

# sbc direkt

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

## När två lägenheter blir en

Det är vanligt att en bostadsrättshavare också köper grannens lägenhet i syfte att slå ihop lägenheterna för att på så sätt få en större bostad. Man tar upp ett hål i väggen och sätter dit en dörr. Men är det så enkelt?

Först krävs naturligtvis en ansökan till styrelsen om att ändra lägenheten.

I många fall krävs också en bygglovsansökan till stadens byggnadsnämnd. Dörren mellan lägenheterna kan ändra den så kallade brandcellsindelningen och måste prövas. Dörrväggen kan också vara bärande – hur ser man till att huset inte rasar ihop?

Är dessa frågor lösta finns det i sig knappast något skäl för föreningen att neka till att en eller flera nya dörrar tas upp mellan lägenheterna.

I föreningens lägenhetsförteckning kvarstår lägenheterna då fortfarande som två egna enheter – en medlem äger alltså i själva verket två lägenheter. Medlemmen får då två avier för inbetalningen av årsavgifter.

### Problem med reavinsten

Detta fungerar bra i vardagen, men när de ska säljas kan det uppstå problem.

Å ena sidan kan det vara bra att sälja två separata lägenheter – överlåtelsepriserna är ju ofta sammanlagt högre för två separata lägenheter än för en stor. Om familjen krymper kan det vara bra att kunna sälja "halva" och själv bo kvar i den ena.

Men å andra sidan kan det bli problem med reavinsten för både säljare och köpare av "hopslagna" lägenheter som inte är formellt hopslagna. Skatteverket godtar nämligen endast ett uppskjutande av reavinstskatten för den ena lägenheten.

Ska du själv köpa gäller det att kontrollera med säljaren vad det egentli-



Patrik Agemalm

När två lägenheter slås ihop betyder det inte att det automatiskt blir en lägenhet juridiskt.

gen är du köper, en eller två lägenheter. Be att få se ett utdrag ur lägenhetsförteckningen som dels talar om vem eller vilka som står som ägare, dels om det är en eller två lägenheter. Ska du sälja måste det göras klart för både mäklaren och köparen att det är två lägenheter det handlar om.

### Formell lösning

Men det är inte säkert att det alltid är bra att skjuta upp betalningen av reavinstskatten. I valdebatten diskuterades en höjning av reavinstskatten som en finansieringskälla för ett borttagande av fastighetsskatten. Höjs reavinstskatten är det naturligtvis bäst att skatta av eventuella vinster innan skattesatsen höjs.

Ur föreningens synpunkt kan "dörröppningen" fungera i praktiken. Men om frågan om lägenhetssammanslagning ska lösas på ett formellt korrekt sätt måste man "döda" de två sammanslagna lägenheterna och en ny, större bostadsrätt upplåtas till ägaren.

Detta gör man genom att föreningens stämma beslutar att till marknadspris köpa in de två sammanslagna lägenheterna samt att bostadsrätten till de två lägenheterna ska upphöra. Vid samma tidpunkt stryks de två inköpta lägenheterna från föreningens lägenhetsförteckning och en nysammanslagen lägenhet noteras. Styrelsen sätter ett andelstal för den nya lägenheten som är lika med summan av de gamla andelstalen.

Denna nya lägenhet säljs eller upplåts till samma ägare för samma pris som föreningen köpt de två lägenheterna. Köpkontrakt (som finns att kostnadsfritt ladda ner från SBCs hemsida) ska upprättas för både köpet av lägenheterna och försäljningen av den nya lägenheten. Ett upplåtelseavtal upprättas för den nya sammanslagna lägenheten. Transaktionen meddelas skattemyndigheterna på vanligt sätt och reavinstskatten, som åtminstone till viss del kan skjutas upp, blir aktuell för lägenhetsinnehavaren. ■

# Räntebidragen är budgetens beska piller

I huvudsak är regeringens budget positiv för Sveriges bostadsrättsföreningar, men det finns många som får reella problem om räntebidragen avskaffas.

Avsikten med räntebidrag var att sänka boendekostnaderna genom att sänka lånekostnaderna för nya lägenheter. Men nu försvinner de. Bidragen, som börjar fasas ut vid årsskiftet, motsvarar ofta ungefär hundra kronor per kvadratmeter lägenhetsyta och år. För att kompensera bortfallet måste föreningens avgifter höjas med motsvarande belopp. Hårdast drabbas de föreningar som är nybyggda eller yngre än tio år. Dessa betalar idag ingen eller en ringa fastighetsskatt och kanske ingen schablonskatt i dag. Och då spelar en fryshöjning av taxeringsvärdena i det korta perspektivet mindre roll. Därför har de svårt att glädja sig åt de lättnader som övriga bostadsrättsföreningar kommer att få ta del av. Många av föreningarna har också höga månadsavgifter och höga lån på föreningen och kan därför inte tillgodogöra sig de individuella ränteavdrag som till exempel villaägare kan göra.

