

sbcdirekt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se



HELENA HALVARSSON

Regeringen går på SBCs linje

Nyproducerade lägenheter blir "äkta"

Nyproducerade fastigheter, med få sålda lägenheter, ska inte längre betraktas som oäkta bostadsrätter. Köpare har därmed rätt att skjuta upp reavinstskatten.

Det är innebörden av en proposition från regeringen. Förslaget är ett resultat av påstötningar från bland andra SBC.

FÖR DE FLESTA SOM ska köpa ny bostad är det helt avgörande att få skjuta upp reavinstbeskattningen när man säljer sin gamla bostad. Annars räcker helt enkelt inte pengarna.

Enligt de regler som gäller nu, får den som köper en bostadsrätt i en nyproducerad fastighet inte skjuta upp reavinstskatten, om inte 60 procent eller mer av lägenheterna är sålda. Då räknas nämligen föreningen som oäkta och köper man en bostad i en oäkta förening har man inte rätt till uppskov.

För byggare är det naturligtvis omöjligt att garantera att försäljningen går exakt som planerat. Det innebär att många nya hus under en relativt lång tid per definition är oäkta bostadsrättsföreningar.

Detta fick SBC att reagera. Tillsammans med de andra bostadsrättsorganisationerna påtalade de problemet för bostadsministern som utlovade en förändring.

SBC har vid flera tidigare tillfällen uppvakttat både regeringen och riksskatteverket och påtalat att reglerna om så kallade äkta respektive oäkta föreningar

är otidsenliga. Då har man också påpekat att de orimliga reglerna riskerar att sätta stopp för byggandet av nya bostadsrätter.

Nu har regeringen kommit med en proposition som helt följer SBCs förslag att nyproducerade föreningar i uppskovshänseende ska betraktas som äkta under de första fem åren som fastighetsskatt inte utgår.

Detta innebär att när man köper en ny bostadsrätt så kan man vara helt säker på att få uppskov med reavinstbeskattningen. De nya reglerna föreslås träda i kraft från och med inkomståret 2003.

I propositionen skriver regeringen också att bestämmelserna om beskattningen av äkta respektive oäkta bostadsrättsförening bör bli föremål för en översyn. Det finns alltså anledning återkomma i denna fråga.

Villaränta = Bostadsrättsränta = Sant

För att vinna nya bostadsrättskunder har statliga SBAB lovat att sänka räntorna på bostadsrättslån till samma nivå som för villalån. Nu följer andra efter.

Föreningssparbanken är en av de finansiella aktörer som nu lovar samma räntnivå som SBAB i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Även Länsförsäkringar erbjuder räntesänkningar för lån till sina bostadsrättskunder.

De nya lägre räntorna slår dock inte igenom omedelbart utan först efter att lånen lagts om.

Traditionellt har räntan varit ungefär en halv procent högre för lån till bostadsrätter än till villor. Bankerna har motiverat skillnaden med att säkerheterna har varit starkare i villor som räknas som fast egendom.

– Vi ser detta som ett erkännande av att bostadsrätten är en säker och trygg boendeform, säger Göran Olsson, vice VD på SBC.

Bankens risk – som de ska ta betalt för – ligger i kundernas återbetalningsförmåga, säger Göran Olsson.

– Banken har samma möjlighet att driva in sina förfallna lån oavsett om säkerheten är en bostadsrätt eller villa. Och givetvis lånar ingen bank ut pengar över



huvud taget om de inte tror att huset eller bostadsrätten är säljbar. Därför är det en sund och riktig utveckling att bostadsrätter och villor jämförs i lånehänseende.

Enligt SBABs uträkningar skulle boendekostnaderna för landets bostadsrätts-havare sammanlagt sjunka med cirka 500 miljoner kronor årligen om räntnivån generellt sänks med en halv procent.

