
Enligt detta rättsfall (se vår sammanfattning nedan) måste du som köpare noggrant analysera bostadsrättsföreningens ekonomiska status och årsavgiftens sannolika utveckling innan du genomför ett köp.

Svea Hovrätt 2004-09-15 Mål nr T 5499-03

12 januari 2001 köpte person A en bostadsrätt av person B för 1 075 000 kr. Vid en tidigare visning så framkom det av objektsbeskrivningen att årsavgiften sannolikt skulle öka med ca 10-15 % fr o m årsskiftet.. Årsavgiften var vid tillfället på 1 476 kr per månad. Tillträde skedde den 25 januari samma år.

Den 15 februari beslutade styrelsen att höja årsavgiften från och med april 2001. Detta meddelades medlemmarna den 20 februari 2001. Den nya årsavgiften blev 3 025 kr per månad d.v.s. en höjning med 105 %.

Person A (köparen) krävde på grund av den oskäligen höjningen av årsavgiften Person B (säljaren) nedsättning av köpeskillingen motsvarande en uppskattad värdeminskning på bostadsrätten (via värderingsman) på 215 000 kr vilket innebär att med kännedom om den nya årsavgiften så borde ett marknadsvärde ligga runt ca 865 000 kr och inte 1 075 000 kr.

En bostadsrätt är juridiskt sett "lös egendom" och ska bedömas, enligt Köplagens felregler. Tingsrätten gjorde däremot bedömningen att en bostadsrätt är mer lik en fastighet och ska därmed bedömas, enligt Jordabalkens felregler.

Tingsrätten anser vidare att en höjning av årsavgiften inte är ett fel, enligt Jordabalken och avslår därmed köparens begäran om nedsättning av köpeskillingen.

Svea Hovrätt ändrar inte tingsrättens dom.