## Snabb utfasning

Bidragen ska enligt regeringens förslag fasas ut så att de under nästa år blir 46 procent av årets bidrag, 2008 utgår 33 procent, 2009 23 procent och det sista året, 2010, 13 procent av årets bidrag. (I budgeten uttrycks detta något mer tekniskt som att bidragsandelen kommer att vara 14, 10, 7, och 4 procent åren 2007–2011).

För hus som är yngre än sex år blir avtrappningen ett år långsammare. Nästa år får de två tredjedelar av årets bidrag. Därefter trappas de av med samma procentsatser som för de äldre för att vara helt borta först år 2012. Detta förslag är i princip detsamma som den förra regeringen presenterade.

## Avgiftshöjningar

Per månad innebär förslaget att för en medellägenhet som är sex år gammal, måste avgifterna höjas med cirka 300 kronor nästa år, 100 kronor följande år och åren därpå med några tior.

Det kanske kan sägas att den som köper bostadsrätt ska klara kostnadshöjningar i storleksordningen 500–1 000 kronor per

månad, som till exempel en ränteförändring lätt medför. Men här har de boende köpt lägenheterna under föresatser som faktiskt gällt. De förändringar i boendekostnader som kanske är oundvikliga bör inte staten, utan lång framförhållning, gå in och förstärka. Därför borde det, enligt SBC, ha varit möjligt att skapa en betydligt längre utfasningsperiod än vad som nu sker. SBC kommer att uppvakta statsmakterna med samma krav vi tidigare fört fram med anledning av det socialdemokratiska förslaget, att avtrappningsperioden bör vara minst tio år för att bostadsrättsföreningarna ska ha möjlighet att anpassa sin ekonomi.

## Liten skillnad för nybygge

Däremot ska inte betydelsen av räntebidragens roll för nyproduktionen överskattas. För nya hus uppgår de till belopp som är näst intill obetydliga. Räntebidragen baseras på produktionskalkylen. Under stora delar av 1990-talet var det så kallade bidragsunderlaget lika med, eller i vissa fall högre än byggkostnaden, men för nya hus är bidragsunderlaget i vissa fall inte mer än 20–30 procent av denna kostnad. Av detta bidragsunderlag har trettio procent beviljats som räntebidrag. Det innebär att bidragen i realiteten har samma betydelse för projekten som en allmän ränteförändring på den totala finansieringen på 0,3–0,5 procent. Det är knappast någon byggherre som påbörjar eller avslutar sina byggprojekt beroende på kostnadsökningar i den storleksordningen.

## Positivt fel om markvärde

Allt blev inte rätt på en gång i SBC Direkts tidigare informationen om budgetproppen. Det handlar om när begränsningen av fastighetsskatt på markvärdet för småhus ska träda i kraft. Rätt uppgift är att det ska tillämpas första gången redan vid taxeringen 2007 för årets, det vill säga 2006 års inkomster. Det betyder att lättnaden träder i kraft redan i år! Vi sa tidigare att även denna regel skulle gälla från kommande årsskifte.

När det gäller schablonskatten och ändringen av fastighetsskatten ska det tillämpas vid 2008 års taxering, det vill säga det börjar gälla från kommande årsskifte. Allt förutsatt att riksdagen fattar beslut, vilket de beräknas göra fredagen före jul, det vill säga den 21 december.

### Sammanfattningsvis gäller alltså:

- Begränsning i skatten på markvärdet för småhus tillämpas första gången vid 2007 års taxering
- Sänkt skatt på flerbostadshus tillämpas första gången vid 2008 års taxering
- Slopade schablonskatt tillämpas första gången vid 2008 års taxering

## De nya boendeskatterna i sammandrag

Nuvarande	Förslag
<b>Hyresrätter</b> 0,5 procent av taxeringsvärdet på bostadsdelen	0,4 procent av taxeringsvärdet
<b>Lokaler i hyresrätter och bostadsrätter</b> 1 procent	Oförändrat, 1 procent
<b>Egnahem, det vill säga villor</b> 1 procent av hela taxvärdet	1 procent för byggnadsdelen och max 5 000 kronor för markdelen
<b>Småhus, i bostadsrättsform</b> 1,84 procent av taxvärdet inklusive full schablonskatt	1 procent för byggnadsdelen och max 5 000 kronor för marken
<b>Bostadsrätter</b> 1,34 procent (varav schablonskatt 0,84 procent, det vill säga 28 procent av 3 procents schabloninkomst)	0,4 procent på bostadsdelen, schablonskatten bort

