

Till: Styrelse

Kopia: FL

Upprättad: 2024-03-25

Version: 1

Ersätter version: -

## Förslag till styrelsens yttrande avseende motion om ändring/tillägg i normalstadgarna gällande utdebitering av kostnader för BRF från lägenhetsägare

Notera att denna motion även inkom till fullmäktige 2023, varför förslag till styrelsens yttrande till övervägande del motsvarar föregående års förslag till yttrande. Det har inte tillkommit några lagändringar i bostadsrättslagen som möjliggör en annan bedömning från 2023.

Motionären föreslår att Riksbyggens fullmäktige beslutar om att i Riksbyggens normalstadgar § 18 införa möjligheten för bostadsrättsföreningar att debitera lägenhetsägare som har varit tydligt försumliga och därmed orsakat föreningen ekonomisk skada, enligt reglerna om sundhet, ordning och gott skick.

Enligt motionären använder bostadsrättshavare idag föreningens försäkringar vid exempelvis hanteringen av olika typer av skador och andra åtgärder som bostadsrättshavaren bär ansvar för och därmed ska bekosta. Konsekvensen av detta blir enligt motionären att föreningen drabbas av kostnader i och med att föreningarna behöver betala självriskan som är kopplat till försäkringen.

Införandet av en möjlighet att kunna debitera en bostadsrättshavare för dessa kostnader motiveras, enligt motionären, av att övriga boende eller ägare i bostadsrättsföreningen annars indirekt betalar för en skada utan att ha något att göra med denna.

Riksbyggens normalstadgar innehåller i § 16 en uppräknning av de avgifter en bostadsrättsförening får ta ut av sina medlemmar. Dessa avgifter är insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Riksbyggens normalstadgar förtydligar i § 18 på vilka sätt beräkningarna av överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand ska göras.

Stadgebestämmelserna om vilka avgifter bostadsrättsföreningar får ta ut från sina medlemmar är hämtade från 7 kap. 14 § bostadsrättslagen. Enligt det nämnda lagrummet får inte några andra avgifter än vad som beskrivs där i övrigt tas från medlemmarna, för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Enligt de bestämmelser som finns i bostadsrättslagen gällande vilka avgifter som bostadsrättsföreningar får ta ut av medlemmarna motiveras dessa med att årsavgiften som betalas av medlemmarna ska täcka utgifter som föreningen har för förvaltningen av fastigheten. Åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen

eller annan lagstiftning ska som huvudregel ska bäras kollektivt av medlemmarna genom årsavgiften.

Årsavgiften avser att täcka kostnaderna för föreningens löpande verksamhet och löpande utgifter så som räntor, amorteringar, skatter, försäkringar, fastighetsförvaltning, renhållning etc. Andra kostnader för den löpande verksamheter kan exempelvis vara kostnader för reparationer och underhåll som föreningen enligt stadgarna är skyldig att göra. Särskilda avgifter samt s.k. straffavgifter får därmed inte tas ut av medlemmarna när föreningen fullgör sitt förvaltningsansvar, utan kostnaderna ska bäras kollektivt av medlemmarna.

Förutom detta skulle en komplettering av Riksbyggens normalstadgar, på det sätt som motionären föreslår, även innebära att föreningarna ensidigt tillåts att avgöra om en bostadsrättshavare ska debiteras för en ekonomisk skada man menar att en enskild bostadsrättshavare har orsakat föreningen. Ett sådant anspråk från föreningen är i praktiken en skadeståndsrättslig talan gentemot bostadsrättshavaren och det är inte rättsligt möjligt att på förhand avtala om skadeståndsskyldighet på det sätt som föreslås.

Det är alltså inte juridiskt möjligt att i Riksbyggens normalstadgar § 18 komplettera bestämmelserna om avgifter med att föreningar får ta ut en avgift från medlemmar man menar har orsakat föreningen ekonomisk skada genom försummelse, eftersom det vore lagstridigt enligt bostadsrättslagen och skadeståndsrätten.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta att avslå motionen