

SBC DIREKT

Nyhetsblad för dig i brf-styrelsen nr 1 • 2002 www.sbc.se



TOM HANSON/PRESSENS BILD

Ras- och halkrisk

Vad är föreningens ansvar?

Vinterns risk för ras- och halkolyckor kräver att föreningen gör något. Om isen börjar växa på taket eller gångvägarna blir hala måste föreningen agera snabbt i avvaktan på att taket kan skottas.

Under de senaste veckorna har man kunnat följa reportage i massmedia om problemen med snö och is på hustak, och andra konsekvenser av vintervädret. Många nybildade föreningar har inte råkat ut för dessa problem tidigare och har därför inte kunnat förbereda sig genom att teckna avtal med entreprenörer som kan skotta tak.

Föreningens styrelse är givetvis ytterst ansvarig och måste se till att hindra att olyckor sker. Styrelsen måste med alla till buds stående medel sätta upp hinder eller på annat sätt minimera risken för att människor kommer till skada. Hindren får endast vara tillfälliga – de får absolut inte vara en permanent ersättning för exempelvis skottning av ett tak. Bockar eller liknande anordningar kan inte sättas upp i tron att man därigenom kan undgå ansvar, utan måste förenas med åtgärder som tar bort farorna.

Det finns ett antal exempel på hur fastighetsägare och föreningar blivit ansvariga när olyckor har skett. Hinder har satts upp men varningarna har nonchalerats.

Är det stor fara för att istappar skall ramla ner bör området bevakas i avvaktan på att hjälp anländer.

Hur man än hanterar frågan kan det konstateras att föreningen har ett mycket stort ansvar och att det är svårt att befria sig från ansvar om en olycka händer. Föreningen riskerar skadeståndsskyldighet gentemot den som skadas och kanske blir långvarigt sjukskriven. Frågan om brott kan också bli aktuell. Om åtal väcks är det mest sannolikt att föreningens ordförande väljs ut som ansvarig och blir åtalad.

Ställ dina frågor om halka och istappar direkt till SBCs experter. Fram till den 8 februari har du tillgång till en specialistpanel av jurister och tekniker. E-posta till adressen: halka@sbcdirekt.se, så lovar vi dig ett snabbt svar. Vi redovisar även frågor och svar på medlemsidan som finns på www.sbcdirekt.se.

Göran Olsson,
goran.olsson@sbcdirekt.se

Nytt SBC-direkt

Välkommen till ett nytt år och till en ny SBC Direkt!

Vi vet att SBC Direkt är ett mycket uppskattat nyhetsbrev bland våra föreningar och därför vill vi nu göra det ännu mera matnyttigt. Det är ett stort ansvar att äga och förvalta fastigheter. Därför är det viktigt att ha kunskap om förändringar av lagar och förordningar då man sitter i styrelsen, och här kommer vi självklart, liksom tidigare, att ge er viktig information. Vi har också ambitionen att ta upp lite mer kring de praktiska aspekterna av att äga och förvalta fastigheter.

Tre gånger om året kommer en utökad utgåva av SBC Direkt att gå till alla som bor i våra medlemsföreningar, för att också ge dem kunskap om vad det innebär att bo i bostadsrätt. Vår ambition med SBC Direkt är att underlätta för alla er som sitter i styrelserna. Därför uppskattar vi att ni hör av er så fort ni har synpunkter på innehållet. Det ger oss



förutsättningarna att göra SBC Direkt ännu bättre.

Ulrika Francke,
ulrika.francke@sbcdirekt.se

Prenumerera på Bo bättre

I december kom det sista numret av *Bo bättre* ut med SBC som ägare. Det första numret med ny ägare kommer den 1 mars. Tidningen kommer även i fortsättningen att rikta sig till bostadsrättsinnehavarna.

Enligt de rapporter som SBC fått är intresset för prenumerationer stort och flera föreningar har valt att prenumerera för alla medlemmar. För de som ännu inte hunnit att teckna prenumeration går det bra att ta kontakt med Adman & Partner på tel: 556 96011 eller via e-post: seb@adman.nu, eller skriva på adress Högbergsgatan 15, 116 20 Stockholm.

