

Vad händer om lägenheten blir mindre?

Jag får ibland den frågan från företrädare från byggföretagen. Eftersom man bygger efter ritningar och lägenheten "säljs" innan den har blivit färdigställd, händer det ibland att den utlovade bostadsarean inte blir den utlovade.

Vid överlåtelse i det befintliga beståndet uppstår problemet ibland och det finns rättsfall som visar att köparen får ett avdrag från köpesumman. Det brukar inte bli lika mycket per m<sup>2</sup> som lägenheten kostade ursprungligen, utan det görs en reduktion av kvadratmeterpriset.

I den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelseavtalet där bostadsarean finns angiven brukar styrelsen skriva in reservationer. Bostadsarean i lägenhetstabellen anges med hela kvadratmeter utan decimaler och det anges också att arean är "cirka". Då finns det ett spann på upp till 2 m<sup>2</sup> som den faktiska arean kan avvika beroende på hur man avrundat. Man anger också att *"bostadsarean är uppmätt från en ritning. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenhetens funktion och bostadsarea. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna"*. Styrelsen bör vid ett styrelsemöte tidigt i projektet fastställa vilken avvikelse köparna får acceptera. Det är lämpligt att ange ett procenttal eftersom en kvadratmeter är en större avvikelse i en mindre lägenhet än i en stor.

Hur ska då styrelsen agera när problemet uppstår? Det korrekta är naturligtvis att sänka priset på lägenheten och även månadsavgiften. Hur detta görs är beroende av hur lägenhetens årsavgift beräknas.

Först bör man ta ställning till om samtliga lägenheter ska mätas upp. Kanske är problemet utbrett och då kan bli lättare att för bostadsrättshavarna att rösta för förändrade insatser och andelstal.

Om det är lägenhetens insats som bestämmer lägenhetens årsavgift ska insatsen sänkas för att priset och lägenhetens månadsavgift ska bli lägre. I BRL 9 kap 16 § p.1 regleras att ändring av insats som förändrar det inbördes förhållandet ska godkännas på en stämma där samtliga bostadsrättshavare som berörs ska gå med på beslutet. Om enighet inte uppnås blir beslutet ändå giltigt om två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

Där andelstalet fördelar årsavgiften har man ofta ingen upplåtelseavgift utan då sänker man insatsen på samma sätt som beskrivits ovan. Årsavgiften justeras genom en sänkning av lägenhetens andelstal med en ökning av alla andra lägenheters andelstal som följd. Hur detta ska ske finns inte beskrivet i lagstiftningen eftersom denna fördelningsprincip inte anges i lagen. Föreningens stadgar har ibland en text att ändring av andelstal ska göras på en stämma.