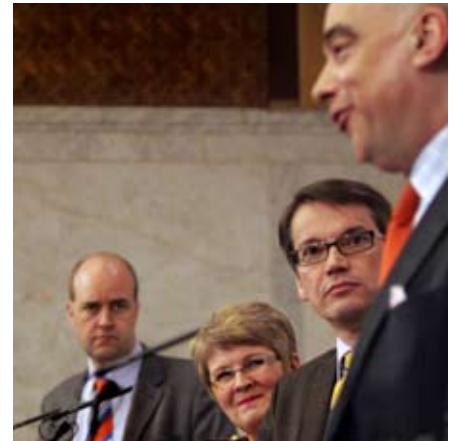


sbc direkt

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

Äntligen försvinner fastighetsskatten

Regeringspartierna har meddelat att man ska avskaffa fastighetsskatten vid kommande årsskifte, det vill säga från inkomståret 2008. Detta påverkar bostadsrättsföreningar i såväl flerfamiljshus som småhus.



Regeringen ska avskaffa fastighetsskatten.

Fastighetsskatten ska ersättas av en kommunal avgift som för flerbostadshus kommer att bli 900 kronor per bostad, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet, det vill säga den skattesats som gäller i dag. För nybyggda bostadsrättsföreningar som i dag har ingen eller reducerad fastighetsskatt ska motsvarande regler gälla. Under de fem första åren utgår ingen avgift; under år 6–10 blir det halv avgift.

Observera att skatteförslaget uppenbarligen enbart gäller bostäder. För skatten på lokaler föreslås ingen förändring. Där ser

det således ut som om man även i fortsättningen får betala 1 procent av taxeringsvärdet på lokaldelen i skatt.

Troligen kommer man att utforma reglerna för bostadsrätter i småhus på samma sätt som för egnahem. Den kommunala avgiften för dem blir 4 500 kronor per bostad, dock högst 1 procent av taxeringsvärdet. Det framgår dock inte av förslagen exakt hur man ska räkna för dessa småhusföreningar.

En arbetsgrupp inom regeringskansliet ska tillsättas för att studera effekterna av förslagen. Regeringens förslag ska presen-

teras för riksdagen i höst så att beslut kan fattas före kommande årsskifte.

För att finansiera reformen höjs skatten på realisationsvinster. I dag betalar säljaren av bostadsrätter och villor 30 procent skatt på två tredjedelar av framräknad vinst. På försäljningar från och med nästa år kommer man att betala 30 procent på hela den framräknade vinsten. Möjligheten till uppskov blir kvar men man bör tänka på att man från år 2008 kommer att få betala skatt med den nya högre procent-satsen även på äldre uppskovsbelopp.

Bra med skattesänkning men tveksam finansiering

SBC har snabbt studerat konsekvenserna av regeringens bostadsskatteförslag för landets bostadsrättsföreningar. Utredningen baseras på det ekonomiska läget hos 2 000 bostadsrättsföreningar i hela riket.

De viktigaste slutsatserna från studien är:

- Skatterna för bostadsrätter sänks i genomsnitt till hälften av dagens.
- Ungefär 8 av 10 bostadsrättsföreningar får sänkt skatt. Resten får oförändrad skatt.
- Per lägenhet betyder detta ungefär 100–300 kronor per månad i sänkt avgift. I snitt kommer det, enligt vår undersökning, att finnas utrymme för föreningarna att sänka avgiften med 250 kronor per månad.
- Hela landet gynnas av förändringen.

Skattelättnaden blir stor oavsett om husen ligger i Katrineholm, Åmål eller Stockholm. Tidigare hade också bostadsrättsföreningar i områden med svag efterfrågan förhållandevis mycket höga taxeringsvärden.

