

sbc direkt

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

Kommunen får inte ta högre markhyra av bostadsrätter

Under sommaren kom domen i Kammarrätten som många bostadsrättsföreningar i Stockholm väntat på – SBCs överklagande om tomträttsavgälder vann i ytterligare en instans.

Våren 2004 beslutade dåvarande majoriteten i Stockholms stad att anta nya principer för priset för uthyrning av mark, eller avgäld för tomträttsuppåtelse som det formellt kallas. Den kontroversiella frågan, utöver de mycket stora prishöjningarna, var att marken skulle värderas olika beroende på om det handlade om bostadsrättsföreningar eller hyreslägenheter.

SBC protesterade och uppvaktade politikerna tillsammans med HSB innan beslutet fattades, och när beslutet var fattat överklagade bostadsrättsorganisationen med hjälp av en medlem detta; olika priser för samma "vara" strider mot kommunallagens likställhetsprincip.

Acceptabel särbehandling

I februari 2005 kom beslutet i första instans, Länsrätten i Stockholm som då upphävde Kommunfullmäktiges beslut. Staden överklagade till nästa instans, Kammarrätten, som nu instämmer med SBC och Länsrätten; Stockholms regler innebär en oacceptabel särbehandling av bostadsrättsföreningarna.

Domstolarnas beslut är naturligtvis av stor vikt för i första hand alla de föreningar som inte äger marken som husen är belägna på – markhyran är en tung post bland boendekostnaderna, men också för övriga bostadsrättsföreningar. Skulle

"Hurra, vi fick rätt". Nu kom beskedet som så många väntat på.

domstolarna acceptera att kommunala avgifter kan vara beroende på om man bor i den ena eller andra boendeformen kan det få långtgående konsekvenser.

Osäker utgång

Vad som nu praktiskt kommer att hända med tomträttsavgälderna i Stockholm är än så länge oklart. Kommer tomträttsavgälderna för hyreshus att öka? Blir det pengar tillbaka för de bostadsrätts-

föreningar som har nya tomträttskontrakt? Kanske kommer staden ta denna dom som anledning för att utarbeta nya principer för tomträttsavgälderna? Vår bedömning är dock att Staden inte kommer att begära prövningstillstånd för en överprövning av beslutet i nästa rättsinstans, Regeringsrätten, eftersom de partier som idag är i majoritet tidigare hävdade just det domstolarna nu slagit fast. ■



Illustration: Peter Agemalm

Två förslag till ny fastighetsskatt på remiss

Nu har regeringen lagt fram förslag om hur fastighetsskatten ska avskaffas och presenterat två alternativ för finansiering av förslaget.

Huvudförslaget är det som presenterades i vårpropositionen; för flerbostadshus ersätts fastighetsskatten för bostäder med en kommunal avgift på 900 kronor per bostadslägenhet, men högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. För småhus blir avgiften 4 500 kronor per småhus, men högst nuvarande 1,0 procent av taxeringsvärdet. Förslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2008 och remissvar ska vara inkomna senast den 20 augusti 2007.

– Fastighetsskatten är en orättvis skatt som saknar legitimitet. Nu avvecklar vi den och därmed uppfylls ännu ett löfte som gavs till väljarna i valet 2006. Med det nya systemet ökar skattereglernas legitimitet och skattebelastningen blir mer förutsägbar, kommenterade finansminister Anders Borg när förslaget presenterades 26 juni.

Huvudförslaget finansieras genom att kapitalvinstskatten för privatbostäder höjs från 20 till 30 procent av vinsten.

Fler alternativ finns

Ett alternativ till huvudförslaget är att begränsa höjningen av kapitalvinstskatten till 25 procent. Alternativet innebär också



Ny fastighetsskatt för flerbostadshus såväl som småhus ligger på förslag.

att skatteuttaget begränsas till 0,8 procent istället för, som i huvudalternativet, 1,0 procent av taxeringsvärdet för småhus.

Dessa skillnader jämfört med huvudalternativet kräver enligt utredningsförslaget dessutom att reavinstuppskov beskattas när en bostad överläts genom arv, testamente, gåva eller bodelning.



