



JURIDISKA INSTITUTIONEN VID
HANDELSHÖGSKOLAN
GÖTEBORGS UNIVERSITET

BEHOVET AV ETT UTÖKAT MINORITETSSKYDD I BOSTADSRÄTTSLAGEN
– EN KOMPARATIV STUDIE I BOLAGSRÄTT

AV
ANNICA CARLSSON

Examensarbete
20 poäng

Handledare: Rolf Dotevall
Jur. doktor och Professor i handelsrätt
Associationsrätt
Vårterminen år 2005

Sammanfattning

Den 1 april 2003 trädde den reviderade BrL ikraft. Emellertid är lagstiftningen alltför komplex för icke juridiskt kunniga. Det kan innebära att tvister undviks till följd av okunskap om rättsläget. Dessutom är det olustigt att processa mot sin bostadsrättsförening eller sina grannar. Önskvärt vore att lagstiftningen görs mer effektiv och transparent för att undvika att tvister uppstår på ett tidigt stadium.

Uppsatsen syftar till att belysa BrL:s brister gällande minoritetsskyddets omfattning. Utredningen görs genom en övervägande rättspolitisk diskussion. Likaså klargörs också huruvida det finns ett behov av att förtydliga och förenkla BrL för att på så vis undvika problematiska situationer i största möjliga mån.

Inledningsvis förklaras grundläggande begrepp och definitioner samtidigt som bostadsrättsinstitutets fundament framställs på ett tämligen ingående sätt. De grundläggande frågeställningarna besvaras utifrån ett de lege lata resonemang för att därefter övergå till en de lege ferenda betonad diskussion gällande huvudfrågorna. De aktuella frågeställningarna är vilket skydd minoriteter åtnjuter enligt BrL, LEF och ABL, hur minoriteten skyddas vid föreningsstämmobeslut av mer väsentlig karaktär, huruvida det är angeläget med en modifiering av BrL samt om det finns ett behov av en ny ombildningslag.

Analysen behandlar relevanta moment som likvidation, konkurs och om det finns ett behov av särskilda villkor för röstmajoritet vid vissa beslut som bygger på en diskussion gällande vem som är mest skyddsvärd. Vidare diskuteras tillåtligheten av kapitaltillskott, vilka skattemässiga konsekvenser en ombildning kan innebära och vilket ansvar som kan aktualiseras för de inblandade aktörerna. Ett spännande inslag i analysen är en kort diskussion huruvida äganderättslägenheter bör tillåtas. Analysen avslutas därefter med ett hypotetiskt förslag till en reviderad BrL samt en ny skyddslagstiftning.

Slutsatsen av arbetet är att skyddet för minoriteter i BrL är förvånansvärt verkningslös till följd av att lagen är skriven utifrån majoritetens intresse. Av den anledningen är en skärpning av främst röstreglerna att föredra eftersom det förhindrar oönskade konkurser, likvidationer eller ombildningar som kan resultera i personliga tragedier. Samtidigt föreslås inrättande av en ny ombildningslag samt en översyn av BrL.

Förord

Vardagliga problem kan vid en första anblick verka okomplicerade men efter en närmre betraktelse är det dock mer invecklat än man vågat tro från början. Inspirationen till mitt examensarbete är hämtat från ett autentiskt ombildningsförfarande av en blandförening. Proceduren verkade inte vara så märkvärdig inledningsvis. Snart visade det sig dock att det blev en mycket nyttig livserfarenhet som jag nu i efterhand inte hade velat vara utan. Insamlandet av materialet till mitt skrivande har skett kontinuerligt varför det inte kändes svårt att börja sätta tankar i ord. Jag är övertygad att mina lärdomar av detta arbete kommer att vara till nytta i min framtid som jurist. Min förhoppning är också att uppsatsen medför en förändring av bostadsrättsinstitutet.

Studierna på juristutbildningen vid Handelshögskolan, Göteborgs universitet har nu kommit till sitt slut och ivrigt väntar jag på att få ta del av alla utmaningar som väntar utanför universitetets skyddande väggar. Därför vill jag rikta ett stort tack till min handledare, Jur. doktor och Professor i handelsrätt Rolf Dotevall för visat stöd och uppmuntran. Jag vill även visa min tacksamhet gentemot docent Per Falkman som var vänlig nog att ta sig tid att ge konstruktiv kritik på manuskriptet. Därutöver vill jag också tacka samtliga berörda, inga nämnda inga glömda, som bidrog till att uppsatsen fick de aktuella och mycket värdefulla uppgifter som tjänade som underlag till mitt skrivande.

Slutligen vill jag framföra min största tacksamhet till min sambo Martin och övriga familj som alltid står vid min sida i allt jag tar mig för. Martin du är ovärderlig!

Möln dal den 30 augusti 2005

Annica Carlsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
FÖRORD	3
FÖRKORTNINGAR	6
ORDFÖRKLARINGAR	7
1 INLEDNING	10
1.1 Bakgrund	10
1.2 Syfte	12
1.3 Preciserade frågeställningar	12
1.4 Material och metod	13
1.5 Disposition	14
2 ASSOCIATIONSFORMEN BOSTADSRÄTT	16
2.1 En tillbakablick	16
2.2 Statistisk överblick	17
2.3 Likheter och olikheter mellan bostadsrätter samt hyresrätter	19
2.4 LEF, BrL och ABL - en jämförelse	20
2.5 Bostadsrättslagen	22
3 ALLMÄNT OM REGLERINGEN AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR	25
3.1 Kort om bildandet av föreningen samt ansvarsfördelning mellan föreningsorganen	25
3.2 Stadgar	25
3.3 Styrelsen	26
3.4 Medlemmarna	29
3.5 Föreningsstämman	30
4 BESLUTFÖRFARANDET	32
4.1 Rösträtt och beslutsfattande	32
4.2 Vissa förändringar kräver särskilt beslut	34
4.3 Stämmoprotokoll och klander av beslut	35
5 FÖRFOGANDERÄTT	37
5.1 Formkrav vid upplåtelse, övergång och överlåtelse	37
5.2 Bostadsrättshavarens förfoganderätt	37
6 BOSTADSRÄTTENS UPPHÖRANDE	39
6.1 Upphörande av avtalet	39
6.2 Likvidation och konkurs	40
6.3 Besittningsskydd	41

7	SKYDDET FÖR MINORITETER	42
7.1	Innebörden av likhetsprincipen och generalklausulen	42
7.2	Minoritetsskydd och likabehandling i BrL och ABL	44
7.3	Rättsföljden vid överträdelse av minoritetsskyddet i BrL och ABL	47
8	OMBILDNINGSSITUATIONER	50
8.1	Kort om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt	50
8.2	Egnahemsombildning och skatterättsliga effekter	51
8.3	Nya fastighetsindelningar	52
9	ANALYS	54
9.1	Konsekvenser av likvidation och konkurs	54
9.2	Vem är mest skyddsvärd?	55
9.3	Särskilda villkor för röstmajoritet vid vissa beslut	56
9.4	Tillåtligheten av kapitaltillskott och övertagande av föreningens lån	58
9.5	Professionell stämмоordförande och föreningsorganens ansvar	59
9.6	Äganderättslägenheter	60
9.7	Ombildning	60
9.8	En reviderad bostadsrättslag och förslag om en ny ombildningslag	62
10	SLUTSATS	65
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	68
	BILAGA 1 ENKÄTUNDERSÖKNING	74

Förkortningar

AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
Nya ABL	Det förslag till ny aktiebolagslag som beräknas träda i kraft 1 januari 2006.
BrL	Bostadsrättslagen (1991:614)
HSB	Hyresgästernas Sparkasse- och byggnadsförening
JB	Jordabalken (1970:994)
LEF	Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar
FörvL	Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avd I
OBL	Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning av bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt
PECL	Principles of European Contract Law
Prop.	Proposition
SBC	Sveriges BostadsrättsCentrum
SCB	Statistiska Centralbyrån
SkbrL	Skuldebrevslagen
SOU	Statens offentliga utredningar
UNIDROIT	International Institute for the Unification of Private Law

Ordförklaringar

Bostadsförening	Är en äldre ekonomisk förening som ännu inte ombildats till bostadsrättsförening, men de fungerar på likvärdigt sätt. Det finns inte någon anpassad lagstiftning likt BrL varför föreningarna är helt beroende av sina stadgar.
Bostadsrätt	Definitionen omfattar medlemskap i en bostadsrättsförening, nyttjanderätt till hus eller del av hus utan begränsning i tiden och äganderätt till en ekonomisk andel i föreningen.
Bostadsrättshavare	Den eller de personer som äger bostadsrätten.
Bostadsrättsnämnden	Nämnden är inrättad av SBC och utför opartiska rättsliga bedömningar om hur tvister bör lösas med vägledning av BrL och LEF. Det är inte en myndighet varför nämndens yttrande inte är juridiskt bindande men däremot vägledande. Således kan ingen av parterna kräva att det ska följas. Nämnden syftar till att skapa en instans liknande hyresnämnden.
Fastighet	Mark och hus tillsammans eller enbart mark utgör en fastighet
Flerfamiljshus	Avser hus där flera bostadsrättslägenheter ryms och den enskilde bostadsrättshavaren har rätt till en del av huset
Förmögenhetsvärde	Föreningens sammanlagda värde beräknat på ett särskilt sätt. Varje lägenhet avser en andel av förmögenhetsvärdet som räknas in i medlemmens enskilda förmögenhet.
Hus	Ett hus är en byggnad ovanpå marken. Definition ska skiljas från fastighet. I bostadsrättslagen definieras inte hus men det kan inbegripa enklare byggnader exempelvis stugor eller kolonilotter. Däremot räknas inte carportar, husvagnar eller tält som hus.
HSB	Är en ekonomisk förening som bildades 1923 och är en del av bostadskooperationen.
Hyresnämnden	Utgör en statlig förvaltningsmyndighet och består i regel av tre personer där en av dem är domare. Nämndens uppgift är i huvudsak att medla i bostadsrättstvister men de kan också lägga fram förslag till

överenskommelse om parterna inte själva kan komma fram till en lösning. Därutöver kan de tjäna som skiljenämnd om parterna begär det. Handläggningen liknar domstolsförfarandet eftersom det finns parter, ombud och domare samtidigt som det är offentligt.

Vanligtvis fattar inte hyresnämnden juridiskt bindande beslut likt en domstol utan fungerar mer som ett tvistlösningsorgan. Avser ärendet däremot medlemskap i bostadsrättsföreningen har hyresnämnden rätt att fatta ett juridiskt bindande beslut som kan överklagas till Svea Hovrätt som är sista instans.

Insats	Den kapitalinsats som betalas in till föreningen i samband med den första upplåtelsen. Den återbetalas inte utan övertas därefter av en förvärvare.
Kedjehus	Sammanbyggda enbostadshus i länga som gränsar till varandra genom mellanliggande garage eller förråd.
Lägenhetsförteckning	Ett icke-offentligt register över bostadsrätternas pantsättningar som styrelsen ansvarar för .
Medlem	En medlem i en bostadsrättsförening kan jämföras med en delägare i ett aktiebolag. Det är enbart medlemmar i föreningen som kan äga en bostadsrätt. Medlemskapet är personligt och kan inte överlåtas till annan.
Medlemsförteckning	Ett offentligt register över föreningens medlemmar som styrelsen ansvarar för.
Organshopping	Strävan efter att fatta beslut i det bolagsorgan som omgärdas av minst kompetensbegränsningar.
Parhus	Två bostadsrätter i ett eller två hus som står i direkt anknytning.
Radhus	Sammanbyggda enbostadshus i länga som gränsar till varandra.
Riksbyggen	Utgör en bostadskooperation som bygger hus där bostadsrätter ska upplåtas till bostadsrättsföreningar
SBC	Är en intresse- och serviceorganisation för landets privata bostadsrättsföreningar som är partipolitiskt obundet och utan vinstintresse. De utgör remissinstans för frågor som rör bostadsrätter, fastigheter och hyresfrågor mm. SBC:s uppgifter består bl a av att tillvarata föreningars och boendes intressen gentemot stat och kommun,

informera samt utbilda föreningarnas styrelser, erbjuder och bedriver ekonomisk- och teknisk fastighetsförvaltning samt juridisk service och olika mäklartjänster.

Småhus	Ett friliggande hus.
Stadgar	Innefattar bestämmelserna för föreningens verksamhet och dess ändamål.
Tilläggsinsats	Ett tillskott i form av en extra insats eller upplåtelseavgift som görs i efterhand utöver den ursprungliga insatsen för att stärka föreningens ekonomi. Den används antingen till amortering av föreningens lån eller till förbättringsarbeten på fastigheterna. Det är en insatshöjning och är föreningens skuld till medlemmen. En tilläggsinsats är inte det samma som övertagande av föreningens lån.
Upplåtelse	Då bostadsrättsföreningen första gången överlämnar en lägenhet till bostadsrättshavaren, som inte är ett ägarbyte. Först då uppstår bostadsrätten. Upplåtelsen sker utan tidsbegränsning och mot en ersättning.
Årsavgift	Avgiften grundas på föreningens sammanlagda utgifter för t.ex. drift, underhåll, förvaltning och amorteringar. Den betalas månadsvis av de enskilda medlemmarna i förhållande till deras andel i föreningen.
Övergång/överlåtelse	Avser de situationer då en bostadsrätt får en ny ägare genom antingen onerösa förvärv (överlåtelse, byte eller gåva) eller genom benefika förvärv (bodelning, arv eller testamente). Förvärvaren måste antas som medlem i föreningen för att överlåtelsen/övergången ska anses var giltig. Definitionen ska skiljas från upplåtelse eftersom detta bara sker den första gången. Dessutom är det viktigt att skilja på definitionerna eftersom de omfattas av olika regelsystem.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Bostadsrätten är en unik svensk upplåtelseform som är starkt rotad i en vision om folklig självförvaltning. Ett boende i bostadsrätt ska inte jämföras med att bo i ett eget hus där var man rår sig själv. Bostadsrättsformen kräver istället samarbete, tolerans och en bra styrelse.

Bostadsmarknaden går på högvarv, mäklarna gräver guld och hyresrätter omvandlas allt mer frekvent till bostadsrätter oavsett geografisk placering i Sverige.¹ Betydande ekonomiska värden står på spel för såväl fastighetsägaren som ska sälja sitt hus som för bostadsrättsföreningar men också för de nyblivna bostadsrättshavarna. Förvärvet av en bostadsrätt är för många den viktigaste och största investeringen i livet.

Med våren kommer de traditionsenliga föreningsstämmorna. Det kan vara allt från glest besökta och sömniga tillställningar till otrevliga stormöten med vredesutbrott och personangrepp. På senare tid har konflikterna i bostadsrättsföreningar hårdnat. Det finns mycket att bli osams om, allt från trappstädning till beslut om likvidering av föreningen. När osämja i föreningen uppstår föreligger ingen intressegemenskap, snarare en bitter känsla av polarisering. Konflikten bottenar många gånger i att försvara sin investering. Enskilda anser kanske inte att de har tillräcklig insyn i föreningens angelägenheter. Bostadsrättshavare kan då hamna i ett underläge om denne inte är medveten om sina rättigheter. Därutöver har styrelser i bostadsrättsföreningar mycket varierande kunskaper även om styrelseuppdraget innebär ett stort ansvarstagande då det många gånger är stora värden som förvaltas.

BrL är svårbegriplig för enskilda och är mer avsedd för juridiskt kunniga vilket kan innebära att tvister i domstol undviks. Det kan även vara mycket obehagligt att processa mot grannar eller övriga bostadsrättsmedlemmar i föreningen som man dagligen stöter på. Skulle tvisten ändå hamna i domstol kan det vara svårt för bostadsrättshavare att få kvalificerad hjälp av ett passande ombud med sakkunskap på området som kan ta tillvara den enskildes intressen. Bostadsrättsföreningarna däremot har intresseföreningar som HSB eller SBC till sitt stöd. Den enskilde bostadsrättshavaren har ingen annan inrättning än den förening han eller hon är medlem i att vända sig till. Detta medför också en ovilja bland bostadsrättshavare att göra väsen av sig.

¹ Wärmby, Wennerberg, Franzén s 1 och 73 och Prop. 2002/03:12 s 108

Avvägningen mellan majoritetens och minoritetens rättigheter anses tillhöra ett av de mer komplicerade områdena inom associationsrätten.² Emellertid är det ett nödvändigt inslag i lagstiftningen. Av den anledningen finns det ett minoritetsskydd i BrL som påminner om ABL:s skydd för aktieägarminoriteter. Förekomsten av minoritetsskydd är att alla ska behandlas på samma villkor, att majoriteten inte ska kunna missbruka sin överlägsna ställning på ett obefogat sätt och att ledningen ska handla lojalt mot minoriteten. Detta är grundläggande associationsrättsliga principer som bygger på ett statsrättsligt mönster enligt demokratiska värderingar. Tanken om likabehandling och människors lika värde är inte någon nymodighet utan har sin upprinnelse i forntida naturrätt.³ Devisen om alla människors lika rätt präglar dagens framtidstro och har manifesterats i högtidliga deklarationer som Magna Charta samt FN-deklarationen från 1948.⁴ Sålunda finns det en anledning till varför lagstiftaren har infört skydd för minoriteter i BrL. Bestämmelserna är uppställda för att följas, inte kringgå och missbrukas genom organshopping.

Innebörden av skyddsreglerna är på väsentliga punkter omstridda liksom deras inbördes relation. Oenigheten bland rättsvetenskapsmännen är bl.a. var den rättsliga grunden till individens lika rätt primärt står att finna.⁵ Detta kan vara en av förklaringarna till varför praxis på området är mycket begränsad. Emellertid kan det också tyda på att BrL inte har några brister och fungerar väl. Mer rimligt borde dock vara att det magra utbudet på vägledande avgöranden tyder på en utbredd okunskap gällande vilka rättigheter och skyldigheter bostadsrättsinnehavare har. Frånvaron av välbehövlig praxis borde snarare ses som en varningsklocka att det finns ett dolt dilemma inom bostadsrättslagstiftningen och dess tillämpning. Problem och missbruk i bostadsrättsföreningar är ett faktum även om det inte är väl dokumenterat annat än några få avgöranden och yttranden i Svea Hovrätt samt hyresnämnderna. Detta kan liknas vid toppen på ett isberg. Den övervägande delen av rättsfall där minoritetsskyddet har åberopats avser balkongbyggen eller andra intrång i den enskildes bostadsrätt. Någon praxis gällande mer allvarliga missbruk så som illojala förfaranden inom styrelsen eller under föreningsstämmor där väsentliga beslut för föreningen fattas finns inte att tillgå för närvarande. Antalet ärenden rörande bostadsrätter i hyresnämnderna är marginella. Inrättandet av bostadsrättsnämnden har förvisso

² Bergström m.fl. s 118

³ Dotevall s 131

⁴ Lindberg s 9

⁵ Bergström m.fl. s 122

medfört att ärenden har omlokalisats, men nämnden och dess verksamhet förblir alltför okänd för gemene man.

Förvisso kan tänkas att det enbart föreligger en potentiell risk för att nuvarande BrL inte uppställer ett fullvärdigt skydd för minoriteter. Emellertid bor närmre en miljon svenskar i bostadsrätter och antalet nyregistrerade bostadsrättsföreningar har ökat markant de senaste tio åren. Normen är inte en traditionell bostadsrättsförening med flerbostadshus där samtliga bor på liknande premisser. Istället är det blandföreningarna som utgör den mest förekommande boendeformen vilket innebär att ojämlikheter redan finns i initialskedet. Detta är en grogrund för framtida dilemman eftersom utgångsläget inte vilar på likhet utan snarare olikhet. I stället borde ett förebyggande arbete av BrL inledas för att eliminera risker för missbruk, framförallt avseende ombildningssituationer samt gynnsamma konkurser. Det är både samhälls- och processekonomiskt ineffektivt att invänta problem som går att undvika på ett tidigare stadium.

1.2 Syfte

Uppsatsen är skriven som en komparativ studie av BrL, LEF och ABL beträffande skydd för den enskilde och minoriteter i associationsformerna. Intentionen är att belysa vilken skyddsreglering BrL erbjuder och hur den kan förbättras eller utvidgas. Ändamålet med uppsatsen är att påvisa de problem som kan uppstå i bostadsrättsföreningar och vilka konsekvenser olika föreningsstämmebeslut kan få för den enskilde men också för föreningen samt vilka rättigheter och skyldigheter som stadgas i nuvarande BrL. Varför problematiska situationer uppstår och vilka medel står till hands vid en eventuell tvist kommer att utredas. En fördjupning i beslut som fattas på föreningsstämman samt vilka effekter det kan medföra för medlemmarna i bostadsrättsföreningen kommer också att diskuteras.

Slutresultatet med uppsatsen ska resultera i ett hypotetiskt förslag på hur en ny skyddslagsstiftning kan se ut och under vilka situationer den ska bli tillämplig. På så sätt skyddas inte bara bostadsrättshavare utan även styrelsen men också föreningen som helhet från onödiga inre slitningar.

1.3 Preciserade frågeställningar

För att kunna uppnå de nyss angivna syftena är det nödvändigt att klargöra olika begrepp och definitioner för att missuppfattningar inte ska uppstå. Vidare är det viktigt att utreda när det föreligger en bostadsrätt som kan vara föremål för upplåtelse, överlåtelse och pantsättning. För att

underlätta bakgrunden till de problem som diskuteras behandlas inledningsvis de mest grundläggande frågorna genom ett de lege lata resonemang. Huvudfrågor behandlas mer ingående de lege ferenda. Följande frågeställningar kommer att belysas i uppsatsen;

- Vilket generellt skydd åtnjuter enskilda bostadsrättshavare och minoritetsgrupper enligt BrL, LEF, ABL?
- Hur kan lagstiftaren tillgodose skyddet för minoriteter och enskilda föreningsmedlemmar vid omröstning på stämman gällande mer väsentliga beslut som likvidation eller ombildning av föreningen?
- Vad är mest angeläget, en revidering av BrL eller bestämmelserna gällande beskattning av bostadsrätter i IL?
- Finns det ett behov av en ny ombildningslag för bostadsrättsföreningar till egna hem?

