

sbc direkt

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

Varning för vräkning

Struliga medlemmar i bostadsrättsföreningen? När inget annat hjälper kan styrelsen ta hjälp av kronofogden. Här är de vanligaste sätten att få hjälp.

VANLIG HANDRÄCKNING En bostadsrätts-havare kan förverka nyttjanderätten till sin lägenhet till exempel genom att inte ha betalat årsavgiften eller att ha hyrt ut lägenheten i andra hand utan tillstånd. Om bostadsrätts-havaren inte flyttar frivilligt kan föreningen ansöka hos kronofogdemyndigheten om vanlig handräckning och få denne avhyst från lägenheten.

En avhysning innebär att myndighe-ten med tvång tömmer lägenheten på bohaget, tar bort namnskylten och byter lås i dörren. Besittningen till lägenheten är därmed bruten. Detta kallas med ett gemensamt namn för avhysning, eller i dagligt tal vräkning.

SÄRSKILD HANDRÄCKNING blir aktuellt när en bostadsrätts-havare eller hyresgäst olovligen tillskansat sig ett förvarings-utrymme i föreningens fastighet och inte efter tillsägelse lämnar utrymmet. Föreningen kan då inte själv bryta upp lås och tömma utrymmet utan måste enligt bostadsrättslagen gå vägen över särskild handräckning.

Genom särskild handräckning kan bostadsrättsföreningen också få hjälp av kronofogdemyndigheten med att komma in i lägenhet mot bostadsrätts-havarens vilja för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för, till exempel för att komma åt en vattenskada bakom en lägenhetsvägg. Föreningen får aldrig själva ta sig denna rätt utan är alltid tvingad att gå handräckningsvägen.

Ansökan om handräckning görs skriftligen till kronofogdemyndigheten,



Illustration: Patrik Agemalm

Nu kommer kronofogden! I särskilt allvarliga fall får bostadsrättsföreningen gå till kronofogden för att få en bostadsrätts-havare som misskött sig vräkt.

som också verkställer handräckningen. Ansökningsblanketter finns på kronofogdemyndighetens webbplats.

BRÅDSKANDE FALL Föreningen kan i brådskande fall begära att den sökta åtgärden beviljas tills vidare (interimistiskt) i väntan på det slutliga avgörandet. Brådskande fall kan vara att föreningen har sagt upp en bostadsrätts-havare på grund av särskilt allvarliga störningar, till exempel illegal sprit- eller narkotikatill-verkning i lägenheten eller att lägenhe-ten utgjort förvaringsplats för stöldgods eller annan brottslighet som präglas av viss affärsverksamhet, och medlemmen

vägrar att flytta efter tillsägelse från styrelsen.

KOSTNADER Normalt ersätts eget arbete eller ombudsarvode med 375 kronor. Om ärendet leder till verkställighet tar myndigheten ut en grundavgift på 1000 kronor.

KVARLÄMNADE CYKLAR Föreningar som har problem med kvarlämnade cyklar lämnar in dessa till polisen utan att dessförinnan ha gjort försök att hitta ägaren. Eftersom det inte finns någon registrering, finns det inte något krav på att ägaren ska underrättas innan flyttning sker.

RENOVERA RÄTT

Detta gäller när medlemmarna vill bygga om

Det hamras och spikas i varenda bostadsrättsförening runtom i landet. Men vad är det för regler som gäller när medlemmarna vill bygga om? SBC Direkt reder ut begreppen.

Bostadsrättslagen föreskriver att bostadsrättshavaren inte får göra ingrepp i bärande konstruktioner, ändra stamledningar för värme, vatten, gas eller avlopp eller göra någon annan väsentlig förändring av lägenheten utan styrelsens tillstånd.

Med "annan väsentlig ändring" avses ofta ändringar där lägenheternas karaktärsdrag inte beaktas, eller när husets kulturhistoriska värden inte iaktas. Medlemmarna har således en mycket långtgående skyldighet att anmäla ombyggnadsåtgärder för styrelsen.

Men å andra sidan får inte styrelsen vägra att medge tillstånd för åtgärder som inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Här kan man fråga sig vad det är för mening med att kräva att medlemmarna verkligen söker tillstånd. För i verkligheten är det nog ytterst få ombyggnadsåtgärder som är till skada för föreningen.

Numera finns det ju tekniker som gör att det efter förstärkningsarbeten faktiskt går att flytta bärande väggar. Dessutom är det svårt att bedöma om kulturhistoriska värden iaktas.

