

# sbc direkt

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



Beroende på hur huset är byggt och vilka utrymmen som finns kan det vara tillåtet att förvara barnvagnar i entrén, men det är inte att rekommendera.

## Barnvagnsförbud gäller inte alla

**I början av maj fylldes tidningarna med beskrivningar om förbud mot barnvagnar och rullatorer i trapphus. Är det detta som ska gälla?**

Bakgrunden till den omskrivna domen är ett utslag i länsrätten i Stockholm. Brandmyndigheterna hade vid en inspektion funnit bensin och flera barnvagnar i ett trapphus. Bensinen togs bort inför ett återbesök, men barnvagnar som hindrade en eventuell utrymning av trapphuset stod kvar. Brandmyndigheterna ålade bostadsrättsföreningen att ta bort barnvagnarna och föreningen överklagade beslutet.

Länsrätten hade då att tillämpa bestämmelserna i lagen om skydd mot olyckor 2 kap 2 § som anger att "ägare ...

till byggnad ... skall i skäligen omfattning ... vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand" samt 5 kap 2 § som säger att tillsynsmyndigheten får meddela de förelägganden och förbud som behövs i enskilda fall för att föreskrifter som meddelas ska efterlevas.

Och länsrätten fann då att brandmyndighetens beslut var korrekt – det är inte visat att det skäligen inte går att förvara barnvagnarna på annat sätt.

Föreningen försökte därefter överklaga till kammarrätten, men eftersom de inte tar upp frågan gäller länsrättens dom.

### Inget generellt beslut

Rättens beslut säger alltså att det i detta fall inte får stå några barnvagnar i husets allmänna entré – men att därutöver tolka

detta som ett generellt beslut är att gå för långt, mycket beror på hur huset är byggt och vilka utrymmen som finns.

Däremot bör man som fastighetsägare ta brandmyndigheternas varningar på allvar om den farliga rökutveckling som brinnande barnvagnar kan skapa. Röken är oftast det som är farligast vid brandolyckor och brandhärddar ska inte stå i vägen då huset utryms. Det finns således all anledning för bostadsrättsföreningen att göra vad som är möjligt för att få bort vagnarna från entrén.

Första steget är att om det så krävs skriva in ett eventuellt förbud mot "främmande" föremål i husets entré i föreningens ordningsregler. Det ger styrelsen en större tyngd för att vidta åtgärder. Då slipper man vänta på otrevliga förelägganden från myndigheterna. ■

# Kan en bostadsrättsförening låna pengar för att köpa värdepapper?

På en föreningsstämma har medlemmarna i en bostadsrättsförening beslutat att ge styrelsen i uppdrag att låna åtta miljoner kronor för att investera i fastigheter via ett fastighetsförvaltningsföretag. En medlem klandrade beslutet vid tingsrätten.

Medlemmen menade att beslutet stred mot bostadsrättsföreningens ändamål och dessutom innebar ett icke tillåtet ekonomiskt risktagande för medlemmarna. Föreningen menade att beslutet faller inom det som är föreningens ändamål i det att föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska

intressen. Det som föreningsstämman har fattat beslut om faller väl inom detta område eftersom syftet i slutändan var att förbättra ekonomin och därigenom kunna sänka avgifterna till föreningen. Förbättringen av ekonomin sker genom att konstruktionen skulle minska föreningens skattebelastning. I praktiken var beslutet en form av skatteplanering. Föreningen ansåg också att den risk som föreningen utsätts för är låg.

Domstolen menade i sin dom att vad en bostadsrättsförening ska syssla med ska tolkas med bostadsrättslagen som utgångspunkt. Även om beslutet innebär att bostadsrättsföreningens skattebelastning minskas är det inte en verksamhet som faller inom vad en bostadsrättsförening ska syssla med, nämligen att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Det beslut som stämman fattade ska därför inte gälla.

SBC har länge menat att skattesystemet med dubbel beskattning av bostadsrättsföreningar leder fel. Föreningarnas möjligheter att planera sin skatt är begränsad med hänsyn till skattens konstruktion. Frågan är känslig eftersom det är medlemmarnas pengar som används i denna planering. Det enda raka är att ta bort inkomstskatten för bostadsrättsföreningar.



Tingsrätten anser att värdepappershandel inte är en del av bostadsrättsföreningars verksamhet.

## Fortsätt argumentera!

Många har reagerat på rapporten från SBC om de kommande taxvärdeshöjningarna; aldrig har väl en skatt ökat så explosionsartat. Därför har också många använt den argumentations- och påtryckningshjälp som finns på [www.argumentera.se](http://www.argumentera.se). Med hjälp av de texter och adresser som man hittar där är det lätt att skriva ett brev eller en insändare till politiker och tidningar. Erfarenheten visar att detta är det mest effektiva sättet att påverka de som bestämmer om våra framtida skatter.

