

Tema: Fastighet

Besiktningen - ett kvitto på arbetet

Efter att byggprocessen avslutats är det dags för besiktning. Då kan föreningen kontrollera att den fått det den har köpt. Besiktningen avgör också inom vilken tid fel måste åtgärdas och vem som bär ansvaret för detta.



Besiktningen ligger framförallt i beställarens intresse och är till för att kunna påtala fel och brister omgående. Detta är särskilt viktigt i en förening där många medlemmar kan ha olika synpunkter på arbetena.

I bland sker byggen utan kontroller och besiktningar. Så länge allt går bra är det förstås inget problem. Men när ett fel upptäcks i ett sent skede uppkommer frågan om vem som är ansvarig.

Föreningen bör i sin upphandling knyta entreprenaden till något regelverk, exempelvis AB92 eller ABT94. Reglerna gäller inte automatiskt »enligt lag« utan när beställare och entreprenör har kommit överens om dem.

Innan arbetena påbörjas bör föreningen göra en så kallad syn för att dokumentera hur det såg ut i exempelvis trapphuset före stambytet. Vid slutbesiktningen kan den då avgöra om det uppstått några skador under arbetet.

Regelbundna kontroller under arbetets gång garanterar att det genomförs på rätt



FELIX OPPENHEIM/BILDHUSET

Dags för slutbesiktning. Är föreningen nöjd med resultatet?

sätt och att rätt material används. Därigenom kan även fel och brister upptäckas på ett tidigt stadium. Beställaren har rätt att göra kontroller men är inte skyldig att göra det, till skillnad från entreprenören som alltid är ansvarig för sin produkt.

Förbesiktning

Vill föreningen börja använda »produkten« innan allt är klart är det lämpligt att låta göra en förbesiktning. Vid ett stambyte går det exempelvis att låta besiktiga de badrum som är klara före slutbesiktningen som kanske sker först ett halvår senare. Förbesiktningen kommer då att utgöra en bilaga till slutbesiktningens protokoll.

Slutbesiktning

När hela bygget är klart är det dags för slutbesiktningen. Denna dokumenteras i ett besiktningens utlåtande som besiktningens manen upprättar. I detta ska eventuella fel dokumenteras samt huruvida entreprenaden är godkänd eller ej. Efter godkännande är entreprenaden överlämnad till beställaren. När entreprenaden är godkänd gäller normalt en tvåårig garantitid.

Efterbesiktning

Fel som dokumenterats i slutbesiktningen ska åtgärdas inom den tid som angetts i slutbesiktningens protokoll. För att konstatera att detta gjorts kan föreningen låta göra en efterbesiktning.

Garantibesiktning

Före garantitidens utgång görs normalt en garantibesiktning, åtminstone för större entreprenader eller om det under garantitiden framkommit fel som måste åtgärdas. Därför är det viktigt att anmäla fel som uppkommer under garantitiden till entreprenören. Om felen är allvarliga är entreprenören skyldig att åtgärda dem innan de förvärras. Mindre fel kan vänta till garantibesiktningen. Det är en bra idé att dokumentera allt i en lista som överlämnas till besiktningens manen i samband med garantibesiktningen.

*Torsten Gustafsson
torsten.gustafsson@sbc.se*

Har du frågor om besiktning?

Ställ dem direkt till SBCs kunniga bygglidare. Webbfrågan hålls öppen 19–28 juni och adressen är: besiktning@sbc.se

Följande information riktar sig i första hand till nyvalda styrelseledamöter, suppleanter och revisorer. Hjälptill att sprida informationen till alla berörda.

Till dig som är ny i styrelsen



Grön i föreningen? I bland kan det krävas vissa förkunskaper.

bostadsrättsförening berörs dessutom av ett stort antal bestämmelser gällande bokföring, redovisning och beskattning samt regler inom bygg- och entreprenadområdena.

