SFS 1971: 479 Bostadsrättslag;

Utkom från trycket
den 29 juni 1971

given Stockholms slott den 14 maj 1971.

Vi GUSTAF ADOLF, med Guds nåde, Sveriges, Götes och Vendes Konung, göra veterligt: att Vi, med riksdagen[1], funnit gott förordna som följer.

[1] Prop. 1971: 12, LU 9, rskr 125.

1 § Upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag utan begränsning till tiden sker enligt bestämmelserna i denna lag.

2 § Nyttjanderätt enligt 1 § får upplåtas endast av bostadsrättsförening. Upplåtelse får icke ske till annan än medlem i föreningen. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad.

Upplåtelse av bostadsrätt m. m.

3 § Innan bostadsrätt upplåtes, skall ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och godkänts av länsstyrelsen.

Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Inträffar sedan ekonomisk plan upprättats förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, får bostadsrätt ej vidare upplåtas förrän ny ekonomisk plan upprättats och godkänts.

4 § Ekonomisk plan skall upprättas i två exemplar och undertecknas av samtliga ledamöter i föreningens styrelse.

Planen skall vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder. I intyget skall anges de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för omdömet. Intygsgivare utses bland dem som Konungen eller myndighet, som Konungen förordnar, förklarat behöriga att utfärda sådant intyg. Till intygsgivare får ej utses någon, beträffande vilken det föreligger omständighet som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet.

Ansökan om godkännande av ekonomisk plan göres av styrelsen. Vid ansökningshandlingen skall båda exemplaren av planen fogas.

Styrelsen skall hålla godkänd ekonomisk plan tillgänglig för den som vill taga del av planen.

5 § Innan den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus redovisats i godkänd ekonomisk plan eller på föreningsstämma, får bostadsrätt till bostadslägenhet ej upplåtas utan tillstånd av länsstyrelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om ekonomisk plan godkänts av länsstyrelsen och föreningen hos länsstyrelsen ställt betryggande säkerhet för fullgörande av skyldighet att utge ersättning för bostadsrätten med belopp motsvarande grundavgiften för denna.

Säkerhet skall på begäran av föreningen återställas sedan ett år förflutit från det den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av nämnda tid, får säkerheten dock ej återställas förrän talan är slutligt avgjord och föreningens betalningsskyldighet fullgjorts.

6 § Bostadsrätt upplåtes skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

7 § Upplåtelse som skett i strid med 3 § första stycket eller 6 § är ogiltig. Den till vilken upplåtelsen skedde har därvid rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från tillträdet. Väckes ej talan om upplåtelsens ogiltighet inom två år från det upplåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Har upplåtelse skett i strid med 3 § sista stycket, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om han var i god tro när upplåtelsen skedde. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om förhållande som bort föranleda upprättande av ny ekonomisk plan, dock ej senare än två år från upplåtelsen.

Har upplåtelse skett i strid med 5 § första stycket, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ej ske sedan tillstånd till upplåtelsen lämnats och ej heller efter utgången av den i 5 § andra stycket angivna tiden.

Sker uppsägning enligt andra eller tredje stycket, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall till bostadsrättshavaren utge skälig ersättning för bostadsrätten. Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada. Har lägenheten tillträtts, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få kvarbo i lägenheten.

Enas ej parterna om hyresvillkor enligt första eller fjärde stycket, fastställes dessa av hyresnämnden. I avvaktan på att hyresvillkoren för tiden från det hyresavtal skall anses ingånget blir slutligt bestämda skall hyra betalas enligt vad föreningen bestämt i fråga om årsavgift.

8 § Har bostadsrätt till viss lägenhet upplåtits åt flera var för sig, äger upplåtelserna sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Är upplåtelserna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

När bostadsrätt skall vika enligt första stycket, skall föreningen återbära grundavgift och upplåtelseavgift som bostadsrättshavaren betalat. Denne har även rätt till ersättning av föreningen för skada, om han vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen.

9 § Bostadsrättsförening får träffa avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt endast i fråga om annan lägenhet än bostadslägenhet.

Övergång av bostadsrätt

10 § Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrätts-

havare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

11 § Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § får dock ej vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen vägras maken endast om hinder möter på grund av bestämmelse i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar. Vad som sagts nu gäller ej, om annat bestämts i stadgarna.