– Ändringen av fastighetsskatten mot en mera enhetlig och lättförståelig konstruktion är bra. Däremot är det inte lyckat att reavinstskatten höjs och att den fortfarande ska baseras på ”vinster” som i huvudsak uppstår genom inflationen. Det säger Göran Olsson, VD för bostadsrättsorganisationen SBC i en kommentar.

– I den fortsatta hanteringen av förslagen måste man se över situationen för nybyggda flerbostadshus. Deras räntebidrag avskaffades redan i det senaste budgetbeslutet. Det ledde i många fall till en plötsligt drastiskt försämrad ekonomi,

utan tillräckliga möjligheter att parera förändringarna över en längre tidsperiod. I detta förslag får dessa föreningar ingen lättnad alls, eftersom de redan är befriade från fastighetsskatten under de första åren, säger Göran Olsson.

Finansieringen genom höjd reavinstskatt är vidare en mycket tveksam åtgärd, säger Göran Olsson. Det är fel att behålla en flyttskatt. Ingen ska straffas när man väljer att flytta till en mindre lägenhet. Det leder till ett sämre utnyttjande av befintliga bostäder.

– Men ska en stor beskattning av boendet vara kvar är det trots allt bättre att beskatta vid försäljning när det finns pengar att betala skatten med, än genom en löpande beskattning av fiktiva värden som den hittillsvarande fastighetsskatten, avslutar Göran Olsson.

Märkligt att locka ungdomar till dyraste boendet

Den 21 mars presenterade regeringen propositionen (2006/07:61) "Vissa bostadspolitiska åtgärder". Den innehåller både ett väntat och ett oväntat förslag.

Propositionen "Vissa bostadspolitiska åtgärder" innehåller dels ett förslag om att ta bort den så kallade stopplagen som förhindrat ombildningar i allmännyttiga bostadsbolag.

Dessutom finns ett förslag om att kommunerna ska kunna ge hyresgarantier till enskilda hushåll med betalningsförmåga, men med svårighet att få hyreskontrakt. Det kan till exempel vara ungdomar utan dokumenterad inkomst.

Tidigare har regeringen inte bara diskuterat hyresborgen utan även lösningar för dem som vill köpa bostadsrätt. Men det förslag regeringen nu kommer med begränsas till att enbart gälla hyresrätter.

– Det är ytterst märkligt att regeringen bara öppnar dörren för kommunala hyresgarantier och därmed hänvisar ungdomar till den dyraste formen av boende, det vill säga hyresrätt. Färdiga förslag finns om hur motsvarande garantier skulle kunna hjälpa många ungdomar till sin första bostad i en bostadsrätt. Det skulle medföra lägre kostnader för både den enskilde och samhället, säger Göran Olsson som är VD för bostadsrättsorganisationen SBC.

Bostadsrätt är den boendeform som leder till lägst boendekostnader. Som

ägare av en bostadsrätt förvaltar man sitt kapital bättre och har även möjlighet att själv tjäna pengar på sitt boende, istället för att hyresvärden gör det.

För till exempel ungdomar, utan dokumenterade inkomster, men med betalningsförmåga, är bankernas kreditprövning det svåraste hindret att ta sig över om man vill köpa en bostadsrätt. Här skulle en statlig eller kommunal borgen kunna spela en stor roll. När människor väl fått lån är det ytterst sällsynt att eventuella borgensåtaganden behöver utnyttjas. Ett offentligt borgenslöfte skulle underlätta för dessa grupper att inleda en boendekarriär och därmed få en möjlighet att successivt byta upp sig och förändra sitt boende i takt med förändrade behov i livet.

I propositionen föreslår regeringen också ett avskaffande av den så kallade stopplagen som förhindrat ombildningar till bostadsrätt i allmännyttiga bostadsbolag.

– Det är naturligtvis bra att riksdagen avskaffar stopplagen, men det förändrar inte situationen för de ungdomar som i dag har svårt att få lån till sin första bostad. Här borde regeringen ta till sig det förslag som redan finns om statliga eller kommunala borgenslöften, säger Göran Olsson.