Styrelsen

Styrelsen är föreningens verkställande organ. Den utses av medlemmarna på föreningsstämman. En av ledamöterna utses till ordförande. Även suppleanter (reserver) brukar kallas till styrelsemötena. Observera dock att suppleanterna saknar rösträtt.

Förvaltning

Styrelsen kan utse någon annan att sköta den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen. Förvaltaren är då underställd styrelsen. Det innebär att styrelsen fortfarande är ansvarig gentemot medlemmarna för att förvaltaren fullgör sitt uppdrag.

Arbetsfördelning

För att underlätta styrelsearbetet bör ledamöterna dela upp arbetsuppgifterna mellan sig. Observera att styrelsens ledamöter i princip har lika stort ansvar, men att ordföranden har en utslagsröst vid omröstningar i styrelsen. I ordförandens extra uppgifter ingår att sammankalla och leda styrelsemötena samt öppna föreningsstämman.

Lagar & regler

De viktigaste bestämmelserna om bostadsrätt finns i Bostadsrättslagen och Föreningslagen. Kompletterande regler om verksamheten finns i föreningens stadgar och eventuella ordningsregler. En

Protokoll

Styrelsemötena ska dokumenteras i protokoll, vilka ordföranden och ytterligare minst en ledamot ska skriva under. Protokollen ska föras i nummerföljad och förvaras på betryggande sätt.

Tystnadsplikt

Styrelsens ledamöter och suppleanter har tystnadsplikt. Som styrelseledamot får man i bland information som kan skada föreningen och enskilda medlemmar om den förs vidare. Därför får du inte avslöja vad som diskuteras i styrelserummet. Samma restriktivitet gäller för revisorer.

Ansvar

Varje styrelseledamot har rätt att markera en avvikande mening eller reservera sig mot beslut. Detta kan göras på två sätt. Antingen genom att utfallet av en omröstning antecknas i protokollet, eller genom att ledamoten begär att få en reservation mot beslutet antecknad i protokollet.

Revisorer

Revisorn ska göra en opartisk och kritisk granskning av styrelsens handlande. Därför ska revisorn inte delta i styrelsesammanträdena. Han/hon får inte heller stå i nära släktskapsförhållande till någon i styrelsen. Det är viktigt att revisorn har den kunskap och erfarenhet som krävs för uppdraget. Om det inte finns någon lämplig person bland medlemmarna bör föreningen välja en yrkesrevisor.

Firmateckning

Styrelsen i dess helhet har alltid rätt att agera firmatecknare. Om firmateckningsrätten delegeras bör det krävas minst två ledamöter tillsammans för att ta ut pengar. Ge inte någon i styrelsen fullmakt att ensam göra uttag från föreningens konto.

Fullmakter

För alltid protokoll över utställda fullmakter och se till att begränsa dem vad gäller belopp och tid. Bevaka och kontrollera utställda fullmakter med jämna mellanrum.

Tänk på jäv

En styrelseledamot har inte rätt att handlägga frågor rörande avtal mellan honom och föreningen. Ledamoten får inte heller handlägga frågor mellan föreningen och en utomstående, om han har ett intresse som står i strid med föreningens intressen.

Likabehandlingsprincipen

Medlemmar ska i princip behandlas lika. Styrelsen får inte agera på sådant sätt att vissa medlemmar får ekonomiska fördelar eller gynnas på ett otillbörligt sätt på övriga medlemmars bekostnad. Även föreningsstämman måste ta hänsyn till likabehandlingsprincipen.

Bra för nybörjare

SBC säljer häften med de viktigaste lagarna för vardagsarbetet i styrelsen.

Priset är 175 kronor plus moms och porto. Kursen »Att sitta i styrelsen« hålls flera gånger varje termin och tar upp sådant som styrelseledamöter bör veta för att göra ett bra jobb.

SBCs jurister, tekniker och ekonomer står till tjänst med rådgivning.

Peder Halling
peder.halling@sbc.se

Följ med till Barcelona i höst

Den 14–17 november bär det av till Barcelona. Då anordnar SBC en utlandskurs i en av Europas mest spännande städer.



