

# BoRevisioninfo

Utgåva 2 / juni 2018

Sveriges marknadsledande byrå inom revision av bostadsrättsföreningar

## SKATTER

### **Förening beskattas som oäkta**

Enligt ett avgörande i Kammarrätten i Göteborg ska en bostadsrättsförening beskattas som oäkta bostadsföretag, i linje med Skatteverkets beräkningar. Av domen framgår att föreningen inte kunnat visa tillräckligt tillförlitliga uppgifter för jämförelse av genomsnittshyra och att Skatteverkets genomsnittshyror vid fastighetstaxeringen därmed har legat till grund för beräkning av bruksvärdeshyran. Därutöver har en reduktion med 10 procent gjorts med hänvisning till att medlemmarna svarar för det inre underhåll. Det senare skiljer sig från den bedömning som Kammarrätten i Stockholm gjorde enligt det avgörande som vi redovisade i BoRevision Info nr 3/2016 och 2/2017 och där prövningstillstånd i HFD inte beviljades.

Enligt domen i Kammarrätten i Göteborg är det förhållande att föreningen tidigare beskattats som privatbostadsföretag inte tillräckligt för en annan bedömning än det som Skatteverket anført. Enligt domen är det oklart hur långt tröghet och hänsyn till stabilitet i klassificeringen bör sträcka sig.

### **Utvidgning av bostadsrätt inte avyttring**

Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen medför ett avtal enligt vilket nyttjanderätten i en bostadsrätt utvidgas till att även omfatta en garageplats inte att bostadsrätten är avyttrad och innehavaren blir därmed inte föremål för kapitalbeskattning. Enligt domen uppfattas avtalet som en tilläggsupplåtelse och ändrar inte innehållet i den ursprungliga upplåtelsen. En ändring av en bostadsrätt har en annan karaktär än förändringar avseende aktier och andra värdepapper och domen påverkar med andra ord inte praxis i det avseendet.

### **Markupplåtelse för båtar momspliktig**

Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen anses mark upplåten av kommunen till en båtklubb vara upplåtelse för parkering av transportmedel och är därmed momspliktig. Enligt avtalet får marken inte användas för något annat ändamål än uppställning av båtar. Det förhållande att marken är tillgänglig för allmänheten när båtarna är i sjön förändrar inte avtalets karaktär och skattskyldighet föreligger även under den perioden.

Avsnittsansvarig: Erik Davidsson erik.davidsson@borevision.se

## BOSTADS- OCH HYRESRÄTT

### **Brf skadeståndsskyldig för felaktig uppgift om pantsättning**

En mäklare erhöll ett utdrag ur en bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning i samband med försäljningen av en bostadsrättslägenhet. I utdraget upptogs fyra pantsättningar. På en handling med anmälan om utträde/medlemskap redovisades samma pantsättningar. Lånen som dessa pantsättningar avsåg löstes i samband med köparens tillträde till lägenheten. Det visade sig senare att bostadsrättsföreningen hade underrättats om ytterligare två pantsättningar som inte fanns upptagna i lägenhetsförteckningen. Dessa panthavare begärde att ta i anspråk sin pant i bostadsrätten för obetalda lån som upptagits av den tidigare bostadsrättshavaren. Lägenhetsförteckningen och utdrag ur denna hade handlagts av det förvaltningsbolag som bostadsrättsföreningen anlitate. Köparen begärde att domstol skulle fastställa att bostadsrättsföreningen var skadeståndsskyldig på grund av den felaktiga informationen om pantsättningar.

**BoRevision**



Hovrätten konstaterar i sin dom att en bostadsrättsförening och dess styrelse har ett särskilt ansvar för att uppgifter om bl.a. pantsättningar registreras i lägenhetsförteckningen och att korrekta uppgifter kan lämnas ut om dessa. Hovrätten gör bedömningen att en köpare som har förlitat sig på uppgifter som har lämnats ut från lägenhetsförteckningen ska kunna få ersättning för sin skada om reglerna om anteckning i lägenhetsförteckningen har åsidosatts. Hovrätten fastställde därför att köparen hade rätt till skadestånd från bostadsrättsföreningen.

### **Nekat medlemskap vid andelsförvärv**

En man förvärvade en liten bostadsrättslägenhet (28 kvm) tillsammans med sin dotter. Båda beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen. Två år senare överlät mannen hälften av sin andel i bostadsrätten till sin hustru. Hustrun nekades medlemskap av föreningen och begärde prövning av medlemsfrågan.

Hovrätten prövade rätten till medlemskap och kom fram till att det förhållandet att andelen i bostadsrätten hade förvärvats från maken (2 kap 5 § BRL) inte gav hustrun rätt till medlemskap eftersom makarna inte hade bott tillsammans i lägenheten. Rätten konstaterade vidare att medlemskap efter andelsförvärv enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska godkännas om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer. Hustrun och dottern var närstående men enligt hovrätten kunde hustruns och dotterns sammanboende i lägenheten inte anses varaktigt i den mening som krävs för att kvalificera sig som sammanboende. Hustrun beviljades därför inte medlemskap.

Avsnittsansvarig: Carina Karlsson carina.karlsson@avantab.se

## **BOREVISION**

### **Nya medarbetare sökes**

Vi växer och till BoRevision söker vi flera revisorer med placering både på huvudkontoret i Stockholm och till våra regionkontor i landet. Vi söker dig som har utbildning motsvarande civilekonom och som söker fördjupad kunskap inom fastighetssektorn. Detta är en möjlighet för dig som vill utvecklas inom redovisning och revision.

Vi söker både erfarna medarbetare som söker nya utmaningar och dig som nyligen avslutat din utbildning. Arbetsuppgifterna innebär i första hand revision av ekonomiska föreningar med särskild inriktning på bostadsrättsföreningar. Det finns även utrymme för att kombinera revision med ledande funktioner.

För mer information se vår hemsida [www.borevision.se](http://www.borevision.se) eller kontakta

**Jörgen Götehed** jorgen.gotehed@borevision.se  
för ansökningar till Stockholm

**Per-Erik Gillberg** per-erik.gillberg@borevision.se  
för ansökningar till Malmö

**Magnus Emilsson** magnus.emilsson@borevision.se  
för ansökningar till Göteborg

## **BOREVISION ÖNSKAR TREVLLIG SOMMAR!**