Det tydligaste fallet då ombyggnadsplanerna verkligen kan vara till skada för föreningen handlar nog om när medlemmen vill flytta badrummet eller köket till annat läge i huset. Detta kräver anslutning till andra avloppsstammar, stammar som ofta har en högst begränsad kapacitet för att svälja ytterligare avlopp. Eftersom stammarna svårigen kan bytas ut blir det oftast ett nej från föreningens styrelse.

Men i alla övriga fall – är det bara att acceptera ombyggnadsplanerna?

Ofta är så fallet – syftet med paragrafen är inte att bostadsrättsföreningens styrelse ska vara någon instans som i onödan bestämmer över det som de flesta uppfattar som "medlemmens ägodelar" – här handlar det om att ömsesidigt byta information.



Foto: Photos.com

Rätt ska vara rätt. Medlemmarna måste begära tillstånd för att bygga om. Men styrelsen får å andra sidan inte stoppa ombyggnadsplaner hur som helst.

Ur styrelsens perspektiv är detta en utmärkt bestämmelse – här finns alla möjligheter att åter och åter tjata om vikten av att medlemmen enbart använder yrkeskunniga hantverkare som kan utföra arbetet fackmannamässigt och som dessutom lämnar ett kvitto på att de utfört arbetet.

Vid en eventuell skada efteråt är det av yttersta vikt att medlemmen verkligen kan dokumentera att arbetet utförts fackmannamässigt – annars får denne garanterat extra problem med ersättning från sitt försäkringsbolag.

För att föreningen ska få fungerande rutiner kring hanteringen av ansökningar om tillstånd för ombyggnadsåtgärder bör man lägga fast hur ärendena ska hanteras. Blanketter underlättar riktlinjer för vilka ritningar som krävs och gör det tydligt för medlemmarna. Sedan bör man inom styrelsen komma överens om huruvida ombyggnadshandlingarna ska sparas,

till exempel i en särskild pärm eller om de enbart ska fogas till styrelsens protokoll.

En vanlig fråga är om och i så fall vem samt när ombyggnationen ska besiktigas. I och för sig ger bostadsrättslagen styrelsen all rätt att kräva särskild besiktning av arbetet – och föreningen har ett klart intresse av att arbetet görs fackmannamässigt. Uppstår det en vattenskada som drabbar föreningen är det föreningens försäkring med – ofta mycket hög – självrisk som måste tas i anspråk.

Men i grunden är ansvaret för ombyggnadsåtgärderna och konsekvenserna därav alltid den enskilde medlemmens. Därför har både medlemmen och föreningen ett tydligt intresse av att arbetet verkligen sker fackmässigt och gärna granskas av en utomstående part, och då framför allt under arbetets gång. När arbetet väl är avslutat är det i princip omöjligt att avgöra om tätskikten är rätt utförda och rören rätt monterade.

Skatteverket vill beskatta intäktsräntor

Bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattepliktiga har Skatteverket slagit fast. Bakgrunden till att frågan över huvud taget kommer upp är att den så kallade schablonskatten avskaffades i början av året.

Numera gäller att inkomster och utgifter som är hänförliga till fastigheten inte ska tas upp till beskattning. Men hur är det med ränteintäkterna?

När schablonbeskatt-



ningen gällde tog man enligt "schablonlagstiftningen" upp en intäkt och drog mot denna av föreningens räntekostnader och lade, enligt normal "bolagsbeskattning", till ränteintäkter – men på deklara-

rationsblanketten behövde bostadsrättsföreningen då enbart ange räntenettet – skattesatsen var nämligen densamma.

Enkelt – men i efterhand en smula förvillande.

Vid skatteomläggningen 2006 togs schablonbeskatt-

Glöm inte att skatta på föreningens räntor. Skatteverket har beslutat att alla intäktsräntor ska beskattas.

ningen bort, men "bolagsbeskattningen av kapitalinkomster" finns kvar. Således ska ränteinkomster beskattas – även om de knappast handlar om några större pengar vare sig för bostadsrättsföreningen eller staten. Verksamheter som "inte är hänförliga till fastigheten" ska även fortsättningsvis beskattas separat, precis som tidigare.

Skatteverket har nu undersökt om det verkligen är detta som ska gälla. Bland annat finner man stöd för att göra skillnad på inkomster som kommer av fastigheten (schablonintäkten) och inkomster som kommer av kapital (ränteintäkter) i det uttalande som departementschefen gjorde 1954 då schablonbeskattningen infördes.

