

# RosholmDell Insights: **Nya regler för bostadsrätter**

---

November 2022

# Sammanfattning

Sedan 2011 bygger vi på RosholmDell en affärsjuridisk advokatbyrå som levererar högkvalitativ Användbar Juridik. Vi arbetar utifrån LEAN-principer för att fokusera på det som är användbart och värdeskapande för våra kunder. Vi strävar efter att göra våra kunder framgångsrika genom effektiva och användbara lösningar som är anpassade för kunden, oavsett ärendets komplexitet. Det gör vi genom ett prestigelöst samarbete med kunden i fokus.

Mycket av vår rådgivning handlar om att göra det enkelt för våra kunder att implementera och följa nya eller uppdaterade regelverk. Med denna utgåva vill vi ge våra kunder en översiktlig sammanfattning av nya och uppdaterade regelverk samt berätta hur vi kan hjälpa våra kunder att implementera regelverken så effektivt som möjligt. Fokus är bostadsrättens område där nya regler i bostadsrättslagen kommer att börja gälla den 1 januari 2023 förutom i den del som avser den ekonomiska planen och intygsgivarna, som träder i kraft den 1 januari 2024.

Vid frågor kring de nya reglerna i bostadsrättslagen, kontakta gärna vår specialist Niklas Olsson, [niklas.olsson@rdlaw.se](mailto:niklas.olsson@rdlaw.se), +46 (0)706 63 70 05.

# Innehållsförteckning

---

1. Sammanfattning.....	4
2. Bostadsrättshavaren äger inte sin lägenhet .....	5
3. Ändring av lägenhet .....	5
4. Ombyggnad utan tillstånd kan leda till förverkande.....	6
5. En medlem, en röst .....	6
6. Ändring av stadgarna .....	6
7. Bokningsavtal och förhandsavtal.....	6
8. Övriga ändringar .....	7
Våra jurister har mångårig erfarenhet av att hjälpa bostadsrättsföreningar .....	7



# Nya regler för bostadsrätter

## 1. Sammanfattning

Den 1 januari 2023 träder en rad förändringar i bostadsrättslagen i kraft. Förändringarna kommer i varierande omfattning att påverka landets bostadsrättsföreningar men även bostadsutvecklare. Ändringarna syftar till att stärka skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt och även ge bostadsrättsföreningar effektivare möjligheter att agera mot olovliga ändringar av bostadsrättslägenheter.

Inte sällan orsakar bostadsrättsinnehavares ombyggnationer av sina lägenheter konflikter med grannar och bostadsrättsföreningens styrelse. En bakomliggande orsak kan vara att ombyggnationer sker utan tillstånd eller att bostadsrättsinnehavaren bortser från styrelsens avslag av tillståndsansökan. Vid

årsskiftet kommer nya regler som i sammanfattning innebär följande:

- (i)** Förtydligande av vilka åtgärder inne i lägenheten som kräver tillstånd från föreningens styrelse.
- (ii)** En möjlighet för bostadsrättshavaren att få styrelsens avslagsbeslut överprövat av hyresnämnden i stället för som idag av allmän domstol.
- (iii)** Bostadsrättsföreningen ges en rätt att säga upp den bostadsrättshavare som utfört tillståndspliktiga åtgärder i lägenheten utan tillstånd.
- (iv)** Medlemsinflytandet stärks på så sätt att bostadsrättsföreningar inte längre i sina stadgar som huvudregel kan frångå principen om lika rösträtt för medlemmar. Endast i undantagsfall får avvikelse göras.
- (v)** En bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information som är till nytta för föreningens intressenter.
- (vi)** Kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen skärps.
- (vii)** En förhandstecknare av en ny bostadsrätt ska få information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det. En betänketid om minst sju dagar ska gälla för erbjudandet.
- (viii)** Den beräknade tiden för upplåtelse av en bostadsrättslägenhet, som anges i ett förhandsavtal, ska få omfatta ett tidsintervall om max tre månader.
- (ix)** Ett upplåtelseavtal som innebär att bostadsrättshavaren inte får tillträde till lägenheten i samband med upplåtelsen ska innehålla ett bestämt datum för tillträde.

