



# SBC Direkt

Nummer 8

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

Personuppgiftslagen

## Nya bestämmelser för registrering av personuppgifter.

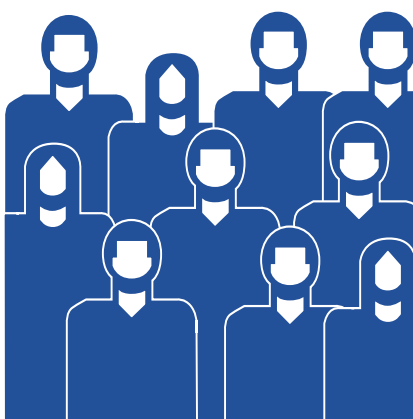
Får en bostadsrättsförening registrera sina medlemmar med namn och personnummer? Eller bryter föreningen då mot de nya bestämmelserna i personuppgiftslagen och gör sig skyldig till ett otillbörligt integritetsintrång?

Den 1 oktober 2001 började personuppgiftslagen, PuL, att gälla fullt ut. Den ersätter datalagen, som samtidigt upphört att gälla. Ett av syftena med PuL är att förhindra otillbörliga integritetsintrång, vilket också varit huvudsyftet med datalagen. PuL bygger på EGs persondataskyddsdirektiv. EG-domstolen kommer att ha sista ordet vid eventuella oklarheter om tillämpningen av PuL.

### Några begrepp

Med *personuppgift* menas all slags information som direkt eller indirekt kan hänföras till fysisk person som är i livet. Även ljud och bildinformation räknas hit om de går att koppla till viss fysisk person. PuL omfattar alltså inte uppgifter om juridiska personer. Med *personuppgiftsansvarig* menas den fysiska eller juridiska person som i sin verksamhet behandlar personuppgifter.

Med *behandling av personuppgift* menas varje åtgärd som vidtas i fråga om personuppgifter, vare sig det sker automatiskt eller inte, t ex insamling, registrering, organisering, lagring, bearbetning, ändring eller utlämnande



genom översändande. Lagen är alltså teknikerberoende.

En bostadsrättsförening, som har sin lägenhets- och medlemsförteckning i en vanlig pärm, där uppgifterna förs in manuellt, ägnar sig alltså åt behandling av personuppgift. Något förenklat kan behandling definieras som allt som görs med personuppgifter från och med att de samlas in till och med att de avidentifieras eller förstörs.

### Hemsidor

När det gäller datoriserad behandling av personuppgifter finns inte något krav på att uppgifterna skall vara strukturerade i något register eller liknande för att behandlingen skall omfattas av PuL. Det betyder att all löpande ord- och textbehandling som innehåller personuppgifter, t ex information som presenteras på en hemsida, omfattas av den nya lagen. Många föreningar har numera egna hemsidor!

### Föreningens register

När det gäller manuell behandling av personuppgifter skall PuL tillämpas om

uppgifterna ingår i en strukturerad samling av personuppgifter och om uppgifterna är tillgängliga för sökning eller sammanställda enligt vissa kriterier.

### Styrelsen har ansvaret

Föreningen är personuppgiftsansvarig. Detta innebär att ansvaret för föreningens olika förteckningar, både sådana som föreningen är skyldig att föra enligt lag och övriga register som kan finnas, vilar på föreningen, eftersom behandlingen sker för föreningens räkning och föreningen bestämmer hur registren skall hanteras. Det straffrättsliga ansvaret har "ledningen", dvs styrelsen i föreningen.

### Eget ansvar

PuL ställer inte något krav på licens eller tillstånd från Datainspektionen för att få behandla personuppgifter. I stället ansvarar de personuppgiftsansvariga självständigt för att deras behandling av personuppgifter överensstämmer med lagen. Datainspektionen är tillsynsmyndighet och övervakar tillämpningen av bestämmelserna.

### Föreningsregistren

Hur förhåller sig då PuL till föreningarnas skyldighet enligt lag att föra in personuppgifter i sin lägenhets- och medlemsförteckning?