# Omvänd momsbetalning för byggföretag

För att försvåra skattefusk inom byggsektorn har riksdagen beslutat ändra reglerna för momsinsbetalning inom denna sektor. Förslaget innebär att ett byggföretag som regelbundet köper byggtjänster av andra företag får ansvaret för att betala in mervärdesskatten i stället för som idag det företag som tillhandahåller tjänsten (omvänd skattskyldighet). Då det tillhandahållande företaget inte kan dra av ingående mervärdesskatt som är hänförlig för byggtjänsten ändras reglerna så att den ingående skatten i stället återbetalas till företaget. Men förslaget omfattar bara företag som inte endast tillfälligt tillhandahåller byggtjänster tjänster. **Den omvända skatteinsbetalningen ska därför normalt inte komma att omfatta bostadsrättsföreningar som endast beställer byggarbeten då och då.**

Den omvända skattskyldigheten kommer att omfatta tjänster avseende fastighet, byggnad eller anläggning som kan hänföras till mark- och grundarbeten, 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.

Ändringen kommer således inte att påverka vanliga bostadsrättsföreningar som inte är momsregistrerade. De föreningar som är registrerade kommer blott att få en delvis ny deklarationsblankett.

Lagändringen kräver ett godkännande från EU men redan till årsskiftet ändrar Skatteverket deklarationsblanketten för momsredovisning. Några deklarationsuppgifter har tillkommit och några har tagits bort. Alla rutor för deklarationsuppgifter har fått nya nummer. Den nya deklarationen ska användas för redovisningsperioder som slutar efter den 1 januari 2007.



Nya regler ska försvåra skattefusk.

## Stockholmare – köp er tomträtt!

**I överenskommelsen mellan allianspartierna i Stockholms stad finns ett löfte om att erbjuda bostadsrättsföreningar i Stockholm att få friköpa sina tomträtter.**

Under många år var tomträtt, det vill säga hyra av marken som husen står på, en förmlig finansieringsform. Ursprungligen i tiden mellan de två världskrigen skapades möjligheten att bygga med tomträtter av bostadssociala skäl. Samhället ville göra det möjlig för medborgare med låga inkomster att skaffa sig en god bostad.

Men under senare år har allt fler upplevt tomträtten som en dyr hyresform. Inte minst när tomträttskontrakten skrivs om och mark-

hyrorna regelmässigt har stigit har många föreningar efterlyst möjlighet att köpa loss marken i stället för att hyra.

Villaägare har under den senaste tioårsperioden erbjudits att köpa marken, men hittills har bostadsrättsföreningar förvägrats detta. Men nu öppnar den nya majoriteten för en möjlighet att köpa marken för 75 procent av markens taxeringsvärde.

Än så länge återstår många frågetecken. Förslaget måste konkretiseras genom fullmäktigebeslut och resultera i erbjudanden. Men inte minst för att driva på frågan kan de föreningar som är intresserade av möjligheterna skriva till kommunstyrelsen och önska att förhandlingar kan upptas om ett friköp.

## Föreslå ledamöter till SBCs fullmäktige

SBCs fullmäktiges uppdrag motsvarar ungefär det som en vanlig föreningsstämma har att göra, till exempel att välja styrelse och beslut med anledning av årets resultat. Dessutom är fullmäktige högsta beslutande organ för till exempel SBCs bostadspolitiska ställningstaganden. Ordinarie fullmäktige äger rum under våren och ibland förekommer också extra sammanträden. De 51 ledamöterna i SBCs fullmäktige utses genom val med hjälp av poströstning bland medlemmar i bostadsrättsföreningar och bosparare.

Nu vill valkommittén som handhar valet ha in förslag på ledamöter – alla bosparare och medlemmar i SBCs medlemsföreningar är valbara. Lämna förslagen senast den 15 december. Förslag kan lämnas på SBCs hemsida, per e-post till valkommitténs sekreterare [goran.olsson@sbc.se](mailto:goran.olsson@sbc.se) eller per post till SBC, Box 5198, 111 83 Stockholm. Berätta vem du föreslår och hur vi kommer i kontakt med den som föreslås. Skriv gärna en kort presentation. Förslagen bearbetas av valkommittén och presenteras i samband med valet. Har du några frågor kan du ta kontakt med Göran Olsson på telefon 08-501 150 03.

