

Likhetsprincipens tynande tillvaro – om ökat beslutsutrymme för bostadsrättsföreningar

Anna Moll / Senior Associate / Advokat

Frågan om en lika och rättvis behandling ställs ofta på sin spets i bostadsrättsföreningar där den ultimata rättvisan för den enskilde medlemmen inte sällan står i motsats till det kollektiva behovet. Majoriteten av praxis inom området visar att möjligheten för stämman att besluta om åtgärder som exempelvis rör utveckling av fastigheten kan fattas även om beslutet i praktiken medför olika stor nytta för medlemmarna men belastar dem lika ekonomiskt.

Beslut i bostadsrättsföreningar fattas som huvudregel med enkel majoritet, d.v.s. med mer än hälften av rösterna. Regeln har praktiska fördelar och förkortar ofta beslutsprocessen men för att motverka risken att en minoritet eller enskild medlem missgynnas ställer lagen i vissa fall hårdare krav. För beslut om exempelvis stadgeändringar krävs kvalificerad majoritet. Utöver dessa s.k. minoritetsskyddsregler finns några generella begränsningar för föreningsstämmans beslutsfattande. Den första kommer till uttryck i 7 kap. 16 § lagen om ekonomiska föreningar och brukar benämnas generalklausulen.¹ Enligt denna gäller att *"Föreningsstämman får inte fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem."* Av bostadsrättslagen framgår att bestämmelsen är tillämplig även för bostadsrättsföreningar.² Med begreppen *"fördel"* och *"nackdel"* avses i första hand ekonomiska för- respektive nackdelar. I begreppet *"otillbörlig"* ligger att någon uppenbarligen har missgynnats. Vid bedömningen av otillbörligheten ska även andra aspekter än rent ekonomiska beaktas.

Den andra begränsningen är den allmänna associationsrättsliga s.k. likhetsprincipen som, i bostadsrättsliga sammanhang, betyder att föreningens organ måste behandla alla medlemmar lika om en olikbehandling inte är motiverad av sakliga skäl.

I litteratur inom området har det uttalats att valet av generalklausulen eller likhetsprincipen har betydelse för bevisbördan. Om generalklausulen åberopas måste käranden föra bevisning dels om att det uppkommit en fördel, dels om att fördelen som sådan är otillbörlig. Väljer käranden i stället att åberopa likhetsprincipen så räcker det att käranden kan visa att olikbehandling har ägt rum. Det krävs alltså inte att åtgärden inneburit en fördel för någon medlem. Det blir föreningens sak att visa att behandlingen var sakligt motiverad.³ Ur föreningens synvinkel kan likhetsprincipen på så sätt sägas vara strängare än generalklausulen.

I ett av de tidiga rättsfallen på området hade en medlem uteslutits ur en ekonomisk förening eftersom hon inte hade betalat viss avgift till föreningen. Trots att flera andra medlemmar inte heller hade betalat avgiften hade dessa inte uteslutits. Högsta domstolen kom fram till att föreningen hade överträtt likhetsprincipen genom att utesluta endast henne.⁴

Att en olikbehandling i sig inte innebär ett brott mot likhetsprincipen illustreras av ett rättsfall från 2009. Två medlemmar i en bostadsrättsförening hade fått tillstånd att bygga var sin balkong medan en tredje medlem

1 Motsvarande gäller för styrelsebeslut i bostadsrättsföreningar enligt 6 kap. 13 § lag om ekonomiska föreningar och 9 kap. 12 § bostadsrättslagen.

2 9 kap. 14 § bostadsrättslagen.

3 Mallmén, Lagen om ekonomiska föreningar, 3 uppl., s 224.

4 NJA 1977 s. 393.

nekades. I sin prövning av om det funnits sakliga skäl för beslutet fann hovrätten att föreningen lagt arkitektoniska och estetiska bedömningar till grund för sitt beslut. Den tredje medlemmens lägenhet låg på översta våningen och en balkong där skulle störa mer eftersom utsmyckning på fasaden skulle påverkas. Hovrätten ansåg därmed att föreningen hade visat tillräckliga sakliga skäl för att behandla de olika medlemmarna annorlunda.⁵

I ett rättsfall från 1989 godtogs att kabel-tv-avgifter skulle fördelas på basis av andelstalen, vilket betydde att innehavare av större lägenheter betalade mera än innehavare av mindre lägenheter, trots att nyttan för samtliga innehavare var lika stor.⁶

