

"Vad händer vid konkurs?"

Publicerad 2005-03-23 14:51



Maria Lindroos

**Vilka regler gäller för en oäkta bostadsrätt? Ska vi inte få ett exemplar av stadgarna?
Göran Olsson, jurist vid SBC, Sveriges bostadsrättscentrum, svarar på ett urval
läsarfrågor.**

Fördel omvandla föreningen?

År 1925 tecknade min far sig som medlem i en bostadsförening vilken registrerats vid Överståthållarämbetet i Stockholm den 25 januari 1924. Medlemskapet, med tillhörande lägenhet i den 1925 nybyggda fastigheten, har gått i arv till mig 1975.

Starka krafter i föreningen vill i dag ombilda den gamla bostadsföreningen till en bostadsrättsförening. Kan ni klargöra fördelar och nackdelar med den ena eller den andra föreningsformen?

/Bo Albertsson

Svar: Den viktigaste skillnaden mellan en bostadsförening och bostadsrättsförening är att bostadsrätter lyder under en egen speciallagstiftning - bostadsrättslagen - som är anpassad till boende. De flesta bostadsföreningar har tillkommit innan den första bostadsrättslagen kom 1930. Verksamheten i de föreningarna liknar ofta bostadsrätter men eftersom det inte finns någon för boendet anpassad lagstiftning är man helt beroende av sina stadgar. Båda typerna är ekonomiska föreningar. I båda fallen har man en andel i en förening till vilken är kopplad rätten att nyttja en viss lägenhet. Skattemässigt behandlas de båda typerna lika.

Det finns också bostadsföreningar som är bildade efter 1930 men de upplåter lägenheter med hyresrätt vilket inte hindrar att de också kan säljas på marknaden. Bostadsföreningar har i rask takt ombildats till bostadsrättsföreningar och det finns i dag knappt 500 sådana föreningar. En stark anledning till att de ombildas är att man då får ett mycket klart regelsystem. Många som skall sälja eller köpa en andel i en bostadsförening upptäcker också att det kan vara omständigare eller rent av omöjligt att belåna. Bostadsrätter har nämligen regler för detta men sådana saknas helt för bostadsföreningar. En annan försvårande omständighet är att man beroende på olika stadgeskrivningar inte alltid med säkerhet kan veta vad innebörden är av att äga en andel i en bostadsförening. Om det anses vara en hyresrätt vet ingen med säkerhet hur länge den varar. Att äga en andel i en bostadsförening utan koppling till en lägenhet är tämligen värdelöst vilket gör bankerna ytterst försiktiga.

Det är i allmänhet endast fördelar med att ombilda till bostadsrättsförening. Alla vet då med säkerhet vad man äger och styrelsen (och medlemmarna) har ett bra regelsystem i bostadsrättslagen att arbeta efter.

Vad gäller i oäkta bostadsrätt?

Jag har köpt en lägenhet i en så kallad oäkta bostadsförening och är väldigt förvirrad vad gäller skatteregler omkring detta. Jag har förstått att det kan finnas vissa skattemässiga fördelar men att jag samtidigt inte kan skjuta upp den vinstskatt som uppstod från min tidigare lägenhet. Det är väldigt svårt att förstå vad som står på skatteverkets hemsida och de mäklare

jag har talat med har inte kunnat förklara detta för mig på ett vettigt sätt.

/Bianca

Svar: Frågan om äkta eller oäkta förening är en rent skattemässig problematik. Det handlar om riktiga bostadsrättsföreningar men som av något skäl tillsammans med medlemmarna skall beskattas på ett annat sätt. Reglerna är mycket ålderdomliga och kom till i slutet på 40-talet.

Reglerna är mycket komplicerade men förenklat kan sägas att en förening är äkta om minst 60 procent av taxeringsvärdet hänför sig till bostäder upplåtna som bostäder till fysiska personer. Detta kan man kalla för kvalificerad användning.

Okvalificerad användning är bostadsrättsbostäder som innehas av juridiska personer, lokaler med hyresrätt och bostadsrätt och bostäder med hyresrätt.

En svår fråga är hur man fördelar taxeringsvärdet, men enligt nuvarande syn skall det göras med hjälp av hyresvärden, det vill säga man ser på huset som om det vore ett hyreshus och vad det totalt skulle inbringa i hyra. Om minst 60 procent av de tänkta hyresintäkterna kommer från bostadsrättsbostäder är föreningen äkta, annars inte.

I en oäkta förening är medlemmarna annorlunda beskattade än i en äkta. Man får högre reavinstskatt när man säljer och man får inte uppskov när man köper eller säljer. Föreningen måste skatta som ett vanligt hyreshus vilket i allmänhet innebär högre skatt för föreningen och därmed högre avgifter. Medlemmen får som inkomst av kapital skatta för skillnaden mellan vad som är normal hyra för en lägenhet och vad man faktiskt betalar i årsavgift till föreningen. Innan man skattar får man enligt nuvarande regler reducera "förmånen" med ett så kallat lättnadsbelopp som beräknas som en viss procent, i dag cirka 3,5 procent, av det man betalt för sin bostadsrätt. Bor man i orter med höga priser brukar detta innebära att man inte får någon skatt medan resultatet blir extra skatt om man bor på en ort med låga priser.