1.4 Material och metod

Arbetes gång har präglats av traditionell juridisk metod som omfattar studie av offentligt tryck, praxis och doktrin. Det innebär att stora delar av arbetet är deskriptivt i syfte att lägga en grund för analysen. Därutöver har även empiriska källor använts eftersom problemställningarna är relativt obehandlade företeelser i den juridiska litteraturen och att man därmed inte får tillfredställande svar genom att enbart studera det sedvanliga juridiska underlaget.⁶

Det empiriska underlaget har varit förhållandevis omfångsrikt. Däremot har tillgången på juridiskt material varit förvånansvärt knapphändig. Noterbart är också att det enbart är ett fåtal författare som har skrivit om bostadsrättsinstitutet. En större mångfald bland dessa hade varit att föredra. Därtill är den övervägande delen av materialet skrivet ur ett föreningsrättsligt perspektiv där minoritetsskydd har en undanskymd position eller inte diskuteras alls. Av den anledningen har det varit problematiskt att hitta material om den enskilde bostadsrättshavarens rättigheter, skyldigheter och skydd. I huvudsak har därför underlaget för resonemanget byggts på internetbaserade källor, ABL, LEF samt OBL.

Aktuell statistik gällande bostadsrättsföreningar har varit svårt att hitta eftersom SCB:s senaste omfattande bostadsundersökning genomfördes 1990, varför det finns all anledning att vara kritisk till denna källa.⁷ I sammanhanget ska det också poängteras att PRV numera har övergått till

⁶ Främst avses här information från internet, statistik, intervjuer och annan icke sedvanlig juridisk metod.

⁷ SCB är en statlig myndighet som sammanställer statistik och har använts för att påvisa olika boendeformer i bostadsrättsföreningar. SCB:s statistik är offentlig och publiceras regelbundet.

Bolagsverket.⁸ Rättsfall på området gällande minoritetsskydd och tvister mellan föreningen samt dess medlemmar har också varit knapphändig. Detta till följd av att nämndernas beslut samt de få domar som Svea HovR har handlagt på området i huvudsak är opublicerade och därför svårtillgängliga. En annan naturlig förklaring kan också vara att flera tvister aldrig når domstolshandläggning utan slutar i förlikningar hos hyresnämnden eller den nyinrättade bostadsrättsnämnden alternativt inte klaras upp. Av den anledningen genomfördes en mailenkät med åtta av tolv hyresnämnder runtom i Sverige och bostadsrättsnämnden i Stockholm. Avsikten med enkäten var främst att undersöka om det var vanligt förekommande med bostadsrättstvister och vad parterna i så fall tvistade om. De tillfrågade hyresnämnderna är spridda geografiskt över Sverige för att enklare kunna påvisa eventuella skillnader dem emellan.

Den första frågeställningen behandlas i ljuset av sedvanlig juridisk metod. De övriga frågeställningarna vilar på empiriskt underlag, analogier samt rättspolitisk argumentation till följd av den otillfredsställande materialtillgången. Resultatredovisningen omfattar således både gällande rätt och huruvida den överensstämmer med lagstiftarens syfte samt samhällsbehovet av skyddsreglering för bostadsrättshavare. Framställningen i kapitlet analys är istället ett utpräglat de lege ferenda resonemang.

Uppsatsen är avgränsad till att omfatta i huvudsak föreningsstämmobeslut, hur medlemmarna eller dess styrelse påverkas av detta, vilka restriktioner BrL uppställer gällande vissa beslut samt vilket ansvar BrL stadgar för de olika aktörerna. Tyvärr är det oundvikligt att i vissa fall sväva ut något gällande delar som kanske inte direkt ingår i hypotesen eftersom det är välbehövligt för att befästa argumentationen i analysen. Det finns både för- och nackdelar med detta arbetssätt men i avsaknad av en särpräglad juridisk metod har ändå en tillfredställande problemlösning under arbetets gång uppnåtts.

1.5 Disposition

I syfte att skapa ett bättre sammanhang och ökad förståelse ges inledningsvis en översikt gällande bostadsrättsinstitutets framväxt, betydelse som boendeform, dess omfattning och reglering i kapitel 2. Efterföljande kapitel beskriver relativt ingående vilka grundläggande delar det finns i en bostadsrättsförening eftersom diskussionen ligger till grund för det fortsatta resonemanget.

⁸ Myndigheten Bolagsverket bildades den 1 juli 2004. De handhar register över företags- och föreningsregistreringar, företagsinteckningar och andra bolagsfrågor.

Därpå beskrivs i kapitel 4 hur beslutsfattande sker i en bostadsrättsförening samt vilka röstregler som gäller under vilka omständigheter. Förfoganderätten samt upphörande av bostadsrätten diskuteras därefter i kapitel 5 samt 6. De är väsentliga inslag i uppsatsen eftersom de grundas på skyddsbestämmelserna samt tanken om likabehandling i BrL och LEF som följer i kapitel 7. I kapitel diskuteras även i vilka fall skyddsbestämmelserna kan bli tillämpliga vid ett tvistemål och vilken effekt de kan få. Följande kapitel kommenterar kort olika ombildningssituationer med utgångspunkt i bl a OBL. En presentation av nya fastighetsindelningar till följd av lagändringen i JB år 2004 om tillåtligheten av tredimensionella fastighetsindelningar tas också upp. Sedermera övergår diskussionen i kapitel 9 till ett mer de lege ferendabetonat resonemang. Analysen grundar sig på de fakta som presenterats under resultatredovisningen i kapitel 2-8. Resultatredovisningen är medvetet skriven utifrån objektiva grunder för att i analysen samt i slutsatsen övergå till att klargöra insikter och konstateranden. Uppsatsen avslutas till sist med en slutsats i kapitel 10 som syftar till att översiktligt och kortfattat knyta an denna del med de inledande frågeställningarna.

2 Associationsformen bostadsrätt

2.1 En tillbakablick

Redan 1895 års lag om ekonomiska föreningar klargjorde det att den inte enbart skulle reglera producent- och konsumentkooperationen utan också tillgodose bostadskooperationens intressen. Från begynnelsen var upplåtelseformen bostadsrätt inte tänkt att utgöra en form av hyresrätt utan en indirekt äganderätt till bostaden.⁹ Samtidigt som bostadskooperationen växte fram uppkom även en annan rörelse vid namn egnahem vilken i viss mån kan ses som bostadskooperationens motsvarighet.¹⁰ Skillnaden mellan dessa rörelser var att egnahem avsåg att bygga småhus emedan bostadskooperationen inriktade sig på ”ägande” av lägenheter i flerfamiljshus.¹¹

Ursprungligen uppfattades bostadsrätten som ett bostadspolitiskt medel för att ge arbetarklassen möjlighet till en egen bostad. Detta berodde på ett historiskt mönster där arbetarklassen inte hade möjlighet att få tillgång till nyproducerade bostäder. Bostadsrätten kom att utgöra en speciell svensk boendeform. Den saknar likvärdiga internationella motsvarigheter eftersom den utgör ett mellanting av hyresrätt och äganderätt. Syftet med den boendeformen var delvis att avskaffa hyresrätten men också att få bostadsrättshavare att känna sig som husägare. De boende skulle själva äga samt förvalta sina fastigheter och vinstintressen skulle elimineras.¹²

Den legala grunden samt ramen för bostadsrättsföreningars verksamhet finns i BrL. Dess reglering bygger i huvudsak på att förhindra uppkomsten av ekonomiskt osunda företag men också på att tillförsäkra medlemmarna god insyn i föreningens angelägenheter och åtnjutande av trygghet i ett relativt starkt besittningsskydd.¹³

En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening vars primära uppgift är att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens ägda fastigheter till dess medlemmar utan begränsning i tiden. Upplåtelseformen kan avse bl.a. flerfamiljshus, radhus, kedjehus eller friliggande småhus. I föreningens stadgar ska ändamålet med föreningen definieras. Antalet medlemmar måste vara

⁹ Indirekt ägande innebär att en juridisk person, som vanligtvis är en förening eller ett bolag, står som ägare till huset.

¹⁰ Egnahem som även benämns äganderätt är en form av ensamägande eller andelsägande.

¹¹ Bengtsson & Victorin s 298ff

¹² Malmberg & Sommerstad s 145ff

¹³ Julius, Ugglå, och Hjort s 20f

mins tre och minst tre lägenheter måste vara upplåtna med bostadsrätt även om det är tillåtet att föreningen hyr ut vissa lägenheter hyresrätt.¹⁴

Termen bostadsrätt avser medlemmens rätt i föreningen till upplåtelse av nyttjanderätt på obegränsad tid. Definitionen kan även sägas vara en sammanfattning av de befogenheter som tillkommer den enskilde medlemmen t ex rätten att bo i lägenheten eller rättigheten till en eventuell vinst genom innehavet av andelen i föreningen. Bostadsrättsformen förutsätter att föreningsmedlemmarna i samverkan beslutar om föreningens angelägenheter eftersom de utgör ägandekretsen. Detta är utmärkande för bostadsrättsinstitutet eftersom medlemmarna själva deltar i föreningens verksamhet och samtidigt främja sina ekonomiska intressen.¹⁵

En bostadsrätt utgör lös egendom och enbart den som är medlem i föreningen får inneha en bostadsrätt. Vidare får en upplåtelse av en bostadsrätt avse ett hus eller en del av ett hus och inte enbart omfatta mark. Emellertid kan en bostadsrätt bestå av både en del i ett hus samt utanförliggande mark vilket är fallet vid trädgårdar och täppor till småhus samt flerfamiljshus.¹⁶ Även om bostadsrätten upplåts med mark till småhus, radhus eller parhus är det fortfarande bostadsrättsföreningens egendom och inte den enskilde bostadsrättshavarens.

2.2 Statistisk överblick

Den senaste folk- och bostadsräkningen genomfördes hösten 1990 och därefter har inga nya beräkningar utförts.¹⁷ I Sverige fanns det då 645 000 bostadsrättslägenheter av ett totalt antal bostadslägenheter om 4 043 374, där 199 000 bostadsrätter beboddes av personer över 64 år.¹⁸

I dag finns inga exakta siffror på hur många som bor i bostadsrätt, men enligt en urvalsundersökning från SCB har antalet hushåll som bor i bostadsrätt ökat från 645 000 hushåll 1990 till 812 000 hushåll 2001, en ökning med 26 procent.¹⁹ Av landets befolkning om 8 855 000 personer bodde således 45,8 % i egna hem, 15,5 % i bostadsrätt, 36,5 % i hyresrätt, 0,5 % i särskilt boende och 1,8 % övrigt (t ex inneboende, arrenderat jordbruk, fängelse).²⁰ Med andra ord bodde omkring en miljon svenskar i bostadsrätt.

¹⁴ Med lägenhet avses varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal enligt Prop. 1990/91:92.

¹⁵ Julius, Ugglå, och Hjort s 34ff

¹⁶ 1:4 BrL

¹⁷ Statistisk årsbok för Sverige 2005 s 201

¹⁸ Ibid. s 208

¹⁹ www.scb.se 05-06-07, 05.30

²⁰ Björk, SCB.

Enligt bolagsverket är totala antalet registrerade bostadsrättsföreningar för närvarande 23 175 stycken.²¹ Under den senaste tioårsperioden har antalet nyregistrerade bostadsrättsföreningar per år ökat markant med 180 stycken år 1995 till 540 år 2005.²²

I sammanhanget ska det betonas att de flesta bostadsrätter är upplåtna i flerfamiljshus. Emellertid är det mycket vanligt med blandande former i bostadsrättsföreningar (ca 80 %). Endast en mindre del av bostadsrättsföreningarna avser enbart flerbostadshus med bostadslägenheter (ca 16 %).²³ Detta styrks av SCB:s statistik gällande antalet färdigställda lägenheter i småhus och flerbostadshus som ökade kraftigt under år 2004.²⁴ De vanligaste ägarna till nybyggda flerbostadshus är bostadsrättsföreningar som svarar för 43 % varmed HSB och Riksbyggen avser 22 % av dem.²⁵ Vad som är intressant med dessa siffror är att det är vanligt förekommande med bostadsrättsföreningar som har friliggande enbostadshus, rad-, par- och kedjehus samt friliggande tvåbostadshus men även flerbostadshus. I vilken omfattning de förekommer i en och samma förening finns det beklagligtvis inga uppgifter om. Däremot har det konstigt nog bara skett en ökning av nybyggda färdigställda friliggande en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus de senaste fem åren.²⁶ Detta kan jämföras med att antalet färdigställda rad-, par-, och kedjehus minskat med mer än hälften under samma tidsperiod.²⁷ För sammanhangets korrekthet ska även antalet rivna flerbostadshus redovisas. Den siffran har minskat med 10 % år 2004 med 1 348 mot 1 494 lägenheter år 2003.

Det är också av intresse att redovisa hur många tvister som har hänskjutits till hyresnämnderna runt om i Sverige. Tvister mellan bostadsrättsföreningar och bostadsrätthavare som handlagts av hyresnämnden i Stockholm har ökat emedan antalet ärenden som handlagts i Göteborg har minskat.²⁸ Det går således inte att fastställa någon generell trend eller orsak till statistiken men minskningen kan bero på inrättandet av medlingsorganet bostadsrättsnämnden.²⁹

²¹ Björnsson, Bolagsverket.

²² Bestdhal, Bolagsverket; 1995:180, 1996:280, 1997:350, 1998:500, 1999:830, 2000:740, 2001:820, 2002:780, 2003:600, 2004:970 och 2005 (tom sista juli) 540.

²³ SOU 2000:2 s 59

²⁴ Lägenheter i småhus ökade med 42 % från 8 143 år 2003 till 11 578 år 2004. Även lägenheter i flerbostadshus ökade med 16% från 11 843 år 2003 till 13 705 år 2004.

²⁵ SCB BO 20 SM 0501 s. 4f

²⁶ Ibid. s 10, angående åren 1999-2004

²⁷ Från 896 st år 1999 till 470 år 2004.

²⁸ Stockholm hade 152 ärenden 1997 och 247 ärenden 2005. Göteborgs ärenden minskade från 99 st år 2001 till 74 år 2004.

²⁹ Antalet ärenden har fördubblats från 40-50 år 2003 till 80-100 ärenden år 2005. För en utförligare jämförelse mellan de olika hyresnämnderna och deras ärendetillströmning se bilaga 1.

2.3 Likheter och olikheter mellan bostadsrätter samt hyresrätter

En förekommande missuppfattning är att bostadsrättshavaren tror sig "äga sin" bostadsrätt vilket dock inte är korrekt. Av den anledningen är det nödvändigt att klargöra vissa grundläggande definitioner för att förstå reglerna om bostadsrätt. I annat fall är det inte möjligt att se dess förhållande till andra former av nyttjanderätt.

Det finns flera viktiga faktorer som särskiljer bostadsrätter och hyresrätter, men också vissa likheter. Både hyresrätter och bostadsrätter upplåts med nyttjanderätt till ett hus eller del av ett hus (lägenhet) mot vederlag.³⁰ Särskiljande upplåtelseformerna emellan är för det första att det inte föreligger någon tidsbegränsning för bostadsrätten.³¹ För det andra är bostadsrätten knuten till medlemskap i en bostadsrättsförening som är en ekonomisk förening vilken kan jämföras med en konsumentkooperativ förening där LEF tillämpas i viktiga avseenden.³² För det tredje är bostadsrätten ett mellanting av traditionell hyresrätt och ägande av en fastighet men där upplåtelseformen bostadsrätt medför en betydligt större handlingsfrihet än vad vanliga hyresgäster som kollektivt har gentemot hyresvärderna. Slutligen finns det möjligheter att begränsa ansvaret för t ex underhåll och liknande i bostadsrätter jämfört med den situation då en boende själv äger fastigheten.³³

Enligt BrL representerar bostadsrätten ett förmögenhetsvärde genom sin anknytning till andelen i föreningen. Emellertid är det föreningen, där bostadsrättshavaren är medlem och andelsinnehavare, som äger huset. Genom medlemskapet har den enskilde inflytande över fastighetens förvaltning. Således har en bostadsrättshavare en starkare ställning som nyttjanderättshavare än hyresgästens eftersom en bostadsrättshavare enbart kan skiljas från nyttjanderätten i vissa speciella fall. Dock har en bostadsrättshavare inte rätt till förlängning vid förverkande av hyra vilket en hyresgäst har.³⁴

I samband med upplåtelsen av bostadsrätten erlägger bostadsrättshavaren en insats. Förmögenhetsvärdet kan därefter tillfalla bostadsrättshavaren genom att denne överlåter bostadsrätten genom utbud på marknaden. BrL behöver inte rätta sig efter att hålla bostadsrättspriserna på en överkomlig nivå likt hyresrätter eftersom de i regel inte är subventionerade från stat eller kommun. Således är det marknadskrafterna som styr genom

³⁰ 1:1 och 4 §§ BrL jämför 7 kap JB

³¹ 1:4 BrL

³² 1:3 och 1:1 BrL

³³ Prop. 2002/03:12 s 49f

³⁴ Bengtsson & Victorin s 299

tillgång och efterfrågan. Denna frihet för den enskilde kan föreningen enbart i vissa begränsade fall motsätta sig.

Andelsinnehavet och medlemskapet i bostadsrättsföreningen innebär inte bara friheter utan också skyldigheter. Till skillnad från en hyresgäst ansvarar en bostadsrättshavare, på egen bekostnad, för det inre underhållet av lägenheten samt mark enligt BrL såvida inget annat står skrivet i föreningens stadgar.³⁵ Således föreligger en vårdplikt för bostadsrättshavaren.

Utöver bostadsrättslägenhetens skick följer bostadsrättshavarens övriga plikter en hyresgästs, dock med några viktiga undantag. Ett av undantagen är bostadsrättshavarens skyldighet att betala olika avgifter till föreningen, däribland insatsen, årsavgiften samt upplåtelseavgiften.³⁶ Dessa är inte av samma karaktär som en hyresgästs skyldighet att betala hyra till hyresvärden. Emellertid kan det i båda fallen medföra att bostaden förverkas vid väsentligt dröjsmål med betalningen. Det kan även nämnas att bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut överlåtelse- samt pantsättningsavgift för att kompensera föreningen för det arbete som de utföra i samband med handläggningen av dessa ärenden. Bostadsrättsföreningens avgiftsuttag får dock inte få vila på orättvis grund vilket följer av den föreningsrättsliga likhetsprincipen.

En bostadsrätt är inte en sakrätt. Således upphör bostadsrätten om föreningens fastighet säljs. Därmed övergår bostadsrättsinnehavet till ett hyresgästförhållande. Detta är det huvudsakliga skälet till varför bostadsrätten regleras i en speciallag och inte i JB. Särpräglade för medlemskapet i en bostadsrättsförening är förhållandet mellan upplåtaren (föreningen) och nyttjanderättshavaren (medlemmen/bostadsrättshavaren) eftersom detta inte enbart bestäms enligt kontraktsrättsliga principer. De rent kontraktsrättsliga bestämmelserna intar en undanskymd position i BrL. I stället är det föreningens stadgar som reglerar de viktigaste frågorna gällande inflytande och bestämmande av t ex årsavgifterna.

2.4 LEF, BrL och ABL - en jämförelse

En ekonomisk förening är en företagsform med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.³⁷ Bostadsrättsföreningar däremot har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens ägda fastigheter till dess medlemmar. Karakteristisk för den ekonomiska föreningen är vidare att de bygger på

³⁵ 7:12 BrL

³⁶ 9:5 BrL

³⁷ Exempel på ekonomiska föreningar är producentföreningar inom exempelvis jord- och skogsbruksområdet, konsumentkooperativ eller dagisverksamhet.

medlemmar och inte en kapitalinsats likt aktiebolag eller bostadsrättsföreningar samtidigt som en ekonomisk förening i stort sett är öppen att tillträda.³⁸ Öppenhetsprincipen som är vägledande i ekonomiska föreningar är däremot inte lika framträdande i bostadsrättsföreningar och aktiebolag. Istället kan de senare två föra in föryttringsbegränsningar i sina stadgar för att begränsa antalet medlemmar eller aktieägare. Dessutom är antalet lägenheter i en bostadsrättsförening limiterat varför det inte går att använda öppenhetsprincipen i BrL.

Ekonomiska föreningar har ett eget kapital i likhet med aktiebolag vilket inte bostadsrättsföreningar har. Till skillnad från både aktiebolag samt bostadsrättsföreningar kan en medlem som lämnar en ekonomisk förening ta med sin insats. Vidare lämnas utdelning till medlemmar i ekonomiska föreningar på satsat kapital om överskott uppstår vilket överensstämmer med aktiebolagsrätten.³⁹

Om den ekonomiska föreningen är ett kooperativ uppnås rättskapacitet först när föreningen registreras hos Bolagsverket. Det kooperativa inslaget uppstår då medlemmar på ett eller annat sätt utnyttja föreningens tjänster. Efter registreringen föreligger i princip inget personligt betalningsansvar för dess medlemmar, vilket också är fallet med aktiebolag och bostadsrättsföreningar.

Den lag som reglerar ekonomiska föreningar kallas vanligen föreningslagen. Eftersom LEF bl a syftar till att säkerställa medlemmarnas rätt att delta i förvaltningen, tillgodose en effektiv rörelseform, säkerställa fordringsägarnas skyddsbehov finns det stora likheter med de principer som återfinns i BrL och ABL.

Den organisatoriska strukturen i en ekonomisk förening är densamma som i aktiebolag eller bostadsrättsföreningar med en styrelse, stämma och medlemmar.⁴⁰ Emellertid kan styrelsen i ekonomiska föreningar och aktiebolag även ha en VD vilket en bostadsrättsförening inte har.

Medlemmarna skyddas genom att föreningsorganen måste följa LEF samt de av föreningen antagna stadgarna. Minoriteten i ekonomiska föreningar skyddas av att föreningsorganen måste handla efter likhetsprincipen så att otilbörliga fördelar eller nackdelar inte uppstår vid dess beslutsfattande.

