

# Likhetsprincipen

## Allmänt

Likhetsprincipen gäller för bostadsrättsföreningar (och andra associationer) och innebär kortfattat att lika fall ska behandlas lika. Principen är inte lagfäst men gäller ändå. Många vill gärna hänvisa till likhetsprincipen men ofta uppstår missförstånd kring vad principen egentligen innebär. Likhetsprincipen medför inte att alla medlemmar måste behandlas likadant i varje enskild situation. Det skulle vara praktiskt omöjligt eftersom alla medlemmar har olika förutsättningar med boendeyta, hushållets storlek, bostadsrättens läge etcetera.

Likhetsprincipens syfte är främst att undanröja illojala förfaranden och maktmissbruk. En förening får till exempel inte säga ja till en medlem som vill parkera sin motorcykel på gården och samtidigt säga nej till andra medlemmar som har samma begäran. Föreningen får heller inte hyra ut eller säga upp p-platser och garage godtyckligt, eller fatta olika beslut i liknande ansökningar om tillbyggnader.

Däremot kan föreningen godkänna att enbart vissa medlemmar får anlägga uteplats eller balkong om det är motiverat utifrån bostadsrättens läge. Även tillköp av vinds- eller källarutrymme, för att införliva med lägenheten, är enbart praktiskt möjligt att erbjuda vissa medlemmar.

Vidare har föreningen möjlighet att ta ut avgift för gemensamma nyttigheter, till exempel bredband, genom årsavgiften. Avgiften för nyttigheten kan antingen fördelas på samma sätt som årsavgiften i övrigt (vanligen i förhållande till andelstal eller insats) eller genom bestämmelse om särskild debitering, förutsatt att sådan finns i föreningens stadgar. Detta även om en sådan fördelning kan komma att belasta medlemmarna olika. I praktiken kan då en stor lägenhet att få bära en större del av kostnaderna än en liten lägenhet. I rättspraxis har det slagits fast att en sådan kostnadsfördelning inte strider mot likhetsprincipen.

## Rättsfall

Ett känt rättsfall rör finansiering av installation av kabel-TV genom årsavgiften. Föreningen fördelade årsavgiften i förhållande till lägenheternas grundavgift (numera insats). Det innebar att stora lägenheter i föreningen fick betala förhållandevis större avgifter för finansieringen än mindre lägenheter. Domstolen konstaterade att det är uppenbart att ett sådant beräkningssätt – fördelning av avgiften på samma sätt som årsavgiften i övrigt – medför att vissa hushåll får vidkännas större andel av kostnaderna för en viss nytta än som svarar mot detta hushålls behov eller utnyttjande. Det kan gälla rena förbrukningskostnader som el eller vatten men också föreningens gemensamma installationer som till exempel bastu eller tvättstuga. Installationen av kabel-TV utgjorde enligt domstolen ytterligare ett exempel på en

nyttighet där de olika hushållens utbyte av anläggningen i många fall inte torde stå i relation till lägenhetens grundavgift (insats). Detta ansågs likväl inte kränka den föreningsrättsliga likställighetsprincipen. Domstolen uttalade att principen i första hand avser rent illojala eller på annat sätt otillbörliga fall av gynnande eller missgynnande av vissa föreningsmedlemmar och så ansågs inte ha varit fallet.

Ett annat känt rättsfall behandlar bygge av balkonger. Den aktuella föreningen hade gett två medlemmar tillstånd till att bygga balkong medan en tredje medlem fick avslag på sin ansökan. Domstolen menade att så länge föreningen hade beaktansvärda skäl för sitt beslut kunde det godtas. Andra fall som prövats i domstol rör installation av hiss och uppförande av bullerplank. Ingenting av åtgärderna ansågs bereda otillbörlig fördel för en medlem eller någon annan.

### **Olikbehandling i stadgarna**

Vidare kan stadgarna innehålla bestämmelser som innebär att olika medlemskategorier behandlas olika. Exempelvis kan grunderna för hur årsavgiften fastställs vara olika för bostäder och lokaler. Även i dessa fall är olikbehandling godtagbar så länge den är sakligt motiverad.

### **Generalklausulen**

Likhetsprincipen kompletteras av den så kallade generalklausulen i 7 kap. 42 § lagen om ekonomiska föreningar. Innebörden av denna bestämmelse är att styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen inte får företa en rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. En motsvarande generalklausul i fråga om beslut som fattas av föreningsstämman finns i 6 kap. 38 § samma lag.

Generalklausulen kräver alltså att någon har gynnats samtidigt som någon annan har missgynnats, medan likhetsprincipen slår till så snart en olikbehandling uppstår, oavsett om någon har missgynnats eller inte. Principerna täcker dock i stort sett samma område.

### **Sammanfattning**

Likhetsprincipen innebär att lika fall ska behandlas lika. Likhetsprincipen medför dock inte att alla medlemmar måste behandlas likadant i varje enskild situation. Finns det sakligt motiverade skäl är olikbehandling godtagbart. Så kan till exempel vara fallet när det gäller balkongbyggen. Vidare kan stadgarna innehålla bestämmelser som innebär att olika medlemskategorier behandlas olika. Likhetsprincipens syfte är främst att undanröja illojala förfaranden och maktmissbruk. Likhetsprincipen är inte lagfäst men kompletteras av generalklausulen som följer av lag.