

BOSTADS- RÄTTSLAGEN

**EN BILAGA TILL STYRELSENS STADSGEFÖRSLAG 2019
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET**

BOSTADSRÄTTSLAGEN (1991:614)

I SIN LYDELSE DEN 30 JUNI 2018

FÖRSTA KAPITLET: INLEDANDE BESTÄMMELSER



Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt

1 § En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening ska vara registrerad.

Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i denna lag. Lag (2018:715).

2 § En bostadsrättsförening ska ha minst tre medlemmar. Föreningen ska också ha stadgar.

Av 9 kap. 12 och 26 §§ följer att en bostadsrättsförening också ska ha en styrelse och minst en revisor. Lag (2018:715).

3 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

I 6 kap. finns bestämmelser om rätten

att utöva bostadsrätten när den har övergått från en bostadsrättshavare till en ny innehavare. Lag (1995:1464).

4 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Endast bostadsrättsföreningar får upplåta sådan nyttjanderätt.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

5 § Om upprättande och registrering av ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns bestämmelser i 3 kap.

För registrering av ekonomisk plan fordras att det i föreningens hus kommer att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vid beräkningen av antalet lägenheter som avses bli upplåtna med bostadsrätt räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller lokal. Garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen skall man dock bortse från.

Om föreningen har fler än ett hus, fordras det för registrering också att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Lag (1993:314).

6 § Med bostadslägenhet avses i denna lag en lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses en annan lägenhet än bostadslägenhet.

7 § Bestämmelser som gäller ombildning av hyresrätt till bostadsrätt finns i denna lag och i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Lag (2002:100).

Förbud mot upplåtelse av andelsrätt

8 § En juridisk person får inte upplåta andelsrätt som ger rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet. Ett förbehåll om förvärv av andelsrätt i strid med första stycket gäller inte mot den till vilken lägenheten har upplåtits. Lag (2002:100).

Undertecknande med elektronisk underskrift

9 § Bestämmelsen i 1 kap. 15 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Lag (2018:715).

Information med elektroniska hjälpmedel

10 § Bestämmelserna om information med elektroniska hjälpmedel i 1 kap. 16

§ lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller när en bostadsrättsförening skickar kallelser och annan information i enlighet med den lagen. Lag (2018:715).

ANDRA KAPITLET:

FÖRENINGENS MEDLEMMAR M.M.



Allmänna bestämmelser om medlemskap

1 § Fråga om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel.

I stadgarna får föreskrivas att ansökan om inträde i föreningen skall göras skriftligen och att ansökningshandlingen skall vara försedd med sökandens bevitnade namnunderskrift.

2 § Sådana stadgevillkor för medlemskap är utan verkan som innebär

1. att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst eller förmögenhet skall utgöra förutsättning för inträde i föreningen,
2. att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än som gäller enligt denna lag för inträde i en bostadsrättsförening, eller

3. att villkoret annars med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt mot den som vill vinna inträde i föreningen eller överlåta sin bostadsrätt.

Bestämmelsen i första stycket 2 hindrar inte att föreningen i sina stadgar förbehåller sig sådan lösningsrätt som avses i 6 kap. 9 §. Lag (1992:505).

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

3 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

För vissa särskilda fall av övergång gäller 4-7 §§.

4 § En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får vägras inträde i föreningen även om de i 3 § angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

En kommun eller ett landsting som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte vägras inträde i föreningen. Lag (1992:505).

5 § Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken vägras inträde i föreningen endast om det som villkor för medlemskap i stadgarna föreskrivits att medlemmarna skall tillhöra en viss sammanslutning eller uppfylla

liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

6 § Den som har förvärvat en andel i en bostadsrätt får vägras inträde i föreningen, om annat inte bestämts i stadgarna. Bestämmelserna i 3 och 5 §§ skall dock gälla om bostadsrätten efter förvärvet innehålls av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas. Lag (2003:383).

7 § Den som förvärvat en bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. får inte vägras inträde som medlem av den anledningen att ersättning för bostadsrätten inte beräknats enligt de grunder som anges i stadgarna. Lag (1995:1464).

Rätt till medlemskap vid upplåtelse av bostadsrätt

8 § En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte skall upplåtas med bostadsrätt,
2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte skall upplåtas med bostadsrätt, eller

3. sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 § kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.

