

Motion till Riksbyggens Fullmäktige 2019

Riksbyggens intresseförening
utvecklar engagemanget
för din bostadsrättsförening.

2019-01-31

Förslag till ändring i 2 kap. 4 § andra stycket och 7 kap. 10 § andra stycket 2 i bostadsrättslagen

På fullmäktige 9 juni 2005 så behandlades en motion om att pröva kommun och landstings medlemskap precis som alla andra, se bilaga 1. Det man vill var att ändra i 2 kap. 4 § andra stycket och 7 kap. 10 § andra stycket 2 i Bostadsrättslagen. Föredragande på fullmäktige var Allan Sörensen och att styrelsen föreslår fullmäktige att bifalla motionen. Fullmäktige beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

Nu har det gått 14 år gått och fortfarande har det inte blivit någon förändring enligt motionärens förslag. Problemen har också ökat ut i våra föreningar då kommunerna köper en hel del bostäderna i våra föreningar de senaste åren utan vi kan påverka detta. I små bostadsrättsföreningen skulle detta kunna bli ökta bostadsrättsföreningen. Dessutom är det konstigt att dessa regler bara gäller bara bostadsrättsföreningar. Det är på tiden att det blir rättvist mellan de olika boende formerna och att kommun och landsting pröva precis som alla andra.

Intresseföreningen Södra och Mellersta Skåne föreslår fullmäktige besluta

- att** Riksbyggen skall med kraft verka för att bestämmelsen i bostadsrättslagens 2 kap. 4 § andra stycket, ("En kommun eller ett landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen") skall utgå ur lagen. I konsekvens härmed bör också stadgandet i 7 kap. 10 § andra stycket 2 utgå.
- att** Riksbyggen tillsammans med övriga bostadsorganisationer uppvaktar ansvarigt stadsråd i denna fråga.

Intresseförening Södra och mellersta Skåne



Niklas Pettersson
sekreterare

BILAGA 1. Motion 2005

2005-01-28

Riksbyggens Styrelse
Att.: Ingvar Högström
106 18 STOCKHOLM

MOTION

SAKEN

Förslag om ändring i 2 kap. 4 § andra stycket och 7 kap. 10 § andra stycket 2 bostadsrättslagen

RBF Valdemar får härmed föreslå att fullmäktige beslutar att Riksbyggen skall verka för att bestämmelsen i bostadsrättslagens 2 kap. 4 § andra stycket, ("En kommun eller ett landsting som har förvarvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen") skall utgå ur lagen.

Om så sker blir kommun och landsting jämställd med varje annan juridisk person och kan då av styrelsen vägras inträde om exempelvis föreningen inte vill ha juridiska personer som medlemmar.

I konsekvens härmed bör också stadgandet i 7 kap. 10 § andra stycket 2 utgå (samtycke till uthyrning i andra hand behövs inte om bostadsrätten till en lägenhet innehas av en kommun eller ett landsting).

GRUNDER

Bestämmelsen om en kommuns rätt till medlemskap fanns inte med från början i den äldre, 1970 års, bostadsrättslag. Bestämmelsen tillkom först i samband med att bostadsanvisningslagen (1980:94) infördes. Den lagen ersattes av lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt. Lagen om den kommunala bostadsanvisningsrätten upphörde den 1 juli 1993. Trots detta och allt övrigt som skett på bostadspolitikens område tycks alltså 2 kap 4 § andra stycket finnas med i den nuvarande bostadsrättslagen som en kvarleva från en tidigare bostadspolitisk lagstiftning.