Skriv också du – och berätta för grannar och bekanta om den utmärkta hjälpen ni hittar på [Argumentera.se](http://Argumentera.se)!

## Flygande start för fastighetsförsäkringen

Fastighetsförsäkringen för SBCs medlemmar har fått en flygande start. Eftersom försäkringen är ny har det saknats informationsmaterial på webben och i pappersform om vad försäkringen egentligen innebär. Att försäkringen har en mycket attraktiv kostnadsnivå och att den är fullständig har säkert gått fram trots att en del informationsmaterial ännu inte är färdigställt. Men här sker det successivt kompletteringar. Trots detta har drygt 200 föreningar från olika delar av landet redan begärt in offerter – och de fortsätter att komma in. Men det tar tid för bostadsrättsföreningar att fatta beslut.

– Men tillfredsställelse är att ännu har ingen förening haft anledning att tacka nej till det erbjudande de fått, berättar Åke Åhrén hos Allians Försäkringsmäklare som sköter hanteringen av försäkringen.

Önskar er förening också en offert – hör av er till Allians, tel 08-700 51 70 eller via [www.allians.com/sbc](http://www.allians.com/sbc).

# E-nyckeln ger jämförelser om energiförbrukningen

Energianvändningen i bostäder och lokaler motsvarar ungefär fyrtio procent av Sveriges totala energianvändning. Energin används i första hand för uppvärmning av ytor och vatten samt för drift av apparater. Det finns en stor potential att minska energianvändningen i denna sektor och det är en av anledningarna till att

Energimyndigheten satsar på E-nyckeln.

Den enkla idén bakom E-nyckeln är att fastighetsägare och förvaltare ska kunna rapportera sin energianvändning och samtidigt få tillgång till ett stort jämförelsematerial som



E-nyckeln ger svar om energianvändning.

mycket mellan olika byggmaterial, utsatthet för väder och vind, fönsterutformning och ventilationstekniker. Dessa skillnader gör att det är väldigt svårt att jämföra även till synes lika hus med varandra.

kan ge en uppfattning om hur man ligger till och vad som påverkar byggnaden.

Många tidigare försök har fallit på att det är svårt att jämföra olika hus med varandra. Utöver byggnadens storlek, våningsantal och uppvärmningsätt skiljer det

Men med ett mycket stort jämförelsematerial blir det naturligtvis mer meningsfullt. Därför satsar nu Energimyndigheten på denna förhållandevis enkla metod. Eftersom energikostnaderna är den i särklass största utgiften för bostadsrättsföreningen som man med i bästa fall enkla medel kan krympa är drivkraften stark för att jämföra sig med andra.

På [www.enyckeln.se](http://www.enyckeln.se) kan föreningen registrera sig – skaffa ett konto – och därefter mata in aktuella uppgifter. Belöningen – möjligheten att jämföra sig med andra öppnas därefter. All information som matas in i E-nyckeln avidentifieras så att man inte kan se vilken enskild byggnad som har ett visst energianvändningsmönster. E-nyckeln är ett nytt initiativ, därför är jämförelsematerialet än så länge ganska magert, men det kommer förhoppningsvis att öka successivt.

# Hur mycket kan man **höja hyran** för en nyrenoverad hyreslägenhet?

Generellt kan sägas att en fastighetsägare inte får utföra stambyte eller andra standardhöjande åtgärder såsom till exempel installation av säkerhetsdörr, balkong, diskmaskin eller frys i en bostadslägenhet utan godkännande från bostadshyresgästen eller tillstånd av hyresnämnden.

Kravet på godkännande gäller dels vissa standardhöjande åtgärder, dels åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring. Föreningen måste i god tid innan arbeten eller installationer påbörjas meddela hyresgästen om dessa. Vidare ska hyresgästen skriftligen godkänna de standardhöjande åtgärderna samt påföljande hyreshöjning.

## Godkännande krävs

För det fall godkännande inte har inhämtats innan arbetena påbörjas kan föreningen inte ta ut någon hyreshöjning förrän tidigast fem år efter det att åtgärderna har slutförts.

Om föreningen har färre än tre hyresgäster så förhandlar man normalt direkt med hyresgästen och inte med Hyresgästföreningen om hyreshöjningar. Oavsett om man förhandlar med HGF eller direkt med hyresgästen så ska en hyreshöjning yrkas till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från yrkandet. Det

är alltså det tidigaste höjningstillfället under förutsättning att arbetena är avslutade och att det gått en månad sedan de avslutades.

