



Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet regeringens proposition 2003/04:94 *Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden* jämte motioner som väckts med anledning av propositionen. Regeringen föreslår ändringar i bostadsrättslagen i syfte att garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavares situation i samband med vissa uppsägningar som rör bostadsrätt. Enligt förslaget skall en bostadsrättsförening vara skyldig att underrätta socialnämnden innan en bostadsrättshavare som har en bostadslägenhet sägs upp på grund av störningar i boendet eller betalningsförsening.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2004.

Utskottet föreslår att riksdagen med bifall till propositionen antar regeringens lagförslag och avslår motionerna.

Till betänkandet har en reservation (m, fp, kd) och ett särskilt yttrande (kd) fogats.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Redogörelse för ärendet.....	4
Ärendet och dess beredning.....	4
Utskottets överväganden.....	5
Underrättelse till socialnämnden vid uppsägning på grund av störningar och betalningsförsummelse.....	5
Reservation.....	9
Regeringens lagförslag (m, fp, kd)	9
Särskilt yttrande.....	11
Regeringens lagförslag (kd)	11
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	12
Propositionen.....	12
Följdmotioner.....	12
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag.....	13

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Regeringens lagförslag

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614). Därmed bifaller riksdagen proposition 2003/04:94 och avslår motionerna 2003/04:Bo1, 2003/04:Bo2 och 2003/04:Bo3 yrkande 1.

Reservation (m, fp, kd)

Stockholm den 29 april 2004

På bostadsutskottets vägnar

Ragnwi Marcelind

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Ragnwi Marcelind (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Hans Unander (s), Margareta Pålsson (m), Ingela Thalén (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Gunnar Sandberg (s), Peter Danielsson (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp) och Leif Jakobsson (s).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

I den under förra riksmötet av riksdagen behandlade proposition 2002/03:12 *Olika bostadsrättsfrågor* föreslog regeringen vissa ändringar i bostadsrättslagen. Förslagen gällde bl.a. reglerna om upphörande av bostadsrättshavarens rätt till lägenheten (förverkande). Vid riksdagens behandling av förslagen gjorde riksdagen två tillkännagivanden som gällde underrättelse till socialnämnden i samband med förverkande av bostadsrätt (bet. 2002/03:BoU2). Med anledning av tillkännagivandena har inom Justitiedepartementet utarbetats promemorian *Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden*. I promemorian lämnades förslag till vissa ändringar i bostadsrättslagen. Förslagen syftar till att garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavares situation i samband med uppsägningar avseende bostadsrätt. Promemorian har remissbehandlats. I den i detta betänkande behandlade proposition 2003/04:94 *Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden* tar regeringen upp de frågor som behandlats i promemorian. Regeringen anser sig härigenom ha tillgodosett riksdagens tillkännagivanden. Lagrådet har yttrat sig till regeringen över de framarbetade lagförslagen.

Med anledning av regeringens proposition har – förutom nedan redovisade motionsförslag – också ett motionsförslag om hyreslagens utformning väckts; se motion 2003/04:Bo3 (kd) yrkande 2. Utskottet avser att behandla detta motionsförslag under nästa riksmöte tillsammans med andra förslag som gäller hyreslagens bestämmelser.

Utskottets överväganden

Underrättelse till socialnämnden vid uppsägning på grund av störningar och betalningsförsummelse

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå de motstående motionsförslagen. Jämför reservationen (m, fp, kd) och det särskilda yttrandet (kd).

Enligt regeringens förslag skall en bostadsrättsförening vara skyldig att underrätta socialnämnden om störningar från en bostadslägenhet som en bostadsrättshavare är ansvarig för. Underrättelsen skall vara en förutsättning för att uppsägning skall få ske. Vid särskilt allvarliga störningar skall uppsägning få ske utan föregående underrättelse. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. En bostadsrättsförening skall vidare vara skyldig att lämna ett meddelande till socialnämnden om en bostadsrättshavare som innehar en bostadslägenhet sägs upp på grund av att årsavgiften inte har betalats i rätt tid. Meddelandet skall vara en förutsättning för att återvinningsfristen skall börja löpa. Vid uppsägning på grund av upprepade betalningsförse- ningar skall föreningen inte vara skyldig att lämna något meddelande till socialnämnden.

