

sbc direkt

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

Huvudnyckel – ett föråldrat gissel

Fortfarande finns det bostadsrättsföreningar som har låssystem med huvudnyckel. Detta är en potentiell grogrund för konflikter...

SYSTEMET MED HUVUDNYCKEL

minner om gamla hyrestider då det fortfarande fanns portvakter som hade "koll" på allt och alla, hade huvudnyckel och därmed tillgång till hyresgästernas bostäder. Systemet har nog fyllt sin funktion en gång i tiden – kanske mer av social art än något annat. Men i dag känns det inte bara omodernt utan framför allt riskfyllt att någon utomstående kan komma in i bostaden. SBC råder dem som fortfarande tillämpar huvudnyckelsystem för lägenheter att låta förstöra huvudnycklarna.

De som fortfarande har kvar huvudnyckel har det antingen för att "så har det alltid varit" eller anser att det är bra att föreningen kan komma in i en bostad i en akutsituation eller att hantverkare måste kunna komma in dagtid. Alla argumenten stupar därför att gamla vanor kan ändras: om en akutsituation uppstår tar sig räddningstjänst in ändå, nyckel eller ej, och hantverkare kan lösas på annat sätt.

I stället bör styrelsens ledamöter fundera över vilket ansvar de tar på sig då de har tillgång till privata hem.

BETÄNK ATT DU som styrelseledamot har ansvaret för huvudnyckeln, släpper in en hantverkare och går därifrån medan han/hon utför sitt arbete.

Det har hänt att bostadsrättshavare har beskyllt styrelseledamoten för att saker har försvunnit.

Om det har hänt och vem som eventuellt har tagit något blir en omöjlig



- jamen så har det allti vart och så skall så förbli.

situation att lösa. Konflikten är ett faktum.

Då föreningen behöver utföra arbete inne i lägenheten, till exempel vid byte eller underhåll av vattenburet element, så kan man enkelt komma överens med bostadsrättshavaren om att denne antingen är hemma eller själv lämnar sina nycklar till någon i styrelsen. I anslutning till större byggprojekt är det också vanligt att entreprenören

låter montera in särskilda låssystem som gör det möjligt för hantverkare att komma in i lägenheten just de dagar som behövs; under övriga tider finns det ingen som kan använda någon huvudnyckel.

Bostäderna är privata hem som ingen annan än bostadsrättsägaren själv ska ha tillgång till. Vår rekommendation är att avskaffa systemet med huvudnyckel.

Till skillnad från bostäder är det marknadshyran som gäller för lokaler. Marknadshyran kan sägas vara den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Men det är inte alltid så lätt att bestämma en summa. Här kommer en hjälpande hand.

SÅ SÄTTS LOKAL- HYRAN

MARKNADSHYRAN SKA i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten ifråga. Innebörden är att butik jämförs med butik, kontor med kontor och så vidare. Lokalerna ska – i grova drag – vara jämförbara med avseende på lokaltyp, läge, storlek, utformning och standard.

HUR FÅR MAN REDA PÅ MARKNADSHYRAN?

Tyvärr finns det inte några officiella uppgifter om detta. Det har gjorts försök att bygga upp "faktabanker" dit man skulle kunna vända sig för att få fram uppgifter, men det har stupat på att fastighetsägare i allmänhet inte vill lämna ut vad de har för hyror på grund av att de ser uppgifterna som sina affärshemligheter. Säkraste sättet, och det som brukar rekommenderas för att få fram bästa möjliga uppgift om vad marknadshyran kan tänkas vara, är att låta ett fastighetsvärderingsföretag värdera lokalen. Ett annat grepp kan i sig vara att fråga en lokalhyresmäklare. Eller att helt enkelt pröva med att fråga fastighetsägare och lokalhyresgäster med liknande lokaler i närheten vad som betalas. Värdera emellertid eventuella svar noggrant.

"Säkraste sättet är att låta ett fastighetsvärderingsföretag värdera lokalen."

STRÄNGA KRAV PÅ UPPSÄGNINGSHANDLINGEN

När man sedan tagit reda på marknadshyran ställs det mycket stränga krav enligt hyreslagen på vad en uppsägning ska innehålla om föreningen vill justera hyran. Felaktiga uppsägningar innebär att uppsägningen är ogiltig. Det innebär att hyreskontraktet blir förlängt utan möjlighet att ta ut ny hyra. Lagskyddet för lokalhyresgäster är uppbyggt på rätten att få skadestånd. Om föreningen säger upp hyresgästen och begär en hyra som överstiger vad som är marknadshyra kan föreningen bli skadeståndsskyldig. Gör föreningen fel bedömning riskerar föreningen därför att stå utan hyresgäst och dessutom få betala ett stort skadestånd till hyresgästen.