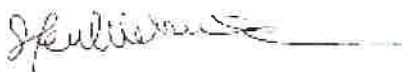
I media har vi vidare uppmärksammat hur en bostadsrättsförening av skattemyndigheten blir klassad som oäkta förening när mer än 40 procent av lägenheterna ägs av juridiska personer. Detta medför oönskade skattekonsekvenser för såväl bostadsrättshavaren som föreningen. Särskilt stötande blir detta när det rör sig om kommun eller landsting som med stöd av den nu ifrågasatta lagbestämmelsen kan ha tvingat sig in i föreningen. Kommunen kan ju genom sina

obegränsade resurser, med lätthet, bjuda över varje fysisk spekulant och få en dominerande ställning. Kommunen kan ju heller inte sättas i konkurs vilket i detta sammanhang ger kommunen en så monopolliknande ställning att den kanske kan anses strida mot 19 § konkurrenslagen.

För Styrelsen RBF Valdemar



Joakim Simonsson



Sten Welander

Avsändare:
Riksbyggens Bostadsrättsförening
Valdemar i Lund, 716438-9319

Valdemars väg 48
224 74 LUND

Bilaga

Artikel ur Sydsvenska Dagbladet den 19 juni 2003:
Skattesmäll hotar boende. Medlemmar i bostadsrätts-
förening har kommit i kläm mellan två lagar.

SYDVECKLAN Torsdag 11 mars 2004

C10
Omkrretsen

Chief: Emma Leijne, 040-28 13 21. **Tipsadress:** dygnel.runt.040.28.13.80
Besök: Malms. Krusegatan 19. Fax: 040-28 13 79. **E-post:** omkrretsen@sydsvenskan.se
Redaktionen i Lomma: Tel: 0413-164 50, Slinna Torv 8, Box 295, 241 24 Lomma

PTD 245 145 346 VERISIK

Skattesmäll hotar boende

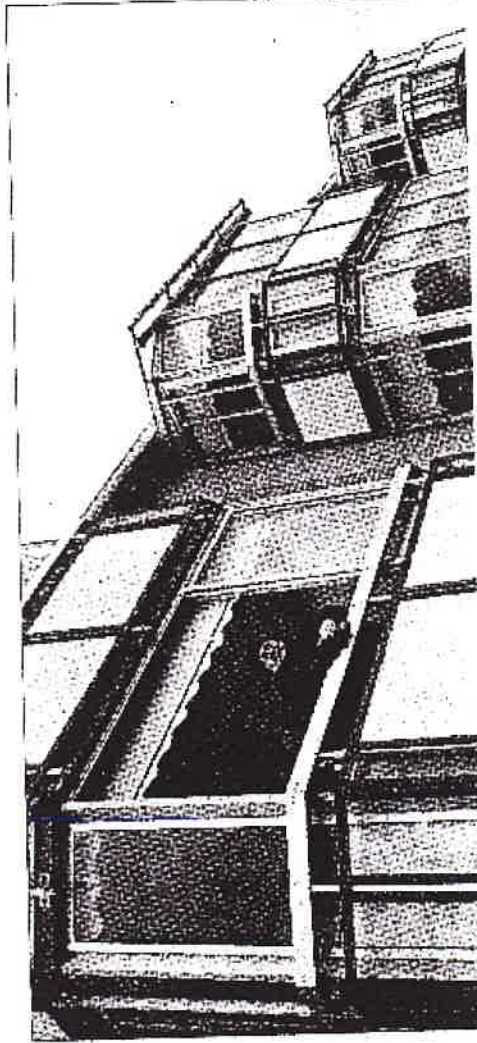
Lomma. Medlemmar i bostadsrättsförening har kommit i kläm mellan två lagar.



Torbjörn
MARTIN HALLGREN
Bostadsrättsföreningens ordförande

► Medlemmarna i en bostadsrättsförening i Lomma har hamnat i kläm mellan två lagar och riskerar att åka på en rejäl skattesmäll om de sätter sina lägenheter. Orsaken är att Lomma kommun äger 22 av de totalt 34 lägenheterna.

På grund av kommunens lägenhetsinnehav under skatteperioden är föreningen är en riktig bostadsrättsförening. Men enligt bostadsrättslagen kan en bostadsrättsförening inte sätta kommuner att köpa lägenheter.