Slutsatsen är entydig – alla intäktsräntor ska beskattas, både med avseende på årets verksamhet och kommande år.

Höjt avdrag gör det mera gynnsamt att hyra ut den egna bostaden

Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden har överlämnat sitt betänkande till kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell. Syftet med utredningen har varit att förbättra förutsättningarna för att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet, så att fler boendetillfällen kan skapas.

I betänkandet föreslås att det schablonavdrag som medges vid beskattningen av inkomster från uthyrning av den egna bostaden höjs från nuvarande 4000 kronor till 18000 kronor. En sådan höjning av avdraget kan förväntas stimulera till ökad uthyrning av den egna bostaden i andra hand eller till inneboende, eftersom en större del av hyresintäkten än vad som gäller idag blir skattefri.

Utredningen har också gjort en översyn av vissa bestämmelser i hyreslagen. I dessa delar föreslås för det första att ett beslut om återbetalning

av hyra inte ska få avse längre tid tillbaka än ett år, i stället för som nu två år, före dagen för ansökningen till hyresnämnden. Bestämmelsen om återbetalning gäller när den som har hyrt ut en lägenhet har tagit emot en hyra som inte är skäligen. Den praktiska tillämpningen av bestämmelsen har visat att en så lång tidsgräns som två år i många fall leder till orimliga ekonomiska konsekvenser för den hyresvärd som blir återbetalningsskyldig och utredaren har därför bedömt att det finns anledning att förkorta tidsfristen för återbetalning.

Vidare föreslås att hyreslagen förtydligas, så att det klart framgår att den hyresgäst som vill hyra ut den egna lägenheten i andra hand, därför att han eller hon har för avsikt att studera på en annan ort, ska anses ha åberopat ett beaktansvärt skäl för upplåtelsen. Det föreslås också att den hyresgäst som tillfälligt ska vistas utomlands under en längre tid ska anses ha åberopat ett sådant skäl.

I betänkandet föreslås också att hyreslagen förtydligas, så att det klart framgår att det som utmärker en andrahandsupplåtelse av en lägenhet är att hyresgästen får en självständig rätt att använda lägenheten. Det innebär att den hyresgäst som hyr ut sin egen hyreslägenhet i andra hand kan komma att behöva samtycke från sin hyresvärd eller tillstånd från hyresnämnden, även om han eller hon har förbehållit sig nyttjanderätten till ett eller flera rum i lägenheten.

Utredaren har slutligen övervägt om det vid bestämmandet av skälig hyra för en lägenhet som har upplåtits i andra hand ska tas hänsyn till upplåtarens egna kostnader för lägenheten.

Utredaren har emellertid gjort den bedömningen att en sådan hyressättningsregel skulle vara förenad med praktiska tillämpningssvårigheter och även ha andra nackdelar. Utredaren har därför ansett att hyreslagens bruksvärdesregel bör gälla även fortsättningsvis vid privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.



Foto: Handelsbanken/Alexander V Dokukin

Passa på att sänka föreningens kostnader. Begär in offert på lånen från olika banker, som Handelsbanken på bilden, och spela sedan ut dem mot varandra.

Begär offert på föreningens lån

I dessa tider när räntorna höjs aktualiseras frågan om bostadsrättsföreningen verkligen har bästa ränta på sina lån.

Den långgivare som tidigare var mest förmånlig kan ha blivit omsprungna många gånger av konkurrenterna. Det förekommer till och med att vissa banker tar ut högre ränta på de lån som föreningen har än låneräntan till föreningens medlemmar.

Att kontrollera detta är något av de enklaste åtgärder man kan göra för att spara pengar.

Ring, eller mejla till de tre, fyra banker ni är intresserade av och begär en ränteoffert för en viss dag, och helst ett klockslag. Inom bankerna ändras räntorna dagligen normalt kring lunchtid.

Därför är det lämpligt att efterfråga ränteläget vid en given tidpunkt. Ibland vill banken ta del av årsredovisningen innan offert lämnas men ofta räcker det



med att ange föreningens organisationsnummer och vilken summa ni vill låna.

Kränglet kommer senare när och om föreningens befintliga lån ska lösas för att placeras hos en annan bank. För att undgå onödiga avgifter bör man då anpassa övergången så att man iakttar gällande löp- och uppsägningstider.

Det kan löna sig att granska bostadsrättsföreningens papper gentemot banken.

