

FAKTABLAD

Lägenhetsförråd

Det är styrelsen som beslutar om fördelning av lägenhetsförråd. Detta sker i samband med att bostadsrätter i en förening upplåts första gången. Styrelsen bör eftersträva att fördela förråden rättvist enligt tydliga principer.

Men när åren går händer det inte sällan att förråden på ena eller andra sättet visat sig ha fördelats orättvist mellan lägenheterna. Det kan bli så illa att vissa lägenheter har flera förråd medan andra inte har något alls. Hur ska den situationen lösas?

Det finns inget enkelt svar på denna fråga. Någon särskild lagreglering finns inte. Flera dokument får genomgå. Sägs något i ursprungliga upplåtelseavtal om förråd? Ibland omfattar upplåtelsen av bostadsrätt även förråd. Anges allmänt att det ska finnas tillgång till förråd eller anges visst märkt förråd? Nämnas något i ekonomiska planen om förråd? Anges förråd i lägenhetsförteckningen?

Finner man noteringar om förråd som kan knytas till viss lägenhet i handlingarna bör de tillmätas stor betydelse. Samma gäller om medlemmar betalar extra – någon form av hyra – för förråd.

Det kan tänkas att det i överlåtelseavtal anges att ett eller fler förråd ingår men detta behöver inte ha avgörande betydelse. Det är en ju en överenskommelse mellan säljare och köpare och binder inte utan vidare föreningen. Det kan ju vara så att medlem A vid något tillfälle i historiens gryning helt enkelt annekterat ett eller fler förråd och sedan får bättre betalt då han överlåter till B. Det må vara att B möjligen är i god tro – men detta måste inte styra föreningens hantering av förrådsfrågan.

Om det är så att vissa medlemmar har flera förråd bör de uppmanas att redovisa vad de har för stöd för detta (jämfört med att medlemmar kanske inte har något). Det kan inte uteslutas att de har något gammalt styrelseprotokoll eller brev från styrelsen som ger dem rätt att disponera extra förråd. Om de betalar något extra för förrådet binder detta föreningen. Är det gratis kan uppsägning emellertid ske med skälig uppsägningstid.

Om en lägenhet har flera eller extra stora förråd – avspeglas det möjligen i högre andelsvärde (jämfört med motsvarande lägenhet utan sådana förråd)? Det ger starkt stöd för att lägenheten ska anses ha rätt till förrådet(n). Vaga uppgifter om muntligt löfte från en tidigare ordförande har dock litet bevisvärde.

Om det efter ovan nämnda genomgång fortfarande är oklart varför vissa lägenheter t.ex. har flera förråd bör följande gälla. Styrelsen får anses ha förhållandevis stor frihet att besluta om hur förråd ska disponeras – alltså även mot berörda medlemmars vilja. Vid omfördelning av förråd är det rimligt att stora lägenheter får större förråd än små. Om möjligt ska likvärdiga lägenheter tilldelas likvärdiga förråd.

Observera att om det blir fråga om att bygga om förrådsutrymmen gäller andra rättsliga villkor.



Bostadsrätterna

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