12 § Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

13 § Har den till vilken bostadsrätt överlåtits icke antagits till medlem, är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §. Har i sådant fall förvärvaren icke antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

14 § I stadgarna kan intagas förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen och medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

15 § För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätt övergått till medlem i föreningen svarar den från vilken rätten övergått ej för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § övergått till någon som ej är medlem i föreningen. Har i annat fall bostadsrätt övergått till någon som ej är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket för tid efter det att förvärvaren antagits till medlem.

Förvärvaren svarar jämte den från vilken bostadsrätten övergått för denne åvilande förpliktelser som innehavare av bostadsrätten, om ej annat överenskommits mellan föreningen och förvärvaren.

16 § Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse göres skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse, övergår bostadsrätten till föreningen på den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen.

17 § Har bostadsrätt övergått till föreningen, skall den överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om ej föreningen på föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

18 § När lägenheten skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse, skall föreningen, om ej annat avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

19 § Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse, ej i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om styrelsen underlåter att på tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt av styrelsen får uppsägning ej ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

20 § Erhåller bostadsrättshavaren, när lägenheten skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelse, ej tillträde i rätt tid och beror ej dröjsmålet på honom, har han rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den tid han ej kan nyttja lägenheten eller del därav. Är hindret av väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Sedan tillträde erhållits får uppsägning ej ske.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om dröjsmålet beror på försummelse från föreningens sida.

21 § Åsidosätter föreningen sin reparationsskyldighet eller uppstår på annat sätt genom föreningens vållande hinder eller men i nyttjanderätten sedan tillträde medgivits, äger 19 § motsvarande tillämpning.

22 § Förekommer ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren, äger 19 § motsvarande tillämpning. Har ohyran kommit sedan tillträde ägt rum, gäller vad som sagts nu dock ej, om det skett genom bostadsrättshavarens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon för vilken han svarar enligt 26 § andra stycket.

I fråga om bostadslägenhet som utgör del av hus är styrelsen skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren är ansvarig enligt första stycket för att sådan förekommer i lägenheten. Är bostadsrättshavaren utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyran.

23 § Har beslut fattats om väsentlig ökning av de avgifter som utgår för bostadsrätt, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten, om det ej är obilligt mot föreningen eller dess medlemmar att bostadsrätten frånträdes. Uppsägning skall ske inom tre månader från det bostadsrättshavaren fick kännedom om avgiftshöjningen.

24 § Uppsäges bostadsrätt av orsak som anges i 19—23 §, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall till bostadsrättshavaren utge skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget för tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få kvarbo i lägenheten. Därvid äger 7 § sista stycket motsvarande tillämpning.

25 § Bostadsrättshavaren får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

26 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om ej annat bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket.

Bostadsrättshavaren svarar ej för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten. Vidare svarar bostadsrättshavaren för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Andra stycket andra punkten äger motsvarande tillämpning, om ohyra förekommer i lägenheten.

27 § Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

28 § Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttages även av dem för vilka han svarar enligt 26 § andra stycket.

Gods som veterligt är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenheten.

29 § Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. När bostadsrätten enligt 10, 12 eller 37 § skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall tillse att bostadsrättshavaren ej tillskyndas större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranledes av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet icke besväras av ohyra. Därvid äger 22 § motsvarande tillämpning.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt första eller andra stycket har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning. I fråga om sådan handräckning gäller bestämmelserna om handräckning enligt 191 § utsökningslagen (1877: 31 s. 1).

30 § Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

31 § Bostadsrättshavaren får ej inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

32 § Betalar bostadsrättshavaren ej i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker ej rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts nu gäller ej, om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

33 § Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten användes i strid med 25 eller 31 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprides i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med 29 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet ej åberopas som grund för förverkande.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5—7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

34 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 33 § första stycket 1—3 eller 5—7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren icke därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen icke uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i 33 § första stycket 4 eller 7 eller icke inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

35 § Är nyttjanderätten enligt 33 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas

senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

36 § Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i 33 § första stycket 1 eller 4—6, är han skyldig att genast avflytta, om ej annat följer av 35 §. Uppsäges bostadsrättshavaren av annan i 33 § angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

37 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 §, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

38 § Överlåtes det hus i vilket lägenheten finns eller säljes huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att till bostadsrättshavaren utge skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutligt avgjord eller försättes föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att utfå ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. Därvid äger 7 § sista stycket motsvarande tillämpning.

