

sbc direkt

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

ROT-AVDRAG PÅ FAKTURA

Slipp krånglet i deklarationen och betala hälften av hantverkarens arbetskostnad via faktura. Så blir det från 1 juli för den som använder sig av ROT-avdraget.

SEDAN DECEMBER FÖRRA ÅRET har bostadsrättshavare, men inte bostadsrättsföreningar, kunnat göra avdrag för arbetskostnader; det var emellertid först i maj som riksdagen antog lagförslaget med regler som gäller retroaktivt. Till skillnad från för några år sedan när det fanns tillfälligt ROT-avdrag blir nu systemet permanent. Totalt kan vardera bostadsrättshavare köpa tjänster för upp till 100 000 kronor per år och behöver bara betala hälften av arbetskostnaden, det vill säga 50 000 kronor. I summan ingår även hushållsnära tjänster, till exempel städning, tvätt och barnpassning i bostaden. Är det två ägare i bostaden får varje ägare alltså utnyttja avdraget, det vill säga köpa tjänster för 2 x 100 000 kronor.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN blandas normalt inte in i beställningen eller kontrollen av ROT-arbetet, men kan i vissa fall behöva lämna uppgift om vilka som är ägare av lägenheten.

Nu blir det också enklare att göra avdraget. Köparen blir bara fakturerad halva arbetskostnaden av hantverkaren, som sedan i sin tur begär ersättning från Skatteverket. Det köparen behöver bry sig om är att det står på fakturan att hantverkaren har F-skattsedel.

VILLAÄGARE FÅR ROT-AVDRAG oavsett var i huset arbetet sker, förutsatt att villan är äldre än fem år. I bostadsrätt gäller avdraget endast bostadsrättshavaren och det inre underhållet som finns beskrivet i bostadsrättslagen. Den något märkliga konsekvensen är att villaägare får dra av för balkongbygge, men i bostadsrätt är det inte tillåtet eftersom balkongbygge faller på föreningen och inte är en del av det inre underhållet. Mer information finns på www.skatteverket.se.



Illustration: Patrik Agernalm

Så gör medlemmen

- ✓ Kom överens med företaget om att det är avdragsgillt ROT-arbete som ska utföras. Företaget kan vilja ha information om hur mycket av avdraget som tidigare utnyttjats under året, något som Skatteverket kan ge.
- ✓ Företaget måste ha F-skatt, vilket ska bekräftas på fakturan.
- ✓ Företaget utför arbetet.
- ✓ Medlemmen betalar enligt fakturan halva arbetskostnaden (eller mer om maxgränsen för skattereduktionen närmar sig).
- ✓ Skatteverket skickar brev med preliminär skattereduktion.
- ✓ Året efter finns uppgifterna förtryckta på inkomstdeklarationen.

Källa: Skatteverket

VARNING FÖR OMMÄTNING

“Lägenheten är 87 kvadratmeter – och vi har betalat för 93!” Pettersson har inflyttat och fått besked att den är sex procent mindre än vad han trodde. Och då vill han ha sex procent. Kan en förening verkligen ta ut en avgift som är baserad på ett fel?

I SJÄLVA VERKET är detta inledningen på en trist historia som kommer att göra alla besvikna, åtminstone de som tror att en ommätning av alla lägenheter kommer att leda till större ”rättvisa”. Propåer om ommätning brukar leda till en negativ spiral som det är svårt att hantera. I stället är det en sak mellan köpare och säljare att klara ut, snarare än mellan bostadsrätthavare och föreningen.

Eftersom föreningen måste få in pengar på något sätt för att täcka sina kostnader så innebär en sänkning av avgiften för en medlem med matematisk nödvändighet att avgiften måste höjas för några andra. Och dessa protesterar säkert – med rätta – mot denna omfördelning.

“Bostadsrättsföreningen gör således helt rätt om de tillbakavisar alla önskemål om att mäta lägenheterna i huset.”

Avgifternas fördelning, det som kallas för andelstal, speglar endast i ytterst ovanliga fall enbart lägenheternas ytor. Möblerbarhet, läge i huset, högt eller lågt, mot gård eller gata, lägenhetens skick, förekomsten av hiss, öppna spisar, kakelugnar, antal toaletter och våtutrymmen var kanske några av de övriga komponenter som vägdes in när man gjorde avgiftsfördelningen första gången då bostadsrättsföreningen skapades. Kanske ingick då också förbrukningen av el, vatten, värme, det vill säga nyttigheter man senare har börjat ta betalt separat för; fördelningen speglade den tidens normer.