När en lägenhet byter ägare skall styrelsen föra in uppgifter om förvärvaren såväl i medlems- som lägenhetsförteckningen. Motsvarande skyldighet finns i särskild lagstiftning för bostadsföreningar och bostadsaktiebolag. Uppgift om förvärvarens personnummer m m framgår oftast av överlåtelseavtalet, som föreningen är skyldig att spara en kopia av.

### Särbestämmelser tar över

Eftersom skyldigheten att föra in personuppgifter i nämnda förteckningar följer av bestämmelser i särskild lagstiftning (BrL m fl) skall särbestämmelserna i

*fortsättning på sid. 2*

fortsättning från sid. 1

den lagstiftningen tillämpas i stället. Behandlingen av de aktuella personuppgifterna är alltså tillåten enligt PuL.

Med hänsyn till de ekonomiska värden som bostadsrätter respresenterar och med hänsyn till den uppgiftsskyldighet som bostadsrättsföreningar har, t ex avseende kontrolluppgift till skattemyndigheten efter försäljning av bostadsrätt, är registrering även av person-

nummer med allra största sannolikhet tillåten. Vid tveksamhet avseende personnummer gäller enligt PuL att personnummer alltid får registreras med den registrerades samtycke.

Om föreningen för andra register och förteckningar som inte följer av bestämmelser i lag eller har personuppgifter på sin hemsida kan registreringen vara olaglig enligt PuL om samtycke inte inhämtas.

### Skadestånd

I PuL finns också bestämmelser om skadestånd, som innebär att den personuppgiftsansvarige (föreningen) kan bli skyldig att ersätta den registrerade för skada och kränkning av den personliga integriteten som en behandling av personuppgift i strid med lagen kan ha orsakat. ■

peder.halling@sbc.se

## Lyckad styrelsekurs i Prag

I september under fyra kursdagar genomfördes styrelseutbildning i Prag, Tjeckiens vackra huvudstad. De 25 kursdeltagarna kom från hela landet och det är glädjande att nu konstatera att tiderna åter är sådana att utlandskurser går att genomföra. SBC har en mångårig tradition på det området.

Under dagarna i Prag kom flera för föreningen viktiga ämnesområden att tas upp. Ämnet ekonomiska strategier, dvs om lån och placeringsfrågor mot bakgrund av bl a höjda taxeringsvärden var helt nytt och rönt stort intresse bland deltagarna. Andra ämnesområden som engagerade var underhålls- och försäkringsfrågor, bl a om hur styrelsen bör agera när vattenskador inträffar i fastigheten.

Under vistelsen i Prag gavs dessutom möjligheter att se staden och utnyttja en del av dess rika kulturutbud.

Kursdeltagarna förklarade sig nöjda med arrangemangen. Planläggning av nästa års utlandskurs har därför redan påbörjats. Den förläggs till Budapest, Ungerns stolta huvudstad. Boka därför in 26 – 29 september 2002. ■

christer.hogbeck@sbc.se



# Nyheter i budgetpropositionen

Som framgått i media redovisar regeringen i årets budgetproposition ett antal åtgärder på skatteområdet som påverkar bostadsrättsboendet och som har effekter redan innevarande år.

### Retroaktiv sänkning av fastighets- skatten

Fastighetsskatten för småhus och hyreshus, dit bostadsrättsföreningars fastigheter räknas, sänks retroaktivt från och med 1 januari i år (2001). För småhus sänks skatten från 1,2 till 1,0 procent. För flerfamiljshusen sänks skatten från 0,7 till 0,5 procent på bostadsdelen av taxeringsvärdet (jfr SBC Direkt nr 7/2001, sid 3).