³⁸ 3:1 LEF, medlemskap får enbart vägras om det finns särskilda skäl för vägran med hänsyn till arten eller omfattningen av föreningens verksamhet, syfte eller annan orsak.

³⁹ 10 kap LEF

⁴⁰ Aktiebolag har bolagsstämma och aktieägare emedan bostadsrättsföreningar har årsstämma och medlemmar.

2.5 Bostadsrättslagen

Den första bostadsrättslagen uppkom 1930 och den har reviderats ett antal gånger varav 2003 års BrL är den senaste. Innehållet i BrL är huvudsakligen detsamma men någon total översyn i sak av lagen var det inte frågan om. En modifiering av lagen har dock gjorts gällande intygsgivare och ekonomiska planer, förändringar i lägenheten, andrahandsupplåtelser, förverkande av bostadsrätten, ombildning av hyresrätt samt förtydligande av reglerna om fusion.⁴¹

BrL reglerar bostadsrättsföreningarnas verksamhet samt medlemmarnas rättigheter och skyldigheter. Lagen bygger ett kooperativt synsätt och medlemmarnas trygghet i besittningen till boendet. Det huvudsakliga syftet med BrL var att skapa ett komplement till LEF för de problem som kunde uppstå under nyttjanderättsförhållandet mellan bostadsrättshavaren och föreningen. Samtidigt var BrL nödvändig för att skapa en trygghet för nyblivna och redan befintliga medlemmars rättigheter genom insyn i föreningens soliditet inför köpetillfället. Det är av den anledningen det stadgas ett krav i BrL angående upprättandet av en ekonomisk plan innan upplåtelser tillåts. Emellertid hänvisar BrL till LEF i de delar där det inte är nödvändigt med särskilda bestämmelser om föreningen och dess medlemmar.

Motstridiga föreningsstadgar eller avtal med bostadsrättshavare blir ogiltiga eftersom BrL är tvingande om inget annat anges. Således är det inte möjligt att åberopa avvikelser till bostadsrättshavarens fördel om inget annat anges i BrL vilket däremot hyreslagstiftningen erbjuder. Motivet till detta är inverkan av rättsförhållandets associationsrättsliga karaktär, att lagen måste ta hänsyn till hela kollektivet inte bara den enskilde bostadsrättshavaren. Vidare präglas inte förhållandet mellan bostadsrättshavaren och föreningen av samma motsättning som vid hyra utan snarare en intressegemenskap mellan föreningen och medlemmen.⁴²

Upplåtelser av andelsrätter gällande bostad som är kopplad till hyresrätt har förbjudits. Anledningen därtill är att förhindra kringgående av BrL så att obegränsade bostadsrättsliknande upplåtelseformer i tiden inte skapas genom andra associationer.⁴³ Emellertid föreligger det inget hinder för äldre bostadsföreningar att ombildas till bostadsrättsföreningar. Syftet med upplåtelsen av bostadsrätten är att den inte skall återgå till föreningen utan överlåtas eller övergå till en ny bostadsrättshavare på annat sätt. Av denna anledning har föreningen en begränsad rätt att

⁴¹ SFS 2003:31-38

⁴² Bengtsson & Victorin s 306

⁴³ 1:8 BrL

motsätta sig en ny tilltänt bostadsrättshavare.⁴⁴ Bostadsrättshavaren har rätt att lämna tillbaka bostadsrätten utan att få tillbaka sin grundavgift för att bli fri från sina förpliktelser mot föreningen. Emellertid stadgas ett tvåårigt ägandekrav från upplåtelsen av bostadsrätten innan bostadsrättshavaren kan avsäga sig bostadsrätten. Därefter är det upp till föreningen att överlåta eller låta bostadsrätten upphöra.⁴⁵ Bostadsrättshavaren kan också frånträda bostadsrätten efter uppsägning och bli berättigad till skadestånd från föreningen om beslut fattas i föreningen gällande en väsentlig ökning av avgiften. Dock föreligger en inskränkt rätt till frånträde eftersom det inte får innebära att det är obilligt mot föreningen eller dess medlemmar.⁴⁶ Föreningen kan i regel försvara avgiftshöjningar genom att åberopa omständigheter som de inte kan råda över.

Den ekonomiska risk som den enskilde bostadsrättshavaren tar vid inträdet i en bostadsrättsförening består främst av att göra en eventuell förlust till följd av en svag efterfrågan på marknaden eller att denne förlorar sin insats om bostadsrättsföreningen skulle gå i konkurs. Upphör en bostadsrätten till följd av exekutiv försäljning eller om föreningen frivilligt överlåter hus infaller per automatik ett hyresrättsligt förhållande om bostadsrätten har tillträtts.⁴⁷ En bostadsrättshavare kan inte uteslutas från föreningen i annat fall än att hans bostadsrätt t ex förverkas⁴⁸. Vid en tvångsförsäljning erhåller bostadsrättshavaren resterade del av köpeskillingen efter att föreningen och eventuella fordringsägare har tillgodosetts.⁴⁹ Även om det är en svår avvägning för lagstiftaren att uppnå jämvikt mellan den enskilde och kollektivets intressen samt begränsa de boendes risktagande innebär detta sammantaget ett relativt starkt besittningsskydd för bostadsrättshavaren.

De rättigheter som bostadsrättshavaren har i föreningen är att delta vid föreningsstämman och försöka påverka beslut, vilket är en självklar utgångspunkt enligt den associationsrättsliga likhetsprincipen.⁵⁰ BrL föreskriver särskilda krav på samtycke eller kvalificerad majoritet beroende på vilken typ av beslut som skall fattas och i vilken utsträckning detta påverkar den enskilde.

⁴⁴ Enligt 2:1 BrL ska styrelsen rätta sig efter vad som står angivet i stadgarna gällande medlemskap såvida dessa inte strider mot BrL. Diskriminerande klausuler gällande viss nationalitet, inkomst, religion eller dylikt tillåts inte.

⁴⁵ 4:11 och 6:11 BrL

⁴⁶ 7:17 BrL

⁴⁷ 7:33 BrL

⁴⁸ 2:11 BrL

⁴⁹ 8:2 BrL

⁵⁰ 9:16 BrL, se även NJA 1988 s 153 och rättsfall 5:88 från den numera upphävda bostadsdomstolen.

Eventuella tvister mellan föreningen och medlemmen hänskjuts i viss mån till hyresnämnden liksom hyrestvister men det förekommer även förhandlingar i tingsrätt till följd av upphörandet av fastighetsdomstolen. Därtill kan en bostadsrättshavare vända sig till bostadsrättsnämnden för att få ett opartiskt utlåtande hur en tvist bör lösas vilket kan vara både tidsbesparande och mer ekonomiskt.⁵¹

⁵¹ Bengtsson & Victorin s 306

3 Allmänt om regleringen av bostadsrättsföreningar

3.1 Kort om bildandet av föreningen samt ansvarsfördelning mellan föreningsorganen

En bostadsrättsförening bildas likt en ekonomisk förening genom att minst tre intressenter går samman och upprättar styrelse samt stadgar.⁵² Vid nybyggnation av bostadsrätter är det vanligt att HSB och Riksbyggen eller privata byggföretag uppför fastigheterna, bildar föreningar samt förvaltar dem. Därefter rekryterats boende bland allmänheten som sedermera bildar en ny styrelse och övertar ansvaret för föreningen.

Innan registrering av föreningen har skett kan den enbart agera gällande frågor som rör föreningens bildande.⁵³ Fullständig rättskapacitet uppstår först efter registrering hos Bolagsverket då föreningen övergår till en självständig juridisk person med ett organisationsnummer. Medlemmarna i en bostadsrättsförening svarar inte personligen för föreningens skulder, vilket är det samma för medlemmar i ekonomiska föreningar och aktiebolag.⁵⁴

Föreningen har rätt att begära tillträde till en bostadsrätt om det anses behövligt, vilket är fallet vid tillsyn, reparation, underhåll, visning vid tvångsförsäljning eller utrotning av ohyra.⁵⁵ Förfarandet blir aktuellt om annans säkerhet äventyras eller det föreligger risk för skada på annans egendom och bostadsrättshavaren efter uppmaning inte vidtar åtgärder.⁵⁶

Bostadsrättsföreningar har ett culpaansvar till skillnad från det presumtionsansvar som åvilar en hyresvärd⁵⁷. Skillnaden motiveras av rättspolitiska skäl i förarbetena till BrL med dels den intressegemenskap som föreligger mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar, dels den insyn och inflytande rättighet som tillkommer en bostadsrättshavare.⁵⁸

3.2 Stadgar

Bestämmelserna för hur bostadsrättsföreningen ska förvaltas, dess ändamål samt förhållanderegler i övrigt återfinns i föreningens stadgar.⁵⁹ Upprättandet av stadgar är nödvändigt

⁵² 1:2 BrL

⁵³ 2:4 LEF

⁵⁴ 9:3-4 BrL

⁵⁵ 7:13 BrL

⁵⁶ 7:12a BrL, Härmed avses bl a icke fackmannamässiga elinstallationer eller arbeten i våtutrymmen som kan innebära skador

⁵⁷ Jämför 7:12 st 2 BrL och 12:11 JB

⁵⁸ Prop 1971:12 s 119f

⁵⁹ Vad som måste anges i stadgarna återfinns i 9:5 BrL

för att få bostadsrättsföreningen registrerad och godkänd hos Bolagsverket. Stadgarna får inte innehålla olagliga, otydliga, motsägelsefulla eller vilseledande bestämmelser.

Föreningsstadgarna kan enbart ändras genom majoritetsbeslut på föreningsstämman. I det fall ett ärende inte får stöd vid en omröstning finns det inget som hindrar att det återupptas vid ett senare tillfälle. Tidsintervallerna mellan kallelsen och stämman måste dock respekteras. En stadgeändring måste registreras samt godkännas av Bolagsverket vilket medför att det tar tid innan ändringen träder i kraft.

Har bostadsrättsföreningen bildats av HSB eller Riksbyggen finns det oftast en stadgebestämmelse angående deras inflytande över föreningen. Därtill är det vanligt med bestämmelser om att stadgeändringar måste godkännas av HSB respektive Riksbyggen vilket innebär en inskränkning i föreningens handlingsfrihet och medför ett visst beroendeförhållande. Följaktligen föreligger en intressekonflikt om bostadsrättsföreningen vill ändra de stadganden som berör HSB respektive Riksbyggen.⁶⁰

3.3 Styrelsen

Styrelsen ska vara registrerad hos Bolagsverket och bestå av minst tre styrelseledamöter. Vanligtvis är styrelsen medlemmar i föreningen och tillsätts i regel genom val på föreningsstämman, men det förekommer att föreningsstadgarna föreskriver annat. Styrelseledamöterna får inte utses för mer än fyra räkenskapsår i taget. Det föreligger en ömsesidig rättighet för föreningsstämman och enskilda styrelseledamöter att avsluta styrelseuppdraget i förtid.⁶¹ Avgående eller avsatt styrelseledamot ska kontrollera att denne blir avförd från Bolagsverkets register eftersom det är först då ansvaret upphör för vad som beslutas därefter.⁶² Enligt BrL måste styrelsen rätta sig efter BrL, LEF och föreningens stadgar.⁶³

Det är styrelsen som ansvar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter, beslutar om de olika avgifterna till föreningen samt upprätthåller lägenhets- och medlemsförteckning. Det förekommer dock att föreningen beslutar att förvaltningen ska ske av annan t ex SBC, HSB eller Riksbyggen, men ansvaret kan inte delegeras bort utan kvarstannar på styrelsen.⁶⁴ Föreningsstämman kan ge styrelsen direktiv. Rör det sig dock om en större

⁶⁰ Lunden & Svensson s 31ff

⁶¹ 6:1 och 2 §§ LEF

⁶² 6:15 LEF

⁶³ 9:12 BrL

⁶⁴ 6:6 LEF

bostadsrättsförening delegeras i regel de flesta besluten till styrelsen.⁶⁵ Styrelsen är också föreningens företrädare utåt vilket innebär att de ingår avtal, tecknar föreningens firma, ansvarar för att skatter betalas in i tid och att årsredovisning upprättas.

Till skillnad från ekonomiska föreningar och aktiebolag finns det ingen VD i en bostadsrättsförening.⁶⁶ En styrelseordförande har det övergripande ansvaret för föreningens verksamhet och väljs internt i styrelsen eller genom val vid föreningsstämman. Styrelseordföranden ansvarar också för att sammanträden hålls regelbundet och att styrelsens ledamöter förses med erforderlig information för att kunna sköta sina uppdrag.⁶⁷

Under ett styrelsemöte är styrelsen beslutför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande. Beslut fattas med enkel majoritet och ordföranden har utslagsröst vid lika röstetal. Om styrelsen vill väcka ansvarstalan mot föreningen ska de sammankalla en föreningsstämma som ska utse andra ställföreträdare för föreningen vilka företräder föreningen i en eventuell tvist.⁶⁸ Anledningen är att styrelsen inte kan företräda sig själv och föreningen samtidigt.

Vid varje styrelsemöte ska ett protokoll upprättas. Det ska undertecknas och justeras samt sparas i nummerföljd i föreningen. Likt andra associationsformer kan en ledamot i styrelsen reservera sig i protokollet om denne har en avvikande mening. En sådan reservering kan få avgörande betydelse vid eventuell kritik eller skadeståndsanspråk mot styrelsen. Styrelseprotokollen är vanligtvis inte offentliga, inte ens för föreningens medlemmar. Emellertid ingår det i revisorns uppgifter att kontrollera dem och bilda sig en uppfattning om hur styrelsen sköter förvaltningen samt att styrelsens beslut har fattas inom angivna tidsramar. Förvisso kan föreningsstämman besluta att styrelseprotokollen ska vara tillgängliga för föreningens medlemmar. I så fall ska föreningsmedlemmarna upplysas om att styrelsen även fattar känsliga beslut som rör enskilda medlemmar. Föreningsstämman får då ta ställning vilket som väger tyngst; transparens eller integritet. Ett sådant beslut kan också medföra att styrelseprotokollen blir mindre utförliga vilket inte är att föredra.⁶⁹

Både BrL och ABL föreskriver att ett styrelseuppdrag vilar på föreningsmedlemmarnas respektive aktieägarnas förtroende vilket innebär att styrelsen ska rätta sig efter de instruktioner som föreningsstämman eventuellt lämnar såvida de inte är lagstridiga. I annat fall bryter styrelsen

⁶⁵ Lundén & Svensson s 147f

⁶⁶ Ibid. s 183 och 197

⁶⁷ 6:6 och 8 §§ LEF

⁶⁸ 6:9 och 7:18 LEF

⁶⁹ 6:8 och jfr 8:11 LEF

mot sin lydnessplikt och kan då bli ersättningskyldiga samt avsättas från sitt styrelseuppdrag. Följaktligen har styrelsen även en lojalitetsplikt gentemot föreningen eftersom den inte får tillvarata egna eller annans intressen framför föreningens. Vidare har styrelsen också en aktsamhetsplikt som innebär att styrelsen inte ska besvara en fråga som innebär en väsentlig nackdel för föreningen. I andra fall är det en avvägning som styrelsen måste göra i det enskilda fallet. Anser styrelseledamoten att det kan föreligga en risk för åsidosättande av aktsamhetsplikten bör istället föreningsstämman ta upp frågan. Styrelsen har också upplysningsplikt under föreningsstämman gällande frågor om föreningen och dess ekonomi. I de fall en fråga inte kan besvaras under stämman ska upplysningen tillhandahållas skriftligen inom två veckor efter stämman för dem som vill ta del av informationen. De som har begärt uppgifterna ska också få dem hemskickade.⁷⁰ Likhetsprincipen ska genomsyra de beslut som föreningen fattar.

En styrelseledamot har således ett sysslomanna ansvar⁷¹ och kan därför göras ansvarig om misshandling föreligger under uppdraget och det står klart eller det finns misstanke om att föreningen lidit skada.⁷² Vanligtvis beviljas då inte ansvarsfrihet vid nästa årsstämma vilket kan förekomma.⁷³ I regel avgår då styrelsen eller delar därav och nya styrelseledamöter väljs. Mer ovanligt är dock att ärendet går vidare till prövning i domstol eftersom detta är mycket tidskrävande och kan uppgå till betydande summor. Föreningen eller minst tio procent av samtliga medlemmar kan väcka en skadeståndstalan mot styrelsen i domstol inom ett år från föreningsstämman. Ett skadeståndsanspråk kan enbart riktas mot styrelsen eller del därav om ansvarsfrihet inte beviljas.⁷⁴

Samtliga i styrelsen har ett solidariskt ansvar för de åligganden som styrelsen ansvarar för oavsett vem som särskilt har tilldelats ett uppdrag så som kassör, protokollförare eller firmatecknare. Har någon blivit invalda i styrelsen pga. dennes specialkompetens som byggnadsingenjör, revisor eller jurist kan de få ett utvidgat ansvar för de åtgärder som faller inom

⁷⁰ Lundén & Svensson s 161 och 195f

⁷¹ Detta innebär att styrelsen är skyldig att iaktta den omsorg som krävs av en syssloman i allmänhet i form av t ex vårdplikt och lojalitet. Se de allmänna reglerna om sysslomannaansvar i 18 kap Handelsbalken.

⁷² Bostadsrättsföreningar kan likt aktiebolag teckna en ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen omfattar då styrelseledamöterna, suppleanter och även de interna revisorerna. Syftet med försäkringen är att den aktualiseras om skadeståndskrav riktas mot föreningens styrelse. För ytterligare information se Lundén, Styrelseboken och Dotevall.

⁷³ Ansvarsfriheten gäller enbart gentemot föreningen och rör således inte förhållandet till enskilda personer oavsett om de är medlemmar eller inte.

⁷⁴ 10:1 BrL och 13 samt 16 kap LEF

kompetensområdet.⁷⁵ Styrelsen kan bli personligt betalningsansvariga om skatter och avgifter inte betalas in i tid.

Jäv kan förekomma i bostadsrättsföreningar liksom andra associationer. Frågan om jäv uppstår om en styrelseledamot handlägger frågor mellan föreningen och honom eller med annan som denne kan anses ha ett gemensamt väsentligt intresse som kan strida mot föreningens. En styrelsens opartiskhet ska inte undermineras. Styrelsen ska därför iaktta försiktighet när handlägger frågor som de kan ha ett egenintresse i.⁷⁶

3.4 Medlemmarna

Den som förvärvar en bostadsrätt måste ansöka om medlemskap i föreningen. Utträde ur föreningen sker däremot automatiskt när man inte längre innehar någon bostadsrätt, om personen utesluts eller om huset säljs.⁷⁷ Först när förvärvaren blir antagen som medlem upphör överlåtarens skyldigheter gentemot föreningen.⁷⁸ En förvärvare kan nekas medlemskap av styrelsen om denne har eller har haft ekonomiska problem eller har misskött sig. Enbart misstankar från styrelsen sällan rättfärdigar inte ett nekande. Tidigare betalningsanmärkningar eller avhysningsbeslut bör ligga till grund för bedömningen. Vidare kan medlemskap också nekas om det är uppenbart att det föreligger ett spekulationsköp. Nekas en sökande medlemskap kan denne överklaga styrelsens beslut till hyresnämnden inom en månad.⁷⁹

En bostadsrättshavare ska iaktta sundhet, ordning och skick i fastigheten vilket bl.a. innebär att onödigt störande av andra bostadsrättshavare inte får förekomma. Vidare ska bostadsrättshavaren hålla uppsikt över dem denne svarar för.⁸⁰ Således kan man skönja att en solidaritet mellan bostadsrättshavarna eftersträvas vilket innebär en sträng bedömning då illojalitet och misskötsamhet förekommer. Respekterar inte bostadsrättshavaren reglerna och förseelsen inte är av ringa betydelse kan bostadsrätten förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren. Förverkanderätt av bostadsrätten föreligger om det förekommer kraftiga störningar så som våld eller hot om våld mot grannar eller annat brottsligt förfarande som kan kopplas till boendet.⁸¹

⁷⁵ Lundén & Svensson s 197

⁷⁶ Uggla s 56

⁷⁷ 2:11 BrL

⁷⁸ 2:1 BrL

⁷⁹ 2:3 BrL

⁸⁰ 7:9 BrL

⁸¹ Lundén & Svensson s 120

3.5 Föreningsstämman

Bostadsrättsföreningars högsta beslutande organ kallas föreningsstämma, årsmöte eller årsstämma och kan liknas vid aktiebolagens bolagsstämma.⁸² Samtliga föreningsmedlemmar får deltaga vid stämman och rösta. Både BrL och ABL föreskriver en frågerätt för medlemmar respektive aktieägare både på ordinarie- och extrastämma som motsvaras av styrelsens upplysningsplikt. Den eller de begärda uppgifterna ska finnas tillgängliga vid stämman eller i vart fall finnas på föreningsexpeditionen inom två veckor om de kan lämnas utan väsentlig skada. Följaktligen föreligger det vissa begränsningar i upplysningsplikten eftersom frågeställaren förvisso har en frågerätt men inte en given rättighet att få svar.

I föreningens stadgar ska det tydligt framgå vilka bestämmelser som gäller för stämman gällande t ex kallelseförfarandet eller hur många röster varje medlem har.⁸³ Det är föreningsstämman som utser föreningens revisorer samt styrelse, fattar beslut om ansvarsfrihet för styrelsen, ändring av stadgarna och fastställer resultat- och balansräkningen. Därtill beslutas även hur en eventuell vinst ska behandlas samt huruvida föreningen ska fortgå eller träda i likvidation.