I ett hovrättsfall från 2010 hade styrelsen i en nybildad bostadsrättsförening beslutat att insatserna för bostadsrätterna skulle bestämmas med utgångspunkt i de hyror som gällde för lägenheterna vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten.⁷ En del av lägenheterna var s.k. patriciervåningar, som visserligen inte hade renoverats och moderniserats på många år men som var stora till ytan och som hade hög takhöjd, kakelugn och balkong. Högst upp i fastigheten fanns några mindre lägenheter som hade genomgått en renovering i början av 1990-talet och då försetts med plastmattor, nya elinstallationer och VVS. Efter renoveringen hade hyrorna för dessa lägenheter höjts, medan de icke-renoverade patriciervåningarna låg kvar på samma hyresnivå. Vid tidpunkten för överlåtelsen av fastigheten till bostadsrättsföreningen hade sjutton år förflutit sedan renoveringen av de mindre lägenheterna och standarden var inte längre särskilt hög. Föreningens beslut att fastställa insatserna med utgångspunkt i de tidigare hyrorna resulterade i att de små lägenheterna fick en avsevärt högre insats per kvadratmeter än patriciervåningarna. Två av innehavarna till de mindre lägenheterna yrkade att föreningen skulle återbetala en del av insatserna eftersom de ansåg att föreningens beslut om att fastställa insatserna med utgångspunkt i hyrorna stred mot likhetsprincipen. De framförde att marknadsvärdet var större för patriciervåningarna med dess tidstypiska attribut och att patriciervåningarna dessutom var väsentligt mycket större än övriga lägenheter i huset. Om insatserna skulle ha bestämts enbart med utgångspunkt i de olika lägenheternas yta - i stället för i de tidigare hyrorna - skulle insatserna för patriciervåningarna ha blivit avsevärt högre än insatserna för de mindre lägenheterna.

Hovrätten, som ändrade tingsrättens dom, tog dock ingen hänsyn till vilken modell som styrelsen använt sig

av för att fastställa insatserna utan konstaterade att *”modellen har använts för samtliga berörda lägenheter”*, d.v.s. ingen olikbehandling hade skett och anförde att *”ett relativt stort spelrum måste anses föreligga för styrelsen när det gäller insatsernas bestämmande”*. Något åsidosättande av likhetsprincipen hade inte förekommit enligt hovrättens uppfattning.

Sommaren 2015 kom ett nytt rättsfall där domstolen däremot fann att likhetsprincipen hade åsidosatts.⁸ Fallet rörde en bostadsrättsförening i vilken tvist uppkommit om hur lägenheternas andelstal skulle bestämmas. Enligt stadgarna skulle årsavgiften fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal och beslutet fick därför direkt betydelse för hur mycket varje enskild lägenhet skulle svara för. De två förslagen var dels andel efter lägenhetens yta, dels andel efter ägarandel i det handelsbolag som tidigare ägt fastigheten och där en dispositionsrätt till lägenheterna knutits till ägarandelarna. Vid röstningen vann alternativet med att fastställa andelarna efter tidigare ägarandelar. Detta alternativ förespråkades särskilt av en av medlemmarna vars lägenhet enligt denna beräkningsgrund fick ett sänkt andelstal. För andra medlemmar medförde beslutet att deras lägenheter fick ett betydligt högre andelstal. Beslutet fick även till följd att lägenheter som till ytan var nästan lika stora fick stora skillnader i andelstal. Två av medlemmarna väckte talan och yrkade att beslutet skulle upphävas.

Domstolen konstaterade att skillnader i årsavgift per kvadratmeter får förekomma utan att detta per definition ska anses strida mot likhetsprincipen. Det finns med andra ord ett visst spelrum inom vilket medlemmarna får tåla vissa olikheter. Dock fann domstolen att beslutet inneburit en olikbehandling i föreningsrättslig mening eftersom kostnadsbördan för vissa medlemmar blev avsevärt högre än för en specifik medlem. Att beslutet var sakligt motiverat av föreningen ansåg domstolen inte vara styrkt. Domstolen konstaterade att det både är vanligt, logiskt och för det mesta även ändamålsenligt att andelstal bestäms med ledning av tidigare hyressättning. Dock menade domstolen att *”förekomsten av tidigare andelstal i ett handelsbolag inte kan sägas ha motsvarande betydelse för fördelningen av en förenings kommande kostnadsbild, då andelstalen i ett handelsbolag även motsvarar bolagsmännens inbördes ägarförhållanden inom en gemensam näringsverksamhet”*. Domstolen fann förmånen otillbörlig eftersom den beräkningsgrund som den byggde på inte var ändamålsenlig och föreningen inte visat att det fanns något sakligt stöd för beslutet.

5 NJA 2009 s. 153.

6 NJA 1989 s. 751.

7 RH 2010:71.

8 T 6909-14.

Utvecklingen i praxis har länge pekat på att likhetsprincipen för en allt mer tynande tillvaro inom föreningsrätten. Styrelsen och stämman i bostadsrättsföreningar tilldelas ett stort mått handlingsfrihet när det gäller beslut om hur den egna fastigheten ska hanteras. Att ett beslut i sådana frågor får olika effekter för medlemmarna är acceptabelt så länge det är fattat på objektiva beaktansvärda grunder. Huruvida beslutet varit lämpligt eller ej är inte för domstolen att ta ställning till i denna typ av frågor. Att nå framgång i en domstolsprocess med en talan som grundar sig på en felaktig tillämpning av likhetsprincipen verkar mycket svårt om det inte rör sig om uteslutning av medlem eller ekonomisk nackdel, då praxis tyder på att det endast är i dessa fall som domstolen gör en materiell lämplighetsprövning. Medlemmar som vill ta strid mot sin bostadsrättsförening i andra frågor bör därför tänka sig för både en och två gånger. Framtida avgöranden får utvisa om praxis står inför att ta en ny vändning efter det senaste avgörandet i frågan eller om detta snarare kan sägas fastställa en borte gräns för vad som kan accepteras som sakliga skäl för olikbehandling.