



FAKTABLAD

Betalningsförseningar

En bostadsrättshavare som inte betalar årsavgiften eller betalar den för sent riskerar att bli uppsagd och tvingas flytta från föreningen. För att föreningen ska kunna få framgång i ett sådant ärende måste styrelsen vara insatt i de särskilda tidsfrister som gäller. Bostadsrättshavaren har normalt flera chanser att betala en förfallen avgift innan han eller hon kan tvingas flytta från sin lägenhet.

Förverkandefristen är den tid efter årsavgiftens förfallodag som medlemmen kan betala utan att riskera uppsägning. Denna frist är en vecka för bostadsrättsbostäder och två vardagar för bostadsrättslokaler.

Motsvarande frister gäller i hyresrätt, för föreningar med bostads- och lokalhyresgäster. Alltså en vecka för bostadshyresgäster och två vardagar för lokalhyresgäster. Sedan kan hyresgästerna sägas upp.

Återvinningsfristen är den tid efter föreningens uppsägning som medlemmen och hyresgästen (lika regler) har på sig att betala avgiften respektive hyran och därigenom få behålla lägenheten. Denna frist är tre veckor för bostäder och två veckor för lokaler och räknas först från den tidpunkt då föreningen har underrättat medlemmen respektive hyresgästen om rätten till återvinning.

Det ställs inga krav i bostadsrättslagen eller hyreslagen på att föreningen måste sända betalningspåminnelse. Reglerna om återvinning av nyttjanderätten genom betalning inom tre respektive två veckor från uppsägning anses vara ett fullgott skydd för den medlem eller hyresgäst som glömt att betala sin avgift eller hyra eller gör det för sent.

Om bostadsrätten har förverkats genom att avgifterna inte har betalats och föreningen på grund av detta sagt upp medlemmen till avflyttning kan lägenheten under vissa förutsättningar tvångsförsäljas hos kronofogdemyndigheten. Reglerna om tvångsförsäljning i bostadsrättslagen syftar till att upplösa rättsförhållandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren har alltid rätt till det ekonomiska värde som bostadsrätten representerar efter avdrag för bland annat den fordran som ligger till grund för förverkandet. Om bostadsrätten trots upprepade försäljningsförsök inte har blivit såld antas den sakna marknadsvärde och övergår utan lösens till föreningen.

Föreningen är alltså skyldig att underrätta medlemmar och hyresgäster om möjligheten att få tillbaka lägenheten/lokalen genom att betala inom angivna tidsfrister. Underrättelse ska göras enligt särskilt fastställt formulär. Observera att en uppsägning är ogiltig utan sådan underrättelse.

Observera även att när det gäller bostadsrättslägenheter - lika regler för boende i bostadsrätt och hyresrätt - måste föreningen också enligt särskilt fastställt formulär underrätta socialnämnden i kommunen om betalningsförsening. En uppsägning är annars ogiltigt.

En medlem eller hyresgäst får inte heller sägas upp från bostadslägenheten om han eller hon varit förhindrad att betala inom tre veckor på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften eller hyran har betalats så snart det varit möjligt sedan hindret upphörde.

Om boende medlem eller hyresgäst vid upprepade tillfällen, trots föreningens varning om vad detta kan medföra, inte betalar avgiften eller hyran i tid förlorar han eller hon möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att rätten till återvinning går förlorad. Föreningen ska inte behöva dras med notoriskt slarviga betalare. Villkoret är dock att medlemmen eller hyresgästen ska ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla sin bostad. Hur många försenade betalningar som krävs har lagstiftaren överlåtit till rättspraxis att av göra. Men det borde inte räcka med några få gånger utan ett flertal.



Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se