## Avtal reglerar hyran

År 1997 upprättades i Stockholm det så kallade "badrumsavtalet" mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarföreningen och där anges beloppen som man kan höja hyran med i samband med badrumsrenovering. Avtalet är detaljerat och gäller endast i Stockholm, motsvarande avtal finns i ett flertal kommuner. Beloppen är de som tillämpas än i dag om det inte är fråga om väldigt omfattande renoveringar där man flyttar stammar, omdisponerar eller utvidgar badrummet.

Ombyggnad av ett normalstort

badrum med helkakling av väggarna, nytt porslin, ettgreppsblandare i handfat, termostatblandare i bad/dusch, badkar eller dusch med draperistång, en jordfelsbrytare, målning av snickerier och nytt badrumsskåp exklusive belysning/rakuttag ger cirka 300 kronor per månad i höjning.

Om en lägenhet totalrenoveras, det vill säga då både kök, badrum och ytskick renoveras, så bör man göra en jämförelse av hyresnivåerna i motsvarande allmännyttiga lägenheter. Sedan genomförs en förhandling och eventuell prövning i Hyresnämnden om bruksvärdet.

Om det enbart är en fråga om ändring i vissa delar så tar förhandlingen sikte på hur den påverkar bruksvärdet. Exempelvis brukar byte till säkerhetsdörr generera en hyreshöjning om cirka 100-150 kronor.

## Hyrestillägg för vanliga renoveringsarbeten

- duschkabin/duschhörna, skjutdörrar, 125 kronor/mån
- duschvägg för badkar utan gavel, 75 kronor/mån
- torkskåp, golvmödel, 55 kronor/mån
- torkskåp, väggmodell, 43 kronor/mån
- extra vägguttag med jordfelsbrytare, 36 kronor/mån
- belysning/rakuttag i badrumsskåp, 35 kronor/mån
- nytt klinkergolv, 20 kronor/mån



## Så kan föreningen betala tillbaka insatsen

Kan bostadsrättsföreningen betala tillbaka hela eller delar av insatserna, det vill säga det kapital som ursprungligen satsades i föreningen när den bildades? Frågan ställs ofta av föreningar med god ekonomi.

Visst kan man det, men föreningen ska vara insatt i de bestämmelser som gäller. Rätt utfört kan det bli en riktigt trevlig "julklapp" till föreningens medlemmar. Det är föreningsstämman som fattar beslut om återbetalning, eller som det heter i lagboken, nedsättning av insatserna.

I bostadsrättslagen 9 kap 18 a § står att "ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen. lag (2003:31)." Ska man återbetala insatser gäller det att insatserna sätts ner i proportion till de insatser medlemmarna har i dag. Har man fem procent av insatserna

ska man således också få tillbaka fem procent av sänkningen. Beslutet fattas på en föreningsstämma och det räcker med enkel majoritet. Utbetalningen får inte göras förrän ett år efter det att beslutet har registrerats hos Bolagsverket.

Anmälan till Bolagsverket görs av styrelsen. Det finns ingen särskild blankett som måste fyllas i utan föreningen skriver ned vad föreningen önskar att få registrerat och bifogar en kopia av stämmoprotokollet där beslutet framgår. Av beslutet måste det framgå hur stor nedsättningen är eftersom det annars kan ifrågasättas vad man egentligen har beslutat. Bolagsverket registrerar inte beloppet, det görs endast en anteckning i registret att nedsättning av samtliga insatser har gjorts och detta kungörs även.

En, eller kanske flera, avgiftsfria månader är en åtgärd av samma karaktär; pengar går tillbaka från föreningen till medlemmarna. Den

form av utdelning som båda metoderna medför är i sig skattefria för både medlemmar och förening. Genom att föreningens ekonomi försämrats genom åtgärden minskar lägenheternas förmögenhetsvärde – det kan ha sin betydelse för de medlemmar som betalar förmögenhetsskatt. Man ska också komma ihåg att en insatsåterbetalning minskar anskaffningsvärdet för bostadsrätten. Detta medför en högre vinst vid försäljning och därmed högre skatt.

Beslut om avgiftsfria månader är väsentligt enklare att fatta än återbetalning av insatskapital. Det är styrelsen som ensam beslutar om både sänkning och, kanske vanligare, höjning av avgifterna. Men om föreningens ekonomi är solid kan någon av metoderna övervägas – det finns ingen anledning att bostadsrättsföreningen onödigt ska agera "placerare" med pengar som rätteligen tillhör medlemmarna.



Nu finns höstens kurser på SBCs webbplats där du även kan anmäla dig.

## Lär dig mer om bostadsrätt i höst!

Höstens kursprogram ligger nu ute på SBCs webbplats ([www.sbc.se](http://www.sbc.se)). Där får du reda på alla kursfakta och du kan också anmäla dig till kurserna direkt på webbplatsen. Under augusti kommer en tryckt kurskatalog att skickas ut till samtliga föreningar.