Juridik

Nytt år, nya lagar

Vid årsskiftet trädde ett antal nya lagar i kraft, och äldre lagar har ändrats. Här följer en sammanfattning av nyheterna.

Den **nya revisorslagen** innehåller regler om godkännande och auktorisation av revisorer och om Revisorsnämndens tillsyn över revisorer. En viktig bestämmelse i den nya lagen är att en revisor ska avböja ett uppdrag när det finns omständigheter som kan rubba förtroendet för revisorn. Därför är revisorn skyldig att pröva om det finns sådana omständigheter enligt en särskild analysmodell. Bedömningen ska dokumenteras av revisorn. Något krav på auktorisation eller godkännande gäller inte för bostadsrättsföreningar. Lekmannarevisor är alltså tillåtet om inte föreningens stadgar kräver auktoriserad eller godkänd revisor.

Det kan dock vara på sin plats att uppmärksamma kraven som uppställs på en föreningsrevisor. Enligt föreningslagen ska föreningsrevisorn »ha den insikt i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden som med hänsyn till arten och omfånget av föreningens verksamhet fordras för uppdragets fullgörande« (8 kap 3 § föreningslagen).

Prisbasbeloppet respektive det förhöjda prisbasbeloppet har för år 2002 fastställts till 37 900 kronor respektive 38 700 kro-

nor. Föreningar som enligt sina stadgar kan ta ut så kallade upplåtelse- och överlåtelseavgifter brukar ha avgifterna kopplade till prisbasbeloppet.

Fribeloppet i förmögenhetsbeskattningen höjs till 1,5 miljoner kronor för ensamstående och till 2 miljoner kronor för sambeskattade par. Observera att bostadsrätternas förmögenhetsandel har stigit på många håll i landet till följd av kraftigt höjda taxeringsvärden på föreningarnas fastigheter.

Reglerna om **uppskov med reavinstbeskattningen vid bostadsbyten**, den så kallade flyttskatten, har ändrats. Det är nu möjligt att få uppskov även om man köpt sin nya fastighet tidigare än året innan man säljer den gamla.

En förutsättning är att det inom en viss tid utförs en ny-, till- eller ombyggnad. Syftet är att reglerna även ska kunna gälla den som till exempel vill flytta till ett nybyggt hus på en tomt personen i fråga ägt sedan tidigare.

Energiskatten på el har höjts från 18,1 till 19,8 öre per kilowattimme (kWh) exklu-

sive moms, det vill säga med 1,7 öre (för norra Sverige 1,5 öre). För en flerfamiljsfastighet som använder cirka 100 000 kWh för belysning i allmänna utrymmen, hiss och tvättstuga samt reglerutrustning innebär därför höjningen en ökning av fastighetens elkostnad med cirka 1 700 kronor per år exklusive moms.

Avfallskatten höjs från 250 till 288 kronor per ton. Reglerna för svavelskatten har ändrats. Gränsen för skattefrihet på 0,1 viktprocent svavel sänks till 0,05 viktprocent.

Observera att den **begränsningsregel** som införts för **uttag av fastighetsskatt** (högst 5 procent av inkomsten i fastighetsskatt för sin permanenta bostad) gäller endast småhus som inte upplåtits med hyres- eller bostadsrätt.

Momsen har sänkts från 25 till 6 procent på böcker, broschyrer, häften, tidningar, tidskrifter med mera. Därför kommer SBC endast att lägga på 6 procents moms på priserna på de trycksaker som föreningarna kan beställa. (se www.sbc.se).

Peder Halling, peder.halling@sb.se

Underhåll

Soptipp i huset

Hyresgästen eller bostadsrättshavaren har flyttat, men vinds- och källarföråden är fulla med kvarlämnade saker. Är det bara att slänga ut prylarna?

