

Vem äger bostadsrätten?

Kan styrelsen tvinga mig att flytta?

När man köper en bostadsrätt är en vanlig missuppfattning att man blir ägare till bostaden, när det som i själva verket händer är att man blir medlem i bostadsrättsföreningen och därmed äger rätten till att bo i bostaden. Man blir alltså ägare till en andel i föreningen.

Bostadsrättsföreningen är fastighetsägare och behåller vissa rättigheter till bostaden.

Om man som bostadsrättshavare missköter sig allvarligt kan bostadsrätten, det vill säga rätten att bo i bostaden, förverkas och man kan tvingas flytta ut.

Förverkande

I bostadsrättslagen finns 8 uttömmande förverkandegrunder, alltså sådant som kan föranleda att man som bostadsrättshavare kan bli uppsagd från sin lägenhet.

Dessa förverkandegrunder är:

- 1. Dröjsmål med betalning, detta gäller främst dröjsmål med att betala årsavgiften.**
- 2. Olovlig andrahandsupplåtelse, dvs. att man hyr ut sin bostad utan tillstånd.**
- 3. Användande av bostadsrätten för annat ändamål till men för annan, till exempel om man använder en bostad avsedd för bostadsändamål som butik eller kontor.**
- 4. Spridning av ohyra.**
- 5. Vanvård av bostaden eller störningar.**
- 6. Vägran att ge bostadsrättsföreningen tillträde till bostaden om det krävs för tillsyn.**
- 7. Icke fullgörande av annan skyldighet, till exempel skyldigheter som en bostadsrättshavare har enligt stadgarna.**
- 8. Brottsligt förfarande och bostaden används som medel eller är en förusättning för brottet**

Det börjar med en rättelseanmodan

För att bostadsrätten ska förverkas krävs att bostadsrättsföreningen följer vissa formella krav. I första hand ska föreningen skicka ut en rättelseanmodan där bostadsrättshavaren uppmanas att upphöra med det beteende som i värsta fall kan leda till en uppsägning av bostadsrätten. Den boende får skälig tid på sig att rätta sig, vanligtvis några veckor. Sker ingen rättelse kan föreningen gå vidare med en uppsägning. I vissa särskilt allvarliga fall, till exempel vid brottsliga förfaranden, krävs inte att det skickas någon rättelseanmodan utan föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren direkt. När det gäller störningar ska det, i samband med att rättelseanmodan skickas ut, även göras en underrättelse till socialnämnden.

Uppsägning

Skulle föreningen gå vidare med en uppsägning finns möjlighet för den boende att bestrida uppsägningen. Föreningen kan då lämna in en stämningsansökan till tingsrätten som gör en prövning av fallet och avgör om bostadsrättshavaren får bo kvar eller inte. Bestrids inte uppsägningen ska bostadsrättshavaren flytta och lägenheten ska säljas. Om den boende inte gör detta frivilligt ska försäljning ske antingen genom underhandsförsäljning eller genom tvångsförsäljning som görs med hjälp av Kronofogdemyndigheten. En tvångsförsäljning kan överklagas och saken kan då prövas av tingsrätten som gör en prövning av fallet och avgör om bostadsrättshavaren får bo kvar eller inte.

Ta hjälp av en jurist

Om er bostadsrättsförening misstänker att en bostadsrättshavare exempelvis är sen med betalningen, olovligen upplåter sin lägenhet i andra hand eller orsakar störningar är det vår starkaste rekommendation att ta kontakt med en jurist. Det är av stor vikt att ett förverkandeärende hanteras på rätt sätt. Om ärendet hanteras felaktigt riskerar föreningen att inte uppnå önskat resultat och även att drabbas av stora kostnader. Att kontakta en jurist i tidigt skede är bäst ur både tids- och ekonomiskt perspektiv.

Text: HSB

www.hsb.se