

Justitiedepartementet

[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se) kopia [ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

## Remiss kring promemorian ”Tryggare bostadsrätt”

Justitiedepartementet Dnr Ju2021/03758

Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Sveriges största organisation för enskilda bostadsrättsägare, <http://www.bostadsrattsagarna.se>, svarar nedan på Remissen kring promemorian ”Tryggare bostadsrätt”

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en partipolitiskt obunden medlemsorganisation där huvudsyftet är att tillvarata bostadsrättsinnehavares intresse, på samma sätt som t.ex. Hyresgästföreningen tillvaratar hyresgästers intresse. Förbundets målsättning är att skapa trygghet och en bättre ekonomi hos våra medlemmar. Förbundet hjälper enskilda bostadsrättsägare i olika tvister som kan uppstå t.ex. gentemot byggbolag, föreningsstyrelse, försäkringsbolag, mäklare och köpare och säljare av bostadsrätter. Förbundet hjälper sina medlemmar juridiskt och har under år 2017-2021 varit ombud i ett antal tvister i hyresnämnder och domstolar för sina medlemmar. Förbundet arbetar också med att skapa opinion och uppmärksamma media på orättvisor för bostadsrättsinnehavare, inte minst kring de senaste årens kapningar av bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en ung förening som bildades 2012. Föreningen har den senaste tiden växt snabbare och har idag runt 2 000 registrerade medlemmar över hela Sverige.

Bostadsrättsägarnas riksförbund anser att det är mycket viktigt att skyddet för enskilda bostadsrättsinnehavare stärks. För att så skall ske måste hela processen av boendet vara genomtänkt från första början och då måste nya utredningar tillsättas och lagändringar göras. De förslag som föreslås i denna promemoria är tacknämliga och en steg i rätt riktning men inte tillräckliga. Investeringarna i en bostadsrättslägenhet är idag så stora att det kanske är den största affären en konsument gör i livet och regelverket bör därför vara så omfattande att konsumentens trygghet verkligen tas till vara på liknande sätt som en person som hyr sin bostad är tryggad. Idag finns bostadsrätter till ett värde av 200 miljoner kr och det behövs en trygghet för bostadsrättsinnehavaren och t.ex. möjlighet att själv kunna medta experter inom juridik och ekonomi vid föreningsstämmor för att kunna hävda sin rätt. I 9 kap 14 § p 4 och 5

borde göras om till att ombud och biträde skall vara valfritt precis som det är i lagen om ekonomiska föreningar. HSB har redan ändrat för detta i sina normalstadgar och det borde införas även i bostadsrättslagen.

Först vill vi ge några allmänna kommentarer kring bostadsrätt och lagförslaget i utredningen:

1. Ett antal uppmärksammade fall om ekonomiskt svindleri inom bostadsrättsföreningar visar att mycket behöver göras för att inte bostadsrättsföreningar allt mer skall bli utsatta för förskingring och penningtvätt. Ett antal uppmärksammade fall av ”kapning” av bostadsrättsföreningar visar att omfattade lagändringar för bostadsrättsföreningar måste till för att inte bostadsrättsinnehavare i praktiken skall bli lurade på sin egendom.
2. Den 1 januari infördes en förändring av lagstiftningen om möjligheterna för en minoritet 10 procent av medlemmarna i en förening att anlita en granskningsman av föreningsstyrelsens verksamhet via bolagsverket. Förändringen innebar att granskning kunde ske utan beslut på stämma. I den nya lagen lades till att om granskningen gjordes och den skulle visa sig vara uppenbart obehövlig kan den som ansökt om särskild granskning hos Bolagsverket bli ansvarig för kostnaderna. Tyvärr har tillägget resulterat i att föreningsstyrelser hotar minoriteten att de skall få betala dyrt om de begär granskning, vilket kan resultera i att medlemmar skräms för att begära välbehövliga granskningar.
3. Som ovan beskrivits är det att viktigare att medlemmarna i en bostadsrättsförening får allt mer information om föreningens ekonomi och att dessa frågor diskuteras på föreningsstämmor. Förutom den förstärkning som finns i den ekonomiska planen som förtjänstfullt finns i lagförslagets 3 kap borde det vara obligatoriskt att föreningsstyrelsen på stämma lägger fram en budget för kommande verksamhetsår, precis som vilken idrottsförening som helst gör idag. Dessutom bör varje förening vara tvungen att upprätta en årlig underhållsplan som även den läggs fram på föreningsstämma.
4. Med tanke på det ökade antalet av ”kapade” bostadsrättsföreningar är det viktigt att inte nya möjligheter att lägga under sig möjligheter till skapandet av grupperingar inom en förening som gör att makten mellan medlemmarna förskjuts. Lagförslaget har förtjänstfullt fyllt igen hålet i 9 kap 14 § att varje medlem skall kunna ha mer än en röst. Däremot föreslås bibehållandet av ett nytt hål nämligen ”*att varje medlem har en röst*” om det bestämts i stadgarna. Detta borde bort ur lagförslaget. Bostadsrättsinnehavandet bygger på att man äger en lägenhet. Det borde vara lägenheten som styr röstetalet oavsett om man är en eller flera personer boende i lägenheten. Dessutom har en del föreningar börjat laborera med att även personer som inte bor i Brf-fastigheten kan väljas in som medlem vilket gör att grupperingarna kan

