



# BREITENFELD

## Att bo i bostadsrätt

Ägande och nyttjande av en bostadsrätt regleras av ett förhållandevis stort antal bestämmelser i lag och annan författning.<sup>1</sup> För att förenkla den framtida kommunikationen har styrelsen sammanställt följande förenklade beskrivning. Texten är företrädesvis hämtad ur gällande författning och förarbetsuttalanden.

### Allmänt

1. Bostadsrättsformen innebär en avvägning mellan föreningens och enskilda medlemmars ibland motstridiga intressen. Den enskildes rätt måste därför ibland stå tillbaka för föreningens intressen.
2. Föreningen äger huset som står på fastigheten. Medlemmarna är delägare i föreningen. Medlemmarna i en bostadsrättsförening äger alltså inte sin lägenhet, utan en andel i en förening med rätt att bo i en viss lägenhet.
3. Ägarskapet utövas av styrelsen mellan föreningens årsmöten. Styrelsen förvaltar således föreningens intressen och ekonomi.
4. Styrelsen kan utse någon annan att sköta den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen (Karl-Rune Dahlsjö för Brf. Breitenfeld). Förvaltaren är underställd styrelsen.
5. Föreningens medlemmar fattar beslut genom majoritetsbeslut.<sup>2</sup> Enskilda medlemmar måste följa majoritetens beslut, även när det uppstår motstridiga intressen.
6. Bostadsrättsföreningar ska följa likabehandlingsprincipen i förhållande till medlemmarna. Beslut som gynnar endast en del medlemmar kan förekomma, men ska då vara sakligt motiverade.
7. I de fall lagstiftning inte är *tvingande* gäller föreningens stadgar. Huruvida en viss paragraf i t.ex. bostadsrättslagen är tvingande framgår av dess lydelse.<sup>3</sup> De viktigaste bestämmelserna om bostadsrätter finns i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar (föreningslagen). Kompletterande regler finns i föreningens stadgar och eventuella ordningsregler.<sup>4</sup> Lagstödet för ordningsreglerna finns i 7 kap. 9 § bostadsrättslagen.

---

<sup>1</sup> Se huvudsakligen bostadsrättslagen (1991:614), bostadsrättsförordning (1991:630), lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och förordningen (2018:759) om ekonomiska föreningar.

<sup>2</sup> Omröstningsbestämmelserna innehåller även undantag om kvalificerad majoritet i vissa fall.

<sup>3</sup> Se exempelvis 7 kap. 7 § tredje stycket bostadsrättslagen.

<sup>4</sup> Stöd för föreningars individuellt beslutade ordningsregler finns i 7 kap. 9 § bostadsrättslagen. 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 försämma 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.* [...]

## Boendemiljö och förändring av lägenhet

1. Bestämmelser om boendemiljön finns i 7 kap. 9 § bostadsrättslagen (se även p 7 ovan). Om det förekommer sådana (allvarliga) störningar i boendet som inte kan accepteras ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. I vissa fall ska föreningen även underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.
2. Bostadsrättshavaren får enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar, ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Någon undantag från denna bestämmelse finns inte i Brf. Breitenfelds stadgar. Ansökan om styrelsens tillstånd till ombyggnation av lägenheten ska inhämtas för att ombyggnationen endast omfattar sådant som är tillåtet och inte påverkar andra medlemmars boendemiljö. Ansökningsblankett finns på föreningens hemsida.

## Föreningens tillträde

Företrädare för bostadsrättsföreningen har enligt 7 kap. 13 § bostadsrättslagen 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*.<sup>5</sup> 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 lägenhet inte besväras av ohyra*. 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 7 kap. 13 § bostadsrättslagen och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas (se även nedan).

## Förverkande

Vid allvarigare<sup>6</sup> misskötsamhet kan nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkas (7 kap. 18 § bostadsrättslagen). Exempel på sådana situationer är enligt samma bestämmelse (listan är inte uttömmande):

1. om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta (se ovan),

---

<sup>5</sup> Bl.a. 7 kap. 12 a § bostadsrättslagen anger när föreningen har rätt att åtgärda brister på den boendes bekostnad.

<sup>6</sup> Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse (7 kap. 19 § bostadsrättslagen).

2. om bostadsrättshavaren utan behövtigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används för annat ändamål än det som avses (i Brf. Breitenfeld endast bostadsändamål),
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten,
5. 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 om skötsel enligt 7 kap. 9 § bostadsrättslagen (se ovan) vid användning av lägenheten, eller
7. om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av lägenheten åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare har.

Förverkande kan också ske 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.