

# sbc direkt

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



Ökande taxeringsvärden innebär skattehöjningar på i snitt femtio procent i storstäderna.

## Argumentera.se hjälper dig att protestera

Den förväntade utvecklingen av boendeskattorna går att hejda. Det som krävs är att riksdagen fattar beslut om att ta bort den extra, så kallade, inkomstskatten.

Låt politiker och tidningar veta vad du tycker. Via webbplatsen [www.argumentera.se](http://www.argumentera.se) får du hjälp med argument och formuleringar. Klicka på vilka politiker eller tidningar du vill nå, så genereras ett e-postbrev automatiskt. Brevet kan du naturligtvis skriva om och ändra i innan det skickas.

Politiker är faktiskt både intresserade och påverkbara av meningsyttringar från allmänheten – kanske särskilt under ett valår.

Tipsa gärna så många som möjligt om detta enkla sätt att bilda opinion.

## Rekordhöga skatter väntar

**Efter fastighetstaxeringen 2007 väntar rekordhöjda skatter. Det visar de rapporter som SBC har tagit fram för skriften "En osynlig skatt slår i taket", om utvecklingen i de fyra storstadsregionerna, Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.**

Rapporten pekar på att bostadsrättsskattorna kommer att öka explosionsartat under 2007, långt mer än de förväntade ökningarna av taxeringsvärden.

Den genomsnittliga skatteökningen för till exempel en Stockholmsförening blir 68 procent jämfört med år 2006. Ökningen beror på en väntad men drastisk höjning av taxeringsvärdena. I Stockholm och Uppsala beräknas taxeringsvärdena öka med 30 procent. I Göteborg och Malmö/Lund är den beräknade ökningen 40 procent.

För de flesta föreningar i undersök-

ningen är skatten redan tidigare den tyngsta utgiftsposten. Genomsnittligt för alla regioner kommer den sammanlagda skatten nu att höjas från 88 kronor per kvadratmeter och år till drygt 132 kronor. Höjningarna kommer att få allvarliga konsekvenser, både för enskilda boende och för prisnivån på marknaden.

### Stora skattehöjningar

För en trea i Stockholmsregionen på 75 kvadratmeter innebär det ökad skatt med 3 975 kronor per år eller 331,25 kronor per månad. Skatten totalt för snittlägenheten blir 12 000 kronor eller 1 000 kronor i månaden. I många fall blir skattehöjningarna också betydligt högre än så.

Undersökningen om 2007 års boendeskatter har SBC genomfört bland 958 föreningar i landets storstadsregioner, varav 582 i Stockholmsregionen. Undersökningen baseras på uppgifter direkt från bokföringen i dessa föreningar.

Bostadsrättsföreningar betalar fastighetsskatt som alla fastighetsägare.

Därutöver betalar bostadsrätterna också en extra så kallad inkomstskatt eller schablonskatt. Båda beräknas utifrån taxeringsvärdet men på olika sätt. Det är framför allt inkomstskatten som ökar dramatiskt.

Inkomstskatten har rent tekniskt funnits sedan 1948 men är så konstruerad att den tidigare endast utgick med marginella belopp för ett mindre antal föreningar. Nu har dock denna skatt väckts ur sin "törnrosasömn" och kommer efter nästa höjning av taxeringsvärdena att utgå med högre belopp än den välkända fastighetsskatten. Från att ha varit ett "ickeproblem" drabbas nu föreningar i hela landet av denna dubblering av boendeskattorna.

SBC drar slutsatsen att den okända inkomstskatten måste avskaffas.

Skattehöjningarna är så plötsliga och oväntade att knappast någon kan lastas för att de finns. Men dagens politiker måste agera i dag för att undanröja dess uppseendeväckande konsekvenser. ■

# Marskatter – även i maj

Så här års lever naturen ut i full prakt. Katter är inga undantag, känslorna är heta och inte sällan ser och hör vi hannar som slåss i sin kamp om honorna. Dessvärre visar de sin morskhet även genom att markera revir intensivt vilket luktar riktigt illa. Många upplever katter som ett problem eftersom dessa inte sällan gör ifrån sig i barnens sandlåda, i rabatter, på uteplatser och till och med inne i lägenheter/trappuppgångar. Vi får många frågor om vad som kan göras.

