

# Rättelseanmaning

## Förverkande av nyttjanderätt

En bostadsrättshavare som missköter sig kan i vissa fall förlora nyttjanderätten till lägenheten. Med juridiska termer kallas det förverkande, i mer vardagligt tal uppsägning/avhysning. De förverkandegrunder som finns anges i bostadsrättslagens 7 kap. 18 §. Uppräkningen är uttömmande vilket innebär att en bostadsrättshavare inte kan bli av med sin lägenhet av andra skäl än vad som anges i lagen. En bostadsrättshavare måste dock som huvudregel först få chans att ändra sitt beteende innan uppsägning får ske.

## När och hur ska rättelseanmaning skickas?

I bostadsrättslagen finns angivet i vilka situationer en rättelseanmaning måste skickas innan det är möjligt att inleda en eventuell process om förverkande. Rättelseanmaning ska skickas:

- vid otillåten andrahandsupplåtelse
- om bostadsrättshavaren använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda
- om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer i lägenheten till men för föreningen eller övriga boende
- om lägenheten vanvårdas
- om bostadsrättshavaren utsätter andra boende för störningar (undantaget särskilt allvarliga störningar)
- vid nekat tillträde
- om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet av synnerlig vikt för föreningen

En rättelseanmaning avseende otillåten andrahandsupplåtelse måste skickas inom två månader från det att föreningen fick kännedom om andrahandsupplåtelsen.

Rättelseanmaningen bör skickas med rekommenderat brev. Den boende behöver då inte hämta ut brevet, föreningen har gjort tillräckligt genom att skicka det rekommenderade brevet. Ytterligare rättelseanmaningar kan skickas om inget händer men det finns inget lagkrav på att de måste uppgå till ett visst antal.

## Vad ska rättelseanmaningen innehålla?

Det finns inget formkrav på en rättelseanmaning. Det är däremot viktigt att anmaningen är så tydlig som möjligt och noggrant beskriver vad som ligger bostadsrättshavaren till last, dels för att bostadsrättshavaren ska ha en möjlighet att ändra sitt beteende, dels för att det enbart är det som anges i rättelseanmaningen som kan ligga till grund för en eventuell uppsägning. Det är bra om föreningen beskriver så utförligt som möjligt vilka störningar eller dylikt som har ägt rum. Det är bättre att använda ett vardagligt språk och påtala konkreta situationer än att hänvisa till paragrafer och lagtext. Vidare måste det också vid tillsägelsen framstå klart för bostadsrättshavaren att det är föreningens avsikt att säga upp nyttjanderätten till bostadsrätten om bostadsrättshavaren inte utan dröjsmål vidtar rättelse i de avseenden

som tillsägelsen avser.

### **Underrättelse till socialnämnden**

Vid störningar i boendet och vid betalningsförsummelser måste även socialnämnden underrättas innan uppsägning får ske. Vanligen underrättas nämnden i samband med rättelseanmaningen. Underrättelsen till socialen skickas med rekommenderat brev och ska innehålla följande information:

1. Bostadsrättsföreningens namn, postadress och telefonnummer
2. Bostadsrättshavarens namn och postadress
3. Den bostadslägenhet som störningarna kommer från
4. Vilka störningar som har förekommit.

Vid särskilt allvarliga störningar, såsom våld och allvarligare hot, behövs ingen underrättelse till socialen. I dessa fall skickas istället en kopia av uppsägningen. Är man osäker om agerandet utgör en särskild allvarlig störning eller på bevisläget om vad som hänt kan man förstås ändå skicka en rättelseanmaning och underrättelse till socialen.

### **Efter rättelseanmaning**

Efter att rättelseanmaning skickats måste den boende få en chans att vidta rättelse. Det finns inga fastslagna tidsfrister men rättelse ska ske "utan dröjsmål". Vad gäller otillåten andrahandsupplåtelse finns det ett domstolsfall som säger att det var för lång tid att vänta 6 veckor med att vidta rättelse genom att ansöka om hyresnämndens tillstånd. När det gäller andrahandsupplåtelse kan bostadsrättshavaren behöva tid på sig att få ut hyresgästerna. Avser rättelseanmaningen störningar i boendet finns det inte något behov av en tidsfrist på samma sätt. En bedömning får göras från fall till fall av vad som är "utan dröjsmål".

Om ingen rättelse sker kan föreningen gå vidare med eventuellt uppsägningsförfarande. Det är då viktigt att föreningen kan bevisa på vilket sätt den boende misskött sig, både vad gäller art och omfattning av misskötseln och inte minst att misskötseln fortsatt efter rättelseanmaning(arna).

### **Sammanfattning**

Innan en bostadsrättshavare kan bli uppsagd måste som huvudregel rättelseanmaning skickas. Rättelseanmaningen ska skickas med rekommenderat brev och innehålla tydlig information om på vilket sätt den boende har misskött sig. Den ska även innehålla information om att fortsatt misskötsel kan leda till uppsägning. Gäller rättelseanmaningen störningar i boendet ska även socialen underrättas.

Rättelseanmaning vad gäller otillåten andrahandsupplåtelse måste skickas inom två månader från det att föreningen fick kännedom om den otillåtna andrahandsupplåtelsen. Det finns inget krav på att ett visst antal rättelseanmaningar ska skickas eller några fastslagna tidsfrister för hur snabbt rättelse ska ske.