Det är också viktigt att hyreskontraktet sägs upp i rätt tid. Det är mycket vanligt att lokalhyreskontrakt har kontraktspérioder som löper till 1 oktober. Eftersom ett lokalhyreskontrakt normalt alltid – oavsett vad som sägs i kontraktet – ska sägas upp minst nio månader före hyrestidens utgång, måste uppsägningen i de allra flesta fall ha delgivits hyresgästen senast den 31 december. Redan av uppsägningen måste framgå samtliga nya villkor som föreningen begär, till exempel den nya begärda hyran.

BÖRJA I TID

En omprövning av hyresvillkoren som föreningen tar initiativ till kräver alltså planering. Normalt sett är det klokt att ta hjälp för att bedöma rätt hyresnivå (många tar hjälp av SBCs jurister). Det är av yttersta vikt att formulera uppsägningens innehåll korrekt på grund av de



Marknadshyran ska bestämmas så att man jämför hyran på liknande lokaler.

strikta formaliakraven enligt hyreslagen. Hyreslagens bestämmelser är nämligen principiellt tvingande till hyresgästens förmån, vilket innebär att det lagligen inte går att avtala bort dessa bestämmelser med för hyresgästen bindande verkan. Oavsett vad hyresgästen har skrivit på för avtalsvillkor kan denne alltid – om dessa strider mot hyreslagens tvingande regler – åberopa den förmånligare lagregeln. Med andra ord bör man inte utan egen sakkunskap ägna sig hyresavtalsfrågor utan att först fråga någon som kan, exempelvis SBC.



VAD SKA AVTALET INNEHÅLLA?

Uppsägningen måste delges lokalhyresgästen innan uppsägningstiden börjar löpa. Annars är det för sent och föreningen får vänta tills nästa möjlighet till uppsägning ges enligt hyreskontraktet. Ofta betyder lokalhyrorna mycket för en förenings ekonomi. Det är därför viktigt att styrelsen i god tid planerar hyresförhandlingen och tar fram ett förslag på nytt hyreskontrakt. Föreningen har då gott om tid att presentera sitt förslag för hyresgästen och försöka komma överens om ett

nytt hyresavtal. Misslyckas detta måste föreningen gå vidare med ett formellt uppsägningsförfarande.

De flesta lokalhyresavtal har någon form av klausul som gör att hyran automatiskt justeras på grund av inflation och fastighetsskatt. För att ett hyreskontrakt ska kunna innehålla sådana bestämmelser måste avtalet vara minst treårigt, innebärande att första hyresperioden och de förlängningstider som avtalet löper med ska vara på minst tre år. Var noga med att ange vem som är hyresgäst. Ange också noggrant vad

lokalen ska användas till. Det räcker inte med "affär" utan ange mer exakt, exempelvis tobaksaffär. Ta en kreditupplysning på hyresgästen. Finns det osäkerhet kring hyresgästens betalningsförmåga kan en säkerhet begäras för hyran, till exempel en bankgaranti eller en deposition. Denna säkerhet bör uppgå till minst tre månaders hyra för mindre lokaler; för större lokaler minst sex månaders hyra. Det är också viktigt att det av avtalet framgår att hyresgästen svarar för det inre underhållet av lokalen.

Vem tar bostadsrätternas parti?

Det finns många organisationer som säger sig försvara bostadsrätternas sak. HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna, och så SBC förstås. SBC har varit med längst av alla. Organisationen bildades 1921, och störst har den varit sedan några år tillbaka. Men beror SBCs tillväxt på de andras svaghet? Vi fick ett brev från en medlem som förtjänar spridning. Vad tycker ni? I valda delar kommer brevet här nedan.

”SOM ORDFÖRANDE I EN bostadsrättsförening undrar jag allt som oftast vad som styr dessa organisationer, för nog verkar det vara andra intressen än bostadsrättsföreningarnas de tar ställning för. Kan det vara så att det mest gynnar deras verksamhet om omgivningen blir alltmer komplex och behovet av deras tjänster då ökar? Att de kan sälja mera tjänster om medlemmarnas hjälpbehov ökar?