förskjutas ytterligare. Bostadsrättslägenheter har funnits sedan 1930-talet och i många lägenheter idag bor många ensamma pensionärer. Deras röststyrka försvagas ytterligare med sådana stadgar där unga flyttar in som snabbt tillskansar sig många röster och tar över beslutanderätten i föreningen. Det är viktigt att stadgarna ser till att alla lägenheter har lika röstvärde och att stadgarna granskas av någon tillsynsmöjlighet som avfärdar nya försök att via stadgeändringar förändra röstförhållandena inom föreningen. Det finns redan idag förändringar av att lägenheter görs om till flera lägenheter med fler röster, att juridiska personer tillåts ta över lägenheter som i praktiken gör att samma person har rösträtt för flera lägenheter. I Södertälje har ett stort garage gjorts om utan ombyggnad till bostadsrätt till fyra ”lägenheter” med fyra nya röstande. Den nya majoriteten har beslutat att dubbla avgiften och planerar ytterligare en 50 procentig höjning. Pensionärer som bott länge i lägenheten tvingas sälja och flytta samtidigt som priset på lägenheten drastiskt minskar i värde.

5. Som redan påpekats är det viktigt att informationen som lämnas till bostadsrättsinnehavare eller blivande bostadsrättsinnehavare skall vara uttömmande. I dagens samhälle är det allt svårare för konsumenter av olika slag att få kontakt med företag eller ansvariga. Det är därför utomordentligt bra att lagförslaget innehåller ett första steg i en riktning mot instruktioner på vad information skall innehålla. I 5 kap 6 b § anger lagförslaget (i samband med förhandsavtal) att information ska åtminstone omfatta 1. Bostadsrättsföreningens namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress. 2. Byggbolagets namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress. Det är en bestämmelse som borde införas för alla inregistrerade företag i Sverige. Många bostadsrättsinnehavare har stora svårigheter att få tag i styrelseledamöter eller det byggbolag som från början byggt föreningsfastigheten/erna. De sänder email men ingen svarar. För att hjälpa medlemmar i en bostadsrättsförening borde även allmänna svarstider anges. Inte bara i samband med förhandsavtal utan rent allmänt i kommunikationssammanhang. Sjukan att inte kunna telefonledes få tag i rätt ansvarig gäller i stort sätt varenda inregistrerade företag och inte minst på hemsidor på Internet, varför det vore viktigt om bolagsverket i vart fall hade i uppdrag att se över detta vid inregistreringar.

### **Kommentarer kring lagtexten.**

**3 kap 1 §** Utmärkt med beskrivningen av planen. Tillstyrker.

**Nytt införande tillägg:** 3 kap 4 §: För den nya ekonomiska planen gäller föreskriften enligt 1 a §.

(Idag skall med vissa undantag en bostadsrättsförening som upplåter nya bostadsrätter t ex vindsvåningar, som ej förutsågs vid föreningens bildande, upprätta en ny ekonomisk plan. Förutsättningen bör vara att denna ekonomiska plan utformas på samma sätt).

## **5 kap Förhandsavtal Tillstyrkes**

Viktigt att den svagare köparens rätt väl tas tillvara.

Se kommentarerna beträffande 6 b § Utmärkt förslag som borde gälla all företagssamhet i Sverige inte minst på Internet. I vissa storföretag går det inte ens att få reda på vem som är ansvarig i Sverige.

## 8 § Tillstyrkes

9 kap 14 § **Tillstyrkes med ändring** Ta bort skrivningen: *Om det inte bestämts i stadgarna att varje medlem har en röst.*

Det skall enbart vara en röst per lägenhet och äger man fler lägenheter endast en röst.

P 4. P 5 ÄNDRING: **Till ombud eller biträde kan utses valfritt ombud eller biträde.**

**Juridiska personer kan ej företrädas av samma ombud.**

**2 kap** Utmärkt med utökad information Tillstyrkes.

Eftersom departementet arbetar vidare på att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden vill vi passa på att upprepa delar av vår remiss till Betänkandet ”Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). Se nedan med tillägg av nya kommentarer.

