

sbcdirekt

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



Upplysningar vid försäljning:

Vem ska göra jobbet?

Som ordförande i styrelsen blir man ofta kontaktad av fastighetsmäklare eller spekulanter som vill ha information om bostadsrättsföreningen och den aktuella lägenheten. Vilka upplysningar man ska lämna kan vara svårt att veta.

Enligt fastighetsmäklarlagen har en mäklare upplysningsplikt och är skyldig att ta in så mycket information som möjligt, något som styrelsen måste ha respekt för.

Den främsta informationskällan om föreningen är årsredovisningen. Den ska innehålla all information som är väsentlig om föreningen. Årsredovisningen riktar sig inte enbart till medlemmar utan även till externa intressenter som kreditgivare, spekulanter och mäklare.

Även om årsredovisningen innehåller mycket information kan uppgifter saknas som är av betydelse för mäklaren. Den första och viktigaste frågan är vem som är ägare till bostadsrätten och om den är pantsatt. Sådan information ska inte lämnas ut utan bostadsrättshavarens medgivande och informationen ska inte lämnas ut per telefon. Informationen kan istället lämnas till säljaren i form av ett utdrag ur lägenhetsförteckningen som säljaren sedan lämnar vidare till

mäklaren. Eller så kan mäklaren presentera ett skriftligt försäljningsuppdrag som ger mäklaren rätt att inhämta information.

En annan fråga är om säljaren har betalat årsavgifter och andra typer av skulder till föreningen. Om mäklaren har rätt att ta in informationen bör man absolut svara. Frågan är viktig eftersom en köpare kan tvingas betala säljarens skuld.

En annan fråga som ofta återkommer rör lägenhets yta. På den punkten bör styrelsen helst inte lämna information utan låta mäklaren själv göra jobbet och kontrollmäta ytan. De uppgifter föreningen har är kanske gamla och inte helt korrekta.

Vem bär ansvar?

En likartad fråga är om säljaren gjort otillåtna ändringar av lägenheten. En köpare riskerar nämligen att ta över säljarens skyldigheter för brister i till exempel våtrumsunderhåll.

Ombyggda vindar skapar en speciell problematik. De har ofta tillkommit genom att en råvind har upplåtits till en byggare som låtit inreda vinden och sedan sålt bostadsrätten vidare. Dessa upplåtelseavtal innehåller mängder av förpliktelser för vindsbyggaren. En del av förpliktelserna är sådana att man inte kan utesluta att de följer med bostadsrätten och således förs över på varje ny ägare. Föreningen bör därför överväga att på ett lämpligt sätt förse köparen med det ursprungliga avtalet, så att köparen får sina skyldigheter klart för sig.

Sanningen alltid bäst

Många frågor ställs om föreningens framtid. Planeras stambyte eller andra större åtgärder? Kommer avgifterna att höjas? Hur är föreningens skatterättsliga status? Riskerar föreningen att taxeras

Tåligt tak håller tätt

Taket är husets kanske mest utsatta del. Det ska tåla både väder, vind, luftföroreningar och besök av sotare, ventilationstekniker, antennjusterare och inte minst takskottare.



De vanligaste takmaterialen är tegel- eller betongpannor, plåt, papp, eller plastduk. Med tiden kan mossa och annan växtlighet frodas i gamla löv på taket. Det behöver göras rent!

Plåttak finns i olika utföranden, vanligast är korrugerad plåt eller bandplåt. Bandplåten är sammanfogad med falsar – hopvikningar som kan vara utförda på olika sätt. Plåttaket behöver målas som underhåll om det inte uppkommit rostskador. Tegelpannor spricker sönder på grund av fysisk åverkan eller de spänningar som uppstår genom temperatursvängningar – var rädd om det eventuella förråd av takpannor ni har. Det kan vara svårt att hitta ersättningspannor med rätt form och färg den dag de behövs.