Exempel? Ja, just nu är det osedvanligt lätt:

- ▶ Fastighetsägarna har gjort någon form av överenskommelse med Posten som innebär att de vill tvinga oss i huset att byta ut våra, enligt dem, felaktiga brevinkast. Inkasten som varit godkända och välfungerande i 70 år är 20 x 4 centimeter stora – Posten vill att de ska vara 23 x 3 centimeter. Kruxet är att bytet kostar onödiga 20 000 kronor, och blir fulare. Varför tar Fastighetsägarna Postens parti och inte vårt?
- ▶ Förra sommaren gick HSB och Riksbyggen ut och föreslog att fastighetsskatten skulle ersättas med en ny ”miljöskatt”. Men fastighetsskatten är ju i princip avskaffad! Vi i bostadsrättsföreningen tycker att det räcker väl med att vi som individer betalar höga skatter – vi behöver inga nya!
- ▶ Vår bostadsrättsförening ska snart låta göra den lagstadgade Energideklarationen. Det är en ny pålaga som kommer att kosta oss cirka 25 000 kronor. Men inte kommer vi att spara några kilowatttimmar på det inte. De övriga organisationerna tycker att energideklarationen i princip är bra, men utförandet ska ändras i några mindre avseenden. Tack och lov vågade SBC berätta ”att kungen är naken” – om man måste ha någon redovisning räcker det med att sammanställa våra el- och fjärrvärmeräkningar.



Skribenten efterlyser stöd för bostadsrätternas sak gentemot myndigheternas regleringar.

- ▶ Miljöförvaltningen i Stockholm vill gå ut och som första kommun i landet kontrollera bostadsrättsföreningarnas så kallade egenkontroll. Det kan sägas mycket om detta, som jag tidigare tyckte helt osannolika, intrång i vår normala verksamhet.

Under 1800-talet höll Statskyrkan på med Husförhör. Det var en verksamhet som fick många att emigrera till USA. Nu håller Miljöförvaltningen på att introducera 2000-talets motsvarighet. Men åter nickar Fastighetsägarna, HSB och Riksbyggen bifall, men hummar lite om formerna. Vad tänker de egentligen på?

SOMLIGA TYCKER ATT det här handlar om skitsaker. En ny ”liten” förordning spelar väl inte så stor roll. ”Nog ’bör ni tåla’ lite ytterligare belastning, för ni har det ju så bra ändå”, säger en del. Och visst tål vi som bostadsrättsföreningar en hel del; vi är ju bland annat många som delar på arbetet i föreningen. Vardagens problem, såsom fastighetsskötsel, bokföring och snöskottning – det klarar vi själva och med hjälp av företaget.

Men det värker i maggropen. Är det något vi i vår lilla bostadsrättsförening verkligen behöver hjälp med så handlar det om dessa påfund och konstiga regleringar från överheten. Om inte vår egen organisation vågar säga nej, hur ska vi då göra? Men vi är tacksamma för den styrka och klar-syn SBC kan bistå med.”

NYA SKATTEFÖRSLAG

från både regering och opposition

Nu kommer regeringen med ett nytt förslag om reavinstuppskoven. Och oppositionen har enats om sina förslag.

DEN STORA NYHETEN är att dagens skatteregler kommer att bestå oavsett utgången av riksdagsvalet 2010, men båda regeringensalternativen försöker rätta till "skönhetsfläckar" som uppstod när det gamla fastighetsskattesystemet ersattes med dagens fastighetsavgifter.

Regeringen föreslår – väl dolt i en proposition om skatten för småhus som saknar byggnadsvärde och om hus som är byggda på arrenderad mark – att dessa ändringar ska bekostas genom ändrade uppskovsregler.

Totalt handlar det om cirka 200 miljoner kronor per år, som förbättringarna för småhusägarna kostar.

I dag är reavinstskatten 22 procent av nettovinsten vid en lägenhetsförsäljning – det är det som brukar kallas flyttskatt. Det går att skjuta upp inbetalningen av denna flyttskatt om den skatteskylldige i stället betalar en avgift på 0,5 procent av uppskovsbeloppet. I realiteten betyder det att man betalar en "ränta" motsvarande drygt 3 procent av skatteskulden.

Men uppskovsbeloppet får inte vara för stort, maximalt 1,6 miljoner kronor. Är de sammanlagda vinsterna större måste man omedelbart betala 22 procent skatt på det överskjutande beloppet. Förslaget från Finansdepartementet



Flyttskatten minskar rörligheten och effektiviteten på bostadsmarknaden.

innebär att det maximala uppskovsbeloppet ska sänkas till 1,45 miljoner kronor för försäljningar som sker efter 1 januari 2010.

För den som bara bor kvar i sin lägenhet betyder förslaget ingenting; inga uppskovsbelopp uppstår om inte lägenheter säljs. Men för den som säljer sin lägenhet med bra vinst, vilket inte är ovanligt då lägenhetspriserna stigit så kraftigt under de senaste åren, måste mera pengar (drygt 30 000 kronor) frigöras för skatteinbetalning. Det är ett förslag som SBC säger nej till.

