

Regeringens proposition

2003/04:94

Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden

Prop.
2003/04:94

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 26 februari 2004

Laila Freivalds

Lars-Erik Lövdén
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) i syfte att garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavares situation i samband med vissa uppsägningar som rör bostadsrätt. Det föreslås att en bostadsrättsförening skall 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.

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	3
2	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	4
3	Ärendet och dess beredning.....	7
4	Bakgrund	7
5	Överväganden och förslag.....	8
5.1	Underrättelse till socialnämnden vid uppsägning på grund av störningar	8
5.2	Meddelande till socialnämnden vid uppsägning på grund av betalningsförsening	11
6	Ikraftträdande och kostnadskonsekvenser	14
7	Författningskommentar	14
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian	19
Bilaga 2	Promemorians författningsförslag	20
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser	24
Bilaga 4	Lagrådsremissens lagförslag	25
Bilaga 5	Lagrådets yttrande	28
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 26 februari 2004	29

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2003/04:94

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

2 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.

I propositionen Olika bostadsrättsfrågor (prop. 2002/03:12) föreslog regeringen vissa ändringar i bostadsrättslagen. Förslagen gällde bl.a. reglerna om upphörande av bostadsrättshavarens rätt till lägenheten (förverkande). Vid riksdagsbehandlingen av förslagen gjorde riksdagen ett tillkännagivande. Tillkännagivandet gällde underrättelse till socialnämnden i samband med förverkande av bostadsrätt (se bet. 2002/03:BoU2 s. 11).

Med anledning av tillkännagivandet har inom Justitiedepartementet promemorian Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden utarbetats. I promemorian lämnas 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. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians författningsförslag finns i *bilaga 2*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2003/7412/L1).

I denna proposition tar regeringen upp de frågor som behandlas i promemorian. Regeringen anser sig härigenom ha tillgodosett riksdagens tillkännagivande.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 5 februari 2004 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 4*. Lagrådet har lämnat förslagen utan erinran. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 5*. I förhållande till lagrådsremissen har ett par redaktionella ändringar gjorts i lagtexten.

4 Bakgrund

Regler om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter finns i 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614). Där finns bl.a. bestämmelser som reglerar under vilka förutsättningar nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet kan komma att upphöra, *förverkas*, på grund av för sen betalning av årsavgiften eller annat kontraktsbrott, t.ex. störningar i boendet (se 7 kap. 18 § bostadsrättslagen).

Reglerna i 7 kap. bostadsrättslagen fick sin nuvarande lydelse genom lagändringar som trädde i kraft den 1 april 2003 (se prop. 2002/03:12, bet. 2002/03:BoU2, rskr. 2002/03:96, SFS 2003:31). I förarbetena till de nya bestämmelserna gjordes bl.a. en jämförelse mellan bestämmelserna om rättigheter och skyldigheter i bostadsrättslagen och motsvarande regler i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) (se a. prop. s. 49 f.). Jämförelsen kom att leda till ändringar beträffande bl.a. reglerna om störningar i boendet och förverkande på grund av betalningsförseningar av innebörd att reglerna för bostadsrätt numera i hög grad överensstämmer med vad som gäller för hyresrätt på motsvarande områden.

När det gäller *störningar i boendet* infördes i bostadsrättslagen en motsvarighet till hyreslagens uttryckliga regler om störningar i boendet (se a. prop. s. 63 f.). Reglerna innebär i korthet att en bostadsrättshavare inte får utsätta dem som bor i omgivningen för störningar och att en bostadsrättsförening är skyldig att uppmana en störande bostadsrättshavare att se till att störningarna omedelbart upphör (se 7 kap. 9 § första och andra styckena). Om störningarna då inte upphör, får föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning (se 7 kap. 18 § 5). Är störningarna särskilt allvarliga, får uppsägning ske även om tillsägelse om rättelse inte har skett (se 7 kap. 20 § tredje stycket).

De frister som gäller vid *försenad betalning av årsavgiften* förlängdes så att de nu överensstämmer med de motsvarande frister som gäller på hyresrättsens område (se a. prop. s. 79 f.). När det gäller bostadslägenheter förlängdes således *förverkandefristen* – den tid efter förfalldagen inom vilken årsavgiften kan betalas utan att förverkande kan ske – till en vecka (se 7 kap. 18 § 1 a). *Återvinningsfristen* – den tid efter förverkande inom vilken bostadsrättshavaren kan betala årsavgiften och därmed ha möjlighet att få tillbaka lägenheten – förlängdes till tre veckor för bostadslägenheter (se 7 kap. 23 § första stycket 1). Vidare infördes en regel som innebär att återvinningsfristen skall börja löpa först när föreningen har underrättat bostadsrättshavaren om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom återvinningsfristen (se 7 kap. 23 § första stycket 1). Även denna regel har sin motsvarighet i hyreslagen.

