

# BoRevisioninfo

Utgåva 1 / januari 2014

Sveriges marknadsledande byrå inom revision av bostadsrättsföreningar

## SKATTER

### Moms på parkeringsfriköp

I samband med i första hand nyproduktion är frågan om att fylla kraven om parkeringskvot vanligt förekommande. Olika lösningar förekommer för att i samverkan med intilliggande fastigheter uppfylla kraven och tillhandahålla tillräckligt antal p-platser/garage.

Högsta förvaltningsdomstolen har fastställt ett förhandsbesked avseende friköp av parkeringsplatser. Avtalet om att mot en engångsersättning upplåta nyttjanderätten för parkeringsplatser till fastighetsägare som inte själva förfogar över tillräckligt antal p-platser anses vara momspliktig upplåtelse. Rättigheten är avsedd att registreras hos inskrivningsmyndigheten och följa fastigheten oavsett ägare under 20 år. Kommunens parkeringsbolag, som bedriver momspliktig parkeringsverksamhet, hävdade att parkeringsfriköpen utgjorde avtalsservitut och skulle vara undantagna från skatteplikt. HFD går på Skatterättsnämndens linje och anger att tillhandahållandet utgör skattepliktig upplåtelse av parkeringsplats.

Avsnittsansvarig: Erik Davidsson erik.davidsson@borevision.se

## ASSOCIATIONSRÄTT

### Nya regler om andrahandsupplåtelse

I en lagrådsremiss föreslås att reglerna vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt ändras. De föreslagna ändringarna avser dels vilka skäl som ska ge en bostadsrättshavare rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand, dels en möjlighet för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift för sina kostnader i samband med en medlems andrahandsupplåtelse. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

### Bostadsrättshavarens skäl för andrahandsupplåtelse

Enligt förslaget ska det i fortsättningen räcka med att bostadsrättshavaren har skäl för att upplåta i andra hand. Skälen ska inte längre behöva vara beaktansvärda. Avsikten med ändringen är att synen på bostadsrättshavarens skäl ska bli mer generös. Som exempel på skäl som normalt ska ge rätt att upplåta i andra hand nämns att bostadsrättshavaren under viss tid ska bo någon annanstans, att bostadsrättshavaren ska upplåta lägenheten till en närstående som har behov av en bostad eller att bostadsrättshavaren på grund av rådande marknadsförutsättningar vill avvakta med försäljning av lägenheten. Bostadsrättshavarens skäl ska väga lättare ju längre tiden går.

### Avgift vid andrahandsupplåtelse

Bostadsrättsföreningar förlås få rätt att ta ut en avgift av medlemmar som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften får vara högst 10 % av prisbasbeloppet per år (f.n. max 4.440 kr/år) och ska fördelas efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand. Rätten att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse förutsätter att bostadsrättsföreningens stadgar anger att sådan avgift får tas ut. En bostadsrättsförening som vill ta ut avgift enligt de nya reglerna måste därför först ändra sina stadgar och föra in en bestämmelse om rätt att ta ut avgift vid andrahandsupplåtelse och grunderna för hur sådan avgift ska beräknas.

### **Stämman kan inte ändra omfattningen av en bostadsrätt**

Svea hovrätt har prövat frågan om en garageplats som är upplåten med bostadsrätt kan upphöra genom beslut av föreningsstämman.

I den aktuella bostadsrättsföreningen hade varje lägenhet tillgång till en garageplats som ingick i

FORTS 

upplåtelsen av bostadsrätten. Inför en renovering av garaget ville föreningen minska antalet garageplatser och dessa skulle därefter inte räckta till alla lägenheter. Föreningsstämman beslutade därför att garageplatserna inte längre skulle upplåtas med bostadsrätt. Föreningen ansökte om hyresnämndens godkännande av beslutet och hänvisade till att det avsåg ett beslut om förändring av bostadsrättshavarnas lägenheter (9 kap 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen).