SBC har tidigare kritiserat själva flyttskatten; den minskar rörligheten och effektiviteten på bostadsmarknaden och det är orimligt att på detta sätt beskatta penningvärdessförsämringen.

– Man bör också fråga sig om förslaget kommer att ha någon positiv effekt över huvud taget. De som har möjlighet att låna pengar till

dagsräntor kring 2 procent försöker naturligtvis betala sin skatt så fort som möjligt i stället för att ligga kvar med en skatteskuld och betala 3,5 procent, kommenterar bostadsrättsorganisationen SBCs vd Göran Olsson förslaget. Då blir detta bara ett slag i luften.

VALRÖRELSENS FÖRSTA gemensamma utspel kom från (S), (V) och (MP) vid årets Almedalsvecka. De accepterar grunddragen i regeringens bostadsbeskattning – den har de tidigare kritiserat hårt. Men vissa ändringar ska göras:

Flyttskatten ska höjas från 22 procent till 23. Villor med taxeringsvärde över 4,5 miljoner kronor kommer att få 1 procent fastighetsskatt. Räntebeläggnings på uppskov avskaffas för belopp som är lägre än 200 000 kronor. Fastighetsskatten ska sänkas för dem som betalar de allra lägsta skatterna från 0,4 procent till 0,22 procent av fastighetsskattens taxeringsvärde.

– Visst är det skönt att oppositionspartierna samlar sig kring ett förslag – även om ändringarna knappast kommer att hjälpa någon, kommenterar Göran Olsson. Socialdemokraterna hade tidigare lovat ta bort uppskovsräntan – det hade varit riktigt bra. Nu fick de tydligen backa ordentligt på den punkten. Frågan är om inte även detta förslag hamnar inom kategorin "kraftfulla slag i luften", summerar Göran Olsson.

Kronofogdeärenden dålig värdeomätare

"Flera tvingas gå från sina lägenheter." "Ökning av antalet exekutiva auktioner på boende i krisens spår." Så har det låtit i medierna efter ett pressmeddelande från Kronofogdemyndigheten. Men stämmer detta?

KRONOFOGDEN TALAR OM en 70-procentig ökning av antalet exekutiva försäljningar jämfört med

föregående år. Men i själva verket handlar det inte om fler än ett par hundra fall bland drygt 2,5 miljoner ägda lägenheter, alltså försvinnande få fall och antalet auktioner på bostadsrätter ligger fortfarande på ungefär samma – eller till och med lägre – nivå jämfört med i början av 2000-talet. Antalet vräkningar/avhysningar minskar också år efter år.

Att beskriva öknings eller minskningar av antalet exekutiva auktioner

som något resultat av finanskrisen är alltså i nuläget inte rätt.

Sannolikt är antalet kronofogdeärenden en mycket dålig mätare på läget i landet. Den överväldigande majoriteten av ärenden där boende av sociala skäl tvingas från sina lägenheter avslutas långt innan kronofogden hinner vräka. De döjs i stället bland de mer eller mindre frivilliga normala försäljningarna, och här finns vare sig statistik eller uppgifter om lyckad eller olycklig utgång.

FRÅGOR & SVAR

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

VEM ANSVARAR FÖR HOPPANDET?



? Några föräldrar har köpt en studsmatta och ställt på föreningens mark. Vilket ansvar kan styrelsen anses ha för skador som eventuellt uppkommer på de studsmattehoppande barnen (i värsta fall kan skadorna bli ganska allvarliga)?

Svar: Å ena sidan kan styrelsen teoretiskt sett förbjuda pooler, studsmattor och dylikt om ni vill, å andra sidan är dessa "uteprylar" vanliga och varje medlem får ändå anses kunna sköta dem och ansvara för till exempel studsmattor på föreningens mark. Vi har svårt att se hur någon med framgång skulle kunna utkräva ansvar av föreningen om en olycka inträffar. Då befinner sig ägaren av studsmattan i ett värre läge (om en olycka inträffar på grund av att mattan är felaktigt monterad). I övrigt lär den som hoppar göra det på egen risk. Föräldrar anses ha tillsynsansvaret över sina barn oavsett om de skadar sig i skogen eller på en studsmatta. Mer konkret går det inte att vara eftersom det oss veterligen inte är prövat i domstol. Antingen godkänner ni studsmattan i efterhand eller så anmanar ni medlemmen att ta bort den. Tar han inte bort den så får ni försöka vända er till kronofogdemyndigheten för särskild handräddning.

VAD KAN VI GÖRA ÅT MINKEN?