Det finns inget koppeltvång för katter som det finns för hundar. Däremot ska kattägare liksom hundägare hålla sina djur under sådan uppsikt att de inte är till avsevärd olägenhet för andra. Med hundar är det sällan något problem. Men att hålla en katt under sådan uppsikt är desto svårare, särskilt under tidig vår då de är i full gång med att uppvakta varandra.

Det finns dock några huskurer för att skrämja bort katterna utan att för den skull skada dem, till exempel att spruta vatten på dem med en blomspruta. De lär också sky rabatter som har beströts med hjorthornssalt.



Lite vatten kan skrämja bort de mest närgångna katter.

Men i praktiken kan styrelsen inte göra så mycket annat än att uppmana och vädja till kattägare att försöka hålla efter sina katter och med det visa hänsyn

till omgivningen. Den lokala ordningsstadgan i kommunen reglerar vad som gäller för katt- och hundägare. ■

## Ge ungdomar en chans till **bostadsrätt!**

– Släng de ideologiska skygglapparna och satsa på att ge ungdomar en chans till bostadsrätt. Så kommenterade SBC:s vd

Göran Olsson regeringens vårbudgetproposition.

Bakgrunden är att regeringen föreslår

kommunala stöd för ungdomar som ska hyra lägenhet – men inga åtgärder för dem som vill köpa bostadsrätt.

– För en del ungdomar är en egen bostad en ouppnåelig dröm. Så skulle det inte behöva vara. Det bästa sättet att lösa ungdomarnas besvärliga boendesituation skulle vara en statlig eller kommunal borgen som möjliggör en insats i en bostadsrätt.

En statlig eller kommunal borgen skulle i princip inte kosta några skattemedel men hjälpa oerhört många ungdomar. Oavsett om de är studenter eller inte skulle ungdomarna erbjudas ett boende till lägsta kostnad. Hyresrätter är och kommer alltid att förbli den dyraste boendeformen – både ur privat- och samhällsekonomisk synvinkel.

Alla undersökningar visar att det inte är i hyresrätter som ungdomarna vill bo på sikt. Ett stöd till den första lägenheten är den bästa formen av hjälp till en positiv boendekarriär, menar Göran Olsson.



En statlig eller kommunal borgen skulle ge unga en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden.

# Inget sopsorteringstvång för fastighetsägare

UPPSALA KOMMUN tvingas backa om renhållningsordningen. Hösten 2004 antog kommunfullmäktige en ny renhållningsordning som ställde långtgående krav på fastighetsägare att inrätta utrymmen för avfall från fastigheten. Beslutet överklagades till länsrätten med argumentet att kommunen hade överskridit sina befogenheter och att det skulle innebära intrång i skyddet av äganderätten.

Som vi tidigare i SBC Direkt (nr 5/2005) har berättat så har renhållningsordningen i såväl Stockholms stad som Uppsala kommun överklagats till länsrätten. I Stockholm avslogs överklagan med motiveringen att renhållningsordningen inte innebar något åläggande för fastighetsägare att inrätta utrymmen för sopsortering och därmed inte heller kunde anses strida mot skyddet för äganderätten. Vilket kanske kunde uppfattas som en sanning med modifikation då renhållningsordningen är något tve tydlig och kan tolkas som ett åläggande för fastighetsägare.