Föreningen får också efter det att den förvärvat huset vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i huset när bostadsrättsföreningen förvärvade det, eller

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset.

Medlemskap får inte vägras på grund av bestämmelsen i andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertogs. Lag (1995:1464).

9 § Skall en bostadsrättsförening i annat fall än som avses i 8 § upplåta bostadsrätt till en lägenhet och ansöker någon om medlemskap i föreningen i syfte att erhålla lägenheten är föreningen skyldig att bevilja medlemskap endast om den sökande har tecknat förhandsavtal enligt 5 kap.

Medlemskap enligt första stycket behöver inte beviljas förrän den ekonomiska planen har registrerats enligt 3 kap. och lägenheten står klar för inflyttning. Lag (1993:411).

Rätt till överprövning av frågan om inträde

10 § Den som i annat fall än som sägs i 4 § första stycket förvärvat en bostadsrätt men vägrats inträde i föreningen kan inom en månad från den dag han fick del av beslutet om detta hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Detsamma gäller hyresgäst som avses i 8 § och sådan sökande som sägs i 9 §.

En bestämmelse om ogiltighet av en överlåtelse när medlemskap vägras finns i 6 kap. 5 §.

Utträde ur föreningen m.m.

11 § En medlem som inte har någon bostadsrätt i föreningen kan utträda ur föreningen och får av orsak som anges i stadgarna uteslutas ur denna.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem. Detta gäller inte om bostadsrätten upphört på grund av att det hus i vilket lägenheten finns har övergått till en ny ägare.

12 § Om föreningen vägrar att upplåta bostadsrätt till någon som avses i 8 eller 9 § och som antagits som medlem i föreningen eller antar inte en sådan medlem ett erbjudande från föreningen om att få lägenheten upplåten med bostadsrätt, skall han anses ha utträtt ur föreningen. Detta gäller dock inte om

1. han inom sex månader från beslutet eller erbjudandet har hänskjutit frågan om upplåtelse till hyresnämnden en-

ligt 4 kap. 6 § andra stycket, eller
2. styrelsen medgett att han får stå kvar i föreningen.

Medlemmen skall också anses ha utträtt ur föreningen när ett beslut har vunnit laga kraft som innebär avslag på hans begäran om upplåtelse av bostadsrätt.

13 § Har föreningen antagit en hyresgäst som avses i 8 § som medlem i föreningen men upphör denne att vara hyresgäst innan någon bostadsrätt upplåtits till honom, skall medlemmen anses ha utträtt ur föreningen den dag hyresförhållandet upphör. Dessa bestämmelser gäller dock inte, om föreningens styrelse medgett att medlemmen får stå kvar i föreningen.

14 § I stadgarna får föreskrivas att en anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och att handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

Fråga om uteslutning prövas av föreningsstämman, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

TREDJE KAPITLET:

EKONOMISK PLAN



Planens innehåll

1 § Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, skall en ekonomisk plan upprättas av föreningens

styrelse och registreras av Bolagsverket. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Av planen skall också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda. Lag (2004:247).

Intygsgivare

2 § Den ekonomiska planen skall vara försedd med intyg av två personer. Av intyget skall framgå

1. att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda,
2. att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
3. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Lag (2003:31).

3 § Intygsgivare ska utses bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. Lag (2009:1080).

3 a § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vem som får ges behörighet som intygsgivare, om tillsyn över intygsgivare och om disciplinära åtgärder mot intygsgivare. Lag (2018:1335).

Ny plan

4 § Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

En förening får upplåta en lägenhet med bostadsrätt trots att den inte finns upptagen i en registrerad ekonomisk plan, om upplåtelsen inte har någon sådan betydelse som sägs i första stycket. Lag (2004:247).

Planens offentlighet

5 § Styrelsen skall hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

FJÄRDE KAPITLET: UPPLÅTELSE AV LÄGENHETER MED BOSTADSRÄTT



När upplåtelse får ske

1 § Bestämmelser om medlemskap och ekonomisk plan som förutsättning för upplåtelse finns i 1 och 3 kap.

2 § Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket.

Bolagsverket skall lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrätts-havarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Bolagsverket skall på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts. Lag (2004:247).