NOTERAT

Nu är vi störst

Medlemsantalet i SBC Ekonomisk Förening har just passerat 5000-strecket vad gäller antalet medlemmar. Den snabba ökningen av antalet medlemmar beror på att SBC under hösten – nästan för första gången – metodiskt gått ut och uppmanat de bostadsrättsföreningar som stått utanför organisationen att bli medlemmar. Därmed är SBC den helt klart största bostadsrättsorganisationen vad gäller antalet medlemsföreningar. HSB organiserar cirka 4000 föreningar, Riksbyggen 2600 och Fastighetsägarna ungefär lika många.

Unga får lättare lån

Nu är det klart att det införs en ny räntegaranti. Garantin kommer att gälla från och med den 1 mars 2008 och riktar sig endast till förstagångsköpare. Staten garanterar då räntor upp till 100 000 kronor under en femårsperiod. Det ska underlätta möjligheterna för grupper som annars har svårt att erhålla lån från kreditinstituten, till exempel ungdomar, även om vanlig kreditprövning fortfarande ska göras.

KPI höjs

Nytt KPI för oktober månad är 293,85, det vill säga 2,72 procent högre än föregående års oktoberindex. Dessa siffror som speglar årets inflation har bland annat betydelse för de bostadsrättsföreningar som har tecknade lokalhyreskontrakt och en inskriven indexklausul. Finns en sådan klausul och hela hyran är indexreglerad innebär det att nästa års hyra ska höjas med 2,72 procent. Förutsättningen för att kunna skriva ett hyresavtal med "automatisk" höjning enligt Konsumentprisindex är att hyresavtalet är skrivet med minst tre års löptid. Ett annat tecken på inflation är regeringens beslut om nytt prisbasbelopp som höjs med 700 kronor till – det ska vara 41 000 kronor för 2008.

Stadgor ändras

Inom SBC pågår just nu ett arbete som syftar till att modernisera och förtydliga våra så kallade mönsterstadgor. Inga revolutioner förväntas, men en hel del småändringar är på gång. Har ni några synpunkter eller idéer – hör av er till oscar.liljenkrant@sbc.se



Vad är huset värt? Bästa sättet att kolla föreningens värde är att utgå ifrån vissa nyckeltal och jämföra dem från år till år.

Jämför er – med er själva

En av de vanligaste metoderna i näringslivet för att effektivisera ett företags verksamhet kallas benchmarking. Det vill säga att jämföra sin egen verksamhet med andra liknande företag. Jämförelserna utgår som regel från nyckeltal, mått och relationer som är enkla mätmetoder.

Självklart är det många bostadsrättsföreningar som söker tillämpa denna metod på sin egen verksamhet. I sin enklaste form handlar detta om att lära sig mera om föreningen genom att jämföra sig med andra: att kunna besvara frågorna om föreningen har höga eller låga avgifter, dyr eller billig uppvärmning, för höga kostnader i ett eller annat avseende.

Nyckeltalen är viktiga, men främst för att följa upp den egna verksamheten år från år. Den i särklass viktigaste och

bästa benchmarks-jämförelsen gör ni med er själva. Tidsjämförelserna visar den reella resultatutvecklingen inom er egen förening – självklart är detta den viktigaste användningen av nyckeltalen.

SCB, Statistiska Centralbyrån, gör den bästa årliga sammanställningen av kostnader och intäkter i fastighetsbranschen och bland bostadsrättsföreningar. I deras databaser, som är tillgängliga via webben (www.scb.se), går det att hitta en del jämförelsesiffror. De kommande energideklarationerna kommer förhoppningsvis att ge ett bra underlag för att jämföra sin egen energiförbrukning, den ofta tyngsta och viktigaste kostnaden, med andra liknande hus.

Var också medveten om att eftersom det av flera skäl skiljer sig så mycket mellan olika föreningar blir traditionella jämförelser av genomsnitt väldigt lätt helt fel. Medelvärden säger i sig inte mycket.

Normalfördelningskurvor som de flesta nyckeltalsjämförelser brukar använda sig av existerar nog endast för ett fåtal kostnadsposter. Och detta gäller i högsta grad för de "tungta" posterna räntor, skatt, uppvärmning och årsavgifter. I dessa fall handlar det om höga kostnader eller låga – inte medelvärden.

Bästa tipset för den som söker jämförelsevärden är att direkt jämföra sig med någon eller några föreningar som har samma geografiska läge, hustyp, lägenhetssammansättning, föreningsålder och så vidare. Uppgifterna hittar man i årsredovisningar som kan laddas ner från www.hemnet.se. Gå in på lägenheter till salu och leta efter intressanta föreningar med avseende på de parametrar som önskas. Ta del av deras årsredovisningar – dessa finns oftast som nedladdningsbar fil i anslutning till objektsbeskrivningen och använd detta som stöd vid framtida jämförelser.

