



Bostadsrätten och ägarlägenheten – en jämförande studie

Jeanette Strandelin

EXAMENSARBETE

Bostadsrätten och ägarlägenheten – en jämförande studie

Sammanfattning

Syftet med denna rapport är att göra en jämförande studie mellan ägarlägenheten och bostadsrätten utifrån innehavarens perspektiv. Jämförelsen har baserats på både gällande och kommande regleringar i lagstiftningen. Fokus har varit på om det finns några direkta skillnader mellan upplåtelseformerna vad gäller det ekonomiska ansvaret gentemot föreningen, boendeflytande, hantering av störande boende, samt försäljning och uthyrning av den egna lägenheten. Som en del i jämförelsen har stadgar och exempelbudget för en ägarlägenhetsförening upprättats utifrån en existerande bostadsrättsförenings stadgar och ekonomiska plan.

Bostadsrättshavaren och ägarlägenhetshavaren har likvärdigt ekonomiskt ansvar gentemot föreningen, då båda upplåtelseformerna har gemensamma kostnader såsom driftskostnader. Ägarlägenhetshavaren bär dock större enskilda kostnader i och med att fastighetsavgiften och försäkring av ägarlägenheten ska vara förenlig med de regler som gäller för småhuset.

Stadgarna i en ägarlägenhetsförening behöver inte vara lika utförliga som bostadsrättsförenings stadgar, utan ska endast innehålla bestämmelser om den samfälliga egendomen och dess nyttjande, inte den enskilda individens fastighet. En kompletterande bestämmelse ska införas, som ger ägaren av en ägarlägenhet eller ägarlägenhetsföreningen möjlighet att ingripa om en ägarlägenhetshavare eller någon i dennes hushåll inte följer de regler som ägarlägenhetsföreningen ställer upp om ordning och gott skick inom samfälligheten.

Förfogandet över boendet i rättsligt hänseende är den största skillnaden mellan bostadsrätten och ägarlägenheten och även det som talar för ett införande av ägarlägenheter i svensk lagstiftning, enligt min åsikt. En ägarlägenhet ska fritt kunna säljas och hyras ut, tillskillnad mot bostadsrätten. Det har debatterats att den fria uthyrningsrätten skulle skapa en hyresmarknad med oseriösa hyresvärdar och ge hyresgästen i en ägarlägenhet ett lika svagt besittningsskydd som en andrahandshyresgäst. Hyresgästen i en bostadsrätt har dock lika svagt besittningsskydd, som hyresgästen i en ägarlägenhet. Jag anser därför att detta inte är något motargument för ett införande av ägarlägenheter.

| | |
|--------------------|---|
| Författare: | Jeanette Strandelin |
| Examinator: | Peter Brynte, Högskolan Väst |
| Handledare: | Björn Hedlund JM AB |
| Program: | Lantmätariingenjör 180 högskolepoäng |
| Ämne: | lantmäteriteknik |
| Datum: | 2008-08-07 |
| Nyckelord: | ägarlägenhet, ägarlägenhetsförening, bostadsrätt, bostadsrättsförening, stadgar, föreningens ekonomi, boendeflytande, försäljning och uthyrning |
| Utgivare: | Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se |

EXAMENSARBETE

The tenant-ownership and the ownership – a comparison

Summary

The purpose of this thesis is to make a comparison between the tenant-ownership and the ownership, from the perspective of the occupier. The basis for the comparison has been both present and coming regulations in the law. The focus has been to explore if there are any direct differences between the two ownerships according to the economic responsibility towards the association, influence of housing, how to handle disturbing residents, and selling and letting the apartment. As a part of the comparison, regulations and a budget example, from an existing tenant-owner's association's budget and regulations, have been made.

The tenant-owner and the apartment-owner have equivalent economic responsibility towards the association, since both have common costs, for instance running costs. While the insurance and rate of tax are higher for properties than tenant-ownerships, the apartment-owner has more individual costs than the tenant-owner.

The regulations of the owner's association are not that detailed as the regulations in the tenant-owner's association. The contents should only consider regulations about the collective property, not the private property. A complementary rule will be introduced, which gives the apartment-owner or the association, possibilities to intervene if an owner or someone in the household not will follow the association's regulations concerning behaviour.

The largest and most positive difference about ownerships is the possibility to sell and let the apartment to who ever you like. However, it has been debated that the free letting would create a new housing market with unserious landlords and gives the tenant in an ownership a similar weak right of possession, as a subtenant. Yet the subtenant in a tenant-ownership has the same right of possession as the tenant in an ownership. This argument is therefore not a problem for introducing the ownership in Swedish law.

| | | | |
|-------------------|---|-----------------------|------------|
| Author: | Jeanette Strandelin | | |
| Examiner: | Peter Brynte | | |
| Advisor: | Björn Hedlund, JM AB | | |
| Programme: | Land survey Engineer, 180 hp | | |
| Subject: | Land survey Engineering | Level: | Basic |
| Date: | August 7th 2008 | Report Number: | 2008: LA17 |
| Keywords | ownership, tenant-ownership, association, regulations, economic of the association, influence of housing, selling, letting | | |
| Publisher: | University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se | | |

Förord

Ägarlägenheter är ett politiskt och ett aktuellt ämne i Sverige. Jag ville skriva om något som är debatterat och alla har en åsikt om. Fastighetsrätt och fastighetsekonomi har varit centrala delar i min rapport.

Jag vill tacka alla som jag har varit i kontakt med och det vänliga och hjälpsamma bemötandet. Framförallt vill jag tacka min handledare på JM AB, **Björn Hedlund**, som har besvarat de frågor jag har haft och sett till att jag har fått delta på de sammankomster som har behandlat ämnet ägarlägenheter. ”Hearingen” om ägarlägenheter på Rosenbad med de främsta personerna inom fastighetsrättens och fastighetsekonomins område, var en stor inspirationskälla. Jag vill även tacka min examinator på Högskolan Väst, **Peter Brynte**, som har hjälpt mig med infallsvinklar och varit mitt bollplank. Sist men inte minst vill jag tacka **Helene Ferm**, fastighetsförvaltare på JM AB, som har besvarat de frågor jag har haft om bostadsrättsföreningars ekonomi och de eventuella skillnader som kan uppkomma i en samfällighetsförening. Även **Eric Rubenson**, försäkringsjurist på Bolander och Co, som har bidragit med information om hur ägarlägenheter troligtvis kommer att försäkras.

Tack för all inspiration!

Jeanette Strandelin

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----|
| Sammanfattning..... | i |
| Summary | i |
| Förord | ii |
| Innehållsförteckning..... | iii |
| Förkortningar | v |
| 1 Inledning..... | 1 |
| 1.1 Bakgrund..... | 1 |
| 1.1.1 Varför examensarbete om ägarlägenheter? | 1 |
| 1.1.2 Betänkandet SOU 2002:21 | 2 |
| 1.1.3 Lagrådsremiss Ägarlägenheter dnrJu2008/3848L1 | 2 |
| 1.1.4 Grundläggande utformning..... | 2 |
| 1.1.5 Vad skiljer ägarlägenheten från bostadsrätten?..... | 3 |
| 1.2 Problemformulering..... | 3 |
| 1.3 Syfte och mål..... | 4 |
| 1.3.1 Avgränsningar | 4 |
| 2 Metod | 5 |
| 2.1 Komparativ..... | 5 |
| 2.2 Fallstudie..... | 5 |
| 3 Det ekonomiska ansvaret gentemot föreningen | 6 |
| 3.1 Bostadsrättshavarens skyldigheter..... | 6 |
| 3.1.1 Insats..... | 6 |
| 3.1.2 Årsavgift | 6 |
| 3.1.3 Upplåtelseavgift..... | 7 |
| 3.1.4 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift..... | 7 |
| 3.1.5 Legal panträtt..... | 8 |
| 3.1.6 Betalningsansvar vid överlåtelse | 9 |
| 3.1.7 Avsägelse av bostadsrätt | 9 |
| 3.2 Bostadsrättsföreningens ekonomi..... | 9 |
| 3.2.1 Ekonomisk plan | 9 |
| 3.2.2 Kostnadskalkyl och dess innehåll | 11 |
| 3.2.3 Intäkter och kostnader | 11 |
| 3.2.4 Årsredovisning | 12 |
| 3.3 Ägarlägenhetshavarens skyldigheter | 12 |
| 3.3.1 Andelstal och uttaxering | 13 |
| 3.3.2 Debiteringslängd | 13 |
| 3.3.3 Föreningens förmånsrätt..... | 13 |
| 3.3.4 Betalningsansvar vid äganderättsövergång..... | 14 |
| 3.4 Ägarlägenhetsföreningens budget..... | 14 |
| 3.4.1 Intäkter och kostnader | 14 |
| 3.4.2 Exempelbudget | 15 |
| 3.4.3 Kommentarer till budget | 16 |
| 4 Den enskildes inflytande över boendet | 19 |
| 4.1 Bostadsrättsföreningens bestämmanderätt | 19 |
| 4.1.1 Hur får bostadsrättshavaren använda lägenheten? | 19 |
| 4.1.2 Styrelsen och dess tillståndsgivning..... | 20 |

| | | |
|-------|---|----|
| 4.1.3 | Bostadsrättsföreningens stadgar | 21 |
| 4.2 | Ägarlägenhetsföreningens bestämmanderätt..... | 22 |
| 4.2.1 | Användandet av ägarlägenheten | 22 |
| 4.2.2 | Ägarlägenhetsföreningens styrelse..... | 22 |
| 4.2.3 | Ägarlägenhetsföreningens stadgar..... | 24 |
| 5 | Grannelagsrättsliga bestämmelser | 31 |
| 5.1 | Störningar i boendet..... | 31 |
| 5.1.1 | Sundhet, ordning och gott skick enligt BRL..... | 31 |
| 5.1.2 | Störningar mellan ägarlägenheter | 33 |
| 5.1.3 | Ordningsregler gällande samfällid egendom..... | 34 |
| 5.2 | Vanvård av egendom | 35 |
| 5.2.1 | Bostadsrättsföreningens rätt till tillträde..... | 35 |
| 5.2.2 | Grannelagsrätt enligt jordabalken..... | 36 |
| 6 | Uthyrning och försäljning..... | 37 |
| 6.1 | Uthyrning av bostadsrätt | 37 |
| 6.1.1 | Styrelsens tillstånd..... | 37 |
| 6.1.2 | Hyseslagens bestämmelser..... | 38 |
| 6.2 | Överlåtelse av bostadsrätt | 38 |
| 6.2.1 | Köplagens bestämmelser | 39 |
| 6.2.2 | Formkrav enligt BRL | 40 |
| 6.2.3 | Föreningens godkännande av köpare | 41 |
| 6.3 | Uthyrning av ägarlägenhet..... | 42 |
| 6.3.1 | Oinskränkt uthyrningsrätt..... | 42 |
| 6.3.2 | Hyseslagens bestämmelser..... | 42 |
| 6.4 | Överlåtelse av ägarlägenhet..... | 43 |
| 6.4.1 | Jordabalkens bestämmelser | 43 |
| 6.4.2 | Formkrav enligt JB | 45 |
| 6.4.3 | Arealförvärv | 45 |
| 7 | Slutsatser | 46 |
| 7.1 | Analys och slutsats..... | 46 |
| 7.1.1 | Det ekonomiska ansvaret gentemot föreningen | 46 |
| 7.1.2 | Den enskildes inflytande över boendet | 47 |
| 7.1.3 | Grannelagsrättsliga bestämmelser | 47 |
| 7.1.4 | Uthyrning och försäljning..... | 48 |
| 7.2 | Rekommendationer till fortsatt arbete..... | 49 |
| | Källförteckning..... | 50 |

Bilagor

- A. Budget för bostadsrättsföreningen Ekfatet 1 – underlag till ägarlägenhetsföreningens budget
- B. Stadgar för bostadsrättsföreningen Ekfatet 1 – underlag till stadgar för ägarlägenhetsförening

Förkortningar

| | |
|----------------------------|---|
| SOU 2002:21 | Statens offentliga utredningar, ”Att äga sin lägenhet” från 2002 |
| BRL | Bostadsrättslag |
| SFL | Lag om förvaltning av samfälligheter |
| AL | Anläggningslagen |
| JB | Jordabalken |
| ÅRL | Årsredovisningslagen |
| PBL | Plan- och bygglagen |
| FL | Föreningslagen |
| ÄktB | Äktenskapsbalken |
| Samfällighets- förening | sammanslutning av delägarna i en samfällighet som förvaltas enligt SFL. Delägarna är således medlemmar i föreningen. En samfällighetsförening är en juridisk person som kan ingå förbindelser och förvärva rättigheter. |

1 Inledning

Denna rapport syftar till att belysa skillnaderna för innehavaren av en bostadsrätt respektive en ägarlägenhet ur ett konsumentperspektiv. Vad har innehavaren för begränsningar, skyldigheter och rättigheter genom sitt boende? De två boendeformerna kräver samordning av den gemensamma egendomen, oavsett om det handlar om fast eller lös egendom. Samordningen sker genom bostadsrättsföreningen respektive ägarlägenhetsföreningen¹, dock med väsentliga skillnader. En bostadsrättsförening äger hela fastigheten, det vill säga det gemensamma utrymmet inklusive lägenheterna. En ägarlägenhetsförening (som kommer att förekomma i de flesta situationer; det kan finnas andra lösningar i enskilda fall) är en samfällighetsförening som förvaltar det gemensamma utrymmet; gemensamhetsanläggningen. De gemensamma utrymmena, som utgörs av ytterväggar, stommar, yttertak, trappor, hiss, garage, vindsutrymme o. dyl. i byggnaden, äger ägarlägenhetshavarna genom sin ägda fastighets andel i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen och rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar i anläggningen². Då ägarlägenheterna är fastighetsindelade måste lägenhetsinnehavarna tillförsäkras rätt till det gemensamma utrymmet, vilket görs genom andel i gemensamhetsanläggningen³. Bestämmelser om gemensamhetsanläggningar finns i anläggningslagen (AL).

När det gäller bostadsrättsföreningar ger BRL bestämmelser om förvaltning av den samfälliga egendomen, medan det i ägarlägenhetsfallet istället är SFL som ger förvaltningsreglerna.

1.1 Bakgrund

1.1.1 Varför examensarbete om ägarlägenheter?

Från och med 1 januari 2004 är det möjligt att bilda fastigheter som är tredimensionellt avgränsade. I och med införandet av 3D-fastigheter känns ägarlägenheter inte längre främmande i den svenska fastighetsrätten. Våra grannländer har upplåtelseformen ägarlägenheter, dock med olika innebörd och lagstiftning. Då en lagrådsremiss skulle komma under mars månad 2008 med efterföljande förslag till lagändringar som skulle vara i kraft från och med april 2009, kändes ett examensarbete om skillnader och likheter mellan olika former av ”ägt” lägenhetsboende som ett intressant ämne. Det kändes viktigt att utreda frågan om boendeinflytande och

¹ I betänkandet från 2002 har utredningen föreslagit att den gemensamma egendomen ska förvaltas av en samfällighetsförening som har benämningen ägarlägenhetsförening. I lagrådsremissen från 2008 (s.65) föreslås inte att samfällighetsföreningen ska benämnas ägarlägenhetsförening eller att föreningsförvaltning ska vara obligatorisk. Samfällighetsföreningen benämns dock ägarlägenhetsförening fortsättningsvis i denna rapport.

² AL 13 §

³ s. 63 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

äganderättens respektive nyttjanderättens begränsningar och skyldigheter. Genom att det blir aktuellt för byggföretagen att bygga ägarlägenhetsfastigheter från och med april 2009 var JM AB intresserade av att få frågan utredd.

1.1.2 Betänkandet SOU 2002:21

Utredningen som presenterade sitt betänkande 2002 ”Att äga sin lägenhet” (SOU 2002:21) har legat till grund för ett eventuellt införande av ägarlägenheter i Sverige. Utredningens uppgift har varit att analysera skälen för och emot ägarlägenheter samt att utarbeta ett förslag till en svensk modell. Den svenska modellen kan utformas enligt två varianter, antingen genom att lägenheten innehas med direkt äganderätt, det vill säga att lägenheterna kan fastighetsindelas, eller genom att lägenhetsinnehavarna innehar fastigheten med samäganderätt och den enskilde lägenhetsinnehavaren har en exklusiv nyttjanderätt till en specifik lägenhet. Direkt äganderätt anses lämpligast, enligt utredningen, då det skiljer sig mest från bostadsrätten.