Förslag om att riksdagen skall avslå regeringens proposition har lämnats i tre motioner. De återfinns i motionerna 2003/04:Bo1 (m), 2003/04:Bo2 (fp) och 2002/03:Bo3 (kd) yrkande 1.

Vid behandlingen av motsvarande frågor under förra riksmötet föreslog utskottet två tillkännagivanden (bet. 2002/03:BoU2) vilka grundlagt det föreliggande regeringsförslaget. I två för m, fp och kd gemensamma reservationer lämnades förslag som innebar att några tillkännagivanden inte skulle göras. Reservanternas bedömningar i de två reservationerna omfattade bl.a. att systemet med underrättelse på hyresrättens område i praktiken inte fungerar särskilt bra. Det påpekades vidare bl.a. att den som sägs upp kan känna sig kränkt av socialnämndens inblandning och att det kan uppfattas som känsligt för styrelsen att denna skall vara skyldig att anmäla en granne till nämnden. Mot denna bakgrund ansågs det rimligt att i stället utforma förverkandereg- lerna så att det ligger på den enskilde bostadsrättshavaren att ta kontakt med de sociala myndigheterna om han behöver hjälp och stöd i den situation som uppkommit.

Vidare anfördes reservationsvis att en bostadsrättshavares betalnings- dröjsmål vanligen gäller också räntor och amorteringar och att lägenheten kan komma att avyttras genom långgivarens agerande. Det påpekades att det inte krävs att en privat långgivare skall skicka underrättelse. Mot den bakgrunden ansågs det föga meningsfullt att föreskriva en underrättelseskyldighet för

bostadsrättsföreningen i förhållande till socialnämnden. Som ytterligare ett argument i detta sammanhang anfördes att de åtgärder som nämnden skulle kunna vidta torde vara avsevärt färre än vad gäller hyresrätter.

I m-, fp-, och kd-motionerna framförs i allt väsentligt samma skäl för att propositionen skall avslås som de som redovisats i reservationerna mot att riksdagen skulle göra de två tillkännagivandena. I m-motionen poängteras särskilt att förslaget reducerar bostadsrättshavare och grannar till angivare. Motionärerna anför vidare att förslaget är integritetskränkande också av det skälet att bostadsrättshavaren inte har någon möjlighet att undvika att socialnämnden underrättas. Också i fp-motionen poängteras integritetsaspekter och framhålls andra möjligheter till kontakter med de sociala myndigheterna. Det gäller bl.a. att regelsystemet bör utformas så att den enskilde bereds tillfälle att själv ta kontakt med de sociala myndigheterna samt att kronofogdemyndigheten har skyldighet att underrätta socialnämnden om en uppsägning leder till verkställighetsåtgärder (16 kap. 2 § utsökningsförordningen [1981:981]). Kd-motionärerna uppehåller sig särskilt vid att systemet med underrättelser fungerar dåligt på hyresrättsens område och därför inte är en bra förebild. I m- och kd-motionerna uppmärksammas särskilt att bostadsrättshavaren på grund av sitt delägarskap i bostadsrättsföreningen har en annan ställning än vad en hyresgäst har i förhållande till sin hyresvärd. I både fp- och kd-motionerna påpekas att de centrala bostadsrättsorganisationerna motsatt sig förslaget.

Riksdagens tillkännagivanden omfattade den uttalade uppfattningen att en bostadsrättsförening, liksom andra samhällsaktörer, har ett socialt och samhällsligt ansvar för sina medlemmar och att det är lämpligt att detta kommer till uttryck i form av kontakter eller annat samarbete med bl.a. sociala myndigheter. Utskottet står fast vid denna uppfattning och anser att bostadsrättslagen med den nya utformning som regeringens lagförslag innebär kommer att svara mot de värderingar riksdagens majoritet givit uttryck för. Genom en kontakt med socialnämnden kan bostadsrättshavarens behov av att erhålla adekvat hjälp för de problem han mött tillgodoses. Därutöver ges socialnämnden möjligheter till insatser som hindrar eller förebygger att bostadsrättshavarens sociala situation försämras genom de sanktioner som bostadsrättsföreningen kan komma att vidta. Hänsynen till barn gör sig i dessa sammanhang gällande med avsevärd styrka. Lagstiftaren bör söka garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavarens problem.