Därmed begränsas förekomsten av skattekrediter. Undantag görs för bland annat arv från make eller maka. Uppskovsbeloppet avseende skatteunderlaget får vara högst 1,4 miljoner kronor och uppskovet räntebeläggs med motsvarande cirka 2 procent av den skattekredit som kommer genom uppskov.

SBC om skatteförslagen:

– I grunden är det naturligtvis mycket bra att fastighetsskatten nu äntligen tas bort. Men vi saknar ett tydligt klarläggande; det är skatten på boende som måste bort – det räcker inte med att omfördela bördorna mellan de som bor kvar och de som väljer att ändra sitt boende genom att till exempel flytta, säger Göran Olsson i en kommentar.

För bostadsrättssektorn som helhet är det föreslagna huvudförslaget sannolikt mycket positivt. En snabbutredning om hur det påverkar bostadsrättsföreningarna visar att nära 8 av 10 föreningar får sänkt skatt, resten får oförändrad skattebelastning.

Däremot finns det starka skäl för att inte vältra över denna lättnad genom att återinföra en flyttskatt, det vill säga direkt belasta dem som ändrar sitt boende. Ingen har ännu föreslagit – tack och lov – att de som

flyttar från en hyreslägenhet till en annan ska drabbas av någon särskild skatt. Det skulle direkt slå mot rörligheten på bostadsmarknaden och begränsa utbudet av lediga lägenheter. Men precis samma gäller för bostadsrätter. Om fastighetsskatten ska sänkas för hyreshusboende på samma sätt som bostadsrätter bör nuvarande uppskovsmöjligheter behållas. Det finns således samma skäl att undanta bostadsrättssektorn från höjd reavinstskatt.

Inga uppskov

Det så kallade alternativa förslaget innebär i princip att dagens möjlighet att genom uppskov skjuta skattebetalningen av reavinst framför sig i realiteten avskaffas. Det beror på den föreslagna maximeringen av reavinstuppskovet och avgiftsbeläggning på resterande uppskov. Detta förslag skulle

få mycket allvarliga följder för bostadsmarknaden i framförallt landets storstäder och avstyrks därför bestämt av SBC.

”Statens inkomstkälla”

De föreslagna höjningarna av reavinstskatten motiveras av finansministerns krav på finansiering ”inom bostadssektorn”.

– Det finns knappast någon logik i detta, menar Göran Olsson. Vi har under en tjugooårsperiod gått från en situation där boendet subventionerades med tiotals miljarder årligen till ett läge där boendet blivit en inkomstkälla för staten. Det finns knappast något skäl att anföra om varför just dagens situation är den ideala. En klar principiell riktning – boendet ska varken subventioneras eller beskattas – är vad som borde vägleda finansministern enligt vår mening, säger Göran Olsson.

Höjda räntor hos Skatteverket

När schablonskatten togs bort vid årsskiftet hann inte Skatteverket med att justera preliminärdebiteringarna av skatt till de nya förhållandena. Därför betalar många föreningar som inte begärt ändring just nu in för mycket skatt.

Men om inbetalningarna inte sker med lånade pengar är detta ingen större katastrof. Räntan på Skattekontot höjdes 1 juli och är idag 1,8 procent för överskott. Det är faktiskt bättre än på de flesta vanliga bankkonton.

Den 1 juli justerades även Skatteverkets kostnadsräntor, de som ska betalas om det uppkommer skuld på Skattekontot. Den låga räntan är för närvarande 4 procent och den så kallade mellanräntan 5 procent.



Hur gör ni?

Som ni ser har SBC Direkt vuxit en del under senare tid. Ambitionerna ökar och vårt fyrsidiga nyhetsblad har allt oftare blivit sex sidor. Tanken är att fortsätta och i en ganska kortfattad form berätta om nyheter på bostadsrättsområdet och ge tips och råd som förbättrar och förenklar arbetet i styrelsen.

Men ökat utrymme ger också plats att lite oftare berätta om hur specifika föreningar konkret löst sina problem. I våra "vanliga" ämnesspecifika artiklar försöker vi vara generella – lämna tips som kan användas i de flesta föreningar. Men väl så intressant kan också vara konkreta erfarenheter från projekt och

specifika exempel på hur just er förening löst något problem.

