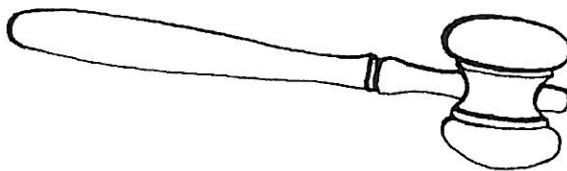


STADGAR



FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ingenjören nr 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar sådan rätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

2 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som förvärvar bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person samt omyndig fysisk person som förvärvat bostadsrätt förvägras medlemskap. En kommun eller ett landsting som förvärvat bostadsrätt får dock inte vägras medlemskap.

3 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

4 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

INSATSER OCH AVGIFTER

5 §

Insats fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

När föreningen upplåter lägenhet uttas upplåtelseavgift efter beslut i styrelsen.

Föreningens löpande kostnader samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar av styrelsen fastställd årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna efter lägenhetsyta.

Årsavgifterna skall betalas med en tolfedel senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

För att täcka föreningens kostnader vid överlåtelse och pantsättning får överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,0 % av det basbelopp enligt lagen om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

För betalning av överlåtelseavgift svarar överlåtaren tillsammans med förvärvaren. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna enligt denna paragraf skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

6 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

7 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skick
- inredning och utrustning
- svagströmsanläggningar
- målning av stamledningar och vattenfyllda radiatorer
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och
- ytterfönster, dock ej målning av ytterdörrars och ytterfönsters yttersidor.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan uppkommit genom

- bostadsrättshavarens eget vållande eller
- vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning och bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Om ohyra förekommer i lägenheten gäller samma ansvarsfördelning mellan föreningen och bostadsrättshavaren som vid brand- eller vattenledningsskada.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av balkong som hör till lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m.m.

8 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas bl.a. ändring som kräver bygglov och ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

En förändring som innebär bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem får inte genomföras. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Vid förändring som kräver myndighetstillstånd svarar bostadsrättshavaren för att sådant tillstånd erhålles.

9 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

10 §

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräckning.

11 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsen ger samtycke till andrahandsupplåtelsen för viss tid om bostadsrättshavaren inte är i tillfälle att använda lägenheten och förutsatt att det finns beaktansvärda skäl för upplåtelsen. För styrelsens prövning skall inlämnas skriftlig ansökan enligt särskilt formulär. Styrelsen kan i särskilt fall efter förnyad fullständig ansökan medge förlängning av upplåtelse tiden.

STYRELSE OCH REVISORER

12 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålles. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sambor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

13 §

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

14 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

15 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigade avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer om fattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

16 §

Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

17 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 31/5. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilket ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

18 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

19 §

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röst berättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

20 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

- 5) Val av justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om vinstdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 18§
- 18) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1 - 7 ovan endast förekomma ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

21 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om de ärenden som skall be handlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 18 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

22 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock gemensamt endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

23 §

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

24 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på för eningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningens beslut.

VINST

25 §

Om föreningsstämman beslutar att upp kommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

26 §

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenhetens insatser.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 14 april 1994 och vid ordinarie föreningsstämma den 19 maj 1994.

Bengt Andersson

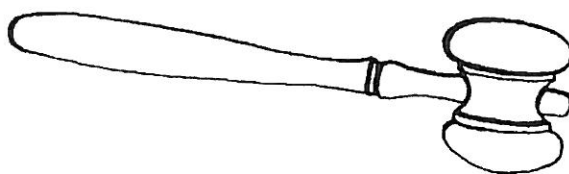
Åke Unneryd

Ordförande

vice ordförande

1994-06-22 registrerades stadgar, stadgeändring av Patent- och registreringsverket, Bolagsavdelningen

Inga-Lisa Algarp



UTDRAG UR BOSTADSRÄTTSLAGEN



(1991: 614)

OM UPPLÅTELSE, ÖVERLÅTELSE OCH MEDLEMSKAP

1 kap. Inledande bestämmelser

3 § Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

I 6 kap. finns bestämmelser om rätten att utöva bostadsrätten när den har övergått från en bostadsrättshavare till en ny innehavare.

6 kap. Övergång av bostadsrätt

Rätt att utöva bostadsrätten efter övergång

1 § När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. 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. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

1 a § Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller 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. för dödsboets räkning. Ett dödsbo kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

2 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten

och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för förvärvarens räkning.

Överlåtelse till juridisk person

3 § En juridisk person som är medlem i en bostadsrättsförening får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs dock inte vid

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap., om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

Överlåtelseavtalet

4 § Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

Ogiltighet

5 § En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 1 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

- En överlåtelse som avses i 3 § första stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.
- En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i 4 § är också ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

6 § 1 st Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

7 § 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, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

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

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 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.

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. Lag (2003:31).

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

10 § 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 6 § andra stycket.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra - femte styckena.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelser, eller vårdslöshet eller försummelse av:

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som för hans eller hennes 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 han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

12 a § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § 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.

Tillträde till lägenheten

13 § 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 12 a §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall 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 hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen om betalningsföreläggande och handräckning.

Avgifter till föreningen

16 § Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Förverkande

18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet

- 1 a. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i

andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. 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,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § 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,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. 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. Lag (2003:31).7 kap 18 S

20 § Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 S 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upp låtelsen och får ansökan beviljad.

21 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1-3 eller 5-7 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 9 § 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 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 § En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har förening dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 § Är nyttjanderätten enligt 18 S 1 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 dröjs målet inte skiljas från lägenheten om av giften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

24 § Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4-6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3 eller 7, 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 18 § 1 a och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §.

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

Förfarandet vid uppsägning

30 § Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 18 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. 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.

8 kap. Tvångsförsäljning

Inledande bestämmelser

1 § Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

2 § Vid tvångsförsäljning tillämpas bestämmelserna i utsökningsbalken om exekutiv försäljning av lös egendom i allmänhet, om inte annat följer av detta kapitel.

Försäljningen skall anses ske för uttagande av en sådan föreningens fordran som är förenad med panträtt enligt 7 kap. 16 a §. Detta gäller även om föreningen inte skulle ha någon sådan fordran.

Ansökan och beslut

4 § Om kronofogdemyndigheten finner att förutsättningarna för tvångsförsäljning är uppfyllda skall en sådan försäljning genomföras. I annat fall skall kronofogdemyndigheten avslå ansökan.

Föreningens rätt till betalning

5 § Föreningen har vid tvångsförsäljning rätt till betalning ur försäljningssumman för fordringar som är förenade med panträtt i bostadsrätten enligt 7 kap. 16 a §.

Föreningen har också rätt till betalning för andra fordringar mot bostadsrättshavaren som grundas på innehavet av bostadsrätten, om de anmäls hos kronofogdemyndigheten innan bostadsrätten säljs eller, om försäljning sker under hand, senast när fördelning skall äga rum. Sådana fordringar tas ut efter alla andra fordringar som medför rätt till betalning ur bostadsrätten. Lag (1995:1464).