1.1.3 Lagrådsremiss Ägarlägenheter dnrJu2008/3848L1

Betänkandet ”Att äga sin lägenhet” har därefter gått på remiss där myndigheter och organisationer har fått uttala sig om utredningen. Justitiedepartementets förslag resulterar till hösten 2008 förmodligen i en regeringsproposition till riksdagen. I lagrådsremissen föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att bilda ägarlägenheter, som ska utgöra en tredimensionellt avgränsad fastighet. Den s.k. ägarlägenhetsfastigheten ska vara avsedd att rymma endast *en* lägenhet. En förutsättning för att ägarlägenheter ska kunna bildas är att det bildas en *sammanbållen enhet om minst tre sådana fastigheter*. Ägarlägenheter ska endast kunna bildas vid *nyproduktion*. Det regelverk som gäller för bildande och nyttjande av tredimensionella fastigheter från 1 januari 2004, ska även gälla för ägarlägenhetsfastigheter. Ägarlägenheter ska alltså fritt kunna överlåtas och hyras ut. Detta leder då in på de nya reglerna om rättsförhållandet mellan grannarna, som bland annat innebär att en lägenhetsägare som stör ska kunna föreläggas med vite att upphöra med störningarna⁴. Ingen särskild lag om ägarlägenheter upprättas, utan regleringen som gör ägarlägenheter möjlig sker genom ändringar i befintliga lagar. Lagändringarna föreslås gälla från och med april 2009.

1.1.4 Grundläggande utformning

”Bestämmelserna om ägarlägenheter utformas så att enskilda lägenheter i flerbostadshus kan innehas med direkt äganderätt. Lägenheterna ska utgöra tredimensionella fastigheter av särskilt slag, ägarlägenhetsfastigheter⁵. Till en

⁴ s. 1 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

⁵ Med begreppet ägarlägenhetsfastighet menas endast det fastighetsindelade utrymmet. När benämningen ägarlägenhet omnämns innefattar det även de samlade rättigheter som knutits till lägenheten.

ägarlägenhet ska knytas nödvändiga rättigheter till huset i övrigt och till den mark som huset står på.”⁶

1.1.5 Vad skiljer ägarlägenheten från bostadsrätten?

En viktig fråga som har behandlats i utredningen indirekt genom skälen för och emot ägarlägenheter, är om Sverige behöver en ytterligare boendeform vid sidan av bostadsrätten, hyresrätten, kooperativa hyresrätten samt småhuset? Vad som då bör lyftas fram är om ägarlägenheter skiljer sig från de boendeformer som finns i Sverige idag eller om det endast är en ytterligare, kanske till och med onödig, upplåtelseform i svensk lagstiftning (?). Utredningen har inte tagit ställning till om ägarlägenheter bör införas i Sverige. Många av Remissinstanserna föreslår däremot att det ska kunna vara möjligt att bilda ägarlägenheter. Studien inriktar sig endast på att analysera likheter och skillnader samt vad det innebär. I analysen tas dock ställning till ett eventuellt införande av ägarlägenheter i svensk lagstiftning utifrån min tolkning av jämförelsen.

För att se skillnaderna som föreligger har jag i min jämförelsestudie valt att studera bostadsrätten och ägarlägenheten. Ägarlägenheter är fast egendom, vilket innebär ett inflytande för ägaren i större utsträckning över sitt boende än för bostadsrättsinnehavaren. Samtidigt måste hänsyn tas till de övriga lägenhetsinnehavarna då ägarlägenheter är belägna i ett flerbostadshus. Bostadsrätten är lös egendom och upplåts med nyttjanderätt mot ersättning och utan begränsning i tiden⁷. Innehavet av en sådan nyttjanderätt utövas med de begränsningar som följer av bestämmelser i föreningens stadgar eller genom bestämmelse i lag; BRL.

1.2 Problemformulering

Ägarlägenheter har diskuterats i media den senaste tiden. Hyresgästföreningen menar att ägarlägenheter skulle skapa en ny hyresmarknad med oseriösa hyresvärdar, där hyresgästen inte innehar något besittningsskydd. Detta med bakgrund av att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet i en- eller tvåfamiljshus, som blir fallet med ägarlägenheter då det är fast egendom som omfattar enstaka bostadslägenhet⁸. I en artikel i DN 29 april 2008, menar Hyresgästföreningens ordförande Barbro Engman att hyresgästerna i ägarlägenheter skulle hamna i samma svaga situation som andrahandshyresgäster. Vidare har det debatterats om att den fria uthyrningen av ägarlägenheter skulle leda till spekulationsköp och främst ses som en kapitalplacering.

De som förespråkar ägarlägenheter, bl.a. Sveriges Riksbank, Konkurrensverket och Fastighetsägarna Sverige, menar att mångfalden i boendet kommer att öka samt valfriheten⁹. Den enskilda individen kommer själv att få bestämmanderätt och

⁶ s.39 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

⁷ BRL 1 kap 4 §

⁸ JB 46 § 2 st. p.6

⁹ s. 32 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

inflytande över sitt boende jämfört med bostadsrätt, då ägarlägenhetsfastigheter är fast egendom. Den mest intressanta frågan är hur stora skillnaderna egentligen är och vad som specifikt skiljer boendeformerna åt. Rent praktiskt tillämpat kanske skillnaderna ändå inte är så stora.

1.3 Syfte och mål

Med utgångspunkt av lagrådsremissen 2008 ska klargöras de skillnader, men även likheter, som föreligger mellan en bostadsrättsförening och en ägarlägenhetsförening. Perspektivet är utifrån lägenhetsinnehavarna och inriktas på konsekvenserna av different lagstiftning när det gäller rättigheter, skyldigheter och begränsningar (se avgränsningar). Som en del i rapporten ska fiktiva stadgar och årsbudget upprättas för en fastighet som idag är nyuppförd med bostadsrätter. Meningen är att skapa ett fiktivt scenario av att fastigheten som bostadsrättsföreningen äger ombildas till att bestå av ägarlägenhetsfastigheter.

1.3.1 Avgränsningar

- Skillnader/likheter beträffande det ekonomiska ansvaret. Konsekvenserna av obetalda avgifter:

Det ekonomiska ansvaret skiljer sig åt i de olika boendesituationerna. Inriktningen blir här att studera det ekonomiska ansvaret gentemot bostadsrättsföreningen och ägarlägenhetsföreningen; vad har bostadsrättshavaren respektive ägarlägenhetshavaren för ekonomiska skyldigheter.

- Skillnader/likheter i de boendes inflytande i och med styrelsens sammansättning, upprättande av stadgar samt lagstiftning:

Fast egendom ger ett större inflytande och självbestämmande över sitt boende än lös egendom. Hur stor påverkan har då bostadsrättsföreningen respektive ägarlägenhetsföreningen i och med stadgar, styrelsens inflytande samt bestämmelser i lagstiftningen?

- Skillnader/likheter i hanteringen av störande boende:

Lagrådsremissen behandlar ägarlägenhetsföreningens möjligheter att hantera störande boende, vilket skiljer sig från en ordinär samfällighetsförening. Då ägarlägenheter föreslås bli fast egendom gäller jordabalkens grannelagsrätt för ägarlägenhetshavarna. Regeringen vill även införa kompletterande bestämmelser om störningar mellan ägarlägenheter. För bostadsrättshavarna finns bestämmelser om störningar i BRL.

- Skillnader/likheter vid uthyrning och försäljning:

Ägarlägenhetsinnehavaren ska ges större möjligheter att förfoga över lägenheten i rättsligt hänseende än bostadsrättshavaren; främst då vid försäljning och uthyrning. En bostadsrättshavare har inte rätt att självständigt överlåta sin bostadsrätt, då

köparen först måste godkännas som medlem i bostadsrättsföreningen innan den senare kan nyttja lägenheten.

2 Metod

2.1 Komparativ

Komparation är en metod som är svår att utföra, då det är viktigt att göra jämförelser som har relevans. Syftet med komparation är att vilja förklara en viss företeelse genom att jämföra med något annat som det finns mycket fakta om. I min jämförelsestudie mellan bostadsrättsföreningen och ägarlägenhetsföreningen är utgångspunkten bostadsrätten, då boendeformen är väl förankrad i svensk fastighetsrätt sedan 30-talet. Ägarlägenheten är en ny boendeform i Sverige och antaganden bygger då på den lagstiftning som blir aktuell, enligt justitiedepartementets lagrådsremiss. I min jämförelsestudie utgår jag från lagrådsremissens lagförslag när det gäller ägarlägenheter och BRL när det gäller bostadsrätter. Jämförelsestudien bygger på antaganden att förslag till lagförändringar träder i kraft.

2.2 Fallstudie

Syftet med en fallstudie är plocka ut en del ur ett större sammanhang och låta fallstudien representera verkligheten. I min fallstudie ska jag studera en fastighet, Ekvägen 1, på Liljeholmskajen i Stockholm som ägs av en bostadsrättsförening. Utifrån fastigheten har jag skapat ett fiktivt scenario att fastigheten ombildas till ägarlägenhetsfastigheter, och med jämförelsestudien som bakgrund, skapat stadgar och årsbudget för den fiktiva ägarlägenhetsföreningen. Som utgångspunkt har jag använt mig av bostadsrättsföreningens stadgar och budget och genom antaganden utifrån justitiedepartementets lagrådsremiss samt intervju med fastighetens förvaltare, utarbetat ett förslag.

3 Det ekonomiska ansvaret gentemot föreningen

3.1 Bostadsrättshavarens skyldigheter

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift¹⁰.

3.1.1 Insats

En insats är det kapital som medlemmen har satt in i föreningen vid upplåtelse av bostadsrätt. Det är alltså föreningens egna kapital och därmed i princip en latent skuld till föreningens medlem. Dock har medlemmen inte rätt att få tillbaka insatsen om han lämnar föreningen, utan har endast möjlighet att få igen bostadsrättens ekonomiska värde genom att överlåta bostadsrätten. Insatsens storlek bestäms av bostadsrättsföreningens styrelse. Storleken på insatsen ska kunna hänföras till lägenhetens storlek, standard, tillgång till hiss, balkong, utsikt och andra faktorer som höjer marknadsvärdet¹¹. Styrelsen måste ta hänsyn till likabehandlingsprincipen, vilket innebär att olika behandling av medlemmarna inte får förekomma när insatsen bestäms. Olika insatser för lika lägenheter har föreningen dock möjlighet att ta ut. En högre insats resulterar då i en lägre årsavgift jämfört med den som betalar en lägre insats¹². Om föreningen har för avsikt att ändra insatserna ska det beslutas av föreningsstämman¹³.

3.1.2 Årsavgift

Insatserna är vanligen den fördelningsgrund som används för att fastställa årsavgifterna. Det är tillåtet att bestämma årsavgifterna enligt andra normer som lägenhetsyta eller särskilt bestämda andelstal. Enligt 9 kap 5 § BRL måste styrelsen bestämma årsavgifterna enligt de grunderna som står i stadgarna. Även här gäller likhetsprincipen, dvs. olikheter som inte finns i stadgarna är inte tillåtna. För att kunna få till en stadgeändring finns det krav på majoritet¹⁴. Årsavgifterna avser att täcka de löpande kostnader som räntor och amorteringar på lån, el, vatten- och värmekostnader, försäkring, underhåll- och reparationskostnader samt fondering. Bostadsrättsföreningen ska alltså inte gå med vinst. Styrelsen kan när som helst under

¹⁰ 7 kap 14 § BRL

¹¹ s. 199 Anders Victorin

¹² s. 206 Bostadsrättslagen – en kommentar

¹³ 9 kap 13 § BRL

¹⁴ s.201 Anders Victorin

året höja avgiften om pengarna inte räcker till, t.ex. om det uppkommer oväntade utgifter¹⁵.

3.1.3 Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgift har föreningen möjlighet att ta ut i samband med att lägenheten upplåts med bostadsrätt och då tillsammans med insatsen. Ett krav är att det i så fall ska anges i stadgarna att föreningen har rätt till det¹⁶. Att grunderna för beräkning av upplåtelseavgiften inte ska anges i stadgarna innebär inte att föreningen endast godtyckligt kan påföra upplåtelseavgiften. Beräkningsgrunder ska framföras och lika behandling av medlemmarna gäller även här¹⁷. Tanken med upplåtelseavgift är att avgiften ska kunna tas ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först sedan föreningen har funnits ett tag. Avgiften ska då vara en sorts kompensation för föreningen att tillgodogöra sig bostadsrättens marknadsvärde och tas därför ofta ut som mellanskillnaden mellan insats och bostadsrättens marknadsvärde. Då det kan innebära betydande och differentierade summor för medlemmarna, har förfarandet ifrågasatts om det inte strider mot likabehandlingsprincipen¹⁸. Upplåtelseavgift kan även tas ut vid ombyggnad. Vanligt är att det görs vid upplåtelse av bostadsrätt av ett vindsutrymme.

3.1.4 Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift är en administrativ avgift som tas ut av säljaren eller köparen när en bostadsrätt överläts. Detta under förutsättning att det står i stadgarna. Överlåtelseavgiften ska tas ut enligt självkostnadsprincipen, dvs. de kostnader som föreningen har för själva överlåtelsen. Föreningens arbete består bland annat av att godkänna köparen som medlem i föreningen. Det ska framgå av föreningens stadgar hur avgiften ska beräknas¹⁹. Det finns inget lagstadgat belopp, men överlåtelseavgiften brukar vara ca 2 % av gällande prisbasbelopp²⁰.

Pantsättningsavgift är den avgift föreningen tar ut för de administrativa kostnader som uppkommer vid s.k. denuntiation (underrättelse) om pantsättning av bostadsrätt. Föreningens arbete består av att föra anteckning om pantsättning i lägenhetsförteckningen. Pantsättningsavgift får endast tas ut om det står i stadgarna och där ska även framgå efter vilka grunder pantsättningsavgiften ska beräknas. Pantsättningsavgiften brukar vara ca 1 % av gällande basbelopp.

¹⁵ s. 58 Björn Lundén *Bostadsrättslagen*

¹⁶ 9 kap 5 § 1 st. 4 p. BRL

¹⁷ s. 273 Anders Victorin

¹⁸ s. 208 Bostadsrättslagen – en kommentar

¹⁹ 9 kap 5 § 1 st. 5 p.

²⁰ <http://www.maklarsamfundet.se/maklartemplates/Page.aspx?id=305>

3.1.5 Legal panträtt

Föreningen har panträtt för sin fordran på sådana avgifter som avses i 7 kap 14 § första stycket, det vill säga insats, årsavgift samt då detta anges i stadgarna upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift. Vid utmätning eller konkurs jämföras sådan panträtt med handpanträtt. Sådan panträtt som avses har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten²¹. Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska 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 underrättelse gjorts²². Tvångsförsäljning enligt 8 kap genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen²³.

Panträtten benämns legal eftersom den följer av en lagbestämmelse och inte upplåts i lägenheten av bostadsrättshavaren. Bostadsrätter faller under begreppet handpanträtt enligt förmånsrättslagen. Den legala panträtten innebär att bostadsrättsföreningen kan uppträda som borgenär vid exekutiv försäljning enligt utsökningsbalken och därmed få betalt ur köpeskillingen direkt. Genom den legala panträtten ges bostadsrättsföreningens fordran samma ställning vid exekutiv försäljning enligt utsökningsbalken som vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen. Den legala panträtten omfattar alltså insats och årsavgift samt, om avgifterna anges i stadgarna, även upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Begränsningen till dessa avgifter innebär att föreningen inte har legal panträtt för avgifter för parkering, tvättstuga och vissa reparationer, då dessa avgifter ej har stöd i bostadsrättslagen. Den legala panträtten omfattar heller ej fordringar på skadestånd mot bostadsrättshavaren eller kostnader för avhysning eller liknande. Fordringar som inte omfattas av den legala panträtten är efterställda fordringar som är förenade med panträtt. För att sådana föreningsfordringar ska beaktas vid en exekutiv försäljning av bostadsrätten krävs att föreningen har en exekutionstitel och får bostadsrätten utmätt²⁴. Enligt 8 kap 5 § BRL har föreningen rätt till betalning för andra fordringar (det vill säga de som inte är förenade med legal förmånsrätt) mot bostadsrättshavaren som grundas på innehavet av bostadsrätten om de anmäls till kronofogdemyndigheten innan bostadsrätten säljs, eller om försäljning sker under hand, senast när fördelning ska äga rum.

²¹ 7 kap 16 a § BRL

²² 7 kap 31 § BRL

²³ 8 kap 1 § BRL

²⁴ s. 213-215 Bostadsrättslagen – en kommentar

3.1.6 Betalningsansvar vid överlåtelse

Enligt 6 kap 8 § BRL svarar inte den som förvärvar en bostadsrätt för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten övergått har mot bostadsrättsföreningen. Undantaget är dock universalfång (arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv). Vid såväl frivillig försäljning, som vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning enligt 8 kap. gäller att en förvärvare av en bostadsrätt inte innehar något personligt betalningsansvar för tidigare innehavares skulder mot föreningen. Föreningens panträtt består däremot mot ny innehavare vid frivillig försäljning och föreningen kan realisera sin pant i bostadsrätten. När det gäller universalfång är den nya innehavaren och den förra solidariskt ansvariga, vilket innebär att föreningen kan rikta sitt betalningsanspråk mot den nya eller den förra innehavaren²⁵.

