

# Bo i bostadsrätt

**Vad är en bostadsrätt?** Man köper inte själva lägenheten, utan ett medlemskap i en bostadsrättsförening. Att köpa en bostadsrätt innebär att man blir medlem och delägare i en ekonomisk förening. Samtidigt följer också rätten att bo i lägenheten. Det är det som menas med ordet "bostadsrätt". I denna bostadsrätt får man bo så länge man vill och så länge man betalar sina avgifter ("hyran") och sköter sig. När man sen vill flytta säljer man sin bostadsrätt, dvs man säljer (överlåter) sin ekonomiska andel till en ny köpare.

## **Underhållsansvar:**

Lite förenklat kan man säga att allt som finns i lägenheten är ditt ansvar, medan allt utanför är föreningens och styrelsens ansvar. Du ansvarar för t ex för golv, dörrar, köksinredning, spis, kyl o frys, badrum, kakel, wc, kranar, el-central och elkontakter. Även fasta garderober och icke-bärande innerväggar! Allt detta bestämmer du över och kan ändra om och byta ut. Å andra sidan, om något går sönder så är det ditt problem, ingen "hyresvärd" kommer och hjälper dig. Därför är det viktigt att kolla allt detta vid ett lägenhetsköp, för du köper lägenheten i befintligt skick. Du kan aldrig klaga hos säljaren eller förvänta dig hjälp av föreningen om du upptäcker något problem i efterhand.

**Sammanfattning:** nästan allt i lägenheten är bostadsrättshavarens ansvar. I tveksamma fall, fråga styrelsen!

Det är viktigt att snabbt anmäla eventuella fel och brister i lägenheten som bostadsrättsföreningen enligt stadgarna ansvarar för till fastighetsskötarna.

## **Renovera och bygga om:**

Du bestämmer, om och när det är dags att måla, tapetsera, lägga in nytt golv, måla eller göra andra förbättringar. Vill du göra större förändringar i din lägenhet måste du först prata med styrelsen och kontrollera om åtgärden kräver tillstånd.

## **Reparationsfond – inre fond:**

Dessa pengar får bostadsrättshavaren plocka ut när han eller hon renoverar sin lägenhet, byter kylskåp, tapeter eller liknande. Fonden är "örönmärkt" för underhåll och följer lägenheten om du säljer den.

## **Andrahandsupplåtelse:**

Så fort någon annan än bostadsrättshavaren självständigt brukar lägenheten är det juridiskt sett en andrahandsupplåtelse. Detta gäller oavsett om det är en närstående eller en främmande person som använder lägenheten och oavsett om man tar betalt eller lånar ut lägenheten gratis.

**Vid en andrahandsupplåtelse krävs det att styrelsen i bostadsrättsföreningen har lämnat sitt samtycke.**

I ansökan skall det framgå vilket skäl som ligger till grund för andrahandsupplåtelse, namn på hyresgästen, samt tidsperiod för uthyrningen.

Exempel på skäl för andrahandsupplåtelse kan vara studier eller arbete på annan ort, sjukhusvistelse eller provbo med sin partner.

Ansökan görs skriftligen och lämnas sedan in till styrelsen. Kontakta HSB-kontoret eller Trädlyckans vicevärd för blankett.

Om bostadsrättsföreningen nekar tillstånd finns möjlighet för bostadsrättshavaren att vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad där.

Att upplåta en lägenhet olovligen i andra hand är en förverkandegrund, som kan ligga till grund för en uppsägning av nyttjanderätten till lägenheten.

**Förverkande av bostadsrätt**

När man bor i bostadsrätt, så har man rättigheter, men också skyldigheter.

Ibland kan det gå så långt, om man inte fullgör sina skyldigheter och missköter sig, att man förverkar sin rätt till bostadsrätten och då kan bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning av kronofogden.

Följande punkter kan göra att bostadsrätten anses förverkad:

- Att man inte betalar sin månadsavgift i tid
- Att man hyr ut sin bostadsrätt i andra hand, utan tillåtelse från styrelsen
- Att bostadsrätten vanvårdas eller om det finns ohyra i lägenheten
- Att man vägrar styrelsen tillträde för nödvändiga arbeten/inspektioner.
- Att man inte följer föreningens bestämmelser och ordningsregler, dvs missköter sig och stör grannarna.

**Sammanfattning:** Det viktigaste är att betala månadsavgiften i tid och följa föreningens regler i bostadsrättsföreningen.

---

(Källa: Bostadsrättsägarnas Riksförbund, BorättUpplysning.se och HSB Riksförbund, samt HSB Uppdraget 2/2015)

Du kan även läsa mer på Bostadsrättsägarnas riksförbund [www.bostadsrattsagarna.se](http://www.bostadsrattsagarna.se)