



Org.nr 702002-8374

Stockholm den 20 april 2015

Vad är en bostadsrättsförening – bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

[Bostadsrättslagen](#), [Brf Killingen 43 stadgar](#) och [Ordningsregler](#) beskriver vad som är att vara bostadsrättshavare.

Texten nedan är ett utdrag ur Bostadsrättslagen. Kapitel och paragraf samt kursiv text inom citattecken är hämtad från lagen.

1 kap, 1 § *"En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt."*

Att äga en bostadsrätt innebär inte att man äger lägenheten. Det innebär medlemskap i en förening som ger rätten att nyttja bostaden under obegränsad tid. Därav namnet bostadsrätt.

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

Det är föreningen som äger husen, ansvarar för förvaltningen och upplåter bostäder. Det normala är att bostadsrättsföreningar äger ett eller flera flerfamiljshus men det finns även kedje- och radhus samt villor som upplåts med bostadsrätt.

Föreningen styrs av en styrelse. Styrelsen väljs, och kan röstas bort, på föreningens årsmöten (årsstämman, stämman).

Föreningen, och styrelsen, har att rätta sig efter i ordning:

1. svensk lag (bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar),
2. föreningens stadgar,
3. beslut tagna på årsstämman

På stämman, som är föreningens högsta beslutande organ, röstar medlemmarna fram en styrelse, revisorer och valberedning. Stämman beslutar även om eventuellt underhåll, investeringar, avsättningar till fonder med mera, vilket i slutändan kommer att märkas i årsavgiften.

På stämman har varje bostadsrätt en röst.

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

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi. Mellan stämmorna ansvarar styrelsen för att stämmobesluten verkställs.

Föreningens kostnader (t.ex. räntor, amortering o underhåll) betalas av de olika bostadsrätterna, dvs föreningens medlemmar.

De olika bostadsrätterna i en förening har normalt olika andelstal, beroende på om det t ex är en stor eller liten lägenhet, och bidrar därför med olika mycket till föreningens finansiering.

Andelstalen styr också fördelningen av eventuella intäkter föreningen har, t.ex. uthyrning av lokaler i gatuplanet.

De olika andelstalen påverkar inte röstfördelningen vid stämman där varje bostadsrätt har en röst. Föreningens kostnader fördelas på medlemmarna efter andelstalen och blir den så kallade årsavgiften.

Årsavgiften uppdelas normalt i tolv delar och betalas månadsvis av medlemmen. Dessa avgifter kallas ibland felaktigt för hyra.

7 kap, 14 § *"Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift."*

Har du lånat pengar till köpet av bostadsrätten är ränteutgifterna avdragsgilla i deklarationen enligt gällande skatteregler.

De ränteutgifter föreningen har på sina lån kan inte den enskilde medlemmen dra av.

Som bostadsrättsinnehavare har du dels ansvar för lägenhetens skötsel och dels också ett indirekt ansvar för att föreningen sköter fastigheten i stort. Det är föreningens stadgar som bestämmer vad som är den enskildes ansvar och vad som är föreningens.

Föreningen ansvarar för:

- fasader
- yttertak
- trapphus o hissar
- vatten- och avloppsstammar
- marken runt huset
- tvättstugor
- källare o vind
- elledningar
- värmesystemet

7 kap, 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."

7 kap, 12 § *"Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna."*

Även det regleras av föreningens stadgar. Det normala är att föreningen tar ansvar för det yttre underhållet medan medlemmen åläggs att ta ansvar för det inre.

I normalfallet får bostadsrättsinnehavaren:

- tapetsera om
- måla om
- byta golv
- installera eller byta vitvaror i köket

Vid större förändringar i lägenheten som att flytta, riva eller bygga en innervägg behöver du ha tillstånd från styrelsen. När det gäller bärande väggar måste du ha styrelsens tillstånd.

Att ändra befintliga ledningar för vatten o avlopp och värme kräver styrelsens tillstånd vilket inte elledningar kräver om det inte är ledningar som tjänar fler än en lägenhet.

Ändras lägenheten väsentligt krävs tillstånd. Exempel på väsentliga förändringar är sådana ingrepp som förändrar lägenhetens karaktär.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte ombyggnaden är till påtaglig skada eller olägenhet till föreningen.

7 kap, 12a § *"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."*

I sjunde kapitlet av bostadsrättslagen som handlar om "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" ägnas paragraferna 18 till 30 åt uppsägningar och uppsägningars grund.

Bostadsrättsinnehavare som inte sköter sin lägenhet så att det kan uppstå skador och problem för föreningen eller grannar kan också råka ut för tvångsåtgärder. Föreningen har rätt att gå in i lägenheten och utföra nödvändiga reparationer, allt på bostadsrättsinnehavarens bekostnad. Exempel på sådana reparationer kan vara att förhindra vattenskadorna eller rätta till farliga elinstallationer.

7 kap, 10 § *"En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke."*

Andrahandsupplåtelse är den juridiska termen. Det räknas som andrahandsupplåtelse när någon annan än du själv självständigt använder lägenheten. Om du hyr ut den till någon helt främmande eller lånar ut den inom familjen spelar ingen roll.

Du får inte upplåta din lägenhet i andrahand utan styrelsens godkännande. Tillstånd skall alltid tidsbegränsas. Du kan alltså inte hyra ut tillsvidare. Å andra sidan säger lagen inget om något tak för hur lång tid man kan få tillstånd för.

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

7 kap, 9 § *"När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas.*

Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar."

Störande beteende kan i förlängningen leda till att föreningen "säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning" som den juridiska termen är.

Bostadsrätten går då till försäljning via kronofogden.

Att inte betala års- eller månadsavgiften i tid kan också vara skäl till uppsägning.

...oOo...