Vill ni inte skriva själva ställer vi upp med journalist och fotograf. Hör av er med idéer till redaktionen för SBC Direkt genom mats.lindback@sbc.se, 08-501 150 09

Ombudskostnader ersätts inte när Kronofogden säljer

Det visar en färsk dom från Högsta Domstolen. Det gällde en bostadsrättsförening som hade sagt upp en medlem på grund av obetalda årsavgifter och genomfört tvångsförsäljningen.

Enligt bostadsrättslagen har en förening rätt till betalning ur försäljningssumman för vissa fordringar som är förenade med panträtt, den så kallade legala panträtten. Det innebär normalt att Bostadsrättsföreningen kommer först när pengarna från en tvångsförsäljning ska fördelas. Den legala panträtten är emellertid begränsad till: insats, årsavgift, pantsättnings-

avgift, överlåtelseavgift och upplåtelseavgift. Vidare har föreningen rätt till vissa andra fordringar som grundas på innehavet, exempelvis vissa rättegångskostnader.

HD konstaterade dock i detta fall att tvångsförsäljning regleras separat med en hänvisning till utskökningsbalken och den lagen saknar regler om sökandens rätt till ersättning för omkostnader, trots att det hade diskuterats vid lagrummets tillkomst. Således fick inte bostadsrättsföreningen ersättning för sina ombudskostnader. (HD mål nr Ö 2257-05, meddelad 2 juli 2007.)





Vad ska vi ta göra i år? frågar sig många styrelser. "Tänk tvärtom" är ett av råden.

Vilka investeringar kan vi skjuta upp?

Det är inte genom de stora inkomsterna, utan genom de låga kostnaderna man blir rik – det är en gammal och kanske trivial sanning som kanske förtjänar lite uppmärksamhet från bostadsrättsföreningens styrelse. Hösten är rätt tidpunkt för föreningen att fundera över vilka kostnader och intäkter som man ska räkna med för nästa år, det vill säga göra en budget.

Ofta utgår resonemangen från frågan; Vilka investeringar har vi råd att ta i år? Det är den positiva frågan – vilka "rätter på smörgåsbordet ska vi välja"?

Men kanske borde man istället vända på frågan och kritiskt fundera igen; Vilka investeringar kan vi istället skjuta upp?

"Vanliga" människor ser en utgift för t ex en renovering av trapphuset, en upprustning av tvättstugan eller trädgården som en engångsutgift. Man tar kostnaden ett år och så är pengarna borta och budgetfrågan löst.

Alternativet till detta synsätt är att betrakta samma åtgärder som investe-

ringar vars kostnader ska periodiseras, det vill säga fördelas över den tid som nyttigheten används. Istället för en engångsutgift ser de en årlig kostnad.

Skillnaderna i synsätt kan synas trivial, men i budgetsammanhang blir skillnaderna uppenbara.

Skjut inte upp för länge

Kan man skjuta på en investering för ommålning av fasaden och "använda" den gamla avskrivna fasaden ytterligare ett år "sparar" man – i fasadexemplet, där man kanske räknar med tjuogoåriga ommålningsintervaller – fem procent av kostnaden. Kan man skjuta på ommål-

ningen fyra år motsvarar det en kostnad på tjuugo procent plus ränta på ränta. Är målerikostnaden en miljon kronor är detta en högst avsevärd besparing! Särskilt tydlig blir denna "alternativa besparing" om man jämför den med de driftskostnader som vi normalt fokuserar på och tycker är betungande.

Naturligtvis är resonemanget lite ihålligt – det är lätt att summera dessa alternativa besparingar så att föreningen framstår som oerhört "rik" genom uppskjutna investeringar. Och så småningom når man den punkt då det är direkt felaktigt att fortsätta slita på de gamla tillgångarna; vattenskadorna från den gamla vvs-stammen rakar i höjden, trivseln i huset minskar och värdet på lägenheterna går ner.

Framgångsrik budgetering handlar just om att kunna planera och skilja mellan dessa nödvändiga och önskvärda investeringar.