3.1.7 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare²⁶. Så länge en medlem innehar bostadsrätt kan han eller hon inte utträda ur föreningen. Vill medlemmen bli fri sina förpliktelser är möjligheten att överlåta bostadsrätten och tillgodogöra sig nyttjanderättens ekonomiska värde. Om bostadsrätten inte går att sälja på grund av en fallande bostadsmarknad, skulle bostadsrättshavaren bli ekonomiskt bunden till föreningen. Det skulle då kunna likna ett personligt ansvar för föreningens förpliktelser. Detta är orsaken till varför möjligheten finns att avsäga sig bostadsrätten. Tvåårsgränsen har införts med hänsyn till föreningen och de övriga medlemmarna²⁷. Bostadsrättshavaren blir fri sina ekonomiska förpliktelser när bostadsrätten övergår till föreningen. En avsägelse innebär även att bostadsrättshavaren inte får tillbaka de avgifter denne betalat till föreningen, såsom insats och upplåtelseavgift eller övriga avgifter. Avsägelsen ska göras skriftligen till styrelsen. Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättsföreningen, ska den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten ska upphöra²⁸.

3.2 Bostadsrättsföreningens ekonomi

3.2.1 Ekonomisk plan

Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, skall en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av

²⁵ s. 158 Bostadsrättslagen – en kommentar

²⁶ 4 kap 11 § 1 st. BRL

²⁷ S. 107 Bostadsrättslagen – en kommentar

²⁸ 6 kap 11 § 1 st. BRL

föreningens verksamhet. Av planen ska också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda²⁹.

3.2.1.1 Den ekonomiska planens innehåll

Enligt paragrafen ovan ska den ekonomiska planen innehålla upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Uppgifterna utgörs av beräkningar, som ska utgöra väl styrkta uppgifter och avspegla föreningens ekonomiska läge. Beräkningarna ska utgöras av kostnader för anskaffning av föreningens hus och hur det ska finansieras. Även löpande kostnader, bland annat räntor och driftkostnader, samt löpande intäkter, såsom avgifter är centrala delar i den ekonomiska planen. Det finns inget krav på att i planen införa de ekonomiska skyldigheter som åligger varje enskild bostadsrättshavare. Dock ska avgifternas fördelningsgrund redovisas, exempelvis att avgiften tas ut per kvadratmeter³⁰.

Den ekonomiska planen ska enligt 1 § Bostadsrättsförordningen (1991:630) innehålla följande:

- 1) Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer
- 2) Beskrivning av fastigheten
- 3) Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
- 4) Kostnad för föreningens fastighet
- 5) Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten
- 6) Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet
- 7) Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4-6 (finansieringsplan)
- 8) Föreningens löpande kostnader och intäkter
- 9) Driftkostnader som bostadsrättshavarna svarar för och som inte ingår i årsavgiften

Planen ska dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

En ekonomisk prognos ska enligt 4 a § Bostadsrättsförordningen (1991:630) innehålla:

- 1) Kapitalkostnader
- 2) Driftkostnader
- 3) Avsättningar för underhåll
- 4) Ev. övriga avsättningar
- 5) Underhållskostnader

²⁹ 3 kap 1 § BRL

³⁰ s. 75 Bostadsrättslagen – en kommentar

- 6) Övriga kostnader
- 7) Intäkter genom årsavgifter, och
- 8) Övriga intäkter

I prognosen ska anges vilka antaganden om inflation och räntor som prognosen bygger på.

En känslighetsanalys ska enligt 4 b § Bostadsrättsförordningen (1991:630) avse beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer beträffande de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret.

3.2.2 Kostnads kalkyl och dess innehåll

De beräknade avgifterna för bostadsrätten ska grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två intygsgivare³¹. Kostnads kalkylen är en enklare form av kalkyl än den ekonomiska planen, och grundas på mer preliminära kostnader. Bostadsrättshavaren får därmed räkna med att kostnaderna kan komma att ändras³².

Enligt 8 § bostadsrättsförordningen (1991:630) ska en kostnads kalkyl innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer samt, i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna, de övriga uppgifter som följer av 1 §. Den ska även innehålla en ekonomisk prognos enligt 4 a § omfattande de kostnader och intäkter som tagits upp i kalkylen samt en känslighetsanalys enligt 4 b §.

3.2.3 Intäkter och kostnader

Det finns två slags intäkter för en bostadsrättsförening:

- Intäkter från den huvudsakliga verksamheten (skattefri)
- Intäkter från sidoverksamhet (normalbeskattad)

Intäkterna från den huvudsakliga verksamheten kommer från medlemmarnas årsavgifter och hyresintäkter för bostadslägenheter och lokaler. Även överlåtelse- och pantsättningsavgifter tillhör den skattefria verksamheten. Intäkter från sidoverksamhet kan vara ränteintäkter från kapitalplaceringar, eventuella räntebidrag och eventuella intäkter från förvaltningsverksamhet åt andra föreningar.

Föreningens kostnader är nästan helt relaterade till byggnaderna. Den största kostnaden är kapitalkostnaden, dvs. räntorna på lånen i fastigheten. En stor post är även kostnader för drift och underhåll. Driftkostnader är till stor del uppvärmning, vatten, el, avlopp, kabel-tv, sophämtning, snöröjning, renhållning, försäkring, teknisk förvaltning, styrelsearvoden samt administrationskostnader. Föreningen gör avsättning för kommande reparationer i den s.k. yttre fonden. Har föreningen en yttre

³¹ 5 kap 3 § 2 st BRL

³² s. 118 Bostadsrättslagen – en kommentar

fond ska det framgå i stadgarna enligt vilka grunder pengar ska avsättas till fonden³³. Omföringarna till yttre fonden styrs i de flesta fall av en underhållsplan. I underhållsplanen ska det framgå vilka stora reparationer som ska göras. Den årliga omföringen till eller från yttre fond görs som en omföring av det egna kapitalet i årsredovisningen.

Kostnaden för byggnationen är fördelad över en lång tid och görs genom årliga värdeminskningar (avskrivningar). Även om- och tillbyggnader fördelas på detta sätt och är alltså ingen kostnad som ska kostnadsföras direkt. Avskrivningar ska göras enligt en fastställd plan³⁴.

3.2.4 Årsredovisning

Alla bostadsrättsföreningar är bokföringsskyldiga och måste ha en årsredovisning. Av 2 kap 1 § ÅRL framgår att årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning, noter och förvaltningsberättelse och ska avse varje räkenskapsår. Syftet är att få en inblick i föreningens ekonomiska verksamhet och erhålla information om andra förhållanden som är av betydelse. Årsredovisningshandlingarna ska skrivas under av samtliga styrelseledamöter. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisningen avlämnas till revisorerna från föregående år. Årsredovisningen och revisionsberättelsen ska även hållas tillgänglig hos föreningen för alla som är intresserade, senast en månad efter det att balans- och resultaträkningen blivit fastställda. En bostadsrättsförening ska även upprätta delårsrapport samt finansieringsanalys, dels om bostadsrättsföreningen bedriver näringsverksamhet och under de senaste två åren enligt fastställda balansräkningar haft tillgångar med ett nettovärde överstigande 1000 prisbasbelopp (ett prisbasbelopp är i skrivande stund 41 000 kr), dels om föreningen under de senaste två åren haft fler än 200 anställda (vilket sällan bostadsrättsföreningar har)³⁵. En bostadsrättsförening anses bedriva näringsverksamhet i normalfallet, enligt huvudregeln, oavsett om föreningen vid sidan om upplåtelse till medlemmarna hyr ut bostäder och lokaler till andra hyrestagare eller ej³⁶. I normalfallet ska alltså en bostadsrättsförening upprätta finansieringsanalys och delårsrapport, om de andra förutsättningarna är uppfyllda.

3.3 Ägarlägenhetshavarens skyldigheter

Om samfällighetsförenings medelsbehov ej täckes på annat sätt, ska bidrag i pengar uttaxeras av medlemmarna³⁷.

³³ BRL 9 kap 5 § p. 7

³⁴ s. 191-193 Björn Lundén *bostadsrätt*

³⁵ s. 359-361 Bostadsrättslagen – en kommentar

³⁶ Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2002:13)

³⁷ 40 § SFL

3.3.1 Andelstal och uttaxering

Uttaxeringen ska grundas på de andelstal varje deltagande fastighet har i samfälligheten. När en gemensamhetsanläggning inrättas innehåller anläggningsbeslutet uppgift om andelstal för anläggningens utförande respektive drift. Andelstalen för utförande fastställs efter den nytta fastigheten har av anläggningen. Andelstalen för driften bestäms efter vad som är rimligt med hänsyn till den användning fastigheten har av anläggningen. Inte sällan sammanfaller dessa andelstal. Är andelstalen olika för utförande respektive drift ska kostnaderna som hör till respektive verksamhetsgren tas ut enligt gällande andelstal för den verksamhetsgrenen. Om det är lämpligt, kan enligt 15 § 2 st. AL, föreskrivas att kostnaderna i första hand ska fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens nyttjande. Det som avses är det faktiska mätbara nyttjandet av anläggningen, såsom vatten och värme. Sådana avgifter ska inte uttaxeras utan faktureras på vanligt sätt. Skillnaden mot uttaxerade belopp är att dessa inte är direkt utmättningsbara och saknar legal förmånsrätt i de deltagande fastigheterna. Om inte avgifterna erläggs frivilligt kan betalningsföreläggande erhållas hos domstol. Om avgifterna inte täcker driftskostnaderna kan resterande del uttagas genom uttaxering enligt andelstal för driften³⁸.

3.3.2 Debiteringslängd

Uttaxeringen sker genom att föreningens styrelse upprättar en debiteringslängd, under förutsättning att inte något annat är föreskrivet i stadgarna, som presenteras på föreningsstämman och ska godkännas av stämman. I debiteringslängden ska anges det belopp som uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning ska ske³⁹. Debiteringslängden ska grunda sig på en budget, dvs. inkomster och utgifter i föreningen. SFL ställer inte upp några regler om hur lång räkenskapsperioden ska vara eller för vilken period inkomst- och utgiftsstaten ska gälla. Skulle föreningens medel som har uttaxerats av medlemmarna inte täcka kostnader som är förfallna till betalning, är styrelsen skyldig att uttaxera ut de medel som behövs. Någon utgifts- och inkomststat måste inte upprättas. Försummar styrelsen uttaxeringen är de solidariskt ansvariga för skulden⁴⁰. Det finns inget solidariskt betalningsansvar för medlemmarna; varje person är endast skyldig att stå för sin andel av kostnaderna⁴¹.

3.3.3 Föreningens förmånsrätt

Debiterat och förfallet belopp är direkt utmättningsbara i delägarens fastighet. Dock är det viktigt att lägga fram en korrekt debiteringslängd som grundar sig på en korrekt budget för beslut på föreningsstämman. Endast då har föreningen möjlighet att använda sig av sin legala förmånsrätt mot den medlem som inte betalar sin uttaxering.

³⁸ s. 67 Tommy Österberg

³⁹ 42 § SFL

⁴⁰ s. 70 Tommy Österberg

⁴¹ s. 139 Margareta Brattström

Annars vältras kostnaderna över på de övriga medlemmarna⁴². Sedan det debiterade beloppet förfallit till betalning kan styrelsen vända sig till Kronofogdemyndigheten för att få beloppet utmätt. Genom att en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen kan samfällighetsföreningen inte försättas i konkurs; kapitalförsörjningen garanteras genom skyldigheten att uttaxera nödvändiga bidrag från medlemmarna och den legala förmånsrätten i medlemmarnas fastigheter⁴³. Förmånsrätten omfattar inte dröjsmålsränta och indrivningsavgifter. Dessutom måste det framgå i stadgarna att föreningen har möjlighet att uttaga dessa avgifter.

3.3.4 Betalningsansvar vid äganderättsövergång

Belopp som är debiterade den förra ägaren innan äganderättsövergången och förfaller till betalning först efter äganderättsövergången samt inte förfallit till betalning tidigare än ett år före tillträdesdagen för den nya ägaren svarar den nya ägaren och den förra ägaren gemensamt. Föreningen kan alltså rikta sig mot den som anses enklast att få betalt av. Sedan får den nya och den förra ägaren komma överens om hur de ska fördela betalningen, vilket bör göras i överlåtelseavtalet. Mot den nya ägaren anses beloppet förfallet på tillträdesdagen. Detta är inte tillämpligt när försäljningen sker på exekutiv auktion⁴⁴.

3.4 Ägarlägenhetsföreningens budget

Innan uttaxering sker ska styrelsen upprätta utgifts- och inkomststat för föreningen. Staten förelägges föreningsstämman för godkännande. Gäller i fråga om skyldigheten att deltaga kostnader i olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar, ska inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas var för sig. Gemensamma inkomster och utgifter fördelas verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt. Om föreningen ska göra fondavsättning enligt 19 § andra stycket ska av utgifts- och inkomststaten framgå de belopp som går åt till fondavsättningen⁴⁵.

3.4.1 Intäkter och kostnader

För gemensamhetsanläggningar uppkommer ofta betydande kostnader för utförande och drift av anläggningen. En stor post är kapitalkostnaderna, dvs. räntor och amortering på lån som samfällighetsföreningen har, samt direkta investeringskostnader. Samfällighetsföreningar har möjligheter att ta upp lån utan säkerhet. Långgivaren säkerställs nämligen genom att samfällighetsföreningen har legal förmånsrätt i sina fordringar i de delägande fastigheterna (se ovan). Borgenären behöver bara kräva föreningen på betalning och då är styrelsen skyldig att ta ut medel av medlemmarna genom uttaxering⁴⁶.

⁴² s. 138 Björn Lundén *samfälligheter*

⁴³ s. 140 Margareta Brattström

⁴⁴ 44 § SFL samt s.70 Tommy Österberg

⁴⁵ 41 § SFL

⁴⁶ s. 64-66 Tommy Österberg

Inkomsterna i föreningen är främst de uttaxerade bidragen från medlemmarna. Uppkommer en vinst kan denna fördelas mellan medlemmarna enligt varje medlems andelstal eller fonderas.

Enligt 19 § SFL ska en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen är 1) av kommunalteknisk natur (vatten- och avloppsledningar och liknande) eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller 2) tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap 1 a § första stycket 2 p. FBL. I föreningens stadgar ska framgå grunderna för fondavsättning. Enligt 19 § SFL ska föreningens styrelse upprätta en underhålls- och förnyelseplan, som ska innehålla upplysningar som är betydande för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas.

3.4.2 Exempelbudget

I Tabell 1 nedan ges en exempelbudget för en ägarlägenhetsförening. (Se även bilaga A, som har varit underlag för detta exempel). Endast det som skiljer sig från bostadsrättsföreningens budget är kommenterat.

Ägarlägenhetsföreningens beräknade årliga kostnader⁴⁷:

| | |
|---|---------------|
| Kapitalkostnader: | |
| Kostnad fastighetsförvärv: 134 008 000 | 0 |
| Avsättningar: | |
| Föreningens fastighetsunderhåll 25kr/m ² | 72 550 |
| Driftkostnader: | |
| Ekonomisk förvaltning | 50 000 (+) |
| Styrelsearvode | 25 000 |
| Revisionsarvode | 25 000 (-) |
| Administration inkl. sociala kostnader | 20 000 |
| Vattenförbrukning | 60 000 (+) |
| Uppvärmning | 255 000 (+) |
| Elavgifter (exkl. hushållsel) | 70 000 |
| Sophämtning (hushållssopor) | 40 000 |

⁴⁷ Intervju med fastighetsförvaltare Helene Ferm på JM AB den 9 juni 2008 är bakgrunden till antaganden i exemplet.

| | |
|---|--------------------|
| Teknisk förvaltning | 170 000 |
| (Inkl. fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering och grovsopor), jour, snöröjning, sandning samt besiktning av hissar.) | |
| Garagekostnad (servitut i bergrum 29 platser) | 493 000 |
| Grundutbud för tele, data och TV | 100 000 |
| Försäkringar | ? |
| Diverse | 20 000 |
| SUMMA | 1 328 000 |
| | +försäkring |
| Övriga kostnader: | |
| Fastighetsskatt bostäder | 0 |
| Fastighetsskatt lokaler | 35 000 |
| Fastighetsskatt garage | 29 000 |
| SUMMA | 64 000 |
| <u>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</u> | 1 464 550 |
| | +försäkring |
| Föreningens beräknade årliga intäkter: | |
| Uttaxering 2 572 m ² | 412 550 |
| | +försäkring |
| Årshyra uthyrningslokaler 330 m ² 1500 kr/m ² | 495 000 |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | 35 000 |
| Årshyra garageplatser 29 st. 18 000 kr/år | 522 000 |
| <u>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</u> | 1 464 550 |

Tabell 1: Exempelbudget för ägarlägenhetsförening (Källa: Anpassad från bostadsrättsföreningen Ekfatets ekonomiska plan).