Kommande förändringar i bostadsrättslagen, hur vattenskador i huset kan förebyggas och ekonomisk planering för att förbättra föreningens skattesituation är några av de ämnen som kommer att tas upp på kursen. Vi återkommer med mer information om kursen i nästa nummer av SBC Direkt. Men boka redan nu in kursen i almanackan så ses vi i Barcelona!

Christer Högbeck
christer.hogbeck@sbc.se



Gemensam uppvaktning

av bostadsministern

SBC har tillsammans med HSB och Riksbyggen uppvaktat biträdande finansminister och bostadsminister Lars-Erik Lövdén med en skrivelse. I denna framförs synpunkter på bostadsrättens dubbelbeskattning, den speciella behandlingen av bostadsrätt i småhusform och frågan om äkta och oäkta föreningar.

Effekterna av dubbelbeskattningen av bostadsrättsföreningar börjar nu uppmärksammas. Dubbelbeskattningen innebär att bostadsrättsföreningar betalar både inkomstskatt och fastighetsskatt.

Genom de allt högre taxeringsvärdena har effekterna av inkomstskatten blivit alltmer kännbara. Till skillnad från vad som gäller flerfamiljshus tas ingen hänsyn till fastighetsskatten vid beräkningen av inkomstskatten för bostadsrättsföreningar. Det finns heller ingen direkt koppling mellan marknadsvärde och dubbelskattning, utan effekterna syns över hela landet.

Dubbelbeskattningen ökar

SBC, HSB och Riksbyggen vill halvera inkomstsablonen till 1,5 procent i avvaktan på en reformering av fastighetsbeskattningen. De anser dessutom att det är orimligt att taxeringsvärdet för småhusföreningar fastställs på samma sätt

som för villor. En undersökning av hur situationen ser ut för SBC:s förvaldade föreningar runt om i landet visar att 37 procent av föreningarna numera betalar både inkomst- och fastighetsskatt. För två tredjedelar av de föreningar som betalar båda skatterna är inkomstskatten högre än fastighetsskatten.

Äkta eller oäkta

I skrivelsen påtalades ånyo att förhållandet mellan äkta och oäkta föreningar är problematiskt i de fall kommunen står som ägare. Bostadsrättslagen ger kommuner rätt att förvärva bostadsrätter för sociala ändamål. Samtidigt har föreningarna inte rätt att neka medlemskap. Vid bedömningen av en förenings äkthet är detta till nackdel för föreningen eftersom juridiska personers innehav av bostadsrätter enligt skattereglerna räknas till den oäkta delen av föreningens verksamhet. Mot denna bakgrund vill SBC att kommunalt innehav av lägenheter ska tillhöra den äkta delen av föreningens verksamhet.

Läs skrivelsen i sin helhet på www.sbc.se

Göran Olsson,
goran.olsson@sb.se

Allt fler föreningar betalar både inkomstskatt och fastighetsskatt.

Information

Rapport från fullmäktigemötet

SBCs årliga fullmäktigemöte ägde rum den 24 maj. Kreditgivningen av bostadsrätter och ett offentligt bostadsrättsregister var några frågor som uppmärksammades.

Svenska banker vill införa ett register-system i enlighet med Bostadsrättsutredningens betänkande. Många nya föreningar med bristfälliga kunskaper om kreditgivning av bostadsrätter skapar merarbete för bankerna. Det innebär större kostnader och därmed högre räntor.

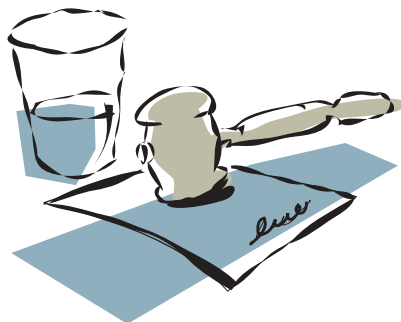
Registrering en tvistefråga

I Sverige finns ingen officiell registrering av bostadsrätter, utan registerhållningen sköts av den enskilda bostadsrättsföreningen i den så kallade lägenhetsförteckningen. Enligt Bankföreningen kan detta resultera i sämre lånevillkor för bostadsrätten när upplåning av krediter sker på den internationella marknaden. Ett offentligt register skulle ge rimliga lånevillkor även i framtiden.