## Säga upp kontraktet?

Hyrorna från lokaler eller bostäder är en viktig intäkt för många föreningar. Men de kräver årlig översyn och ibland också förhandlingar. Missar styrelsen att iakttä rätt procedurer vid ombyggnader i huset eller uppsägningar kan det till och med leda till att styrelsen blir skadeståndsskyldig, inte bara visavi hyresgästen, utan även personligen mot föreningens medlemmar. Därför väljer många styrelser att utnyttja professionell hjälp från till exempel SBCs jurister med förberedelser och genomförande av hyresförhandlingarna. I Stockholm har juristerna gått ut med erbjudande att även företräda bostadsrättsföreningarna i bostadshyresförhandlingar.

I november är det hög tid att ta tag i dessa frågor. Många lokalhyreskontrakt måste till exempel sägas upp vid årsskiftet och det krävs tid för att föreningen ska skaffa sig en välgrundad uppfattning om både marknadsläge och eventuellt tillkommande lokalbehov för till exempel källsortering av sopor.

## Medlemserbjudanden från SBC:

# Brandvarnare inför advent och jul



Ljustider är brandtider. En brandvarnare räddar liv.

När det blir allt mörkare utomhus börjar vi tända stearinljus och värmeljus inomhus. Men dessvärre inträffar varje år ett antal bränder i våra hem där levande ljus utgör den direkta orsaken. Informera era medlemmar i föreningen om brandriskerna och vad de enkelt kan göra för att förebygga dem. Två grundläggande tips är att inte lämna levande ljus obevakade och att byta batteri i brandvarnaren och kontrollera att den fungerar.

Finns ännu inte brandvarnare i lägenheterna är det klokt att installera sådana, för de räddar liv och egendom.

SBC har som medlemsförmån tecknat samarbetsavtal med två olika leverantörer som erbjuder lösningar för brandskyddet. Kom ihåg att varje hem normalt behöver fler än en varnare.

1. Genom Uniline har vi brandvarnare av mer traditionellt utseende, stora eller små, med tio- eller femårsbatterier. Fästes nära taket med skruv eller kardborretejp.

2. Snapalarm är en okonventionell designad brandvarnare som klickas fast på taklampans sladd. Snabbt och enkelt montage utan skruvar.

Tipsa era medlemmar om detta, eller så kanske föreningen kan ta kostnaden. Då är ni förvissade om att samtliga medlemmar åtminstone har en brandvarnare att sätta upp. Brandvarnarna går att beställa via webbplatsen [www.sbc.se](http://www.sbc.se). Logga in med föreningens loginuppgifter eller ring oss på tel: 08-501 15000.

## Prova DroppStop innan det är för sent

Sakta och ofta helt obemärkt kan ett läckande rör eller koppling till exempel under diskbänken leda ner mängder av vatten i golv och trossbotten. Dessa skador är dyra, och framför allt mycket besvärliga att åtgärda.

Med fukt- och vattenlarmet DroppStop 500 kan man undvika dessa skador. Så snart vatten når de utlagda avkännarna börjar larmet pipa.

Nu kan föreningen beställa ett provmonteringspaket innehållande tre kompletta DroppStop 500 till det rabatterade priset 1 095 kronor inklusive moms och frakt. Larmet är lätt att montera och kräver inte fackman. Vattenlarmet beställs via vår webb, [www.sbc.se](http://www.sbc.se). Logga in med föreningens loginuppgifter eller ring oss på tel: 08-501 15000.



DroppStop varnar om läckan i tid.

## FRÅGOR & SVAR

**?** En nyinflyttad i vår förening hävdar att styrelsen inte kan kräva honom på ersättning för en fuktskada i badrummet som han menar har uppkommit när den förre innehavaren bodde i lägenheten. Hur ligger det till med detta?

**SVAR:** Köparen tar över lägenheten i befintligt skick och kan inte "skylta ifrån sig" på säljaren. Föreningen har rätt att vända sig direkt mot sin nya medlem, som i sin tur får göra upp med säljaren.

**?** Vi har en medlem som gång på gång är sen med betalning av månadsavgiften. Nu har vi tröttnat. Vad kan vi göra?

**SVAR:** Upprepade betalningsförseningar utöver en vecka räknat från förfallodagen ger föreningen rätt att säga upp medlemmen till avflyttning. Det krävs dock att antalet förseningar är ganska stort, knapptast färre än 7-8 stycken. Sedan hjälper det inte att medlemmen betalar hela sin skuld; han har ändå inte rätt att bo kvar.

**?** I föreningen har en lägenhet sålts med tillträde den 1 februari 2007. Kontrakt skrevs i oktober 2006. Vilket år ska kontrolluppgift om försäljningen lämnas? För år 2006, det vill säga i januari 2007, eller för år 2007?

**SVAR:** För år 2006, det vill säga i januari 2007. Det avgörande är när kontraktet skrevs eller förväret skedde.