3.4.3 Kommentarer till budget

3.4.3.1 Kapitalkostnader

Då ägarlägenhetsföreningen inte förutsätts ta upp några lån, har de inte heller några räntekostnader. Förvärvet finansieras genom ägarlägenhetsägarnas insatser, det vill säga till 100 %.

3.4.3.2 Avsättningar

Samma fastighetsunderhåll förutsätts, det vill säga 25 kr/m². Då med antagande att gränsen mellan ägarlägenhetsfastigheten och den samfälliga egendomen dras vid ytskiktet, som överensstämmer med bostadsrätter.

3.4.3.3 Driftskostnader

Vad gäller driften av byggnaden och fastigheten i övrigt anses den överensstämma med när fastigheten ägs av en bostadsrättsförening. Kostnader för den **ekonomiska förvaltningen** kan dock öka i och med att avräkning måste ske vid uttaxeringen. Årsavgiften för bostadsrätthavaren är redan fastställd och behöver inte stämmas av.

Samfällighetsföreningar är bokföringsskyldiga om de bedriver näringsverksamhet och/eller om tillgångarnas marknadsvärde uppgår till mer än 30 prisbasbelopp. Samfällighetsföreningar som förvaltar marksamfälligheter anses normalt som näringsidkare och är därmed bokföringsskyldiga. Samfällighetsföreningar som förvaltar villasamfälligheter och liknande anläggningssamfälligheter är inte bokföringsskyldiga. Bokföringsskyldiga samfällighetsföreningar som har en årsomsättning på mer än 20 prisbasbelopp måste upprätta årsbokslut, och de som har mer än 10 anställda eller ett nettovärde på tillgångarna på mer än 24 miljoner kronor måste upprätta årsredovisning. Även om samfälligheten inte är bokföringsskyldig måste styrelsen se till att löpande bokföring sker. Årsredovisning bör upprättas, även om detta inte är något krav enligt bokföringslagen⁴⁸. **Revisionsarvodet** kan troligen minska något då redovisningen inte är lika omfattande som i bostadsrättsföreningar. Det finns inga bestämmelser i lag om hur revisionen ska gå till i samfällighetsföreningar. Stadgarna ska dock ange hur revisionen ska ske och omfattningen av revisionen får avgöras med hänsyn till verksamhetens omfattning⁴⁹.

Vatten- och värmekostnaden blir mer komplicerad när det gäller ägarlägenheter. Varje ägarlägenhet kommer troligen ha en egen mätare, som mäter den enskilda förbrukningen. Möjligheten ska även finnas att kunna påverka värmeflödet själv inom den egna ägarlägenhetsfastigheten. Ytterligare är transmissionsförlusterna större för de fastigheter som befinner sig i hörnet av en byggnad, vilket ger en högre värmekostnad än för de fastigheter som ligger i mitten av byggnaden. Detta gäller även för bostadsrätter.

Tele-, data- och Tv-kostnaden kan i ägarlägenhetsfallet bli dyrare om det ska ske individuellt. Skulle samfällighetsföreningen istället ta upp kostnaden skulle det troligen bli detsamma.

Ägarlägenheter kommer att **försäkras** var för sig. Samfälligheten kommer även den att försäkras, men det blir en betydligt lägre kostnad för ägarlägenhetsföreningar än

⁴⁸ S. 107-109 Björn Lundén *Samfälligheter, tredje uppl.*

⁴⁹ S. 45 Tommy Österberg

för bostadsrättsföreningar. Ägarlägenhetsföreningen kommer troligen att ha en ansvarsförsäkring på den egendom som medlemmarna äger gemensamt⁵⁰.

När en bostadsrättsförening äger fastigheten fullvärdeförsäkras byggnaden och bostadsrättshavarna tecknar ett bostadsrättstillägg för bostadsrättslägenheten och den fasta inredningen som bostadsrättshavaren själv bekostat. Försäkringen täcker det som bostadsrättshavaren är underhållsskyldig för enligt bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar. Försäkringen täcker även självriskens om bostadsrättshavaren blir ersättningsskyldig genom att ha orsakat skador på fastigheten, som bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring gäller för⁵¹. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg är två helt olika försäkringar.

Då ägarlägenheter i ett flerbostadshus kommer att vara försäkrade med olika försäkringsbolag är det av stor vikt att det finns klara riktlinjer hur fastighetsgränserna ska dras mellan ägarlägenheterna, men även mellan ägarlägenheten och samfälligheten. Förmodligen kommer utgångspunkten för ägarlägenheter vara villa- och hemförsäkringen. Det innebär att individen kommer att bära en högre kostnad vad gäller ägarlägenheter än för bostadsrätter. Och andra sidan minskar kostnaden för ägarlägenhetsföreningen vid en jämförelse med bostadsrättsföreningen. En villa- och hemförsäkring kostar ca 3000-4000 kr/år, vilket kan jämföras med ett bostadsrättstillägg som kostar ca 200-500 kr/år⁵². Detta är godtyckliga siffror som kan variera oerhört beroende på vart lägenheten är belägen och vilket värde den fasta egendomen har. En villaförsäkring av en fastighet i Danderyd skiljer sig markant mot en villaförsäkring av en fastighet i Smålands skogar.

3.4.3.4 Kommunal fastighetsavgift

I promemorian om skatteregler för ägarlägenheter har föreslagits att ägarlägenheter ska utgöra en egen kategori vid sidan av småhuset och i taxerings- och beskattningshänseende behandlas på samma sätt som småhus⁵³. Fastighetsavgiften för värderingsenhet för ägarlägenhet som är uppförd samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet är 6000 kr, dock högst 0.75 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften för sådan del av hyreshus som avser värderingsenhet för bostäder som är uppförda samt värderingsenhet för tillhörande tomtmark är 1200 kr per lägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för dessa värderingsenheter⁵⁴. Marksamfällighet eller anläggningssamfällighet ska utgöra en taxeringsenhet, om den förvaltas av juridisk person. Detta gäller dock inte om fastigheterna, som har del i samfälligheten, uteslutande är ägarlägenhetsfastigheter⁵⁵.

⁵⁰ Intervju med Eric Rubenson från Bolander och Co den 30 juni 2008

⁵¹ S. 89 Björn Lundén

⁵² Intervju med Eric Rubenson från Bolander och Co den 30 juni 2008

⁵³ S. 8 ”Promemoria – förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter”

⁵⁴ S. 23 ”Promemoria – förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter”

⁵⁵ S. 15 ”Promemoria – förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter”

4 Den enskildes inflytande över boendet

4.1 Bostadsrättsföreningens bestämmanderätt

4.1.1 Hur får bostadsrättshavaren använda lägenheten?

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 medlem i föreningen⁵⁶.

Det är inget hinder att bostadsrätt upplåts för kontors- eller affärsverksamhet, men i de flesta fall upplåts bostadsrätt för bostadsändamål. Det ska framgå i upplåtelseavtalet vilket ändamål som åsyftas. Används lägenheten i strid mot vad som har avtalats eller vad som har avsetts behöver det inte betyda att det medför påföljder för bostadsrättshavaren. Avvikelsen måste, som nämnts ovan, vara av avsevärd betydelse för föreningen eller medlemmarna. Detta kan jämföras med 12 kap 23 § JB, där hyresvärden i ett hyresförhållande får åberopa varje avvikelse som inte saknar betydelse för hyresvärden. Bostadsrättshavaren har därmed större frihet än hyresgästen⁵⁷. Dock krävs det bygglov att ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller delvis för väsentligen annat ändamål än för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har getts⁵⁸. Vad som avses som avsevärd betydelse får avgöras från fall till fall, men exempelvis får inte en bostadslägenhet användas som kontor. Det torde heller inte vara tillåtet att bedriva yrkesverksamhet i lägenheten som innebär att bostadsrättshavaren tar emot allmänheten. Bostadsrättshavaren har emellertid tillåtelse att bedriva rörelse i sin bostad, under förutsättning att det inte stör de andra bostadsrättshavarna i huset⁵⁹. Föreningen kan när det gäller juridiska personer som har förvärvat bostadsrätt, träffa avtal om hur lägenheten får användas och vem som får nyttja lägenheten. Enligt 7 kap 6 § andra stycket får bostadsrättslägenhet som innehas av juridisk person, och lägenheten inte är avsedd för fritidsändamål, endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad. Detta gäller då inget annat har avtalats⁶⁰. Sublokation kräver även alltid tillstånd av styrelsen (se avsnitt 6.1).

4.1.1.1 Förverkandegrund

Om bostadsrättshavaren använder lägenheten till annat ändamål än det avsedda är han skyldig att vidta rättelse vid tillsägelse av föreningen. Annars är bostadsrätten förverkad enligt 18 § 3 punkten. Dock är nyttjanderätten inte förverkad om det som

⁵⁶ 7 kap 6 § 1 st BRL

⁵⁷ s. 175-176 Bostadsrättslagen – en kommentar

⁵⁸ 8 kap 1 § 3 p. PBL

⁵⁹ s. 190 Victorin

⁶⁰ s. 177 Bostadsrättslagen – en kommentar

ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse⁶¹. Att nyttjanderätten förverkas innebär inte att bostadsrättshavaren förlorar nyttjanderättens ekonomiska värde, utan endast att denne inte får nyttja lägenheten. Har föreningen och bostadsrättshavaren inte kommit överens därefter ska lägenheten tvångsförsäljas enligt 8 kap BRL. Nyttjanderätten anses även förverkad vid sju ytterligare förseelser som finns uppräknade i 7 kap 18 §.

4.1.2 Styrelsen och dess tillståndsgivning

I föreningslagens sjätte kapitel finns bestämmelser om föreningens ledning. Bestämmelserna gäller i fråga om bostadsrättsföreningar förutom tre undantag (se 9 kap 12 § BRL). Styrelsen ska vara medlemmar i föreningen, om inte stadgarna i särskilt angivna fall tillåter annat⁶². Bostadsrättshavarens make eller sambo kan vara styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen⁶³. Av styrelsens ledamöter ska alltid minst två, eller om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma. Styrelsen är föreningens verkställande organ, medan föreningsstämman är dess beslutande. Föreningsstämman är överordnad styrelsen och kan inom ramen för lagstiftning och föreningens stadgar ge styrelsen direktiv i olika frågor⁶⁴. Enligt 6 kap 6 § FL svarar styrelsen för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Styrelsen ska även se till att bokföringen och medelsförvaltningen innefattar en tillfredsställande kontroll. Även om styrelsen delegerar arbetsuppgifter genom förvaltare, så är styrelsen ansvarig för förvaltningen i förhållande till föreningen.

Vilka beslut ska då bostadsrättsföreningens styrelse fatta? Styrelsen antar medlemmar (2 kap 1 § BRL), upprättar och undertecknar ekonomiska plan (3 kap 1 § BRL), beslutar om insatsen, upplåtelseavgiften och årsavgiften, dock ej ändring av insatserna (9 kap 13 § BRL) samt sköter lägenhets- och medlemsförteckningar (9 kap 8 § BRL)⁶⁵. Styrelsen är enligt 6 kap 9 § FL beslutför, om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter eller det högre antal som föreskrivs i stadgarna är närvarande.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar 1) ingrepp i 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 stycket⁶⁶.

⁶¹ 7 kap 19 § BRL

⁶² 6 kap 4 § 2 st. FL

⁶³ 9 kap 12 § 2 p. BRL

⁶⁴ s. 289 Bostadsrättslagen – en kommentar

⁶⁵ s. 293 Bostadsrättslagen – en kommentar

⁶⁶ 7 kap 7 § BRL

Exempel på ingrepp enligt första punkten är borttagande av bärande väggar eller försvagande av sådan vägg. I tredje punkten framgår det att tillstånd krävs vid annan väsentlig förändring av lägenheten. Ett exempel på det kan vara att lägenhetens karaktärsdrag inte beaktas eller att dess kulturhistoriska värde inte tillvaratas⁶⁷. Bestämmelsen i andra stycket ger bostadsrättshavaren lite större möjligheter att vidta åtgärder i lägenheten, då det finns en gräns för vad styrelsen kan vägra medgivande till. Tredje stycket innebär att bostadsrättshavarens frihet kan öka ytterligare genom att föreningen kan ta in särskild bestämmelse om det i stadgarna. Dock bör detta göras med försiktighet vad gäller ingrepp i byggnadens konstruktion och hållfasthet. Bygglov krävs dock för förändringar som berör konstruktion och avsevärt påverkar planlösningen⁶⁸.

4.1.3 Bostadsrättsföreningens stadgar

Bostadsrättsföreningens stadgar ska ange

1. Föreningens firma,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut,
5. de grunder enligt vilka årsavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift ska beräknas,
6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättning ska beräknas,
7. de grunder enligt vilka medel ska avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem ska utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det ska ske,
9. inom vilken tid och hur föreningsstämman ska sammankallas samt hur andra meddelanden ska komma till medlemmarnas kännedom,
10. vilka ärenden som ska förekomma på ordinarie stämma,
11. vilken tid föreningens räkenskapsår ska omfatta, samt
12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man ska förfara med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses⁶⁹.

Förutom dessa punkter kan och bör stadgarna innehålla andra bestämmelser. Dessa bestämmelser får inte strida mot lagen. (Se under respektive stycke vad som kan regleras i stadgarna i det specifika fallet.) Stadgarna bör reglera förhållandet mellan medlemmarna och föreningen, dvs. rättigheter och skyldigheter. En viktig del är vårdplikt och underhåll. Bostadsrättshavaren ansvarar för det inre underhållet av

⁶⁷ s. 179 Bostadsrättslagen – en kommentar

⁶⁸ 8 kap 1 § 4 p. PBL

⁶⁹ 9 kap 5 § BRL

lägenheten och föreningens ansvar tar vid där väggar, golv och tak slutar⁷⁰. Gränsdragningen kan ibland vara svår och då kan det vara lämpligt att reglera underhållsansvaret i stadgarna⁷¹. Stadgarna kan föreskriva att föreningen tar på sig ett större underhållsansvar, men inte att underhållsansvaret ökar för bostadsrättshavaren. Det kan indirekt innebära att underhållsansvaret för en bostadsrättshavare är större i den ena föreningen än den andra.

För att ändra på stadgarna i en bostadsrättsförening måste alla röstberättigade vara överens om det, eller om beslutet har fattats på två varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet. Om beslutet gäller grunderna för beräkning av årsavgiften, fordras att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet⁷². Stadgarna kan även föreskriva strängare villkor för ändring av stadgar och då gäller det⁷³.

4.2 Ägarlägenhetsföreningens bestämmanderätt

4.2.1 Användandet av ägarlägenheten

Var och en ska vid nyttjandet av sin eller annans fasta egendom taga skäligen hänsyn till omgivningen⁷⁴. Grannelagsrätten för tredimensionella fastigheter finns reglerad i 3 kap 6-11 §§ JB., vilket även ska gälla för ägarlägenheter. Utredningen har menat att speciella regler som motsvarar bestämmelserna för bostadsrätter om användning av lägenheten endast för vissa ändamål och om förändring av lägenheten, inte behövs. Ägarlägenheten ska vara en självständig fastighet och regleringen kring användningen av fast egendom finns redan i 3 kap JB. Möjligheten att göra förändringar styrs även av plan- och bygglagstiftningen⁷⁵.

4.2.2 Ägarlägenhetsföreningens styrelse

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen och föreningens ekonomi och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. Styrelsen har också en kontrollerande roll genom att se till att föreningsstämman följer lagregler och stadgar. En av styrelsens viktigaste funktioner är att se till att erforderliga medel uttaxeras av medlemmarna. De ska även redovisa räkenskaperna och lämna förvaltningsberättelse över förvaltningen och ekonomin till föreningsstämman samt upprätta den obligatoriska underhållsplanen. Det är också av stor vikt att styrelsen för anteckning

⁷⁰ 7 kap 12 § BRL

⁷¹ s. 80 Björn Lundén *Bostadsrätt*

⁷² 9 kap 23 § BRL

⁷³ 9 kap 24 § BRL

⁷⁴ 3 kap 1 § JB

⁷⁵ s. 185 SOU 2002:21

om de fastigheter som har del i samfälligheten, vilka som äger dessa fastigheter och med vilka andelstal de deltar i anläggningen⁷⁶.