Hyreslagen innehåller även regler enligt vilka en hyresvärd är skyldig att underrätta socialnämnden vid såväl störningar i boendet som vid betalningsförseningar (se 42 § tredje stycket och 44 § första stycket 1 hyreslagen). Regler av detta slag saknas i bostadsrättslagen.

Med anledning av det tillkännagivande som riksdagen gjorde i samband med behandlingen av propositionen Olika bostadsrättsfrågor finns det nu skäl att överväga om motsvarande regler om underrättelse-skyldighet bör införas i bostadsrättslagen (se bet. 2002/03:BoU2 s. 14 f.).

5 Överväganden och förslag

5.1 Underrättelse till socialnämnden vid uppsägning på grund av störningar

Regeringens förslag: En bostadsrättsförening skall 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.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 8–9).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt förslagen eller inte haft några invändningar mot dem. *Fastighetsägarna Sverige*, *SBC Bostadsrättscentrum*, *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* har dock motsatt sig att en underrättelseskyldighet införs. *Barnombudsmannen* har menat att uppsägning bör föregås av en underrättelse till socialnämnden även vid särskilt allvarliga störningar. *Boverket* har ansett att en tillsägelse med möjlighet till rättelse alltid skall ske innan socialnämnden underrättas. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* har ansett att det av lagen bör framgå att en barnfamilj inte får sägas upp från en bostadslägenhet innan socialnämnden har bekräftat att ett annat boende är ordnat.

Skälen för regeringens förslag: Hyreslagens förverkandebestämmelser innehåller ett krav på att hyresvärden skall underrätta socialnämnden innan uppsägning av en bostadshyresgäst får ske på grund av störningar i boendet (se 25 § andra stycket och 42 § tredje stycket hyreslagen). Undantag från underrättelseskyldigheten gäller för särskilt allvarliga störningar men då skall en kopia av uppsägningen skickas till socialnämnden (se 42 § fjärde stycket hyreslagen). De skäl som anfördes när dessa regler infördes var bl.a. att man i vissa fall skulle kunna få störningarna att upphöra på annat sätt än genom avhysning samt att socialnämnden skulle kunna bidra till att lösa bostadsproblemen för den störande hyresgästen (se prop. 1992/93:115 s. 20 f.).

När reglerna om störningar nyligen sågs över beträffande bostadsrätter avstod regeringen från att föreslå några bestämmelser om underrättelse till socialnämnden (se prop. 2002/03:12 s. 65 f.). Riksdagen tillkännagav emellertid att en underrättelseskyldighet bör införas även i dessa fall. Som skäl för detta anfördes bl.a. att en bostadsrättsförening likt andra samhällsaktörer har ett socialt och samhälleligt 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 (se bet. 2002/03:BoU2 s. 14 f., rskr. 2002/03:96). Mot denna bakgrund anser regeringen att det nu finns skäl att på nytt överväga frågan.

Som bl.a. *Fastighetsägarna Sverige* och *Riksbyggen* har framhållit finns det vissa olikheter mellan upplåtelseformerna hyres- och bostadsrätt som synes tala mot att överföra de regler om underrättelseskyldighet som redan gäller enligt hyreslagstiftningen 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 fungera tillfredsställande på hyresrättsens 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 närmare utvecklas i avsnitt 6 skulle man mot promemorians förslag också kunna hävda att en underrättelseskyldighet medför en viss administrativ belastning för bostadsrättsföreningarna. Inget har dock

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 uppsägning av en bostadsrättshavare.

Vid en avvägning av de skäl som kan anföras för och emot en underrättelseskyldighet anser regeringen att fördelarna med en underrättelseskyldighet väger över. En uppsägning på grund av störningar i boendet avseende en bostadslägenhet bör således, på motsvarande sätt som enligt hyreslagen, normalt föregås av en underrättelse till socialnämnden.