6. Frågan om hur redovisningen av pantsättningar går till är viktig. Den bygger på att pantsättningar och borttagande av pantsättningar rapporteras till föreningen (och att föreningen skötte hanteringen perfekt). För en förening är det alltid en känsla av att det inte går att hålla kontroll på att det rapporterades fullständigt. Behövs en vidare utredning så är det väl nödvändigt, men vi tror det är viktigt att ett centralt register inrättas. I avvaktan på det borde naturligtvis i varje fall en presumtiv köpare kunna få reda på hur det ser ut i ett lägenhetsregister.
7. Skärpta krav på hur upplåtelseavtal utformas verkar förnuftigt. Det är ofta en fråga som det senare kan uppstå tvister kring.
8. Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare måste regleras bättre även på andra sätt än vad som framgår av förslaget. I Rinkeby bor idag en 85-årig kvinna som blivit ”svindlad” på sin lägenhet av en köpare och mäklaren. Föreningsstyrelsen spelar ihop med köparen och har godkänt ny innehavare av lägenheten trots att alla pengar för köpet återgått till ”köparen” efter uppsagt köp. Den 85-åriga damen bor kvar i lägenheten, men föreningen vägrar återta henne som medlem i föreningen utan påstår att köparen äger den och skickar inga avier till kvinnan. Hyresnämnden kan inte uppta medlemsärendet som det inte finns några lagregler för. Den 85-åriga kvinnan blir rättslös. Hon kan inte belåna på sin lägenhet då den är noterad som ägd av annan och polisen förmår inte reda ut saken trots svindleriet utan anser att saken måste lösas i domstol. Lagen borde få tillägg att **förklaras ett**

**köpeavtal ogiltigt är föreningen tvungen att efter särskild ansökan återta den ursprungliga säljaren som medlem och utesluta "köparen".**

9. Öppet lägenhetsregister tillgänglig för alla är ett stort steg framåt, likaså förtydligande om vilka till lägenheten övriga utrymmen som upplåts med bostaden, en ständig tvistefråga, idag föremål för flera mål i tingsrätt och tvister hos kronofogden. Utmärkt enligt vår uppfattning.
10. Det extra förtydligande om vad som kräver styrelsens tillstånd för att ändra i lägenheten verkar också vettigt. Det är dock viktigt att finna en balans mellan bostadsrättsägaren och styrelsen i denna fråga. Det får inte vara så att styrelsen utnyttjar situationen gentemot sina medlemmar och försvårar renoveringar och bostadsrättsägarens ombyggnad. Ytterst bör en byggnadsnämnd avgöra i fråga om tänkta ändringar **påverkar kulturhistoriskt värdefulla lägenheter och om planlösning eller annan åtgärd skadar lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten.** Lagskrivningen i paragrafen är alldeles för oprecis och kan ge upphov till godtycklighet. Det har pågått en tvist om en lägenhet på Strandvägen just med påståendet att ombyggnad påverkar kulturhistoriska värden inom ombyggnadens egen lägenhet. I praktiken borde endast k-märkta hus eller lägenheter kunna skyddas på detta sätt. Annat leder till att inget renoveras. **Bostadsrättsägarnas riksförbund avstyrker lagskrivningen på denna punkt i nuvarande form.** I synnerhet som även denna godtyckliga gummiparagraf som man inte vet vem som kan avgöra också avses att användas för avhysning av bostadsrättsinnehavaren längre ned i kapitlet. Även skrivningen **annan väsentlig förändring av lägenheten** borde specificeras för att undvika onödiga konflikter. Bostadsrättsägaren skall ges rätt att genomföra sin ombyggnad om hyresnämnden ger tillstånd. Här vill utredarna öka bevisbördan för bostadsrättshavaren att bevisa att åtgärden inte är till **påtaglig skada eller olägenhet för föreningen**. Det ställer sig Bostadsrättsägarnas Riksförbund tveksam till. Den enskilde bostadsrättsinnehavaren är den svagare parten. Han betalar dessutom avgift till föreningen för att föreningsstyrelsen i eventuell tvist skall bekämpa hans modernisering av sin lägenhet. Vår uppfattning är att det är föreningen som har resurser, ritningar, historik m m som skall visa att det föreligger skada och/eller olägenhet. Vi avstyrker denna förändring. Det borde anges en skyldighet för en bostadsrättsförening att delge bostadsrättsinnehavaren för alla besiktningar även om föreningen är beställaren.
11. Konstaterandet om misskötsel § 12 a bör endast kunna ske om en oberoende besiktningsman utrett saken och kommit fram till ett objektiva bedömning i sak. Möjligheten att låta hyresnämnden överpröva tillstyrker bostadsrättsägarnas Riksförbund. Det bör dock vara som idag en kostnadsfri prövning för parterna i hyresnämnden. Hyresnämnden bör också ges större befogenheter att besluta i frågan och inte enbart verka som förlikningsinstitution. Överhuvudtaget bör det också undersökas om inte ännu fler tvister och frågor kan prövas i hyresnämnder. Det förekommer att hyresnämnder avvisar prövning då det anses att endast styrelser kan pröva frågan. Det borde vara självklart att även bostadsrättsinnehavare kan begära hyresnämndens prövning.
12. Störning i § 20 måste finnas en möjlighet för den drabbade att få prövad om den är riktig eller ej. I flera fall bl.a. tvist i domstol, har på senare tid, störning använts för att ge bostadsrättsinnehavaren en varning. Riktigheten i en sådan varning borde den varnade ha möjlighet att få prövad t.ex. hos hyresnämnden för att inte vid nästa tillfälle bli avhyst. Detta bör läggas till i lagen. I den händelse som skett i flera fall konflikter uppstår mellan ordföranden i föreningsstyrelsen och en person som "stör" har sådana varningar utfärdats utan att den varnade fått chansen att berätta sin version och ens träffa den "störde" för att