Styrelsen för en ägarlägenhetsförening ska bestå av en eller flera ledamöter enligt lagen om förvaltning av samfälligheter⁷⁷. Stadgarna ska ange det minsta respektive högsta antalet ledamöter. Det enda krav som ställs på styrelseledamöter är att de ska vara myndiga, det vill säga de behöver inte vara medlemmar i föreningen som är fallet i bostadsrättsföreningen. Det kan dock föreskrivas i stadgarna att styrelseledamöterna ska ha andel i den anläggning som föreningen förvaltar⁷⁸. Stadgarna ska ange hur styrelsen ska vara sammansatt, hur den ska utses samt grunderna för dess beslutförhet⁷⁹. Enligt 52 § SFL krävs kvalificerad majoritet, dvs. 2/3 av rösterna, för att kunna genomföra en stadgeändring. Stadgarna kan föreskriva strängare röstvillkor. Det innebär en möjlighet att föreskriva att styrelsen ska utses på annat sätt än av föreningsstämman. I betänkandet från 2002 framfördes synpunkter på denna möjlighet och där framlades ett förslag om möjligheten för föreningsstämman att alltid kunna ändra på ett stadgevillkor om att hälften eller fler av styrelseledamöterna ska utses på annat sätt än av föreningsstämman. Utredningens motivering var att ägarlägenhetsägarna alltid ska ha möjlighet att få ett inflytande i föreningens styrelse på lång sikt och undvika omotiverat inflytande för byggföretag i ägarlägenhetsföreningar⁸⁰. Förslaget ogillades av remissinstanserna som menade att skillnaderna mellan ägarlägenhetsföreningen och andra samfällighetsföreningar inte är så stora att det är befogat att införa särskilda regler om stadgevillkor för utseende av styrelseledamöter⁸¹.

Styrelsen ska ha sitt säte i den ort där medlemmarnas fastigheter ligger, för att kunna ha en nära kontakt med medlemmarna i föreningen. Styrelsen är behörig att företräda föreningen gentemot tredje man, dock får inte fast egendom säljas, intecknas eller upplåtas med nyttjanderätt längre än fem år utan att detta anges i stadgarna eller godkänts av föreningsstämman⁸². Föreningen har möjlighet att i stadgarna föreskriva inskränkningar i styrelsens befogenheter.

Länsstyrelsen kan utse en eller flera ledamöter i styrelsen och även förordna att styrelsen ska bestå av flera ledamöter än som nämnts i stadgarna⁸³. Detta är främst troligt om samfällighetsföreningen förvaltar en samfällighet av allmänt intresse och anses troligen inte aktuellt i samband med ägarlägenheter.

⁷⁶ s. 35 Tommy Österberg

⁷⁷ 30 § SFL

⁷⁸ s. 93 Björn Lundén *Samfälligheter*

⁷⁹ 28 § p.4 SFL

⁸⁰ s. 206-209 SOU 2002:21

⁸¹ s. 65 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

⁸² 37 § SFL

⁸³ 31 § SFL

I lagen om förvaltning av samfälligheter finns ingen bestämmelse om lägsta gräns av närvarande styrelseledamöter för att styrelsen ska vara beslutför. Dock är det möjligt att ta in i stadgarna att exempelvis mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter ska vara närvarande. Styrelsebeslut fattas vanligen genom enkel majoritet, det vill säga mer än hälften. Även här kan stadgarna föreskriva andra bestämmelser om röstningen⁸⁴.

4.2.3 Ägarlägenhetsföreningens stadgar

Stadgar för en samfällighetsförening ska ange:

- 1) Föreningens firma,
- 2) Samfällighet som förvaltas av samfällighetsföreningen, och grunderna för förvaltningen,
- 3) Den ort där styrelsen ska ha sitt säte,
- 4) Hur styrelsen ska vara sammansatt och hur den ska utses samt grunderna för dess beslutförhet,
- 5) Hur revision av styrelsens förvaltning ska ske,
- 6) Föreningens räkenskapsperiod,
- 7) Grunderna för sådan fondavsättning som avses i 19 §,
- 8) Hur ofta ordinarie föreningsstämma ska hållas,
- 9) Det sätt på vilket kallelse till föreningsstämman ska ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom även som den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast ska vidtas.

Stadgarna får ej innehålla föreskrift som strider mot lag om förvaltning av samfälligheter eller annan författning⁸⁵.

Det är lämpligt att man tar in andra punkter i stadgarna som är möjligt enligt lag. (Se under respektive stycke vad som kan regleras i det specifika fallet).

För beslut om ändring av stadgarna krävs 2/3 majoritet på föreningsstämman. Stadgarna kan dock föreskriva strängare villkor. I SFL finns inget krav, som i bostadsrättslagen, att stadgeändring ska ha fattats på två efterföljande föreningsstämmor. Varje medlem har en röst vardera oavsett om denne äger flera fastigheter.

4.2.3.1 Exempel på stadgar

(Se bilaga B, som har varit underlag för detta exempel)

STADGAR FÖR ÄGARLÄGENHETSFÖRENING⁸⁶

⁸⁴ 38 § SFL

⁸⁵ 28 § SFL

⁸⁶ Lantmäteriets normalstadgar för samfällighetsföreningar har använts i detta exempel.

Ärende Stadgar för ägarlägenhetsföreningen bildad enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Lagens bestämmelser om förvaltningen ska gälla i den mån inte annat framgår av dessa stadgar.

Firma

1 §

Föreningens firma är Ägarlägenhetsföreningen Ekfatet 1.

Samfälligheter

2 §

Det eller de anläggningsbeslut som lantmäterimyndigheten fattat denna gemensamhetsanläggning är ramen för förvaltningen. Föreningen förvaltar anläggningssamfälligheten Storkommunen Ekfatet ga:1 som bildats enligt anläggningsbeslut....

Grunderna för förvaltningen

3 §

Samfälligheten ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål.

Medlem

4 §

Medlem i föreningen är ägare till ägarlägenhetsfastighet eller därmed jämställd egendom som har del i samfällighet upptagen under 2 §.

Styrelse, säte, sammansättning

5 §

För föreningen ska finnas en styrelse med säte i Stockholm. Styrelsen ska bestå av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelseledamot ska vara delägare i samfälligheten.

Styrelse val

6 §

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma. Mandattiden för ledamot är två år och för suppleant ett år. Första gången val äger rum ska två ledamöter väljas på ett år. Stämman utser ordförande bland styrelsens ledamöter. I övrigt konstituerar styrelsen sig själv.

Styrelse, kallelse till sammanträde, föredragningslista

7 §

Kallelse av ledamöterna till styrelsesammanträde ska ske minst åtta dagar före sammanträdet. Kallelse ska innehålla uppgift om förekommande ärenden. Suppleanter ska inom samma tid underrättas om sammanträdet och förekommande ärenden. Ledamot, som är förhindrad att närvara, ska genast meddela detta till ordföranden, som har att omedelbart kalla suppleant i ledamots ställe. Suppleant som ej tjänstgör i ledamots ställe har rätt att närvara vid sammanträde, men har inte rösträtt.

Styrelse, beslutförhet, protokoll

8 §

Styrelsen är beslutför när kallelse skett i behörig ordning och minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Utan hinder härav ska styrelsesammanträde anses behörigen utlyst om samtliga ordinarie ledamöter infunnit sig till sammanträdet.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Utan att ha angivits i kallelsen får ärende avgöras om minst två tredjedelar av styrelseledamöterna är närvarande och ense om beslutet.

Fråga får utan hinder av bestämmelserna i första stycket avgöras utan kallelse om samtliga ordinarie ledamöter är ense om beslutet.

Den som deltagit i avgörandet av ärende äger anföra reservation mot beslutet. Sådan reservation ska anmälas före sammanträdet slut.

Över ärenden i vilka styrelsen fattat beslut ska föras protokoll som upptar datum, deltagande ledamöter och suppleanter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet ska justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden lett sammanträdet.

Styrelse, förvaltning

9 §

Styrelsen skall:

1. förvalta samfälligheten och föreningens tillgångar,
2. föra redovisning över föreningens räkenskaper,
- 2a. ansvara för att protokoll förs vid föreningsstämma
3. föra förteckning över deläggande ägarlägenhetsfastigheter, deras andelstal och ägare,
4. årligen till ordinarie stämma avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet och ekonomi,

5. om förvaltningen omfattar flera samfälligheter eller annars är uppdelad på olika verksamhetsgrenar och medlemmarnas andelar inte är lika stora i alla verksamhetsgrenarna, föra särskild redovisning för varje sådan gren,
6. i övrigt fullgöra vad lagen föreskriver om styrelsens handhavande av föreningens angelägenheter.

Revision

10 §

För granskning av styrelsens förvaltning ska medlemmarna på ordinarie föreningsstämma utse två revisorer och två suppleanter. Revisionsberättelse ska överlämnas till styrelsen senast tre veckor före ordinarie stämma.

Räkenskapsperiod

11 §

Föreningens räkenskapsperiod omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Underhålls och förnyelsefond

12 §

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond ska årligen avsättas minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

Föreningsstämma

13 §

Ordinarie stämma ska årligen hållas före juni månads utgång på tid och plats som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan när den finner det erforderligt utlysa extra stämma. Ifråga om medlemmars rätt att begära att extra stämma utlyses gäller 47 § tredje stycket lagen om förvaltning av samfälligheter.

Om stämman ska godkänna uttaxering ska styrelsen bereda medlemmarna tillfälle att från det kallelseåtgärd vidtagits ta del av debiteringslängd, utvisande det belopp som ska uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning ska ske. Före ordinarie stämma ska dessutom förvaltningsberättelse och revisionsberättelse för den avslutade räkenskapsperioden samt utgifts- och inkomststat finnas tillgänglig för granskning under samma tid.

Kallelse till stämma

14 §

Styrelsen kallar till stämma. Det ska ske genom brev och genom anslag på föreningens anslagstavla.

Kallelse ska ske senast 14 dagar innan sammanträdet.

I kallelsen ska anges tid och plats för stämman, vilka ärenden som ska förekomma på stämman, uppgift om plats där i 13 § angivna handlingar ska finnas tillgängliga.

Styrelsen ska tillse att andra meddelanden kommer till medlemmarnas kännedom genom brev eller genom anslag på föreningens anslagstavla.

Motioner

15 §

Medlem kan genom motion väcka förslag rörande föreningens verksamhet.

Motion, som ska behandlas på ordinarie stämma, ska vara styrelsen tillhanda i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Styrelsen ska bereda avgivna motioner och hålla dem tillgängliga medlemmarna tillsammans med förvaltningsberättelsen.

Dagordning vid stämma

16 §

Vid ordinarie stämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande för stämman
2. val av sekreterare för stämman
3. val av två justeringsmän
4. styrelsens och revisorernas berättelser
5. ansvarsfrihet för styrelsen
6. framställningar från styrelsen eller motioner från medlemmarna
7. ersättning till styrelsen och revisorerna
8. styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd
9. val av styrelse, styrelseordförande och suppleanter
10. val av revisorer och suppleanter
11. fråga om val av valberedning
12. övriga frågor
13. meddelande av plats där stämmoprotokollet hålls tillgängligt.

Vid extra stämma ska behandlas ärenden under punkt 1, 2, 3, 6, 13.

Disposition av avkastning

17 §

I det fall stämman beslutar om att fördela uppkommet överskott ska detta ske efter medlemmarnas andelar i samfälligheten.

Stämmobeslut

18 §

Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs.

Ifråga om omröstning mm gäller 48, 49, 51 och 52 §§ lagen om förvaltning av samfälligheter.

När omröstning företas ska protokollet antecknas de omständigheter angående rösträtt, andelstal, ombud mm som har betydelse för bedömandet av rösteresultatet.

Val ska ske med slutna sedlar om någon begär det.

(Flera verksamhetsgrenar)

19 §

Ska omröstning ske i fråga som berör flera verksamhetsgrenar gemensamt har vid tillämpning av huvudtalsmetoden varje medlem en röst även om han har del i flera verksamhetsgrenar.

Vid tillämpning av andelstalsmetoden ska i motsvarande fall varje medlems röstetal framräknas på följande sätt. Först reduceras medlemmens röstetal inom varje verksamhetsgren i förhållande till verksamhetsgrenens andel i den gemensamma verksamhet omröstningen avser. Därefter sammanlägges de reducerade röstetalen för varje medlem.

Ägarlägenhetshavarens rättigheter och skyldigheter

20 §

Medlem i samfällighetsföreningen ska vid användandet av sin del av anläggningen 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 störningarna inte skäligen bör tålas och iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen eller personer som för medlemmens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om medlemmen åsidosätter sina skyldigheter enligt första och andra stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som åligger en medlem, får annan medlem föra talan mot den förstnämnde medlemmen. Ägarlägenhetsföreningen får även föra talan.

21 §

Samfällighetsföreningen, eller den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § jordabalken, har rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen, om behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra. Skada och intrång till följd av tillträdet ska ersättas. Om det begärs, ska säkerhet för ersättningen ställas hos länsstyrelsen innan arbetet börjar. Därvid tillämpas 2 kap. utsökningsbalken.

22 §

Om en del av en sådan anläggning som avses i 5 § jordabalken är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk för att en inte obetydlig skada drabbar någon annans del av anläggningen, är ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen skyldig att åtgärda bristen.

Ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas har rätt till skälig ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja risken för skada.

Första och andra styckena gäller inte om anläggningen redan när risken uppkom var skadad eller försliten i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål.

Ändring av stadgar

23 §

Fråga om ändring av stadgarna kan endast behandlas vid stämman, om ärendet upptagits i kallelsen till stämman. För beslut om sådan ändring fordras minst 2/3 av de avgivna rösterna, dock ska ändring godkännas av minst hälften av samtliga röstberättigade medlemmar.

Protokollsjustering, tillgänglighållande

24 §

Stämmoprotokollet ska justeras inom två veckor efter stämman och därefter hållas tillgängligt för medlemmarna.

Dessa stadgar har antagits vid sammanträde enligt datum på första sidan.

Ort och datum

Sammanträdesledare

5 Grannelagsrättsliga bestämmelser

5.1 Störningar i boendet

5.1.1 Sundhet, ordning och gott skick enligt BRL

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska 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 ska 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 ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2 p. BRL.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska 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 lägenheten⁸⁷.

Avsikten med denna bestämmelse är att den ska överensstämma med 25 § i hyreslagen, som också ska vara vägledande för tillämpning av bostadsrättslagen vid störningar i boendet. Lindriga störningar i ett flerfamiljshus får accepteras, då detta är helt normala inslag. Exempelvis får ett lekande barn i lägenhet som stör en nattarbetande grannes sömn, anses vara en lindrig störning som får tålas. Störningar får inte leda till att de boende inte kan fungera på ett vanligt sätt⁸⁸. Rättspraxis avseende störningar i bostadsrätt är ringa. Det finns ett rättsfall från Högsta Domstolen, där de gamla reglerna om avhysning tillämpades. Det var fråga om en bostadsrättshavare som övade pianospel dagligen och två grannfamiljer var grovt

⁸⁷ 7 kap 9 § BRL

⁸⁸ S. 183 Bostadsrättslagen – en kommentar

störda av övningarna. Dock fann domstolen att ljudnivån inte låg över vad som normalt fick tålas⁸⁹.

Bostadsrättshavaren har även ansvar för dem som tillhör hushållet, de som gästar honom, någon som han inrymmer i lägenheten samt de som för hans räkning utför arbete i lägenheten⁹⁰. Bostadsrättshavaren är även skyldig att följa stadgar och de ordningsföreskrifter som föreningen lämnar, som exempelvis kan vara regler om nyttjandet av tvättstugan.

Om bostadsrättshavaren inte följer dessa bestämmelser riskerar han eller hon att få sin bostadsrätt förverkad⁹¹. Ett störande beteende, som hot och våld mot grannar, kan medföra att föreningen säger upp den boende direkt utan anmaning om rättelse⁹². Enligt andra stycket ska föreningen ge den störande en tillsägelse om rättelse. Rättar sig bostadsrättshavaren kan han eller hon inte förlora sin nyttjanderätt, med undantag för särskilt allvarliga störningar. Särskilt allvarliga störningar kan vara kvalificerat drogmisbruk eller att bostadsrättshavaren gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet.

Enligt punkt två i andra stycket ska bostadsrättsföreningen underrätta socialnämnden om störningarna. Den ska göras innan uppsägning sker och tidigast i samband med tillsägelsen. Som skäl att denna bestämmelse infördes var att Riksdagen ansåg att bostadsrättsföreningar har ett stort samhällsligt ansvar för sina medlemmar. Underrättelse behöver inte ske till socialnämnden när allvarliga störningar har förekommit, dock ska en kopia på uppsägningen skickas till nämnden⁹³.

