

Till: Styrelsen

Kopia: FL

Upprättad: 2023-04-03

Version: 1

Ersätter version:-

Förslag till styrelsens yttrande över motion om ändring/tillägg i normalstadgarna vad gäller utdebitering av kostnader för Brf från lägenhetsägare.

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.

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