### Omräkningen ses över

Omräkningsförfarandet, som har kritiserats hårt sedan det infördes på 1990-talet, föreslås avskaffas och ersättas av regler om en förenklad fastighetstaxering (vart tredje år) mellan de allmänna fastighetstaxeringarna, som f n görs var sjätte år. Första gången en sådan förenklad taxering planeras kunna genomföras är 2004 för flerfamiljshusens del. Sista gången en omräkning enligt dagens kritiserade system görs för flerfamiljshusen är 2003. Regeringen avser att lägga fram ett förslag med detta innehåll för riksdagen under senhösten 2001.

### Successivt genomslag av höjda taxeringsvärden

Höjs taxeringsvärdet vid en allmän eller en förenklad taxering ska detta inte omedelbart slå igenom vid fastighetsbeskattningen. I stället ska endast en tredjedel av höjningen slå igenom taxeringsåret och lika mycket för vart och ett av de två följande åren. Ett förslag ska läggas till riksdagen under 2002 med detta innehåll.

### Förmögenhetsskatten

Fribeloppet vid uttag av förmögenhetsskatt höjs den 1 januari 2002 från 1 miljon kr till 1,5 miljoner kr för ensamstående och från 1,5 miljoner kr till 2 miljoner kr för sambeskattade par.

### SBCs kommentar

Även om fastighetsskatten sänks innebär detta i allmänhet inte några större sänkningar av det totala skattetrycket. Skälet till detta är den statliga inkomstskatten (schablonskatten) som baseras på de ständigt höjda taxeringsvärdena. För många föreningar är schablonskat-

ten redan högre än fastighetsskatten. Till detta kommer att förmögenhetsvärdena i föreningarna också ökar på grund av taxeringsvärdeshöjningarna. Att omräkningarna föreslås omfatta tre års prisutveckling är ett steg i riktning att dämpa effekterna av omräkningarna. Men detta är inte tillräckligt. SBC har föreslagit att perioderna borde vara minst nio år för att på så sätt fånga in även nedgångar i fastighetsprisutvecklingen ■ [peder.halling@sbc.se](mailto:peder.halling@sbc.se)

## Rätt hyra för uthyrda bostäder

SBC erbjuder medlemsföreningarna biträde vid hyresförhandling av uthyrda bostadslägenheter.

Förhandlingarna förs med hyreslagens bruksvärdesregel som utgångspunkt, vilken i korthet innebär att hyrorna bestäms efter jämförelse med hyrorna för likvärdiga lägenheter hos allmännyttiga (kommunala) bostadsbolag. Man tar vid hyressättningen av bostadslägenheter inte hänsyn till bostadsrättsföreningens faktiska kapital- och driftskostnader.

### Förhandlingsordning krävs

SBC hyresförhandlar med Hyresgästföreningen för föreningens räkning om det finns en sk förhandlingsordning tecknad för fastigheten. Förhandlingsordning är ett avtal om att hyresförhandling ska ske mellan föreningen genom en fastighetsansluten organisation och Hyresgästföreningen.

Om det inte finns någon förhandlingsordning eller om föreningen har särskilda önskemål om hyreshöjning, t ex på grund av att föreningen låtit renovera lägenheten, kan SBC biträda vid förhandling direkt mot hyresgästen.

### Tre månader

Hyreshöjning ska aviseras med tre månaders varsel innan den nya hyran kan träda i kraft. Ytterligare information om kostnader för SBCs biträde eller om erbjudandet i övrigt lämnas av SBCs jurister. ■ [johanna.albrektson@sbc.se](mailto:johanna.albrektson@sbc.se)

*Påminnelse till föreningar med hyresgäster*

## Var finns styrelsen?

Hyresvärdar är genom en ändring i hyreslagen för några år sedan skyldiga att skriftligen informera hyresgästerna om var han kan anträffas. Detta innebär att också en bostadsrättsförening med en eller flera bostads- eller lokalhyresgäster är skyldig att lämna uppgift om namn och adress, där styrelsen kan anträffas.