Hovrätten, som prövade frågan efter det att hyresnämndens beslut överklagats, konstaterade att en förändring som innebär att en garageplats inte längre ska vara upplåten med bostadsrätt inte är en sådan förändring av lägenheten som stämman kan besluta om. En förändring av bostadsrättens omfattning kan bara ske genom att ett avtal om ändring av eller tillägg till upplåtelseavtalet träffas med den enskilda bostadsrättshavaren.

### **Bostadsrättshavarens åtgärder på balkong**

Styrelsen i en bostadsrättsförening hade meddelat ordningsföreskrifter om att bl a spaljéer inte fick monteras på balkongen med hänvisning till säkerhetsrisker, skymd utsikt för grannar m.m. En bostadsrättshavare hade, trots ordningsföreskriften, utan styrelsens tillstånd satt upp en spaljé på sitt balkongräcke. Bostadsrättsföreningen vände sig till domstol och begärde att bostadsrättshavaren skulle åläggas att montera ner spaljén.

Hovrätten kom i sin dom fram till att bostadsrättshavaren inte kunde tvingas att montera ner spaljén. Hovrätten prövade flera frågor i målet och grundade sin dom på följande.

Hovrätten konstaterade till en början att balkongen tillhör lägenheten och att en bostadsrättshavare därför som huvudregel har rätt att göra förändringar även på balkongen. Om förändringen är väsentlig krävs dock styrelsens tillstånd och om bostadsrättshavaren utan tillstånd gör en förändring, kan bostadsrättshavaren under vissa förutsättningar bli skyldig att återställa lägenheten. Enligt hovrättens bedömning var monteringen av en spaljé inte en väsentlig förändring och styrelsens tillstånd krävdes därför inte för denna åtgärd. Bostadsrättshavaren kunde därmed inte heller bli skyldig att återställa lägenheten.

Hovrätten konstaterade vidare att det fanns en ordningsföreskrift inom bostadsrättsföreningen som förbjöd montering av spaljéer och att bostadsrättshavaren hade brutit mot denna ordningsföreskrift. Om en bostadsrättshavare bryter mot en ordningsföreskrift kan det innebära att bostadsrättshavaren inte har iakttagit sundhet, ordning och gott skick, vilket kan medföra att nyttjanderätten till bostadsrätten är förverkad och bostadsrättshavaren kan avhysas. Det finns däremot ingen laglig möjlighet för en domstol att tvinga den som bryter mot en ordningsföreskrift att återställa lägenheten.

**KOMMENTAR:** Frågan om bostadshavaren hade förverkat nyttjanderätten genom att bryta mot ordningsföreskriften som förbjöd spaljéer prövades inte av hovrätten. Innan en bostadsrättsförening kan säga upp nyttjanderätten pga att en bostadsrättshavare inte har iakttagit sundhet, ordning och gott skick ska föreningen uppmana bostadsrättshavaren att rätta till missförhållandet. I det aktuella fallet skulle det innebära att bostadsrättshavaren uppmanades att montera ner spaljén. Först om bostadsrättshavaren inte inom rimlig tid rättar sig kan uppsägning ske. För att uppsägning ska få ske krävs också att brottet mot sundhet, ordning och gott skick inte är av ringa betydelse. Montering av en spaljé skulle troligen anses vara av ringa betydelse om inte bostadsrättsföreningen kan visa att det medför skada för föreningen eller någon annan medlem.

Avsnittsansvarig: Carina Karlsson carina.karlsson@avantab.se

## **AVTALS RÄTT**

### **Kommunens undersökningsplikt**

Enligt en hovrättsdom är kommunen skadeståndsskyldig mot byggbolaget för förorenad mark. Marken, som visade sig innehålla föroreningar efter ett sågverk, kontrollerades inte tillräckligt innan detaljplan antogs. Kommunen har gjort sig skyldig till fel eller försummelse i myndighetsutövning, då man haft ansvar för att bedöma att den aktuella marken var lämplig för bostadsbebyggelse.

