

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Utsikten 2 Saltsjöqvarn, Nacka
Org nr. 769612-1206

OM FÖRENINGEN	2
1§ Föreningens firma	2
2§ Föreningens ändamål	2
3§ Särskilda bestämmelser	2
4§ Räkenskapsår	2
5§ Medlemskap	2
6§ Utträde	2
7§ Avgifter	2
8§ Underhållsplan, sparande och användning av årsvinst	2
STYRELSE OCH REVISION	3
9§ Styrelse	3
10§ Konstituering och beslutsförhet	3
11§ Firmateckning	3
12§ Förvaltning	3
13§ Avyttring m.m.	3
14§ Styrelsens åligganden	3
15§ Revisor	3
FÖRENINGSSTÄMMA	3
16§ Föreningsstämma	3
17§ Kallelse till stämma	4
18§ Motionsrätt	4
19§ Dagordning	4
20§ Protokoll	4
21§ Röstning, ombud och biträde	5
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	5
22§ Formkrav vid överlåtelse	5
23§ Rätt att utöva bostadsrätten	5
24§ Inträde i föreningen	5
25§ Arv och bodelning	6
26§ Användning av bostadsrätten	6
27§ Förändringar i lägenheten	6
28§ Utomstående personer	6
29§ Störningar mm	6
30§ Upplåtelse i andra hand	7
31§ Tvist om upplåtelse i andra hand	7
32§ Bostadsrättshavarens ansvar	7
33§ Föreningens rätt att avhjälpa brist	7
34§ Tillträde till lägenheten	7
35§ Avsägelse av bostadsrätt	8
FÖRVERKANDE	8
36§ Förverkande av bostadsrätt	8
37§ Hinder för förverkande	8
38§ Tidsrelaterade hinder för förverkande	9
39§ Avgiftsrelaterade hinder för förverkande	9
40§ Avflyttning	9
41§ Uppsägning	9
42§ Tvångsförsäljning	9
ÖVRIGT	10
43§ Övriga bestämmelser	10
44§ Lagrum	10

OM FÖRENINGEN

1§ Föreningens firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Utsikten 2, Saltsjöqvarn.

2§ Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

3§ Särskilda bestämmelser

Föreningen ska ha sitt säte i Nacka.

4§ Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

5§ Medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

6§ Utträde

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

7§ Avgifter

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och sparande till framtida underhåll.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area. Styrelsen kan vidare besluta att i årsavgiften ingående ersättning för digital/analog medieförsörjning för TV, telefon och data ska erläggas efter lägenheternas huvudtal i föreningens hus.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkasso-kostnader m.m.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av förvärvaren med belopp som maximalt får uppgå till 3,5 % av gällande prisbasbelopp.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

För arbete vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 10 % av gällande prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag och författning. Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

8§ Underhållsplan, sparande och användning av årsvinst

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och

årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

STYRELSE OCH REVISION

9§ Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ordinarie ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Ordinarie ledamöter väljs så att hälften, minst två, väljs för en mandatperiod av två år, och att övriga ordinarie ledamöter väljs på två år vid påföljande ordinarie årsstämma. Suppleanter väljs på ett år.

10§ Konstituering och beslutsföret

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsföret minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

11§ Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

12§ Förvaltning

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

13§ Avyttring m.m.

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

14§ Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att:

- avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- säkerställa att finansiering av framtida underhåll sker genom ett sparande via årsavgiften,
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret,
- senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsrevisionsberättelsen.

15§ Revisor

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Det åligger revisor att:

- verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning,
- senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

16§ Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se 17§.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkt för kallelsen fram till föreningsstämman.

17§ Kallelse till stämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller med e-post.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, e-post eller SMS.

Kallelse till stämman ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

18§ Motionsrätt

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

19§ Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20§ Protokoll

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet
2. stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. om omröstning har skett, ska resultatet anges i protokollet.

Protokoll ska förvaras betryggande. Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos

styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21§ Röstning, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

22§ Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

23§ Rätt att utöva bostadsrätten

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24§ Inträde i föreningen

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta hen som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det

skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

25§ Arv och bodelning

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknade förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

26§ Användning av bostadsrätten

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.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåses med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27§ Förändringar i lägenheten

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,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

28§ Utomstående personer

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

29§ Störningar mm

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska hen 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som hen svarar för enligt 32§, fjärde stycket punkt 2.

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

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.

30§ Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26§, andra stycket. Samtycke behövs dock inte om:

1. en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31§ Tvist om upplåtelse i andra hand

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32§ Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bångar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hens egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av:
 - a. någon som hör till hens hushåll eller som besöker hen som gäst
 - b. någon annan som hen har inrymt i lägenheten eller
 - c. någon som för hens räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om hen brustit i omsorg och tillsyn. Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

33§ Föreningens rätt att avhjälpa brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32§ i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

34§ Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33§.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35§ eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta

lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hens lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

35§ Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

FÖRVERKANDE

36§ Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37§ och 38§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26§ eller 28§,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29§ vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34§ och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, samt
10. om en medlem vidtar åtgärder i lägenheten i strid mot 27§.

37§ Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36§ 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36§ 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36§ 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30§ och 31§.

38§ Tidsrelaterade hinder för förverkande

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36§ 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29§ tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36§ 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36§ 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39§ Avgiftsrelaterade hinder för förverkande

Är nyttjanderätten enligt 36§ 2 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 bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27§ och 28§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, 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 bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27§ och 28§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36§ 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap. 23§ bostadsrättslagen (1991:614).

40§ Avflyttning

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36§ 1,2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36§ 3, 4, 8 eller 10 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36§ 2 och bestämmelserna i 39§ tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36§ 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39§.

41§ Uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

42§ Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36§, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

ÖVRIGT

43§ Övriga bestämmelser

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29§ Bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44§ Lagrum

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.