Ungdomar har ofta svårt att få bostads-lån på egen hand.

Vattenskadeärende som rubbar principer?

Högsta domstolen ska pröva ett fall där köparna av en bostadsrätt blev ansvariga för vattenskador som drabbade själva fastigheten genom läckage från otäta ytskikt i ett badrum. Frågan är om en köpare av en bostadsrätt tar över den tidigare ägarens ansvar.

Mor och dotter köpte en bostadsrättslägenhet och blev medlemmar i föreningen. Dottern flyttade in och när hon duschade uppstod översvämning som orsakade skador i både lägenheten och fastigheten i övrigt. Orsaken

var att väggmattan bakom badkaret hade tagits bort av den förra ägaren till lägenheten, så att vatten runnit in under golvmattan. Skadorna åtgärdades och tvist uppstod om det var bostadsrättshavarna eller föreningen som skulle stå för reparationsnotan på omkring 80000 kronor.

Övertog ansvaret

Tingsrätten drog slutsatsen att vatten hade runnit in och orsakat skador under avsevärd tid innan köparna tillträdde lägenheten och det ansågs klarlagt att förra ägaren hade orsakat felet.

Bostadsrättshavarna hade inte orsakat skadan av vårdslöshet, men tingsrätten ansåg ändå att de skulle svara för den. Det är lägenhetsinnehavaren som svarar för ytskikten och när köparna blev medlemmar övertog de ansvaret för skadorna som felet i badrummets fuktspärr hade orsakat, vilket framgick av föreningens stadgar. Köparna ansågs därmed betalningsansvariga inte bara för skadorna i lägenheten utan också för övriga skador som hade uppkommit på föreningens fastighet.

En företrädare för föreningen hade enligt bostadsrättshavarna sagt att föreningen skulle

Hållbar värme – här är alternativen

När den gamla uppvärmningskällan blivit för gammal eller för dyr finns det anledning att fundera på hur huset ska värmas upp. Oftast är det oljeeldning föreningen vill komma ifrån men det kan också finnas andra anledningar.

Alternativen till oljeeldning är i dag fjärrvärme, biobränslen, värmepumpar eller direktverkande el. Oftast visar utredningarna – efter att konsult hjälp har inhämtats – att det mest ekonomiska är att förbättra den befintliga värmekällan. Men SBC Direkt ska i några artiklar allmänt berätta om alternativen. Mer information finns att läsa i skriften "Smart energiupphandling" som SBC varit med om att ta fram. Boken kan köpas hos Medlemsservice (08-501 150 00). Vi börjar artikelserien med värmepumparna, och i nästa nummer tittar vi på för- och nackdelar med pellets och andra biobränslen.

Värmepumpar – bekväm eluppvärmning

Man brukar beskriva värmepumpar som omvända kylskåp – en eldriven kompressor tar vara på värmen som finns i berggrunden, vattendrag eller luften och producerar värme. I dag säljs massvis av berg- och luftvärmepumpar till villor som vill slippa oljeeldning, men samma principer kan utnyttjas för att värma flerfamiljshus. Oftast räknar man med att en del el ger tre delar värme; med hjälp av till exempel energin i berggrunden kan man få tre gånger så mycket värme som av motsvarande direktverkande el-element.

Men normalt räknar man inte med att värmepumparna ska svara för årets hela värmeförbrukning. När det är som

kallast använder man komplement i form av antingen den gamla oljepannan, fjärrvärme eller eluppvärmning av vattnet i huset. De går också bra att komplettera med solvärme för till exempel tappvattenuppvärmningen.

Politiskt har värmepumpsbranschen under de senaste åren gynnats av bidrag av olika slag för konvertering från oljeeldning. Men i dag höjer många ett varnande finger – värmepumpsutbyggnaden bidrar till att Sveriges elberoende ökar.