Enligt fjärde stycket är bostadsrättshavaren ansvarig för att ohyra inte kommer in i lägenheten. Med ohyra menas bland annat vägglöss, kackerlackor, myror och tvestjärtar, pälsängrar och mjölbaggas. Hit räknas inte löss som angriper människor eller loppor och mal⁹⁴.

Tanken med reglerna är att föreningen ska agera vid störningsfall. Om styrelsen är passiv kan reglerna i 7 kap 4 § BRL tillämpas om hinder och men i nyttjanderätten. Bostadsrättshavaren har i första hand rätt till nedsättning av årsavgiften och därefter har han rätt att frånträda bostadsrätten och föreningen ska då ersätta bostadsrättshavaren för bostadsrättens marknadsvärde. Om föreningen har varit försumlig har bostadsrättshavaren rätt till skadestånd⁹⁵.

⁸⁹ S. 184 Bostadsrättslagen – en kommentar; (NJA 1991 s.574)

⁹⁰ 7 kap 12 § 2 st. 2 p. BRL

⁹¹ 7 kap 18 § 5 p. BRL

⁹² S. 194 Victorin

⁹³ S. 186 Bostadsrättslagen – en kommentar

⁹⁴ S. 97 Björn Lundén

⁹⁵ S. 194 Victorin

5.1.2 Störningar mellan ägarlägenheter

Förslag om ändring i Jordabalken⁹⁶ (nuvarande 11 § ska betecknas 12 §):

3 kap 11 § JB:

”Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen

1. 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 störningarna skäligen inte bör tålas, och
2. iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska hålla noggrann tillsyn att det som sägs i första stycket fullgörs också av

1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller
3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt första eller andra stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som åligger en ägare, får ägaren av en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening får även föreningen föra talan.”

Ägarlägenheter ska bildas i en sammanhållen enhet om minst tre fastigheter, vilket innebär en närhet mellan bostadsfastigheter i större utsträckning än traditionella fastigheter. Jordabalkens tredje kapitel reglerar rättsförhållandet mellan grannar när det gäller fast egendom. Enligt 3 kap 1 § ska var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skäligen hänsyn till omgivningen. Dock blir störningarna troligen mer påtagliga i ett flerbostadshus än mellan villor. Vid regleringen av störningar mellan ägarlägenheter bör förhållandena mellan bostadsrätter kunna användas som utgångspunkt. Ägarlägenheter ska innehas med äganderätt, vilket gör det viktigt att utforma regler som inte inskränker i äganderätten. Grannarnas äganderätt får inte heller inskränkas. En störande granne kan exempelvis resultera i ett sänkt marknadsvärde av en ägarlägenhet.

Den som inte tar hänsyn enligt 3 kap 1 §, blir skadeståndsskyldig enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler.

Regler om mer omfattande störningar, såsom immissioner, buller och föroreningar regleras i miljöbalkens 32 kap. I miljöbalken regleras även skadestånd.

⁹⁶ S. 7 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

Både utredningen och flertalet remissinstanser delar bedömningen att kompletterande civilrättsliga bestämmelser bör införas jämte grannerättsliga regler. Dessa ska ges i huvudsak samma innehåll som bostadsrättslagen⁹⁷.

5.1.2.1 Sanktioner mot störande fastighetsägare

I utredningen SOU 2002:21, föreslogs att en ägarlägenhetsägare som inte uppfyller sina skyldigheter och utsätter sin omgivning för störningar, ska kunna åläggas att flytta. Om avflyttning inte sker frivilligt kan kronofogdemyndigheten framtvinga en avhysning⁹⁸. Ett flertal remissinstanser har dock menat att en avhyst lägenhetsägare har möjlighet att flytta tillbaka till lägenheten. Enligt lagrådsremissen ska istället en ansvarig lägenhetsägare kunna förläggas av allmän domstol att vid äventyr av vite se till att störningarna upphör⁹⁹.

Vem ska då kunna åberopa bestämmelserna? Utredningen föreslog att endast ägarlägenhetsföreningen skulle vara behörig att agera mot störningar. I lagrådsremissen har man menat att föreningen ska vara behörig att föra talan vid domstol, men även en granne som utsätts för störningar ska vara berättigad. Detta med bakgrund av att en ägare till en traditionell fastighet har möjlighet att vidta rättsliga åtgärder gentemot en granne som inte uppfyller sina grannerättsliga principer.

5.1.2.2 Sanktioner mot störande nyttjanderättshavare

Bestämmelserna ska även vara tillämpliga om det är en nyttjanderättshavare som stör. Ägaren till en grannlägenhet har alltså befogenhet att föra talan mot lägenhetsägaren som upplåter sin lägenhet till en nyttjanderättshavare, det vill säga en hyresgäst. Det överensstämmer med vad som regleras i bostadsrättslagen. Bostadsrättshavaren har även han ansvar för dem som han inrymmer i lägenheten. Brister bostadsrättshavaren i sitt tillsynsansvar riskerar bostadsrätten att förverkas (se 5.1.1).

5.1.3 Ordningsregler gällande samfällid egendom

Förslag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter¹⁰⁰:

19 a § SFL:

”Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme,
3. en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och
4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

⁹⁷ S. 69 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

⁹⁸ S. 194-195 SOU 2002:21

⁹⁹ S. 70 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

¹⁰⁰ S. 21 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

I fall som avses i första stycket ska en medlem i föreningen följa de regler som föreningen meddelar i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i andra stycket fullgörs också av

1. personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller
3. personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen.

Om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som enligt andra eller tredje stycket åligger en medlem, får föreningen föra talan mot medlemmen.”

Denna bestämmelse reglerar användandet av själva samfälligheten och inte den enskilda ägarlägenheten. En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning som betjänar ägarlägenheter bör, på liknande sätt som för bostadsrättsföreningar, kunna besluta om ordningsregler i syfte att bevara sundhet, ordning och gott skick inom gemensamhetsanläggningen. Lägenhetsägaren har även ansvar för att andra som han eller hon inrymmer i lägenheten följer ägarlägenhetsföreningens ordningsregler. Reglerna får inte strida mot lag eller andra bestämmelser. Om en föreningsmedlem inte följer ordningsreglerna som föreningen meddelar, ska föreningen ha möjlighet att föra talan mot medlemmen. Föreningen kan göra det med stöd av allmänna principer¹⁰¹.

5.2 Vanvård av egendom

5.2.1 Bostadsrättsföreningens rätt till tillträde

Enligt 7 kap 13 § BRL har föreningen rätt att tillträda lägenheten för att avhjälpa brist, som enligt 12 a § beror på att bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten utan giltig ursäkt kan nyttjanderätten förverkas enligt 7 kap 18 § 6 p. Dock måste anmaning om rättelse först ske. Kronofogdemyndigheten kan även, enligt förstnämnda paragrafens tredje stycke, besluta om särskild handräckning om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten. Handräckning utesluter inte förverkande av nyttjanderätten¹⁰².

¹⁰¹ S. 74-75 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

¹⁰² S. 204 Bostadsrättslagen – en kommentar

5.2.2 Granneslagsrätt enligt jordabalken

Ägarlägenheter är särskilt beroende av omkringliggande fastigheter, liksom andra tredimensionellt avgränsade fastigheter. De grannerättsliga reglerna om åtgärdande av brister på byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är tredimensionellt avgränsad, bör gälla även för ägarlägenheter¹⁰³. Om en del av en sådan anläggning är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk för att en inte obetydlig skada drabbar någon annans del av anläggningen, är ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen skyldig att åtgärda bristen¹⁰⁴. Det är även av stor vikt att motverka vanvård och att den som drabbas av skada har rätt till ersättning. Ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas har rätt till skäligen ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja risken för skada¹⁰⁵. I mål som avser skyldighet att åtgärda en sådan brist som avses i 3 kap 8 § 1 st. JB får domstolen för tiden till dess frågan har avgjorts genom dom eller beslut som har vunnit laga kraft förpliktiga ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen att vidta åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador på någon annans del av anläggningen.

Vidare kan fastighet ställas under förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen eller inlösas, om fastighetsägare försummar vården av fastighet eller underlåter att vidta åtgärder för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten¹⁰⁶. Bostadsförvaltningslagen äger tillämpning på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetens ägare och som ej utgör del av hans egen bostad.

5.2.2.1 Rätt till tillträde

Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 3 kap 5 § JB har rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen, om behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra¹⁰⁷. I utredningen har diskuterats vikten av att tillträdesbestämmelserna ska gälla även för ägarlägenhetsföreningen, även om föreningen endast förvaltar samfälld egendom. Frågan har inte tagits upp av remissinstanserna.

¹⁰³ S. 76 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

¹⁰⁴ 3 kap 8 § 1 st. JB

¹⁰⁵ 3 kap 8 § 2 st. JB

¹⁰⁶ 2 § Bostadsförvaltningslag

¹⁰⁷ 3 kap 7 § 1 st. JB

6 Uthyrning och försäljning

6.1 Uthyrning av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke behövs inte om bostadsrätten förvärvats vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person och som inte antagits till medlem i föreningen, eller om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten innehas av en kommun eller ett landsting¹⁰⁸. Bestämmelsen tar sikte på när bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande. En bostadsrättshavare kan alltså ha inneboende i lägenheten utan att begära styrelsens tillstånd om det inte kan medföra men för föreningen eller annan medlem¹⁰⁹.

6.1.1 Styrelsens tillstånd

Om bostadsrättshavaren inte lämnas tillstånd till andrahandsupplåtelsen av styrelsen kan denne erhålla hyresnämndens godkännande. Tillstånd av hyresnämnden ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke¹¹⁰. Vad som menas med beaktansvärda skäl har beskrivits i förarbetena till bostadsrättslagen och tanken är att en vidare bedömning ska kunna göras än vad som gäller för hyresrätter. Ett skäl som inte kan tänkas accepteras är att om köpet har skett som kapitalplaceringssyfte och bostadsrättshavaren aldrig haft för avsikt att bosätta sig i lägenheten¹¹¹. Begränsningen att föreningen kan ha befogad anledning att vägra samtycke finns även, vilket kan te sig annorlunda i bedömningen när det är en bostadsrättsförening än om det är en fastighetsägare som upplåter hyresrätter¹¹². Föreningen kan ha invändningar mot hyresgästens lämplighet. I stadgarna kan även föreskrivas att föreningen har ett intresse av att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning upplåts i andra hand. Det ligger inte i föreningens intresse att någon annan än medlemmen bor i lägenheten, då bostadsrättsföreningar har bildats i ett kooperativt intresse¹¹³.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse ska alltid tidsbegränsas. Hyresnämndens beslut kan inte överklagas.

¹⁰⁸ 7 kap 10 § BRL

¹⁰⁹ 7 kap 8 § BRL

¹¹⁰ 7 kap 11 § BRL

¹¹¹ S. 193 Bostadsrättslagen – en kommentar

¹¹² S. 192 Bostadsrättslagen – en kommentar

¹¹³ S. 186 Victorin

När en bostadslägenhet innehas av en juridisk person ska föreningen lämna tillstånd till andrahandsupplåtelse om inte föreningen har befogad anledning att vägra samtycke¹¹⁴.

Om bostadsrättshavaren upplåter bostadsrätten i andra hand utan styrelsens medgivande och inte efter tillsägelse vidtar rättelse, kan bostadsrätten förverkas¹¹⁵

6.1.2 Hyreslagens bestämmelser

Hyreslagens bestämmelser, det vill säga jordabalkens tolfte kapitel, är tillämplig när en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet i andra hand. Enligt 12 kap 46 § 1 st 6 a p. har hyresgästen inte rätt till förlängning av avtalet, s.k. besittningsrätt, när avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Besittningsskyddet vid andrahandsuthyrning uppstår även först när hyresförhållandet varat längre än två år i följd¹¹⁶. Bostadsrättshavaren och hyresgästen kan även i en särskilt upprättad handling, som ska godkännas av hyresnämnden, avtala bort hyresgästens rätt till förlängning. Godkännande behövs inte om besittningsskyddet avtalar bort när hyresförhållandet har inletts¹¹⁷. Om bostadsrättshavaren har förverkat bostadsrätten upphör hyresförhållandet.

Hyreslagens bruksvärdesregler gäller vid upplåtelse i andra hand, vilket innebär att bostadsrättshavaren kan bli återbetalningsskyldig om denne tar ut en oskälig hyra¹¹⁸. Hyran anses inte skäligen om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga¹¹⁹. Bostadsrättshavarens egna kostnader för bostaden, såsom räntor på lån och årsavgifter, saknar betydelse för vilken hyra denne får ta ut. Hyresintäkter för bostadsrättshavarens privatbostad ska beskattas i inkomstslaget kapital, efter avdrag för erlagda avgifter till föreningen¹²⁰.

6.2 Överlåtelse av bostadsrätt

Övergång av bostadsrätt genom köp, byte eller gåva betecknas överlåtelse. När en bostadsrätt överläts är det själva nyttjanderätten som överläts, det vill säga dels en obegränsad rätt i tiden att få nyttja lägenheten samt en andelsrätt i föreningen. Själva lägenheten särskild som sådan är således inte överlåtbar.

¹¹⁴ 7 kap 11 § 2 st. BRL

¹¹⁵ 7 kap 18 § 1 st 2 p. BRL

¹¹⁶ 12 kap 45 § 1 st. 1 p. JB

¹¹⁷ 12 kap 45 § 3 st. JB

¹¹⁸ 12 kap 55 e § JB

¹¹⁹ 12 kap 55 § JB

¹²⁰ S. 191 Bostadsrättslagen – en kommentar

6.2.1 Köplagens bestämmelser

Bostadsrätt är lös egendom och därför är köplagen tillämplig vid försäljning av bostadsrätt. Dock skiljer sig bostadsrätten mot annan lös egendom, vilket motiverar andra bestämmelser. Jordabalkens regler om köp av fast egendom kan då vara av betydelse, men praxis vad avser bostadsrätter tenderar att avvika från vad som gäller för fast egendom. Köplagens regler är dispositiva. Det innebär att köplagens regler träder i kraft när parterna inte har avtalat något annat.

6.2.1.1 Felansvar

Reglerna om ansvar för fel regleras i köplagen när det gäller bostadsrätter och i jordabalken när det gäller fast egendom. Om egendomen inte överensstämmer med vad som har avtalats eller utfästs, anses fel föreligga. Detta regleras både i 18 § Köplagen och i 4 kap 19 § Jordabalken. Folke Grauers talar om s.k. konkreta fel i boken "Nyttjanderätt" och för djupare studier hänvisas dit. Fel kan även föreligga om egendomen avviker från normal standard, det vill säga vad köparen hade kunnat förvänta sig. Grauers talar här om abstrakta fel. Detta regleras även det både i 17 § Köplagen samt 4 kap 19 § JB. Föreligger inte fel enligt ovanstående ansvarar inte säljaren¹²¹. Om det då föreligger ett fel ska då klargöras om säljaren bär ansvaret. Då med hänsyn till köparens undersökningsplikt, vilket skiljer sig mot fast egendom och bostadsrätter. Säljaren ansvarar inte för brister som köparen hade kunnat upptäcka vid en undersökning av bostadsrätten, om köparen har undersökt köpeobjektet eller blivit uppmanad av säljaren att göra det och säljaren inte har handlat i strid mot tro och heder¹²². Säljaren svarar för de brister som är dolda. Säljaren kan begränsa sitt ansvar för fel som är dolda. Bostadsrätter säljs ofta i "befintligt skick", vilket inte är möjligt vid fastighetsköp. Det är en generell friskrivning från säljaren och enligt 19 § köplagen anses fel föreligga om "varan" inte överensstämmer med sådana uppgifter som säljaren har lämnat före köpet och kan antas ha inverkat på köpet eller är i väsentligt sämre skick än köparen hade fog att förutsätta. Säljaren måste även upplysa om dolda fel för köparen för att undantas ansvar. Felansvaret faller bort om köpare inte reklamerar inom skälig tid från det att han efter köpet märkt eller bort märka felet. Felansvaret preskriberas efter två år från tillträdet¹²³. Vid fel har bostadsrättsköparen rätt till prisavdrag och denne kan även häva köpet om felet är väsentligt¹²⁴. Säljaren har dock rätt att avhjälpa felet först¹²⁵.

I sakrättsligt hänseende har innehavet av bostadsrätt jämförts med en fordringsrätt, där föreningen är gäldenären och bostadsrättshavaren borgenär. Bostadsrätten utgör ekonomiska befogenheter gentemot föreningen. Vid överlåtelse anses då reglerna om enkla skuldebrev i skuldebrevslagen bli analogt tillämpliga i viss utsträckning.