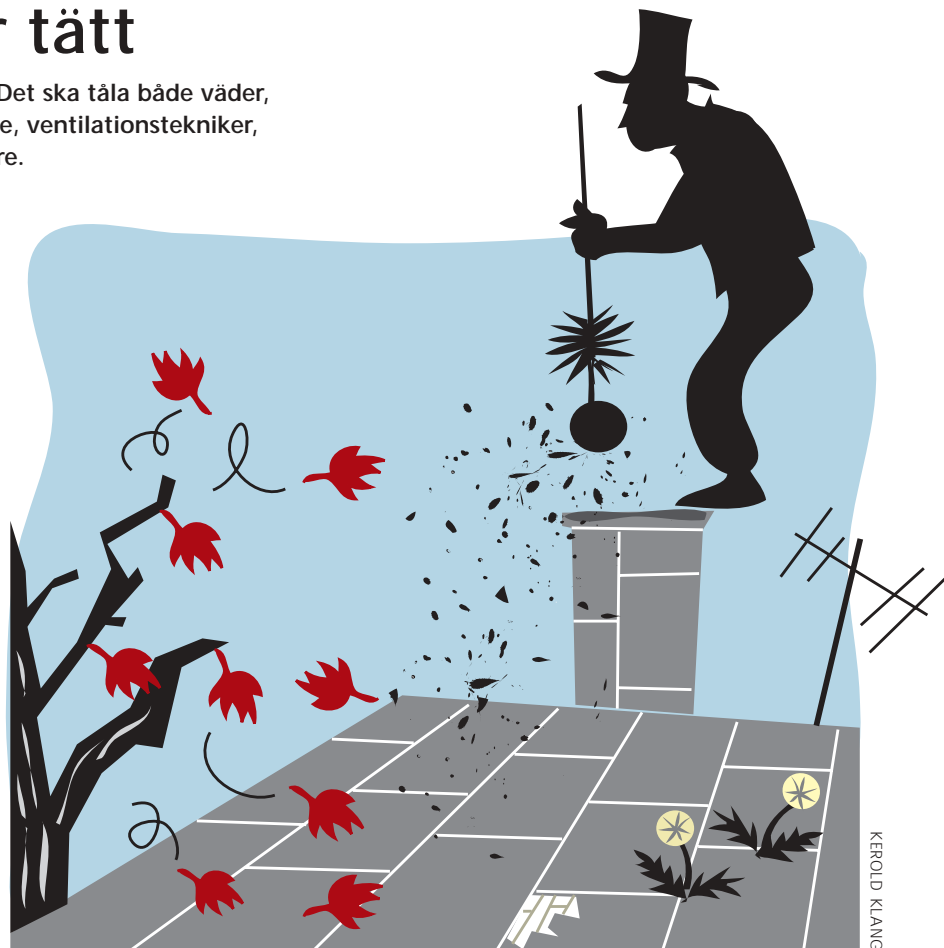
Leta vatten på vinden

Papptak åldras på grund av solljus, väder och vind vilket medför att pappen behöver bytas ut eller bstrykas med ny tätmassa.

Plastduken, som ofta innehåller PVC, svetsas till ett tätskikt när den läggs. Den kan drabbas av krympning eller läckage på grund av vassa föremål som sticker hål på duken. På platta tak över innergårdar används också asfaltsmassa som även den behöver tillsyn och lagning.

För att enklast kunna se om taket är tätt är att ta sig upp på vinden och leta efter spår av vatten.

Oavsett vilket takmaterial ni har så rekommenderas en årlig översyn för att tidigt upptäcka skador eller detaljer som



behöver rättas till. Passa på nu under sommaren då man kommer åt utan besvär av snö och is.

Livsfarliga höjder

Snöskottning av taket är ett arbete för fackmän. Teckna avtal med en entreprenör under den snöfria säsongen så kan ni tillsammans besiktiga taken. För att säkert kunna göra tillsynen behöver stegar, gångbryggor och fästen för säkerhetsseklar vara monterade och hålla god standard.

Det ska finnas möjlighet att fästa livlinor så att hela taket kan nås.

När fasader eller tak ska åtgärdas eller bytas ut används ofta byggnadsställning. Ställningen kostar en hel del att montera och därför bör styrelsen i god tid fundera på om det är något arbete som kan göras samtidigt. Det är kanske dags att måla fönster eller att byta utvändiga stuprör? Om det finns arbeten där man kan dra nytta av ställningsbyggnationen kan det bli stora samordningsvinster.

Boka in en kväll på Nalen!

Torsdag 30 september ordnar region Stockholm ett evenemang med tips och råd om hur man kan göra styrelsearbetet bättre, effektivare och roligare. Besök våra bemannade stationer för att träffa jurister,

ekonomer och tekniker. Underhållning i äkta Nalenstil utlovas.

