

Mark – upplåten med bostadsrätt

Uppdaterad 2019-04-11

Allmänt

Detta faktablad utgör ett av flera om mark. Se även övriga faktablad.

All mark, liksom byggnaderna på den, ägs av föreningen. Ansvaret fördelas dock olika beroende på hur marken används.

Ansvarsfördelning

Om marken är upplåten med bostadsrätt räknas uteplatsen som en del av lägenheten. För ändringar i lägenheten gäller regler i bostadsrättslagen och stadgarna. Styrelsen har begränsade möjligheter att neka bostadsrättshavaren att göra ändringar. Föreningen kan inte heller kräva att tillåtna ändringar i lägenheten återställs, exempelvis vid avflyttning. Styrelsen har därför ytterst begränsade möjligheter att styra över hur bostadsrättshavaren ordnar uteplatsen med planteringar, möbler och liknande.

Bostadsrättshavare har dock en vårdplikt. Ingår mark i upplåtelsen omfattas även denna av vårdplikten. Bostadsrättslagens regler om sundhet, ordning och gott skick är tillämpliga. Det innebär att bostadsrättshavaren är skyldig att hålla uteplatsen i god ordning. Brott mot bestämmelserna om sundhet, ordning och gott skick kan leda till förverkande av bostadsrätten om inte bostadsrättshavaren vidtar rättelse efter anmaning. Förverkande får dock inte ske i ringa fall. Det ska mycket till för att grund för förverkande ska föreligga. Vi känner inte till något fall där bostadsrätten förverkats enkom på grund av ovårdad uteplats men det kan inte uteslutas att så kan ske vid kraftig misskötsamhet.

Sammanfattning

Om marken är upplåten med bostadsrätt räknas uteplatsen som en del av lägenheten. För ändringar i lägenheten gäller reglerna i bostadsrättslagen och stadgarna. Styrelsen har därför ytterst begränsade möjligheter att styra över hur bostadsrättshavaren ordnar uteplatsen med planteringar, möbler och liknande. Bostadsrättshavaren är skyldig att hålla uteplatsen i god ordning. Misskötsamhet kan leda till förverkande av bostadsrätten om inte bostadsrättshavaren vidtar rättelse efter anmaning. Det ska dock mycket till. Förverkande får inte ske i ringa fall.