En bostadsrättsförening är en form för samverkan där syftet är att bereda ägarna bostäder. Det är för utskottet en främmande tanke att som angiveri beteckna en underrättelse till socialnämnden om att någon i samverkanskretsen riskerar att förlora sin bostad. Enligt utskottet ligger en underrättelseskyldighet klart inom ramen för en god samverkan med syfte att tillgodose medlemmarnas bostadsbehov.

Först vad gäller frågan om uppsägning på grund av störningar. Som bl.a. Fastighetsägarna Sverige och Riksbyggen i sina remissvar har framhållit finns det vissa olikheter mellan upplåtelseformerna hyres- och bostadsrätt som synes tala mot att överföra de regler om underrättelseskyldighet som gäller

enligt hyreslagen till bostadsrättslagen. Hit hör t.ex. att det kan vara känsligt för styrelsen i en bostadsrättsförening att skicka en underrättelse om störningar som gäller en granne och föreningsmedlem till socialnämnden. Vidare synes, såsom flera remissinstanser, bl.a. HSB Riksförbund, har påtalat, systemet med underrättelser inte alltid fungerat tillfredsställande på hyresrättens område. Konsumentverket har framhållit att en möjlighet att komma till rätta med detta kan vara att förbättra rutinerna i samband med avhysning. För att åstadkomma detta behövs inga lagstiftningsåtgärder. Samtidigt står det klart att – som Stockholms och Arvidsjauras kommuner också har framhållit – en underrättelseskyldighet kan ge kommunerna ökade möjligheter att sätta in stödinsatser i tid så att man kan komma till rätta med störningarna och därmed förhindra avhysning. Som skäl mot förslaget skulle man också eventuellt kunna hävda att en underrättelseskyldighet medför en viss administrativ belastning för bostadsrättsföreningarna. Invändningen är av underordnad betydelse men det kan nämnas att inget har framkommit som tyder på att förverkande av bostadsrätt är särskilt vanligt förekommande. Sett i sitt sammanhang skulle därför ett system med underrättelse till socialnämnden på bostadsrättens område medföra en enbart mycket begränsad ökning av bostadsrättsföreningens åligganden. Vid en avvägning av de skäl som kan anföras för och emot en underrättelseskyldighet anser utskottet att fördelarna med en underrättelseskyldighet klart väger över.

Enligt riksdagens mening framstod det som följdriktigt att en underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden införs också när en bostadsrättshavare kommit i betalningsdröjsmål och föreningen avser att säga upp honom. Det kan, uttalade riksdagen, under vissa förutsättningar finnas goda skäl att ge en bostadsrättshavare ekonomiskt stöd så att denne kan bo kvar i sin lägenhet. Riksdagen tillkännagav därför att det finns skäl att genom lagstiftning söka garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavares problem och att en underrättelseskyldighet motsvarande den som gäller för hyresrätter därför bör införas för bostadsrätter. Några remissinstanser, bl.a. Riksbyggen, har hänvisat till att en bostadsrätt – till skillnad från en hyresrätt – representerar ett förmögensvärde och att en underrättelseskyldighet därför inte är särskilt meningsfull. Vidare har flera remissinstanser påtalat att underrättelserna inte fungerar särskilt bra på hyresrättens område. Utskottet vill liksom regeringen framhålla att det finns bostadsrätter med ett mycket begränsat ekonomiskt värde som såtillvida liknar hyresrätter. Det bör också framhållas att socialnämnden, vid förverkande av en bostadsrätt med ett betydande ekonomiskt värde, kan vidta andra åtgärder än att verka för att bostadsrättshavaren får bo kvar, t.ex. ordna med en ny bostad. Ovan har utskottet tillstyrkt regeringens förslag om att en bostadsrättsförening skall underrätta socialnämnden före uppsägning som grundas på störningar i boendet. Det är enligt utskottets liksom regeringens mening naturligt att en liknande ordning införs när det gäller uppsägning på grund av betalningsförsening. En bostadsrättsförening skall därför vara skyldig att meddela socialnämnden om en bostadsrättshavare sägs upp på grund av att

årsavgiften inte har betalats i rätt tid. Underrättelseskyldigheten bör – liksom enligt hyreslagen – avse enbart bostadslägenheter. I hyreslagen utgör meddelandet en förutsättning för att återvinningsfristen skall börja löpa. Detta bör gälla även här. De föreslagna reglerna har utformats med de motsvarande reglerna i hyreslagen som förebild.