En lättare matbit och dryck serveras.

Program skickas ut i augusti.

Glöm inte...

...att föreningar med en omsättning som är större än 1 000 basbelopp ska skicka in sina årsrapporter till PRV med påskrift om hur stämman beslutat disponera resultatet. Det ska ske inom en månad efter stämman.

► som öakta bostadsföretag? Svara så sanningsenligt det bara går – men planer är bara planer så länge inte några styrelse- eller stämmobeslut är fattade. Har ni en underhållsplan kan det vara bra att skicka över den till mäklaren. Planen är visserligen först och främst en styrelse-

handling men informationen är viktig för varje köpare av bostadsrätt och kan undanröja många missförstånd.

Ska man då fylla i det frågeformulär som mäklaren brukar översända?

Ja, det bör man. Alla inblandade tjänar på att så mycket korrekt information

som möjligt blir känd innan lägenheterna överläts. Men tänk på att felaktigt lämnad information kan ådra föreningen eller uppgiftslämnaren skadeståndsskyldighet. Är man tveksam om en uppgift bör man ge tydliga reservationer eller avstå från att lämna information.

Läget klarnar om ROT-avdragen

Nu har regeringen presenterat förslaget till ny lag om ROT-avdrag. Därmed kan många frågor besvaras om de nya avdragen som kom efter att SBC Direkt berättade om huvuddragen i nummer 4/2004. Men fortfarande behövs en brasklapp – riktigt klart blir det inte förrän Riksdagen fattat beslut efter sommaren.

Skattereduktionen kommer att beviljas för reparation och underhåll på bostäder, alltså inte lokaler, med 30 procent av kostnaderna för inköpt byggnadsarbete.

För bostadsrättsföreningar och fastighetsägare till flerbostadshus är skattereduktionen maximerad till ett belopp som motsvarar tre gånger den del av 2004 års fastighetsskatt som är att hänföra till bostäder.

Små hyres- eller bostadsfastigheter som är belägna där fastighetsskatten inte är så hög kan om de så vill välja ett alternativt maxbelopp – 20 000 kronor.

Inga avdrag för nybygge

Bostadsrättsföreningar som består av villor eller radhus får inte göra något avdrag som förening, däremot kan bostadsrättsinnehavarna i dessa fall göra samma ROT-avdrag som villaägare med maximalt 10 500 kronor. Bostadsrättshavare i så kallade äkta bostadsrättsföreningar får också göra personliga avdrag med max

5 000 kronor per hushåll. För att Skattemyndigheten ska slippa hantera alltför många småärenden föreslås att inga avdrag beviljas om de inte uppgår till 2 000 kronor.

När bostadsrättshavarna söker bidraget på en särskild blankett ska de bifoga ett intyg från bostadsrättsföreningen om att den sökande är medlem i föreningen.

I så kallade oäkta föreningar får föreningen göra avdrag med maxbeloppet tre gånger fastighetsskatten, däremot får inte medlemmarna i dessa hus göra några personliga avdrag.

Ingen kommer naturligtvis att få göra avdrag för nybyggnad av bostadshus eller arbeten som enbart innebär rengöring eller service på maskiner och inventarier. Inte heller kommer avdrag att beviljas för markanläggningar, arkitektarbete eller arbeten som utförs av egen personal. Undantagna från avdragen är också arbeten som föreningen fått statliga stöd för eller försäkringsersättningar för.

Avdragen ska göras efter en särskild ansökan till Skattemyndigheten på blanketter. Dessa kommer att finnas klara i anslutning till att Riksdagen i höst fattar beslut om ROT-avdragen. Utgifterna ska styrkas med kopior av fakturor där arbete respektive material redovisas liksom uppgift om att hantverkarna har F-skattsedel.

Spara till senare?

Lagen om ROT-avdrag ska gälla under tiden 15 april 2004–30 juni 2005, alltså under två taxeringsår. Skattereduktionen kommer att avräknas mot hela fastighets-skatten och eventuell inkomstskatt, alltså även för den skatt som betalas för bostadsrättsföreningens lokaler. Om föreningen, eller medlemmen låter utföra arbeten under 2004 som inte uppgår till maxbeloppet så kan man utnyttja ”resten” av avdragsmöjligheten under första halvåret 2005. Men för att det ska gälla måste man ansöka om avdraget före 1 mars 2005. Det blir dock inte möjligt att skaffa sig ”två maxbelopp” genom att dela upp arbetet på de båda åren. Sista tidpunkt för att ansöka om avdraget blir den 1 mars 2006. Den ansökan kan gälla hela perioden 15 april 2004 till slutdagen 30 juni 2005.