Vid vilken tidpunkt bör då underrättelsen lämnas? Redan enligt gällande rätt är föreningen, som ovan angetts, skyldig att uppmana den störande bostadsrättshavaren att se till att störningarna omedelbart upphör. *Boverket* har förordat att underrättelsen till socialnämnden av integritets-skäl alltid bör föregås av en sådan tillsägelse med möjlighet till rättelse. När det gäller tidpunkten för underrättelsen har i förarbetena till hyreslagen uttalats att det normala bör vara att hyresvärden underrättar socialnämnden i samband med tillsägelsen, men att det undantagsvis kan finnas anledning för hyresvärden att dröja med underrättelsen, t.ex. om det finns anledning att tro att störningarna kommer att upphöra till följd av tillsägelsen (se prop. 1992/93:115 s. 33). Det är enligt regeringens mening lämpligt att en bostadsrättsförening på motsvarande sätt ges en viss frihet att ta hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet och göra egna bedömningar om tidpunkten för underrättelsen. Underrättelsen bör dock alltid – liksom på hyresrättens område – lämnas före uppsägningen.

På hyresrättens område behöver ingen underrättelse lämnas när det är fråga om särskilt allvarliga störningar. Det rör sig då om så allvarliga störningsproblem att det har ansetts motiverat att en hyresgäst kan skiljas från lägenheten med omedelbar verkan. Som exempel har nämnts att en hyresgäst har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, t.ex. mordbrand. Ett annat exempel är när det kan förutses att en begäran om rättelse inte kommer att vara verkningsfull och det är fråga om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende (se a. prop. s. 21). En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Bör detsamma gälla för motsvarande situationer på bostadsrättens område?

I promemorian har den frågan besvarats jakande. Några remissinstanser har emellertid invänt mot promemorians bedömning med hänvisning till de konsekvenser som en uppsägning kan få för barnen i familjen. *Barnombudsmannen* har ansett att det inte är förenligt med FN:s konvention om barnens rättigheter (barnkonventionen) att säga upp en bostadsrättshavare med hemmavarande barn utan att dessförinnan ha underrättat socialnämnden. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* har, också med hänvisning till barnkonventionen, menat att den lagändring som föreslogs i promemorian bör kompletteras så att det framgår att en barnfamilj inte får sägas upp från en bostadslägenhet innan socialnämnden har bekräftat att ett alternativt boende är ordnat.

Enligt barnkonventionen skall konventionsstaterna vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet och skall vid behov bland annat tillhandahålla materiellt bistånd, särskilt i fråga om mat, kläder och bostäder (se artikel 27 tredje stycket). Enligt

regeringens mening kan barnens rätt enligt konventionen tillvaratas utan att bostadsrättsföreningen behöver åläggas att underrätta socialnämnden i de nu aktuella fallen. I och med att, såsom följer av regeringens förslag, en kopia av uppsägningen skall skickas till socialnämnden ges kommunen goda möjligheter att agera för att ta tillvara barnens rätt och t.ex. verka för att ett annat boende ordnas. Om uppsägningen leder till verkställighetsåtgärder, åligger det dessutom kronofogdemyndigheten att underrätta socialnämnden när en ansökan om avhysning har gjorts (se 16 kap. 2 § utsökningsförordningen [1981:981]).

På grund av det ovan sagda anser regeringen att kravet på underrättelse till socialnämnden inte bör gälla vid särskilt allvarliga störningar men att föreningen i dessa fall bör vara skyldig att sända en kopia av uppsägningen till socialnämnden.

Det kan dock finnas anledning att återkomma till frågan om en eventuell underrättelseskyldighet vid särskilt allvarliga störningar längre fram. När det gäller hyresrätt föreslog nämligen Kommittén för hemlösa i slutbetänkandet Att motverka hemlöshet (SOU 2001:95) att underrättelse skall ske även vid särskilt allvarliga störningar. Betänkandet har remissbehandlats och förslaget bereds nu inom Regeringskansliet. Vid den fortsatta beredningen av förslaget kan det vara det lämpligt att även beakta de motsvarande situationerna på bostadsrättens område.

7 kap. 9 § bostadsrättslagen innehåller i dag bestämmelser om störningar i boendet. De nya bestämmelserna om underrättelse till socialnämnden passar bäst in där. Underrättelseskyldigheten bör anses uppfylld om föreningen har skickat det aktuella meddelandet med rekommenderat brev till socialnämndens vanliga adress (jfr 63 § hyreslagen).

