

## 7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### Föreningens ansvar för lägenhetens skick

**1 §** När lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, skall föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte något annat har avtalats.

**2 §** Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.

NJA 2004 s. 830 Skadestånd för sveda och värk har ansetts omfattat av rätten till ersättning enligt 7 kap. 4 §...

**3 §** Om bostadsrättshavaren inte får tillträda lägenheten i rätt tid när lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse och beror inte dröjsmålet på honom, har han rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den tid han inte kan använda lägenheten eller del av den. Är hindret av väsentlig betydelse, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får inte ske efter tillträdet.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om dröjsmålet beror på försummelse från föreningens sida.

**4 §** Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationsskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande. Lag (1995:1464).

Ändrad gm SFS 1995:1464, ikraft 1996-01-01, överg.best.

NJA 2004 s. 830 Skadestånd för sveda och värk har ansetts omfattat av rätten till ersättning enligt 7 kap. 4 §...

**5 §** Finns det ohyra i lägenheten till men för bostadsrättshavaren gäller 2 § i tillämpliga delar. Har ohyran kommit efter det att lägenheten tillträtts, gäller dock inte vad som sagts nu, om det skett genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren eller någon som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

I fråga om bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är styrelsen skyldig att vidta tjänliga åtgärder för att utrota ohyra, även om bostadsrättshavaren är ansvarig enligt första stycket för att sådan förekommer i lägenheten. Är bostadsrättshavaren utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han drabbats av genom åtgärder för att utrota ohyran. Lag (2003:31).

Ändrad 2003-02-18 gm SFS 2003:31 pdf, ikraft 2003-04-01, överg.best.

### Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

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

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

**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.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket. Lag (2003:31).

Ändrad 2003-02-18 gm SFS 2003:31 pdf, ikraft 2003-04-01, överg.best.

**8 §** Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående 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 iakttä 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](#). Lag (2004:390).