Ompröva tomträttsförslaget!

Den 7 juni fattade kommunfullmäktige beslut om de nya tomträttsavgälderna i Stockholm. I samband med beslutet uppvaktade representanter från SBC och HSB gatue- och fastighetsborgarrådet Jan Valeskog (s) i Stockholms stadshus.

Enligt förslaget ska tomträttskyran höjas mest för bostadsrättsföreningar. Hyreshusägare får inte riktigt samma höjning. Förslaget gäller också villkoren för friköp av tomträttsmark. Småhusägare kan helt slippa höjning av markkyran – de får nämligen köpa marken till kraftigt rabatterat pris. SBC och HSB menar att det här är orättvis politik.

Reaktionen mot de föreslagna höjningarna är stark bland HSBS och SBCs medlemsföreningar. I vissa fall innebär de föreslagna nivåerna höjda boendekostnader med flera hundra kronor i månaden. Det drabbar hushåll som redan i dag har de högsta boendekostnaderna i landet.

Lennart Rönnevig, ordförande i Brf Grängen i Årsta deltog i uppvaktningen. Föreningens boendekostnader kommer att öka med över tio procent med de nya

avgälderna. Det anser han vara oskäligt och föreningen kommer inte att skriva på något nytt avtal om höjningen blir som planerat.

Oförklarlig orättvisa

SBC och HSB är mycket bestämda i kraven på likabehandling jämfört med småhusägare och hyresgäster. De anser att det är stötande att höjningen för hyreshusägarna blir lägre än för bostadsrättsföreningar. Det är också en oförklarlig orättvisa att villaägare får köpa till 70 procent av taxeringsvärdet, men att motsvarande villkor inte gäller för bostadsrättsföreningar.

Brf Grängen har fått ett pris från staden: 85 miljoner kronor, trots att taxeringsvärdet för marken är 39,1 miljoner. Om Brf Grängen hade erbjudits samma villkor som en villaägare skulle priset ha blivit

70 procent av summan, nämligen 27 357 000 kronor.

Stockholms stad ger en småhusägare möjligheten att själv välja mellan att betala tomträttsavgälden eller friköpa marken till ett förmånligt pris. Det förvägras en bostadsrättsförening. Det är både ologiskt och orättvist.

SBC överklagar

Förslaget strider mot flera grundläggande rättsregler; grunden för kommunallagen är att alla medborgare ska behandlas på samma sätt, den så kallade likställighetsprincipen. Därför kommer SBC att överklaga kommunfullmäktiges beslut.

SBC och HSB företräder gemensamt över 200 000 boende i bostadsrätt i Stockholm. Deras krav är:

- Ge bostadsrättsföreningar likvärdiga villkor som småhusägare vid friköp av tomträttsmark.
- Ompröva och omarbete förslaget till att höja avgälderna så att inte boende i bostadsrätt diskrimineras.

Höstens kurser på SBC

Baskurser inom områdena fastighet, ekonomi och juridik är nyheter i höstens kursprogram. Målgruppen för baskurserna är alla som är nya i styrelsen och som vill få en genomlysning inom föreningens basområde. Syftet är att alla nya ledamöter ska få ökad trygghet och säkerhet i sin styrelseroll.

En annan nyhet är **Bostadsrättskunskap** – en bred genomgång av föreningens alla områden utan fördjupning. Syftet är att ge den som inte vet så mycket om bostadsrätt en samlad bild av hur en förening fungerar i stort och vilka frågor som ofta kommer upp och hur man löser dem på bästa sätt. Målgruppen är alla som bor i bostadsrätt, inte bara styrelseledamöter.

Kursen om hur man lär sig att hantera **konflikter** i föreningen kommer tillbaka i höst. Det gör även kursen som riktar sig till föreningens **ordförande** och som tar upp hur du blir en bättre mötesledare och får alla i styrelsen att bli mer aktiva



i sina roller. Vad måste en föreningsordförande kunna i praktiken för att vara en bra ordförande?