Jan Lindell och övriga bostadsrättsinnehavare i huset, där även dagcentret Havsblick ligger, riskerar att få elotta

...en stor del av
vinsten vid en
eventuell ägen-
hetsförsäljning.
bara för att Lomma
kommun äger 22
av de 34 lägenhe-
terna i fastigheten.
SÅSÅ TORBJÖRN
SÅSÅ SON



- Det är två lagstiftningar som strider mot varandra, säger Kent Lillberg, ekonom på Riksbyggen. Enligt skatteförfattningen ska vi beskattas som en ökad förening, medan bostadsrättslagen inte ger oss någon möjlighet att undvika den här situationen.

Om en bostadsrättsförening är ökad ska den beskattas som en ökad aktie eller på andra sätt på vem som äger lägenheterna. Om minst 60 procent av ägarna är privatpersoner som själva bor i sina lägenheter är föreningen ökad. Om en eller flera juridiska personer äger mer än 40 procent av lägenheterna är föreningen ökad, vilket påverkar hur föreningen och dess medlemmar beskattas.

Säljer man en bostadsrätt i en ökad förening, schablonbeskattas man med 30 procent av vinsten. Skiljer man en bostadsrätt i en ökad förening räknas vinsten ihop med säljarens inkomster i deklarationen, vilket kan ge stora och oönskvärda marginalskatteskilnader.

Hur mycket pengar det handlar om väl ingen, eftersom ingen lägenhet har sålts i föreningen sedan skattemyndighetens sista beslut.

- Men man kan ju tänka sig att det här rätt mycket, säger författningens ordförande Jan Lindell. När vi köpte vår lägenhet 1994

- Det har varit så här i nästan 15 år, sedan det byggdes 1981, säger Jan Lindell, ordförande i föreningen. Men det var inte förrän för fem år sedan som frågan om ökad eller ökad förening dök upp.

Litter en granskning av 1993 års deklaration slog skattemyndigheten fast att föreningen är ökad. Riksbyggen överklagade beslutet till

planer att gå vidare med ärendet.

I och med att kommunen har en särskild ställning i bostadsrättslagen anses vi inte att det kan räknas som vem som helst, säger Kent Lillberg. Poängen är ju att föreningen inte kan néka kommunen.

länsrätten som dock har avslagit överklagandet.

- Vi har gjort en rent skatterättslig bedömning, säger länsrättsrådet Ulrika Hirsfeldt. Vår bedömning är att det inte gör någon skillnad ur skatterättslig mening att man inte kan néka kommunen att köpa lägenheter. Riksbyggen tänker dock inte nåja sig med det beslutet, utan

”Det behövs inte vara dåligt”

AV MARTIN HALLGREN

LOHMA. Det inte bara vid lägenhetsförsäljningar som skatten förändras om en bostadsrättsförening är ökad eller ökad.

För en ökad bostadsrättsförening görs en schablonbeskattning på tre procent av lösningsvärdet. En ökad förening måste däremot redovisa moms och deklarera sina inkomster, till ex-

empel månadsavgifterna, som inkomst av aktionsverksamhet.

- Men det behöver inte vara dåligt, säger skatterättsrådet Henrik Fremming på Skatteverket. Man kan tänka sig en förening som får med underskud, där det blir förmånligt att beskatta som ökad. Men det blir onökligt mycket enklare med schablonbeskattningen.

I en ökad förening förmåns-

beskattas dessutom bostadsrättsinnehavarna för mellanskillnaden mellan den månadsavgift de betalar och marknadspris för månadsbyran för ett motsvarande boende.

För en bostadsrättsförening med väldigt höga avgifter, till exempel Turnings Torso i Malmö som Sydsvenskans bortträdde omfördags kan det få stora ekonomiska konsekvenser.

För en förening som den i Lomma, där avgiften för en fyra på 84 kvadrat ligger på drygt 5 600 kronor spelar det inget dock ingen roll.

- Nej, det gör ingen skillnad, säger Kent Lillberg. Det är bara vid försäljningar som det kan uppstå problem.