3 § En lägenhet som är upplåten med hyresrätt får inte upplåtas med bostadsrätt så länge ett hyresförhållande består. Lägenheten får dock upplåtas med bostadsrätt, om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överläts till någon annan.

4 § I 5 kap. finns bestämmelser om när en bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelseavtalet

5 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I upplåtelsehandlingen skall följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift. Lag (1993:411).

Skyldighet att upplåta bostadsrätt

6 § Om någon som avses i 2 kap. 8 § eller 9 § första stycket har antagits som medlem i föreningen, får föreningen inte vägra att upplåta den lägenhet som är avsedd för medlemmen med bostadsrätt eller erbjuda sådana villkor för upplåtelsen som medlemmen skäligen inte bör godta.

Hyresnämnden får på ansökan av medlemmen förelägga föreningen att upplåta

lägenheten med bostadsrätt. Föreläggandet får förenas med vite. Nämnden får också fastställa villkoren för upplåtelsen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte hyresgäst som avses i 2 kap. 8 §, om det är bestämt att hans hyresförhållande skall upphöra.

Om utträde ur föreningen när upplåtelse enligt denna paragraf inte kommit till stånd finns bestämmelser i 2 kap. 12 §.

Ogiltiga upplåtelse m.m.

7 § En upplåtelse som skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 1 § med krav på en registrerad ekonomisk plan eller formkravet i 5 § är ogiltig. Den som bostadsrätten upplåtits till har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väcks inte talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om en lägenhet som är upplåten med hyresrätt har upplåtits med bostadsrätt i strid med bestämmelserna i 3 §, är upplåtelsen ogiltig. I ett sådant fall gäller bestämmelserna om återbetalning och ersättning i 10 § andra stycket.

8 § Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 3 kap. 4 § med krav på en registrerad ny ekonomisk plan, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om

det förhållande som bort föränleda upprättandet av en ny ekonomisk plan, dock inte senare än två år från upplåtelsen.

Om en upplåtelse skett i strid med bestämmelserna i 2 § med krav på tillstånd för upplåtelse av bostadsrätt, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock inte ske sedan Bolagsverket lämnat tillstånd till upplåtelsen och inte heller efter utgången av den i 2 § tredje stycket angivna tiden.

Sker uppsägning enligt första eller andra stycket, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. Lag (2004:247).

Hyresvillkor vid ogiltiga upplåtelse och när bostadsrätten frånträds

9 § Om parterna inte kommer överens om hyresvillkoren enligt 7 § första stycket eller 8 § sista stycket, fastställs dessa av hyresnämnden. I väntan på att hyresvillkoren för tiden från att hyresavtal skall anses ingånget blir slutligt bestämda skall hyra betalas enligt vad föreningen bestämt i fråga om årsavgift.

Konkurrerande upplåtelse

10 § Om en viss lägenhet upplåtits med bostadsrätt åt flera var för sig, gäller upplåtelseerna efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelseerna samtidiga eller

går det inte att fastställa i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan besluta om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

Den som inte får behålla bostadsrätten till följd av bestämmelserna i första stycket, har rätt att få tillbaka den insats och upplåtelseavgift som han betalat till föreningen. Han har även rätt till ersättning av föreningen för skada, om han vid upplåtelsen varken kände till eller borde ha känt till den andra upplåtelsen.

Avsägelse

11 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

FEMTE KAPITLET:

FÖRHANDSAVTAL



Rätt att ingå förhandsavtal och att ta emot förskott

1 § En bostadsrättsförening får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Ett förhandsavtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

2 § En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast av den som tecknat ett förhandsavtal och om Bolagsverket har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Ett förskott får avse ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Om föreningen har tagit emot ett belopp som överstiger vad som följer av andra stycket, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635). Lag (2004:247).

3 § Ett förhandsavtal skall upprättas skriftligen. I avtalet skall följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten skall grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen skall vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §. Av intyget skall framgå

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget skall intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen skall hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås. Lag (2003:31).

4 § Ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 § är ogiltigt.

5 § Bolagsverket skall lämna tillstånd till en förening att ta emot förskott, om

1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 3 § andra och tredje styckena, och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Bolagsverket skall på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att bostadsrätterna upplåtits eller mottagna förskott har återbetalats. Lag (2004:247).