Egendomen tillfaller hyresvärden utan lösen om hyresgästen inte har hämtat sina saker när tre månader har gått efter tillsägelse, så kallad anmaning. Detta enligt hyreslagen. Kravet på anmaning innebär att hyresvärden muntligen eller skriftligen skall ha uppmanat hyresgästen att ta hand om egendomen. Hyresvärden är beviskyldig för sitt påstående att anmaning ägt rum.

Om hyresgästen inte går att få tag på, tillfaller egendomen hyresvärden efter sex månader från det att lägenheten avträddes.

Motsvarande bestämmelser finns inte i bostadsrättslagen. Så beträffande bostadsrättshavare får föreningen avgöra frågan på lämpligt sätt. Föreningen bör upprätta en enkel förteckning över föremål av värde som kvarlämnats. För att förteckningen skall få bevisvärde bör den bevitnas av »utomstående« personer.

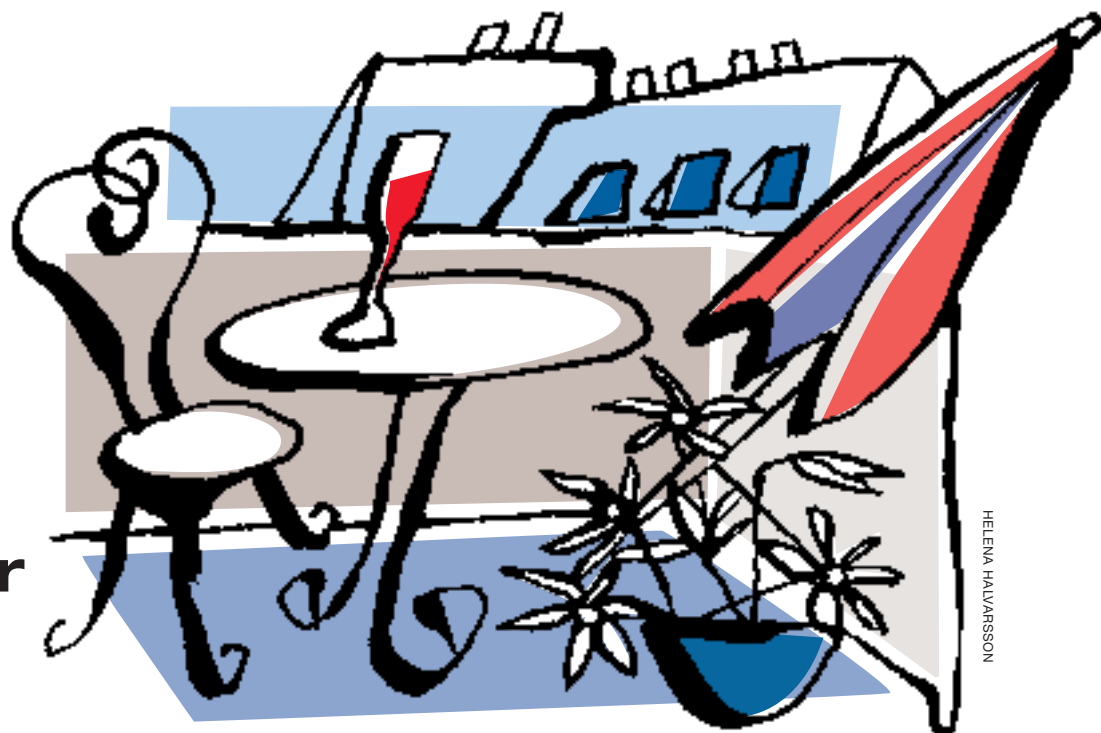
*Christer Högbeck,
christer.hogbeck@sb.se*



Se även mer info på :

www.sbc.se

Ombyggnad



Twist i hyresnämnden

Balkonger på gott och ont

Är det tillåtet för en förening att förse en äldre fastighet med balkonger? SBC har för en av medlemsföreningarna drivit ett mål i ärendet.