39 § Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga årsavgift på föreningens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12—15 §§ delgivningslagen (1970: 428).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har den hos vilken uppsägning skall ske ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning

för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande om rätt att frånträda bostadsrätten eller om bostadsrättshavarens skiljande från lägenheten samt ansökan om vräkning av bostadsrättshavaren gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Allmänna bestämmelser om bostadsrättsförening

40 § Ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden kan registreras som bostadsrättsförening.

41 § Bestämmelserna i 2 och 3 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

42 § Bostadsrättsförening registreras hos länsstyrelsen i det län där föreningens styrelse enligt stadgarna har sitt säte.

Inskrivning av uppgifter angående bostadsrättsförening skall ske i en särskild avdelning av det föreningsregister som avses i 4 § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar.

Stadgar och firma m. m.

43 § För registrering av bostadsrättsförening fordras att föreningen har minst fem medlemmar samt att den antagit stadgar och utsett styrelse och revisorer.

44 § Bostadsrättsförenings stadgar skall ange

1. föreningens firma,
2. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
3. den ort inom riket där föreningens styrelse skall ha sitt säte,
4. om avgift för inträde i föreningen skall förekomma, det belopp, högst 100 kronor, vartill inträdesavgiften för varje medlem skall bestämmas,
5. huruvida upplåtelseavgift kan uttagas,
6. de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas,
7. om andra regelbundna eller på särskilt beslut om uttaxering beroende avgifter till föreningen än grundavgift, upplåtelseavgift och årsavgift skall förekomma, avgifternas belopp eller de högsta belopp, sammanlagt dock ej mer än 100 kronor för år och medlem, vartill de får bestämmas,
8. om rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse skall vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättningen skall beräknas,
9. antalet styrelseledamöter och revisorer eller det högsta och lägsta antal till vilket de skall uppgå och, om för styrelseledamöter eller revisorer skall finnas suppleanter, samma uppgifter beträffande dem, tiden för styrelseledamots, revisors och suppleants uppdrag samt, om sty-

relseledamot, revisor eller suppleant skall utses på annat än i denna lag angivet sätt, hur tillsättning skall ske,

10. föreningens räkenskapsår,

11. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för säkerställande av underhållet av föreningens hus,

12. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom samt den tid före stämma när föreskrivna kallelseåtgärder senast skall vara vidtagna,

13. de grunder enligt vilka föreningen skall förfoga över uppkommen vinst och hur det skall förfaras med föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning.

45 § Bostadsrättsförenings firma skall innehålla ordet bostadsrättsförening.

I firman får ej ordet bolag eller eljest något som betecknar ett bolagsförhållande intagas på sådant sätt att därav kan föranledas det misstaget att firman innehas av ett bolag.

Firman skall tydligt skilja sig från andra hos länsstyrelsen förut registrerade och ännu bestående föreningsfirmor.

Annan än bostadsrättsförening får ej i sin firma eller annars vid beteckning av rörelsen använda ordet bostadsrätt.

46 § Bestämmelserna i 8 och 9 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Härvid skall hänvisningen i 8 § tredje stycket till 5 § avse 43 § denna lag. Uppgift om medborgarskap behöver ej lämnas i ansökan om registrering.

Medlemsförteckning och lägenhetsförteckning

47 § Genom styrelsens försorg skall föras förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning). Förteckning kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem.

48 § Medlemsförteckningen skall för varje medlem innehålla uppgift om hans fullständiga namn och hemvist samt om bostadsrätt som han innehar.

Styrelsen skall hålla förteckningen tillgänglig för den som vill taga del av den.

49 § Lägenhetsförteckningen skall för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. dagen för länsstyrelsens godkännande av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn,

4. grundavgiften för bostadsrätten.

Uppgifter enligt första stycket skall genast införas i förteckningen när bostadsrätt upplåtes.

Underrättas föreningen om pantsättning av bostadsrätt eller ändras uppgift i förteckningen, skall detta genast antecknas.