Stämman sammanträder normalt en gång per år men kan under särskilda omständigheter sammankallas fler gånger. En extrastämma ska hållas om styrelsen anser att det finns anledning därtill, om föreningens revisor skriftligen begär det och kan ange skäl till varför samt då minst en tiondel av föreningens medlemmar skriftligen begär det med angivande av anledning. Om inte styrelsen kallar till extrastämma kan revisorn, styrelsen eller föreningsmedlem anmäla detta till länsstyrelsen. De sammankallar då genast stämman på föreningens bekostnad.⁸⁴

I de fall då ordinarie stämma inte hållas på den tid som anges i stadgarna eller då föreningsstämman ska behandla viktigare frågor ska en skriftlig kallelse till varje medlem ske. Detta förfarande krävs vid frågor som innebär en ändring i stadgarna till följd av att den enskilde bostadsrättsmedlemmens rättigheter inskränks, om föreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med en annan förening.⁸⁵

Kallelsen och dess förfarande är väsentligt eftersom den måste ange alla aktuella ärenden som ska behandlas på stämman. Medlemmarna ska kunna lita på att föreningen inte beslutar något

⁸² 7:1 LEF och 7:2-8 Nya ABL

⁸³ 7:7 LEF

⁸⁴ 7:5 LEF

⁸⁵ 7:8 LEF

som den enskilde inte har kunnat vara med att påverka. Av den anledningen får en stämma inte besluta om andra ärenden än de som kallelsen har angivit. Emellertid kan stämman behandla ett ärende om samtliga föreningsmedlemmar är närvarande och ger sitt samtycke eller om stadgarna anger att ärendet ska vara med på stämman.⁸⁶ Det föreligger inget hinder att ett ärende som inte har uppkommit på detta sätt ändå diskuteras på stämman och sedan beslutas vid en extrastämma.⁸⁷ Av demokratiska skäl är det dessutom angeläget att frågor som medlemmarna anser är viktiga behandlas på stämman.

Enligt BrL och stadgarna finns det ärenden som ska⁸⁸ behandlas på föreningsstämman men också frågor som bör diskuteras på stämman. Det kan t ex röra sig om omfattande reoveringar. Föreningsstämman är inte bara ett beslutsorgan utan även ett forum att träffas och diskutera olika frågor. Det är också ett bra sätt att förmedla samt förtydliga information till medlemmarna eller föreningsorganen. På så vis uppstår en ömsesidig legitimitet eftersom samtliga parter blir delaktiga i aktuella frågor.

Det är styrelsens ordförande eller annan som föreningens styrelse utser som öppnar föreningsstämman.⁸⁹ Därefter väljs en stämмоordförande som kan vara någon helt utomstående som anses lämplig för uppgiften.⁹⁰ Det är ett förtroendeuppdrag att vara stämмоordförande eftersom denne ansvarar för att mötet blir genomfört på ett korrekt sätt och att mötesdemokratin respekteras.

⁸⁶ Lundén & Svensson s 151

⁸⁷ Se Stockholm tingsrätts dom 2001-09-26, mål nr T 9787-00 angående ogiltighetsförklaring av stämmobeslut som omfattade ärenden som inte hade angivits i kallelsen.

⁸⁸ 9:12-16 BrL och 7:6 LEF

⁸⁹ 7:10 LEF

⁹⁰ Bostadsrättsföreningar kan vända sig till t ex HSB eller SCB som kan hjälpa till med en stämмоordförande.

4 Beslutsförfarandet

4.1 Rösträtt och beslutsfattande

Det är varje bostadsrättsföreningsmedlems rättighet, men inte en skyldighet, att närvara samt delta under föreningsstämman. Den som är medlem i föreningen på dagen för föreningsstämman har rösträtt och kan således påverka beslut.⁹¹ Vanligtvis är det en röst per lägenhet oavsett hur många hushållsmedlemmar det finns i en bostadsrätt. De som delar på en bostadsrätt har tillsammans en röst och kan de inte enas om vem som skall företräda och rösta för bostadsrätten har de ingen röst. Även om en medlem äger flera bostadsrätter anses denne ändå bara ha rätt till en röst såvida inget annat anges i stadgarna.⁹² Här skiljer sig BrL från LEF som annars överensstämmer gällande regleringen om föreningsstämman och röstningsförfarandet.⁹³ Under föreningsstämman ska likhetsprincipen fungera som en ledstjärna vid beslutsfattandet.

Föreningsstämman är inte offentlig men ombud och biträden får närvara om så behövs. I allmänhet kommer bostadsrättsmedlemmarna överens genom diskussioner som utmynnar i ett acklamationsbeslut.⁹⁴ Emellertid finns det tillfällen då detta inte är att föredra. Då kan beslut istället fattas genom sluten votering. I detta fall ska stämмоordföranden konsultera föreningens stadgar för att se om det är tillåtet eller ej. En sluten votering kan påkallas om mer känsliga frågor uppkommer på mötet som kan skada grannsämjan eftersom denna genomförs anonymt. Föreningsstadgarna kan dock ange att sluten votering enbart får ske om föreningsstämman bifaller begäran med enkel majoritet. Det ska påpekas att det inte finns reglerat i BrL hur ett yrkande om sluten votering ska gå till varför det bör framgå av föreningsstadgarna vad som ska gälla.⁹⁵

Det finns olika typer av röstmajoritet. Vanligtvis tillämpas enkel majoritet vilket innebär att mer än hälften av de närvarande röstande måste bifalla ett förslag för att det ska anses antaget. Skulle det bli lika röstetal har stämмоordföranden den utslagsgivande rösten oavsett om denne är en utomstående eller medlem i föreningen.⁹⁶ Ett annat röstkrav är kvalificerad majoritet som kan

⁹¹ 9:16 BrL

⁹² 9:14 BrL

⁹³ Jämför 9:14 BrL och 7 kap LEF

⁹⁴ Beslutet innebär att medlemmarna säger ja eller nej och därefter avgör stämмоordförande vilket av dem som vägrade över. Anser en medlem att ordförandens beslut är felaktigt kan begära votering vilket innebär att en omröstning måste ske. Votering sker vanligtvis genom handuppräckning.

⁹⁵ Lundén & Svensson s 155f

⁹⁶ 7:13 LEF

förekomma i olika former. Det krävs vid vissa stadgeändringar som beslut om ökning av insatserna. I detta fall fordras att minst tre fjärdedelar uppnås av de närvarande röstande på den andra stämman. Beslut om likvidation eller fusion kräver istället två tredjedels majoritet på den andra stämman. Vid vissa beslut krävs också hyresnämndens godkännande vilket är fallet om samtliga insatser ska ökas genom ett kapitaltillskott.⁹⁷ Definieras det i lagen att samtliga röstberättigade ska vara eniga menas därmed alla föreningens medlemmar, inte bara de som är närvarande och röstar på stämman.⁹⁸ Härmed avses frågor om stadgeändringar som innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks. Beslutet kan också fattas på två efterföljande föreningsstämmor där den sista kräver samtliga närvarande medlemmars godkännande. Det krävs som utgångspunkt att samtliga berörda bostadsrättshavare är eniga när beslut som inskränker medlemmarnas rätta att överlåta sin bostadsrätt fattas. Emellertid kan detta också fastställas om de närvarande medlemmarna röstar för beslutet genom två på varandra följande omröstningar som har varierande majoritetskrav.⁹⁹

Syftet med de olika beslutsordningarna är att skydda enskilda bostadsrättshavare mot otillbörliga förfaranden. Ytterligare skyddsregler uppställs genom kravet om hyresnämndens godkännande eftersom de kan underkänna beslut som framstår som otillbörliga. Det är den som påstår att ett otillbörligt beslut är fattat som måste bevisa det. Kraven för att rekvisitet otillbörligt ska anses föreligga är tämligen krävande. I de fall hyresnämndens godkännande krävs för ett giltigt stämmobeslut måste åtgärden vara angelägen och syftet med åtgärden ska inte skäligen kunna tillgodoses på något annat sätt samt att beslutet inte får vara oskäligt mot bostadsrättshavaren.¹⁰⁰ Vid hyresnämndens prövning görs en objektiv bedömningen och vanligtvis tas ingen hänsyn till personliga förhållanden såvida det inte rör sig om handikapp eller annan liknande omständighet. Följaktligen lämnar hyresnämnden sitt godkännande till en förändring om den kommer att få liten betydelse för bostadsrättshavaren, beslutet enbart drabbar enstaka bostadsrättshavare eller om förändringen är ringa. Däremot lämnas som regel inte ett godkännande till en ökning av insatserna som innebär betydande ekonomiska svårigheter för flera bostadsrättshavare med motiveringen att det är otillbörligt.¹⁰¹

⁹⁷ Lundén & Svensson s 32ff, 82ff och s 158f

⁹⁸ Uggla s 115

⁹⁹ 9:23-25 BrL

¹⁰⁰ Beslut 2004-09-02 av hyresnämnden i Stockholm angående stambyte, helrenovering av badrum samt ändring av ventilation som inte ansågs vara av liten betydelse. Beslutet godkändes inte då åtgärden inte var angelägen.

¹⁰¹ 9:17 BrL

Den som kan antas ha eget intresse i en fråga som står i strid med föreningen anses vara jävig och får följaktligen inte deltaga vid den röstningen. Jävsfrågan uppkommer enbart vid votering eftersom man utgår från att ingen är jävig om beslut fattas genom acklamation. Främst inriktar sig jävsreglerna på partsförhållandet den enskilde medlemmen kontra bostadsrättsföreningen gällande skadeståndstalan gentemot medlemmen eller annan närstående till denne alternativt om ansvarsfrihet ska beviljas.¹⁰²

Misstroendevotering av hela eller delar av styrelsen kan förekomma. Styrelsen ställer då sina platser till förfogande. Skulle stämman i detta fall rösta emot styrelsens förslag markerar medlemmarna att de inte har något förtroende för sittande styrelse varpå de ska avgå.¹⁰³ Sist men inte minst finns det en generalklausul i BrL för att undvika att missbruk ska förekomma. Det är en säkerhetsventil och ska bedömas i varje enskilt fall huruvida det är att anse som jäv eller inte.

4.2 Vissa förändringar kräver särskilt beslut

Huvudregeln i BrL är som nämnt att beslut fattas på stämman med enkel majoritet. Emellertid stadgas undantag från denna regel gällande stadgeändringar, beslut om likvidation och fusion samt beslut om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Det är föreningsstämman beslutar i ärenden som avser väsentliga förändringar på föreningens hus eller mark såvida annat inte är angivet i stadgarna.¹⁰⁴ Detta är fallet om en bostadsrättshavare inte går med förändringar i sin bostadsrätt. Dessutom måste hyresnämnden godkänna föreningsstämmans beslut. Övriga ärenden gällande mindre förändringar, normala reparationer eller underhåll av fastigheter kan styrelsen besluta om.

Ändras insatserna så att det inbördes förhållandet mellan insatserna förändras måste detta godkännas av samtliga bostadsrättshavare som berörs av förändringen. I annat fall krävs det att samtliga röstberättigade i föreningen röstar för förslaget. I båda fallen kan beslut också fattas om minst två tredjedels majoritet godkänner förslaget samt att hyresnämnden godkänner åtgärden.¹⁰⁵

Insatsen till föreningen kan ökas om medlemmarna tar över delar av föreningens lån, för att få tillgång till den personliga rätten om skattereduktion genom ränteavdrag. På så vis uppnås en sänkning av avgifterna till föreningen, lägre boendekostnad för den enskilde samt en värdeökning av bostadsrätten eftersom föreningens belåning minskas. Åtgärden att höja insatsen till

¹⁰² 7:13 LEF

¹⁰³ Lundén och Svensson s 159

¹⁰⁴ BrL 9:15

¹⁰⁵ Prop. 2002/03:12 s 94ff

föreningen är inte tvingande. Ett annat sätt att sänka föreningens kostnader är att medlemmarna gör ett kapitaltillskott i samband med ombyggnads- eller reparationsarbete.¹⁰⁶

Om en bostadsrätt ska förändras eller tas i anspråk av föreningen med anledning av en till- eller ombyggnad ska beslutet fattas på föreningsstämman. Därtill ska de direkt berörda bostadsrättsinnehavarna acceptera åtgärden som har beslutats av föreningsstämman. Emellertid kan denna skyddsbestämmelse kringgås om förändringen är angelägen. I detta fall krävs att minst två tredjedels majoritet av de röstande på stämman bifaller förslaget samt att det godkänns av hyresnämnden.¹⁰⁷ Fördelen med detta förfarande är att hyresnämnden kan ställa krav på föreningen att de måste lösa in den enskilde bostadsrättshavaren om denne inte skäligen kan godta förändringen och begär att så görs.¹⁰⁸ Därtill har bostadsrättshavaren rätt till ersättning för den skada intrånget innebär om lägenheten förändras. En ersättningstalan handläggs av allmän domstol, inte av hyresnämnden.¹⁰⁹

Avser ärendet överlåtelse av föreningens hus eller mark måste beslutet fattas med enighet bland samtliga röstberättigade i föreningen. Beslutet kan också genomföras med två på varandra följande föreningsstämmor varvid den andra stämman måste uppnå minst två tredjedels majoritet bland de röstande, vilket också är fallet vid beslut om likvidation. Emellertid stadgas ytterligare en begränsning vid överlåtelse av föreningens hus genom att minst två tredjedels majoritet av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas bifaller förslaget, vilket inte är ett krav vid likvidation.¹¹⁰ Anledningen till det utvidgade skyddskravet är att bostadsrätten upphör vid överlåtelse av föreningens hus.¹¹¹

För samtliga uppräknade situationer föreskrivs det i BRL att föreningens stadgar kan föreskriva ytterligare krav för att ett beslut ska anses vara giltigt vilket är en följdriktighet av lagens dispositiva karaktär.¹¹²

4.3 Stämmoprotokoll och klander av beslut

Det är stämмоordföranden som ska se till att protokoll förs över stämman.¹¹³ Vanligtvis utses en protokollförare och det är att föredra om denne inte deltar aktivt i debatten. Stämmoprotokollet

¹⁰⁶ Olsson s 92

¹⁰⁷ 9:16 BrL, se RH 2001:24, RH 2003:10 och RH 2003:54 angående beslut om balkongbygge.

¹⁰⁸ Bengtsson & Victorin s 304 samt Olsson s 92

¹⁰⁹ 9:17 och 18 BrL

¹¹⁰ Detta förfarande kan missbrukas vilket diskuteras mer utförligt under kapitlet om likvidation och konkurs.

¹¹¹ 9:16 BrL och 11:1 LEF

¹¹² 9:16 p 5 BrL och se även 9:24

ska tillhandahållas hos föreningen senast tre veckor efter stämman. Det är inte en offentlig handling för utomstående men det kan vara lämpligt om samtliga medlemmar i föreningen erhåller en kopia av protokollet.

I de fall då föreningsstämman har fattat beslut utom behörig ordning, om beslutet strider mot stadgarna, LEF eller BrL kan beslutet klandras vid tingsrätten. Medlemmar, styrelsen eller enstaka av dem har talerätt inom tre månader från den dagen då beslutet fattades. Bifalls sedan talan ska domstolen avkunna dom där föreningsstämmans beslut ändras eller upphävs.¹¹⁴

¹¹³ Vad ett stämmoprotokoll ska innehålla framgår av 7:10 LEF

¹¹⁴ Lundén & Svensson s 162

5 Förfoganderätt

5.1 Formkrav vid upplåtelse, övergång och överlåtelse

BrL stadgar att en upplåtelse eller överlåtelse är giltig om skriftlighetskravet iakttas samt att köpeskillingen är upptagen i upplåtelse- eller överlåtelsehandlingen. Ogiltighet uppstår om en ekonomisk plan inte har upprättats i föreningen. Bostadsrättshavaren kan då frånträda bostadsrätten samt kräva ersättning.¹¹⁵

En övergång av en bostadsrätt skiljer sig helt naturligt från en övergång av en hyresrätt eftersom huvudprincipen i bostadsrättslagen är att bostadsrättshavaren har rätt att förfoga över förmögenhetsvärdet.¹¹⁶ Rör det sig istället om en överlåtelse av en bostadsrätt är den inte definitiv förrän förvärvaren antas som medlem i föreningen i annat fall ska prestationerna återgå.¹¹⁷ Något som är värt att notera är att säljaren fortfarande är medlem och därmed förpliktad gentemot föreningen även om förvärvet är ogiltigt.¹¹⁸ Reglerna ska ses mot bakgrund av att innehavet av en bostadsrätt innebär förpliktelser, rättigheter och avser en ömsesidig fordran.

Det är väsentligt att föreningen inte uppställer onödiga hinder för att anta en förvärvare som medlem eftersom det skulle försvåra för bostadsrättshavaren att tillgodogöra sig bostadsrättens förmögenhetsvärde.¹¹⁹ Emellertid kan föreningens stadgar innehålla speciella medlemskrav i form av insållningsklausuler även om detta är ovanligt.¹²⁰ Klausulerna kan exempelvis föreskriva att medlemskap i HSB krävs eller att enbart en viss målgrupp kan ansöka om medlemskap.¹²¹

5.2 Bostadsrättshavarens förfoganderätt

En bostadsrätt kan pantsättas likt en vanlig fastighet. Dock skiljer sig en fastighet från en bostadsrätt som är pantsatt eftersom den måste införas i bostadsrättsföreningens register över lägenhetsförteckningar vilket åligger en eventuell förvärvare att undersöka innan förvärvet.¹²² Eftersom det inte finns något centralt register är det en straffrättslig skyldighet för styrelsen i de

¹¹⁵ 4:5, 7 och 6:4 BrL

¹¹⁶ Bengtsson & Victorin s 313

¹¹⁷ Stadgandet blir inte aktuellt vid en exekutiv auktion eller vid tvångsförsäljning enligt kap 8 BrL eftersom det åligger föreningen en skyldighet att lösa bostadsrätten från förvärvaren mot skälig ersättning, 6:3 BrL

¹¹⁸ Prop. 1981/82:169 s. 87

¹¹⁹ 2:3 BrL

¹²⁰ Detta kan jämföras med ABL:s föryttringsbegränsningar gällande hembud, förköp och samtycke (4:27, 18 och 8 §§ Nya ABL). De är undantag från den annars grundläggande principen om aktiers fria överlåtbarhet (4:7 Nya ABL).

¹²¹ Bengtsson & Victorin s 316

¹²² Utgångspunkten i BrL är att en förvärvare inte svarar för de betalningsförpliktelser överlåtaren har gentemot föreningen.

enskilda bostadsrättsföreningarna att upprätthålla ett register över pantsättningar.¹²³ Har inte bostadsrättsföreningen antecknat en pantsättning, trots att förvärvaren har denuncierat föreningen och kan visa detta, kvarstår panträtten. Förvärvaren kan också rikta skadeståndskrav gentemot både föreningen samt överlåtaren.

Genom den nya BrL har panthavaren, vanligtvis bank eller annat kreditinstitut, tillmätts en starkare ställning då en bostadsrätt återlämnas till föreningen. En bostadsrätt kan övergå till föreningen genom att bostadsrätten frånträdes efter en väsentligt avgiftshöjning¹²⁴, bostadsrättshavaren återlämnar den till föreningen¹²⁵ eller att en förvärvare till bostadsrätten vid en offentlig auktion alternativt en exekutiv auktion inte antas som medlem i föreningen.¹²⁶ Därefter måste föreningen antingen sälja bostadsrätten så snart detta kan ske utan förlust eller få den att upphöra genom ett stämmobeslut. Skulle bostadsrätten då vara pantsatt vid föreningsstämmobeslutet får föreningen enbart utföra åtgärden om borgenären medger detta eller om bostadsrätten saknar värde för den samma.¹²⁷

¹²³ 10:3 BrL, ett förslag om ett bostadsrättsregister finns även om det inte har blivit lagstadgat (SOU 1998:80).

¹²⁴ 7:17 BrL

¹²⁵ 4:11 BrL

¹²⁶ 7:2-5 BrL

¹²⁷ 6:11 BrL

6 Bostadsrättens upphörande

6.1 Upphörande av avtalet

Ett sätt för en bostadsrättshavare att träda ur rättsförhållandet med föreningen är genom en övergång eller överlåtelse av bostadsrätten där förvärvaren inträder i upplåtelseavtalet med föreningen istället för överlåtaren. Ett annat sätt är att bostadsrättshavaren avsäger sig bostadsrätten två år¹²⁸ efter upplåtelsen och blir därmed fri från sina förpliktelser gentemot föreningen men utan att bli kompenserad för detta.¹²⁹ En bostadsrättshavare kan också säga upp avtalet med föreningen då beslut om en väsentlig ökning av avgifterna till föreningen har fattats. I detta fall har denne rätt att kvarstanna som hyresgäst om så begärs.¹³⁰ Till skillnad från avsägelsen har bostadsrättshavaren rätt till skälig kompensation, vanligtvis grundavgiften.

Föreningen har å sin sida rätt att låta avtalet upphöra då bostadsrättshavaren inte har fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen, vilket kan liknas vid när en hyresgäst blir avhyst. Således är nyttjanderätten till lägenheten förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Enbart bagatellartade förseelser avses inte utan det fordras mer allvarliga avsteg från skyldigheten i förhållande till bostadsrättsföreningen för att avtalet ska kunna sägas upp med omedelbar verkan. Givetvis finns det en möjlighet för bostadsrättshavaren att fullgöra sina åligganden och vidtaga rättelse. Tidsfristen är vanligtvis tre månader såvida det inte är frågan om t ex dröjsmål med avgiften, vanvård eller störande uppträdande eftersom denne då är skyldig att flytta genast.¹³¹ Därtill kan bostadsrättsavtalet hävas från föreningen sida vid dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift innan lägenheten har tillträtts.¹³²

Förverkanderegler finns upptagna i BrL gällande ärenden som föreskrivs i föreningens stadgar och är av synnerlig vikt att de fullgörs gentemot föreningen. Härmed avses betalningsförseningar av avgifter till föreningen eller att det inte får förekomma illegal verksamhet som inte är av ringa betydelse.¹³³ Stadgarna kan föreskriva att föreningen måste invänta rättelse från bostadsrättshavaren.¹³⁴ Dessutom kan en förverkad bostadsrätt återvinnas om betalning sker inom

¹²⁸ Fristen gäller enbart vid första upplåtelsen. Därefter kan en avsägelse ske utan iakttagande av någon tidsfrist.