Boende i allmännyttan riskerar att diskrimineras

Utredningen "Försäljning av allmännyttiga bostäder" (SOU 2003:44) föreslår att hyresgästerna i allmännyttiga bostäder inte längre ska ha rätt till förtur till köp av bostadsrätt. I stället ska kooperativa hyresrättsföreningar ges möjlighet till förköp.

Hyresgästernas förköpsrätt till privata hyreshus påverkas inte. Ytterligare ett förslag är att de kommunala bostadsföretagen ska ges möjlighet att köpa och sälja fastigheter i alla kommuner, inte bara i den kommun de ägs av.

I ett remissvar motsätter sig SBC att man på olika sätt motverkar tillkomsten av bostadsrätter till förmån för kooperativa hyresrätter.

– Intresset från hyresgäster att bilda kooperativa hyresrättsföreningar är idag väldigt svagt, det är möjligheten att bilda bostadsrättsförening som väcker gehör,

säger Ulrika Francke, vd på SBC. Men utredningen ger ingen beskrivning eller analys av varför intresset för att bilda hyreskooperativ är svagt.

Omvandling bör stimuleras

SBC motsätter sig också att man skapar ytterligare orättvisor mellan olika hyresgäster och därigenom fråntar hyresgästerna inom det allmännyttiga beståndet rättigheter som andra hyresgäster har. Redan idag är allmännyttans hyresgäster diskriminerade genom att länsstyrelsen ska pröva varje försäljning av fastigheter

som tillhör allmännyttan. Den här prövningen har av många hyresgäster inom allmännyttan upplevts som stötande.

– SBCs uppfattning är att man i stället bör gå motsatt väg och stimulera omvandlingen till bostadsrätt, särskilt i områden som domineras av allmännyttiga bostadsföretag, säger Ulrika Francke.

Mycket att vinna

Den erfarenhet SBC fått genom att medverka vid omvandling av allmännyttiga hus till bostadsrätt visar att samhället har mycket att vinna på en utveckling som i stället förstärker dessa hyresgästers rätt. Först då erhåller man ett verkligt inflytande och en stabilisering av bland annat miljonprogramsområdena.



Ingela Agardh tillsammans med Göran Olsson och Ulrika Francke, vice vd respektive vd på SBC.

Fest och fakta i Berwaldhallen

Den 8 oktober fylldes Berwaldhallen i Stockholm med drygt 500 gäster från Stockholm, Uppsala och Västerås.

De kom för att delta i SBCs helkväll kring bostadsrätt, och bjöds på både nytta och nöje.

Journalisten och programledaren Ingela Agardh lotsade gästerna genom kvällens scenprogram och gjorde lättsamma och intressanta intervjuer med deltagarna i expertpanelen.

Bland annat intervjuades SBCs vd Ulrika Francke och vice vd Göran Olsson, med anledning av SBCs nya bok "Välja Bostadsrätt, köpa-bo-sälja."

Regionchefen i Stockholm, Thomas Lagerqvist, och chefen för medlemservice, Peder Halling, fick berätta om de vanligaste frågorna från föreningarna till SBC.

Per Wikner, SBCs expert på vindar, berättade varför det har blivit så populärt att inreda vinden.

Imitatören Göran Gabrielsson lockade fram de riktigt stora leendena och skrat-

ten. Inte minst när han uppträdde som kung Carl-Gustaf, Göran Persson och Göran Greider.

Och under pausen när publiken intog smittor och öl, gick Gabrielsson runt och på torgmötesvis lärde ut hur han, i skepnad av Carl Bildt, skorrar på r:en.

Improvisationsskådespelarna Helge Skoog och Peder Falk roade med situationer från såväl föreningsliv som tvättstugan.

Mellan den inledande "Kungssången" och finalen "Under blågul fana" visade Solna Brass, under ledning av Lars-Gunnar Björklund, att en mässingsorkester kan mycket mer än att spela marscher.