Bygga vind – hur då? **DEL 2**

I föregående nummer inledde vi en artikelserie om vad bostadsrättsföreningen bör tänka på i samband med att lägenheter ska byggas på vinden. Här fortsätter han och berättar om föreningens formella beslut, i nästa nummer tar vi upp kontakterna med byggarna.

Även om en vindsbyggnation bedöms ge många fördelar finns det alltid medlemmar som är motståndare till en byggnation. Därför är det viktigt att sköta hela processen enligt skolboken. Det sämsta en styrelse kan göra är att inte lyssna på motståndet och söka genvägar. Sådana genvägar är alltid tacksamma att angripa för den medlem som försöker stjälp projektet. Motståndet har ofta olika karaktär. En del vill inte bli av med sitt stora vindsförråd. Andra värdesätter att bo högst upp i huset. Andra är skeptiska till kalkyler och vissa är motståndare till förändringar i största allmänhet.

Bostadsrättslagen har ställt upp regler som skyddar en medlems lägenhet från allt för lättvindiga förändringar. Grunden till bestämmelserna är givetvis att man som köpare av en bostadsrätt inte skall behöva tåla vad som helst av förändringar. Samtidigt öppnar lagstiftaren upp för angelägna förändringar. Såsom rättspraxis har kommit att utvecklas kan säkert sägas att reglerna inte enbart tar sikte på fysiska förändringar av själva lägenheten utan även på förändringar som inte direkt berör lägenheten fysiskt eller vad som tillhör lägenheten. En enskild medlem kan i allmänhet inte stoppa en vindsbyggnation men föreningen måste i arbetet ta hänsyn till medlemmens uppfattning.

Majoritet krävs

De formella stämmobeslut som krävs är först och främst ett beslut om förändring av fastigheten som också innebär förändring av lägenheterna i form av andra vindsförråd och annat som berör en eller flera lägenheter. Ett sådant beslut kräver 2/3 majoritet bland de på stämman avgivna rösterna. På stämman skall tillräckligt bra underlag läggas fram som gör att medlemmarna vet vad de tar ställning till. Man bör således lämpligen känna till hur det nya förrådet ser ut. Man bör också allmänt känna



Ett vindsbygge kan bli en god affär för föreningen.

till hur vinden kommer att planeras, antal lägenheter, terrasser osv. Däremot behöver inte de villkor som föreningen begär för vinden beslutas på stämman även om det i praktiken ofta blir fallet.

När föreningen fått erforderlig majoritet måste noggrannare undersökas alla berörda medlemmars uppfattning. När det gäller vindsbyggnation är det bäst att betrakta alla medlemmar som berörda. Enklast ber man medlemmarna om att direkt på ett papper förklara att man gillar eller ogillar beslutet. När man så bildat sig en uppfattning om opinionen skall föreningen begära att hyresnämnden godkänner de beslutade åtgärderna. De medlemmar som är berörda av ändringarna och som inte godkänt dessa blir då motparter till föreningen

i förhandlingen inför hyresnämnden. Man kan normalt räkna med att hyresnämnden lämnar sitt godkännande.

Först efter det att man klarat av hela resan med hyresnämndens godkännande inklusive eventuellt överklagande till hovrätten är man färdig att teckna avtal. Föreningen skall absolut inte teckna avtal innan den interna föreningsprocessen är avklarad. Risken finns annars att föreningen står med ett avtal som man inte kan fullfölja. I nästa nummer av SBC Direkt diskuteras närmare vad man skall tänka på när det gäller avtalet. Det bör återigen understrykas att föreningen måste ta juridisk hjälp i processen om man inte har medlemmar som är väl förtrogna med regelsystemen.

Avgiftsfria kurser i höst

Från och med hösten 2007 är Bostadsrätts-skolans kurser en del av bostadsrättsföreningens medlemskap i SBC och kurserna blir därför avgiftsfria för styrelserna i SBCs medlemsföreningar! Föreningar som inte är medlemmar i SBC kan delta i mån av plats, men betalar sedvanlig kursavgift. Kurserna hålls på de flesta av våra verksamhetsorter runt om i landet. Anmäl dig och andra styrelseledamöter direkt på www.sbc.se

Tag chansen – nya medlemsföreningar erbjuds ett provapå-medlemskap under hösten!