höra anklagelserna. Det är inte rimligt i ett Sverige 2021. Frågan är om ens föreningens tvångsovertagande av lägenheten i lagstiftningen och framtvingad försäljning av kronofogden är giltig i förhållande till EU-lagstiftning.

13. Mäklarnas ställning och ansvar är alldeles för dåligt reglerad. I den händelse en mäklare brustit i sin informationsplikt är det vår uppfattning att mäklaren också skall kunna ställas till ansvar för köpet av bostadsrättslägenhet som går snett. Det skall inte gå att komma undan mäklarens undersökningsplikt enbart med att han/hon fått fel uppgifter i enlighet med en fotnot i marknadsföringsmaterialet.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund saknar mycket i förslag till lagstiftning som också borde ha åtgärdats.

**Vi tycker att det omgående borde tillsättas en ny utredning som ser över demokratin inom bostadsrättsföreningarna och lagstiftningen. Genom att så många som en miljon bostadsrättsägare är beroende av fungerande lagstiftning måste lagarna bli klarare, modernare och också innehålla sanktionsmöjlighet för enskilda drabbade oavsett om det är mobbing, maktmissbruk eller vårdslöshet de råkat ut för. Som det är idag tycks lagstiftningen ta syfte på att skydda föreningsstyrelsen från rättshaverister, men konsekvensen är att styrelsen i föreningen erhåller en maktposition som många föreningsstyrelser utnyttjar på förödande sätt. Det finns styrelseordförande i stora bostadsrättsföreningar som suttit som ordförande i 20 år och agerar som han äger hela föreningen.**

Vi förutsätter att huvudparten av föreningsstyrelserna sköter sin verksamhet på ett förtjänstfullt sätt men det räcker med att t.ex. 10 procent av tillsatta föreningsstyrelser missköter sig och det blir rena skräckupplevelsen för 100 000-tals bostadsrättsägare som inte ser annan utväg än att flytta ifrån sin drömbostad. Lagstiftningen måste också vara skapad för att skydda dessa idag hjälplösa människor. Kulturen på bostadsmarknaden har också drastiskt förändrats på senare år och mot detta räcker inte nuvarande lagstiftning till. Föreningsstyrelser tenderar att allt mer låta bostadsrättsinnehavare betala kostnader som rätteligen skulle betalats av föreningen enligt de lagar som gäller. Här skulle en tillsynsmyndighet hjälpa fördömda bostadsrättsinnehavare.

**Nedan noterar vi problem och saker som borde förändras snarast möjligt i nya utredningar och lagförslag.**

### **Representanter för organisationer**

När den första bostadsrättsföreningen bildas vid ett nybygge bör representanter för bostadsrättshavarna ingå i den nya styrelsen. Idag är det oftast byggherren själv som tillsätter en styrelse för de nya bostadsrättshavarna för att ha några att lämna över till. Det innebär att den nya styrelsen med vissa undantag egentligen inte har något större intresse i vart fall bland byggherrens representanter att hitta byggfel och påskynda garantireparationer. Utöver byggherrens representanter samt några invalda bland de nya bostadsrättshavarna, som kanske aldrig tidigare bott i ett bostadsrättshus, borde det ingå representanter från organisationer på