## 2. Bostadsrättshavaren äger inte sin lägenhet

Köp av en bostadsrättslägenhet är en stor investering för de flesta, inte sällan den största affären vi gör i våra liv. Det många glömmet bort är att det som överlåts eller upplåts inte är äganderätt till en specifik lägenhet utan endast en nyttjanderätt till en specifik lägenhet och medföljande medlemskap i bostadsrättsföreningen. Likaså tänker många inte på att det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och lägenheten. Eftersom bostadsrättshavaren inte äger lägenheten får denne heller inte göra som den vill med "sin" lägenhet utan måste förhålla sig till regelverket i bostadsrättslagen, bostadsrättsföreningens stadgar, ordningsföreskrifter samt stämmobeslut i föreningen.

Jag har under flera års tid verkat med rådgivning kopplat till bostadsrättsföreningar och min uppfattning är att det finns en osäkerhet bland bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare om vilka åtgärder som får vidtas på egen hand eller endast med föreningens tillstånd. Nuvarande regelverk uppfattas som svårt att förstå. Den nya lagstiftningen kommer att ge bostadsrättsföreningar verktyg att ingripa effektivt mot åtgärder som kan skada föreningen och dess fastighet, samtidigt som den ger bostadsrättshavare en möjlighet att få ett rättssäkert och snabbt sätt att få sin ombyggnadsansökan prövad.

## 3. Ändring av lägenhet

Idag gäller att en bostadsrättshavare som vill göra vissa typer av ändringar av lägenheten får göra så först efter att styrelsens tillstånd inhämtats. Vilka åtgärder som kräver styrelsens tillstånd preciseras och utökas i de nya reglerna. Enligt nuvarande lagstiftning behövs styrelsens tillstånd om bostadsrättshavaren ska utföra åtgärder i lägenheten som innebär ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig

förändring av lägenheten. Från och med årsskiftet kompletteras reglerna så att tillstånd kommer att behövas för ändringar av lägenheter som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden om ändringen innebär att sådant värde påverkas. Till tidigare regler läggs också till att tillstånd krävs för ändring av ventilation, installation eller ändring av eldstad, rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet. Styrelsen får också möjlighet att förena ett tillstånd med villkor. Om styrelsen nekar tillstånd kommer bostadsrättshavaren att ha möjlighet att ansöka om hyresnämndens tillstånd att få göra ändringarna.

#### **4. Ombyggnad utan tillstånd kan leda till förverkande**

Ändringar som omfattas av bestämmelsen och som bostadsrättshavaren vidtar utan tillstånd kommer framöver att utgöra grund för förverkande av bostadsrätten. Liksom vid många andra förverkandegrunder måste bostadsrättshavaren ha uppmanats att vidta rättelse innan föreningen får säga upp bostadsrättshavaren. Föreningen måste inom två månader från att den fick kännedom om att tillståndspliktiga ändringar gjorts utan tillstånd uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse för att uppsägning ska få ske om rättelse inte vidtas. Rättelse ska ske så snart som möjligt och kan ske genom att ändringen återställs eller att bostadsrättshavaren ansöker om och får hyresnämndens tillstånd till ändringarna. Uppsägning får inte ske efter att rättelse har vidtagits. Styrelsen behöver således vara aktiv och agera snabbt. Som utgångspunkt krävs det alltid tillstånd från föreningens styrelse om bostadsrättshavaren ska utföra åtgärder utanför lägenheten eller på delar av fastigheten som föreningen har underhållsansvar för. Vilka delar som föreningen respektive bostadsrättshavaren ansvarar kan och bör preciseras i föreningens stadgar. Gränsdragningen är dock i vissa fall svår och det kan därför vara viktigt att anlita juridisk sakkunskap för råd och stöd.

#### **5. En medlem, en röst**

En medlem i en bostadsrättsförening ska inte kunna ha mer än en röst på föreningsstämman. Det kommer som huvudregel inte längre vara tillåtet med stadgebestämmelser som innebär avvikelser från detta. Det framgår nu också tydligt att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst och detta kommer inte längre att kunna ändras genom stadgebestämmelse. Undantagsvis får avvikelser i stadgarna från att varje medlem har en röst endast tillåtas om den avser en begränsning av rösträtten för en medlem som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller någon annan lägenhet som primärt används som förvaringsutrymme.

