



# Svensk författningssamling

## Lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

SFS 2026:486

Publicerad  
den 6 maj 2026

Utfärdad den 30 april 2026

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614) dels att 6 kap. 1 och 11 §§, 7 kap. 14, 31 och 33 §§, 9 kap. 5, 10 och 16 §§ och rubriken närmast före 7 kap. 31 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas ett nytt kapitel, 6 a kap., fem nya paragrafer, 1 kap. 3 a §, 4 kap. 4 a § och 6 kap. 5 a–5 c §§, och närmast före 4 kap. 4 a § och 6 kap. 5 a och 5 b §§ nya rubriker av följande lydelse.

### 1 kap.

**3 a §** Information om varje bostadsrätt finns i bostadsrättsregistret. Bestämmelser om bostadsrättsregistret finns i lagen (2026:484) om bostadsrättsregister.

### 4 kap.

*Registrering av upplåtelse*

**4 a §** En upplåtelse av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.

### 6 kap.

**1 §<sup>2</sup>** När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. Ett medlemskap gäller från tillträdesdagen. Om föreningen beviljar medlemskap senare än tillträdesdagen eller om en bostadsrätt har övergått på annat sätt än genom överlåtelse, gäller medlemskapet i stället från beslutsdagen.

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

<sup>1</sup> Prop. 2025/26:112, bet. 2025/26:CU28, rskr. 2025/26:224.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:1464.

**5 a §** En övergång av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret.

#### *Sakrättsligt skydd vid överlåtelse*

**5 b §** En överlåtelse av en bostadsrätt gäller mot överlåtarens borgenärer när den har registrerats i bostadsrättsregistret.

**5 c §** Om en bostadsrätt har överlåtits till flera var för sig, gäller en tidigare överlåtelse framför en överlåtelse som har skett senare.

En senare överlåtelse gäller dock framför en tidigare, om överlåtelsen har registrerats i bostadsrättsregistret före den tidigare överlåtelsen och den senare förvärvaren vid tidpunkten för överlåtelsen var i god tro om den tidigare överlåtelsen.

Paragrafen ska också tillämpas på förvärv genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, när fråga uppkommer om företrädet mellan ett sådant förvärv och en senare överlåtelse.

**11 §<sup>3</sup>** Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättsföreningen, ska den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten ska upphöra.

Om en bostadsrätt som har övergått till föreningen är pantsatt, får beslut om bostadsrättens upphörande meddelas endast om panthavaren har medgett detta eller om bostadsrätten saknar värde för panthavaren.

Om bostadsrätten upphör, ska det registreras i bostadsrättsregistret.

## **6 a kap. Panträtt**

**1 §** En panträtt i en bostadsrätt upplåts genom att bostadsrättshavaren skriftligen pantsätter hela bostadsrätten som pant för en fordran.

**2 §** En pantsättning av en bostadsrätt ska registreras i bostadsrättsregistret. En registrering av pantsättningen har samma rättsverkningar som när en panthavare tar en lös sak i besittning. Bestämmelser i annan lag om handpanträtt vid utmätning eller i konkurs gäller också för panträtt i en bostadsrätt.

En pantsättning behöver inte registreras om panthavaren är densamma som vid den närmast föregående registrerade pantsättningen.

**3 §** Om ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt hävs av överlåtaren, är en pantsättning som förvärvaren gjort efter överlåtelsen ogiltig.

**4 §** En pantsättning som är registrerad i bostadsrättsregistret ger företräde i förhållande till en annan pantsättning efter den tidsföljd som pantsättningarna har registrerats.

## **7 kap.**

**14 §<sup>4</sup>** Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1995:1464.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2014:336.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

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

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

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

### *Underrättelse om obetalda avgifter*

**31 §<sup>5</sup>** Om en bostadsrättshavare har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften löper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, ska föreningen utan dröjsmål underrätta Lantmäteriet.

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

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

Andra stycket gäller inte i fråga om avgiftsbelopp som förfallit till betalning under den tid panthavaren haft kännedom om bostadsrättshavarens betalningsförsummelse.

**33 §** Bostadsrätten upphör om det hus som lägenheten finns i antingen överlåts eller säljs exekutivt. Föreningen är då skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Om föreningen träder i likvidation inom tre månader från det att frågan om föreningens ersättningskyldighet blivit slutligt avgjord eller om föreningen inom samma tid försätts i konkurs, ska dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Om bostadsrätten upphör och lägenheten har tillträtts, ska ett skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

Om bostadsrätten upphör, ska det registreras i bostadsrättsregistret.

## **9 kap.**

**5 §<sup>6</sup>** Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om

1. föreningens företagsnamn,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse ska ha sitt säte,
3. den verksamhet som föreningen ska bedriva,

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1995:1464.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2018:1665.

4. huruvida upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,
5. grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,
6. för det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen,
7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,
8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter och tiden för deras uppdrag,
9. hur en föreningsstämma ska sammankallas,
10. de ärenden som ska förekomma på en ordinarie föreningsstämma,
11. den tid som föreningens räkenskapsår ska omfatta,
12. grunderna för hur föreningens vinst ska fördelas, och
13. hur föreningens återstående tillgångar ska fördelas när föreningen upplöses.

#### **10 §<sup>7</sup>** Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange

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

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

Om en uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av en bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen ska anges.

#### **16 §<sup>8</sup>** För att ett beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

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

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

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

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2004:247.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2016:111.

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, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

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

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

Föreningen ska genast underrätta Lantmäteriet om ett beslut enligt första stycket 4.

---

Denna lag träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

På regeringens vägnar

GUNNAR STRÖMMER

Fredrik Zanetti  
(Justitiedepartementet)