¹²¹ S. 214 Folke Grauers

¹²² 20 § Köplagen

¹²³ 32 § Köplagen

¹²⁴ 37-39 §§ Köplagen

¹²⁵ 36 § Köplagen

Förvärvaren kan således inte få bättre rätt mot föreningen än överlåtaren hade. Detta är även det en avvikelse från vad som gäller fast egendom. En förvärvare av bostadsrätt har skydd mot överlåtarens borgenärer när föreningen underrättats om överlåtelsen, vilket sker när överlåtelseavtalet är undertecknat och köparen ansöker om medlemskap i föreningen. När det gäller dubbelöverlåtelse av bostadsrätt är huvudregeln att den tidigare överlåtelsen gäller framför den senare. Undantaget är om den senare förvärvaren var i god tro vid köpet och underrättar föreningen först, har denne företräde framför den förste förvärvaren¹²⁶. Godtrosförvärv är inte möjligt vid överlåtelser av bostadsrätter. Enligt 9 § skuldebrevslagen svarar överlåtaren för att han eller hon är den rätta ägaren. Om ogiltighetstalan förs beträffande att överlåtaren inte var den rätta överlåtaren, förlorar förvärvaren bostadsrätten även om denne vara i god tro¹²⁷.

6.2.2 Formkrav enligt BRL

Formkraven för överlåtelse av bostadsrätt är helt parallella med jordabalkens formkrav i 4 kap 1 § JB. Ett överlåtelseavtal av en bostadsrätt ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte och gåva. Om säljaren och köparen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig¹²⁸. Här nämns ingen överlåtelseförklaring, som krävs enligt jordabalken. En överlåtelse som inte uppfyller formkraven är ogiltig. Väcks dock inte talan inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad¹²⁹. Preskriptionstiden saknar motsvarighet vid fastighetsköp. Bristande formkrav borde upptäckas av styrelsen vid köparens medlemskapsansökan. Föreningen har enligt förarbetena ingen skyldighet att kontrollera att formkravet är uppfyllt. Enligt 7 kap 5 § äktenskapsbalken kräver en överlåtelse av makars gemensamma bostad skriftligt samtycke av den andra maken. Motsvarande gäller för sambor enligt 23 § sambolagen. Enligt 9 kap 10 § BRL ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning. När köparen sedan ansöker om medlemskap ska styrelsen ta del av överlåtelseavtalet.

Ett optionsavtal, det vill säga avtal om att en person ges rätt att genom köp senare förvärva eller återköpa en bostadsrätt, är inte reglerade i BRL. Optionsavtal när det gäller bostadsrätter är, till skillnad mot fast egendom, bindande för parterna under förutsättning att det är skriftligt. Dock kan den civilrättsliga giltigheten mellan avtalsparterna inte binda bostadsrättsföreningen, då föreningen ska pröva om medlemskap enligt 2 kap 3 § BRL. Det som talar mot optionsavtal är att överlåtelseavtal är formbundna. Avtalet blir bindande först då formen iakttagits.

¹²⁶ S. 132-133 Bostadsrättslagen – en kommentar

¹²⁷ S. 118 Victorin

¹²⁸ 6 kap 4 § BRL

¹²⁹ 6 kap 5 § 3 st. BRL

Optionsavtal gällande bostadsrätter är därför bindande då formkravet är uppfyllt¹³⁰. Optionsavtal är inte förvärv; har bostadsrättsinnehavaren sålt bostadsrätten till en tredje person är överlåtelsen giltig. Dock har optionsinnehavaren rätt att få skadestånd, som inkluderar utebliven vinst¹³¹.

6.2.3 Föreningens godkännande av köpare

För att säkerställa föreningens och medlemmarnas intressen har styrelsen getts en rätt att pröva om en förvärvare ska antas som medlem i föreningen och därigenom få rätt att använda bostadsrätten. En köpare får inte vägras medlemskap i föreningen om han uppfyller de eventuella krav som ställs upp i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som ny bostadsrättshavare¹³². Godtagbara skäl till nekande medlemskap kan vara förvärvarens möjlighet att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen. Har förvärvaren åtskilliga betalningsanmärkningar eller varit i dröjsmål med hyresbetalningar, kan det vara ett giltigt skäl till vägrat medlemskap¹³³. Vid lämplighetsbedömningen kan vägrat medlemskap vara befogat om förvärvaren förväntas ställa till med störningar i föreningens hus. Bedömning om en persons lämplighet och villkor om medlemskap i stadgarna får emellertid inte diskriminera ras, hudfärg, nationellt eller etniskt ursprung eller trosbekännelse¹³⁴. Det kan även finnas andra omständigheter till vägrat medlemskap. Vid prövningen bör syftet av överlåtelsen kunna tas i beaktande. Om ett förvärv sker i kapitalplaceringssyfte har föreningen ett godtagbart skäl att vägra medlemskap¹³⁵. Stadgarna kan även föreskriva att bostadsrättsföreningen endast är öppen för vissa kategorier, såsom en viss ålder eller att medlemmarna ska vara anställda vid ett visst företag. Detta är inte vanligt, dock finns idag ett flertal seniorboenden¹³⁶. Villkor som uppställs i stadgarna är utan verkan om de anger att ett visst medborgarskap eller viss inkomst eller förmögenhet ska vara förutsättning för medlemskap¹³⁷. En juridisk person får alltid vägras medlemskap i föreningen även om kraven enligt ovan är uppfyllda¹³⁸. Frågan om medlemskap kan prövas i hyresnämnden¹³⁹.

En förvärvare får inte utöva bostadsrätten om denne inte är eller antas som medlem i föreningen¹⁴⁰. Här finns dock undantag när juridisk person har förvärvat bostadsrätten genom tvångsförsäljning eller exekutiv auktion, vilket inte ska tas upp här¹⁴¹. Vägras

¹³⁰ S. 124 Victorin

¹³¹ S. 125 Victorin

¹³² 2 kap 3 § BRL

¹³³ S. 49 Bostadsrättslagen – en kommentar

¹³⁴ 16 kap 9 § Brottsbalken

¹³⁵ S. 51 Bostadsrättslagen – en kommentar

¹³⁶ S. 133 Victorin

¹³⁷ 2 kap 2 § 1 st. 1 p. BRL

¹³⁸ 2 kap 4 § BRL

¹³⁹ 2 kap 10 § BRL

¹⁴⁰ 6 kap 1 § BRL

¹⁴¹ 6 kap 1 § 2 st. BRL

den som förvärvat bostadsrätten medlemskap i föreningen, är överlåtelsen ogiltig¹⁴². Överlåtelser av bostadsrätt sker alltid under förbehåll att föreningen godtar förvärvaren som medlem i föreningen. Överlåtaren är således bostadsrättshavaren tills medlemskapet är godkänt.

6.2.3.1 Förpliktelser mot föreningen

När en bostadsrätt överläts är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser först efter det att förvärvaren antagits till medlem¹⁴³. Ansvaret gäller endast framtida förpliktelser och bestämmelsen reglerar endast förhållandet mellan föreningen bostadsrättshavaren. Vad beträffar betalningsansvaret som överlåtaren hade mot föreningen, se avsnitt 3.1.6 ovan.

6.3 Uthyrning av ägarlägenhet

6.3.1 Oinskränkt uthyrningsrätt

Ägaren av en ägarlägenhet ska ha en oinskränkt rätt att hyra ut sin lägenhet. Hyreslagens regler om förstahandsuthyrning av småhus ska tillämpas vid uthyrning av ägarlägenheter. Regeringen har menat att den som äger en lägenhet ska ha samma möjligheter att fritt hyra ut sin bostad som den som äger ett småhus. Remissinstansen Hyresgästföreningen Riksförbundet har menat att en fri uthyrningsrätt av ägarlägenheter skulle kunna innebära att lägenheterna förvärvas i kapitalplaceringssyfte och upplåts med nyttjanderätt. Ägaren har då inte något intresse av att själv bosätta sig i lägenheten eller för de boendes gemensamma frågor. Det har då sagts att den fria uthyrningsrätten skulle skapa ”oprofessionella värddar”¹⁴⁴.

6.3.2 Hyreslagens bestämmelser

Hyreslagens regler skyddar hyresgästen i en ägarlägenhet mot oskäligen hyresvillkor och dennes rättigheter och skyldigheter. De särbestämmelser som gäller för uthyrning av en- eller tvåfamiljshus ska tillämpas även för ägarlägenheter. Det innebär att besittningsskyddet är svagare än för hyreslägenheter. Hyresvärden och hyresgästen kan i en särskild upprättad handling avtala om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning. Handlingen ska godkännas av hyresnämnden, men om överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och det är fråga om en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, behövs inget godkännande¹⁴⁵. Har hyresvärden sagt upp hyresgästen har denne inte rätt till förlängning om avtalet avser en bostadslägenhet i en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt

¹⁴² 6 kap 5 § 1 st 1 p. BRL

¹⁴³ 6 kap 6 § 2 st.2 p. BRL

¹⁴⁴ S. 87-88 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

¹⁴⁵ 12 kap 45 a § 2 st 2 p. c JB, s. 11 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta¹⁴⁶. Vad beträffar hyrans storlek blir den s.k. bruksvärdesregeln tillämplig vid uthyrning av ägarlägenheter. Med det menas att hyran inte ska vara påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag¹⁴⁷. I en utredning om allmännyttans villkor, SOU 2008:38 som presenterades i april i år, ska enligt lagförslag efterfrågan och andra faktorer som har betydelse för hyresgästens värderingar ha betydelse vid hyressättningen. Bostadshyrorna förslås inte öka mer än 5 % per år, även om bruksvärdet skulle motivera en större höjning än så. Jämförelse ska även ske med alla förhandlade lägenheter, inte bara allmännyttans¹⁴⁸. Utredningen har betydelse för regleringen av uthyrning av ägarlägenheter. En utredning ska även presenteras i november 2008 som ska se över hyreslagen i stort, vilket även den kommer att ha betydelse för ägarlägenheter som upplåts med nyttjanderätt.

6.4 Överlåtelse av ägarlägenhet

Regeringen anser att de regler som gäller för överlåtelse av annan fast egendom bör gälla även för ägarlägenheter¹⁴⁹. Remissinstanserna har frågat sig om det behövs kompletterande bestämmelser vid överlåtelse av ägarlägenheter. Då allmänna fastighetsrättsliga regler gäller vid överlåtelse av tredimensionella fastigheter, har utredningen och remissinstanserna ansett det naturligt att det även ska gälla för ägarlägenheter. Det som har diskuterats i både utredningen och ett flertal remissinstanser är om det ska införas begränsningar i lägenhetsägarens rätt att överlåta ägarlägenheten i likhet med vad som gäller för bostadsrätter. En fastighetsägare kan normalt sett överlåta sin fastighet till den han eller hon önskar. Inskränkningar i äganderättens rådighet kan innebära otydlighet vad äganderätten till en ägarlägenhet innebär¹⁵⁰.

6.4.1 Jordabalkens bestämmelser

Ägarlägenheter kommer att vara uppdelade i särskilda fastigheter med därtill knutna rättigheter. Bestämmelserna i jordabalken tillämpas vid överlåtelse av fast egendom. Lagfart ska sökas på förvärv av äganderätt och ansökan ska göras inom tre månader från det att förvärvshandlingen upprättades¹⁵¹. Stämpelskatten är 1,5 % (3 % för juridiska personer) av fastighetens värde. Fastighetsägare kan även ta ut pantbrev efter

¹⁴⁶ 12 kap 46 § 1 st 6 p. JB

¹⁴⁷ 12 kap 55 § JB

¹⁴⁸ S. 25 SOU 2008:38

¹⁴⁹ S. 78 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

¹⁵⁰ S. 79 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

¹⁵¹ 20 kap 1 och 2 §§ JB

beviljad inteckning i fastigheten, och därmed pantsätta fastigheten¹⁵². Pantsättning av fastigheter ska inte diskuteras i denna rapport.

De reglerna i jordabalken som saknar motsvarighet i köplagen är främst 4 kap 1-9 §§, vilka behandlas nedan. Godtrosförvärv är inte möjligt vid överlåtelse av bostadsrätt (se ovan). När det gäller fast egendom är exstinktiva förvärv möjliga, det vill säga förvärvaren kan göra ett giltigt förvärv trots att överlåtaren inte var den rätta innehavaren. Överlåtaren är inte den rätta ägaren när hans, eller någon av hans företrädares, förvärv är ogiltigt eller av någon annan anledning inte gäller mot den rätta ägaren. En förutsättning för godtrosförvärv är att överlåtaren har lagfart på fastigheten samt att förvärvaren var i god tro vid överlåtelsen, det vill säga varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren var rätt ägare¹⁵³. Godtrosförvärv kan inte göras gällande om överlåtarens eller någon av hans tidigare förvärvs ogiltighetsgrunder är förfalskning eller tvång, den rätte ägaren var omyndig eller försatt i konkurs eller handlade under psykisk störning. Godtrosförvärv kan heller inte göras om det inte är giltigt enligt lag, exempelvis formfel¹⁵⁴. Om den rätte ägarens förvärv utsläcks genom godtrosförvärv har denne rätt till ersättning av staten för hans förlust. Kan den rätte ägaren åberopa bestående ogiltighet har förvärvaren rätt till ersättning av staten för sin förlust, om han var i god tro¹⁵⁵.

Har fast egendom överlåtit till flera var för sig, har det förvärv för vilket inskrivning först sökes företräde¹⁵⁶. För att det senare förvärvet ska ges företräde, krävs även att denne är i god tro¹⁵⁷. Förvärvaren ska vidare ha gjort ett giltigt förvärv och lagfartsansökan får inte avslås. Ett typexempel på när dubbelöverlåtelser kan förekomma är vid arealförvärv (se nedan).

6.4.1.1 Köparens undersökningsplikt

Vid köp av fast egendom har köparen undersökningsplikt och ansvarar därmed för fel och brister som är upptäckbara. Köparen får inte åberopa en avvikelser som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet¹⁵⁸. Om felet inte har upptäckts eller bort ha upptäckts vid en normal undersökning av fastigheten, är felet att anse som dolt och då ansvarar säljaren för felet. Undersökningsplikten kan utökas om säljaren påtalar en brist samt även minskas om säljaren ger garantier om att något är åtgärdat¹⁵⁹. Säljaren kan också friskriva sig från ansvar av dolda fel. Friskrivningen kan gälla för något

¹⁵² Se 22 kap JB

¹⁵³ 18 kap 1 § JB

¹⁵⁴ 18 kap 3 § JB

¹⁵⁵ 18 kap 4 § JB

¹⁵⁶ 17 kap 1 § JB

¹⁵⁷ 17 kap 2 § JB

¹⁵⁸ 4 kap 19 § 2 st JB

¹⁵⁹ S. 214 Grauers Nyttjanderätt

specifikt eller vara generell. Vid en generell friskrivning har fastighetssäljaren, och endast då, upplysningsplikt om de dolda fel denne känner till¹⁶⁰. (Felansvaret har redan behandlats under 6.2.1.1.).

6.4.2 Formkrav enligt JB

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen ska innehålla uppgift om köpeskillingen och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Om säljaren och köparen vis sidan av handlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingens är den överenskommelsen ogiltig. Uppfyller handlingen inte formkraven är köpet ogiltigt¹⁶¹. Vid överlåtelse av fast egendom används uteslutande två köpehandlingar, det vill säga köpekontrakt och köpebrev. Det sistnämnda är en kvittens på att köpet är definitivt. Säljaren kan då inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen, då köpebrevets huvudfunktion är att vara ett kvitto på betalningen¹⁶². Formkraven i 4:1 JB gäller även för köpebrevet i annat fall blir köpebrevet utan verkan, vilket innebär endast vilande lagfart¹⁶³. Enligt äktenskapsbalken krävs förutom de uppställda villkoren i jordabalken, makens skriftliga samtycke vid överlåtelse av makarnas gemensamma hem¹⁶⁴. Detsamma gäller sambor enligt sambolagen. Överlåtarens namnteckning ska även bevittnas för att förvärvaren ska erhålla lagfart¹⁶⁵.

Bestämmelser som ej tagits med i köpehandlingens är ogiltig om den innebär att förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor, säljaren inte ska bära hemulsansvar (ansvarar för att han är den rätta ägaren) samt köparens rådighet över fastigheten inskränkes¹⁶⁶. Köpets fullbordan får endast vara beroende av villkor maximalt två år. Avtalas längre tid är köpet ogiltigt¹⁶⁷. Villkor om köpets fullbordan måste upprepas i köpebrevet för att villkoret ska gälla¹⁶⁸.

6.4.3 Arealförvärv

En fastighetsägare har möjlighet att överlåta ett visst område av sin fastighet trots att fastighetsbildning inte har skett. Detta ska även gälla för ägarlägenheter¹⁶⁹. Köp av del av fastighet är endast giltigt om fastighetsbildning söks inom sex månader och fastighetsbildning genomförs i enlighet med köpet¹⁷⁰.