I Uppsala däremot är renhållningsordningen tydligare skriven. Där framgår att fastighetsägare ska inrätta utrymmen för sopsortering. Kommunens beslut överklagades till länsrätten som konstaterade att krav på

särskilda utrymmen för källsortering inne i fastigheter förutsätter en lagändring. Renhållningsordningen, så som den är utformad, innebär ett åläggande för enskilda fastighetsägare och en sådan föreskrift ska meddelas genom lag. Länsrätten menar att renhållningsordningen står i strid med 8 kap 3 § regeringsformen. Beslutet ska därför upphävas i sin helhet enligt 10 kap 8 § kommunallagen.

## Inget lagligt stöd

Uppsala kommun överklagade länsrätterns beslut till kammarrätten som avslog överklagandet. Även kammarrätten anser att renhållningsordningen ställer allt för långtgående krav på fastighetsägare som kan komma att tvingas göra ingrepp i fastigheten. Vidare anser rätten att dessa krav kan utgöra ett sådant intrång i enskilda ekonomiska förhållanden att det måste finnas stöd i form av bestämmelser som har meddelats genom lag eller genom bemyndigande i lag. Det finns inget stöd vare sig i miljöbalken eller i annan lagstiftning som ger kommuner rätt att ställa dessa krav som anges i renhållningsordningen. Kammarrätten finner att Uppsala kommuns beslut att anta den aktuella renhållningsordningen strider mot lag. ■



Kammarrätten konstaterar att fastighetsägare inte behöver inrätta utrymmen för sopsortering.

## Får föreningen skänka pengar?

Det förekommer ibland att bostadsrättsföreningar avsätter pengar till olika hjälporganisationer. Under 2005 skickade till exempel några föreningar pengar till tsunamikatastrofens offer i Sydostasien.

Moraliskt må det vara helt rätt att skicka bidrag, men är det formellt riktigt? Frågan som ska ställas är om sådant bistånd kan anses vara förenligt med ändamålet med föreningens verksamhet. I vilket fall är det en fråga för stämman att fatta beslut om.

I de flesta stadgar anges att ändamålet med föreningens verksamhet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrätt i föreningens fastighet. Ett styrelsebeslut som innebär att medlemmars pengar skänks till hjälp- och biståndsverksamhet kan då enligt SBC:s uppfattning inte anses vara förenligt med denna ändamålsbestämelse. För att medlemmarnas pengar någon enstaka gång ska kunna användas för icke ändamålsenliga syften ska samtliga medlemmar ha tillstyrkt åtgärden. Beslutet bör fattas på en föreningsstämma så att alla medlemmar kan vara med och påverka beslutet.

## Lång väntan på hyresnämnden

Om föreningsstämman fattat beslut om att till exempel bygga balkonger och någon berörd medlem har varit emot beslutet måste man vända sig till hyresnämnden för att få beslutet godkänt. Vi har fått ett flertal samtal från föreningar som upprörs över att handläggningstiden hos hyresnämnden är orimligt lång.

Hos hyresnämnden i Stockholm får man räkna med att handläggningstiden är cirka sex månader. Är ärendet besvärligt kan det ta längre tid. Vårt tips är att kontakta hyresnämnden i god tid innan beslut som kräver dess godkännande fattas. Ni får då en uppfattning om hur lång tid det tar innan ni kan komma i gång med exempelvis ett balkongbygge.

## Var 12:e lägenhet såldes 2005

Av landets knappt 750 000 bostadsrätter köptes och såldes cirka 88 000 år 2005. Det visar Statistiska centralbyråns sammanställning.

Dyraste var bostadsrätterna i Stockholm, med medelpriset 1,4 miljoner kronor. Billigaste bostadsrätten hittar man i Dalarna där genomsnittspriset var 156 000 kronor.

Sammanlagt omsattes bostadsrätter till ett värde av 68 miljarder kronor förra året. För fem år sedan var omsättningen 28 miljarder.



Omstritt register blir verklighet. Nu ska alla lägenheter numreras och registreras.

## Alla lägenheter ska registreras

Nu ska alla bostadslägenheter föras in i ett register som gör det möjligt att identifiera varje lägenhet. Med registret blir det möjligt att få fram statistik för samhällsplanering och forskning.

