

Förverkande – dröjsmål med betalning av årsavgift

Betalningsfrist

Om en bostadsrättshavare är mer än en vecka sen med avgiften när det gäller en bostadslägenhet, och mer än två dagar sen när det gäller en lokal är nyttjanderätten till bostadsrätten förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Uppsägningen ska vara skriftlig och delges bostadsrättshavaren.

Är det fråga om en bostadslägenhet behöver bostadsrättshavaren dock inte skiljas från lägenheten om personen varit förhindrad att betala på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd händelse som inträffat före förfallodagen. Avgiften ska då betalas så snart det är möjligt, senast när eventuell tvist om avhysning avgörs i första instans.

Möjlighet till återvinning och underrättelse till socialnämnden

Föreningen måste informera bostadsrättshavaren om att det finns en möjlighet att återvinna – få tillbaka – den juridiska rätten till bostadsrätten genom att betala årsavgiften inom tre veckor när det gäller en bostadslägenhet eller inom två veckor när det gäller en lokal. Underrättelsen måste innehålla viss information enligt fastställda formulär och delges bostadsrättshavaren på samma sätt som uppsägningen.

Utöver underrättelsen till bostadsrättshavaren ska socialnämnden meddelas om uppsägningen och anledningen till denna när det är fråga om bostadslägenhet. Även meddelandet till socialnämnden måste innehålla viss information men kan skickas med rekommenderat brev. Först när bostadsrättshavaren underrättats om återvinningsmöjligheten och socialnämnden meddelats om uppsägningen börjar återvinningsfristen löpa.

Det är viktigt att all formalia går rätt till, annars kan uppsägningen betraktas ogiltig. Riksbyggen Servicecenter kan vara praktiskt behjälpliga i denna del.

Upprepade betalningsförsumningar

För att en bostadsrättshavare inte ska kunna sätta betalningsförsummelser och återvinning i system bortfaller möjligheten till återvinning vid upprepade betalningsförsummelser, förutsatt att varje enskild försumning varit grund för förverkande (mer än en vecka för bostadsrätt, mer än två dagar för lokal). Uppsägning kan då ske utan iakttagande av reglerna om återvinning.

Det finns inga tydliga regler om hur många gånger man ska ha varit sen med betalningen för att rätten till återvinning ska bortfalla. Det torde inte räcka med några få gånger utan ett flertal. Exakt hur många gånger har lämnats till domstol att avgöra.

Varje försening måste i sig ha varit längre än en vecka/två dagar för att beaktas. Det är även viktigt att föreningen reagerar på varje enskilt dröjsmål, så att föreningen intekän anses ha accepterat betalningsförseningen. Föreningen måste aktivt informera om att betalningsdröjsmål kan leda till förverkande.

Det finns dock inga lagkrav på att skicka en eller flera betalningspåminnelser när det gäller bostadsrätter. Man anser att bostadsrättshavaren är tillräckligt skyddad genom de regler som finns om återvinning av nyttjanderätten. I praktiken skickar de flesta föreningar ändå betalningspåminnelser. Om föreningen skickar en påminnelse är det som ovan nämnts viktigt att det tydligt framgår av påminnelsen att betalningsförsummelse kan leda till förverkande. Eftersom det inte finns några krav på att betalningspåminnelse ska skickas finns det heller inga krav på rekommenderat brev eller liknande, även om det förstås kan vara lämpligt.

Rättsligt förfarande

Motsätter sig bostadsrättsinnehavaren en uppsägning måste det till en rättslig prövning i allmän domstol med tingsrätten som första instans för att bedöma om grund för förverkande föreligger. Om det blir en rättslig process är det föreningen som måste bevisa omfattningen av betalningsförsummelserna. Om bostadsrättshavaren inte motsätter sig uppsägningen ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Detsamma gäller om bostadsrätten anses förverkad vid en rättslig prövning.

Underrättelse till panthavare

Föreningen har en företrädesrätt till betalning framför andra panthavare om bostadsrätten säljs exekutivt eller genom tvångsförsäljning. En förutsättning för detta är att föreningen iakttagit sin underrättelseskyldighet till eventuella övriga panthavare. En bostadsrättsförening som har underrättats om pantsättning ska underrätta panthavarna så snart de obetalda avgifterna till föreningen överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad, alltså när bostadsrättshavaren inte betalat sin månadsavgift och därefter får ytterligare en skuld till föreningen. Underrättelsen ska ske när bostadsrättshavaren dröjer mer än två veckor från förfallodagen med betalning.

Sammanfattning

Om en bostadsrättshavare är mer än en vecka sen med avgiften utan giltiga skäl när det gäller en bostadslägenhet, och mer än två dagar sen när det gäller en lokal är nyttjanderätten till bostadsrätten förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Bostadsrättshavaren har dock en chans att återvinna bostadsrätten genom att betala inom tre veckor för bostadslägenhet eller inom två veckor för lokal. Föreningen måste underrätta bostadsrättshavaren om återvinningsmöjligheten samt vid bostäder underrätta socialen om uppsägningen. Möjligheten till återvinning bortfaller vid upprepade betalningsförseningar. Vid tvångsförsäljning har föreningen företrädesrätt för sin fordran framför andra panthavare, såvida föreningen har underrättat eventuella övriga panthavare om betalningsförseningarna. Det är viktigt att all formalia går rätt till när det gäller betalningsdröjsmål och uppsägningar. Riksbyggen Servicecenter kan vara praktiskt behjälpliga i denna del.