Föreningen äger en fastighet i centrala Stockholm. Vid en föreningsstämma fattades – med två tredjedels majoritet – beslut om uppförande av balkonger. Tre medlemmar som hade lägenheter på markplanet motsatte sig beslutet. De menade att deras lägenheter på olika sätt

skulle försämrats om balkonger uppfördes över dem. Föreningen vände sig till hyresnämnden för att få stämmobeslutet godkänt.

Hyresnämnden i Stockholm biföll bostadsrättsföreningens ansökan och godkände alltså stämmobeslutet om att uppföra balkonger (Beslut 20.12.2001, Ärende 4325-01). Hyresnämnden konstaterade att då balkongerna endast är 1,4 meter breda, och inte heller alltför långsträckta, finns det vissa paralleller med ett avgörande av

Svea hovrätt där ett skärmtak av plåt hade liten betydelse för den bostadsrättshavare som var berörd.

Sammantaget fann hyresnämnden att nyuppförandet av balkonger ovanför de berörda bostadsrättshavarnas lägenheter får anses vara av liten betydelse för dem.

Hyresnämndens beslut är överklagat till Svea hovrätt.

*Stig Alexandersson,
stig.alexandersson@sbc.se*

Skötsel

Varning vid brand

I nummer 9/2001 av SBC Direkt fanns en artikel om kravet på brandvarnare i bostäder. Många föreningar undrar nu vem som ska bekosta inköp av brandvarnare och hur kostnaderna ska fördelas när vissa medlemmar redan har brandvarnare.

SBC anser att föreningen som ansvarig fastighetsägare bör stå för inköpskostnaderna. Däremot svarar bostadsrättshavaren för underhållet i motsvarighet med vad som gäller för andra inventarier i lägenheten, typ spis och kyl. Att vissa medlemmar redan har brandvarnare innebär

inte juridiskt sett att föreningen gör sig skyldig till ett otillbörligt gynnande av medlemmar som ingen brandvarnare har. Kort och gott är det fråga om en kollektiv nyttighet som föreningen/styrelsen i sin egenskap av huvudansvarig för fastigheten kan besluta om och som alla – oberoende av eget innehav – måste vara med och betala över föreningsnotan.

Kontrollen av att underhåll av brandvarnare sköts kan göras på sedvanligt vis med avisering innan. Kostnaden för underhållet bör ligga på medlemmen. Om brand skulle uppstå i lägenhet där besiktningsprotokoll utvisar att brand-

Härmed beställer brf/bf:

med adress:

st brandvarnare med tio års batteri à 145 kr.

den

Underskrift:

Skicka talongen till SBC Medlemsservice, Box 1353,
111 83 STOCKHOLM eller faxa 08-775 73 48.

varnare varit ur funktion, och medlemmen därefter inte fått den funktionsdugliga, kan det bli fråga om vållande av brandskada från medlemmens sida. Det innebär att skadestånd kan utdömas

En uttjänt brandvarnare bör ersättas med en ny på föreningens bekostnad.

Använd kupongen ovan.

*Peder Halling
peder.halling@sbc.se*

Utlandskurs

Följ med på kurs i höst

Ta chansen att lära dig mer om bostadsrättsfrågor av några av de främsta experterna på området. Anmäl dig till höstens utlandskurs som går av stapeln den 26–29 september i Budapest.



Nu finns årets kurskatalog hos din bostadsrättsförening. Höstens utlandskurs ger en unik möjlighet att under avspända former djupdyka i bostadsrättsfrågor samtidigt som du kan utbyta erfarenheter med kolleger från andra föreningar. Ekonomiska strategier, skatter, lån och placeringar är några ämnen som behandlas. Dina ökade kunskaper kommer

hela föreningen till godo genom effektivare förvaltning.

Mer information om SBCs kursutbud, anmälningssblanketter och prisuppgifter hittar du i kurskatalogen och på www.sbc.se.

Vi vill ha Din anmälan senast onsdagen den 10 april 2002. Obs! Antalet platser är begränsat. I mån av plats kan kursdeltagare ta med en medresenär.