Höstens kursutbud består av baskurser och påbyggnadskurser. Baskurserna syftar till att ge grundkunskaper inom ekonomi, juridik och teknik för bostadsrättsföreningar. För den som vill fördjupa sig finns ett antal påbyggnadskurser. Baskurs 1, Du och din förening, som är avgiftsfri, tar ett samlat grepp om vad du som aktiv i föreningen måste känna till. Baskurs 2, Föreningens bokslut,

är en praktisk och grundläggande genomgång av årsredovisningen och vad som kan dölja sig bakom siffrorna. Baskurs 3, Fastigheten i fokus, ger tips och råd hur styrelsen sköter daglig drift och löpande underhåll.

Påbyggnadskurserna går djupare in i ämnet där viss erfarenhet från styrelsearbete är bra att ha. Påbyggnadskurserna spänner över områden som ekonomisk analys, vattenskador med försäkringar, styrelsearbete, lokal- och bostadshyresgäster till ordföranderollen och hur man löser konflikter.

Välkommen att delta i höstens utbildning i Bostadsrättsskolan.

## Omvänd momsbetalning för byggföretag

För att försvåra skattefusk inom byggsektorn har riksdagen beslutat att ändra reglerna för moms-inbetalning inom denna sektor. Förslaget innebär i princip att ett byggföretag som köper byggtjänster av ett annat företag får ansvaret för att betala in mervärdesskatten i stället för det företag som tillhandahåller tjänsten (omvänd skattskyldighet). Det företag som tillhandahåller byggtjänsten ska inte vara skattskyldigt för mervärdesskatten och ska alltså inte redovisa någon mervärdesskatt på omsättningen av byggtjänsten. Eftersom detta samtidigt innebär att det tillhandahållande företaget inte kan dra av ingående mervärdesskatt som är hänförlig till byggtjänsten ändras reglerna så att den ingående skatten i stället återbetalas till företaget.

Den omvända skattskyldigheten ska omfatta tjänster avseende fastighet, byggnad eller anläggning som kan hänföras till mark- och grundar-

beten, bygg- och anläggningsarbeten, bygginstallationer, slutbehandling av byggnader eller uthyrning av bygg- och anläggningsmaskiner med förare. Också uthyrning av arbetskraft för den nämnda typen av aktiviteter ska omfattas liksom byggstädning.

Eftersom lagändringen kräver ett godkännande från EU – där i dag tre andra länder tillämpar omvänd skattskyldighet – är det för närvarande oklart när lagen ska börja tillämpas. Därför beslutade riksdagen att överlåta på regeringen att fastställa från när nyordningen ska gälla.

SBC Direkt återkommer om hur detta ska tillämpas inom "vårt" område – bostadsrättsföreningar handlar normalt upp många tjänster som kommer att omfattas av den omvända skatteordningen – och många tjänster ligger säkert precis på gränsen mellan normal och omvänd moms-inbetalning.

## FRÅGOR & SVAR

**?** Vilken kontroll ska man göra på de personer som har förvärvat lägenhet och ansöker om medlemskap i föreningen. Vi är nybildade och står inför våra första försäljningar. Finns det någon inkomstgräns att gå på?

**SVAR:** Den kontroll styrelsen ska göra är om förvärvaren har en välskött ekonomi, det vill säga att han eller hon tidigare har gjort rätt för sig. Det kan vara lämpligt att ta en kreditupplysning för att undersöka den saken. Men för att neka medlemskap måste tidigare betalningsförseelser vara av kvalificerat slag, en och annan mindre anmärkning stänger inte ute en förvärvare från att bo i bostadsrätt.

**?** Kan de minderåriga barnen i en familj stå som enda ägare till en bostadsrätt och föräldrarna, som bor där, vara förmyndare? Och i så fall, kan föräldrarna sitta i föreningens styrelse?

**SVAR:** Ja, om stadgarna inte ställer hinder i vägen kan barnen vara bostadsrättshavare. Barnens föräldrar kan sitta i styrelsen om det är tillåtet enligt stadgarna. Enligt SBCs normalstadgar kan till styrelseledamot väljas, förutom medlem, även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

**?** I vår förening finns ett lokalhyresavtal. Av kontraktet framgår att man har kommit överens om en gemensam uppsägningstid på sex månader. Gäller det?

**SVAR:** Ja, delvis! För hyresgästen gäller den överenskomna uppsägningstiden på sex månader men för hyresvärden, bostadsrättsföreningen, gäller den inte. I stället gäller att uppsägningstiden är nio månader för föreningen och detta går inte att avtala bort.