Inom SBC fanns det tidigare en skepsis till offentlig registrering av bostadsrätten. Rädslan var stor att ett offentligt register skulle leda till ökad beskattning till följd av den individualisering av bostadsrätten som detta innebär. Men genom att taxeringsvärdena höjts kraftigt och inkomstskatten börjar bli mer påtaglig har frågan fått en annan dimension. Dessutom kan det finnas brister i registerhållningen, särskilt hos föreningar som sköter sig själva och står utanför varje form av extern insyn. För att påverka utvecklingen har SBC, HSB och Riksbyggen startat en diskussion om lämplig utformning av ett register.

Sänkta avgifter

Under vårens regionstämmor har avgiften i SBCs bofonder diskuterats. Fondernas värde har, liksom aktiefonder generellt, tappat i värde under de två senaste åren.



KEROLD KLANG

Fondavgiften är 3 procent, varav hälften går till Handelsbanken för fondförvaltning och hälften till SBC för att starta nya bostadsprojekt. Fullmäktige beslutade att sänka avgiften till SBC med en halv procent från 2003. I och med detta blir avgiften totalt 2,5 procent, varav 1,5 procent tillfaller Handelsbanken och 1,0 procent till SBC. På mötet beslutades också att SBCs medlemsavgifter för 2003 blir oförändrade för föreningarna. För bospårare utgår ingen avgift om de har minst 100 kronor på fondkontot. Beslutet från förra årets fullmäktigemöte, om att förändra SBCs stadgar i syfte att stärka regionrådets roll, fastställdes vid årets möte.

Göran Olsson,
goran.olsson@sbc.se

Redaktion

Ansvarig utgivare Göran Olsson
Redaktionsråd Ingvar Johansson,
Chris Hammar, Peder Halling och
Torsten Gustafsson

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.



Läs mer på nya:

www.sbc.se

Frågor&Svar

Frågor och svar kring SBCs försäkrings- förmåner

Många SBC-föreningar har nu redan tecknat sin fastighetsförsäkring enligt det nya samarbetsavtalet mellan SBC och Skandiabanken och If. Intresset för de nya försäkringslösningarna är mycket stort. Därför fortsätter vi att ta upp återkommande frågor.

? Kan förening med SBCs fastighetsförsäkring drabbas av två självrisker vid skada eftersom ett separat försäkringsbrev utfärdas för bostadsrättstilläggen?

! Nej, endast en självrisk kan komma i fråga. Förhoppningsvis kan If framöver utfärda ett försäkringsbrev för helheten. Det är ambitionen. SBC är pionjär när det gäller att inkludera bostadsrättstillägget i fastighetsförsäkringen. Vi har fått många bevis på vilken stor hjälp det kan innebära för alla parter vid en skadehantering.

? Hur får de boende i en SBC-förening information om försäkringssamarbetet och hur det kan vara till fördel för dem?

! Information finns i vår medlemstidning Din bostadsrätt, som alla boende i en SBC-förening får, och på vår webbplats. Alla föreningar som tecknar den nya fastighetsförsäkringen bör informera de boende så snart som möjligt om att de kan säga upp det bostadsrättstillägg, som de tecknat till sin hemförsäkring – oavsett bolag. Det kan också vara lämpligt att påminna om att de erbjudanden som ingår i SBCs hemförsäkringslösning med If även gäller den som redan har sin hemförsäkring i bolaget. Varje försäkringsstagare bör själv kontakta If för att ta del av dessa.

? Gäller försäkringserbjudandet utan undantag även för bostadsföreningar?

! Ja, absolut!

Chris Hammar, chris.hammar@sbc.se