Dagen för anteckning skall anges.

50 § Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall avse de uppgifter som enligt 49 § skall anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet skall anges i utdraget.

Medlemskap

51 § Fråga om antagande av medlem i bostadsrättsförening avgöres av styrelsen, om ej annat följer av 52 §.

Ansökan om inträde i föreningen skall ske skriftligen och vara försedd med sökandens bevittnade namnunderskrift, om så bestämts i stadgarna.

52 § Förvärvare av bostadsrätt, som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

53 § Medlem som ej innehar bostadsrätt får utträda ur föreningen och kan på grund som anges i stadgarna uteslutas ur denna.

Medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om ej styrelsen medgivit att han får kvarstå som medlem. Vad som sagts nu gäller ej, om bostadsrätten upphört till följd av att det hus i vilket lägenheten finns övergått till ny ägare.

Anmälan om utträde skall ske skriftligen och vara försedd med medlemmens bevittnade namnunderskrift, om så bestämts i stadgarna. Fråga om uteslutning prövas av föreningsstämma, om ej annat bestämts i stadgarna.

Vinstutdelning m. m.

54 § Utdelning får ske endast av vinst som redovisas i fastställd balansräkning för senaste räkenskapsåret.

Vinst får ej utdelas till andra än bostadsrättshavarna. Vinsten fördelas mellan dem efter grundavgifterna för bostadsrätterna, om ej annat bestämts i stadgarna.

55 § Har vinstutdelning beslutats och verkställts i strid med 54 § eller bestämmelse i föreningens stadgar, gäller 19 § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar i tillämpliga delar.

Bestämmelserna i 20 § nämnda lag äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Styrelse och firmateckning

56 § Bestämmelserna i 21—37 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening med nedan angivna avvikelser.

1. Av styrelsens ledamöter skall alltid minst två eller, om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma.

2. Styrelseledamot och suppleant för styrelseledamot samt firmatecknare behöver ej vara svensk medborgare.

3. Bostadsrättshavares make kan vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om han ej är medlem i föreningen, såvida icke annat bestämts i stadgarna.

57 § Det ankommer på styrelsen att fastställa med vilka belopp grundavgifter, upplåtelseavgifter och årsavgifter skall utgå samt hur beloppen skall betalas, om ej annat bestämts i stadgarna. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Styrelsens årsredovisning samt revision

58 § Bestämmelserna i 38—51 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Vad som sägs där om insats skall beträffande bostadsrättsförening i stället gälla inträdesavgift, grundavgift och upplåtelseavgift.

Föreningsstämma

59 § Bestämmelserna i 52—61 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, äger de dock endast en röst, om ej annat bestämts i stadgarna. Vidare kan medlems rösträtt utövas av medlemmens make som ombud, även om denne ej är medlem i föreningen, såvida icke annat bestämts i stadgarna.

60 § För giltighet av beslut på föreningsstämma gäller,

1. om beslutet innebär ändring av grundavgift och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan grundavgifterna, att samtliga bostadsrättshavare som beröres av ändringen biträtt beslutet eller att beslutet biträtts av minst två tredjedelar av dessa bostadsrättshavare och godkänts av hyresnämnden,

2. om beslutet innebär att lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att undergå försämring av icke ringa betydelse, att bostadsrättshavaren biträtt beslutet,

3. om beslutet i annat fall leder till väsentlig förändring av lägenheten, att bostadsrättshavaren biträtt beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstande förenat sig om detta,

4. om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, att det biträtts av minst två tredjedelar av de röstande,

5. om beslutet innebär överlåtelse av föreningen tillhörigt hus i vilket lägenhet är upplåten med bostadsrätt, att beslutet fattats i den ordning som gäller för beslut om likvidation samt att minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas samtyckt till beslutet.

Är för giltighet av beslut enligt första stycket ytterligare villkor bestämt i stadgarna, gäller även det.

61 § Bestämmelserna i 63—66 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Ändring av bostadsrättsförenings stadgar

62 § Beslut om ändring av bostadsrättsförenings stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist biträtts av minst två tredjedelar av de röstande. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas, fordras dock att på den stämma som hålles sist beslutet biträtts av minst tre fjärdedelar av de röstande. Innebär beslutet att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, fordras att beslutet på sista stämman biträtts av samtliga röstande.