MÅNGA GÅNGER ÄR DET nästan omöjligt att i efterhand se vilka principer som gällde. I dagsläget värderas ytan högt, men förr i tiden då hiss saknades, var det finare att bo längre ner i huset. Många hus byggdes också med paradvåningar mot gatan, åt fattigfolket byggdes mot tvärgatorna. Några år i efterhand brukar det alltså vara näst intill omöjligt att ens ana vilka principer som vägledde föreningen första gången som avgifterna spikades.

Kanske har man också dubbla andelstal, vilket i dag är relativt vanligt förekommande: ett för ägarandelarna (insatsernas fördelning), och ett för hur avgifterna ska fördelas.

Men helt oavsett om man kan hitta några principer eller ej för hur avgifterna fördelas så har ju medlemmarna en gång, då de flyttade in, faktiskt skriftligt accepterat nivån på utgående avgifter. En del gjorde i deras tycke en bra affär, andra kanske var missnöjda. Troligen handlade det då om överlåtelse-priset i förhållande till rådande marknadsläge, men inte om avgiftens storlek i förhållande till grannarnas avgifter. I vilket fall som helst kan man inte

komma och i efterhand begära att någon annan ska kompensera en medlem för en eventuellt dåligt genomförd affär för ett antal år sedan, och i sista hand begära att grannarna ska höja sina avgifter för att göra denna kompensation. Ingångna avtal bör hållas.

BOSTADSRÄTTSLAGEN LÄMNAR förvisso utrymme för att göra omfördelningar av andelstalen efter vissa särskilda majoritetskrav. Men det torde inte vara moraliskt försvarbart att göra detta utom då det handlar om uppenbara felräkningar, sådana alla kan acceptera.

Den förening som önskar ändra grunden för avgifterna ska också vara medveten om att det öppnar för att enskilda medlemmar kan väcka skadeståndsanspråk mot föreningen. En omotiverad höjning av en enskild lägenhets avgifter kan väldigt lätt räknas om till ett minskat marknadsvärde. Även små avgiftsförändringar kan resultera i högst avsevärda ”skador” för den enskilde.

Bostadsrättsföreningen gör således helt rätt om de tillbakavisar alla önskemål om att mäta lägenheterna i huset. Ur



bostadsrättsföreningens perspektiv finns det egentligen ingen anledning att i något sammanhang mäta eller ens anteckna exakt hur stora eller små lägenheterna är – lika lite som man behöver räkna antalet vattenkranar eller väggytor. I vissa ekonomiska planer eller lägenhetsregister finns dock lägenheterna ibland förtecknade med stor exakthet. Låt dessa uppgifter

OCH ÄNDRADE ANDELSTAL

För en försäljning just låtit mäta upp sin lägenhet
kan också att lägenhetens avgift ska sänkas med
betydligt mått?



Ur bostadsrättsföreningens perspektiv finns det egentligen ingen anledning att i något sammanhang mäta eller ens anteckna exakt hur stora eller små lägenheterna är – lika lite som man behöver räkna antalet vattenkranar eller väggytor.

stå kvar, men använd dem inte i några uppgifter utåt. Då slipper ni ta ansvar för uppgifternas riktighet. Även om mäklare eller enskilda medlemmar väldigt gärna vill ha exakta uppgifter – det är en del av att beskriva lägenheterna inför försäljning – så bör bostadsrättsföreningen enbart lämna "cirka-uppgifter".

Ska föreningen vid något tillfälle gå in

och ändra andelstalen, till exempel för att man bygger en hiss i trapphuset som saknade sådan eller bygger nya balkonger för vissa lägenheter, måste man vara klar på att man utgår från befintlig avgiftsfördelning och i stadgan tydligt anger vilka som ska ha höjd månadsavgift. Kanske skriver man in hela raden av andelstal direkt i stadgarna, det går utmärkt.