På här återgivna och i övrigt de skäl som redovisats i propositionen bör riksdagen anta regeringens lagförslag och avslå motionerna.

Reservation

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservation.

Regeringens lagförslag (m, fp, kd)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp) och Peter Danielsson (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar inte regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614). Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo1, 2003/04:Bo2 och 2003/04:Bo3 yrkande 1 och avslår proposition 2003/04:94.

Ställningstagande

Regeringens nu till riksdagen avlämnade förslag innebär att bostadsrättslagens regler skall göras lika med vad som gäller enligt hyreslagen. När samma frågor behandlades av regeringen i den proposition som lades på riksdagens bord under förra riksmötet ansåg regeringen att bostadsrättslagen inte skulle göras lika med hyreslagen i de avseenden som nu är aktuella. Regeringen anförde bl.a. att systemet med underrättelse på hyresrättens område i praktiken inte fungerar särskilt bra. Tanken var att dessa regler inte utgjorde en bra förebild för bostadsrättens del.

Vid utskottsbehandlingen av den nämnda propositionen motsatte vi oss förslagen om tillkännagivanden vilka stod mot den ståndpunkt som regeringen då intagit. Vi gjorde alltså i allt väsentligt samma bedömning som regeringen. Vi framhöll i vår gemensamma reservation, förutom att systemet med underrättelse inom hyresrättens område inte fungerar särskilt bra, bl.a. att den störande kan känna sig kränkt av socialnämndens inblandning genom en anmälan från bostadsrättsföreningens styrelse och att det dessutom kan vara känsligt för styrelsen att denna skall vara skyldig att anmäla en granne till socialnämnden. Vi konstaterade också, vad gäller betalningsförsening, att bostadsrätten i normalfallet representerar ett förmögenhetsvärde och att dröjsmålen vanligen också gäller räntor och amorteringar. Krav på underrättelse till socialnämnden ställs inte på privata långgivare. Det är då föga meningsfullt att föreskriva en underrättelseskyldighet för bostadsrättsföreningen. Som ytterligare ett argument i detta sammanhang anfördes att de åtgärder som nämnden skulle kunna vidta torde vara avsevärt färre än vad gäller hyresrät-

ter. Vi ansåg det rimligt att förverkandereglerne utformas så att den enskilde bostadsrättsinnehavaren själv kontaktar de sociala myndigheterna om den hjälp och det stöd som behövs.

Vid remissbehandlingen av de i den nu aktuella propositionen framlagda förslagen har centrala remissinstanser som Fastighetsägarna Sverige, SCB Bostadsrättscentrum, HSB Riksförbund och Riksbyggen motsatt sig att en underrättelseskylldighet införs. Argumenten för detta överensstämmer till stor del med de argument som framfördes i våra reservationer. Flera remissinstanser har hänvisat till att en bostadsrätt – till skillnad från en hyresrätt – representerar ett förmögenhetsvärde och att en underrättelseskylldighet därför inte är särskilt meningsfull. Konsumentverket framhåller att man utan lagändring kan förbättra rutinerna vid avhysning. Det bör uppmärksammas att kronofogdemyndigheten har skyldighet att underrätta socialnämnden när en ansökan om avhysning från en bostad har gjorts (16 kap. 2 § utsökningsförfordningen).

Vi motsätter oss regeringens förslag eftersom de reducerar bostadsrättshavare och grannar till angivare. Det är väsentligt att betona bostadsrättens skillnader i förhållande till hyresrätten. En viktig skillnad är det särskilda ansvar som medlemmarna har såsom ägare av bostadsfastigheten. En bostadsrättsförening är ett ekonomiskt företag som gemensamt drivs av de boende i form av en förening. Bostadsrättshavarna är delägare i föreningen och har satsat kapital i denna. Det finns således ett ägande och ett ansvar på samma sätt som för en villaägare. En bostadsrättshavare har alltså ett annat förhållande till bostadsrättsföreningen än vad en hyresgäst har till sin hyresvärd. Att kräva att föreningen skall ange till socialnämnden om en av dess medlemmar förverkat sin bostadsrätt är att kräva att grannar skall ange varandra.