Men med låga elpriser och låga räntor är värmepumpsinvesteringen en lönsam affär. Och när väl anläggningen finns på plats är den ren och bekväm och kräver inte särskilt stora underhållskostnader. Värmepumpar kan se väldigt olika ut, och fungera i olika situationer. Allt från relativt enkla luftvärmepumpar som kan bidra till att värma en enskild lägenhet till stora anläggningar med många och långa rör i jord eller berg. Stora anläggningar kräver tillstånd från den lokala miljönämnden och en årlig kontroll av täthet.

Men det är inte självklart hur den långsiktiga kalkylen ska se ut. Största problemet är att avgöra det framtida elpriset. Sverige har av tradition lägre elpris än övriga Europa – frågan är hur länge det kommer att vara så. Med en värmepump kan man räkna med kanske halverad eller ännu lägre energikostnad per kilowattimme jämfört med andra alternativ. Men kalky-

len ska också belastas med anläggningskostnaden, och de initiala kostnaderna är höga. Eventuella borrhål står för en stor del av kostnaden. Fysiskt håller dessa säkert i 50 år, men vågar man räkna med att huset ska behålla bergvärmens i hela 50 år?

Under de senaste åren har många bostadsrättsföreningar som i dag värms av fjärrvärme, i frustration över det monopol de i dag lever med, övervägt att söka byta till bergvärme.

I de flesta fall har man stannat vid räknande. Den osäkerhet om framtida prisutveckling som skulle motivera bytet gäller i än högre grad för bergvärme än fjärrvärme.



Att borra efter värme kan vara ett alternativ till olja. Men det är osäkert om det lönar sig.

stå för kostnaderna och det var han som beställde avfuktningstångarna. Tingsrätten ansåg dock inte att detta hade någon betydelse för bedömningen av betalningsskyldigheten. Bostadsrättshavarna fick också betala föreningens rättegångskostnader med cirka 40000 kronor.

Viktig dom

Bostadsrättshavarna överklagade till hovrätten, som fastställde tingsrättens dom i april 2006. Nu har de drivit målet vidare till Högsta domstolen, som alltså har meddelat prövningstillstånd.

Traditionellt kan en bostadsrättshavare inte åläggas betalningsskyldighet för skador som

inträffat i fastigheten utanför själva lägenheten. Sådan betalningsskyldighet kan bara komma ifråga om bostadsrättshavaren varit vållande, det vill säga uppsåtligt eller av vårdslöshet förorsakat skadorna i fastigheten. Någon vårdslöshet från köparnas sida var det inte fråga om i detta fall. Resultatet av HD:s prövning kommer att få mycket stor juridisk och praktisk betydelse för landets bostadsrättsföreningar, eftersom vattenskadorna är mycket vanligt förekommande.



Nytt förslag till pantregister



Nu är utredningen om ett framtida bostadsrättsregister klar.

Vid ett antal tillfällen har vi rapporterat om hur lån och panter i bostadsrättsföreningar ska hanteras i framtiden. Den offentliga utredning om detta som enmansutredaren Björn Karlsson genomfört har nu presenterats. Avsikten är att söka åstadkomma någon form av registersystem som kan tillgodose främst bankernas krav på rationell hantering av pantsättningar av bostadsrätter. Utredaren har haft i uppgift att jämföra bostadsrättsutredningens förslag med ett privat register som bland annat SBC har presenterat. Utredaren har nu lämnat promemoria Ds 2007:12 "Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter". SBC har medverkat med representanter i utredningens referensgrupp.