¹²⁹ 4:11 BrL

¹³⁰ 7:17 BrL

¹³¹ 7:24 BrL

¹³² 7:16 BrL

¹³³ 7:18 och 19 BrL

¹³⁴ 7:20-22 BrL

viss tid.¹³⁵ Sammantaget innebär reglerna att bostadsrättshavaren har en stark ställning gentemot föreningen eftersom det härutöver inte finns andra grunder som kan rättfärdiga förverkande av bostadsrätten. Rättsföljden av förverkandereglererna är uppsägning av bostadsrättshavaren och därefter tvångsförsäljning av bostadsrätten likt ett exekutivt förfarande.¹³⁶ Syftet är att avveckla rättsförhållandet mellan bostadsrättshavaren och föreningen vilket innebär att tvångsförsäljningen inte kan avbrytas om bostadsrättshavaren t ex betalar sina skulder till föreningen.¹³⁷

6.2 Likvidation och konkurs

Bostadsrättsföreningens styrelse ska underrätta föreningsstämman om föreningens ekonomi eller fortsatta bestånd är oviss. Föreningen kan då träda i likvidation eller försättas i konkurs.

Det finns två typer av likvidation antingen tvångslikvidation som sker vid obestånd eller frivilliga likvidation som tillämpas när föreningen ska upphöra eller ombildas till egna hem. Ursprungssyftet med en likvidation är dock att föreningen ska upphöra varmed dess tillgångar säljs, skulder betalas och resterande överskott tillfaller medlemmarna. Under likvidationen blir styrelsen ersatt av en likvidator.

En konkursansökan kan begäras av endera föreningen eller dess borgenärer. Föreligger en konkurs tas tvångsvis föreningens samlade tillgångar i anspråk för betalning av dess fordringar. Efter konkursbeslutet kan föreningen inte längre råda över den egendom som tillhör konkursboet.

Det är väsentligt att upprepa att bostadsrättshavare inte är personligt betalningsansvariga för föreningens skulder och förbindelser. Istället innebär en likvidation eller en konkurs oftast att bostadsrättshavarna blir av med sin bostadsrätt till följd av att husen överlåts, mister sitt insatta kapital, sin insats och eventuellt upplåtelseavgiften. Det finns regler i BrL som medger skälig ersättning i form av marknadsvärdet på bostadsrätten till bostadsrättshavaren när föreningen beslutar om överlåtelse av hus eller exekutivt försäljning.¹³⁸ Är det en konkurs är chanserna för ersättning mindre eftersom det är skiftet av konkursboet som avgör hur stor ersättning som kan utgå.¹³⁹

¹³⁵ 7:23 BrL

¹³⁶ 7:30 och 8 kap BrL

¹³⁷ Bengtsson & Victorin s 320ff

¹³⁸ 7:33 BrL

¹³⁹ Ugglå s 130 och Lundén s 126

6.3 Besittningsskydd

Nyttjanderätten till bostadsrätten är sammantaget starkare än en hyresrätt, även om man inte fritt kan ge bort en andel, hyra ut lägenheten eller bygga om hur som helst i en bostadsrätt. Så länge som innehavaren sköter sina förpliktelser kan denne inte fråntas sin nyttjanderätt. Förekomsten av en förening anses också bidra till den enskilde bostadsrättshavarens stärkta ställning. Anledningen är att beslut fattas med majoritet som ibland måste vara kvalificerad samtidigt som vissa särskilda regler om minoritetsskydd måste uppfyllas.¹⁴⁰ Ett exempel på detta är om föreningen beslutar om förändringar i den enskilde bostadsrättshavarens lägenhet. Bostadsrätten införskaffas i avtalat skick och därefter ska bostadsrättshavaren inte behöva utstå att förändringar sker i lägenheten eller de gemensamma utrymmena.¹⁴¹

Besittningsskyddet bibehålls dock enbart gentemot föreningen. Det betyder att föreningens borgenärer eller en ny fastighetsägare inte berörs av skyddsreglerna i BrL, men alljämnt av JB:s skyddsregler för hyresgäster. Genom en överlåtelse av fastigheten upphör följaktligen bostadsrätten oavsett om den nye ägaren är ondtröende eller ej.¹⁴² Samma resultat blir det om fastigheten säljs på exekutiv auktion.¹⁴³

¹⁴⁰ SOU 2000:2 s 139ff

¹⁴¹ Olsson s 91f

¹⁴² 7:33 BrL

¹⁴³ Bengtsson & Victorin s 338f

7 Skyddet för minoriteter

7.1 Innebörden av likhetsprincipen och generalklausulen

En mycket viktig och central bestämmelse i bostadsrättsföreningar och andra associationsformer är likabehandlingsprincipen vilken också benämns likhetsprincipen eller likställighetsprincipen.¹⁴⁴ Det är en oskriven allmän rättsgrundsats och dess innebörd är prima facie att föreningsstämman eller föreningsstyrelsen inte får missgynna eller gynna vissa medlemmar på bekostnad av föreningen eller andra medlemmar.¹⁴⁵ Allmänna rättsgrundsatser finner sitt normativa uttryck i lagmotiv. De är avsedda att ge vägledning för tillämpningen av enskilda rättsregler till följd av det rättspolitiska ändamålet. Relationen lagmotiv och likabehandlings- eller generalklausuler är påtaglig eftersom rättstillämpningen tvingas göra en skönmässig bedömning vid dess tillämpning.¹⁴⁶ Sålides kompletterar regler och motiv varandra vilket innebär att de svårligen kan åtskiljas.¹⁴⁷

Likhetsprincipens främsta syfte är att undanröja illojala förfaranden och maktmissbruk inom föreningen. Principen ska således fungera som en generalklausul och måste genomsyra de beslut som föreningsorganen fattar för att skydda minoriteten.¹⁴⁸ Därmed är de underkastade vissa generella begränsningar i sin beslutanderätt eftersom likhetsprincipen anger gränserna för deras handlingsfrihet. Bestämmelsen utgör samtidigt ett skydd för bostadsrättsföreningens medlemmar att stadgefrämmande verksamhet inte förekommer. Föreningens ändamål ska alltid framgå av stadgarna. Det är enligt dessa förutsättningar som bostadsrättshavaren har ingått i föreningen och ska därefter inte riskera att de förändras. Emellertid är det acceptabelt att stadgarna ändras enligt lag- och stadgeenlig ordning.

¹⁴⁴ SOU 1941:9 s 301f, SOU 1984:9 s 221, NJA 1977 s 393

¹⁴⁵ 6:13 LEF avser styrelsen emedan 7:16 LEF avser föreningen.

¹⁴⁶ NJA 1985 s 343, i rättsfallet tillämpar HD likabehandlingsprincipen utan hänvisning till någon uttrycklig lagregel.

¹⁴⁷ Bergström m.fl. s 124f

¹⁴⁸ Likhetsprincipen har varit föremål för prövning i följande fall; NJA 1989 s 751 angående installering av kabel-TV i en bostadsrättsförening där debitering efter lägenhetens bostadsyta inte ansågs strida mot likhetsprincipen och RH 1990:118 gällande upphävande av stämmobeslut om installation av en hiss.

Beslut som är ägande¹⁴⁹ att bereda otillbörlig¹⁵⁰ fördel¹⁵¹ åt en medlem eller till nackdel¹⁵² för en annan får således inte fattas på stämman. Detta är den föreningsrättsliga generalklausulen som är ett komplement till reglerna om kvalificerad majoritet för vissa stämmobeslut samt likhetsprincipen. Omfattar en bostadsrättsförening flera hus kan det ibland vara svårt att behandla samtliga bostadsrättshavare lika, särskilt om det rör sig om en blandförening eller om förutsättningarna skiljer sig åt.¹⁵³ Det ska också tilläggas att generalklausulen inte gäller om föreningsstadgarna föreskriver att vissa medlemmar ska vara underkastade andra regler än de övriga. Emellertid förutsätter det att stadgandet fanns från begynnelsen. Om en förening senare vill införa ändringar i stadgarna och någon av föreningsmedlemmars rätt då försämras torde det följa av likhetsprincipen att samtliga medlemmar som berörs ska samtycka därtill. Det är viktigt att understryka att ett stämmobeslut eller felaktiga stadgeändringar som strider mot likhetsprincipen inte är en nullitet utan måste klandras för att inte vara giltigt.¹⁵⁴

Generalklausulen anses kunna tillämpas i vissa fall då kvalificerad majoritet krävs för beslut om avvikelser från likhetsprincipen kan anses medföra otillbörlig fördel för medlem eller till nackdel för övriga medlemmar.¹⁵⁵ Det kan röra sig om antingen ekonomiska eller rent sociala aspekter vid otillbehörlighetsbedömningen. Således kan missgynnande av minoriteten i föreningen uppkomma i olika situationer och det behöver inte alltid röra sig om stämmobeslut. Istället kan det vara olika förvaltningsåtgärder som vidtas av styrelsen i form av avtal och andra rättshandlingar som innebär att likhetsprincipen åsidosätts. Kringgående av likhetsprincipen kan ske genom att beslut fattas om att sälja egendom till underpris till vissa medlemmar. Det skulle i så fall medföra att föreningen och därmed indirekt den enskilde medlemmen skadas.¹⁵⁶

Likhetsprincipen och generalklausulen överlappar varandra vilket innebär att endera av dem alltid är tillämplig. Generalklausulen tillämpas om åtgärden är ägnad att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. Likhetsprincipen

¹⁴⁹ Generalklausulen innehåller inget subjektivt rekvisit. Därför krävs det inte att en särbehandling rent faktiskt uppkommer, KARNOV band 1.

¹⁵⁰ Här avses främst illojal förfaranden, men även andra opassande fall av gynnanden, KARNOV band 1.

¹⁵¹ Fördelen kan bestå av såväl rent ekonomiska fördelar (förmögenhetsökning) eller ökning av medlems förvaltningsbefogenheter, KARNOV band 1.

¹⁵² Rekvisitet "nackdel" kan innebära ekonomisk skada (förmögenhetsminskning) som minskning av medlems förvaltningsbefogenheter. Nackdelen ska uppkomma antingen för föreningen eller för annan medlem.

¹⁵³ 7:16 LEF

¹⁵⁴ Lundén & Svensson s 143ff, 133ff Ugglå och Mallmén s 304f

¹⁵⁵ Mallmén s 305f

¹⁵⁶ Mallmén s 306

däremot åberopas om en åtgärd leder till olika behandling och uppställer således inte något motsvarande krav på att åtgärden ska innebära någon direkt fördel för någon. Emellertid bör bedömningen göras utifrån effekterna på medlemmarnas reella positioner i föreningen. Avsteg från likhetsprincipen anses vara tillåtet när majoritetens berättigade intressen anses väga betydligt tyngre än minoritetens. Vid tveksamma fall ska avgörandet ske till minoritetens fördel.¹⁵⁷

En medlem som anser att dennes enskilda rätt kränkts genom ett stämmobeslut kan föra talan om att beslutet ska förklaras ogiltigt. Det är den som åberopar generalklausulen som har bevisbördan gällande såväl att en fördel har uppkommit som att fördelen är otillbörlig.¹⁵⁸ Likhetsprincipen däremot kräver enbart att kändan visar att en olikabehandling har ägt rum. Bevisbördan faller därefter på föreningen som måste bevisa att åtgärden var motiverad av sakliga skäl. Det ska poängteras att en kändan givetvis kan åberopa både generalklausulen och likhetsprincipen. Därutöver borde kändan också kunna hävda att stämmobeslut som är till nackdel för föreningen också kan strida mot den allmänna avtalsrättsliga generalklausulen i 36 § AvtL. Emellertid torde dock enbart föreningens ställföreträdare kunna föra talan enligt 36 § AvtL och inte en enskild medlem.¹⁵⁹

7.2 Minoritetsskydd och likabehandling i BrL och ABL

Bostadsrättsformen påminner mycket om aktiebolag eftersom det även i denna associationsform är stämman och dess majoritet som avgör företagets framtid samt händelseutveckling genom majoritetsbeslut. Emellertid finns det en mycket viktig skiljelinje; aktiebolagsformen innefattar ett mer utvidgat minoritetsskydd. Detta är inte lika framträdande i BrL till följd av dess föreningsrättsliga karaktär. Anledningen till att ABL stadgar ett bättre skydd för dess minoritet borde vara för att värna om riskkapitalplaceringar och därmed också svenskt näringsliv. I annat fall skulle aktiebolagsformen vara föga passande som samarbetsform.¹⁶⁰

Minoritetsskyddet i ABL har utvidgats allteftersom luckor påvisats, vilket det inte finns något stöd för gällande utvecklingen av skyddsbestämmelser i BrL. Det är härvid viktigt att påpeka att en avvägning i det enskilda fallet måste göras eftersom det inte är önskvärt att ett omvänt missbruk av minoriteten på bekostnad av majoriteten uppkommer. De skyddsregler som för

¹⁵⁷ Ibid. s 309f

¹⁵⁸ NJA 1977 s 393 angående uteslutning ur en ekonomisk förening. I målet uttalade HD att medlemmar inte får behandlas olika med mindre detta är av sakliga skäl motiverat.

¹⁵⁹ Mallmén s 316 och Johansson s 154

¹⁶⁰ Johansson s 42ff

närvarande stadgas i BrL är minoritetens rätt att framtvunga stämmobeslut, hindra ett stämmobeslut, rätten att utträda ur föreningen och åberopandet av likhetsprincipen samt generalklausulen.

Utgångspunkten är att bostadsrättshavare ska rätta sig efter de regler som föreningen stadgar om de är rimliga och beslutade enligt demokratisk ordning på föreningsstämman. Både bostadsrättsmedlemmar och aktieägare utövar sina respektive rättigheter att besluta i föreningens eller aktiebolagets angelägenheter genom föreningsstämman alternativt bolagsstämman.¹⁶¹ Likt aktiebolag kan minoriteten i bostadsrättsföreningar påverka stämmobeslut genom att påkalla uppskov med ett ärende som behandlats på stämman eller att en minoritetsrevisor utses vilket.¹⁶² ABL tillåter inte att jäv förekommer i bolagsorganen. Om så ändå är fallet och missbruk av ställning till nackdel för minoriteten har förekommit, kan beslutet klandras genom åberopande av att det strider mot likhetsprincipen. Förfarandet överensstämmer med BrL.

För att majoriteten i aktiebolag inte ska kunna missbruka sin särställning finns det i vissa fall en rätt för minoriteten att hindra ett beslut som kan vara skadligt för minoritetens intresse. Härmed avses bl a ändringar i bolagsordningen, nedsättning av aktiekapitalet, fusion, byte av bolagskategori och ansvarsfrihet. I dessa fall krävs ett kvalificerat majoritetsbeslut eller ibland t o m enhällighet för att beslutet ska kunna fattas. Av intresse är reglerna vid ingripande ändringar i bolagsordningen som inte har någon motsvarighet i BrL. Beslutet måste godkännas av samtliga aktieägare som närvarar vid stämman och företräder 9/10 av alla aktier.¹⁶³ Reglerna omfattar ändringar som påverkar verksamhetsföremålet helt eller delvis och som kan förändra dispositionen av företaget vinst eller de behållna tillgångarna vid en eventuell likvidation. Vidare omfattas även inskränkningar i en aktieägars förfoganderätt av sina aktier genom att införa lösningsrätt vid överlåtelse.¹⁶⁴ Ett annat fall är att rättsförhållandet mellan de redan utgivna aktierna ändras så att aktieägaren t e x får minskad rätt till aktieutdelning.

Syftet med kravet om kvalificerad majoritet i ABL är utformat för att skydda minoriteten från att få en sämre position. Dock är det en förutsättning att minoriteten uppnår kravet om 1/10 majoritet. I annat fall kan den enskilde aktieägaren enbart klandra beslutet vid domstol om det

¹⁶¹ 7:1 Nya ABL

¹⁶² En minoritet som representerar 1/10 av samtliga aktier kan utöva denna rättighet för att t e x undgå utsvältning och inte stå maktlös inför en samstämmig majoritet vars bakomliggande syfte kan vara att få minoriteten att sälja sina aktier eller på annat sätt utträda ur bolaget.

¹⁶³ 9:31 Nya ABL

¹⁶⁴ 3:3 Nya ABL

strider mot likabehandlingsprincipen och inte är av ringa betydelse. Ett skydd likt detta återfinns inte i BrL annat än vid tillsättande av en minoritetsrevisor eller om medlemmarna vill väcka en skadeståndstalan mot styrelsen.

Beslutet gällande ändringar i bolagsordningen är inte giltig förrän det har registrerats hos Bolagsverket. De tillser att beslutet inte är lagstridigt, strider mot annan författning eller bolagsordningen och inte heller har tillkommit i obehörig ordning. Är så fallet vägras följaktligen registrering vilket innebär att beslut om ändring av stadgarna inte blir gällande.¹⁶⁵ Detta förfarande är detsamma som i BrL gällande kravet om hyresnämndens godkännande i vissa fall.

Utöver reglerna om kvalificerad majoritet skyddas aktieägarminoriteten ytterligare genom regler om direktiv för bolagsstämman beslut. De avser att hindra majoriteten från att till skada för minoriteten avhända bolagets tillgångar eller ådraga det skulder.¹⁶⁶ Emellertid är minoritetens påverkan inte direkt men om direktiven inte följs blir bolagsstämman beslut lagstridigt vilket innebär att det kan ändras eller upphävas av domstol.¹⁶⁷ Bolagsstämman är därmed förbjuden att fatta beslut som är ägnat att bereda otillbörlig fördel åt aktieägare eller annan nackdel för annan aktieägare vilket följer av likabehandlings- eller likhetsprincipen samt den aktiebolagsrättsliga generalklausulen.¹⁶⁸¹⁶⁹ Detta förfarande känns igen från BrL.

Den aktiebolagsrättsliga likhetsprincipen syftar således till aktiernas lika rätt i bolaget såvida inget annat följer av lag eller bolagsordningen. Andra former av maktmissbruk omfattas inte av likabehandlingsprincipen och av den anledningen finns även generalklausulen. Den kan tillämpas på förvaltningsåtgärder och olika typer av rättshandlingar som kan framstå som kränkningar om de medför fördelar eller nackdelar för vissa men inte för andra. Härmed avses såväl ekonomiska faktorer som maktaspekter. Emellertid är generalklausulen i aktiebolag enbart en handlingsnorm och inte en sanktion.¹⁷⁰ Generalklausulen kompletterar likhetsprincipen och syftar till att begränsa möjligheterna för majoriteten och bolagsledningen att tvinga på minoriteten sin vilja.¹⁷¹

Likhetsprincipen kan åsidosättas om det framgår av bolagsordningen, vilket också är fallet för föreningsstadgan i bostadsrättsföreningar. Då likhetsprincipen tillämpas i aktiebolagsrätten görs

¹⁶⁵ Rhode & Skog s 236

¹⁶⁶ Exempel på detta är om majoriteten fattar beslut som innebär utförsäljning av bolagets tillgångar till undervärden eller åtar sig förpliktelser av verksamhetsfrämmande karaktär. Åtgärderna anses strida mot vinstsyftet vilket inte är tillåtet enligt 3:1 och 3:3 Nya ABL såvida inte alla aktieägare är överens.

¹⁶⁷ Rhode & Skog s 241

¹⁶⁸ Gällande styrelsen står likhetsprincipen att finna i 8:41 Nya ABL och 7:47 Nya ABL gällande bolagsstämman.

¹⁶⁹ Dotevall s 131ff

¹⁷⁰ Dotevall s 136

¹⁷¹ Andersson, Johansson & Skog s 9:76ff samt Dotevall s 132f

bedömningen utifrån hur beslutet inverkar på aktieägarnas reella positioner i bolaget.¹⁷² Enligt förarbetena till ABL måste likhetsprincipen ge vika om det gäller en åtgärd som är i bolagets intresse och framstår företagsekonomiskt riktig eller försvarlig.¹⁷³ Det skulle i så fall innebära att åtgärden inte anses vara otillbörlig om den är sakligt motiverad.¹⁷⁴ Vad som utgör sakliga skäl för att avvika från likhetsprincipen kan inte avgöras generellt. En in casu-bedömning grundad på majoritetens och minoritetens intressen måste genomföras. Den allmänna likhetsgrundsatsen skulle annars innebära orimliga konsekvenser eftersom regeln blir alltför öppen.¹⁷⁵

Minoriteten i aktiebolag kan föra en talan om skadestånd mot styrelsen, VD, aktieägare eller mot bolagsstämmebeslut så länge tiden för klandertalan inte har löpt ut. Vad man inte ska glömma är att om antalet aktieägare inte uppnår det lagstadgade kravet om 1/10 majoritet har de inte rätt att utnyttja minoritetsskyddet i ABL. Då starka slitningar föreligger mellan majoriteten och minoriteten kan den sista utvägen vara att påfordra utlösning från aktiebolaget samt ersättning för den skada som har uppstått.¹⁷⁶ Anspråk om detta kan framställas i domstol av företrädarna för minst 1/10 av aktierna samt även att ett besluta om likvidation då vissa särskilda krav är uppställda ska fattas.¹⁷⁷ Detta är i så fall att anse som en tvångslikvidation vilket är en mycket ingripande åtgärd varför det framgår av ABL att majoriteten i aktiebolaget kan yrka att de löser in minoritetens aktier istället för att träda i likvidation. Reglerna om rätt att påkalla tvångslikvidation eller inlösen förutsätter dock att majoriteten i bolaget har medverkat till överträdelse av ABL, ÅRL eller bolagsordningen vilket inskränker dess tillämplighet avsevärt.¹⁷⁸

7.3 Rättsföljden vid överträdelse av minoritetsskyddet i BrL och ABL

Ett stämmebeslut som klandras kan bli ogiltighetsförklarad med hjälp av generalklausulen och likhetsprincipen oavsett om det är ett aktiebolag eller en bostadsrättsförening enligt resonemanget i föregående avsnitt. Däremot kan detta inte ske med hjälp av 36 § AvtL i vare sig bostadsrättsföreningar eller aktiebolag eftersom denna enbart medföra åsidosättande eller jämkning av ett sådant beslut. Detta är den viktigaste skillnaden mellan de olika skyddsbestämmelserna.