Dessutom innebär förslagen att en bostadsrättshavare inte kan bli tillgodosedd om han önskar att socialnämnden inte skall underrättas om att han sagts upp. Regeringens förslag är integritetskränkande också ur denna synvinkel.

Vi anser med hänvisning till de skäl vi nu särskilt framhåller att regeringens lagförslag – som nu ligger på riksdagens bord mot regeringens egen övertygelse och mot viljan hos de centrala bostadsrättsorganisationerna som representerar merparten av landets bostadsrättshavare och deras föreningar – inte skall genomföras. Vi avstyrker således propositionen. Därmed tillstyrker vi m-, fp- och kd-motionerna.

Särskilt yttrande

Regeringens lagförslag (kd)

Ragnwi Marcelind (kd) anför:

Successivt har regelverket för bostadsrätten anpassats till det för hyresrätten. Jag är tveksam till att bostadsrättsföreningar skall åläggas samma krav på socialt ansvarstagande som gäller för t.ex. de bostadsbolag som kommunerna använder för att fullgöra sitt bostadsförsörjningsansvar. I föreliggande proposition beaktas inte alls den viktiga invändning regeringen framförde för ett år sedan när den ansåg att någon underrättelseskyldighet inte skulle införas, nämligen att systemet med underrättelser fungerar dåligt. Propositionens förslag framstår tydligt som symboliska, med främsta syfte att likställa reglerna för hyresrätt och bostadsrätt, inte att åstadkomma en verklig förbättring för dem vars boende hotas.

När det i Bostadsrättsutredningens betänkande från december 1999 (SOU 2000:2) övervägdes om hyreslagens bestämmelser om underrättelser bör utvidgas till att gälla bostadsrättslagen, betonades de svårigheter personer som blivit avhysta har att få en ny bostad. Utredningen konstaterade att de åtgärder som kommunerna vidtar varierar kraftigt och att det i många fall inte händer annat än att socialnämnden skickar ut ett brev som inte besvaras. Enligt utredningen känner sig kommunerna överhopade av underrättelser och det sägs förekomma att personer upplever framstötter från socialnämnden som direkt kränkande. Att regeringen inte åstadkommit en förändring av denna situation, utan fortfarande så sent som 2003 angav bristfälligheten i systemet som ett skäl för att inte utvidga det till bostadsrätter, är inte annat än ansvarslöst. Regeringen borde i stället för att utvidga systemet med underrättelser till att omfatta fler fastighetsägare, dvs. bostadsrättsföreningarna, ha avskaffat det för hyresgästerna och ersatt det med ett mer verkningsfullt. Kristdemokraterna har vid upprepade tillfällen föreslagit att det bör införas ett obligatoriskt samrådsförfarande vid vräkningssituationer mellan hyresgäst, hyresvärd och företrädare för kommunen. De bostadssociala problem som finns i samhället kommer inte närmare sin lösning genom propositionens förslag, utan det krävs nya verktyg som särskilt tar fasta på barns utsatta situation i de fall då en uppsägning från bostaden är förestående. Frågan om ett för hyresvärderna obligatoriskt samråd med socialnämnd och hyresgäst avser jag att återkomma till vid utskottets behandling av förslag rörande hyreslagens utformning.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2003/04:94 Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Följdmotioner

2003/04:Bo1 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

Riksdagen avslår regeringens proposition 2003/04:94.

2003/04:Bo2 av Nina Lundström m.fl. (fp):

Riksdagen beslutar avslå proposition 2003/04:94.

2003/04:Bo3 av Dan Kihlström m.fl. (kd):

1. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen.

Regeringens lagförslag återfinns i bilaga 2.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen
(1991:614)

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 9, 20, 23 och 32 §§ bostadsrättslagen (1991:614) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.**9 §¹**

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.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i andra stycket 2.

20 §²

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5–7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

² Senaste lydelse 2003:31.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Fjärde stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §.

23 §³

Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

³ Senaste lydelse 2003:31.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 18 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket 1 och 2.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

32 §⁴

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § eller 31 § första stycket eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.
 2. I fråga om störningar som har skett före ikraftträdandet tillämpas 7 kap. 9 och 20 §§ i sina äldre lydelse.
 3. I fråga om årsavgifter som har förfallit till betalning före ikraftträdandet tillämpas 7 kap. 23 § i sin äldre lydelse.

⁴ Senaste lydelse 2003:31.