6 § Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Vad som sägs om make skall gälla även sådan sambo på vilken sambolagen (2003:376) skall tillämpas. En överlåtelse eller pantsättning i strid med dessa bestämmelser är ogiltig. Lag (2003:383).

Ett avtals upphörande

7 § Ett förhandsavtal upphör att gälla, om avtalet avser en lägenhet i ett hus som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning till bostadsrätt och förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits.

Bestämmelserna i första stycket gäller inte om förhandstecknaren har satt sin make eller sambo i sitt ställe och denne övertagit hyresrätten till lägenheten. Lag (1995:1464).

8 § Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
2. upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
3. de avgifter som skall betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.

Bestämmelserna i första stycket 1 gäller inte om förhandstecknaren innehar lägenheten med hyresrätt.

Om en förhandstecknare har biträtt ett beslut om förvärv av ett hus för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap. 19 §, upphör dock avtalet i de fall som avses i första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.

Rätt till ersättning

9 § Om ett förhandsavtal upphör att gälla enligt bestämmelserna i 7 eller 8 §, har förhandstecknaren

1. rätt att få tillbaka belopp som han betalat i förskott jämte ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635),
2. rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han med föreningens godkännande åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom, och
3. rätt till ersättning för annan skada som föreningen har förorsakat honom genom försumlighet.

Bestämmelserna i första stycket gäller också i de fall avtalet är ogiltigt eller föreningen har tagit emot förskott i strid med bestämmelserna i 2 § första stycket.

SJÄTTE KAPITLET:

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT



Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång

1 § När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv för-

säljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här. Lag (1995:1464).

1 a § Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för dödsboets räkning. Ett dödsbo kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här. Lag (1995:1464).

2 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex må-

nader från uppmaningen eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för förvärvarens räkning. Lag (1995:1464).

Överlåtelse till juridisk person

3 § En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs dock inte vid

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap., om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting. Lag (1995:1464).

Överlåtelseavtalet

4 § Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelser avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte eller gåva. Bestämmelsen i 1 kap. 15 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ska inte tillämpas.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen

ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandling. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Lag (2018:715).

Ogiltighet

5 § En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 1 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 3 § första stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

En överlåtelse som inte uppfyller föreskrifterna i 4 § är också ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Lag (1995:1464).

Ansvaret för förpliktelser

6 § För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätten övergått till en medlem i föreningen, svarar den från vilken rätten övergått inte för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten.

Första stycket gäller också om en bostadsrätt övergått till någon som inte är medlem i föreningen genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. Om bostadsrätten i annat fall har övergått till någon som inte är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket först efter det att förvärvaren antagits till medlem. Lag (1995:1464).

7 § Om bostadsrätten efter uppsägning enligt 7 kap. 18 § kan tvångsförsäljas enligt 8 kap., svarar bostadsrättshavaren inte för de förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten för längre tid än till det månadsskifte som inträffar närmast efter sex månader från den dag då bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten. Lag (1995:1464).

8 § Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten. Lag (1995:1464).

Rätt att lösa bostadsrätt till lokal

9 § En bostadsrättsförening får i sina stadgar ta in ett förbehåll om att föreningen

eller medlemmarna vid övergång av bostadsrätt till lokal skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen eller medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas. Lag (1992:505)

Sidoavtal

10 § Finns det mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i 6 §. Har föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt 7 kap. 18 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 7 kap. 24 § är skyldig att flytta.

Föreningens skyldighet till vidareöverlåtelse

11 § Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har medgivit detta

eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren. Lag (1995:1464).

SJUNDE KAPITLET:

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER



Föreningens ansvar för lägenhetens skick

1 § När lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, skall föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte något annat har avtalats.

2 § Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfäll-

ligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skäligen nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

3 § Om bostadsrättshavaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid när lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse och beror inte dröjsmålet på honom, har han rätt till skäligen nedsättning av årsavgiften för den tid han inte kan använda lägenheten eller del av den. Är hindret av väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får inte ske efter tillträdet.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om dröjsmålet beror på försummelse från föreningens sida.

4 § Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande. Lag (1995:1464).