bostadsrättshavarnas sida. Idag finns sådana organisationer. Från bostadsrättsföreningssidan finns Bostadsrättarna men även t.ex. HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna som representerar föreningar. Från bostadsrättshavarnas sida finns Bostadsrättsägarnas Riksförbund, [www.bostadsrattsagarna.se](http://www.bostadsrattsagarna.se) som genom åren representerat över 2 000 bostadsrättshavare. Dessa organisationer skulle kunna tillsätta var sin representant i den nya bostadsrättsföreningsstyrelsen. Representanterna skulle kunna vara valda på högst 1-2 år och ersättas av bostadsrättshavare i huset därefter. Eftersom dessa organisationer har bra erfarenhet av hur det fungerar i andra bostadsrätts-föreningar kan de bidra med hjälp till skaffandet av nya stadgar i föreningen och se till att allt görs för att huset besiktigas på ett bra sätt, garantireparationer utförs och blir därmed en bra balans gentemot byggherren. Behövs det kan dessa representanter vara valbara i ytterligare ett år. På så sätt uppnås en balans gentemot att byggherren kontrollerar sig själv och tillsätter förvaltare som i praktiken är beroende av byggherren, vilket sker idag. Istället kan anbud tas in för vilken förvaltare som kan passa för den nya bostadsrättsföreningen. Fungerar detta bra blir det ett liknande system som för hyresgäster med hyresgästförening och husägare. Beträffande anbuds-förfarande är det vår uppfattning att det borde vara obligatoriskt för en förening att ta in minst tre anbud från olika leverantörer. Eftersom många förenings-styrelser inte alls redovisar vad de gör får medlemmarna i föreningen ingen klar uppfattning om styrelsen verkligen tagit in anbud och försökt få fram ett konkurrensutsatt pris på t.ex. stamrening eller inte. Regler om anbuds-förfarande borde införas för bostadsrättsföreningar precis på samma sätt som för allmännyttan.

### **Tystnadskultur måste brytas**

Det finns idag en tystnadskultur inom bostadsrättsföreningars styrelse. Det är svårt för en enskild bostadsrättshavare att få del av vad styrelsen gör. Protokollen anses hemliga och visas inte upp. Till och med besiktningar av vattenskador i en bostadsrättshavares lägenhet hemlighålls från innehavaren, vars lägenhet utsatts för besiktningen. Det borde vara obligatoriskt att bostadsrättsinnehavaren har rätt att erhålla besiktningsprotokoll av sin egen lägenhet oavsett om betalningen för föreningen sker av föreningen. Det är ju inget hemligt aktiebolag som verksamheten sker i.

Reglerna för bostadsrätter och föreningsstyrelserna tycks ha skapats som för ekonomiska föreningar m.m. inom näringslivet. Men konkurrenssituationen är en annan för bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningen A har ingen konkurrenssituation med bostadsrättsföreningen B. Större öppenhet kan aldrig skada i dessa sammanhang tvärtom. Var och en som bor i en bostadsrättslägenhet bör ha full insyn i den ekonomiska verksamheten, som ju kan drabba bostadsinnehavaren hårt om föreningen t.ex. skulle komma på obestånd efter dåliga beslut i en föreningsstyrelse. Det är därför viktigt att stadgar reglerar förenings-medlemmens rätt till information till skillnad mot hur det är idag. Likabehandlingsprincipen har slagit igenom inte minst i domstolar, men det är dyrt för en bostadsrättsinnehavare att behöva driva sina krav i tvistemål i domstol.

Det är därför viktigt att uppgifter som är särskilt viktiga ur ekonomiska sammanhang lyfts fram i årsredovisningen och att föreningsstyrelsen också tvingas komma med en ekonomisk

plan som skall fastställas av alla medlemmar på föreningsstämma. I vissa föreningar läggs på föreningsstämman inte ens fram en budget utan den skapar föreningsstyrelsen själva. Detta för att det inte finns reglerat i föreningens stadgar. Det är oerhört viktigt att nya stadgar skapas som är reglerande för bostadsrättsföreningar. Trots att lagstiftaren skapat stadgar för ekonomiska föreningar känner sig inte bostadsrättsföreningar bundna av dem och i vissa fall är bostadsrättslagen undantagen denna reglering utan att skäl har angetts till varför. Sådana nya stadgar skulle kunna tas fram i samarbete med föreningar som organiserar bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare. Det behövs också en tillsynsmyndighet för demokratin inom bostadsrättsföreningar. Enbart vissa frågor går att hänskjuta till hyresnämnder. T.ex. bolagsverket skulle kunna vara tillsynsmyndighet för att stadgarna inte är felaktiga och kunna behandla frågor där demokratin ifrågasatts vid föreningsstämmor.

Här borde också regleras att styrelsen för bostadsrättsföreningen är skyldiga att ta upp väsentliga förändringar i huset och investeringar för fastställande på föreningsstämma. Idag försöker föreningsstyrelser driva igenom försäljningar av lägenheter med uthyrande av föreningens mark till enskilda utan att vända sig till föreningsstämman med stora konflikter som följd. Ingen omräkning av andelstalen, samt skapande av ojämlika utdebiteringar i huset utan hänsyn till uppgjorda andelstal är annat som sker. Kraftiga höjningar av avgiften görs istället för att ta upp lån. I stadgarna skrivs in att styrelsen kan höja lika mycket för varje lägenhet istället för avgifter enligt andelstalen. Styrelseledamöter som bor i stora lägenheter driver att alla inklusive smålägenheter skall betala lika mycket för renovering.

