

Förverkande – allmänt

Upprättad 2019-04-03

Allmänt

En bostadsrättshavare har många rättigheter men även skyldigheter gentemot föreningen och sina grannar. Bostadsrättshavaren ska till exempel inte utsätta andra i omgivningen för störningar utan iaktta sundhet, ordning och gott skick samt betala sin avgift i tid. Om en bostadsrättshavare missköter sig kan det i vissa fall leda till vad som formellt kallas förverkande av nyttjanderätten till bostadsrätten. Föreningen kan då säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Grunder för förverkande

De grunder som kan leda till förverkande finns uppräknade i bostadsrättslagens 7 kap. 18 §. Uppräkningen är uttömmande, vilket innebär att man inte kan bli uppsagd av något annat skäl än vad som finns listat i denna paragraf.

Kortfattat är förverkandegrunderna följande.

- Betalningsdröjsmål
- Otillåten andrahandsupplåtelse (rättelseanmaning krävs)
- Användning av lägenheten för annat än avsett ändamål eller inrymmande av utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem (rättelseanmaning krävs)
- Ohyra
- Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick (rättelseanmaning krävs förutom vid särskilt allvarliga störningar)
- Nekat tillträde (rättelseanmaning krävs)
- Om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet av synnerlig vikt för föreningen (rättelseanmaning krävs)
- Lägenheten används för brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

För närmare information om respektive förverkandegrund, se separat faktablad eller kontakta Riksbyggen.

Nyttjanderätten är dock inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. I vissa fall krävs dessutom att föreningen har skickat en rättelseanmaning och att bostadsrättshavaren inte vidtagit rättelse för att förverkande ska vara aktuellt (se markeringar ovan).

Föreningen måste inte säga upp bostadsrättshavaren även om grund för förverkande föreligger, utan styrelsen får i varje enskilt fall bedöma om uppsägning bör ske. Observera dock att styrelsen har en skyldighet att ingripa vid till exempel störningar, och att om rättelse inte sker i ett sådant fall kan det vara lämpligt med uppsägning. I annat fall kan föreningen ådra sig skadeståndsskyldighet gentemot de medlemmar

som blivit störda.

Förfarandet vid uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig och delges bostadsrättshavaren. Om bostadsrätten innehas av flera personer ska delgivning ske med samtliga. I vissa fall måste även en rättelseanmaning skickas innan det kan bli aktuellt med uppsägning. Se separat faktablad om rättelseanmaning.

Uppsägningar är omgärdade av en mängd formaliaregler som är viktiga att följa, annars kan uppsägningen betraktas som ogiltig. För att allt ska gå rätt till rekommenderar vi att föreningen tar hjälp av Riksbyggen Servicecenter.

Tvångsförsäljning

Om bostadsrättshavaren sägs upp ska lägenheten, om parterna inte kommer överens om annat, tvångsförsäljas genom Kronofogdemyndighetens försorg. Det är bara föreningen som kan ansöka om tvångsförsäljning. Bostadsrättshavaren svarar inte för förpliktelser som uppkommit under längre tid än sex månader från det att hen har skilts från lägenheten. Det ligger därför i föreningens intresse att försäljningen sker så snart som möjligt. De kostnader som bostadsrättshavaren ska svara för kan bland annat avse förfallna årsavgifter eller kostnader för skador i lägenheten. Andra kostnader såsom inkassokostnader, rättegångskostnader och kostnader för till exempel förvaring av möbler utgör däremot inte förpliktelser som åligger en innehavare av bostadsrätten.

Att nyttjanderätten förverkas innebär inte att bostadsrättshavaren går miste om bostadsrättens värde. Bostadsrättshavaren får det överskott som finns efter försäljningen sedan föreningens och eventuell panthavares fordringar har betalats.

Sammanfattning

Om en bostadsrättshavare missköter sig kan det i vissa fall leda till vad som formellt kallas förverkande av nyttjanderätten till bostadsrätten. Föreningen kan då säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. De grunder som kan leda till förverkande finns uppräknade i bostadsrättslagens 7 kap. 18 §. Uppräkningen är uttömmande. Exempel på förverkandegrunder är betalningsförseningar, störningar och otillåten andrahandsupplåtelse. Uppsägningen ska vara skriftlig och delges bostadsrättshavaren. Om en bostadsrätt sägs upp ska den i normalfallet tvångsförsäljas. Det är viktigt att all formalia är uppfylld, annars kan uppsägningen betraktas som ogiltig. Kontakta Riksbyggen Servicecenter för hjälp med det praktiska förfarandet vid uppsägningar.