Att **sälja och köpa bostadsrätt** återkommer också – en kurs med många bra råd och tips för den som går i köp eller säljtankar. I kursen ingår boken "Välja bostadsrätt", som gavs ut av SBC under 2003.

För vilka underhållsåtgärder får föreningen göra skatteavdrag? Det nya så kallade **ROT-avdraget** finns också med på höstens kursprogram. ROT-avdraget gäller bland annat vid stambyte och en helkväll med det mesta som rör stambyte kommer också i höst.

Fler kurser framgår av kurspresentationen som senare i sommar kommer att läggas ut på www.sbc.se, där det också går att anmäla sig.

Föreningarna kommer också att per post få en kursfolder med höstterminens samtliga kurser.

Välkomna till SBCs Bostadsrättsskola höstterminen 2004!

Frågor och svar

En lägenhet i föreningen ägs gemensamt av två makar. Den intilliggande lägenheten ägs av hustrun. Mellan de två lägenheterna togs det upp en dörr för några år sedan och barnen har hittills bott i den mindre lägenheten. Hustrun har nu hyrt ut den mindre lägenheten utanför familjen, men har i kontraktet skrivit att hyresgästerna är inneboende eftersom hon menar att de båda lägenheterna slagits samman till en. Det är ju dock fortfarande två olika lägenheter i den ekonomiska planen och det är ju dessutom olika ägare. Kan styrelsen hävda att det är fråga om andrahandsuthyrning och kräva att tillstånd söks för uthyrningen?

SVAR Om hyresgästen får vad man brukar kalla för en "självständig brukningsrätt" till hela lägenheten, det vill säga att medlemmen inte själv kan utnyttja någon del av den uthyrda lägenheten under uthyrningstiden, annat än som en utomstående besökare, är det att betrakta som en andrahandsuthyrning som kräver styrelsens samtycke. Som vi uppfattar din fråga är det på detta sätt. Det är ju två lägenheter med separata ingångar.

I vår förening finns enligt stadgarna möjlighet att ta ut en "upplåtelseavgift". Vad exakt menas med det? Är det samma sak som överlåtelseavgift? Kan styrelsen bestämma storleken på avgiften, och vem ska betala säljaren eller köparen?

SVAR Upplåtelseavgift är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en lägenhet första gången upplåts med bostadsrätt. Det vanliga är att upplåtelseavgift tas ut som en mellanskillnad mellan insatsen och bostadsrättens marknadsvärde. Upplåtelseavgiftens storlek bestäms av styrelsen. Det är alltså inte detsamma som överlåtelseavgift – en avgift som föreningen får ta ut från antingen säljaren eller köparen vid en överlåtelse, under förutsättning att stadgarna tillåter det.

Logga in till godbitarna

På den lösenordsskyddade medlems- och styrelsedelen av www.sbc.se finns de riktiga "godbitarna" – informationen som underlättar driften och förvaltningen av er bostadsrättsförening. Bland annat hittar ni användbara standardblanketter och arkivet med gamla nummer av SBC Direkt.

Vilka lösenord och användarnamn som ska användas har tidigare meddelats i brev till styrelsen. Det framgår också av föreningens medlemsbevis som är utformade för att sättas upp på föreningens informationstavla.

Här kommer ytterligare ett tips för er som har svårt att komma ihåg inloggningsuppgifterna:

Inloggningsuppgifterna finns tryckta på alla utgåvor av både SBC Direkt och Din Bostadsrätt. På den printade "adressetiketten", står alltid föreningens medlemsnummer – och det är det numret som är lösenordet till medlemsidorna. Användarnamnet som ska användas är föreningens namn, föregått av förkortningen Brf alternativt Bf.

För att komma in på sidorna som reserverats exklusivt för styrelseledamöter krävs ett aningen mer komplicerat lösenord – se efter i det utskickade brevet eller mejla till medlemsservice@sbcdirekt.se för aktuella uppgifter.



Adress SBC, Luntmakargatan 18, Box 1353, 111 83 Stockholm Telefon 08-50 11 50 00
sbcdirekt@sbcdirekt.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, Peter Klaar och Lena Nöjd.
Produktion Journalistgruppen AB Repro Turbin AB Tryck Arkpressen