Det ska inte vara så att det är styrelsen på egen hand som fattar beslut om budget och ekonomin i föreningen och att det på årsstämman endast godkänns i efterhand. Viktiga ekonomiska beslut eller förändringar borde alltid enbart kunna fattas på föreningsstämma. Det borde också finnas bättre sanktionsmöjlighet för föreningens medlemmar att vidta mot föreningsstyrelser som obstruerar mot stämmobeslut och inte heller visar upp föreningsstämmoprotokoll trots att detta finns angivet i stadgar. Sådana sanktionsmöjligheter saknas idag i Bostadsrättslagen, vilket enligt vår uppfattning är en brist på demokrati i bostadsrättsvärlden.

### **Obligatoriskt anbudsförfarande**

Förvaltare byts ut utan anbudsförfarande och diskussion av ekonomiska kostnader med medlemmarna.

Överhuvudtaget borde anbudsförfarande vara en tvingande åtgärd för föreningsstyrelser. Bostadsrättsföreningar är en kollektiv grupp och det borde inte vara möjligt att en styrelse i föreningen kan utnyttja sina närmaste eller kompisar för att mot ersättning utföra arbete åt en förening. Spåren kring Ida i Malmö och förskingrande bostadsrättsförening i Sollentuna förskräcker.

Vindar säljs till representanter i föreningsstyrelserna utan att försäljningen utlyses på marknaden eller inblandning av opartisk mäklare. Källarutrymmen delas ut till styrelsemedlemmar och försvinner från husets intäktssida. Trots att domstolar påvisar att allt inte gått rätt till sker ingen ändring och oegentligheterna fortsätter utan att någon egentligen vet hur



man kan stoppa det. Lägenheter tillförs utan att andelstal räknas om. I ett fall upptäcktes att ordföranden i en förening skaffat sig en dubbelt så stor lägenhet under sitt boende i huset. Det var först när lägenheten skulle säljas som detta gick upp för övriga medlemmar i föreningen.

De rättsliga förhållandena för en bostadsrättsinnehavare bör klargöras bättre. Det kan inte vara rimligt att en bostadsrättsinnehavare tvingas gå till dyra tvister i civilmål i domstol för att lösa sådant som enkla regler kunde klarlagt från början. Det borde också vara bättre om hyresnämndens verksamhet utökades så att fler tvister kunde avgöras där t.ex. likabehandling i föreningen och t.ex. frågor om avgifter för andelarna. Eller också kunde någon slags nämnd upprättas som förbilligade en rättsprocess. Såväl föreningen som bostadsrättsinnehavaren i samma hus har ju ett gemensamt intresse av att kostnaderna hålls nere. Ett partsorgan mellan organisationer för bostadsrättsföreningar och organisationer för enskilda bostadsrättshavare kunde ingå i en sådan nämnd. Löses inte saken där kan ändå tvistemål i domstol återstå som ger prejudicerande rättstolkning.

### **Regelverk viktigt**

I beskrivningen till kommittéuppdraget ”Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden” sägs: ”En annan följd är att det inte ligger i bostadsrättshavarnas intresse att det införs regler som i onödan försvårar för en bostadsrättsförening att driva sin verksamhet.” Idag finns kanske 1 miljon eller fler bostadsrättsägare eller innehavare. Föreningarna är i storlek från några få lägenheter upp till 100-tals. Det är svårt att veta exakt hur många bostadsrättsföreningar det kan finnas, men utgår vi från felaktigt att det är 100 i varje förening blir det 10 000 föreningar eller fler.

Det finns nästan 10 000 sätt att driva föreningsverksamheten och ur en bostadsrättshavares synpunkt är det nog viktigare att upprätta regler som motverkar att vissa föreningar spårar ur och hittar på egna regler. Många bostadsrättshavare är idag förtvivlade över hur föreningsstyrelsen behandlar dem. Det är förståeligt att föreningsstyrelserna som består av ideella krafter inte alltid hinner med eller klarar av allt, men det ekonomiska värdet i en förening kan idag vara så stort att det måste säkerhetsställas att allt går rätt till och att inga oegentligheter eller korruption uppstår.