5 § Finns det ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren gäller 2 § i tillämpliga delar. Har ohyran kommit efter det att lägenheten tillträtts, gäller dock inte vad som sagts nu, om det skett genom vårdslöshet eller försummelse av

bostadsrättshavaren eller någon som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

I fråga om bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är styrelsen skyldig att vidta tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren är ansvarig enligt första stycket för att sådan förekommer i lägenheten. Är bostadsrättshavaren utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han drabbats av genom åtgärder för att utrota ohyran. Lag (2003:31).

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

6 § Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

7 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket. Lag (2003:31).

8 § Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

9 § När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formuler till underrättelse som avses i andra stycket 2. Lag (2004:390).

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

10 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket. Lag (2003:31).

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor. Lag (2014:319).

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller

2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Lag (2003:31).

Föreningens rätt att avhjälpa brist

12 a § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Lag (2003:31).

Tillträde till lägenheten

13 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig

bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Lag (2006:710).

Avgifter till föreningen

14 § Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till

den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Lag (2014:336).

15 § Avgifter till föreningen skall betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag

på avgiften till bank-, post- eller girokontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

16 § Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

I 18--25 §§ finns bestämmelser om förverkande när avgifter betalas för sent efter tillträdet.

16 a § Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på sådana avgifter som avses i 14 § första stycket. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten, om inte annat följer av 31 §. Lag (1995:1464).

Rätt för bostadsrättshavaren att frånträda bostadsrätten vid avgiftshöjning

17 § Har beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning för bostadsrätten, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det inte är oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträds. Uppsäg-

ning skall ske inom tre månader från den dag då bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

Förverkande

18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfalldagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfalldagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfalldagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Lag (2014:319).

19 § Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Nyttjanderätten till en bostadslägenhet är inte förverkad på grund av att en skyl-

dighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande. Lag (2014:334).

20 § Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Fjärde stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §. Lag (2004:390).

21 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Lag (2003:31).

22 § En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 § Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med be-

talning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 18 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket. Lag (2014:319).

24 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 18 § 1 a och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §. Lag (2003:31).

25 § Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förfarandet vid uppsägning

26 § En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som är behörig att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar. Lag (2003:31).

27 § Skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34–38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Träffas inte den som söks för uppsägning i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon som angetts nu, ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägningen har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har den hos vilken uppsägning ska ske inte något känt hemvist i Sverige och finns det inte heller något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar. Lag (2010:1959).

28 § Stämningensansökan med yrkande om rätt att frånträda bostadsrätten eller om bostadsrättshavarens skiljande från lägenheten samt ansökan om avhysning av bostadsrättshavaren gäller som upp-

sägning när delgivning skett i behörig ordning.

29 § Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 2-5 och 17 §§, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

30 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Lag (1995:1464).

Underrättelse vid pantsättning av en bostadsrätt

31 § Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen.

Om föreningen försummar denna skyldighet, har föreningen vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. inte företräde till betalning framför panthavaren i fråga om

1. de avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid föreningens försummelse varat, samt
2. den del av årsavgiften som förfallit till betalning närmast efter det att en underrättelse gjorts.

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse. Lag (1995:1464).

Vissa övriga meddelanden

32 § Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Det samma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §. Lag (2004:390).

Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

33 § Överlåts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningskyldighet bli-

vit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

ÅTTONDE KAPITLET: TVÅNGSFÖRSÄLJNING



Inledande bestämmelser

1 § Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. Lag (2006:710).

2 § Vid tvångsförsäljning tillämpas bestämmelserna i utsökningsbalken om exekutiv försäljning av lös egendom i allmänhet, om inte annat följer av detta kapitel.

Försäljningen skall anses ske för uttagande av en sådan föreningens fordran som är förenad med panträtt enligt 7 kap. 16 a §. Detta gäller även om föreningen inte skulle ha någon sådan fordran. Lag (1995:1464).

Ansökan och beslut

3 § Ansökan om tvångsförsäljning skall göras hos Kronofogdemyndigheten. Lag (2006:710).

4 § Om Kronofogdemyndigheten finner att förutsättningarna för tvångsförsäljning är uppfyllda skall en sådan försäljning genomföras. I annat fall skall Kronofogdemyndigheten avslå ansökan.

Föreningens rätt till betalning

5 § Föreningen har vid tvångsförsäljning rätt till betalning ur försäljningssumman för fordringar som är förenade med panträtt i bostadsrätten enligt 7 kap. 16 a §.

