

Justitiedepartementet

Remiss av utkast till lagrådsremiss Ett register för alla bostadsrätter Ju2023/00948.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Sveriges största organisation för enskilda bostadsrättsägare, <http://www.bostadsrattsagarna.com>, svarar nedan på Remissen om Ett register för alla bostadsrätter Ju2023/00948.

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 åren 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.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en ung förening som bildades 2012. Föreningen har den senaste tiden växt snabbare och har idag över 4 500 registrerade medlemmar över hela Sverige och växer med cirka en medlem per dag.

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 genomförts är 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. Den lagstiftning som idag finns är inte genomtänkt beträffande skydd för den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Snarare har lagstiftaren medverkat till att den enskilde bostadsrättsinnehavarens intressen inte tillgodoses och den transparens som skall genomsyra samhället i mycket kan ifrågasättas kring föreningsstyrelsers makt inom bostadsrättskollektivet.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund anser att en tillsynsmyndighet bör skapas som kan övervaka att bostadsrättslagstiftningen följs. En sådan myndighet skulle kunna skapas av Bolagsverket eller en förändring av hyresnämndsverksamheten som också omfattar delar av bostadsrättslagstiftningen.

Lagstiftningen kring Ett register för alla bostadsrätter Ju2023/00948 stämmer väl i en sådan inriktning. Bostadsrättsföreningar sköter allt sämre och sämre sina registrerande uppgifter.

Flera rättsfall i domstolar har visat att föreningar missat att registrera pantsättning av lägenheterna, vilket drabbat enskilda bostadsrättsinnehavare. Många föreningsstyrelser har inte längre kontroll över upplåtelseavtalen, så bråk uppstår om ägandeförhållanden till altaner, förråd m m. Det finns föreningar som vägrar lämna ut information och avtal till sina medlemmar om verkliga förhållanden. Föreningar vägrar också tala om vilka medlemmar som ingår i föreningen. Ett fall hos kronofogden pågår just nu där en föreningsstyrelse skyller på GDPR att man inte trots klartext i bostadsrättslagen kan tala om vilka personer som ingår som medlemmar i föreningen.

Antal medlemmar och vilka anges

Det är väsentligt att det nya register som skapas hos Lantmäteriet också blir tillgängligt för personer som bor i en bostadsrättsförening att kunna ta del av vilka som är medlemmar i den aktuella bostadsrättsföreningen. Det framgår i lagförslaget § 3 möjligheterna att få uppgifter ur registret men det går inte att utläsa om detta också ingår. Medlemmar kan hamna i tvist med föreningsstyrelse och det är då viktigt att medlem inte undanhålls det som anges i Bostadsrättslagen, Vill man ha en spärr kan t ex 10 procent av antalet medlemmar kunna begära att få tillgång till informationen enligt de regler som finns på andra håll i Bostadsrättslagen.

Ett offentligt register över bostadsrätter bör vara ett självständigt register. Ett sådant bostadsrättsregister kommer att omfatta en stor del av befolkningen och avse bostäder, en grundläggande och ekonomiskt betydelsefull tillgång. Det talar för att registret bör vara statligt. Ett sådant register kan inte drivas av privata intressen. Redan idag förekommer tvister om lägenheters registrering. En bostadsrättsinnehavare har köpt in och förvandlat två lägenheter till en lägenhet. Därefter skaffat sig inneboende. Bostadsrättsföreningens styrelse har till skillnad från lantmäteriet och kommunregister fortsatt att kalla lägenheterna för två lägenhet och anser att bostadsrättsinnehavaren gör sig skyldig till otillåten andrahandsuthyrning och vill vräka sin medlem.

Som Bostadsrättsägarnas Riksförbund ser det är det viktigt att värdefull information och registrering överförs till samhällsinstitutioner som har till uppgift att lämna ut lagstiftade uppgifter. Det visats inte minst av att bolagsverket kan delge de stadgar som idag är giltiga inom en förening. Det kan ibland visa sig att felaktiga stadgar förekommer inom föreningen som aldrig registrerats hos bolagsverket. Lika viktigt är det att föreningens ekonomiska plan förvaras och kan fås genom bolagsverket. Bra är också att från om med det räkenskapsår som inleds 2025-01-01 eller senare ska bostadsrättsföreningar skicka in årsredovisning och revisionsberättelse till Bolagsverket. Det förekommer idag att föreningar i praktiken kapas av en grupp som inte arrangerar stämmor eller överhuvudtaget visar upp årsredovisningar.

