



SFS 2003:31

Utkom från trycket
den 18 februari 2003

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614);

utfärdad den 30 januari 2003.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 3 kap. 2 och 3 §§, 5 kap. 3 och 5 §§, 7 kap. 5, 7, 9–13, 18, 20, 21, 23, 24, 26 och 32 §§, 9 kap. 4, 16, 19 och 30 §§ samt 11 kap. 3 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 7 kap. 12 a §, 9 kap. 18 a §, 10 kap. 1 a § och 11 kap. 1 §, samt närmast före 7 kap. 12 a § en ny rubrik av följande lydelse.

3 kap.

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

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

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

3 § Intygsgivare utses bland dem som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg.

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

5 kap.

3 § Ett förhandsavtal skall upprättas skriftligen. I avtalet skall följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt,

¹ Prop. 2002/03:12, bet. 2002/03:BoU2, rskr. 2002/03:96.

beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

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

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

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

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

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

Länsstyrelsen skall på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att bostadsrätterna upplåtits eller mottagna förskott har återbetalats.

7 kap.

5 § Finns det ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren gäller 2 § i tillämpliga delar. Har ohyran kommit efter det att lägenheten tillträtts, gäller dock inte vad som sagts nu, om det skett genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren eller någon som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

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

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

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

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

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket.

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

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

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

10 §³ En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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

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

² Senaste lydelse 1995:1464.

³ Senaste lydelse 1995:1464.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller

c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

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

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

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

13 §⁴ Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

18 §⁵ Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

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

⁴ Senaste lydelse 1995:1464.

⁵ Senaste lydelse 1995:1464.

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

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

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

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

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §.

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

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

23 § Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a 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 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 en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala 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 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 18 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket 1 och 2.

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

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

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §.

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

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

4 § För en bostadsrättsförenings förpliktelser svarar endast föreningens tillgångar. I tillgångarna inräknas insatser och avgifter som har förfallit till betalning även om de ännu inte har betalats.

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

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

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

2. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

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

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlätas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

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

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

18 a § Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.

19 §⁷ En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall

⁷ Senaste lydelse 1999:580.

vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.

30 § Bestämmelserna om fusion i 12 kap. 1–3 §§, 4 § första stycket samt 5–7 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för bostadsrättsföreningar.

10 kap.

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

11 kap.

1 §⁸ Tvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.

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

Beslut av hyresnämnden i frågor enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas.

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2003.

2. I fråga om ekonomiska planer och kostnadskalkyler som har getts in till Patent- och registreringsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 3 kap. 2 och 3 §§ samt 5 kap. 3 § i sina äldre lydelse.

3. I fråga om störningar i boendet som har inträffat före ikraftträdandet tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 18 § 5 samt 20 och 21 §§ i sina äldre lydelse.

4. I fråga om brister i en lägenhets skick som uppkommit före ikraftträdandet och för vilka bostadsrättshavaren är ansvarig enligt 7 kap. 12 § i dess äldre lydelse skall bestämmelsen i 7 kap. 12 a § om föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad tillämpas, under förutsättning att föreningen efter ikraftträdandet har uppmanat bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen.

5. De nya bestämmelserna i 7 kap. 18 § 1 a och 23 § tillämpas endast på årsavgifter som förfaller till betalning efter ikraftträdandet.

⁸ Tidigare 1 § upphävd genom 1995:1464.

⁹ Senaste lydelse 1994:842.

6. I fråga om uppsäkringar som har gjorts före ikraftträdandet tillämpas 7 kap. 26 § i sin äldre lydelse.

7. Den nya bestämmelsen i 9 kap. 18 a § tillämpas endast om beslut om nedsättning av samtliga insatser har fattats av föreningsstämman efter ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

LARS-ERIK LÖVDÉN

Anne Mellqvist
(Justitiedepartementet)