NYHET
Gratis utbildning för SBC-medlemmar!

Bostadsrättsskolan
HÖSTEN 2007



Ny styrelse?

Har ni ändrat sammansättningen i styrelsen efter vårens årsstämma ska en ändringsanmälan göras till Bolagsverket. Det är viktigt att ni gör en sådan ändring för att den nya styrelsen ska kunna teckna föreningens firma. Det går att hämta hem en blankett från Bolagsverkets hemsida, www.bolagsverket.se, som ska skrivas under av den nyvalda styrelsen och skickas in till: Bolagsverket, 851 81 Sundsvall.

Ändringsanmälan kostar 800 kronor och registreras inte förrän föreningen har betalat avgiften.

Glöm inte heller att meddela SBC ändring av kontaktperson. Gå in på www.sbc.se och ändra eller maila till info@sbcsbc.se med uppgift om föreningens namn och ny kontaktperson eller ringa oss på tel: 08-50 11 50 00.

Uppskattade möten om energideklarationer

SBC lämnar genom samarbete med Anticimex ett förmånligt erbjudande om energideklarationer till alla medlemsföreningar och kunder och lovar att de ska genomföras inom lagstadgad tidsram vid beställning före 10 september.

Missade ni informationsträffarna med Anticimex före sommaren?

20 augusti–5 september genomförs en ny omgång av träffarna – gå in på www.sbc.se för att tider och anmälan.

Tro det eller ej men snart är snön här!

Vintern känns än så länge ganska avlägsen men det är ändå hög tid att beställa snöskottning av bland annat tak. Kontakta en lokal plåtslagarfirma för offert – snart är det för sent – många har redan gjort sina beställningar!

Ett tips är också att föreningen skaffar skriften "Snö och is på tak – risker och riktlinjer" från Svensk Byggtjänst. Den är utarbetad av bland andra SBC, HSB och Fastighetsägarna. Här kan ni läsa mer om olika rättsfall men framför allt vilket ansvar föreningen som fastighetsägare bär och vad föreningen kan göra för att minska risken för skador.

FRÅGOR & SVAR

? En av våra medlemmar ska köpa en del av trapphuset. Enligt vår mening får han inte rösta på stämman eftersom han är jävig. Stämmer det?

SVAR: Nej, en medlem är inte jävig att rösta på föreningsstämma i fråga som rör avtal mellan honom och föreningen.

Vid röstning på stämman finns dock några särskilda jävsregler. De innebär att en medlem inte själv eller genom ombud får rösta i frågor om

- att föreningen ska föra talan mot honom, t ex beträffande skadeståndskrav
- hans befrielse från skadeståndsansvar eller från någon annan förpliktelse gentemot föreningen. Detta gäller exempelvis frågor om ansvarsfrihet
- att föreningen ska föra talan mot någon annan, t ex någon närstående till medlemmen eller medlemmens företag
- befrielse från skadeståndsansvar eller från någon annan, t ex någon närstående till medlemmen eller medlemmens företag.

Vi har en medlem som har haft läckage från sin diskmaskin. Det har stått och läckt från själva kopplingsdonet under diskbänken där diskmaskinsslangen är inkopplad på vattenledningsröret. Medlemmen påstår att det är föreningen som ensam svarar för skador som kommer från vattenledningar. Är det riktigt?

SVAR: Nej, det är inte riktigt i det här fallet. Kopplingsdonet på vattenledningen är nämligen inte en del av vattenledningen utan en del av själva diskmaskinen. Reglerna i bostadsrättslagen om föreningens huvudansvar för reparationer på grund av vattenledningsskada gäller därför inte i det här fallet. Däremot ska föreningens fastighetsförsäkring utnyttjas, eftersom skadan inte bara drabbat lägenheten utan också själva fastigheten. Självrisken bör därför delas mellan diskmaskinsinnehavaren och föreningen i förhållande till skadornas omfattning i lägenheten och i resten av fastigheten.