Posta eller faxa talongen i kurskatalogen till: SBC, Box 1353, 111 83 STOCKHOLM. Fax 08-775 73 48. För ytterligare upplysningar är du välkommen att ringa till

Christer Högbeck, 08-775 72 00.

Peder Halling, peder.halling@sb.se

Juridik

När hyresrätt blir bostadsrätt

När ett hyreshus ombildas till bostadsrätt köper inte alla hyresgäster sina lägenheter. När en sådan hyreslägenhet, vid en senare tidpunkt, upplåts med bostadsrätt är det några saker styrelsen ska tänka på.

■ Det är styrelsen som fastställer insatserna vid nyupplåtelse av bostadsrätt. Därför kan styrelsen normalt själv fatta beslut om att en lägenhet ska omvandlas till bostadsrätt. Inte heller behöver i allmänhet den ekonomiska planen justeras eftersom det är tillåtet att upplåta enstaka lägenheter med bostadsrätt utan justering av planen.

■ Föreningen ska dela upp det pris som betalas för bostadsrätten i insats och upplåtelseavgift. Insatsen bör motsvara vad liknande lägenheter i föreningen har för insats. Upplåtelseavgiften som utgör skillnaden mellan det pris som begärs för bostadsrätten och insatsen får tas ut under förutsättning att föreningens stadgar medger detta. Nästan alla föreningar har en sådan bestämmelse.

■ När föreningen tecknar avtal med en köpare av bostadsrätt ska ett upplåtelseavtal tecknas. Det är inga större skillnader mellan detta och ett traditionellt upplåtelseavtal

men uppgifter måste finnas med om vilken årsavgift som utgår för lägenheten och hur priset fördelar sig mellan insatsen och den så kallade upplåtelseavgiften. I övrigt kan man på sedvanligt sätt ha bestämmelser om tillträdesdag och lägenhetens skick. Föreningen bör dessutom friskriva sig från ansvar för riktigheten av ytuppgiften.

■ De pengar föreningen får i form av insats och upplåtelseavgift beskattas inte.

■ Det som betalas för den upplåtna bostadsrätten i form av insats och upplåtelseavgift bokas under bundet eget kapital och inte som en sedvanlig resultatpåverkan till intäkt.

Detta innebär att om föreningen använder pengarna till löpande kostnader så kan underskott uppstå. Även om föreningen således har gott om pengar kan föreningens resultat ändå bli negativt.

Om föreningen däremot använder pengarna till amorteringar av lån och investeringar och återbetalningar av insatser påverkar detta inte resultatet. Även investeringar påverkar resultatet marginellt eftersom kostnaden fördelas under en längre period.

*Göran Olsson,
goran.olsson@sb.se*

Frågor&Svar

? Från och med vilken dag gäller en stadigeändring?

! Direkt efter registrering av stadigeändringen hos PRV.

? Vi är en liten förening med endast tio bostadsrättshavare. I våra stadgar står att föreningen måste hålla extra föreningsstämma bland annat när minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar begär det. Får vi lov att ändra det till att det krävs en femtedel istället eftersom föreningen är så liten?

! Nej, det är inte tillåtet enligt föreningslagen. Mindre antal än en tiondel är tillåtet men inte större.

? Från vilken dag är vi som på föreningsstämman valts in i styrelsen ansvariga? Är det från stämmodagen, när protokollet från stämman blivit klart och justerat eller från när styrelsen registrerats hos PRV?

! Styrelsen är ansvarig från stämmodagen.

*Christer Högbeck,
christer.hogbeck@sb.se*

Redaktion

Ansvarig utgivare Ulrika Francke

Redaktionsråd Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling och Göran Olsson

Produktion Catherine Johnsson/
Journalistgruppen AB,

Form Magdalena Taubert
/Journalistgruppen AB

Repro Turbin AB

Tryck Primatryck

Adress SBC, Luntmakargatan 18,
Box 1353, 111 83 Stockholm

Tel 08-775 72 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej.



Se även mer info på :

www.sbc.se