Närmare bestämmelser om underrättelsens innehåll bör, i linje med vad *Svea hovrätt* har föreslagit, tas in i förordning. Underrättelsen bör innehålla uppgifter om den ansvariga bostadsrättshavarens namn, den lägenhet som det är fråga om samt vilka störningar som förekommit (jfr prop. 1992/93:115 s. 32 f.). Några författningsregler om underrättelsens innehåll finns inte beträffande hyresrätt. Regeringen tar i detta sammanhang inte ställning till behovet av en motsvarande förordningsreglering på hyresrättens område.

5.2 Meddelande till socialnämnden vid uppsägning på grund av betalningsförsening

Regeringens förslag: En bostadsrättsförening skall 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 betalningsförseningar skall föreningen inte vara skyldig att lämna något meddelande till socialnämnden.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 9–10).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt förslagen eller inte haft några invändningar mot dem. *Fastighetsägarna Sverige, SBC Bostadsrättscentrum, HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* har dock motsatt sig att en underrättelseskyldighet införs. *Barnombudsmannen* har ansett att en bostadsrättsförening alltid skall vara skyldig att underrätta socialnämnden. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* har ansett att det av lagen bör framgå att en barnfamilj inte får sägas upp från en bostadslägenhet innan socialnämnden har bekräftat att ett annat boende är ordnat.

Skälen för regeringens förslag: Enligt hyreslagen är, som tidigare nämnts, hyresvärden skyldig att lämna ett meddelande till socialnämnden när en bostadshyresgäst sägs upp på grund av utebliven betalning av hyra. Meddelandet är en förutsättning för att återvinningsfristen skall börja löpa (se 44 § första stycket 1 hyreslagen). Dessa regler infördes i hyreslagen för att så långt som möjligt hindra vräkningar på grund av betalningsförsening (se prop. 1977/78:175 s. 176).

När reglerna om betalningsförseningar nyligen sågs över på bostadsrättens område ansåg regeringen att det inte fanns tillräckliga skäl att införa motsvarande regler om underrättelseskyldighet för bostadsrätter (se prop. 2002/03:12 s. 82). Riksdagen kom emellertid till en annan slutsats. Som framgår av avsnitt 5.1 ansåg riksdagen att det borde införas en underrättelseskyldighet vid uppsägning på grund av störningar. Enligt riksdagens mening framstod det som följdriktigt att en underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden införs också när en bostadsrätts-havare kommit i betalningsdröjsmål och föreningen avser att säga upp honom eller henne. Det kan, uttalade riksdagen, under vissa förutsättningar finnas goda skäl att ge en bostadsrättshavare ekonomiskt stöd så att han eller hon kan bo kvar i sin lägenhet (se bet. 2002/03:BoU2 s. 18). 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 förmögenhetsvärde och att en underrättelseskyldighet därför inte är särskilt meningsfull. Vidare har flera remissinstanser påtalat att underrättelserna inte fungerar särskilt bra på hyresrättens område (jfr avsnitt 5.1). Regeringen vill för sin del 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.

I avsnitt 5.1 har föreslagits att en bostadsrättsförening skall underrätta socialnämnden före uppsägning som grundas på störningar i boendet. Det är enligt regeringen mening naturligt att en liknande ordning införs när det gäller uppsägning på grund av betalningsförsening. Regeringen föreslår därför att en bostadsrättsförening skall 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. Reglerna bör utformas med de motsvarande reglerna i hyreslagen som förebild. Föreningen bör anses ha uppfyllt sin underrättelseskyldighet om den har skickat det aktuella meddelandet med rekommenderat brev till socialnämndens vanliga adress (jfr 63 § hyreslagen). Detta påkallar ett tillägg i 7 kap. 32 § bostadsrättslagen.

Närmare bestämmelser om meddelandets innehåll bör, på motsvarande sätt som när det gäller hyresrätt, anges i förordning.

En särskild fråga är vad som bör gälla vid upprepade betalningsförseningar. En bostadsrättshavare som vid upprepade tillfällen har betalat årsavgiften för sent förlorar rätten till återvinning, om han eller hon har åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att han eller hon inte skäligen bör få behålla lägenheten (se 7 kap. 23 § tredje stycket bostadsrättslagen). Motsvarande situation vid hyra hanteras normalt inom ramen för reglerna om rätt till förlängning av hyresavtalet. En hyresgäst kan förlora sin rätt till förlängning av hyresavtalet, om han eller hon har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas (se 46 § första stycket 2 hyreslagen). Vid en sådan uppsägning som sker vid hyresavtalets slut behöver hyresvärden inte skicka någon underrättelse till socialnämnden. Frågan om hyresgästen bör få behålla lägenheten prövas av hyresnämnden i en förlängningstvist, varvid hyresnämnden skall göra en skälighetsbedömning liknande den som skall göras vid förverkande av bostadsrätt på grund av upprepade betalningsförseningar.