Föreningen har också rätt till betalning för andra fordringar mot bostadsrättshavaren som grundas på innehavet av bostadsrätten, om de anmäls hos Kronofogdemyndigheten innan bostadsrätten säljs eller, om försäljning sker under hand, senast när fördelning skall äga rum. Sådana fordringar tas ut efter alla andra fordringar som medför rätt till betalning ur bostadsrätten. Lag (2006:710).

Följden av misslyckade försäljningsförsök

6 § Om det har gjorts tre försäljningsförsök utan att bostadsrätten har blivit såld, övergår den genast till föreningen utan lösen och fri från panträtt. Bostadsrätten övergår dock till föreningen på detta sätt redan efter det andra försäljningsförsöket, om det vid detta inte har gjorts något inrop eller lämnats något anbud och det inte kan antas att bostadsrätten blir såld vid ytterligare ett försäljningsförsök. Lag (1995:1464).

Kostnaderna för förfarandet

7 § Vid tillämpning av 17 kap. utsökningsbalken skall mål om tvångsförsälj-

ning anses som mål om utmätning. Bostadsrätthavaren skall slutligt svara för förrättningskostnaderna, i den mån de inte kan tas ut ur försäljningssumman.

Sammanträffande av exekutiv försäljning och tvångsförsäljning

8 § Om tvångsförsäljning enligt detta kapitel och exekutiv försäljning begärs beträffande samma bostadsrätt, skall den tvångsförsäljas.

Första stycket gäller inte om ansökan om tvångsförsäljning gjorts efter det att försäljning på exekutiv auktion kungjorts enligt 9 kap. 2 § utsökningsbalken eller det annars finns särskilda skäl för att en försäljning bör genomföras enligt utsökningsbalken. I ett sådant fall skall målet om tvångsförsäljning vila till dess målet om exekutiv försäljning avgjorts.

Frågan om tvångsförsäljning faller, om en bostadsrätt har sålts vid exekutiv försäljning efter det att nyttjanderätten till den lägenhet som bostadsrätten avser har förverkats enligt 7 kap. 18 §.

NIONDE KAPITLET: BESTÄMMELSER OM FÖRENINGEN M.M.



Allmänna bestämmelser om en bostadsrättsförening

1 § I 1 kap. finns vissa inledande bestämmelser om bostadsrättsföreningar.

2 § Bestämmelserna i 2 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar.

4 § För en bostadsrättsförenings skyldigheter får endast föreningens tillgångar tas i anspråk. De fordringar på insatser och avgifter som har förfallit till betalning ska räknas in i tillgångarna.

Innehållet i föreningens stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens firma,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,
4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,
6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,
7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,
9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,

10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,
11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,
12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och
13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses. Lag (2018:715).

Firma

6 § En bostadsrättsförenings firma ska innehålla ordet bostadsrättsförening.

I firman får inte ordet bolag eller något annat ord som betecknar ett bolagsförhållande finnas med på ett sätt som kan leda till missförståndet att det är ett bolag som innehar firman.

Firman ska tydligt skilja sig från andra hos Bolagsverket registrerade föreningsfirmor i samma län som är bestående. För registrering av en förenings firma gäller i övrigt firmalagen (1974:156).

Endast en bostadsrättsförening eller en sammanslutning av bostadsrättsföreningar får använda ordet bostadsrätt eller en sammansättning med detta ord i sin firma eller i övrigt vid beteckning av rörelsen. Lag (2018:715).

7 § Bestämmelserna om firmateckning i 20 kap. 4 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Lag (2018:715).

Medlems- och lägenhetsförteckning

8 § Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar

(medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Förteckningarna kan bestå av betryggande löblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt.

9 § Medlemsförteckningen ska ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen.

Medlemsförteckningen ska innehålla uppgift om

1. varje medlems namn och postadress,
2. tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen, och
3. den bostadsrätt som medlemmen har.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

9 a § Medlemsförteckningen ska upprättas så snart föreningen har bildats.

När en ny medlem har gått in i föreningen, ska uppgifter enligt 9 § andra stycket utan dröjsmål antecknas i medlemsförteckningen.