¹⁷² Rhode & Skog s 245 och Johansson s 149ff

¹⁷³ Prop. 1973:93 s 137

¹⁷⁴ Jämför Pehrson s 491ff som talar för detta och Rhode & Skog s 245 som kritiserar uttalandet. Deras resonemang bottenar i förarbetsuttalande i Prop. 1973:93 s 137.

¹⁷⁵ Johansson s 151f

¹⁷⁶ 22 kap och 29:4 Nya ABL

¹⁷⁷ 25:21-23 Nya ABL

¹⁷⁸ 25:21 Nya ABL och även Rhode s 254ff

En överträdelse av minoritetsskyddet berättigar att föra en skadeståndstalan mot majoriteten eller styrelsen. Regler om skadeståndsskyldighet finns inte i BrL utan i LEF där ansvar för styrelseledamöter, revisorer och föreningsmedlemmar mot föreningen, medlemmarna eller andra personer stadgas.¹⁷⁹ Även föreningen kan bli skadeståndsskyldig enligt kontraktsbrott eller bestämmelserna i skadeståndslagen.¹⁸⁰ Grundvalen till bestämmelserna om skadestånd är att de ska skydda associationen, minoriteten och även begränsa under vilken tid bolagsorganen kan angripas med skadeståndskrav.¹⁸¹

Vid bedömningen om uppsåt eller oaktsamhet samt kausalitet mellan handling eller underlåtenhet och skada föreligger, ska de allmänna skadeståndsrättsliga principerna tillämpas.¹⁸² För samtliga i föreningen är ansvaret individuellt. Generellt föreligger tillräcklig aktsamhet om agerandet är lag- samt stadgeenligt. Ansvaret omfattar direkt skada för medlemmar, borgenärer och annan tredje man. Även indirekt skada kan komma i fråga om likhetsprincipen eller generalklausulen har åsidosatts. Styrelseledamöter kan inte undgå ansvar genom att åberopa att uppdraget enbart var formellt och att denne ej förstod innebörden av det.¹⁸³

En minoritets- eller styrelsetalan mot någon i föreningsorganen som vinner bifall i domstol medför att associationen erhåller skadestånd, en sk actio pro socio talan. Det ska dock påpekas att skadeståndssanktionen används enbart i mer extrema fall. Dess tillämpning som minoritetsskyddsaspekt har hitintills inte blivit allmänt bruk, i vart fall inte enligt rådande praxis.

Aktieägare som medverkar till beslut som ogiltighetsförklaras bli skadeståndsskyldig samt eventuellt skyldig att lösa in den skadelidandes aktier.¹⁸⁴ Vad gäller bostadsrättsföreningar kan en medlem bli skadeståndsskyldig om denne medverkat till beslut på stämman som är till skada för associationen. Även om en medlem inte direkt medverkar på stämman kan denne ändå bli skadeståndsskyldig. Detta är fallet om denne har utövat personliga påtryckningar på styrelsen som har inneburit att de vidtagit åtgärd till skada för föreningen.¹⁸⁵

Det finns en möjlighet i både ABL och BrL att jämka skadeståndsansvaret med hjälp av dels de associationsrättsliga reglerna och dels den allmänna jämningsregeln i skadeståndslagen.¹⁸⁶

¹⁷⁹ 13:1-6 §§ LEF

¹⁸⁰ KARNOV band 1 s 1413 not 391

¹⁸¹ Johansson s 343f

¹⁸² 2:1 och 2:4 SkdstL

¹⁸³ KARNOV band 1 s 1385 not 396 och not 398

¹⁸⁴ 29:3 och 4 §§ Nya ABL

¹⁸⁵ Johansson s 483

¹⁸⁶ 13:4 LEF, 29:5 Nya ABL eller 6:2 SkdstL

Den skadeståndsskyldiges ekonomiska förhållanden utgör då grund för huruvida en jämkning kan komma till stånd.

8 Ombildningsituationer

8.1 Kort om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

Det har blivit allt mer vanligt att hyresrätter ombildas till bostadsrätter, främst i storstadsregionerna.¹⁸⁷ Anledningen till att låta ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt är den potentiella vinstmöjligheten som kan uppstå vid en framtida försäljning. Andra faktorer som påverkar beslutet är att bostadsrättsformen medför ett ökat inflytande och förhoppningsvis en lägre boendekostnad. Emellertid finns det även argument som talar emot en ombildning. Detta kan vara att hyresgästerna är nöjda med sitt boende eller att det finns en osäkerhet beträffande framtida utgifter och hur detta i så fall påverkar den enskildes ekonomi. Utifrån ett föreningsrättsligt perspektiv är det positivt om samtliga lägenheter i fastigheten ombildas. Det kommer att innebära lägre insatser och en större riskspridning då fler personer är involverade.¹⁸⁸

Förenklat sker ombildningen genom att hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening. Föreningen förvärvar fastigheten av husets ägare och därefter upplåts lägenheter med bostadsrätt till de hyresgäster som vill delta i ombildningen. Tillvägagångssättet stadgas i OBL och särskilda regler i BrL. Reglerna syftar främst till att trygga hyresgästernas rätt till medlemskap och upplåtelse i bostadsrättsföreningen vid en planerad ombildning, men också deras rätt att kvarstanna som hyresgäster om de inte önskar att delta vid ombildningen.¹⁸⁹ Förfarandet i OBL omfattar också en hembudsskyldighet likt den som finns i ABL för aktieöverlåtelse.¹⁹⁰ Vissa spärregler finns stadgat i OBL för att förhindra kringgående av dess skyddsregler genom oskäliga hembudsvillkor eller ogynnsam köpeskillning. Hembudet syftar också till att motverka spekulationsköp av nya bostadsrätter.¹⁹¹ Tidigare har det varit vanligt att personer i intressegemenskap har kringgått OBL samt BrL genom att utnyttja fusionsreglerna. Genom en lagändring har detta numera omöjliggjorts.¹⁹² Det var också vanligt förekommande att

¹⁸⁷ Prop. 2002/03:12 s 108

¹⁸⁸ Bengtsson & Victorin s 375f

¹⁸⁹ En hyresgäst kan inte tvingas flytta p g a ombildningen. Vill den enskilde inte delta i ombildningen bibehåller denne alla sina rättigheter som hyresgäst, men nu i förhållande till den nya bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

¹⁹⁰ 6 § OBL

¹⁹¹ Prop. 1990/91:92 s 54f, det talades om att utöka hembudsrädden från tre till fem år för föreningen men detta resulterade inte i någon ny reglering i BrL.

¹⁹² 12:1-3, 4 § 1 st, 5-7 §§ LEF samt 12:8 LEF där det stadgas att en fusion mellan en ekonomisk förening och ett dotteraktiebolag inte kan genomföras gällande bostadsrättsföreningar.

fastigheter lämnades som tillskott till ett bolag, oftast ett kommanditbolag, för att kringgå hembudsplikten när det rörde sig om intressegemenskap mellan fastighetsägare och förvärvare.¹⁹³

8.2 Egnahemsombildning och skatterättsliga effekter

Den väsentliga skillnaden mellan en bostadsrättsförening och egnahem är att den senare kan utnyttja det fördelaktiga ränteavdraget vid deklarationen. Därtill kan en enskild egnahemsägare självständigt förfoga över sin fastighet. Bostadsrättsföreningen är en juridisk person och står som ägare till fastigheterna vilket innebär att den svarar för de gemensamma lånen som således inte medges ränteavdrag. Därför drabbas bostadsrättsföreningar hårt av räntekostnaderna på sina lån.¹⁹⁴ Av den anledningen finns det en önskan hos bostadsrättsinnehavare till småhus att ombildas till äganderätter. Småhus i bostadsrättsform är skattemässigt diskriminerade eftersom deras taxeringsvärde beräknas likt egnahem samtidigt som beskattningen sker enligt principen om dubbelbeskattning för ekonomiska föreningar. Således betalar de både inkomst- och fastighetsskatt. Vidare omfattas bostadsrättsinnehavarna inte av de spärregler som reglerar att fastighetsskatten inte kan uppgå till mer än en viss andel av familjeinkomsten.¹⁹⁵

Förenklad innebär egnahemsombildningar för bostadsrättsföreningar som inte äger flerfamiljshus att föreningen säljer husen till de boende och därefter avvecklas föreningen. Rör det sig däremot om en blandförening finns det två tillvägagångssätt. Det ena sättet innebär att den befintliga bostadsrättsföreningen kvarstår med enbart flerfamiljshus efter det att övriga hus köps ut som fastigheter. Det andra sättet bygger på att föreningen beslutar att träda i frivillig likvidation. Boende i flerfamiljshus säljer tillbaka sina bostadsrätter till föreningen för att efter avslutat likvidationsförfarande bilda en ny förening som återigen upplåter bostadsrätterna. De övriga bostadsrätterna som kan ombildas till egna hem har då övergått till äganderätt.

Vid en egnahemsombildning lämnar kapitalet den dubbelskattade sfären och övergår till kapitalvinstbeskattning. Förvisso är detta till nackdel för den potentiella privata förvärvaren eftersom kapitalvinstbeskattning vid avyttring av en bostadsrätt beskattas till en proportionell skatt om 30 %. De bostadsrättsinnehavare som har fått uppskovsavdrag sedan tidigare riskerar även att denna skatt löser ut eftersom priset vid ombildningen vanligtvis inte är detsamma som vid förvärvstidpunkten före ombildningen. Fördelen med att bostadsrättsföreningen köper tillbaka

¹⁹³ Prop. 1990/91:92 s 136ff och Ugglan s 136ff

¹⁹⁴ Bostadsrättsföreningar beskattas enligt en schablonintäkt på 3 % av fastighetens taxeringsvärde. Utöver räntor och amorteringar på lån är det främst fastighetsskatten som är särskilt betungande för föreningen.

¹⁹⁵ Olsson s 99

insatsen för samtliga bostadsrätter är att en kapitalvinst för den enskilde bostadsrättshavaren undviks. Förfarandet innebär en kapitalöverföring till föreningen som också blir den prognostiserade vinsten vid likvidationen. Emellertid förutsätts då att återköpet till föreningen sker till ett mycket högt pris. Likvidationsvinsten bör då betraktas som en vanlig försäljning av privatbostadsfastighet. Således uppnås en lägre skattesats eftersom försäljning av en privatbostad endast är skattepliktig till 2/3 av vinsten. Detta är mellanskillnaden av försäljningslikviden och ingångsvärdet för bostadsrätten som dessutom är avdragsgill för den enskilde.¹⁹⁶

8.3 Nya fastighetsindelningar

Från och med den 1 januari 2004 är det tillåtet att bilda tredimensionella fastigheter. Detta sker enligt de regler som gäller för vanliga fastigheter. Lantmäterimyndigheten ställer samma grundläggande krav på lämplighet som för andra fastigheter. Anledningen till denna betydande principiella förändring av fastighetsrätten är att utvecklingen under senare tid har gått mot ett allt större behov av en äganderättslig uppdelning av fastigheter i tre dimensioner.¹⁹⁷ Det karakteristiska för tredimensionella fastigheter är att de kan säljas, lagfaras och intecknas likt vanliga fastigheter. Vidare har de fastställda gränser i sidled, höjddled samt djupled vilket innebär att de inte behöver omfattas av någon del av markytan och ska vara avsedd att rymma en byggnad, en annan anläggning eller del därav. Fastighetsformen är främst avsedd för större, mer kapitalkrävande anläggningar med flera verksamhetsområden och den skapar bättre förutsättningar för en mer praktisk samt funktionell fastighetsförvaltning.¹⁹⁸ Således kan en mer effektiv användning av mer markintensiva områden i tätorter ske vilket är fördelaktigt. En fastighet kan numera skiktas i olika volymer där ett våningsplan kan inrättas för bostadsändamål även om resterande byggnad används för kommersiella ändamål och att marken under huset användas som kommunikationsanläggning.¹⁹⁹ Intressenter till denna typ av fastigheter är de som kan utnyttja den potential som förvaltnings- och finansieringsaspekterna innebär. Den tredimensionella uppdelningen kan därför komma att bli värdefull för bostadsrättsföreningar som äger byggnader med lokaler. Hyresintäkter från föreningens lokaler kan vara ett positivt inslag i föreningens ekonomi men lokalerna kan också innebära ett ekonomiskt risktagande samt i vissa

¹⁹⁶ Lodin, S-O m.fl. s 149ff och 182ff

¹⁹⁷ Julstad & Sjödin s 12ff

¹⁹⁸ Prop. 2002/03:116 s 30

¹⁹⁹ Fastigheten får emellertid inte bildas för bostadsändamål om den inte innehåller mins fem lägenheter. Anledningen till detta är att lagstiftaren vill förhindra att tredimensionella fastigheter utnyttjas på ett icke avsett sätt för att bilda ägarlägenheter.

fall även uppfattas som verksamhetsfrämmande och betungande. Det förekommer också att antalet lokaler medför att bostadsrättsföreningen betecknas som en oäkta bostadsrättsförening ur skattesynpunkt vilket innebär kännbara skattekonsekvenser. Därför är det numera en stor fördel att bostadsrättsföreningen kan välja huruvida de vill avskilja lokalerna till fristående fastigheter som därefter kan överlåtas och generera vinst till föreningen.²⁰⁰

Då riksdagen beslutade att införa möjligheten till tredimensionella fastigheter diskuterades även huruvida en ändring av gällande rätt skulle ske för att möjliggöra bildandet av ägarlägenheter.²⁰¹ Härmed uppnås självständiga fastigheter genom ägande av enstaka bostadslägenheter.²⁰² Således är det en lägenhet, ett visst utrymme i en fastighet, som innehavaren äger rent faktiskt vilket innebär att lagfart kan beviljas och den kan intecknas som säkerhet för lån. Förvaltning av de gemensamma utrymmena löses genom upprättandet av en samfällighetsförening. För närvarande finns inte denna företeelse i Sverige, men väl i utlandet.²⁰³ Regeringen motiverade sitt beslut med att förvaltningsansvaret annars skulle splittras upp på ett stort antal fastighetsägare till skillnad från dagens mer homogena förvaltningsobjekt. Därmed finns det risk för onödig fragmentisering av fastighetsindelningen i framtiden. Vidare kan det bidra till ökande segregation i boendet. Samtidigt menade regeringen att de vill avvakta till dess de fått en uppfattning om hur lagstiftningen om tredimensionella fastigheter tillämpas i praktiken för att sedermera klargöra detta i en utvärdering. Dessförinnan anser inte regeringen att det framstår som lämpligt att utvidga reglernas tillämpningsområde ytterligare.²⁰⁴ Införandet av rätten att uppföra tredimensionella fastigheter tyder på att det kan komma att bli tillåtet med äganderättslägenheter i framtiden. Framförallt med hänsyn till de fördelar ägarlägenheter innebär. Äganderätten skulle medföra ett starkare besittningsskydd för innehavaren till skillnad från både hyresrätter och bostadsrätter. Följaktligen uppstår ett större inflytande i boende och ansvaret för lägenhetens underhåll. Den kanske mest fördelaktiga aspekten är att äganderätten kan belånas individuellt vilket innebär att dess ägare själv väljer finansieringsform antingen genom belånade pengar eller tillskjuta egna pengar. Därtill kan äganderätten säljas och köpas fritt utan restriktioner.²⁰⁵

²⁰⁰ Julstad & Sjödin s 13

²⁰¹ Ds 1994:59 ett förslag till en enklare modell av ägarlägenheter.

²⁰² SOU 2002:21 och SOU 1982:40

²⁰³ Victorin s 13 samt Julstad & Sjödin s 68

²⁰⁴ Prop. 2003/04:115 s 33

²⁰⁵ Victorin s 13f

9 Analys

9.1 Konsekvenser av likvidation och konkurs

Fastighetskrisen som pågick under större delen av 1990-talet i Sverige påverkade även bostadsrättsföreningar i negativ riktning. En låg inflation och minskade räntebidrag var avgörande orsaker till att flertalet föreningar hamnade på obestånd och efter hand trädde i konkurs.²⁰⁶ En svag efterfrågan på marknaden innebär därmed en betydande förlust för en bostadsrättshavare vid en framtida överlåtelse. Det är också högst troligt att bostadsrättshavaren förlorar sin insats vid en eventuell konkurs.

Av intresse för examensarbetet är den frivilliga likvidationen eftersom den kan genomföras om samtliga i föreningen enas om detta på föreningsstämman eller om det har fattats beslut på två på varandra följande stämmor varmed den senaste stämman fick bifall till förslaget med minst två tredjedelar av de röstande. Därtill kan föreningens stadgar ange ytterligare villkor om vilka villkor som ska gälla när föreningen ska träda i likvidation.

Det är en olycklig konsekvens att likvidationsreglerna kan utnyttjas för att kringgå vissa krav om majoritetsbeslut och därmed även de av lagstiftaren uppställda skyddsreglerna för de enskilda bostadsrättshavarna. Främst gäller detta om föreningen, eller delar därav, vill överlåta fastigheter och inte uppnår det stränga majoritetskrav om enhällighet som fordras. Beslutet kan då genomtvingas med hjälp av organshopping trots att bostadsrättshavarna i de överlåtande fastigheterna emotsätter sig överlåtelsen. Genom detta förfarande kringgås bestämmelserna om att två tredjedels majoritet av bostadsrättshavarna i den överlåtande fastigheten måste godta beslutet, att föreningen är enhällig samt rätten till ersättning. På så vis kan en frivillig likvidation genomföras som upphör genom ytterligare ett stämmobeslut efter det att den aktuella fastigheten har överlåtits. Särskilt förekommande är detta när radhusföreningar önskar övergå till äganderätt.²⁰⁷ Förfarandet är anmärkningsvärt eftersom de skyddsaspekter som lagstiftaren har eftersträvat helt åsidosätts vilket inte är acceptabelt.

Även konkursförfarandet kan utnyttjas av mindre nogräknade personer. Efter en avslutat konkurs kan en ny bostadsrättsförening bildas med samma bostadsrättshavare. Den nybildade föreningen köper därefter upp de fastigheter som ingått i den avslutade konkursen som sedan på nytt upplåter bostadsrättslägenheter till medlemmarna. Detta kan vara ett sätt att förbigå höga

²⁰⁶ Prop 2002/03:12 s 29

²⁰⁷ Ugglas s 119ff och Julius, Hjort & Ugglas s 42 samt 326

räntekostnader på lån som föreningen har eller för att återigen kunna utnyttja de räntesubventioner och skattelättnader som en nystartad förening åtnjuter. För den enskilde bostadsrättshavaren kan detta dock vara oerhört ödesdigert eftersom denne riskerar sitt insatta kapital, insats och eventuellt även upplåtelseavgiften. Har personen ifråga dessutom finansierat köpet av bostadsrätten med belånade medel och kanske även övertagit delar av föreningens lån med ytterligare privat belånade pengar blir scenariot än värre. Borgenären kommer då att kräva bostadsrättshavaren på betalning av lånen när bostadsrätten upphör som säkerhet i och med överlåtelsen av fastigheten vid konkursen. Bostadsrättsföreningen som juridisk person kan gå i konkurs och därmed bli av med samtliga tillgångar och skulder efter konkursen. En privatperson däremot åtnjuter inte detta privilegium utan har kvar sin skuld vilket i värsta fall kan innebära dennes ekonomiska ruin.

9.2 Vem är mest skyddsvärd?

Till följd av att bostadsrätten är en form av kollektivt boende med påtagligt stor frihet för den enskilde kan handlingsfriheten inte bli alltför vidsträckt eftersom det då skulle hämma en ändamålsenlig förvaltning och skötsel av boendet. Det finns också situationer då föreningen och bostadsrättshavaren har motsatta intressen som omöjliggör ömsesidig förståelse. Då är det väsentligt att BrL ger de boende ett tillräckligt socialt skydd eftersom bostaden är av stor betydelse för envar och förlusten av denna mycket kännbar. Motsatsförhållanden kan också uppstå mellan föreningsmedlemmarna. Detta är anledningen till att bostadsrättsinnehavet också innebär vissa skyldigheter för att alla föreningsmedlemmarna ska få ett godtagbar boende. Intresseavvägningen mellan å ena sidan sociala skyddssynpunkter och å andra sidan rätten till handlingsfrihet är antagligen grunden till de svårigheter som lagstiftaren har att hitta en balansgång dem emellan. Det framgår i förarbetena att det därför finns anledning till att ansluta BrL närmare till hyreslagens regler för att det ger en bra överskådlighet för de olika aktörerna samt underlättar rättsbildningen på området.²⁰⁸

Rättsutvecklingen bör inte gå mot en fullständig harmonisering av BrL till hyresregleringen eftersom de vilar på två olika utgångspunkter. Hyresregleringen stadgas enligt JB med mer fastighetsrättsliga inslag emedan BrL bygger på en associationsrättslig grund. Emellertid påvisar nuvarande BrL brister till följd av dess associationsrättsliga karaktär som innebär påtagliga problem för upprätthållandet av minoritetsskydd samt syftet med lagen att förse medlemmarna

²⁰⁸ SOU 2000:2 s 138ff

med ett tryggt boende. Förarbetena framhåller särskilt att BrL svagheter tydligt pekar på dess föreningsrättsliga konstruktion. Lagen försvårar möjligheter till ekonomisk genomsyn av föreningen. Likaså vilar kombinationen förening och bostadsrättshavare på ett ömsesidigt beroendeförhållande eftersom de båda måste vara solventa för att kunna bestå.²⁰⁹ Därav kan det finnas anledning att överväga huruvida det är lämpligt att låta BrL vila på en föreningsrättslig grund. Det torde vara olämpligt att boendeformer inrättas i associationer och på så vis inte medges rätt till det skydd som JB kan erbjuda för de boende.