Vid en jämförelse med vad som gäller på hyresrättens område framstår det enligt regeringens mening som rimligt att en bostadsrättsförening inte bör vara skyldig att skicka en underrättelse till socialnämnden i samband med att den säger upp en bostadsrättshavare på grund av upprepade förseningar med betalning av årsavgiften. Eftersom rätten till återvinning då är förlorad, skulle underrättelsen inte fylla samma funktion som den annars gör.

Också när det gäller uppsägningar som beror på upprepade betalningsförseningar finns det, som *Barnombudsmannen* och *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* har varit inne på, anledning att beakta konsekvenserna för bostadsrättshavarens barn. Enligt regeringens mening bör emellertid hänsynen till barnens rättigheter enligt barnkonventionen kunna tas till vara vid den intresseavvägning som skall göras inom ramen för domstolens skälighetsbedömning av frågan om förverkande. Därtill kommer, som tidigare angetts, att kronofogdemyndigheten skall underrätta socialnämnden innan avhysning sker (se 16 kap. 2 § utsökningsförordningen, jfr avsnitt 5.1). Det får således ankomma på de sociala myndigheterna att sörja för att ett annat boende har ordnats innan en barnfamilj slutligen skiljs från lägenheten. Inte heller hänsynen till barnens rättigheter utgör därför skäl att ålägga en förening en underrättelseskyldighet vid upprepade betalningsförseningar. Även i detta sammanhang finns det dock anledning att nämna slutbetänkandet från Kommittén för hemlösa (jfr ovan avsnitt 5.1). Slutbetänkandet innehåller förslag om underrättelseskyldighet vid upprepade förseningar med betalning av hyran. Det kan därför finnas anledning att återkomma till frågan om underrättelseskyldighet vid upprepade betalningsförsummelser i samband med den fortsatta beredningen av kommitténs förslag.

Förslagen bör kunna träda i kraft den 1 juli 2004.

Det får anses lämpligt att underrättelseskyldigheten till socialnämnden avser endast störningar som inträffar efter ikraftträdandet. Har störningarna inträffat före ikraftträdandet, bör uppsägning sålunda få ske utan hinder av att underrättelse till socialnämnden inte har lämnats. Motsvarande princip bör gälla beträffande underrättelse till socialnämnden avseende betalningsförseningar. Underrättelseskyldigheten bör således endast gälla årsavgifter som förfaller till betalning efter ikraftträdandet.

Förslagen i denna proposition innebär en ny, om än begränsad, uppgift för bostadsrättsföreningarna. Kostnader för att sända rekommenderat brev till socialnämnden kan också uppkomma. Det finns ca 23 000 bostadsrättsföreningar i Sverige. Det mesta talar för att var och en av dessa föreningar inte kommer att behöva tillgripa de åtgärder som nu föreslås särskilt ofta (jfr Bostadsrättsutredningens betänkande SOU 2000:2 Olika bostadsrättsfrågor s. 218). Merarbetet i ett uppsägningsförfarande torde dessutom i dessa fall vara obetydligt och kostnaderna begränsade. Den ökade belastningen på föreningen uppvägs av det positiva värde som en underrättelseskyldighet har för föreningen och dess medlemmar, i synnerhet om underrättelserna kan bidra till att bostadsrättshavaren ges möjlighet att bo kvar i lägenheten eller flytta till ett annat boende. Därtill kommer att föreningen själv torde ha nytta av att sända underrättelserna med rekommenderat brev, eftersom föreningen i en eventuell förverkandeprocess därigenom lättare kan bevisa att den har fullgjort sin underrättelseskyldighet.

Förslagen är ägnade att säkerställa att socialnämnden får bättre kännedom om personer som kan vara i behov av stöd från nämndens sida. Av sociallagstiftningen följer att kommunen redan i dag har ett ansvar för att medborgarna i kommunen har tillgång till bostad (jfr 2 kap. 2 § socialtjänstlagen [2001:453]). Förslagen ger således inte socialnämnden några nya arbetsuppgifter annat än själva mottagandet av underrättelserna. Detta bedöms inte ge upphov till några ökade kostnader för socialnämnden.