Lagstiftaren har underlåtit att föra in i lagstiftningen att föreningsstyrelsen är skyldig att upprätta underhållsplan och dessutom tillkännage den vid föreningsstämma. Det åtagande

gäller av någon anledning enbart nybildade föreningar. I lagstiftningen saknas t o m för bostadsrättsföreningar att föreningsstyrelsen skall lämna ut en budget för kommande verksamhetsår. Något som man finner att en idrottsförening, hur liten som helst gör, men inte är regel för bostadsrättsföreningar. Lika illa är det att det saknas tvingande anbudsförfaranden inom bostadsrättsföreningar som är ett kollektiv jämförbart med en kommun även om antal medlemmar skiljer.

Registrera upplåtelseavtalen

I utkastets punkt 5.1 förekommer en diskussion av vad registret bör innehålla. Vi har redan framfört att antalet och vilka medlemmar som finns i den aktuella bostadsrättsföreningen bör anges. Men med tanke på registrets betydelse för pantsättning bär även upplåtelseavtalen inregistreras.

Det är bra att regler till upplåtelseavtalen stärkts i ny lagstiftning, men även avtalen borde registreras hos lantmäteriet och vara tillgängliga för den boende i respektive lägenhet. Tvingande lagregler att lämna ut upplåtelseavtal för de berörda saknas och har missats av lagstiftaren. Även här borde de också registreras hos Lantmäteriet för att vara tillgängliga för kontroll av den boende i lägenheten.

Bostadsrättsägarnas riksförbund anser att även upplåtelseavtalen skall registreras i det kommande registret. I synnerhet som registret innehåller värdet av pantsättning. Det är rimligt att pantsättaren har kontroll över lägenhetens storlek och extra tillbehör såsom mark, förråd m m. (bra ändring av lagtexten). Om en föreningsstyrelse underlåter att ange t ex altan eller carport som ingår i upplåtelseavtalet minskar värdet för lägenheten och värdet för den aktuella panten. Det kan inte vara avsikten vid den ursprungliga pantsättningen.

I punkt 8 Sakrättsliga frågor med anledning av ett bostadsrättsregister diskuteras i punkt 8.1 Ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter Utkastets förslag: Panträtt i en bostadsrätt ska upplåtas genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

Ordet hela bostadsrätten sätter just blickpunkten på vad som ingår i hela bostadsrätten. Utan registrering av upplåtelseavtal medger man styrelsens möjligheter att undanhålla en gång i tiden gjord upplåtelse. Beviset för ursprunglig uppgörelse kommer att saknas om inte upplåtelseavtalet återfinns. Domstolar kräver ofta kännedom om upplåtelseavtal för att kunna bedöma tvister. Ett antal domar visar just detta.

I punkt 9.2 Förtydligande av vad som avses med övriga utrymmen finns också resonemang av vad som ingår i hela lägenheten dvs. vad upplåtelseavtalet egentligen omfattar.

Utkastets förslag är: I lägenhetsförteckningen ska med lägenhetens övriga utrymmen avses sådana utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt.

Även detta resonemang talar för att upplåtelseavtalen registreras i det nya registret. Bostadsrättsägarnas Riksförbund är medvetna om att problem kan uppstå då många äldre föreningar idag säger sig inte kunna återfinna gällande upplåtelseavtal. Noteringar om detta kan dock tas in i registret och i framtiden blir regeln att alla nya upplåtelseavtal kommer att registreras. Finns gamla upplåtelseavtal eller bevisade avtal om upplåtelse av mark t ex till altaner m m är det vår uppfattning att sådana anteckningar bör registreras. Sker inte detta kommer situationen att bli ännu mer besvärlig för den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Gamla upplåtelseavtal går ibland fortfarande att leta fram och den bevisningen bör inte försvinna och resultera i nya konflikter mellan medlemmar och styrelser i bostadsrättsföreningar.