En mycket lyckad kväll, tycker nog både arrangörerna och deltagarna.

Klottrare kan få hårdare straff

Regeringen föreslår att straffen skärps för klotter och annan skadegörelse. Förslaget innebär bland annat också att polisen ska ges möjlighet att kroppsvisitera misstänkta klottrare i brottsförebyggande syfte. Vidare föreslås att straffmaximum för skadegörelse höjs från fängelse i sex månader till fängelse i ett år.

Straffhöjningen ska också ge utrymme för att döma klottrare till ungdomstjänst i större utsträckning. Slutligen föreslås att försök till skadegörelse kriminaliseras, till exempel om någon tagit sig in på ett inhägnat område i syfte att klottra. De nya reglerna ska träda i kraft den 1 januari 2004.

Förslagen är inte okontroversiella; Lagrådet och motioner från Vänsterpartiet, Miljöpartiet och Centern avstyrker förslaget att utöka polisens möjlighet att kroppsvisitera med hänvisning till regeringsformen, en av Sveriges grundlagar och Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna. Riksdagen planerar att fatta beslut den 29 oktober.

Glöm inte lokalhyreskontrakten

SBC Direkt har tidigare skrivit om vikten av att i tid säga upp de kontrakt som ska förändras. För den vanligaste typen av kontrakt, de som löper per den 30/9, måste de sägas upp före årsskiftet. SBCs jurister erbjuder hjälp i dessa ofta snåriga ärenden.

Tomthyran höjs kraftigt för bostadsrättsföreningar i Stockholm

Tomträtsavgälderna i Stockholm kommer troligen att höjas kraftigt. Det beskedet når oss samtidigt som SBC Direkt ska gå i tryck. Avgälderna, det vill säga hyran för mark som ägs av Stockholms stad kommer att höjas med ca 80 till 300 procent, beroende på vilket alternativ politikerna slutligen väljer och var man bor.

– Att taxeringsvärdena har höjts är ett

mycket dåligt motiv för att höja avgälderna, säger Ulrika Francke, vd för SBC. Det handlar verkligen om att lägga sten på börda, och fördyra boendekostnaderna. Det är ju något som Annika Billström lovat avstå från. Därför är det viktigt att många reagerar.

– Dessutom är det upprörande att man nu börjar behandla alla boende former

olika, säger Francke. Bostadsrättsföreningar borde liksom villaägarna få möjlighet att köpa sin mark, så man kan komma ur det här någon gång.

Vill ni veta mera eller berätta vad ni tycker – kontakta de ansvariga: Borgarrådet och ordföranden i fastighetsnämnden Roger Mogert, (s) roger.mogert@stadshuset.stockholm.se

På gång i Bostadsrättsskolan

Bostadsrättsskolans kurser pågår för fullt runt om i landet. Att arbeta i styrelsen är den i särklass mest populära kursen. Den ges vid flera olika tillfällen över hela landet. Välkommen med din anmälan på www.sbc.se, eller ring närmaste SBC-kontor.

Att köpa och sälja bostadsrätt är en helt ny kurs med allt man behöver veta inför köp eller försäljning av sin lägenhet. Observera att SBCs bok "Valja bostadsrätt, köpa-bo-sälja" ingår i denna kurs.

Kursen "Att ta hand om föreningens fastighet", som hålls under november och

december, handlar om hur man kan förädla och öka boendevärdet i fastigheten och därmed trivselen för medlemmarna.

Kursen tar upp besiktning och underhåll av fastigheten, hur man kan sänka kostnaderna för el, vatten och värme, skydd mot fukt och mögel, elsäkerhet, brandskydd och mycket mera.

Läs mer på vår hemsida www.sbc.se!



Frågor och svar

En av våra hyresgäster har gått bort. Vi har hört att vid dödsfall är det numera en månads uppsägningstid som gäller, i stället för tre. Stämmer detta?