Äkta och oäkta föreningar är något man brukar förknippa med föreningar i dyra innerstadslägen med många lokaler. Men detta är inte en korrekt bild. Det finns sådana föreningar över hela landet och det kan bland annat bero på att kommunen har stora ytor som används till omsorgsbostäder.

Är det tillåtet att ta ut städavgift?

Är det verkligen tillåtet att ta ut en städavgift för medlemmar som inte gör sin del av städningen?

/Bo Ringdal

Svar: Det finns bestämmelser i bostadsrättslagen mot tvångsmässigt införda extraavgifter. En städavgift för medlemmar som inte kan eller orkar delta i gemensamma städdagar måste vara frivillig. Man får inte debitera "straffavgift" och man får inte rösta fram en avgift mot någon medlems vilja. Men frivilliga uppgörelser inom en förening är inte förbjudna.

Ska vi inte få läsa nya stadgarna?

I vår förening - en HSB-förening i nordvästra Stockholm - antog vi nya stadgar efter två på varandra följande stämmor våren 2003. Till dags dato har vi bostadsrättshavare ännu inte sett de nya stadgarna i tryck. Är jag fel ute eller ska inte varje medlem ha dessa?

/Lennart Norlin

Svar: Det är lämpligt att alla medlemmar har ett exemplar av de nya stadgarna men det finns ingen skyldighet för styrelsen att dela ut dem.

Man kan kontrollera om de nya stadgarna gäller genom att ta kontakt med Bolagsverket i Sundsvall. Stadgar måste nämligen registreras för att vara gällande och fram till dess gäller de gamla stadgarna.

Bolagsverket kan upplysa om när de senaste stadgarna registrerats och man kan beställa en kopia. Allra enklast är dock att fråga styrelsen direkt.

Vem betalar ny lägenhetsdörr?

Om bostadsrättsinnehavaren på eget bevåg byter lägenhetsdörr, vem ska då stå för kostnaden? Innehavaren eller bostadsrättsföreningen?

/Göran Antonsson

Svar: Jag antar att du menar ytterdörren. Bostadsrättshavaren får inte byta denna. Den är föreningens egendom. Men gör han eller hon det i alla fall (med föreningens goda minne) så får bostadsrättshavaren stå för kostnaden.

Vad händer vid konkurs?

Jag läste i din artikelserie att man som bostadsrättsinnehavare inte äger sin lägenhet, det är föreningen som äger hela huset. Däremot svarar min bostadsrätt för en viss andel av bostadsrättsföreningens lån, som jag betalar via månadsavgiften. Jag hoppas att jag har förstått det här rätt. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, om föreningen går i konkurs, hur blir det med bostadsrätten? Blir jag betalningsskyldig för föreningens skulder med det som motsvarar min andel? Om jag förlorar bostadsrätten, hur blir det med mina eventuella lån hos banken?

Att läsa en bostadsrättsförenings ekonomiska rapporter är ju inte lätt, har du något tips om vad man särskilt bör lägga märke till?

/Isabelle Vas

Svar: Ett enkelt svar är att huset säljs för att skulderna ska kunna betalas så långt möjligt och att huset återgår till att bli hyreshus. Bostadsrättsinnehavarna blir hyresgäster och förlorar sin insats. Bostadsrättsföreningen upplöses alltså, men de boende bor kvar med hyresrätt. Ingen enskild medlem ställs till svars för föreningens lån, men blir alltså av med en hel del pengar. Dina lån hos banken står kvar och dem blir du inte fri från.

Känsligare bo i liten förening?

Jag har köpt en bostadsrätt i en villa med tre lägenheter. Jag är dock osäker på vad det innebär att köpa en lägenhet i en liten förening. Mäklaren upplyste mig om att den enda skillnad är att man måste engagera sig mer i styrelsearbetet i en liten förening. Men för mig förefaller det som om det kan finnas vissa ekonomiska risker. Jag tänker på att en förening med endast tre lägenheter måste bli känsligare för utgifter i form av reparationer, höjda räntor på föreningens lån och så vidare.

/Johanna E

Svar: Som frågeställaren säger så är en sådan förening lite mer känslig för oförutsedda kostnader. Det är helt enkelt mindre pengar som går igenom föreningen. Men detta är kanske inte det viktigaste. En mer väsentlig punkt är samarbetet i föreningen. Alla sitter i styrelsen och konflikter som kan uppstå kommer väsentligt mycket närmare. Två lägenheter kan "köra över" den tredje. I en större förening upplevs detta inte som lika påtagligt eftersom

styrelsearbetet ligger mer på distans. Men det finns givetvis många små föreningar som fungerar alldeles utmärkt.