Avsnittsansvarig: Erik Davidsson erik.davidsson@borevision.se

# BOREVISION

## Nya medarbetare

Vi välkomnar Carina Eriksson och Arthur Kozac som nya medarbetare på vårt Göteborgskontor, samt Alexander Forslöf och Johannes Aasa till vårt kontor i Stockholm.

**CARINA ERIKSSON** började som revisor i Göteborg den 13 januari. Carina har läst ekonomprogrammet och masterprogrammet, med inriktning redovisning/revision, vid Handelshögskolan i Göteborg 2008-2013. Under studietiden har hon bl a arbetat för Academic work och Prövningsenheten, Göteborgs stad. Sommaren 2013 vikarierade hon som ekonomiassistent hos Karlssons Varuhus AB i Mölndal.

**ARTHUR KOZAK** började sin revisorstjänst i Göteborg den 20 januari. Arthur har läst ekonomprogrammet med inriktning redovisning vid Växjö universitet (2004-2009). Före ekonomprogrammet läste han datavetenskap och medieteknologi (2001-2004). Arthur kommer närmast från en tjänst som revisor hos Deloitte i Göteborg. Han har arbetat hos Deloitte i 4 år. Under studietiden sommararbetade Arthur bl a som taxeringsgranskare hos Skatteverket och som redovisningsekonom hos Ramkvilla Buss.

**ALEXANDER FORSLÖF** började som revisor i Stockholm den 27 januari. Alexander har läst Civilekonomprogrammet med inriktning redovisning och finans vid Stockholms universitet 2009-2013. Under 2007 och 2008 läste han fria kurser i matematik, fysik och ingenjörsmetodik vid KTH.

Alexanders praktiska erfarenheter är fr a redovisning och lönehantering hos Ålstens Plåtslageri och kassör med ekonomiansvar i bostadsrättsföreningen Dalen 7.

**JOHANNES AASA** börjar som revisor i Stockholm den 4 februari. Johannes avslutar nu sitt magisterprogram vid Uppsala universitet med inriktning redovisning/revision. Han läste dessförinnan kandidatprogrammet vid samma universitet 2010-2012.

Johannes har arbetat på Kundtjänst på Handelsbanken i Uppsala under den senaste studieperioden. Han har tidigare erfarenhet av säljarbeten, bl a som säljare hos Careerbuilder, säljchef Pacha Rhodos och studentmarknadsförare inom Jusek.

Samtidigt vill vi meddela att **Niklas Holmström**, **Susanne Korall** och **Lena Strömbäck** lämnar sina anställningar hos BoRevision för att anta nya utmaningar. Vi önskar dem lycka till och tackar för den tid som varit. Niclas Wärenfeldt övergår från årsskiftet till egen verksamhet och kommer framöver att arbeta inom BoRevision som underkonsult.

Avsittsansvarig: Christer Weglin [christer.weglin@borevision.se](mailto:christer.weglin@borevision.se)

## Tillfällig ändring på VD-posten

Från nu och fram till sommaren kommer **Ulf Nolén** att fungera som vd i BoRevision. Anledningen är att företagets vd **Christer Weglin** under denna period på grund av sjukdom i familjen tillfälligt trappar ned delar av sitt engagemang. Christer finns dock kvar i verksamheten och utför egna kunduppdrag. Efter sommaren beräknas Christer återinträda i sin ordinarie roll i företaget.

Ulf Nolén är civilekonom och var tidigare under tio år ledamot i BoRevisions styrelse. Ulf driver idag egen konsultverksamhet och arbetade innan det under dryga 25 år inom Deloitte som partner och chef för affärsområdet Finansiell rådgivning.

Vid frågor vänligen kontakta:

Ulf Nolén  
[ulf.nolen@borevision.se](mailto:ulf.nolen@borevision.se)  
08-737 90 30

Christer Weglin  
[christer.weglin@borevision.se](mailto:christer.weglin@borevision.se)  
08-737 90 40

BoRevision