Räkna rätt

Så ska försäljningen beskattas

”När föreningen säljer en lägenhet beskattas försäljningsintäkten med 28 procent.” Så lyder ett missförstånd som cirkulerat i vissa media. Därför finns det anledning till ett tillrättläggande.

Upplåter en bostadsrättsförening en lägenhet för första gången utgår det *inte* någon skatt på försäljningssumman. Detta eftersom det är frågan om ett rent kapitaltillskott till föreningen, jämförbart med ett ägartillskott i ett aktiebolag.

Missförståndet är troligen en miss-tolkning av ett ställningstagande från Skatteverket. Det handlar om när en förening säljer en befintlig bostadsrätt – alltså en lägenhet som föreningen först skattefritt upplåtit som bostadsrätt och därefter köpt tillbaka och hyrt ut under en tid för att slutligen åter sälja densamma.

I detta fall utgår

28 procents skatt på den eventuella försäljningsvinsten som föreningen gör.

Här gäller samma skatteregler som då föreningen köper in tavlor eller ett kafé och sedan säljer dessa. Det är en verksamhet som inte faller inom föreningsnormala verksamhet och som både med nya och

förändrade skatteregler ska beskattas.

Men detta ska alltså inte sammanblandas med de fall då föreningen upplåter en lägenhet för första gången i samband med till exempel att föreningen bildas eller att man får tillbaka en återlämnad hyresrätt. Då upplåter man – skattefritt – den nya lägenheten.

Bokföringsmässigt bokar man hela försäljningsintäkten, uppdelat i en insatsdel och en del som kallas upplåtelseavgift direkt mot egenkapitalet i balansräkningen.

Det vore mycket uppseendeväckande om man skulle söka beskatta insatserna när en förening bildas – eller aktiekapitalet i ett bolag för den delen. Närmast till hands skulle kanske vara att skattemyndigheten beskattade ”överpriset”, det vill säga upplåtelseavgiften, som är skillnaden mellan marknadspriset och insatsen. Men även det har prövats rättsligt. Upplåtelseavgiften är liksom grundinsatsen ett kapitaltillskott som inte får beskattas.



Skattefritt. Första gången föreningen säljer en lägenhet beskattas inte försäljningen.

FRÅGOR & SVAR

? Vi håller på med vår budget inför 2008. Nu vill både revisorn och revisorssuppleanten vara med och utarbeta denna. Vi i styrelsen anser att det är vårt jobb och att revisorerna inte ska delta i detta arbete. Är det rätt tänkt?

SVAR: Vi håller med styrelsen. Budgetarbetet ligger inom styrelsens arbetsuppgifter. En budget är ju dessutom ett dokument som inte ens en föreningsstämma fattar beslut om. Det kan ju ske förändringar som gör att budgeten behöver revideras under pågående verksamhetsår.

? Är det i sin ordning att en styrelse delegerar ett reellt ansvar till en suppleant alternativt till någon utanför styrelsen? I det här fallet gäller det ansvar för brandskyddsarbetet i föreningen, men det kan kanske även bli aktuellt med andra uppdrag.

SVAR: En styrelse kan delegera olika uppgifter till dem som styrelsen anser kan utföra uppgifter åt föreningen. Det kan gälla ordinarie ledamöter såväl som suppleanter eller andra som till exempel förvaltare av olika slag. Det vanligaste exemplet är nog den ekonomiska förvaltningen. Beträffar dock att styrelsen alltid är ytterst ansvarig för dem som styrelsen anlitar!

? Vi har fått rättor på gården. De har grävt en gång så att de kan komma in i källaren. Vi ser också att en av lägenheterna rakt ovanför rättboet matar fåglar från fönstret. De hänger ut talgbollar och lägger ut brödbitar. Vi har sagt till lägenhetsinnehavarna två gånger men de fortsätter ändå.

SVAR: Har ni redan problem med rättor ska fåglar definitivt inte matas varken med talgbollar, solrosfrön, bröd eller liknande. Rättor är förslagna djur och det hjälper inte att brödbitar läggs på till exempel fönsterblecket - smulor ramlar alltid ner. Gå ut till samtliga medlemmar med ett informationsblad om rättproblemet och vad styrelsen gör åt det. Det är föreningen som bär ansvar för att åtgärda problemet med rättor.