SVAR Nej. Men av 5 § i hyreslagen följer att "om hyresgästen har avlidit, får dödsboet inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigare efter en månad från uppsägningen". Exempel: Inträffar dödsfallet den 19 mars, måste dödsboet säga upp hyresrätten senast den 19 april. Det datum till vilket avtalet tidigast kan sägas upp till är den 31 maj eftersom det måste gå en månad mellan uppsägningen och avflyttningen. Om ett senare månadsskifte passar bättre kan uppsägningen ske till detta datum.

Det innebär alltså att om dödsboet agerar enligt ovan inom en månad från dödsfallet så kan uppsägningstiden bli högst två månader istället för normala tre.

I vilken ordning kallas suppleanterna till styrelsemöten och vilket ansvar har de?

SVAR Om föreningens stadgar inte säger någonting om ordningen så brukar man enligt föreningstradition kalla in den suppleant som föreningsstämman valt först och sedan kalla in den som valts näst först och så vidare. När suppleanten träder in som styrelseledamot har han exakt samma ansvar som en ledamot för de beslut som tas. Om suppleanten inte deltar i egenskap av styrelseledamot har han inget ansvar alls, även om han är närvarande.

Vad är praxis när det gäller förvaring av huvudnyckel?

SVAR Att föreningen har ansvaret för huvudnyckel eller enskilda nycklar till lägenheter är något som man nuförtiden av säkerhetsskäl försöker undvika. Om en nyckel stjäls och det blir inbrott i en lägenhet kan skadeståndsanspråk riktas mot föreningen. Därför är rådet att lämna tillbaka lägenhetsnycklar till respektive medlem och att förstöra eventuell huvudnyckel.

Nya regler kring förmånsrätt

Riksdagen har beslutat om nya förmånsrättsregler för hyresförhållanden. Idag gäller tre månaders förmånsrätt för lokalhyror. Det innebär att om en hyresgäst går i konkurs har hyresvärden – under förutsättning att hyresförhållandet finns kvar när konkursen inträffar – rätt till tre månaders obetalda hyror före andra fordringsägare. Den här regeln tas nu bort från och

med den 1 januari 2004. I stället införs en regel som innebär att ett konkursbo som inte friställer lokalen inom en månad efter anmaning får ansvara för hyran från dagen för konkursbeslutet tills dess att lokalen kan disponeras av hyresvärden.

Ansvaret för hyran blir på så sätt överfört till konkursboet som då också kan sägas upp på grund av obetald hyra.

Nästa nummer av Din bostadsrätt

Din bostadsrätt är tidningen som skickas ut till alla som bor i SBCs medlemsföreningar samt SBCs bosparare. Sammanlagt går den ut i drygt 145 000 exemplar och är därmed en av Sveriges största tidningar.

Nästa nummer innehåller bland annat:

- Smarta hus. Vid årsskiftet hade över en miljon hushåll möjlighet att få bredband, men bara hälften har valt att utnyttja den möjligheten. Vad händer med de så kallade smarta husen där ny teknik skulle förenkla vardagslivet? Din bostadsrätt

besöker en av de fastigheter som satsat på den nya tekniken.

- Ohyra. Vad gör man om lägenheten invaderas av ohyra? Hur får man hjälp att bli av med de ovälkomna gästerna?
- Styrelsearvodet. Ett angeläget och omdiskuterat ämne. Vilka principer ska gälla? Förhoppningsvis kommer också färsk statistik att kunna visas som pekar på hur det ser ut i SBCs "normalförening".

Nästa nummer av Din bostadsrätt börjar distribueras i mitten av november.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
sbcdirekt@sbc.se www.sbc.se För insänt ej beställt material ansvaras ej.

Ansvarig utgivare Göran Olsson Redaktionsråd Mats Lindbäck, Ingvar Johansson, Chris Hammar, Peder Halling, Anna Mölgård och Peter Klaar.

Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Primatryck