



# FAKTABLAD

## Bostadsrättens grundbultar

*Bostadsrätten är en ganska komplicerad form av gemensamt ägande med många intressen som ska tillgodoses. Därför finns det en stor mängd bestämmelser som reglerar detta samboende. Om man sätter sig in i vissa grundbultar kring bestämmelsernas uppbyggnad blir det enklare i det praktiska vardagsarbetet i föreningen. Grundbultarna kan sägas utgöra något av bostadsrättens "själ".*

### **Grundbult 1 "Föreningens ändamål"**

Föreningar har ett ändamål som innebär "att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen". Ändamålet framgår av föreningens stadgar. Den kooperativa grundsynen präglar tankarna bakom bostadsrättens ändamål. Bostadsrättens syfte är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt. Bostadsrättsformen innebär att man gör en avvägning mellan föreningens och enskilda medlemmars ibland motstridiga intressen på ett balanserat sätt. Den enskildes rätt måste därför ibland stå tillbaka för föreningens intressen.

### **Grundbult 2 "Samverkan och tolerans"**

Bostadsrättsföreningen bygger på den kooperativa grundtanken, alltså människor i samverkan. När människor kommer samman uppstår lätt konflikter om man inte visar tolerans mot varandras skilda uppfattningar. I bostadsrättsföreningar är konfliktytorna ovanligt många. Detta beror ofta på att den enskildes intresse av att skydda och gärna förbättra sin "investering" står emot föreningens intresse och skyldighet att tillgodose alla medlemmars intressen. Privatekonomi och personlig vinning står mot helhetens intresse.

### **Grundbult 3 "Förtroendemannaorganisationen"**

En bostadsrättsförening har en demokratisk uppbyggnad. Föreningen äger huset. De boende äger föreningen. Ägarskapet utövas av styrelsen. Den demokratiska makten utövas genom att medlemmar tillsätter och avsätter styrelse och andra förtroendevalda. Missnöjda medlemmar kan utöva makt genom att avsätta styrelsen.

Majoriteten beslutar - minoriteten måste nästan alltid "lyda". Därigenom kan intressekonflikter uppstå mellan förening och enskilda medlemmar. Att förstå de demokratiska spelreglerna är därför viktigt för att skapa arbetsro och förståelse för styrelsens arbete och för att i grunden åstadkomma goda boendeförhållanden.

### **Grundbult 4 "Den fria överlåtelseätten"**

Bostadsrätten representerar en förmögenhetstillgång som kan jämföras med t ex ett värdepappersinnehav. Den boende äger en del av ett företag - bostadsrättsföreningen. Denna tillgång får fritt säljas och köpas på marknaden. Det är inte tillåtet att begränsa den fria

överlåtelseätten på annat sätt än genom vissa begränsningar i rätten till medlemskap.

### **Grundbult 5 "Självkostnaden"**

Bostadsrättsföreningen är en organisation som enbart ska gynna föreningens egna medlemmar. Det finns således ingen utanför föreningen som ska tillgodoseas, t ex genom att få avkastning på insatt kapital. "Avkastningen" ligger i en bra boendekostnad, bra boendemiljö och en möjlig värdestegring på den egna bostadsrätten.

### **Grundbult 6 "Lagar och regler måste följas"**

Genom lagar och regler har samhället visat att man ställer krav på bostadsrättsföreningar. Lagstiftningen är till stora delar tvingande, vilket innebär att man måste följa lagstiftningen. Andra regler är frivilliga, vilket betyder att stadgarna kan innehålla från lagen avvikande regler. Vissa viktigare bestämmelser är till och med straffsanktionerade (böter eller fängelse). Föreningen eller styrelsen kan även drabbas av skadeståndsskyldighet om föreningsintressena åsidosätts. Som styrelseledamot kan man aldrig skylla på att man inte kände till reglerna.

### **Grundbult 7 "Principen om medlemmars lika behandling"**

Det finns en grundprincip som innebär att alla medlemmar ska behandlas lika. Olika behandling av medlemmar kan vara tillåtet om det är sakligt motiverat. Föreningen kan utan att bryta mot principen fatta beslut, som endast en viss grupp av medlemmar har "nytta" av. Ett exempel kan vara ett renoveringsbeslut avseende den gemensamma tvättstugan i huset. Samtliga medlemmar måste vara med och betala trots att inte alla använder tvättstugan och får "nytta" av beslutet. Investeringsbeslutet strider inte mot likabehandlingsprincipen, eftersom beslutet anses vara sakligt motiverat. Om en styrelse eller en föreningsstämma bryter mot principen om lika behandling genom att gynna eller missgynna medlemmar på ett osakligt sätt kan domstol förklara beslutet ogiltigt.

Rev. mars 2018



Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller [fraga@bostadsratterna.se](mailto:fraga@bostadsratterna.se)