? Vi har en boende som har en mink och det luktar en del ute i trapphuset emellanåt. Om det inte hjälper med tillrättavisning, vad har vi för befogenheter till åtgärder?

Svar: Utgångspunkten är att en medlem har rätt att ha husdjur i lägenheten. Men om det orsakar stor olägenhet för andra kan det finnas möjlighet att ingripa. Ni ska tala med minkägaren och säga att klagomål har kommit in till styrelsen. Medlemmen har då möjlighet att rätta till problemet. Blir det ingen bättring och lukten är så störande för kringboende kan ni säga upp medlemmen för avflyttning för att de brister i "ordning, sundhet och skick". Men allmänt sett ska det nog till väldigt stora problem för att föreningen ska kunna gå vidare med ett förverkande. Det är sannolikt svårt att lyckas med en uppsägning av medlemmen på dessa grunder.

KAN VI KRÄVA FÖRSÄKRING?

? Kan vi kräva/skriva in i stadgar att medlem ska ha försäkring för sin lägenhet och i så fall även med bostadsrättstillägg?

Svar: Nej det kan ni inte. Det finns inget lagkrav på att man måste försäkra sitt hem, utan det ligger snarare i var och ens eget intresse. Informera däremot medlemmarna om att de får betala ur egen ficka om till exempel vattenskadorna uppstår i eller utanför deras lägenhet utan försäkring. Vattenskadorna är de vanligaste skadorna och som regel också oerhört kostsamma. Med SBCs fastighetsförsäk-

ring finns också möjlighet teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg.

VILKA PAPPER BEHÖVS FÖR ANDELSBYTET?

? Vi har en lägenhet som ägs av pappa + dotter 80/20. Nu ska dotter nummer två överta den 20-proncentiga andelen som gåva. Vilken dokumentation behövs för att det ska bli rätt och riktigt? Ett gåvbrev från dotter 1 till dotter 2 med uppgifter om lägenhet, datum etcetera samt ansökan om medlemskap?

Svar: Det är bostadsrättshavarnas sak att själva bestämma och utforma överlåtelseavtalet (köp eller gåva). Detta bör föreningen inte befatta sig med; det kan ju finnas skatteaspekter som bör beaktas och då bör inte föreningen ha varit inblandad om något "går fel". Vad föreningen behöver är en handling som anger säljare/givare samt köpare/mottagare och angivelse av vilken bostadsrätt det gäller. Vid köp ska pris anges. Medlemskapsansökan från dotter 2 ska även lämnas in. Glöm inte att den andre andelsägaren ska lämna sitt samtycke till att del av bostadsrätten överläts.

FÅR VI HA EN TVÄTTFRI DAG?

? Finns det något som säger att man ska ha en tvättfri dag i veckan? Om till exempel tvättstugan ligger under en lägenhet?

Svar: Nej, det gör det inte. Det är en ren lämplighetsfråga som ni beslutar om själva. Det är styrelsen som avgör, men frågan kan även behandlas på en föreningsstämma där medlemmarna beslutar om en tvättfri dag eller inte.

SBC ut i bloggösfären

SBC STARTADE i juni en blogg om bostadsrätts-Sverige. Inläggen handlar om allt från bostadspolitik och aktuella ämnen till hur vardagsarbetet fungerar i bostadsrättsföreningen. Läs och kommentera, du också.

Bloggen nås via länk enligt följande:

www.sbc.se/bostadsrattsorganisationen eller direkt på: sbcbostadsratt.blogspot.com

Hur många SBC Direkt vill ni ha?

FLERA TRYCKTA EXEMPLAR av SBC Direkt var en välkommen nyhet för många föreningar, men inte för alla. Några tyckte att det är för få exemplar – föreningen har fler styrelseledamöter som också bör läsa detta nyhetsblad. Andra tycker att det räcker med SBC Direkt i form av den elektroniska utgivningen via e-post.

Nu har vi därför skapat möjligheten i vårt medlemsregister att notera och skicka ut önskat antal av SBC Direkt till de föreningar som så önskar. Hör av er till info@sbc.se eller telefon till Styrelserådgivningen, telefon 0775-200 100 och berätta hur många exemplar er förening vill ha.

Tyvärr klarar vi ännu inte att postdistribuera till mer än en adress för varje förening – det skulle krävas alltför stora administrativa resurser för att vara praktiskt genomförbart. Ett utskick med till exempel en, två, fem eller sju exemplar till vardera av SBCs 6 000 medlemmar är en tillräckligt stor uppgift att hantera.

E-postprenumerationer är däremot enklare att administrera – det kan ni göra själva på www.sbc.se.

Välkommen till en spännande höst!