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller förbehåll om lösningsrätt enligt 14 § införes är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen samtyckt till beslutet.

Är för giltighet av beslut enligt denna paragraf ytterligare villkor bestämt i stadgarna, gäller även det.

Har på grund av lag eller annan författning eller efter Konungens medgivande i stadgarna intagits föreskrift att viss bestämmelse ej får ändras utan Konungens medgivande, får föreskriften ej ändras utan sådant medgivande.

63 § Beslut om ändring av stadgarna skall av styrelsens ordförande ofördröjligen anmälas för registrering och får ej verkställas innan registrering skett. Vid anmälningshandlingen skall fogas två avskrifter av protokoll som förts i ärendet.

Talan mot föreningsstämmobeslut

64 § Bestämmelserna i 69 § lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Likvidation och upplösning

65 § Bestämmelserna i 70—95 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Vad i 71 och 75 §§ föreskrives för det fall antalet föreningsmedlemmar nedgått under det i 5 § föreskrivna lägsta antalet skall i bostadsrättsförening tillämpas, om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare nedgått under fem. Vidare skall vad i 83 § sägs om insatskapital i stället gälla inträdesavgift, grundavgift och upplåtelseavgift i bostadsrättsförening.

66 § Bestämmelserna i 96—98 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening.

Registrering

67 § Bestämmelserna i 99—105 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening. Härvid skall hänvisningen i 100 § andra stycket till 7 § tredje stycket avse 45 § tredje stycket denna lag.

68 § Beträffande ansökan om godkännande av ekonomisk plan skall bestämmelserna om anmälan för registrering äga motsvarande tillämpning.

Skadestånd

69 § Bestämmelserna i 106—109 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Straffbestämmelser

70 § Bestämmelserna i 110—112 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Vid tillämpningen av bestämmelserna skall dock iakttagas, att hänvisningen i 110 § 5 till 18 § skall avse 54 § denna lag och hänvisningen i 111 § 2 till 68 § skall avse 63 § denna lag.

71 § Till böter dömes

1. den som upplåter bostadsrätt i strid med 3 eller 5 §,
2. styrelseledamot eller likvidator, om han underlåter att iakttaga föreskrift i 4 § sista stycket eller 47—49 §;
3. den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 50 §,
4. den som bryter mot 45 § sista stycket eller upplåter andelsrätt i strid med 79 §.

72 § Är gärning som avses i 70 eller 71 § belagd med straff i brottsbalken dömes ej till ansvar enligt denna lag.

Särskilda bestämmelser

73 § Bestämmelserna i 114—116 §§ lagen (1951: 308) om ekonomiska föreningar äger motsvarande tillämpning i fråga om bostadsrättsförening.

Förbehåll i stadgarna enligt 116 § utan bestämmelse om rätt för parterna att klandra skiljedomen får dock ej göras gällande i fråga om bostadsrättshavares rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenhe-

ten eller beträffande fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket. I övrigt gäller förbehållet ej i fråga om tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § såvitt genom förbehållet skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa hänseenden skall lagen (1929: 145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i stadgarna utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

74 § Är sådant meddelande från föreningen som avses i 10, 12 eller 32 § eller 33 § 1 avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavare som avses i 15 eller 19 §.

75 § Närmare bestämmelser om ekonomisk plan med därtill hörande intyg och om säkerhet enligt 5 § meddelas av Konungen eller av myndighet, som Konungen bestämmer.

Förfarandet i bostadsrättstvister m. m.

76 § Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga enligt 7 § sista stycket, 30 § andra stycket eller 52 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Mot hyresnämnds beslut i fråga enligt 60 § första stycket 1 får talan föras genom besvär inom tre veckor från det klaganden erhöll del av beslutet.

77 § Tvist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall, om ej Konungen bestämmer annat, upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Detsamma gäller i fråga om talan enligt 76 §.

Besvär enligt 76 § andra stycket skall inges till domstolen.

Tvist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

78 § Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket eller i fråga om tillstånd som avses i 30 § andra stycket och ej heller mot hovrätts dom i fråga som avses i 52 § eller i fråga om godkännande enligt 60 § första stycket 1.

I tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 7 § sista stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

79 § Förening eller aktiebolag får ej upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om andel i handelsbolag.

Träffas i strid med första stycket vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av andelsrätt, gäller förbehållet ej mot den till vilken lägenheten upplåtits.

Övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1972. Genom lagen upphäves lagen (1930: 115) om bostadsrättsföreningar och lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.

2. Bestämmelsen i 2 § första stycket första punkten utgör ej hinder för den som före lagens ikraftträdande haft rätt att driva verksamhet, i vilken ingår upplåtelse av nyttjanderätt som avses i 1 §, att fortsätta verksamheten.

3. Den nya lagen äger tillämpning även på bostadsrättsförening som registrerats enligt äldre lag. I fråga om sådan förening gäller dock punkterna 4—13 nedan.

4. Har ekonomisk plan mottagits av länsstyrelsen enligt äldre lag, skall planen anses ha godkänts enligt den nya lagen.

5. Har teckningslista utfärdats, äger äldre lag tillämpning beträffande upplåtelse av bostadsrätt till utbjudna lägenheter.

6. Har bostadsrättsförening före den nya lagens ikraftträdande sökt eller erhållit tillstånd enligt 4 § andra stycket lagen (1942: 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. eller 2 § första stycket lagen (1968: 702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. att uppbära förskott på avgift eller annat vederlag för upplåtelse av bostadsrätt, äger äldre lag tillämpning i fråga om förskottet.

7. Har bostadsrättshavare överlåtit sin bostadsrätt eller avlidit före den nya lagens ikraftträdande eller har hans äktenskap gått åter eller boskillnad, hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits före sagda tidpunkt, äger äldre lag tillämpning i fråga om dödsboets rätt att utöva bostadsrätten, förvärvarens rätt att vinna inträde i föreningen, verkan av att förvärvaren icke antagits till medlem samt ansvaret för förpliktelser som åvilar innehavare av bostadsrätten.

8. Har uppsägning skett före den nya lagens ikraftträdande, äger äldre bestämmelser om verkan av uppsägningen alltjämt tillämpning.

9. Bestämmelse i förenings stadgar att årsavgift eller andel i vinst eller behållna tillgångar skall beräknas efter lägenhets andelsvärde skall anses innebära att sådan avgift eller andel skall beräknas enligt grundavgiften för bostadsrätten.

10. Innehåller förenings stadgar vid lagens ikraftträdande bestämmelse om beräkning av ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse, äger bestämmelsen alltjämt tillämpning, även om grunderna för beräkningen ej angivits i stadgarna. Sådan bestämmelse skall anses innebära villkor för medlemskap, om ej annat framgår av omständigheterna.

11. Har beslut av föreningsstämma fattats före den nya lagens ikraftträdande, äger äldre lag tillämpning i fråga om beslutet.

12. Bestämmelsen i 73 § andra stycket gäller ej förbehåll vars tillämpning påkallats före den nya lagens ikraftträdande.

13. Skall enligt bestämmelserna ovan föreskrift i äldre lag gälla och är i samma lag överträdelse av föreskriften belagd med straff, äger även straffbestämmelsen tillämpning.

14. Bostadsrättstvist eller tvist om hyresvillkor, vari talan väckts eller som hänskjutits till avgörande av skiljemän före den nya lagens ikraftträdande, behandlas enligt äldre bestämmelser.

15. Bestämmelsen i 79 § utgör ej hinder för förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande haft rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra lägenhet i hus som tillhör föreningen eller bolaget, att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i huset. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om handelsbolag.

I annat fall än som avses i första stycket får förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt som avses i 79 §, efter tillstånd av länsstyrelsen fortsätta sin verksamhet. Har föreningen eller bolaget ingivit ansökan härom före ikraftträdandet, får verksamheten fortsättas i avvaktan på beslutet.

16. Förekommer i lag eller annan författning hänvisning till föreskrift som ersatts genom bestämmelse i denna lag, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

Det alla som vederbör hava sig hörsamligen att efterrätta. Till yttermera visso hava Vi detta med egen hand underskrivit och med Vårt kungl. sigill bekräfta låtit.

Stockholms slott den 14 maj 1971.

GUSTAF ADOLF
(L. S.)

CARL LIDBOM
(Justitiedepartementet)