7 Författningskommentar

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

7 kap. 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 iakta 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

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.

(Jfr 7 kap. 9 § i promemorians förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om bostadsrättshavarens användning av lägenheten.

I *andra stycket* har tillagts att en bostadsrättsförening skall underrätta socialnämnden vid störningar avseende en bostadslägenhet. Övriga ändringar är redaktionella. Frågan har behandlats i avsnitt 5.1.

Beträffande sättet för underrättelsen, se 32 §.

När det gäller den närmare tidpunkten för underrättelsen har föreningen, på motsvarande sätt som en hyresvärd i ett hyresförhållande, ansetts behöva en viss frihet att göra egna bedömningar (jfr prop. 1992/93:115 s. 33). Det föreskrivs därför inte någon tidpunkt när underrättelsen skall skickas ut. Det normala bör vara att föreningen underrättar socialnämnden i samband med att föreningen säger till bostadsrättshavaren att se till att störningarna upphör. Så länge någon underrättelse till socialnämnden inte har ägt rum, är föreningen inte berättigad att säga upp bostadsrättshavaren (se 20 §).

Enligt det nya *femte stycket* fastställs formulär för underrättelse om störningar av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

7 kap. 20 §

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.

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. *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 §.

(Jfr 7 kap. 20 § i promemorians förslag.)

Paragrafen innehåller regler om när uppsägning får ske. Skälen för ändringarna har behandlats i avsnitt 5.1.

Tredje stycket är nytt. Av detta framgår att uppsägning på grund av störningar får ske först sedan socialnämnden har underrättats om störningarna enligt det föreslagna nya 9 § andra stycket. En motsvarande bestämmelse finns i hyreslagen (se 42 § tredje stycket hyreslagen).

I *fjärde stycket* har införts ett undantag från underrättelseskyldigheten såvitt avser särskilt allvarliga störningar. Föreningen skall dock i dessa fall alltid skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden. Detta bör lämpligen ske i samband med uppsägningen till bostadsrättshavaren (jfr 42 § fjärde stycket hyreslagen och prop. 1992/93:115 s. 41). Kopian av uppsägningen kan skickas i vanligt lösbrev till socialnämnden. Det är inte en förutsättning för förverkande att en kopia av uppsägningen har skickats till socialnämnden. Om det vid en rättslig prövning visar sig att föreningen inte skickat kopian till socialnämnden, kan det vara lämpligt att den rättsliga instansen agerar för att socialnämnden skall få kännedom om uppsägningen (jfr a. prop. s. 41).

Sista meningen i fjärde stycket har av redaktionella skäl brutits ut till ett nytt *femte stycke*.

7 kap. 23 §

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

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.

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 *och meddelande* som avses i första stycket.

(Jfr 7 kap. 23 § i promemorians förslag.)

Paragrafen behandlar bostadsrättshavarens rätt att återvinna bostadsrätten, när denna är förverkad på grund av att årsavgiften har betalats för sent. Skälen för ändringarna har behandlats i avsnitt 5.2.

Ett tillägg har gjorts i *första stycket 1* (jfr 44 § första stycket 1 hyreslagen). Av tillägget framgår att en förutsättning för att återvinningsfristen skall börja löpa är att föreningen har skickat ett meddelande till socialnämnden om uppsägningen. Av tredje stycket framgår att föreningen inte behöver lämna någon underrättelse till socialnämnden om det gäller upprepade betalningsförseningar. Beträffande sättet för underrättelsen, se 32 §.

Slutligen har *femte stycket* justerats till att även omfatta information om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till meddelande enligt ovan.

7 kap. 32 §

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 §.

(Jfr 7 kap. 23 § i promemorians förslag.)

Paragrafen anger i vilka fall föreningen skall anses ha fullgjort viss underrättelseskyldighet till bostadsrättshavaren eller annan genom att sända ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Motiven för ändringarna finns i avsnitten 5.1 och 5.2.

Ett tillägg har gjorts avseende meddelande till socialnämnden på grund av betalningsförseningar (jfr 23 § första stycket 1). När det gäller motsvarande underrättelseskyldighet på grund av störningar behövs inget tillägg eftersom bestämmelsen redan hänvisar till 9 § där sådan underrättelseskyldighet nu har införts.

