



HSB – där möjligheterna bor

Senast uppdaterad  
torsdag den 24 augusti  
2017

# HSBS JURISTER SVARAR PÅ DE VANLIGASTE BOSTADSRÄTTSJURIDISKA FRÅGORNA NR. 2.

## **BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE**

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi tråda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till [juristerna@hsb.se](mailto:juristerna@hsb.se).



## Överlåta bostadsrätt – Vad ska ingå i överlåtelsehandlingen?

För att en överlåtelse av en bostadsrätt ska vara giltig krävs det att avtalet är **skriftligt**. **Objektet** ska beskrivas, det ska därför tydligt framgå att avtalet gäller en överlåtelse av en viss lägenhet (t.ex. genom angivande av adress och lägenhetsnummer). Dessutom måste det i avtalet framgå det överenskomna **priset** för bostadsrätten. Sidoöverenskommelser avseende priset är inte giltiga. Slutligen måste avtalet vara **undertecknat** av både köpare och säljare.

Samma formella krav föreligger om lägenheten ska överlåtas som gåva. Istället för att de överenskomna priset ska det framgå att det handlar om en gåva. Om gåvan ges mellan makar behöver gåvan registreras hos Skatteverket.

## Ansvar för bostadsrätt vid försäljning – vad händer om det uppkommer en skada?

Det är den som är medlem i bostadsrättsföreningen som är ansvarig för lägenheten gentemot föreningen. Vi rekommenderar starkt att föreningen sätter medlemskap och tillträde till samma datum. I samband med detta utträder säljaren som medlem i bostadsrättsföreningen.

En bostadsrätt är lös egendom. Mellan köpare och säljare ska därför köplagens regler för fel i vara som tillämpas om det uppkommit en skada. Köplagens regler kan avtalas bort, därför är det viktigt att ha koll på vad det står i avtalet mellan köpare och säljare.

Vanligtvis säljs lägenheten i befintligt skick. Vad som anses utgöra ett fel måste då avgöras i förhållande till vad som uttryckligen har avtalats mellan köpare och säljare. Om lägenhetens skick är i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunnat

förutsätta kan det anses vara ett fel trots att det inte reglerats i avtalet.

Fel måste reklameras till säljaren inom skälig tid från det att det upptäcktes. Sätillvida det inte föreligger särskilda omständigheter kan köparen reklamera fel till säljaren under två år från det att denne fått tillträde till lägenheten.

Vid fel i bostadsrätten kan köparen kräva avhjälpande, prisavdrag eller skadestånd. Är felet av väsentlig art och säljaren har insett eller borde ha insett att detta var av väsentlig betydelse för köparen kan köparen ha rätt att häva köpet.

## Betala årsavgift för bostadsrätt – när inträder skyldigheten?

Vid den tidpunkt då köparen blir medlem i bostadsrättsföreningen övertar denne skyldigheterna gentemot bostadsrättsföreningen, d.v.s. exempelvis ansvaret att betala årsavgiften för lägenheten.

## Överlåta andel i bostadsrätt – kan jag göra det?

Ja, andelar av en bostadsrätt överlåts på samma sätt som en hel bostadsrätt men med angivande av andelens storlek (objektet som är föremål för överlåtelse). Det är viktigt att ange priset som betalas för lägenheten, även om betalning sker genom exempelvis övertagande av lån.

Även vid andelsöverlåtelse ska frågan om medlemskap för förvärvaren prövas av bostadsrättsföreningen. Om förvärvaren är make, sambo eller annan varaktigt sammanboende närstående person (exempelvis hemmaboende barn) till säljaren kan styrelsen enbart neka medlemskap om förvärvaren inte uppfyller de särskilda kraven i stadgarna.

### BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi träda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till [juristerna@hsb.se](mailto:juristerna@hsb.se).



HSB – där möjligheterna bor

## Jag är delägare av en bostadsrätt - vad gäller?

Lagen om samäganderätt är tillämplig vid innehav av en bostadsrätt som ägs av mer än en person. Det innebär att bostadsrättshavarna gemensamt har att besluta om diverse åtgärder rörande lägenheten, exempelvis frågor rörande renovering eller försäljning. Om bostadsrättshavarna inte kan enas om t.ex. försäljning finns det möjlighet att ansöka om hjälp hos tingsrätten.

Det är möjligt att på förhand avtala om vilka regler som ska gälla för just ert samägande.

### BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi träda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till [juristerna@hsb.se](mailto:juristerna@hsb.se) så återkopplar vi till er.