Om en bostadsrättsköpare anser sig lurad är det upp till personen att göra upp om saken med säljaren. Säg därför nej till alla propåer om "uppmätning". Mätningarna för aldrig något positivt med sig. Vissa blir förvisso glada, men det är de som anser sig "lurade" som kommer att dominera diskussionen i föreningen – till ingen nytta!

Skyddad identitet

Det blir vanligare att människor beviljas så kallad skyddad identitet. Utgångspunkten är att uppgifter om en person inte ska lämnas ut om det kan antas att någon kan lida skada av det. Hur ska styrelsen i en bostadsrättsförening agera då antingen en köpare eller en medlem säger att de har skyddad identitet?

FOLKBOKFÖRINGSUPPGIFTER är enligt sekretesslagen i regel offentliga. Men om någon kan lida skada eller men om uppgifter om personen lämnas ut kan identiteten skyddas. Det kan röra sig om enskilda eller flera personer inom samma familj, som omfattas av skyddet.

I dag har nära 12 000 personer skyddad identitet och antalet växer med drygt fem procent per år. En forskningsrapport visar att 60 procent av personer med skyddad identitet är kvinnor som hotas av en man som hon tidigare haft en relation med.

En person med skyddad identitet måste inte visa upp något intyg eller annat dokument som bekräftar den skyddade identiteten. Det är personen själv som avgör om denne inte vill att namnet ska finnas med i till exempel medlemsförteckningen och/eller på namntavlan i trappuppgången. Styrelsen går självklart ett sådant önskemål till mötes! Och om en styrelse får kännedom om att en person lever med skyddade personuppgifter så behandlas naturligtvis detta med tystnadsplikt.

DÄREMOT FINNS UPPGIFTER om den skyddade personen i köpehandlingar och förs därmed in i lägenhetsförteckningen. Den förteckningen är inte offentlig på något sätt och den ende som kan få utdrag ur lägenhetsförteckningen är bostadsrättshavaren själv. Ingen annan har rätt att ta del av lägenhetsförteckningen.

Styrelsen är skyldig att lämna kontrolluppgift till Skatteverket över de överlåtelse som har skett under året. Den skyldigheten gäller även personer med skyddad identitet. Eftersom det är Skatteverket som gör markering i folkbokföringsregistret observerar Skatteverket detta då uppgiften om överlåtelse av bostadsrätt lämnas.

En person med skyddad identitet kan åta sig styrelseuppdrag men eftersom dessa uppgifter registreras



Styrelsen är skyldig att lämna kontrolluppgift till Skatteverket över de överlåtelse som har skett under året. Den skyldigheten gäller även personer med skyddad identitet.

hos Bolagsverket, och därmed är offentliga, är det personen själv som avgör om han eller hon vill ingå i styrelsen eller inte.

Det är skattekontoret som med stöd av intyg från till exempel socialsekreterare eller polismyndighet skriver in en markering i folkbokföringsregistret. Det handlar då om sekretessmarkering, kvarskrivning eller fingerade personuppgifter.

SEKRETESSMARKERING blir aktuellt om till exempel en kvinna begär att hennes adress inte ska lämnas ut till en tidigare make eller en politisk flykting som vill skydda sig mot repressalier från meningsmotståndare. Det framgår inte av själva sekretessmarkeringen vilken uppgift om personen i folkbokföringen som kan vara värd att skydda. Skyddet kan gälla både en adress och nytt namn eller uppgifter om närstående.

Skatteverket hjälper den skyddade personen genom att vidarebefordra posten till denne. Avsändaren får inte veta var i landet personen är folkbokförd utan posten skickas till närmaste förmedlingskontor.

ETT ANNAT SÄTT att skydda personuppgifter i folkbokföringen är beslut om kvarskrivning – då står den gamla adressen kvar i registret efter en flytt i högst tre år.

Skattekontorets adress anges som en särskild postadress.

Vid särskilt allvarliga hot kan en person medges att använda annan identitet. Beslut om detta ges av Stockholms tingsrätt efter ansökan hos Rikspolisstyrelsen. Den nya identiteten registreras så att det inte framgår att det rör sig om fingerade personuppgifter. Kopplingen mellan identiteterna finns endast hos Rikspolisstyrelsen.

Lyckligt slut på gasfrågan i Stockholm?