### **Mäklaren**

Vid försäljningen av en bostadsrätt har mäklaren en central roll och mäklarens ansvar bör regleras bättre. Som det nu är friskriver sig mäklaren från allt ansvar och påpekar att uppgifter om lägenheten kommer från säljaren. En bostadsrättshavare köpte en bostadsrätt efter att ha studerat en broschyr och trängts med alla intresserade på den korta stund som idag bjuds när man skall besiktiga en lägenhet. I broschyren stod att alla golv hade ekparkett. I trängseln gick det inte att kontrollera just detta och det visade sig efter köpet att flera av golven i de olika rummen hade golvlaminat som föreställde ekparkett. Mäklaren bör ha en undersökningsplikt och ha ett ansvar för den information man sprider kring en lägenhet och inte uppenbart komma undan sitt ansvar med att uppgifterna kommer från säljaren, som ju har ett intresse av att försköna sitt objekt.

Vid affärer med dyra bostadsrättslägenheter i Stockholms innerstad tjänar mäklarna stora provisioner och bör också ha ett ansvar för de livstidsaffärer en bostadsrättshavare kan komma att drabbas av. När säljaren väl fått bostadsrättslägenheten såld finns inte samma intresse hos denne för att köparen skall få sina krav tillgodosedda. Flyttstädningar görs inte, fönsterrutor ramlar in och fuskbyggda badrum läcker efter en tid vatten. Några slags garantier från mäklarens sida bör finnas att samtliga handlingar på renoveringar och installationer genomgått och att säljaren får visa upp och ta fram intyg på "Säker vatten" m.m. Om inte sådana intyg finns utan renoveringar har gjorts utan certifierade företag bör det framgå vid försäljningen. Ursprungligt upplåtelseavtal bör också vara obligatoriskt blad försäljningshandlingar. Mäklarens ansvar bör regleras.

### **Köp kan bli katastrof**

En bostadsrättshavare är idag helt beroende av vilken styrelse som finns inom en bostadsrättsförening. Med en bra styrelse underlättas ombyggnader och om föreningen är ansvarig regleras kostnaderna och vem som skall åtgärda vad på ett bra sätt. Däremot finns det föreningsstyrelser som försöker vältra över allt på den enskilde bostadsrättshavaren och det trevliga bostadsrättsköpet kan resultera i katastrof.

En förening beslöt att föreningens förvaltare skulle utföra jobbet när en bostadsrättshavare ville göra om badrum och toalett. Efter ett undermåligt jobb utan certifiering anlät styrelsen en besiktningsman som förklarade jobbet felaktigt. Nu ansåg styrelsen att bostadsrättshavaren var den som beställt förvaltaren och var ansvarig. Förvaltaren ville inte göra om jobbet och bostadsrättshavaren tvingades anlita såväl certifierad firma som egen besiktningsman, vilket kunde gjorts från början med bättre resultat. Det är ju bostadsrättshavaren som får betala och därmed borde också bostadsrättshavaren vara beställare från början medan man kan ena sig om en gemensam besiktningsman. Det skall inte vara så att kostnaderna skjuter i höjden för att föreningsstyrelsen saknar kompetens. Om en föreningsstyrelse godkänner renovering bör formerna för hur en sådan skall ske vara klarlagda. Att det är föreningsstyrelsen som är ansvarig för stambyte borde vara en självklarhet. Vid ett stambyte har föreningens entreprenör åstadkommit en tröskelhöjd på 20 cm och föreningsstyrelsen anser att bostadsrättsinnehavaren bara skall tacka och ta emot.

En bostadsrättshavare i Stockholm har råkat ut för sin tredje vattenläcka inom tio år. Den första inträffade inom husets 10-åriga garantitid och påvisade uppenbart fuskbygge, men föreningsstyrelsen orkade inte eller "lurades" att inte tvinga byggherren att ta itu med felaktiga vattenledningar. Istället renoverades lägenheten och innehavaren fick på egen hand ordna med boende och betala det själv förutom full betalning för avgifterna till det boende som han inte kunde utnyttja.

Några år senare var det dags igen. Denna gång gick bostadshavaren till domstol och fick rätt i att han inte skulle betala eftersom han bodde på två ställen i föreningens lägenheter. Föreningen tvingades betala. Trots detta renoverades inte vattenledningarna korrekt och 2016 var det dags för 3:e vattenläckan. Besiktningsmannen konstaterar att renoveringen förra gången var bristfällig men föreningsstyrelsen vill inte heller denna gång avstå från att kräva den månatliga avgiften. Bostadsinnehavaren tvingas gå till domstol.

Än värre är det för en stackars bostadsrättsinnehavare som köpt in sig i ett hus som förening låtit byggas på med flera våningar. Efter en tid blev bostadsrättshavaren sjukare och sjukare men ingen kunde trots undersökningar komma underfund med var felet låg. Det visade sig vid undersökning av luften att påbyggnaden utförts med felaktigt material och att man blev tvungna att totalrenovera påbyggnaden men även lägenheterna närmast under. Bostadsrättsinnehavaren evakuerades och tvingades även sanera och kasta stora delar av sitt bohag. Föreningsstyrelsen hävdar att månadsavgifterna i alla fall skall betalas trots att det inte går att bo i den evakuerade lägenheten.