Eftersom 20 § har fått en ny styckeindelning har ett förtydligande gjorts av innebörd att förevarande paragraf gäller för meddelanden av det slag som anges i 20 § första stycket.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

Frågor om ikraftträdande har behandlats i avsnitt 6.

2. I fråga om störningar som har skett före ikraftträdandet tillämpas 7 kap. 9 och 20 §§ i sina äldre lydelse.

De nya reglerna om underrättelse till socialnämnden vid störningar i boendet skall bara vara tillämpliga beträffande störningar som inträffar efter ikraftträdandet.

3. I fråga om årsavgifter som har förfallit till betalning före ikraftträdandet tillämpas 7 kap. 23 § i sin äldre lydelse.

Av bestämmelsen framgår att skyldigheten att underrätta socialnämnden vid uppsägning på grund av betalningsförseningar gäller endast om betalningsförseningen avser årsavgifter som har förfallit till betalning efter ikraftträdandet. Prop. 2003/04:94

Sammanfattning av promemorian

Prop. 2003/04:94
Bilaga 1

I promemorian föreslås vissa ändringar i bostadsrättslagen i syfte att garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavares situation i samband med uppsägningar avseende bostadsrätt. Det föreslås att en bostadsrättsförening skall vara skyldig att underrätta socialnämnden om en bostadsrättshavare som innehar en bostadslägenhet sägs upp på grund av störningar i boendet eller betalningsförsening.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2004.

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 ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. *Om det gäller en bostadslägenhet, skall föreningen även 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.

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.

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 som gäller en

¹ Senaste lydelse 2003:31.

² Senaste lydelse 2003:31.

bostadslägenhet enligt 18 § 5 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket.

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,

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.

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

³ Senaste lydelse 2003:31.

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* 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.

Förslag till förordning om ändring i förordningen (2003:37)
om underrättelse enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen
(1991:614)

Prop. 2003/04:94
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614)

dels att förordningens rubrik skall ha följande lydelse,

dels att det i förordningen skall införas en ny paragraf, 3 §, av följande lydelse,

dels att det i förordningen skall införas ett nytt formulär, formulär 3, av följande lydelse.

Förordning om underrättelse och meddelande enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614)

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Meddelande till socialnämnden enligt 7 kap. 23 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614) skall avfattas enligt formulär 3.

Formulär 3

Meddelande till socialnämnd om uppsägning av bostadsrättshavare på grund av utebliven betalning av årsavgiften

1. Bostadsrättsföreningens namn, postadress och telefonnummer -----

2. Bostadsrättshavarens namn och postadress -----

3. Bostadsrättslägenhetens storlek (antal rum) -----

4. Belopp som bostadsrättshavaren skall betala för att återvinna bostadsrätten med angivande av förfallodagen och den ränta som fordras -----

5. Bostadsrättsföreningens postgiro- eller bankgirokonto eller annan anvisning om sättet för årsavgiftens betalning -----

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2004.

Förteckning över remissinstanser

Prop. 2003/04:94
Bilaga 3

Följande remissinstanser har inkommit med svar: Svea hovrätt, Stockholms tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Socialstyrelsen, Konsumentverket, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Boverket, Stockholms kommun, Malmö kommun, Arvidsjaurs kommun, Svenska kommunförbundet, Sveriges advokatsamfund, Fastighetsägarna Sverige, SBC Bostadsrättscentrum, HSB Riksförbund, Riksbyggen, Hyresgästföreningen Riksförbundet och Näringslivets Regelnämnd (NNR).

Yttrande har dessutom inkommit från Barnombudsmannen.

Uppsala kommun, Rättviks kommun och Sundsvalls kommun har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från det.

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.

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.

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.

Lagrådets yttrande

Prop. 2003/04:94
Bilaga 5

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2004-02-09

Närvarande: f.d. justitierådet Lars K Beckman, f.d. justitierådet Inger Nyström och regeringsrådet Bengt-Åke Nilsson.

Enligt en lagrådsremiss den 5 februari 2004 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Förslaget har inför Lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lotta Hardvik Cederstierna.

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 26 februari 2004

Närvarande: statsrådet Freivalds, ordförande, och statsråden Sahlin, Östros, Engqvist, Lövdén, Ringholm, Sommestad, Karlsson, Nykvist, Andnor, Nuder, Johansson, Hallengren, Holmberg

Föredragande: statsrådet Lövdén

Regeringen beslutar proposition 2003/04:94 Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden