

Tillträde

Föreningens rätt till tillträde

Enligt bostadsrättslagen har en bostadsrättsförening rätt att i vissa fall få tillträde till en lägenhet. Sådan rätt finns bland annat när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra på bostadsrättshavarens bekostnad. Vidare har föreningen rätt till tillträde i fall då bostadsrättshavaren av sagt sig bostadsrätten eller då den ska tvångsförsäljas.

Beträffande begreppet tillsyn kan det komma i fråga i situationer då föreningen vill kontrollera att bostadsrättshavaren följer vad som åligger denne såsom till exempel att hålla lägenheten i gott skick, att lägenheten används för det avsedda ändamålet, att någon väsentlig förändring inte gjorts utan styrelsens tillstånd eller för att undersöka om det föreligger behov av reparation eller annat arbete som föreningen svarar för. Föreningen har alltså i viss mån rätt att utöva tillsyn även över funktioner som bostadsrättshavaren har underhållsansvaret för.

Det finns i lagen inte några tidsfrister beträffande med vilket varsel föreningen har rätt till tillträde, men bostadsrättshavaren får inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt så begäran måste ske rimlig tid i förväg. I annat fall kan bostadsrättshavaren ha rätt till nedsättning av årsavgiften och skadestånd. Några veckor bör normalt sett vara tillräckligt. Vid större arbeten bör avisering ske i god tid.

Vägrat tillträde

Om bostadsrättshavaren inte låter föreningen eller dess företrädare (såsom hantverkare, skadedjursbekämpare eller liknande) komma in i lägenheten, när rätt till tillträde föreligger, är det grund för förverkande (uppsägning). Föreningen kan därför redan i begäran om tillträde informera om att nyttjanderätten till lägenheten kan förverkas om inte tillträde lämnas.

Vägras tillträde måste en rättelseanmaning skickas innan uppsägning kan ske på grund av förverkande. Vidtar inte bostadsrättshavaren rättelse kan uppsägning ske. Om rättelseanmaningen skickas med rekommenderat brev till medlemmens vanliga adress – bostadsrättens adress om inte annat meddelats - har föreningen gjort vad den ska när det gäller rättelseanmaningen oavsett om den hämtas ut eller inte. Rättelseanmaningar ska alltid skickas till samtliga bostadsrättshavare. I bostadsrättslagen finns inga särskilda bestämmelser om hur begäran om tillträde ska skickas. Det innebär att avsändaren, det vill säga föreningen, måste kunna bevisa att bostadsrättshavaren fått begäran om tillträde.

Särskild handräckning

Om en bostadsrättshavare inte ger föreningen tillträde kan föreningen begära så kallad

särskild handräckning hos Kronofogden för att komma in i lägenheten. Att föreningen får tillträde till lägenheten med assistans av Kronofogden räknas inte som att bostadsrättshavaren vidtagit rättelse. Bostadsrättshavaren kan därför även i sådant fall sägas upp till följd av att tillträde inte lämnats.

Huvudnyckel

Föreningen får aldrig gå in i en lägenhet med huvudnyckel utan bostadsrättshavarens uttryckliga samtycke. Om föreningen begärt tillträde och bostadsrättshavaren ställt låset i så kallat "s-läge" (serviceläge) får samtycke anses ha lämnats.

Sammanfattning

Föreningen har rätt till tillträde. Bostadsrättshavaren ska inte beredas större olägenhet än nödvändigt. Om bostadsrättshavaren nekar tillträde och inte rättar sig efter tillsägelse är det grund för förverkande (uppsägning). Om bostadsrättshavaren inte medger tillträde kan föreningen begära handräckning hos Kronofogden för att få komma in i lägenheten.