

Motion till riksdagen

1987/88:Bo406

av Rune Johansson m. fl. (s)

om vissa ändringar i bostadsrättslagen

En väsentlig del av fastighetsbeståndet i Sverige undergår f. n. rejäla ombyggnader och reparationer. ROT-programmet och dess villkor är en starkt bidragande orsak tillsammans med det påtagliga upprustningsbehov som föreligger för ett åldrande bostadsbestånd.

För att möjliggöra en ombyggnad av mer omfattande karaktär krävs ett fastighetsägarbeslut. Därtill har även de boende ett inflytande i ombyggnadsprocessen.

För bostadsrättsföreningar är beslutsgången liknande. Möjligtvis kan fastighetsägarbeslutet bli mer utdraget på grund av de många berörda. I stället kan man förvänta, på grund av kraven i beslutsprocessen enligt BRL, att beslutet är såväl förankrat bland medlemmarna som välunderbyggt i sitt innehåll i förhållande till medlemmarnas krav.

En ombyggnad i en bostadsrättsförening som även berör lägenheterna och därmed det ansvarsområde som normalt bostadsrättshavaren ansvarar för kräver antingen godkännande av de berörda bostadsrättshavarna eller att minst två tredjedelar av de röstande förenat sig om detta (BRL 60 § 3 p).

De ombyggnader som sker i bostadsrättsföreningar innebär ofta att lägenheterna blir berörda. Det är naturligt, dels på grund av behovet då det ofta är ett äldre bestånd som berörs, dels på grund av att upprustning ofta sker på fastighetens installationsutrustning.

Även lånebestämmelsernas utformning och normkrav påverkar omfattningen av ombyggnationen.

Normkraven kan innebära att hiss måste installeras och utrymme härför kan beröra delar av lägenheter. Lägenhetssammanslagningar – spontant gjorda av medlemmar eller planerade av bostadsrättsföreningen – är frekventa. Ytkrav kan leda till vissa omdisponeringar av lägenhetsytor etc.

Den i bostadsrättslagen föreskrivna kvalificerade majoriteten på två tredjedelar av de röstande skall utgöra garanti för att beslutet är väl förankrat och att beslutet ligger i medlemmarnas intresse.

Som en följd av beslut i denna skisserade omfattning krävs ofta ändring av "ekonomisk plan". Nya lägenheter kan ha tillkommit, andra blivit föremål för sammanslagning. Detta leder ofta till att det blir aktuellt att ändra avgiftsrelationerna mellan lägenheterna. Vid det tillfälle då en bostadsrättsförening fattar beslut om en ombyggnads omfattning och inriktning är det uppenbart huruvida "ekonomisk plan" behöver ändras eller ej.

När det gäller ändring av "ekonomisk plan" gäller BRL 60 § första stycket 1 p.

”För giltighet av beslut på föreningsstämma gäller,
1 om beslutet innebär ändring av grundavgift och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna, att samtliga bostadsrätts-havare som berörs av ändringen biträtt beslutet eller att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av dessa bostadsrätts-havare och godkänts av hyresnämnden.”

Vid första påseendet kan det upplevas som en disharmoni i lagstiftningen att ett beslut om ombyggnad med krav på två tredjedels majoritet av de röstande får som automatisk följd att ändra ”ekonomisk plan” som kräver aningen alla medlemmars samtycke eller två tredjedelar av berörda samt hyresnämndens godkännande.

För en bostadsrättsförening kan det också vara praktiskt svårigenomförbart att få alla eller t. o. m. två tredjedelar att delta på en föreningsstämma.

Avseende hyresnämndens prövning vid ändring av ”ekonomisk plan” så tillämpas olika överväganden mellan nämnderna huruvida den kvalificerade majoriteten uppnåtts eller ej. I t. ex. Malmö kan medlemmar som ej haft möjlighet att delta i beslutet på stämman i efterhand ansluta sig till beslutet. I Göteborg kräver hyresnämnden att majoriteten endast kan uppnås på den aktuella stämman och beslut i efterhand accepteras ej.

En anledning till denna skiftande tolkning kan vara att lagen inte preciserar hur en majoritet kan uppstå. Med tanke på de hårda krav som ändå krävs för att ändra ”ekonomisk plan” – vilket också kan anses riktigt – bör det ändå anses som tillfredsställande att medlemmarna i efterhand kan ansluta sig till ett beslut.

Hemställen

Med hänvisning till det ovan anförda hemställs

att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av bostadsrättslagen i enlighet med vad i motionen anförts.

Stockholm den 19 januari 1988

Rune Johansson (s)

Ingvar Johansson (s)

Wivi-Anne Radesjö (s)