9.3 Särskilda villkor för röstmajoritet vid vissa beslut

Av förarbetena framgår det att en översyn av regleringen om kraven för vissa besluts giltighet inte har ändrats mycket eller inget sedan dess införande 1930.²¹⁰ Därmed finns det all anledning att beakta riskerna för otillbörligt förfarande gentemot enskilda bostadsrättshavare som kan uppstå vid en ombildning från bostadsrätt till egnahem. Egnahemsombildningen kan vara ett sätt att bli av med oönskade bostadsrättshavare som inte kan finansiera förfarandet eller att somliga göra en obefogad vinst på annans bekostnad. I de fall det rör sig om en blandförening kan situationen redan från början befinna sig i ett ohjälpligt läge. De boende i flerbostadshus kan inte friköpa sina bostäder liksom rad-, par- eller småhus som efter ombildningen erhåller en fastighet. Än värre är det om de som kan friköpa sina fastigheter har egen majoritet till följd av att de boende i flerbostadshusen inte uppnår kraven för minoritetsreglerna. Situationen kan då bli mycket obehaglig för de boende i flerfamiljshusen. Deras enda alternativ är då att försöka påverka beslutet för ombildning i negativ riktning. Ett förslag för att förbättra minoritetens chanser i situationer som denna är att rätten till misstroendevotering av styrelsen förs in i BrL enligt det förfarande som föreskrivs i ABL.

För att undvika att missbruk uppkommer är nödvändigt att beslut av mer väsentlig karaktär så som att likvidera föreningen, överlåtelse av föreningens hus eller fastigheter eller ombildning inte kan kringgå genom att beteckna förfarandet som något annat. Beslut ska i dessa fall enbart kunna fattas om samtliga röstberättigade i föreningen är överens, eller i vart fall två på varandra följande stämmor där minst 90 % av samtliga röstberättigade i föreningen är överens och hyresnämnden har godkänt beslutet. Ett liknande förfarande föreskrivs i ABL och är onekligen väl fungerande. För att regleringen ska bli än mer kraftfull bör det också stadgas att även

²⁰⁹ Prop. 2002/03:12 s 29

²¹⁰ SOU 2000:2 s 279

medlemmar har rätt att begära medling eller prövning av ärenden hos hyresnämnden, inte bara föreningen.

Vidare ska det inte vara tillåtet att föreskriva i stadgarna att slutna votering är ett otillåtet röstförfarande. I mer konfliktbenägna frågor kan detta vara ett ypperligt sätt att få medlemmarna att känna sig trygga vid en omröstning eftersom de inte riskerar att starta någon grannfejld genom att inte rösta som de andra i föreningen vid acklamationsbeslut. Det är också viktigt att poängtera att jävssituationer enbart aktualiseras vid voteringar, inte vid acklamationer. Därför är det mer fördelaktigt att använda sig av votering.

En omröstning gällande mer ingripande åtgärder så som en eventuell likvidation är i många fall olyckligt för den enskilde eftersom en bostadsrätt idag betingar ett mycket högt marknadsvärde. Förvisso är det en synnerligen långtgående åtgärd att kräva ett så strikt röstkrav som 9/10 majoritet eftersom föreningen kan ha goda skäl att vilja träda i likvidation eller sälja sina hus respektive fastigheter. Högre ställda majoritetskrav medför en inskränkning i föreningens handlingsfrihet gällande dess finansieringsmöjligheter men också en inskränkning i föreningsfriheten. Emellertid kan majoritetsregler som tillämpas utan restriktioner medföra att det inte finns något intresse för boendeformen. Emellertid borde det inte uppstå några problem att uppnå röstkravet om 90 % av bostadsrättshavarna om förslaget är välgrundat och inte är oskäligt. Dessutom kommer förfarandet att fortgå smidigare och inte motarbetas om samtliga berörda är positivt inställda till förslaget. Detta borde också vara helt i linje med lagstiftarens syfte att ombildningar verkligen ska ske på de boendes villkor. Boendet är av så stor betydelse att en ombildning inte ska få äga rum om flertalet bostadsrättshavare emotsätter sig förslaget. Sammantaget bör ett strikt majoritetskrav vara motiverat med hänsyn till de kvarboende bostadsrättshavarnas rättssäkerhet.²¹¹

Utöver en skärpning av röstreglerna i BrL är det också väsentligt att eventuella rättsföljder av ett stämmobeslut inte kringgås. Det är inte en självklarhet att skyddsregler som lagstiftaren uppställer följs eller får åsyftad effekt. Ett bra exempel på när en regel i verkligheten visar sig vara till nackdel för den grupp den ska skydda är när föreningen fattar beslut om en väsentlig ökning av avgiften. I detta fall har bostadsrättshavaren rätt att frånträda sin bostadsrätt efter uppsägning och är dessutom berättigad till ekonomisk kompensation. Emellertid föreskrivs en lagstadgad begränsning vilken innebär att rätten till frånträde och ersättning inskränks väsentligt

²¹¹ 2002/02:12 s 94ff

eftersom frånträdet vara obilligt mot föreningen eller dess medlemmar att så sker. Det räcker således med att föreningen hävdar att avgiftshöjningen är nödvändig till följd av omständigheter de inte kan råda över.

Ändrade förhållanden kan inverka synnerligen ofördelaktigt på bostadsrättshavare eftersom de ytterst kan tvingas sälja sina bostadsrätter till följd av den höjda avgiften. Situationen uppstår givetvis därför att lagen är utformad på ett generellt sätt vilket kan liknas vid ett standardavtal med standardiserade klausuler som är avsedda att fungera i alla situationer men som olyckligtvis kan få förödande konsekvenser i vissa fall. För att råda bot på denna situation fordras det en ändring i BrL, eller i vart fall en rättighet att i stadgarna införa ett krav, angående endera partens rätt till omförhandling vid ändrade förhållanden för att få till stånd en tillfredställande lösning.²¹² Fördelen med denna rättighet är att klausulen skyddar både föreningen och bostadsrättshavaren när det ekonomiska utfallet har blivit ofördelaktigt.²¹³ Det är dock viktigt att klausulen inte enbart föreskriver en rätt till omförhandling under vissa angivna situationer utan också vilken konsekvens som infaller om parterna inte kommer överens.²¹⁴ Förhandlingsklausulen ska också stadga att frågan ska hänskjutas till exempelvis bostadsrättsnämnden eller hyresnämnden i de fall parterna inte kan komma överens, eller om endera parten anser att dennes rättigheter inte tas till vara på ett tillfredställande sätt p g a bristande kunskaper för att den ska bli verkningsfull. Detta resonemang stämmer överens med tanken om likabehandling i BrL men också med generalklausulen i AvtL som stadgar att avtal kan jämkas p g a senare inträffande förhållanden.²¹⁵

9.4 Tillåtligheten av kapitaltillskott och övertagande av föreningens lån

Ett kapitaltillskott från bostadsrättsmedlemmarna till föreningen innebär att föreningens lån reduceras. I gengäld betyder detta en möjlighet till avdrag för räntekostnader i deklARATIONEN och minskad avgift till föreningen för den enskilde. Detsamma är fallet om medlemmarna övertar delar av föreningens lån. Emellertid innebär båda dessa förfaranden ett stort ansvarstagande eftersom den enskilde medlemmen blir personligt betalningsansvarig både för de lån som övertas från föreningen men också de nya lån som eventuellt upptas för att kunna göra en kapitaltillsats. Även om bostadsrättshavaren säljer sin bostadsrätt kvarstå lånet, såvida denne inte har likvider att

²¹² Omförhandlingsklausuler är mycket vanliga i kommersiella avtal och kallas då omförhandlings- eller förhandlingsklausuler, även kallade re-negotierings- eller hardshipklausuler.

²¹³ Omförhandlingen kan vara en förutsättning för att avtalet ska kunna uppfyllas och undgå att bryta mot sentensen *pacta sunt servanda*.

²¹⁴ Ramberg s 275ff

²¹⁵ 36 § AvtL och analogi med UNIDROIT Principles art 6.2.1-6.2.3 samt PECL 6:111

lösa det. För den enskilde kan detta innebära förödande konsekvenser eftersom banken när som helst kan kräva att betalning ska ske. Därför är det oerhört viktigt att innebörden samt effekterna av förfarandet klargörs initialt för den enskilde medlemmen. Sammantaget torde detta innebära att bostadsrättsföreningen som grundkonstruktion och samarbetsform mister sitt syfte. Föreningen borde istället överväga en frivilligt likvidation för att därefter säljas, övergå till tredimensionell fastighetsindelning eller i framtiden eventuellt ombildas till ägarlägenheter.

9.5 Professionell stämмоordförande och föreningsorganens ansvar

En styrelse ska agera opartiskt och iaktta försiktighet vid handläggning av frågor som enskilda styrelseledamöter kan ha egenintresse i. I de fall föreningsstämman kommer att behandla mer kontroversiella frågor är det till och med att föredra att en opartisk utomstående som är van vid att hålla föreningsmöten tar över ordförandeklubban under stämman. På så vis kan konflikter undvikas när en omröstning resulterar i lika röstetal och stämмоordföranden har den utslagsgivande rösten. Samtidigt kan styrelsen delta i diskussionen på ett mer naturligt sätt vilket även minimerar riskerna för misstankar om jäv. Intressekollisionen torde annars vara ett faktum eftersom enskilda medlemmar i föreningen kan uppleva en ”vi” och ”de” känsla i förhållande till styrelsen istället för en ”oss” känsla som föreningsinstitutet är ämnat till. Av den anledningen kan det finnas skäl till att ändra BrL så att det i första hand stadgas att en utomstående neutral stämмоordförande ska väljas. Detta bör medföra att stämman uppnår en större neutralitet samt legitimitet bland bostadsrättsmedlemmarna och dess föreningsorgan.

Eftersom styrelsen står i ett direkt syssломannaförhållande till föreningen föreskriver BrL och LEF ett ansvar för styrelsen eller delar av den om de missköter sitt förtroendeuppdrag.²¹⁶ Det finns med all säkerhet flera kompetenta styrelser i bostadsrättsföreningar runtom i landet. Emellertid kan det finnas juridiskt komplicerade situationer som ligger utanför deras kompetensområde men som de ändå omedvetande tar i tu med. Detta kan innebära att onödiga problem uppkommer vid t ex ombildningsförfaranden som kan medföra ansvar för den enskilde i slutändan. En styrelseledamot kan nämligen inte avgå i förtid för att undgå ansvar utan ansvarar för de åtgärder som vidtagits under den tid styrelseuppdraget har varat. Även medlemmar i en bostadsrättsförening kan bli ansvariga om de medverkar till beslut som kan skada föreningen. Ersättningsanspråk kan då riktas mot dem om föreningen eller minst tio procent av medlemmarna väcker talan om detta.

²¹⁶ 10:1 BrL, 13 kap. LEF

9.6 Äganderättslägenheter

För närvarande tillåtes inte äganderättslägenheter i Sverige. Dock är regeringens motiv därtill ohållbara. Förvisso kan äganderätter i jämförelse med hyresrätter bidra till ökande sociala klyftor. Emellertid beror detta på vilka parametrar som används i jämförelsen. Äganderätter kan utgöra ett ypperligt substitut till friliggande hus och därmed motverka segregering och marginalisering. Ägarlägenheter kan således innebära ett positivt inslag i områden som har ensidiga sociala sammansättningar i form av enbart hyresrätter eller villor.²¹⁷

Det finns flera likheter mellan dagens tillåtna bostadsrätter och de icke tillåtna äganderätterna. En bostadsrättshavare har valfrihet gällande finansieringen av sitt boende, antingen belånat kapital eller egna tillskjutna medel.²¹⁸ Bostadsrätten kan också i huvudsak överlåtas fritt vilket innebär att den kan ses som en kapitalplacering eftersom priserna i dagens läge är ökande. Det föreligger inte heller några hinder att använda bostadsrätten som säkerhet för lån. Andrahandsuthyrning av bostadsrätter förekommer också vilket innebär att bostadsrättens tillämpningsområde har utökats. Bostadsrättsformen har följaktligen utvecklats i riktning mot ett förstadium till ägarlägenheter varför det är omotiverat att äganderättsformen inte tillåts i Sverige.

9.7 Ombildning

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt regleras noggrant av OBL. Skyddsreglerna är upprättade dels ur de blivande bostadsrättshavarnas intresse och dels för dem som inte önskar delta i ombildningen utan kvarstanna som hyresgäster. Denna typ av skydd finns för tillfället inte gällande ombildning från bostadsrätt till egna hem vilket är anmärkningsvärt. Laglösheten på området innebär att det går att ombilda delar av en bostadsrättsförening till egna hem emedan resterande del måste finna sig i att ombildas. Detta är en överträdelse av likabehandlingsprincipen och borde framstå som ett otillbörligt förfarande. Den främsta fördelen för bostadsrättshavarna som kan köpa ut sina bostadsrätter är att de erhåller en fastighet. Således har de också gjort en betydande kapitalvinst eftersom en friliggande fastighet betingar ett mycket högre värde på fastighetsmarknaden än en bostadsrätt. Ett sätt att avskräcka från att hus köps ut för billigt är att upplysa om den eventuella kapitalvinstbeskattning som kan uppkomma på mellanskillnaden av marknadsvärdet och den faktiska försäljningslikviden.

²¹⁷ Victorin s 14

²¹⁸ Pantsättning av bostadsrätten har föranlett ett betänkande om ett särskilt bostadsrättsregister, se SOU 1998:80

Situation kan utvecklas till ett olustigt tvångsförhållande eftersom det inte är alla som har ekonomi eller styrka att byta bostad. De kvarvarande bostadsrättshavarna kanske har fått öka sina insatser för att föreningens ekonomi ska klara av en ombildning. Motsättningar kan därmed lätt uppstå mellan bostadsrättshavare och de nya fastighetsägarna. Särskilt om parterna ska samsas om gemensamhetsanläggningarna genom en samfällighetsförening.

Egnahemsombildningar borde även anses som ett missbruk av bostadsrättsformen. Anledningen därtill är att den ursprungliga partsavsikten om ett kooperativt boende med lika rätt för alla utan personligt betalningsansvar har förändras. Detta innebär att avtalsförhållandet inte längre vilar på samförstånd. Den ersättningsrätt som stadgas i rådande BrL är otillräcklig eftersom de uppräknade situationerna i paragraferna måste anses vara uttömmande då likvidation eller ombildningssituationer inte omnämns. Därutöver är BrL tvingande varför det rimligtvis inte är möjligt att åberopa avvikelser till bostadsrättshavarens fördel. Följaktligen torde BrL föreskriva en intrångsersättning eller ett inlösenbelopp till drabbade bostadsrättshavare vid ofördelaktiga ombildningar samt likvidationer. Ersättningen ska även kunna prövas av allmän domstol och bör skäligen baseras på marknadsvärdet.²¹⁹ Således ska bostadsrättshavaren ges full ekonomisk ersättning för den minskning av bostadsrättens marknadsvärde som intrånget eller ombildningen ger anledning till.²²⁰ Ett alternativ kan vara att inrätta en bestämmelse likt den i ABL om rätt till utlösning från bostadsrättsföreningen samt ersättning för den skada som har uppstått. Förfarandet kan för vissa framstå likt en tvångslikvidation för vissa bostadsrättshavare eftersom de kanske inte har tillräckliga ekonomiska medel för att delta. Majoriteten som vill ombildas kan då yrka att de löser in minoritetens bostadsrätter istället för att träda i likvidation. Detta skulle vara tidsbesparande och samhällsekonomiskt effektivt men också ett sätt att motverka vidlyftiga projekt som inte är hållbara.

För att undvika fortsatt okunskap om gällande rätt vid egnahemsombildningar kan en förebild för en ny egnahemsombildningslag vara rådande OBL. Motivet till OBL är nämligen att en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska ske på de boendes villkor. I förarbetena till OBL stadgas också att bostadsutskottet föreslog att alla hyresgäster ska stå bakom ett ombildningsbeslut för att bli giltigt vilket även borde vara en rimlig utgångspunkt för egnahemsombildningar.²²¹ På så vis undviks spekulationsköp av bostadsrätter som annars kan

²¹⁹ En analogi med 7:33 och 9:18 BrL angående ersättning vid inlösen, intrång eller annan skada bör rimligen göras.

²²⁰ Detta resonemang är liknande det i köprätten angående ersättning för positiva kontraktssintresset vid avtalsbrott.

²²¹ 1990/91:BoU13 s 51f (Jan Strömdahl) och s 57 (Kjell Dahlström)

bidra till att de som har begränsade ekonomiska resurser hamnar i en utsatt position. Vidare är det inte tillfredställande med blandade upplåtelseformer där vissa bostadsrättshavare utgör en minoritet med ett begränsat inflytande.

9.8 En reviderad bostadsrättslag och förslag om en ny ombildningslag

År 2003 trädde den nuvarande BrL ikraft. Emellertid skedde ingen språklig och systematisk modernisering för att göra BrL mer användarvänlig även för icke juridiskt kunniga vilket är olyckligt. En bra förebild vid en kommande modifiering av BrL är förslaget till nya ABL som beräknas träda i kraft den 1 januari 2006.²²² På så vis skulle tvister antagligen kunna undvikas eftersom aktörerna inom en bostadsrättsförening då skulle kunna tillgodogöra sig innehållet och betydelsen av lagen på ett enkelt sätt.

BrL har en associationsrättslig grund och tar hänsyn till hela föreningskollektivet, inte bara den enskilde bostadsrättshavaren. Lagen präglas också av en intressegemenskap mellan föreningen och den enskilde bostadsrättshavaren för att eliminera intressekonflikter. Emellertid är det även angeläget att enskilda och minoriteter i bostadsrättsföreningar får ett fungerande skydd. De ska inte behöva mötas av laglöshet vid en eventuell konflikt med föreningen eller delar av den. Därför kan det vara en olämplig lösning att BrL har sin utgångspunkt i associationsrätten. Lagen bör primärt skydda individers fasta punkt i livet, deras hem, och i andra hand det ekonomiska värdet. En anpassning gentemot JB och dess fastighetsrättsliga karaktär kan därför vara att föredra.

Diskussionen om en utvidgning av FörvL till att omfatta även bostadsrätter behandlades inför senaste revideringen av BrL. Emellertid utmynnade det olyckligtvis inte i någon lagändring och därför förblir ombildningar undantaget från FörvL.²²³ De överväganden som angavs till beslutet är att det annars skulle innebära en ökad byråkrati och olägenheter i övrigt.²²⁴ Hade förvärvslagen även reglerat ombildningar skulle detta sannolikt öka möjligheterna att komma åt missförhållandena med sk. falska bostadsrättsföreningar.²²⁵ Främst för att lagen ställer vissa krav på förvärvaren som denne måste uppfylla för att hyresnämnden ska lämna sitt tillstånd till förvärvet.²²⁶

²²² SOU 2001:1

²²³ 2 § 3 FörvL

²²⁴ Prop. 2002/03:12 s 197

²²⁵ Prop. 2002/03:12 s 106f

²²⁶ 1 § FörvL

En särskild lag, eller i vart fall ett tillägg till befintliga OBL, bör inrättas. Därutöver är det nödvändigt att BrL uppställer striktare röstkrav för att undvika ogrundade och oseriösa egnahemsombildningar. Enbart de ekonomiska villkoren ska inte vara avgörande för om en ombildning ska ske. Även de som tvingas bo kvar i föreningen efter egnahemsombildningen måste vägas in i bedömningen. De kan annars få ett avsevärt försvårat liv till följd av ökande kostnader och mindre ekonomisk trygghet eftersom en bostadsrättsförenings mest värdefulla tillgångar är dess fastigheter. Även om de säljs torde substansvärdet i föreningen minska trots att köpeskillingen kan bidra till att föreningens samlade belåning reduceras. En ombildning ska således ske på de boendes villkor. Deras intressen, önskemål och synpunkter bör tillgodoses i största möjliga mån. Därför är det mycket angeläget att så långt som möjligt säkerställa att ombildningar sker på ett godtagbart sätt och att reglerna inte kringgås.²²⁷

Det kan också vara föredömligt att förslaget om en ny egnahemsombildningslag stadgar att man kan begära medling hos hyresnämnden till följd av deras spetskompetens på det fastighetsrättsliga området. Medlingen kan då omfatta konsultation gällande en objektiv lösning på en eventuell konflikt men också vad en skälig ersättning för intrånget eller lösen av bostadsrätten kan anses vara. Kan parterna inte komma överens bör hyresnämnden ex officio pröva huruvida föreningsstämmobeslutet om egnahemsombildning är otillbörligt eller lagstridigt. Hyresnämndens godkännande fungera därmed som ytterligare en skyddsaspekt eftersom de kan underkänna beslut som framstår som otillbörliga och inte skäligt motiverade. Det är då väsentligt att inte bara föreningen kan göra en begäran om hyresnämndens godkännande utan också den enskilde bostadsrättshavaren. Hyresnämnden bör i detta fall rimligtvis ta hänsyn till personliga intressen eftersom det rör sig om enskildas framtida boendeutsikter. Bedömningen bör främst grundas på hur bostadsrättshavarens situation förändras samt vilka konsekvenser det innebär efter den eller de åtgärder som föreningen vill vidta. Samtidigt bör hyresnämnden också pröva om inte syftet med den beslutade åtgärden lämpligen kan tillgodoses på annat sätt. Ett exempel är att de som vill köpa ut sina friliggande bostadsrätter själva får stå de kostnader som förfarandet innebär. Därmed belastas inte den kvarvarande föreningen och dess medlemmar för något de inte själva kan åtnjuta. Det vore också rimligt att egnahemsombildningslagen stadgade att hyresnämnden har rätt att anlita experthjälp om ärendet går utöver deras kompetens för att i största möjliga mån reducera risken för misslyckande ombildningar.

²²⁷ Prop. 2002/03:12 s 105

Ytterligare en analogi med OBL kan vara på sin plats gällande förfarandet om skriftligt hembud till hyresnämnden. Hyresnämnden måste då lämna sitt godkännande till egnahemsombildningen. Samtidigt kan de då övervaka att något kringgående av lag inte föreligger, att köpeskillingen för fastigheterna inte är lägre än vad som var angivet i hembudet eller att villkoren för utköpet inte är sammantaget ogynnsammare.²²⁸ Överlåtelser som sker i strid med egnahemsombildningslagen ska dessutom vara ogiltiga och skulle hembudsplikten vara oskälig för bostadsrättsföreningen ska de efter en prövning av hyresnämnden inte behöva medverka till utköpet.²²⁹ Vad som ska anses vara oskäligt måste överlämnas till rättstillämpningen. Utöver detta måste det också finnas utrymme för kvarboende bostadsrättshavare att kunna bli inlösta om denne skäligen inte kan godta förändringen. Bedömningen bör då ske till förmån för de kvarboende i bostadsrättsföreningen.