SBC Direkt rapporterade för snart ett år sedan om risken för att bostadsrättsföreningar i Stockholm skulle råka illa ut i samband med nedläggningen av gasnätet i ett antal områden i västra Stockholm. Senast den 1 juli nästa år kommer leveranserna att upphöra.

I GÖTEBORG HAR motsvarande situation resulterat i en direkt konflikt mellan kunder och gasbolag. Där stämmer SBC tillsammans med övriga fastighetsägarorganisationer Göteborgs Energi, och fortfarande efter två års väntan på behandling i domstol syns ingen lösning i sikte.

I Stockholm protesterar också ett antal villaägare som menar att de inte får tillräcklig kompensation. Omkring 25 villaägare har därför gemensamt lämnat in en stämning mot Stockholm Gas.

Efter kontakter med bland annat SBC valde Stockholm Gas en annan strategi gentemot flerfamiljshusen. Alla berörda bostadsrättsföreningar kontaktades var för sig och med



Det blir billigare för kunderna att skippa gas.

konsulters hjälp gjordes en utredning om varje fastighet; vad var kostnaderna och hur såg uppvärmningsalternativen ut? Gas, bergvärme, pellets eller el, vilket alternativ – eller kombination av alternativ – var bäst för er fastighet? Vilka förstärkningar av elnätet behövdes inom eller utanför fastigheten? Att stadsgasen redan tidigare var så pass dyr gjorde det naturligt-

vis enklare att peka på att kunderna faktiskt skulle tjäna på att lämna det dyra gasalternativet.

Ingen kund är naturligtvis glad över att behöva skrota en fungerande anläggning, men de flesta har ändå accepterat de lösningar som har föreslagits. Vi får därför applådera Stockholm Gas i detta avseende; konstruktiv dialog verkar vara modellen som leder framåt.

Skatteverket ändrar sig om kapitaltillskott

SBC har länge varnat för att göra insatshöjningar där några medlemmar går in med "extra" pengar och andra tar mindre andelar av höjningen. En orsak till vår varning har handlat om hur Skatteverket har tolkat lagen.

MEDLEMMAR SOM HAR GJORT "extrahöjningar" av insatsen har inte fått tillgodoräkna sig extrabeloppen fullt ut när lägenheterna säljs! Då har som regel intresset svalnat för att göra dessa insatshöjningar där proportionaliteten frångåtts.

Det finns en rad praktiska skäl till varför SBC avråder från att göra insatshöjningar som inte alla deltar

i på samma villkor. Det bäddar nämligen för framtida bråk och diskussioner inom föreningen.

Men trots detta – eller troligare helt ovetande om konsekvenserna – finns det ett antal bostadsrättsföreningar som har genomfört insatshöjningar på detta sätt, och här riskerade ett antal bostadsrätts-havare komma i kläm.

Därför har SBC försökt påverka skattemyndigheterna så att alla faktiskt ska få den minskning av reavinstskatten som de enligt allmän rättsuppfattning är berättigade till – trots att föreningen gjort en mindre lyckad insatshöjning.

Nu har Skatteverket tacknämligt lyssnat på våra sakargument och i ett så kallat ställningstagande

ändrat sin tolkning av inkomstskattelagen – det bör de hedras för!

MEN SBCS RÅD att genomföra insatshöjningar så att alla tar lika andel gäller fortfarande. Om inte alla kan eller vill delta med lika mycket pengar när föreningen avser att till exempel lösa föreningens lån, så kan man åstadkomma motsvarande resultat genom att tillämpa den så kallade reverslösning som SBC förespråkar i dessa fall.

Den som är intresserad av hur man genomför en insatshöjning – det som somliga kallar för kapitaltillskott – kan läsa mer om detta i ett fördjupningsavsnitt på SBCs webbplats, www.sbc.se.

FRÅGOR & SVAR

Frågorna är ställda av styrelseledamöter per e-post till fraga@sbc.se. Under veckorna besvaras frågorna normalt inom ett dygn.

RÖKNING PÅ BALKONGEN

? Vad jag förstår är det tillåtet för alla balkongägare att röka på sin balkong. Problemet är att röken går in hos grannarna nu på sommaren när det är vanligt att fönster står öppna för vädring. Har ni på SBC någon rekommendation på hur medlemmar kan komma överens angående rökning på balkong?