Om en medlem eller någon annan behörig person anmäler att ett förhållande som har angetts i medlemsförteckningen har ändrats, ska ändringen utan dröjsmål

antecknas i förteckningen. Vid en medlems avgång ska också tidpunkten för avgången antecknas. Lag (2016:111).

9 b § Bestämmelserna om medlemsförteckningen i 5 kap. 6 och 7 §§ lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Lag (2018:715).

10 § Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna skall genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt skall en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen skall anges. Lag (2004:247).

11 § Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse uppgifter som enligt 10 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

Bostadsrättsföreningens ledning

12 § Bestämmelserna om en förenings ledning i 7 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar med följande undantag:

1. Av styrelsens ledamöter ska alltid minst två eller, om styrelsen består av färre än fem ledamöter, minst en väljas på en föreningsstämma.
2. Om inte något annat har bestämts i stadgarna, kan bostadsrättshavarens make eller sambo vara styrelseledamot eller suppleant för en styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.
3. Bestämmelserna om verkställande direktör gäller inte.
4. Trots 7 kap. 26 § lagen om ekonomiska föreningar får föreningsstämman besluta om en samlad ersättning till styrelseledamöterna.

13 § Det är en uppgift för styrelsen att fastställa avgifterna till föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Bestämmelser om föreningsstämma

14 § Bestämmelserna om föreningsstämman i 6 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller för bostadsrättsföreningar med följande undantag:

1. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt utsedda fullmäktige.

3. Bestämmelserna om poströstning i 6 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar gäller inte.

4. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i stadgarna. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

5. En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita sin make eller sambo eller en annan medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

6. Bestämmelserna i 23 § och 24 § första stycket gäller i stället för 6 kap. 35 och 36 §§ lagen om ekonomiska föreningar. Lag (2018:715).

Särskilda villkor för vissa beslut

15 § Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel.

16 § För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredje-

delar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 29 a §. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1–4 ska vara giltigt, gäller även det.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4. Lag (2016:111).

17 § Ett stämmobeslut enligt 16 § första stycket 2 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor.

Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

18 § Talan om ersättning vid inlösen eller för intrång eller för annan skada som en bostadsrättshavare orsakas med anledning av ett beslut om godkännande enligt 16 § första stycket 2 ska väckas vid mark- och miljödomstolen. I fråga om inlösen och ersättning gäller expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar. Lag (2010:1001).

18 a § Ett beslut om minskning av samtliga insatser ska genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän ett år efter registreringen. Lag (2018:715).

Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

19 § En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid

beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset. Lag (2003:31).

20 § Innan beslut om förvärv av ett hus fattas enligt 19 §, skall en sådan ekonomisk plan som avses i 3 kap. 1 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningssprotokoll som visar husets skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 3 kap. 2 §. Lag (1995:1464).

21 § Beslut om förvärv i strid med 19 § första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattas utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt 20 §. Det nu sagda skall dock inte gälla om förvärv ändå skett enligt beslutet och lagfart har meddelats.

22 § har upphävts genom lag (1992:505).

Ändring av stadgar

23 § Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de rös-

tande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

24 § Om det i stadgarna har tagits in något villkor utöver vad som följer av 23 § för ändring av stadgarna, gäller även det.

Om det finns en föreskrift i stadgarna om att en viss bestämmelse inte får ändras utan regeringens tillstånd, får inte heller föreskriften ändras utan regeringens tillstånd, om den har tagits in i stadgarna på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande.

25 § Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Revision och särskild granskning samt redovisning

26 § Bestämmelserna i 8 och 9 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554). Lag (2018:715).

Vinstutdelning m.m.

27 § Utdelning får endast ske av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för senaste räkenskapsåret.

Vinst får inte delas ut till andra än bostadsrättshavarna. Vinsten fördelas mellan dem efter insatserna för bostadsrätterna, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

28 § Har vinstutdelning beslutats och verkställt i strid med 27 § eller föreningens stadgar, gäller bestämmelserna om återbäringsskyldighet och bristtäckningsansvar i 12 kap. 7 och 8 §§ lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Bestämmelserna om vissa gåvor i 12 kap. 6 § nämnda lag gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Lag (2018:715). Likvidation och upplösning samt fusion

29 § Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 17 och 18 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. I stället för 17 kap. 2 och 10 §§ i den lagen gäller dock 29 a §.