¹⁶⁰ S. 216 Grauers Nyttjanderätt

¹⁶¹ 4 kap 1 § JB

¹⁶² S. 43 Grauers fastighetsköp

¹⁶³ S. 54 Grauers fastighetsköp

¹⁶⁴ 7 kap 5 § ÄktB

¹⁶⁵ 20 kap 7 § 1 st. 1 p. JB

¹⁶⁶ 4 kap 3 § JB

¹⁶⁷ 4 kap 4 § JB

¹⁶⁸ 4 kap 6 § JB

¹⁶⁹ S. 82 Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1

¹⁷⁰ 4 kap 7 § JB

7 Slutsatser

7.1 Analys och slutsats

7.1.1 Det ekonomiska ansvaret gentemot föreningen

De två olika ”ägda” upplåtelseformerna skiljer sig åt i det ekonomiska ansvaret gentemot föreningen. Bostadsrätten vilar på en kooperativ grund och det är ju genom medlemskapet i bostadsrättsföreningen som bostadsrättshavaren får använda sig av sin nyttjanderätt. Med detta medlemskap följer en rad ekonomiska förpliktelser. De ekonomiska förpliktelserna följer av de kostnader som föreningen har.

En ägarlägenhetshavare har även denne ekonomiska skyldigheter, men detta genom att samordningen mellan fastighetsägarna måste lösas på ett effektivt sätt. Att ägarlägenheter kommer att vara belägna i ett flerfamiljshus som troligen uppförs på liknande sätt som om det ägdes av en bostadsrättsförening, gör att det uppkommer kostnader för de delar som är gemensamma för ägarlägenheterna. Ägarlägenheten måste tillförsäkras de rättigheter som krävs för att den ska fungera som en självständig fastighet. Efter att ha studerat skillnaderna mellan bostadsrättsföreningens och ägarlägenhetsföreningens kostnader ser jag att för en ägarlägenhet ökar de individuella kostnaderna medan de gemensamma kostnaderna minskar jämfört med bostadsrättshavaren. De gemensamma kostnaderna minskar inte i betydande utsträckning för ägarlägenhetshavaren. Däremot kan de individuella kostnaderna öka avsevärt, då främst vad gäller försäkring av ägarlägenheten och fastighetsavgiften. Ägarlägenheten hamnar i ett sämre läge ekonomiskt än bostadsrätten i de avseendena.

En bostadsrättshavares möjlighet att avsäga sig sin bostadsrätt och därmed överlämpa kostnader på de övriga bostadsrättshavarna i bostadsrättsföreningen är ett osäkert förlopp som kan innebära en stor kostnad för föreningen och dess medlemmar om de inte får bostadsrätten såld. Bostadsrättsföreningar tar oftast upp egna lån i fastigheten, där räntekostnader och amorteringar ska täckas av årsavgifter. Stiger räntorna och bostadsrättshavare inte har råd att bo kvar och avsäger sig bostadsrätten kan en kostnadsspiral uppstå som kan leda till konkurs av bostadsrättsföreningen. En samfällighetsförening kan inte försättas i konkurs, då kapitalförsörjningen garanteras av skyldigheten att uttaxera bidrag av medlemmarna. Ägarlägenhetsföreningen tar inte upp några lån utan det sker endast enskilt av ägarlägenhetshavarna. Vad gäller ägarlägenheter har innehavaren av en sådan inte möjlighet att avsäga sig lägenheten utan har endast som möjlig utväg att sälja sin ägarlägenhet. Ägarlägenhetsinnehavaren kan inte lämna över kostnaderna på de andra lägenhetshavarna. I detta avseende är ägarlägenheter en säkrare och stabilare boendeform vad gäller de gemensamma kostnaderna för delägarfastigheterna.

Legal panträtt för obetalda avgifter innehar både bostadsrättsföreningen och ägarlägenhetsföreningen. Det finns därmed ingen osäkerhet i något av fallen att föreningen skulle få problem med att få in pengar för att täcka uppkomna kostnader.

Föreningarnas redovisningsskyldighet skiljer sig åt. Bostadsrättsföreningens ekonomi är mer reglerad än ägarlägenhetsföreningens. En bostadsrättsförening ska bland annat upprätta en ekonomisk plan och känslighetsanalys som ska visa föreningens kostnader. Detta finns inte reglerat i SFL, utan där anges endast att en inkomst- och utgiftsstat ska upprättas innan uttaxering sker. Detta kanske skulle kunna innebära att uttaxeringarna skiljer sig åt från år till år, jämfört med årsavgifterna som är relativt fasta. Dock har ägarlägenhetsföreningen inte några kapitalkostnader, som kan påverkas av stigande räntor. Kostnaderna i ägarlägenhetsföreningen är relativt stabila.

7.1.2 Den enskildes inflytande över boendet

Äganderätt innebär en bestämmanderätt över sitt boende i högre utsträckning tillskillnad vid innehavande av en nyttjanderätt. Ägarlägenhetshavaren har mer inflytande över sitt boende än bostadsrättshavaren i det avseendet att styrelsen i en ägarlägenhetsförening inte fungerar som ett tillståndsgivande organ. Skillnaden i praktiken blir nog inte så stor, eftersom ägarlägenheten ska utgöra en särskild fastighet med distinkta fastighetsgränser. Vad en fastighetsägare får göra utom och inom sin fastighet följer av jordabalken. Regleringen av användandet av bostadsrätten och en bostadsrättshavares begränsningar är nödvändigt då en bostadsrättslägenhet inte är en egen fastighet och därmed inte har klara gränser mellan den enskilda nyttjanderätten och det gemensamma. Jag anser att det är av stor vikt att fastighetsgränsen mellan ägarlägenheten och den samfälliga egendomen är tydlig och att det inte råder någon tvekan om vad som är enskild respektive gemensam egendom.

Stadgarna i en ägarlägenhetsförening behöver därmed inte vara lika utförliga som bostadsrättsföreningens. Stadgarna i en ägarlägenhetsförening ska endast innehålla bestämmelser om den samfälliga egendomen och dess nyttjande, inte den enskilda individens fastighet. Då det troligen till stor del kommer att vara konsumenter som innehar ägarlägenheter är det kanske nödvändigt att reglera en del civilrättsliga rättigheter och skyldigheter i stadgarna(?). Ägarlägenheter har nämligen en närhet till varandra i större utsträckning än traditionella fastigheter.

7.1.3 Grannelagsrättsliga bestämmelser

Störningar mellan boende i flerfamiljshus kan vara ett problem oavsett vilken upplåtelseform lägenheterna har. Den föreslagna bestämmelsen om sanktioner mot störande fastighetsägare och nyttjanderättshavare vad gäller ägarlägenheter anser jag vara en nödvändig reglering. Frågan är bara i vilken utsträckning en sådan bestämmelse kommer att användas om talan ska föras vid domstol. Ska den förlorande parten då betala rättegångskostnaderna? Vågar en enskild individ driva en process där det finns risker att förlora? När det gäller regleringen av störningar mellan

bostadsrätter *ska* föreningen agera mot den störande bostadsrättshavaren och dennes nyttjanderätt kan även i värsta fall förverkas. I den nya bestämmelsen som reglerar störningar mellan ägarlägenheter framgår det att ägarlägenhetsföreningen *får* agera mot den störande fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren. Min tolkning är alltså att ägarlägenhetsföreningen inte behöver agera mot en störande ägarlägenhetshavare eller dennes nyttjanderättshavare. Jag anser att det kan skapa otydlighet om vem som ska agera vid störningar. En enskild ägarlägenhetshavare har troligen uppmanat en störande granne om att upphöra med störningarna innan denne för talan vid domstol, vilket troligen innebär att de är oense. En ägarlägenhetsförening skulle framstå som en mer objektiv part om denne skulle hantera störande boende. Hur stort problem detta blir återstår att se.

7.1.4 Uthyrning och försäljning

Förfogandet över boendet i rättsligt hänseende är den största skillnaden mellan bostadsrätten och ägarlägenheten och även det som talar för ett införande av ägarlägenheter i svensk lagstiftning, enligt min åsikt. En ägarlägenhet ska fritt kunna säljas och hyras ut. Det har diskuterats att den fria uthyrningsrätten skulle skapa en hyresmarknad med oseriösa hyresvärdar. Hyresgästen i en ägarlägenhet skulle ha samma svaga besittningsskydd som en andrahandshyresgäst i en hyresrätt. Jag anser att detta inte kommer bli något stort problem. För det första ska ägarlägenheter endast få bildas vid nyproduktion, vilket innebär att ägarlägenhetsbeståndets ökning kommer att vara försvinnande litet de första åren. Dessutom är besittningsskyddet lika svagt vid uthyrning av en bostadsrätt. Hyresgäster som hyr ”ägda” lägenheter har alltså samma förutsättningar. Det svagare besittningsskyddet gäller endast om upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har intresse av att förfoga över ägarlägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Jag tycker att skillnaden mellan någon som hyr ut sin enskilda privata bostad och någon som köper ett antal ägarlägenheter för att agera professionell hyresvärd, inte har åtskiljts i debatten. Här finns en markant skillnad, där besittningsskyddet förstärks genom det ovannämnda undantaget. Den enskilda individen måste själv ha möjlighet att bestämma över sitt eget boende, oavsett om det är en småhusfastighet eller en lägenhet i ett flerfamiljshus. Den första bostadsrättslagen stiftades på 30-talet och syftet med lagen var främst att stärka besittningsskyddet för medlemmarna. Föregångaren till bostadsrättsföreningarna var bostadsföreningarna på 1800-talet, som bildades för att undvika den fria hyressättningen från hyresvärdarna. Hyressättningen regleras idag i jordabalkens tolfte kapitel och det är utredningen av hyreslagen som styr framtiden för hyressättning och besittningsskydd i nyttjanderätten, inte upplåtelseformen av den ”ägda” bostaden. Boendeformen bostadsrätt har grunden i ett kooperativt tänkande och har idag en helt annan innebörd än vid dess uppkomst. Bostadsrätten liknar mer ett enskilt ägande idag. Jag ser av den orsaken upplåtelseformen ägarlägenheten som en modernisering av bostadsrätten.

7.2 Rekommendationer till fortsatt arbete

Det vore intressant att göra en liknande uppföljning som jag har gjort några år efter det eventuella införandet av ägarlägenheter. Vad blev de direkta skillnaderna mellan ägarlägenheten och bostadsrätten? En studie som ser på eventuella skillnader i marknadsvärdet mellan ägarlägenheter och bostadsrätter skulle också vara av intresse. Är den ägda lägenheten mer värd än nyttjanderätten? En fullföljning av hanteringen av störande boende i ägarlägenheter kan vara en undersökning om det blir ett problem i större omfattning.

Källförteckning

1. Victorin, Anders (2003). *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*. Uppsala: Iustus förlag.
2. Julius, Håkan; Hjorth Nilsson, Bob; Uggla, Ingrid. *Bostadsrättslagen – en kommentar*. 3. uppl. Stockholm: Norstedts juridik AB.
3. Lundén, Björn; Svensson, Ulf *Bostadsrätt – ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*. 12. uppl. Stockholm: Björn Lundén Information AB.
4. Österberg, Tommy *Samfälligheter – handbok för samfällighetsföreningar*. 9. uppl. Stockholm: Norstedts juridik AB.
5. Lundén, Björn *Samfälligheter – praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik*. 4. uppl. samt 3 uppl. Stockholm: Björn Lundén Information AB.
6. Brattström, Margareta (1999) *Läga – lägenhet med äganderätt*. Uppsala: Iustus förlag.
7. Grauers, Folke *Nyttjanderätt*. 12 uppl. Lund: Jurist förlaget.
8. Grauers, Folke *Fastighetsköp*. 17 uppl. Lund: Jurist förlaget.
9. Lagrådsremiss ägarlägenheter, dnrJu2008/3848/L1 Tillgänglig: <http://regeringen.se/sb/d/108/a/104060> (2008-09-29)
10. Statens Offentliga Utredningar, SOU 2002:21 ”Att äga sin lägenhet” Tillgänglig: <http://regeringen.se/sb/d/108/a/485> (2008-09-29)
11. Promemoria – förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter Tillgänglig: <http://regeringen.se/sb/d/108/a/105843> (2008-09-29)

A. Budget för bostadsrättsföreningen Ekfatet 1 – underlag till ägarlägenhetsföreningens budget

Exempel på en existerande nybildad bostadsrättsförening med 42 bostadsrättslägenheter och 4 lokaler i en nyuppförd byggnad 2008:

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus och postboxar.

Gemensamhetslokal/övernattningsrum med pentry och wc, bastu med dusch och wc, tvättstuga.

Utrymme för källsortering av sopor.

Cykelrum, städtrum, entréförråd.

Kabel för telefon, TV och data.

Lägenhetsförråd och fastighetsförråd i källarplan.

Uthyrningslokaler, 4 st.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda ytor, belysning, staket, planteringar, ledningar för yttre VA, el, tele, bredband och TV.

| | |
|---|------------------|
| Föreningens beräknade årliga kostnader: | |
| Kapitalkostnader: | |
| Kostnad fastighetsförvärv: 134 008 000 (insats: 45 901 000 upplåtelseavgift: 60 007 000 lån: 28 100 000) Räntekostnad: 1 356 668 Amortering: 80 000 | 1 436 668 |
| Avsättningar: | |
| Föreningens fastighetsunderhåll 25kr/m ² | 72 550 |
| Driftkostnader: | |
| Ekonomisk förvaltning | 50 000 |
| Styrelsearvode | 25 000 |
| Revisionsarvode | 25 000 |

| | |
|---|------------------|
| Administration inkl. sociala kostnader | 20 000 |
| Vattenförbrukning | 60 000 |
| Uppvärmning | 255 000 |
| Elavgifter (exkl. hushållsel) | 70 000 |
| Sophämtning (hushållssopor) | 40 000 |
| Teknisk förvaltning | 170 000 |
| (Inkl. fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering och grovsopor), jour, snöröjning, sandning samt besiktning av hissar.) | |
| Garagekostnad (servitut i bergrum 29 platser) | 493 000 |
| Grundutbud för tele, data och TV | 100 000 |
| Försäkringar | 40 000 |
| Diverse | 20 000 |
| SUMMA | 1 368 000 |
| Övriga kostnader: | |
| Fastighetsskatt bostäder | 0 |
| Fastighetsskatt lokaler | 35 000 |
| Fastighetsskatt garage | 29 000 |
| SUMMA | 64 000 |
| <u>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</u> | 2 941 218 |
| Föreningens beräknade årliga intäkter: | |
| Årsavgifter 2 572 m ² | 1 889 218 |
| Årshyra uthyrningslokaler 330 m ² 1500 kr/m ² | 495 000 |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | 35 000 |
| Årshyra garageplatser 29 st. 18 000 kr/år | 522 000 |
| <u>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</u> | 2 941 218 |

B. Stadgar för bostadsrättsföreningen Ekfatet 1 – underlag till stadgar för ägarlägenhetsförening

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ekfatet 1.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap

5 §

För om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § Bostadsrättslagen.

Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, hushållsgas och elektrisk ström sak erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Med undantag för första stycket gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, att om styrelsen består av tre ledamöter ska två ledamöter och en suppleant utses av AB Bostadsgaranti och om styrelsen består av fyra alternativt fem ledamöter, att tre ledamöter och en suppleant utses av AB Bostadsgaranti. Ledamot och suppleant utsedda av AB Bostadsgaranti behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansieringen har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet i besluten.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring

13 §

Utan föreningsstämman bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsens åligganden

14 §

Styrelsen åligger

- Att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- Att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- Att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- Att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- Att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisor

15 §

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

- Att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och suppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Protokoll ska förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds ordföranden.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Formkrav vid överlåtelse

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen 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 bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

24 §

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

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma

gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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 innehåses 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.

27 §

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.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara

sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § 4 st. 2 p.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

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

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

30 §

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 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, att för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inga ingrepp under markytan ske.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmanläggningar
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, ip-telefoni och ip-tv samt digitalbox för tv.

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

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelsen 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.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § 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.

Tillträde till lägenheten

34 §

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 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska 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 eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

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

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

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträds är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller lokal, mer än två dagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,

5. 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.
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. 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 i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger en bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3,4 eller 6-8 p. får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 p. får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 p. även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 31 §§.

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8 p, 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 29 § 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 36 § 5 eller 8 p. eller inte inom två månader från

den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 p. sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 p. förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne 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 bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften 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 årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 p. på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2 p. har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 p. ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställs enligt förordningen om underrättelse enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen.

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9 p. är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3, 4 eller 8 p. 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 36 § 2 p. och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 p. tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen 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.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

44 §

Utöver dessa stadgar gäller föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.