Uppgifterna skall anges i ett skriftligt meddelande som skall anslås på väl synlig plats i huset och hållas aktuella. Inget hindrar och är att rekommendera att styrelsen anslår ytterligare information, t ex i förekommande fall var förvaltningen bedrivs (t ex adress och telefonnummer till SBCs kontor), jourtelefonnummer, fastighetens beteckning och försäkringsbolag. Vill styrelsen förhindra att få felanmälningssamtal från hyresgästerna och i stället låta sådana samtal hanteras av förvaltare kan uppgift om hur förvaltaren nås göras mer framträdande på meddelandet. ■

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



## ”Straffavgift” vid utebliven städning

Under höst och vår är det många föreningar som har sk städdagar när medlemmarna anmodas att ställa upp och hjälpa till. En vanlig fråga är om föreningen har rätt att ta ut en särskild avgift, ibland kallad straffavgift, av dem som inte ställer upp på städdagen eller andra gemensamma aktiviteter som rör fastighetsskötseln?

En bostadsrättsförening kan enligt bostadsrättslagen inte ta ut andra avgifter av medlemmarna än vad som tillåts enligt lag. Det är endast följande fem typer av avgifter som är tillåtna, nämligen insats och årsavgift samt upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. För att föreningen skall ha rätt att ta ut

de tre sistnämnda avgifterna krävs dessutom att föreningsstädarna har bestämmelser om det.

Det är därför inte tillåtet för en bostadsrättsförening (annorlunda för bostadsföreningar) att låta medlemmar betala extra avgifter för sådana arbetsuppgifter som föreningen normalt skall låta utföra. Städning – även höst och vårstädning utomhus – ingår i den löpande skötseln av fastigheten och kostnaden skall då i princip rymmas i årsavgiften, som alla medlemmar är med och betalar.

Anmoda gärna medlemmarna att delta i städdagen men tänk på att deltagandet måste vara frivilligt! ■

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

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

## Kö i telefon? Använd SBCs hemsida!

SBCs Medlemsservice tar dagligen emot en stor mängd telefonsamtal. Vi beklagar att väntetiderna ibland är långa. Vi vill som alternativ till telefonrådgivningen påminna om möjligheten att använda SBCs hemsida i stället. Frågorna besvaras där inom 24 timmar! Denna service gäller exklusivt styrelseledamöter i medlemsföreningarna!

**GÖR SÅ HÄR:** 1. Gå in på [www.sbc.se](http://www.sbc.se). 2. Klicka på Medlemssidor. 3. Logga in med Brf alternativt Bf + föreningens namn (*var noga med att ange namnet rätt*). 4. Ange föreningens medlemsnummer i SBC. 5. Ställ frågan på frågeformuläret som kommer upp och sänd; frågan hamnar "automatiskt" hos rätt person.



## Lagtext – bra att ha.

SBC ger ut ett lagtextkompendium med de viktigare lagarna. Kompendiet är ett bra stöd i styrelsens arbete.

Kompendiet innehåller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättsförordningen, lagen om skyldighet för vissa bostadsföreningar att föra lägenhetsförteckning m m, omregistreringslagen, ombildningslagen samt – inte minst – hyreslagen för alla föreningar som också har hyresgäster.

Priset är 175 kr + moms och porto för medlemmar och kan beställas på vår hemsida, [www.sbc.se](http://www.sbc.se) eller genom att skicka in talongen. ■



Ja, vi beställer \_\_\_\_\_ ex av "SBCs Lagtextsamling"

NAMN \_\_\_\_\_

BRF \_\_\_\_\_

MEDELSNR \_\_\_\_\_

ADRESS \_\_\_\_\_

POSTNR \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

Posta/faxa talongen till: SBC, Medlemsservice, Box 1353, 111 83 Stockholm. Tel 08-775 72 00, Fax 08-775 73 48. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

SBC Direkt utges av SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm. Tel: 08-775 72 00. Fax: 08-775 73 48. E-post: [sbc@sbc.se](mailto:sbc@sbc.se)  
Internet: [www.sbc.se](http://www.sbc.se) Ansvarig utgivare: Ulrika Francke. Redaktör: Peder Halling. Produktion: K2AB.