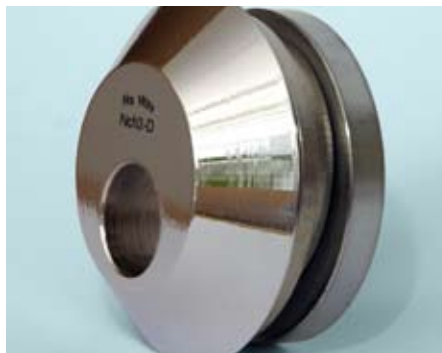
Utredaren tar i jämförelsen fram ett eget alternativ som innebär att bostadsrättshavare och pantsättningar registreras. Dagens modell för pantsättning föreslås kvarstå, men pantsättningar registreras datamässigt direkt av kreditgivarna mot registret. Bostadsrättsföreningarna registrerar

uppgifter om bostadsrättshavare. Någon myndighetsinblandning ska inte göras i överlåtelse och pantsättningar. Utredaren föreslår att registret "parkeras" hos lantmäteriet men att registret sköts av användarna. För föreningar som helt saknar datakompetens kan registrering ske pappersvägen. Kreditgivare, föreningar, mäklare och förvaltare föreslås ha direktåtkomst till registret. Man kan endast söka på en bostadsrätt i taget. Utredaren menar att ett sådant system innebär avsevärt lägre kostnader. Registret finansieras genom avgifter från kreditgivare, mäklare och andra som använder registret. För den som vill ta del av hela betänkandet finns det på regeringens hemsida, www.regeringen.se.

Denna fråga kommer att påverka den praktiska hanteringen av en av de viktigaste frågorna i en bostadsrättsförening – bevakningen av vem som äger vad. Därför återkommer vi med mer information i anslutning till att förslaget går ut på remiss och riksdagen eventuellt fattar beslut.

NoWay – det inbrottssäkra låsskyddet

Visste du att det tar cirka tjugo sekunder för en inbrottstjuv att bryta sig in genom de flesta dörrar? Med NoWay säkerhetsats kan du bättre skydda dig från inbrott genom dörren. Du behöver inte byta det cylinderlås eller de nycklar du redan har utan kompletterar bara med NoWay. Satsen är av säkerhetsklass 3, testad av SSF (Svenska Stöldskyddsföreningen) och godkänd av SBSC (Svenska brand & säkerhetscertifiering AB). Såväl medlemsföreningar i SBC som de boende i dessa har rätt till tio procent rabatt. För mer information ring SBC på 08-50 11 50 15 eller till NoWay Security på 08-22 82 10.



NoWay gör det svårare för tjuven.

FRÅGOR & SVAR

? Hos oss är det populärt att ta fram grillen när våren och sommaren närmar sig. Det har dock varit en del klagomål tidigare år på grilllos och festande. Kan vi göra något för att "komma åt" grilllandet. Vi vill ju inte förbjuda medlemmarna att grilla och ha trevligt men få dem att visa mer hänsyn till grannarna.

SVAR: Grillning är populärt och ger en trivsamt socialt samvaro. Men grilllos kan vara besvärande. Grillning i en bostadsrättsförening är därför i första hand en ordningsfråga. Föreningen kan på en föreningsstämma besluta om ordningsregler för bland annat grillning. Styrelsen gör också klokt i att uppmana medlemmarna att visa hänsyn till grannarna.

? Finns det några grundregler för firmateckning?

SVAR: I en bostadsrättsförening kan hela styrelsen representera föreningen genom att alla ledamöter skriver under handlingar för föreningens räkning. Det är dock opraktiskt. Istället kan styrelsen utse en eller flera firmatecknare. Minst två ledamöter bör utses att i förening (tillsammans) teckna föreningens firma. Det är olämpligt att överlåta firmatecknande till endast en person!

? Kan styrelseledamöter väljas för olika tid?

SVAR: Ja, och det är lämpligt! I stadgarna anges för hur lång tid styrelseledamöter och suppleanter ska väljas. Ingen kan dock väljas för en längre sammanhållande tidsperiod än fyra år. Däremot kan en ledamot omväljas ett obegränsat antal gånger, såvida inte stadgarna säger annat. Det är lämpligt att välja styrelseledamöterna för olika tid, så att inte hela styrelsen behöver bytas ut på en gång.