²²⁸ Analogi med 12 § OBL.

²²⁹ Analogi 13 och 6 §§ OBL

10 Slutsats

I skrivande stund betingar en bostadsrätt otänkbara höga värden beroende på läge, omgivning och storlek. Det kan därför i vissa fall vara orimligt och orättvist att beslut fattas genom demokratiska majoritetsbeslut. Framförallt är detta fallet gällande blandföreningar som idag representerar den övervägande delen av Sveriges bostadsrättsföreningar. Trots detta har lagstiftaren egendomligt nog inte uppmärksammat de problem som kan uppkomma i dessa föreningar.

Nuvarande skydd som stadgas i BRL i form av likhetsprincipen och generalklausulen är alltför verkningslöst vid egnahemsombildningar eftersom innebörden är relativt obestämd och knapphändig. Vidare saknas i större utsträckning vägledande praxis gällande tolkningen samtidigt som den juridiska diskussionen uppvisar oklarheter på flera betydelsefulla punkter. Det minoritetsskydd som stadgas för aktiebolag motiveras av att värna om riskkapitalister, svenskt näringsliv och aktiebolagsstrukturen som samarbetsform. Även en bostadsrätt innebär ett betydande ekonomiskt risktagande för den enskilde vilket rimligtvis borde anses lika, om inte mer, skyddsvärt än en spekulativ aktiepost eftersom det rör sig om människors boende. Likhetsprincipen i BrL bör därmed inte tolkas så att den alltid ska ge vika för åtgärder som är företagsekonomiskt riktiga. En handling som missgynnar bostadsrättsföreningen bör rimligtvis innebära ett missbruk av medlemskollektivet som helhet eftersom föreningens intresse uteslutande får anses sammanfalla med medlemmarnas. Vidare vad gäller ogiltiga stämmobeslut är de inte en nullitet enligt BrL utan måste klandras för att ändras eller ogiltighetsförklaras vilket inte är fallet enligt ABL. Samtidigt uppställer LEF en betydande oaktsamhet för att ersättningsansvar ska bli aktuellt. Därtill är det majoritetens gemensamma intresse som är utgångspunkten i lagen och således kan avsteg från likhetsprincipen åsidosättas utan större problem. Sammantaget kan detta innebära en hämmande effekt på rättstillämpningen och eventuellt medföra en omotiverat restriktiv tillämpning av likhetsprincipen samt generalklausulen vilket minskar skyddsvärdet.

En modifiering av hur stämmobeslut fattas har inte varit föremål för någon översyn. Därför kan de skyddsaspekter som lagstiftaren eftersträvat genom att föreskriva högre ställda majoritetskrav för vissa beslut alltför lättvindigt åsidosätts genom organshopping samt omrubricering av ärendet. Ett bra exempel på detta är överlåtelse av föreningens fastigheter som är ett uppenbart fall där ett stämmobeslut kan medföra att skyddsreglerna helt undermineras. Det

finns därför all anledning att utföra en genomgång samt skärpning av majoritetskravet i vissa mer väsentliga fall så som egnahemsombildningar av blandföreningar, likvidation eller konkurs.

På liknande sätt föreskriver reglerna om konkurs och likvidation ett magert skydd för medlemmarna i föreningen och bidrar till att de kan utnyttjas på ett högst otillbörligt sätt av mindre nogräknade personer. En blivande bostadsrättshavare måste självfallet undersöka köpeobjektet, föreningen och dess likviditet innan köpet. När köpet väl är genomfört och det därefter visar sig att styrelsen inte har utfört sitt uppdrag på ett tillfredställande sätt finns det föga hjälp att finna i BrL eftersom konkursen eller likvidationen kanske redan är ett faktum. Den juridiska personen och konkursboet avslutas samt upphör och kvar står fysikern med skulder som denne svårligen kan betala av. De så kallade ”gynnsamma” konkurserna måste få ett slut.

Eventuellt står vi inför ett paradigmskifte där associationsformen bostadsrättsförening bör upphöra eftersom BrL är primärt inriktad på associationsrättslig reglering och inte att skydda samt bevara de enskilda bostadsrättshavarnas boende. Alternativet är en grundlig omarbetning av befintlig lagtext. Detta för att kunna tillgodose det kommande behovet av skydd för de boende i blandföreningar vid ombildningar till nya fastighetsformer för att på så vis förutse och förhindra att konflikter uppkommer redan från begynnelsen. Eventuellt kan ett stadgande i BrL om rätt till omförhandling vara en enkel lösning. Därtill är det av vikt att en översyn av skattereglerna för bostadsrätter genomförs. Det ogynnsamma skatteklimatet för bostadsrättsföreningar kan utgöra den främsta anledningen till att ombildningar, överlåtelse och likvidationer sker.

Det ska stå var och en fritt att välja boendeform. Efterfrågan på bostäder och valmöjligheterna av boende ska i största möjliga mån inte vara styrd av regleringar till följd av politiska beslut. Däremot finns det all anledning att en noggrann reglering finns tillgänglig för att värna om bevarandet och utvecklandet av nya upplåtelseformer som tillgodoser individers olika önskemål beroende på skeden i livet. Ska blandföreningar få ombildas till egna hem även i framtiden måste det finnas en kvalitativ och utförlig lagstiftning likt den om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. I annat fall föreligger det en betydande risk att mindre nogräknade personer utnyttjar associationsformen bostadsrätt illojalt. Därtill måste det också utredas samt klargöras vilket ansvar olika aktörer inom bostadsrättsföreningar har vid en ombildningssituation för att reducera riskerna för efterföljande rättsliga processer. Ombildningar ska inte få resultera i oskäliga privata vinster eller att det uppstår en tydlig segregering till följd av individens ekonomiska möjligheter. De boende i flerfamiljshus måste kunna erbjudas ett rimligt alternativ till egnahemsombildningen.

Antingen kan det innebära en rätt till ersättning för den minskning av bostadsrättens marknadsvärde som ombildningen ger anledning till eller att i framtiden få möjligheten att kunna ombildas till ägarlägenheter. Detta måste rimligtvis vara syftet med BrL och tanken bakom bostadsrättsinstitutet. Möjligtvis kan det hypotetiska lagförslaget som bygger på OBL tjäna som ett bra riktmärke för att uppnå detta.

Sammanfattningsvis har minoriteten i bostadsrättsföreningar ytterst små möjligheter att försvara sig mot kompetensöverskridande och maktmissbruk. Förekomsten av en förening och majoritetsbeslut är således inte alltid fördelaktigt för minoriteter. Rådande BrL bereder ett knapphändigt eller inget skydd för minoriteter och enskilda bostadsrättshavare vilket de är mer än väl berättigade till. Verkliga rättigheter föreligger först då de överensstämmer med faktiska maktförhållanden. Kunskap är makt. Makt är rätt.

En god affär skall fortfarande vara en god affär men inte en oskäligt god affär.²³⁰

²³⁰ Kurt Grönfors

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Prop. 2002/03:12

Prop.1990/91:92

Prop. 1973:93

SOU 2002:21 *Förstärkt bostadsrätt*

SOU 2001:1 *Ny aktiebolagslag*

SOU 2000:2 *Olika bostadsrättsfrågor*

SOU 1998:80 *Bostadsrättsregister*

SOU 1988:14 *Översyn av bostadsrättslagen m.m.*

SOU 1984:9 *Om ekonomiska och ideella föreningar samt kooperativ*

SOU 1982:40 *Ägarlägenheter*

SOU 1941:9 *Lagberednings förslag till lag om aktiebolag m.m*

BoU2 2002/03

BoU13 1990/91

Lagtext

Bostadsrättslagen (1991:614)

Lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar

Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning av bostadsrätt

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m

Rättsfall

Tingsrätt

Stockholm tingsrätts dom 2001-09-26, mål nr T 9787-00

Hovrätt

RH 2003:54

RH 2003:10
RH 2001:24
RH 1990:118

Högsta domstolen

NJA 1998 s 153
NJA 1989 s 751
NJA 1988 s 153
NJA 1985 s 343
NJA 1977 s 393

Myndighetsbeslut

Hyresnämnden i Stockholm, beslut 2004-09-02

Myndighetsskrivelser

SKV 321 Försäljning av bostadsrätt, utgåva 4 RSV 2005.
SKV 378 Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar, utgåva 2 RSV 2004.

Litteratur

Andersson, Johansson och Skog	<i>Aktiebolagslagen, en kommentar del I. Supplement 3, Norstedts gula bibliotek. Norstedts Juridik, Mölnlycke 2004.</i>
Bengtsson, Bertil och Victorin, Anders	<i>Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, sjätte uppl. Norstedts Juridik, Stockholm 2004.</i>
Blom, Eriksson, Hirschfeldt, Ramberg	<i>Karnov 2004/05, nionde uppl. Thomson Fakta AB 2004.</i>
Dotevall, Rolf	<i>Bolagsledningens skadeståndsansvar. Norstedts Juridik AB, 2001.</i>
Grosskopf, Göran	<i>Ekonomiska föreningar, sjätte uppl. Studentlitteratur, Lund 2003.</i>

- Hemström, Carl *Bolag-Föreningar-Stiftelser*, fjärde uppl. Norstedts Juridik, Göteborg 2002.
- Isacson, Per *Bostadsrättsboken*. Svenska förlaget liv och ledarskap AB, 2000.
- Johansson, Svante *Nials svensk associationsrätt i huvuddrag*, åttonde uppl. Norstedts Juridik, Stockholm 2001.
- Julius, Ugglå, och Hjort *Bostadsrättslagen, En kommentar*, tredje uppl. Norstedts Gula bibliotek, Norstedts Juridik AB 2005.
- Julstad, Barbro & Sjödin, Eije *Tredimensionell fastighetsindelning*. Norstedts Juridik AB 2005.
- Lodin, S-O m.fl. *Inkomstskatt del I*, tionde uppl. Studentlitteratur, Lund 2005.
- Lundén, Björn *Ekonomiska föreningar*, åttonde uppl. Björn Lundén Information AB, 2004.
- Lundén, Björn *Styrelseboken*, fjärde uppl. Björn Lundén Information AB, 2000.
- Lundén, Björn & Svensson, Ulf *Bostadsrätt*, nionde uppl. Björn Lundén Information AB Uddevalla 2004.
- Mallmén, Anders *Lagen om ekonomiska föreningar*, tredje uppl. Norstedts Gula Bibliotek, Stockholm 2002.
- Olsson, Göran *Välja bostadsrätt*. Nya Almqvist & Wiksell Tryckeri AB, Uppsala 2003.
- Peherson, Lars *Generalklausuler i aktiebolagslagen*, Festskrift till Knut Rhode, Norstedts Juridik 1976.
- Ramberg, Jan & Ramberg, Christina *Allmän avtalsrätt*, sjätte uppl. Norstedts Juridik, Stockholm 2003.
- Rhode, Knut & Skog, Rolf *Aktiebolagsrätt*, tjugonde uppl. Bearbetad av Rolf Skog, Norstedts Juridik AB, Stockholm 2002.
- Smiciklas, Martin *Associationsrättens grunder*, andra uppl. Studentlitteratur, Lund 2000.

Uggla , Ingrid

Bo i bostadsrätt, tredje upplagan. Norstedts Juridik AB, 2003.

Victorin, Anders

Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. Iustus Förlag AB, Uppsala 2003.

Statistik

Statistiska Centralbyrån

- *Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2005*. SCB-tryck, Örebro 2005

-*Statistisk Årsbok för Sverige 2005*, Edita Norstedts Tryckeri AB, Stockholm 2004.

-*Statistisk årsbok Göteborg 2005*, Elanders Infologistics i Väst AB, Göteborg

-Statistiska meddelanden BO 20 SM 0501; *Byggande. Nybyggnad: Färdigställda bostadshus 2004*. Publicerad 05-04-28

-Statistiska meddelanden BO 21 SM 0501; *Bygandet. Ombyggnad och rivning av flerbostadshus 2004*. Publicerad 05-04-07

Forskningsrapport

Malmberg, Bo & Sommerstad, Lena

Bostadsrätten i ett nytt millennium. Institutet för bostadsforskning, Uppsala Universitet 2000.

Opublicerade källor

Wärmbly, Wennerberg, Franzén

Bostadsrätten marknadsvärde eller substansvärde? C-uppsats, HT 2003 Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, Företagsekonomiska institutionen. FE IFE 04-9

Wärmbly, Tobias & Wennerberg, Jonas

Analys av en bostadsrättsförening, mål, syften och

konsekvenser. D-uppsats, VT 2004
Handelshögskolan vid Göteborgs universitet,
Företagsekonomiska institutionen. FE R/F 04-42

Publicerade artiklar

Ny Juridik 1:05; *En ny aktiebolagslag*. VJS Stockholm, 2005.

Bergström m.fl.; Om kravet på likabehandling av aktieägare, TFR 1994 s 117-165

Lindberg, Bo; *Om rättigheterna i historien*, i Politisk filosofi. Rättigheter, Symposium, Stockholm 1988.

Internetbaserade källor och dokument

www.bolagsverket.se registreringsfrågor

www.boverket.se information om bostadsbyggande och förteckning över intygsgivare

www.dom.se allmänt om domstolar och hyresnämnder

www.kov.se konsumentverkets hemsida om köp- och boendefrågor

www.regeringen.se kontroll av eventuella lagändringar

www.rsv.se beskattning av bostadsrätter och bostadsrättsföreningar

www.sbc.se allmän bostadsrättsinformation

www.scb.se statistik

Intervjuer

Mail

Marie Andersson Hyresnämnden i Växjö för Kronobergs, Kalmar och Blekinge län, 2005-08-01, 13:40:33

Stig Alexandersson jur.lic. sekreterare i Bostadsrättsnämnden, 2005-07-27, 10:12:50

Martin Bestdahl Bolagsverket, Uppdragssektionen, 2005-08-02, 08:59:41

Göran Björk, Enheten för inkomst- och boendestatistik, 2005-07-12, 07:18:26

Asta Björklund, Hyresnämnden i Luleå för Norrbottens län, 2005-08-01, 09:33:46

Håkan Julius Chef för Hyresnämnden i Stockholm, 2005-08-23, 15:08:21 och den 31 augusti 2005 11:35:11

Greger Lindberg, Hyresråd och chef för Hyresnämnden i Malmö för Skåne län, 2005-08-01,
15:24:19

Irene Wernander, Hyresnämnden i Linköping för Östergötlands län, 2005-08-04

Telefon

Camilla Björnsson Bolagsverket, 05-06-22

Bo Rolfson, chef vid Hyresnämnden i Göteborg för Hallands län och delar av Västra
Götalands län, 2005-07-12, kl. 13.30

Bilaga 1 Enkätundersökning

1 Hur många bostadsrättsärenden handlägger ni?

BRN	Nämnden beräknar att de kommer att yttra sig i 80-100 ärenden år 2005.
Göteborg	2001: 99 st., 2002: 87 st., 2003: 81 st. och 2004: 74st.
Linköping	Nämnden handlägger cirka 900 ärende per år dock ingen specifik uppgift om hur många ärenden som avser bostadsrätt.
Luleå	Nämnden handlägger c:a 15/år.
Malmö	Enligt uppgift var antalet bostadsrättsärenden ca 100 st. under 2004 (av totalt ca 3200) och ca 80 st. hittills under 2005.
Stockholm	Nämnden handlägger totalt ca 16 000 ärenden om året. Av dessa utgör bostadsrättsärenden endast en mindre del.
Växjö	2000: 642 st., 2001: 701 st., 2002: 625 st., 2003: 671 st. och 2004: 692 st.

2 Vilket ärende är det mest förekommande?

BRN	Den mest förekommande frågan är vem som svarar för kostnaderna för att åtgärda någon skada, föreningen eller medlemmen. Den mest förekommande typen av skada är vattenskada. Övriga förekommande ärenden gäller hur årsavgiften skall bestämmas samt om styrelse eller stämma fattat korrekta beslut.
Göteborg	Det vanligaste ärendet är fristående medling mellan bostadsrättshavaren och föreningen gällande ansvarsfördelningen, huruvida beslut har fattats korrekt på föreningsstämmor, tvister angående gemensamma ytor. Det förekommer också att nämnden medlar i tvister mellan två bostadsrättshavare. I dessa fall blir oftast föreningen part på ena sidan eftersom yrkandet från bostadsrättshavaren vanligtvis är att föreningen ska se till att lämpliga åtgärder vidtas.
Linköping	Vanligast är avstående från besittningsskydd.
Luleå	Medlingsärenden.
Malmö	Vanliga förekommande ärenden i nämnden är medling i bostadsrättstvister, tillstånd till andrahandsupplåtelse och medlemskapstvister.
Stockholm	Enligt statistik från 2004 behandlade nämnden; 79 st. övriga bostadsrättsärenden som omfattar bl.a. olika ingrepp i lägenheter, 60 st. ärenden gällande upplåtelse i

andra hand, 46 st. ärenden angående mottagande av hembud och antagande av hembud mm, 35 st. medlemskapsärenden, 24 st. medlingsförfaranden och 3 st ärenden om överlåtelsestillstånd efter ej antaget hembud. Gruppen övriga ärenden omfattar en mängd olika ärenden t ex tillstånd att bygga balkong, skyldighet att upplåta bostadsrätt och ändring av insats m.m.

Växjö Det vanligaste ärendet är avstående från besittningsskydd avseende bostadshyra.

3 Har antalet ärenden ökat eller minskat?

BRN Ökat. Det är en fördubbling av ärenden jämfört med t.ex. år 2003.

Göteborg Antalet ärenden har inte ökat, snarare minskat.

Linköping Ökat.

Luleå Ingen förändring av ärenden på två år.

Malmö Liten ökning av antalet ärenden år 2005.

Stockholm Endast marginella förändringar av ärenden har skett. Ärenden angående ”ingrepp i lägenhet” har dock ökat, vilket främst rör balkongbyggen.

Växjö Vissa fluktuationer förekommer. Dock ingen påvisbar trend åt något håll.

4 Om antalet ärenden har minskat kan det i så fall bero på inrättandet av Bostadsrättsnämnden?

BRN Inget svar

Göteborg Mycket möjligt.

Linköping Inget svar

Luleå Inget svar

Malmö Nej

Stockholm Nämnden anser inte att bostadsrättsnämnden bör ha någon inverkan på antalet ärenden mellan olika år. Emellertid kan dess existens innebära att vissa medlingsärenden, som vattenskador, har förflyttats från hyresnämnden till bostadsrättsnämnden.

Växjö Nämnden anser inte att det är troligt att en eventuell minskning av ärenden beror på inrättandet av bostadsnämnden.

5 Hur många av era förfrågningar går vidare till bedömning i domstol?

BRN	Nämnden har inga uppgifter om antalet överklagade ärenden. I de fall ärenden har överklagats har domstolen gjort samma bedömning som nämnden.
Göteborg	Vet ej.
Linköping	Vet ej.
Luleå	Vet ej.
Malmö;	Nämnden har ett stort antal förfrågningar per telefon som de inte för någon statistik över. Generellt sker det få överklaganden. En stor del av nämndens ärenden slutar med förlikning.
Stockholm	Överklagningsfrekvensen av de beslut som kan överklagas från nämnden till Svea hovrätt ligger på ca 10 %.
Växjö	Hyresnämnden har inga siffror över hur många av nämndens beslut som överklagas. Flertalet ärenden förlikas vilket gör att en stor del av besluten blir avskrivningar som inte går att överklaga.

6 Har ni fått några förfrågningar om ombildning från bostadsrätter till "egnahem"?

BRN	Nej.
Göteborg	Nej, det har jag inte hört talas om.
Linköping	Nej.
Luleå	Nej
Malmö	Nämnden har haft några enstaka frågor per telefon. Vad nämnden kan minnas rörde de problem för bostadsrättshavare att lösa sina lån kontant till följd av ekonomiska skäl. Några tvister rörande egnahemsombildningar har inte förekommit.
Stockholm	Vid sidan av medlingsförfarandet och prövandet av uppgifter besvarar nämnden även allmänna förfrågningar från allmänheten. Eventuella förfrågningar om egnahemsföreningar, blandföreningar osv. anknyter inte till nämndens normala verksamhet. Dock har det förekommit frågor gällande egnahemsombildningar där bostadsrättshavare har varit oroliga för sitt skydd till boendet. Nämnden känner inte till något medlingsärende om egnahemsombildningar.
Växjö	Frågeställningar avseende egnahemsombildningar är sällsynt. Den enda förfrågan som nämnden kan påminna sig om var en förening som skulle likvideras där

bostadsrättshavarna inte ville lösa ut sina bostadsrätter och undrade därför vilka rättigheter som fanns att tillgå.

7 Har det funnits några "blandföreningar" (flerfamiljshus, parhus, radhus osv.) bland de frågande?

BRN Besvarades ej pga. nej på föregående frågan.
Göteborg Besvarades ej pga. nej på föregående frågan.
Linköping Besvarades ej pga. nej på föregående frågan.
Luleå Besvarades ej pga. nej på föregående frågan.
Malmö Ja.
Stockholm Se svaret på föregående fråga
Växjö Nämnden tror att blandföreningar troligtvis är ovanligt.

8 Om svaret är ja på föregående fråga, vilket råd har ni i så fall gett dem?

BRN Besvarades ej pga. nej på föregående fråga.
Göteborg Besvarades ej pga. nej på föregående fråga.
Linköping Besvarades ej pga. nej på föregående fråga.
Luleå Besvarades ej pga. nej på föregående fråga.
Malmö Nämnden har inte gett något råd.
Stockholm Nämnden fattar inte några beslut gällande egnahemsombildningar.
Växjö Inget svar.