#### **6. Ändring av stadgarna**

Bostadsrättsföreningar som i sina stadgar har regler om ändring av lägenheter eller redogör för de förverkandegrunder som gäller enligt bostadsrättslagen behöver uppdatera stadgarna. Samma sak gäller föreningar som genom stadgebestämmelser har frångått huvudregeln om en medlem en röst alternativt gett medlemmar som innehar en bostadsrätt gemensamt varsin röst. Om bestämmelser i föreningens stadgar står i strid med bostadsrättslagen är de utan verkan och lagens bestämmelser gäller.

#### **7. Bokningsavtal och förhandsavtal**

Utöver förändringarna ovan kommer också ett antal förändringar som påverkar producer och bostadsutvecklare av bostadsrätter. Bland annat föreslås att så kallade bokningsavtal under vissa förutsättningar inte längre ska tillåtas och att förhandsavtal i större utsträckning ska ingås direkt.

Gällande förhandsavtal föreslås att det ska innehålla uppgifter om det bygglov som gäller för föreningens hus. I praktiken innebär det att ett förhandsavtal inte kan ingås förrän

det finns ett beviljat bygglov som dessutom är verkställbart på så vis att det finns en rätt att påbörja arbetet. Det kommer därför inte längre vara möjligt att villkora ett förhandsavtal med att bygglov ska beviljas. Utöver detta ställs krav på att ett erbjudande att ingå förhandsavtal ska innehålla samtliga avtalsvillkor exempelvis föreningens ekonomi, de ekonomiska risker som föreningen är föremål för och de privatekonomiska risker som är förknippade med att ingå ett förhandsavtal. En annan stor nyhet är att en förhandstecknare ska ges en betänketid om minst sju dagar efter det att denne har mottagit ett för bostadsrättsföreningen bindande erbjudande om att ingå förhandsavtal, för att i lugn och ro kunna ta till sig information och utifrån den analysera eventuella konsekvenser. Avseende förhandsavtalet kommer den obligatoriska uppgiften om beräknad tidpunkt för upplåtelse att få avse ett tidsintervall om maximalt tre månader.

## 8. Övriga ändringar

Krav kommer också att införas på att en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren ska bifogas ekonomisk plan avseende nybyggda bostadsrättsföreningar och ombildade fastigheter.

De nya reglerna i bostadsrättslagen medför dessutom att det införs krav på att det i upplåtelseavtalet framgår om det ingår mark och andra utrymmen i upplåtelsen som till exempel förråd, mark, balkonger, terrasser eller liknande.

En ändring som förvisso inte gäller bostadsrättslagen men ändå kommer att påverka bostadsrättsföreningar är att det i Årsredo-

visningslagen blir obligatoriskt att det i föreningens förvaltningsberättelse ska lämnas upplysning om nyckeltal som kan underlätta en bedömning av föreningens ekonomi samt vid förlust beskriva föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Syftet med ändringen är att underlätta för medlemmar, potentiella lägenhetsköpare och andra intressenter att skapa sig en överblick över föreningens ekonomiska ställning och på ett enkelt sett kunna jämföra olika föreningars ekonomi med varandra.

## Våra jurister har mångårig erfarenhet av att hjälpa bostadsrättsföreningar

Kontakta gärna oss om ni har frågor om vad förändringarna kommer att innebära för er och er verksamhet eller om ni behöver annan hjälp i arbetet att anpassa er verksamhet till de nya reglerna. Många av Sveriges bostadsrättsföreningar kommer att behöva skriva om sina stadgar samt se över sina rutiner vid bostadsrättshavares ombyggnationer av lägenheter till följd av den nya lagstiftningen. Det kan exempelvis vara lämpligt att tillhandahålla medlemmarna informationsmaterial samt hålla informationsmöten om det nya regelverket.

Vi på RosholmDell Advokatbyrå kan hjälpa våra kunder med att till exempel anpassa föreningens stadgar och ordningsregler till det nya regelverket, ta fram stämmohandlingar, genomförande av föreningsstämma, registrering av nya stadgar, framtagande av informationsmaterial och att bistå vid informationsmöten. Naturligtvis kan vi också ge råd och biträda föreningen vid frågor gällande bostadsrättshavares ombyggnationer, tillståndsgivning och tvister.



**Niklas Olsson**

niklas.olsson@rdlaw.se

+46 (0) 706 637 005

---



**Susanna Kihlberg**

susanna.kihlberg@rdlaw.se

+46 (0) 733 311 646