En ny lag kräver att alla bostadslägenheter i flerbostadshus ska få ett lägenhetsnummer och varje entré ska ha en så kallad belägenhetsadress. Därigenom kan man föra in dessa i ett register som gör det möjligt för staten att folkbokföra på lägenhet. Därför ska lägenhetsnumret på sikt föras in i folkbokföringen. Lägenhetsregistret och folkbokföring på lägenhet gör det möjligt att få fram statistik för hushåll och bostäder enklare och billigare än tidigare. Detta ska ersätta den traditionella folk- och bostadsräkningen med blanketter, den senaste från 1990.

Alla bostadsrättsföreningar kommer nu successivt att åläggas att anmäla vilka lägenheter som finns och deras adress. Därefter ska alla boende informeras om numret på den lägenhet som de bor i och anslag ska också sitta i porten om vilka nummer som gäller.

De nya reglerna föreslås börja gälla den 1 juli 2006.

### Omstritt register

Förslaget har varit aktuellt många gånger tidigare och successivt har det ändrats för att det inte ska ses som något hot när det gäller den enskildes integritet. Bland annat kommer det inte att finnas något centralt register och antalet uppgifter i lägenhetsregistret är färre än i de traditionella folk- och bostadsräkningarna.

Detta lägenhetsregister ska inte förväxlas med det så kallade bostadsrättsregister som det nu pågår en särskild utredning om. Bostadsrättsregistret ska enligt SBC:s mening enbart vara till för hantering och registrering av panter i anslutning till överlåtelser och har således inget att göra med det lägenhetsregister som riksdagen nu har beslutat införa.

## Information om PUL på webbplatsen

Personuppgiftslagen (PUL, SFS 1998:204) finns för att skydda den personliga integriteten i samband med hantering av datauppgifter om enskilda. Lagen ger till exempel alla rätt att ta del av den information som finns lagrad om sig själv.

Självklart använder SBC, liksom andra organisationer och företag, datorer för bland annat medlemsregistrering och avgiftsavisering. På [www.sbc.se](http://www.sbc.se) kan du läsa mer om denna registrering och vad du ska göra om du vill ta del av informationen.

## FRÅGOR & SVAR

**?** Måste alla "stadgeenligt inkomna motioner" bifogas kallelsen till stämman? Vi håller på att utarbeta nya stadgar och har tänkt oss att acceptera motioner senast tio dagar innan stämman.

**SVAR:** Nej, det kommer inte att fungera. Motioner ska bifogas kallelsen och helst även styrelsens inställning till motionärens förslag, det vill säga bifalls- eller avslagsyrkande. Det är omöjligt att hinna med detta om motions-tiden går ut tio dagar före stämman. Kalleletiden till stämman är minst fjorton dagar.

Flytta i stället motionstidens utgång till fyra eller tre veckor före stämman. Då hinner ni med att författa styrelsens svar på motionerna till stämman och få med allt i kallelsen.

**?** Vad gäller om en medlem kräver sluten votering på stämman? Är vi tvungna att anordna sluten omröstning?

**SVAR:** Det finns ingen lag som säger att man är tvungen att hålla sluten omröstning om någon begär det, men är frågan av stor dignitet ska man säga ja. Det är stämмоordföranden som avgör.

**?** Hur kan en medlem överklaga ett stämmobeslut?

**SVAR:** En medlem har rätt att klandra föreningsstämmans beslut genom att gå till domstol (tingsrätten). Talan ska väckas inom tre månader från beslutet.

**?** Vi ska ändra våra stadgar och undrar om man kan ha en extrastämma i samband med ordinarie stämma?

**SVAR:** Nej, det går inte. Kalleletiden för en extrastämma är minst en vecka. Dessutom ska kallelsen till den andra stämman innehålla den första stämmans beslut avseende stadgeändringen.