

# BoRevisioninfo

Utgåva 1 / januari 2018

Sveriges marknadsledande byrå inom revision av bostadsrättsföreningar

## ASSOCIATIONSRÄTT

### Ny lag om ekonomiska föreningar

Ett förslag till ny lag om ekonomiska föreningar har presenterats och förväntas träda i kraft den 1 juli 2018. Sakligt har flertalet förändring redan införts från den 1 juli 2016, men den nya lagen är tänkt att bli mer överskådlig och lättare att tillämpa. Den nya lagen följer aktiebolagens struktur.

Bland nyheterna kan noteras att motsvarande regler som i aktiebolagslagen införs vad avser behöriga företrädare. Ändring avseende styrelsens sammansättning får verkan först från den tidpunkt då anmälan om ändring kommit in till Bolagsverket eller från den senare tidpunkt som anges i det beslut som anmälan grundar sig på. Eventuella ändringsanmälningar efter vårens stämmor bör därmed skickas in utan dröjsmål, även om den nya lagen träder i kraft först den 1 juli.

Avsnittsansvarig: Carina Karlsson carina.karlsson@avantab.se

## SKATTER

### Värdeminskningssavdrag tomträtt

Enligt ett avgörande i Högsta förvaltningsdomstolen slås fast att en utgift för förvärv av tomträtt ska räknas in i anskaffningsvärdet för byggnaden vid beräkning av underlag för värdeminskningssavdrag.

I det aktuella fallet hade bolaget som förvärvat tomträtter med byggnader hänfört hela utgiften till byggnader vid beräkning av värdeminskningssavdrag. Skatteverket likställde tomträtterna med mark och medgav inte värdeminskningssavdrag för den del som enligt proportio-

neringsregeln kunde hänföras till mark/tomträtt. Enligt HFD förvärvar en tomträttsinnehavare inte mark utan endast en nyttjanderätt och proportioneringsregeln är därmed inte tillämplig och avslår Skatteverkets överklagande

Avsnittsansvarig: Erik Davidsson erik.davidsson@borevision.se

## BOSTADS- OCH HYRESRÄTT

### Hyresnämndens godkännande behövdes inte för fönsterbyte

Bostadsrättsföreningen genomförde ett byte av fönster i föreningens hus. Efter invändningar från två bostadsrättshavare behandlades frågan på en föreningsstämma som beslutade att med retroaktiv verkan godkänna fönsterbytet. Bostadsrättsföreningen begärde därefter hyresnämndens godkännande av stämmans beslut om fönsterbyte enligt 9 kap 17 § bostadsrättslagen.

Hyresnämnden konstaterade till en början att det inte fanns något hinder mot att pröva frågan om godkännande av beslutet om fönsterbyte retroaktivt. Hyresnämnden godkände därefter stämmans beslut om fönsterbyte med motiveringen att åtgärderna vid en objektiv bedömning var av liten betydelse för bostadsrättshavarna och att åtgärderna skäligen inte behöver utföras på annat sätt än det som föreningen beslutat om. Beslutet överklagades till hovrätten.

Hovrätten tog vid sin bedömning fasta på att de nya fönstren hade samma karmmått som de tidigare fönstren och att fönsterbytet inte föranledde några mer omfattande arbeten. Hovrätten konstaterade att arbetena

BoRevision

FORTS 

inte kunde anses ha samband med en om- eller tillbyggnad och att stämmobeslutet om fönsterbyte därmed inte var ett sådant beslut som ska godkännas av hyresnämnden. Hovrätten avslag därför bostadsrättsföreningens begäran om godkännande av stämmobeslutet.

### Utredning av risker vid bostadsrätts-havarens ingrepp i lägenheten

Två nyinflyttade bostadsrättshavare begärde styrelsens medgivande till att genomföra förändringar i sin lägenhet, bl.a. upptagning av en ny dörröppning i vägg och utökning av en befintlig dörröppning. Båda ingreppen skulle utgöra ingrepp i bärande konstruktion. Styrelsen godkände inte ingreppen med motiveringen att de kunde vara till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavarna stämde bostadsrättsföreningen.

Tingsrätten angav i sin dom att det ligger på föreningen att visa att de begärda åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen och lägga fram utredning som styrker det. Tingsrätten bedömde att föreningen inte hade gjort klart mer sannolikt att risk för skada eller olägenhet förelåg än att så inte är fallet. Tingsrätten fastställde därför att bostadsrättshavarna hade rätt

att göra de begärda ingreppen i lägenheten. Föreningen överklagade domen till hovrätten.

Hovrätten delade tingsrättens uppfattning att det är bostadsrättsföreningen som har bevisbördan för att en åtgärd som en bostadsrättshavare vill företa innebär en påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Hovrätten ansåg dock att det ankommer på bostadsrättshavaren att lägga fram teknisk utredning som utgör ett tillräckligt gott underlag för en noggrann tillståndsprövning av styrelsen. Hovrätten ansåg vidare att det är rimligt att styrelsen kan ställa krav på att utredningen är sådan att bostadsrättsföreningen har möjlighet att kontrollera att konstruktionsritningar och annat material håller en godtagbar kvalitet samt att åtgärderna kan genomföras utan risk för skador på fastigheten eller andra olägenheter. Hovrätten gjorde bedömningen att den utredning som bostadsrättshavarna i detta fall fogat till sin tillståndsansökan inte var tillräckligt robust för att föreningen skulle kunna ta ställning till eventuella risker med de ingrepp i fastigheten som bostadsrättshavarna ville göra. Föreningen hade därför haft rätt att avslå bostadsrättshavarnas tillståndsansökan. Hovrätten ogillade bostadsrättshavarnas talan.

Avsnittsansvarig: Carina Karlsson [carina.karlsson@avantab.se](mailto:carina.karlsson@avantab.se)