I utkastet diskuteras också personskydd kring olika registeruppgifter t.ex. punkt 5.7.. Nödvändigheten av ett upplåtelseavtal är just vad som ingår vid upplåtelsen av den aktuella lägenheten (altan, förråd, balkong etc.). Personuppgifterna, dvs. vilka som köpte lägenheten första gången den uppläts är av underordnad betydelse och kan täckas över vid hantering och utlämnande av kopior av själva avtalet.

Bostadsrättsägarnas riksförbund sympatiserar med syftet att registret hos Lantmäteriet skall bidra till ökade möjligheter att förebygga och utreda brott och bidra till en effektivare tillgångsinriktad brottsbekämpning.

Bostadsrättsägarnas riksförbund tillstyrker att de lagändringar som avser uppbyggnaden av registret föreslås träda i kraft den 1 januari 2026 och att ändringarna i övrigt föreslås träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Bostadsrättsägarnas riksförbund tillstyrker också förslaget att Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om avgifter för registrering i bostadsrättsregistret och för tillgången till och användningen av uppgifter i bostadsrättsregistret.

Bostadsrättsägarnas riksförbund anser att jämförelser kan göras med den prissättning bolagsverket tillämpar för verkets utlämnande av uppgifter kring bostadsrättsföreningar.

Lantmäteriets avgifter idag för t ex ändring av detaljplaner m m avskräcker tyvärr.

Det är också angeläget att allmänna uppgifter också blir tillgängliga för den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Bostadsrättsägarnas riksförbund ansluter sig till utkastets resonemang kring Uppgifterna i lägenhetsregistret ska vara tillgängliga för var och en som vill ta del av dem m.m.

Vi vill också gärna ge en kommentar kring när föreningsstyrelsen behandlar medlemskap för ny medlem t ex vid inköp av lägenhet, 6 kap 1 § bostadsrättslagen.

Utkastet anger i sitt förslag: Ett beviljat medlemskap ska gälla från tillträdesdagen. Om föreningen beviljar medlemskap senare än tillträdesdagen eller om en bostadsrätt har övergått på annat sätt än genom överlåtelse, ska medlemskapet gälla från beslutsdagen.

Tyvärr är det många föreningar som inte sköter sin föreningsverksamhet och mycket lång tid kan förflyta innan styrelsen bestämt sig ifråga om medlemskap. Ibland kan försenad beslutsprocess användas till att mobba säljande part. Det borde vara dags att bestämma en tidpunkt för hur snabbt ett föreningsstyrelsebeslut skall ske i dessa frågor. Ett beslut om medlemskap i samband med köp av bostadsrättslägenhet bör t ex ske i föreningsstyrelsen inom 3 veckor efter ansökan.

Det förekommer att nya medlemmar tvingas gå till hyresnämnden för att styrelsen aldrig fattat beslut.

Vi vill också ge några allmänna kommentarer kring lagförslagen i utredningen om Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31).

Bostadsrättsägarnas Riksförbund saknar mycket i förslag till bostadsrättslagstiftning som också borde åtgärdas.

Vi tycker att det omgående borde tillsättas en ny utredning som ser över demokratin inom bostadsrättsföreningarna och lagstiftningen. Genom att så många som två miljoner 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.

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 många 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. I Malmö t.ex. missköts en fastighet (avsaknad av ventilation, fukt m m) och föreningsstyrelsen dikterar villkoren genom att mot alla regler äga lägenheter i huset (och därmed rösträtt) som hyrs ut i andra hand medan övriga bostadsrättsägare i minoritet inte kan få hjälp av samhället som inte har regler att tvinga föreningsstyrelsen att följa lagen. De kan bara utfärda vite efter vite som aldrig betalas. Det saknas sanktionsmöjligheter gentemot styrelser som inte följer bostadsrättslagstiftningen.