Det som sägs i 17 kap. 3 § 3 och 16 § första stycket 4 lagen om ekonomiska föreningar för det fall antalet föreningsmedlemmar blir mindre än ett lägsta antal, ska tillämpas i fråga om en bostadsrättsförening, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare blir mindre än tre. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, ska de räknas endast som en bostadsrättshavare.

Vidare ska det som sägs i 17 kap. 33 §

lagen om ekonomiska föreningar om insatskapital i stället gälla insats och upplåtelseavgift i bostadsrättsföreningen. Lag (2018:715).

29 a § Ett beslut om likvidation är giltigt om det har biträttats av samtliga röstberättigade i föreningen. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har biträtt beslutet. I stadgarna får det tas in längre gående villkor. Beslutet om likvidation gäller omedelbart eller från och med den senare dag som föreningsstämman bestämmer.

När det finns grund för tvångslikvidation enligt 11 kap. 3, 4 eller 4 a § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, är dock ett beslut om likvidation alltid giltigt om det har biträttats av mer än hälften av de röstande. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder. Ett beslut om likvidation enligt detta stycke gäller omedelbart. Lag (2016:111).

29 a § Ett beslut om likvidation är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen har röstat för det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har röstat för beslutet. I stadgarna får det tas in längre gående villkor. Beslutet om likvidation gäller omedelbart eller från och med den senare dag som föreningsstämman bestämmer.

När det finns grund för tvångslikvidation enligt 17 kap. 11 eller 16 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, är dock ett beslut om likvidation alltid giltigt om mer än hälften av de röstande har röstat för det. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Ett beslut om likvidation enligt detta stycke gäller omedelbart. Lag (2018:715).

30 § Bestämmelserna om fusion i 16 kap. 1–26 §§ lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller också för bostadsrättsföreningar.

Ett beslut av föreningsstämman om godkännande av fusionsplanen är dock giltigt endast om nio tiondelar av de röstberättigade i föreningen har röstat för det eller om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har röstat för beslutet. I stadgarna får det tas in längre gående villkor. Lag (2018:715).

Registreringsmyndighet m.m.

31 § Bestämmelserna om registrering och överklagande i 19 respektive 23 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Ett beslut om ändring av stadgarna så att styrelsens säte ska flyttas från ett län till ett annat får dock inte registreras, om bostadsrättsföreningens firma på grund av 6 § tredje stycket i detta kapitel inte får föras in i Bolagsverkets register. Lag (2018:715).

TIONDE KAPITLET:

SKADESTÅND, STRAFF OCH VITE



1 § Bestämmelserna om skadestånd i 21 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Lag (2018:715).

1 a § Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina åligganden enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 §, skall han eller hon ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare den skada som därigenom uppkommit. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort. Lag (2003:31).

2 § Bestämmelserna om straff och vite i 22 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, med undantag för 1 § första stycket 1, gäller i fråga om bostadsrättsföreningar. Lag (2018:715).

3 § Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 eller 4 § eller 4 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 2 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. inte för medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning till-

gänglig enligt 9 kap. 9 och 9 a §§, eller 6. inte för lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §. Lag (2016:111).

ELFTE KAPITLET: FÖRFARANDET I BOSTADS- RÄTTSTVISTER M.M.



1 § Tvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt. Lag (2003:31).

2 § Vite som förelagts med stöd av denna lag utdöms av hyresnämnden. Nämnden kan självant ta upp frågan om utdömande.

3 § Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. Lag (2003:31).

4 § I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Lag (1994:842).

5 § Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § om det meddelats av myndighet som regeringen bestämt, och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten. Lag (1995:83).

6 § En bestämmelse i stadgarna enligt 6 kap. 51 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar som inte ger rätt för parterna att klandra skiljedomen gäller inte

1. i fråga om en bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, eller
2. beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §.

I övrigt gäller bestämmelsen inte i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt denna lag, om man genom bestämmelsen har utsett skiljemän eller reglerat antalet skiljemän, sätet att utse dem eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Detta hindrar dock inte att föreningen i stadgarna utser hyresnämnden till skiljenämnd. Lag (2018:715). ¶



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN **SOLHJULET**

Telefon (växel) 08 - 96 14 20 | info@solhjulet.se
www.solhjulet.se | www.facebook.com/brf.solhjulet