser som syftar till att skydda konsumenten. Särskilt tydligt är konsumentskyddet i samband med bildandet av bostadsrättsföreningar.

Det vore olyckligt om nya sätt att sälja bostadsrätter skapas om syftet är att kringgå bostadsrättslagens bestämmelser eftersom detta kan innebära problem för både bostadsrättsföreningar och köpare. ■

► goran.olsson@sbc.se



Följ med till Prag i höst

Den 20–23 september bär det av till Prag då SBC ordnar utlandskurs i en av Europas vackraste städer!

Detta är ett unikt tillfälle för alla som under avspända former vill förbättra och fördjupa sina kunskaper om bostadsrätten med rika möjligheter till frågor och diskussioner. Kom ihåg att ökade kunskaper kommer hela föreningen till godo genom effektivare förvaltning!

Under kursen kommer flera för föreningen viktiga ämnesområden att tas upp: stadgarnas roll och hur de ändras; lägenhetsförteckningens betydelse; vissa specialfrågor runt medlemsinflytande; om tystnadsplikt och vilka uppgifter styrelsen får lämna ut till mäklare och banker; protokollens betydelse och protokollskrivning, suppleanternas roll; skyldigheter mot kreditgivare i samband med pantsättning av lägenhet; när kan föreningen säga nej till medlemskap, juridiska personer som medlemmar;

diskrimineringsfrågor; underhålls- och försäkringsfrågor (vattenskador); andrahandsuthyrning m m. Ekonomiska strategier, t ex om lån och placeringar, kommer också att diskuteras, nog så viktigt och aktuellt i dessa tider!

Under vistelsen i Prag ges också möjligheter att bese själva staden och utnyttja något av dess rika kulturutbud. Det finns t ex inte mindre än tre operahus i Prag.

Vi återkommer med närmare information om pris, kursinnehåll och intresseanmälan i nästa nummer av SBC-Direkt, liksom i kurskatalogen inför hösten. Men avsätt redan nu tid för kursen: torsdag 20 – söndag 23 september 2001, så ses vi i Prag! ■

► christer.hogbeck@sbc.se