Tar föreningen initiativ till att evakuera bostadsrättshavare bör det vara klart att medlemmen inte skall betala några avgifter till föreningen för sin obeboeliga lägenhet. När han eller hon väl flyttar tillbaka och extra avgifter behöver tas ut för att klara saneringen bör det drabba alla som bor i huset inte bara den som köpt in sig i en lägenhet och inte har någon skuld till skadan. De som bor i huset har ju spekulerat med påbyggnad för att höja husets värde. Mögelskador är något som ökar inte minst på grund av förändrad byggteknik. Trots detta finns inga riktiga utfall i domstol om miljöskador.

### **Deponera avgift**

Som det är idag går det inte att deponera avgiften hos t ex Kronofogden eller annan instans, som man kan göra som hyresgäst. Den möjligheten borde öppnas även för bostadsrättslägenheter.

Dessutom bör det vara klarlagt att kan man inte bo i sin bostadsrätt på grund av felaktigheter så skall avgiften inte utgå och uppstår skadan på grund av byggfusk och garantiåtagandet finns kvar bör byggherren ersätta bostadsrättsägaren för denna avgift. Det kan tvistas om hur lång tid det skall ta för sanering och hur länge skadan funnits t.ex. i domstol, men det skall stå klart att vid byggfusk och ombyggnader som gör att man inte kan bo där skall ingen avgift utgå.

Miljöproblemen i lägenheter blir uppenbarligen bara värre och värre och här släpar lagstiftningen efter. Det finns idag regler hur man hanterar vattenläckor och sanering efter brand. Men hur man sanerar vid miljöskada är outrett och saknar vägledning i form av rättsfall i domstol. Det är viktigt att lagstiftaren ser över denna lucka i lagregleringar.

### **Övriga frågor**

I kommittédirektiven finns inte angivet vanliga demokratiska principer som dock gör sig alltmer gällande i tvister. Bostadsrättsägarnas riksförbund vill ge några exempel på detta.

Det finns idag föreningsstyrelser som anser som sin uppgift att ägna sig åt närmast polisiär verksamhet.

I ett fall anses en medlem ha gjort sig skyldig till privat uthyrning av ett gästrum och föreningsstyrelsen har avstängt medlemmen från att hyra gästrummet. Trots att föreningen sedan ändrat stadgarna för uthyrning och att numera får medlemmarna endast hyra för egen

släkting, vilket ju totalt omöjliggör privat uthyrning, fortsätter föreningen avstängningen av medlemmen så att den fungerar som en livstidsavstängning.

I ett annat fall har en föreningsmedlem efter att ha känt sig trakasserad av en annan medlem skrivit ett hårt brev till den andra medlemmen. Föreningsstyrelsen har plötsligt ingripit och kallat enbart brevskrivaren till möte med styrelsen om störning. Medlemmen ville inte ställa upp på sådant möte utan hänvisade till trivselregler i vilka det framgick att första steget skulle vara att tvistande parter skulle tala med varandra. Utan att höra med brevskrivaren ifråga varför brevet skrevs, utfärdar styrelsen nya trivselregler och utfärdar också en skriftlig varning till brevskrivaren. En varning som också skall delges socialnämnden på orten.

En förening som infört kameraövervakning har använt bilder från kameraövervakningen i domstol gentemot en av sina medlemmar för påstådda störningar.

Med den här typen av föreningsstyrelser behövs mer regler för föreningsverksamheten inte färre regler. Det får inte bli så att föreningsstyrelseverksamheten urartar till något som närmast kan anses utgöra mobbing mot vissa medlemmar. Bostadsrättsägarnas riksförbund var nyligen inkopplade i ett sådant fall där en medlem trakasserades i email till flera i styrelsen. Medlemmen stämde för förtal i domstol och parterna förliktes. Förhoppningsvis till mindre mobbing i en framtid.

Styrelsers agerande kan leda till stora ekonomiska kostnader för föreningens medlemmar. I Fältöversten i Stockholm driver styrelsen ett ventilationsprojekt för 42 miljoner kr utan att förankra beslut i frågan på föreningsstämma. Stockholms kommun har utfärdat vite för projektet som bryter mot byggregler men projektet fortgår.

Tullinge den 21 december 2021.

Staffan Teste jur. kand. Ordförande för Bostadsrättsägarnas Riksförbund

Sliparvägen 4 146 36 Tullinge Tel: 08-778 78 14

[teste@bildombudsmannen.se](mailto:teste@bildombudsmannen.se) [info@bostadsrattsagarna.se](mailto:info@bostadsrattsagarna.se)

[www.bostadsrattsagarna.se](http://www.bostadsrattsagarna.se)