

## Kort om bostadsrätt

**Boendeformen bostadsrätt** är en unik Skandinavisk företeelse alltsedan dess tillkomst på 1930-talet. Hörnstenarna är *boendedemokrati* genom ett *gemensamt ägande* av en eller flera fastigheter i *föreningsform* till *självkostnad* och med *överlåtelse* för den enskilda medlemmen. *Skötseln utförs gemensamt* med *delat ansvar* och *lika stort inflytande* för varje enskilt hushåll. Boendeformen är effektiv och uppmuntrar till ansvarstagande och sammanhållning bland medlemmarna i föreningen, vilket förklarat att en allt större andel av bostäderna i Sverige byggs för upplåtelse av bostadsrätter.

De lagrum som reglerar bostadsrättsföreningarna är i huvudsak *bostadsrättslagen* (1991:614) [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614\\_sfs-1991-614](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614) [www.notisum.se/rnp/sls/lag/19910614.HTM](http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19910614.HTM) och *lagen om ekonomiska föreningar* (1987:667) [www.bostadsrattslagen.se/foreningslagen.html](http://www.bostadsrattslagen.se/foreningslagen.html).

### Grundregler om bostadsrättsföreningar och bostadsrätt enligt *bostadsrättslagen*

*1 kapitlet 1 § En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening ska vara registrerad.*

**En bostadsrättsförening (brf)** är en sammanslutning av medlemmar, som innehar bostadsrättigheter som de äger tillsammans. Organisatoriskt är det en *ekonomisk förening* som har till ändamål att förvärva fastigheter för att upplåta lägenheter i flerbostadshus eller fristående hus med bostadsrätt till sina medlemmar på obegränsad tid (1kapitlet 1§). Föreningen är en självständig juridisk person och måste ha antagit stadgar ([länk](#)) och fått dessa godkända och registrerade på länsstyrelsen (9 kapitlet 5§). Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och styrelsen dess verkställande organ. Styrelsen ska upprätta en ekonomisk plan som registreras hos Bolagsverket (3 kapitlet 1§) och skriva en årsredovisning innan den årliga stämman. Revisorer ska utses av stämman för att fortlöpande kontrollera styrelsens förvaltning. Ett återkommande, relevant och respektfullt informationsutbyte mellan styrelse och övriga medlemmar skapar en förtroendefull atmosfär i föreningen.

Runt sekelskiftet 1900 bedrevs en omfattande debatt kring bostads- och boendefrågor i Sverige, och många av dåtidens kulturpersonligheter och författare var starkt engagerade just i bostadsfrågan. Bakgrunden var den stora emigrationen från Sverige, som ansågs ha orsakats av dåliga boendeförhållanden och dålig fördelning av jord samt att inflyttningen till städerna från landsbygden efter 1890-talet skapade stora bostadsproblem. Dessa förhållanden uppmärksammades främst av arbetarrörelsen och de kyrkliga organisationerna. Detta resulterade också i en statlig utredning, *Bostadskommissionen*. Man konstaterade både i de offentliga debatterna, och i de statliga utredningarna under 1910-talet, att många människor i städerna bodde trångt och dyrt; antingen inneboende, eller hos privata hyresvärdar.

Under 1910-talet började man på allvar diskutera hur en form av Kooperation eller samägande kunde skapas inom bostadssektorn. Förebilden var bland annat olika former av konsumentkooperativ och de demokratiskt styrda folkrörelserna. Före 1930 "ägdes" lägenhet

genom ägande av andel i bostadsförening eller aktier i bostadsaktiebolag. Bostadsrättsföreningar kunde bildas sedan den första *bostadsrättslagen* stiftades år 1930. Syftet var att skapa möjlighet att förvärva en bostad med relativt låg kontantinsats. Idén var att bostadshuset skulle ägas gemensamt av de boende, med en boenderepresentativ styrelse (<https://sv.wikipedia.org/wiki/Bostadsr%C3%A4ttsf%C3%B6rening>).

Till skillnad från en *hyresrätt* hos en privatvärd eller ett kommunalt bostadsföretag, där man hyr sin lägenhet är bostadsrättshavaren indirekt delägare i fastigheten och har också rätt att mot betalning överlåta bostadsrätten till en annan person, dock är man inte lagfaren ägare, utan försäljningen är snarare en överföring av andel och medlemskap, vilket föreningen kan ha rätt att vägra.

Som medlem i bostadsrättsföreningen har man rösträtt på bostadsrättsföreningens medlemsmöten och årsmöte och väljer och är valbar till bostadsrättsföreningens styrelse. Varje bostadsrättsinnehavare har 1 röst oberoende av bostadens storlek eller andelstal. Byggnationen finansieras genom att de blivande medlemmarna köper sina besittningsrätter och betalar en insats samt att förening tar upp lån från kreditinstitut. En bostadsrättsavgift finansierar gemensamt fastighetsunderhåll och de lån bostadsrättsföreningen eventuellt har tagit. Bostadsrättsavgiftens storlek regleras av andelstalet i föreningen (7 kapitlet 14§).

Stora bostadsrättsorganisationer som HSB och Riksbyggen har i sina föreningar en totalförvaltning, inkluderande fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning medan medlemmarna i många små bostadsrättsföreningar själva väljer att sköta föreningens fastighet och vid behov anlita specifik service. Vissa föreningar anlitar i stället några av de större bostadsrättsorganisationerna och inhandlar servicepaket av olika omfattning.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter, skyldigheter och ansvar för lägenhetens skick enligt 7 kapitlet**

Medlem ska inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda och se till att hålla lägenheter i gott skick. Det finns begränsningar av bostadsrättsinnehavarens rätt till ombyggnation av lägenheten. När det gäller underhållet av bostaden är ansvaret uppdelat mellan styrelsen och den enskilde ([länk](#)).

**7 kapitlet 6§** *Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen*

**7§** *Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar*

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller*
- 3. annan väsentlig förändring av lägenheten.*

*Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket. Lag (2003:31).*

**12§** *Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick,*

*om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.*

*Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.*

*För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse.*

## **Ordningsregler**

Bostadsrättsföreningar har i allmänhet ordningsregler, eller trivselregler som en del föreningar väljer att kalla dem. Det är ett regelverk i vilket grannarna kommer överens om vad som ska gälla dem emellan. Reglerna kan ses som en uttolkning av det som står i bostadsrättslagen, nämligen att medlemmen ska "bevara sundhet och gott skick inom eller utanför huset". Hänsyn till sina grannar ska vara en ledstjärna. Vad det innebär blir sedan något som rättsväsendet i slutändan får bedöma. Här går det alltså inte att sätta upp ordningsregler som per automatik blir skäl för uppsägning om någon skulle bryta mot regeln.

**7 kapitlet 9§** *När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.*