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 som genom åren representerat över 5 000 bostadsrättshavare. Dessa organisationer skulle kunna tillsätta var sin representant i den nya bostadsrättsföreningsstyrelsen. Representanterna skulle kunna vara valda på högst 2 år och ersättas av bostadsrättshavare i huset därefter. Eftersom dessa organisationer har bra erfarenhet av hur det fungerar i andra bostadsrättsföreningar 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 och 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 anbudsförfarande är det vår uppfattning att det borde vara obligatoriskt för en förening att ta in minst tre anbud från olika leverantörer. Eftersom många föreningsstyrelser 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.

Den exploderande konkursökningen av bostadsrättsföreningar under 2024 kan ha en del av sin grund i att nya bostadsrättsköpare lurats in i redan skapade konkursbon. Med annan tillsättning av första föreningsstyrelse kanske detta kunnat undvikas.

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 är inte officiella, anses hemliga och visas i flesta fall 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 föreningsmedlemmens 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.

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.

Oklarheter om avsättning till framtida underhåll bör klargöras och anges i årsredovisningar.

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 borde alltid enbart kunna fattas på föreningsstämma. En väsentlig höjning av månadsavgiften i föreningen borde föregås av föreningsstämma med ordentlig information om föreningens ekonomi. Det borde också finnas bättre sanktionsmöjlighet för föreningens medlemmar att vidta mot föreningsstyrelser som obstruerar mot stämmobeslut och inte heller visar upp föreningsstämma protokoll 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 anbudsförvarande 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.

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 föreningen 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 en del tvister kunde avgöras där t.ex. likabehandling i föreningen och t.ex. frågor om andelsavgifter. Eller också kunde någon slags statlig nämnd upprättas som förbilligar 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 kommittéuppgiften 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. Föreningarna är i storlek från tre lägenheter upp till 100-tals. Det är svårt att veta exakt hur många bostadsrättsföreningar det kan finnas, men i remissmaterialet anges att det finns ungefär 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar. 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 förstaeligt 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. **Vi ser registret hos Lantmäteriet som ett första steg.**

Rekord i konkurser

Bara registrering av vad som sker i Bostadsrättssammanhang kan förhindra att konkurser eller kriminella aktiviteter pågår. Under 2024 var det ett rekordår av konkurser inom bostadsrättsföreningar. Under 2024 försattes enligt mediauppgifter 117 bostadsrättsföreningar i konkurs.

Det är nästan tredubbelt så många jämfört med året innan.

Nu visar nya siffror att ytterligare 27 föreningar gått i konkurs under första kvartalet av 2025.

Antalet konkurser bland bostadsrättsföreningar är nu det högsta på över ett decennium, enligt Sveriges Bostadsrätts Centrum AB, SBC. Under de senaste tio åren har konkurserna varierat kraftigt. Från tre föreningar under 2017, till 71 stycken år 2022. Men 2024 sticker ut. Vid årets slut hade hela 117 bostadsrättsföreningar avslutade konkurser, enligt statistik från Kronofogden. Det borde undersökas vad det är som orsakar alla dessa konkurser.

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 alla kostnader 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. Högsta domstolen har klarlagt vad som gäller, men försäkringsbolagen har annan uppfattning.

I Solna genomförde en bostadsrättsförening ett påtvingat stambyte för sanitär olägenhet för en bostadsrättsinnehavare. Föreningen stämde därefter sin medlem som förlorade i rätten och tvingades betala 500 000 kr för ett återställande som rimligen styrelsen själv skulle ersatts. 2025 har samma styrelse hittat på att alla i 1 000-tals fastigheter skall betala delar av sitt stambyte för att få rotavdrag. Tvist pågår med skatteverket.

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 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 avgifterna 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.

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 outredd mark som 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 delges socialnämnden på orten.

Mobbing allt vanligare

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, ofta ensamstående mödrar. Bostadsrättsägarnas riksförbund var nyligen inkopplade i ett sådant fall där en medlem trakasserades i email av flera i styrelsen. Medlemmen stämde för förtal i domstol och parterna förliktes. Förhoppningsvis till mindre mobbing i en framtid.

Tullinge den 23 juni 2025.

Staffan Teste jur. kand. Ordförande för Bostadsrättsägarnas Riksförbund

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

teste@bildombudsmannen.se info@bostadsrattsagarna.se

www.bostadsrattsagarna.se