Svar: En förening kan i och för sig i ordningsregler införa rökförbud på balkonger. Men om någon skulle bryta mot detta förbud lär det inte finnas mycket föreningen kan göra åt saken. Försök hellre att få medlemmarna att visa varandra hänsyn. De som röker kan försöka tänka på att inte stå precis intill grannens öppna fönster. Grannen får dock ändå stå ut med att någon rök tränger in. Rökning är ett omtvistat ämne i föreningar men är tyvärr väldigt svårt att göra något åt. Det är osannolikt att en domstol skulle medge att bostadsrätten förverkas för en sådan överträdelse.

HUR SKA VI SÄTTA HYRAN?

? Vi driver ett balkongprojekt i föreningen. Vi har en lägenhetshyresgäst som är intresserad av balkong till sin lägenhet. Om föreningen bygger där också – vad är gången med hyressättning? Vilken ungefärlig förändring i hyran ska man räkna med?

Svar: Ni måste få ett skriftligt medgivande från berörd hyresgäst att han medger att balkong sätts upp. Utan sådant medgivande får hyran inte höjas. Finns flera hyresgäster måste mer än hälften av dem skriftligen medge att huset förses med balkonger. Ges inte sådana medgivanden kan hyresnämnden ge tillstånd.

Önskar föreningen höja hyran, och om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen inte finns, ska hyresgästen skriftligen underrättas om begärd hyra. Medger inte hyresgästen höjning kan frågan prövas av hyresnämnd. Ansökan till nämnden får ske tidigast en månad efter det hyresgästen underrättades. Vi kan inte ge något besked om tillåten hyreshöjning. Det kan ju variera beroende på storlek och typ av balkong och troligen även av geografiskt läge. Möjligen kan närmaste hyresnämnd ge någon vägledning.

STRAFFAVGIFTER ÄR FÖRBJUDET

? Inför en städ dag vill vi nu få upp deltagarantalet och kanske införa en avgift för dem som inte vill/kan vara med. Hur fungerar det juridiskt? Kan vi dela ut dessa pengar till dem som faktiskt är med på städ dagen? Om exempelvis 50 procent av medlemmarna är med skulle de kunna få 300 kronor av dem som faktiskt inte är med.

Svar: En förening får inte ta ut "straffavgifter" av medlemmar som inte hjälper till att städa. Det saknas stöd i lag för det.

KLURIGT MED P-PLATSER

? På en extra stämma ska en motion behandlas om att bygga p-platser framför de lägenheter som ligger på första våningen, boende kommer således att ha bilar mitt framför ögonen. Vilken typ av majoritetsbeslut behövs?

Svar: Utgångspunkten är att det krävs ett stämmobeslut med enkel majoritet (fler än hälften). Rättsläget är dock inte riktigt klart. För säkerhets skull rekommenderar vi följande: Om någon av dem som får p-platser framför sina lägenheter är emot (alla måste tillfrågas – även de som inte går på stämma) krävs 2/3 majoritet och godkännande av hyresnämnd. Om beslut fattas att anlägga p-platser kan det tänkas att de innehavare av lägenheter som ligger intill kan ha rätt till ersättning för sänkt marknadsvärde.



Telefontrubbel

VI HAR FÅTT synpunkter på att det ibland kan vara svårt att komma fram till Styrelserådgivningen – telefonen till vilken alla styrelser kan ringa och få snabba svar på nästan allt som rör en bostadsrättsförening. Men vi har faktiskt väldigt sällan någon telefonkö längre än fem minuter; Styrelserådgivningen har förstärkts och det är nu ännu fler medarbetare som har möjlighet att gå in och svara om det skulle uppstå kö.

Sannolikt handlar svårigheterna att komma fram på telefon om tekniska problem. Bäst är att alltid ringa vårt direktnummer till Styrelserådgivningen: 0775-200 100. Det är snabbaste vägen fram.

Det går fortfarande att nå Styrelserådgivningen via ett antal andra telefonnummer, men bäst är alltså att ringa direktnumret. Självklart går det också bra att ställa frågor direkt via e-post, via vår webb eller till fraga@sbc.se. Dessa e-brev försöker vi – och lyckas också för det mesta – att besvara inom 24 timmar.



Har ni problem i föreningen? Ring Styrelserådgivningen:

TELEFONNUMMER:

0775-200 100