allabrf.se

Bolagsverket

851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

Bevis 865 S
Stadgar

BOLAGSVERKET
SWEDISH COMPANIES REGISTRATION OFFICE

Härmed intygas att de bifogade stadgarna är de hos Bolagsverket senast registrerade.

Sundsvall

**2014-11-24**

Charlotte Nilsson

illabrf.se

# STADGAR

## för

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# BJÖRNKULLEN I ÅRE

## Firma, ändamål och säte

**1 §**
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Björnkullen i Åre.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder (bostadsrättslägenheter) åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

## Medlemskap

**2 §**
Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

**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.

allabrf.se



## Styrelsen

**28 §**
Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter, med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan, förutom medlem, väljas även maka/make till medlem och sambo till medlem, samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Medlem som är juridisk person kan i styrelsen endast representeras av styrelseledamot, ägare eller anställd. Den som är underårig, eller i konkurs, eller har förvaltare enligt föräldrabalken, kan inte väljas till styrelseledamot.

## Protokoll

**29 §**
Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

## Beslutsförhet

**30 §**
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.

## Konstituering, firmateckning

**31 §**
Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

**32 §**
Styrelsen eller firmatecknare får inte, utan föreningsstämmans bemyndigande, avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

allabrf.se



## Räkenskapsår

**33 §**
Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Senast en månad före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

## Revisorer

**34 §**
Revisorerna skall vara minst en och högst två, med minst en och högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

**35 §**
Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor innan den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt 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 vilken ärendet skall förekomma till behandling.

## Föreningsstämma

**36 §**
Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

**37 §**
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

## Motionsrätt

**38 §**
För att visst ärende, som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma, skall kunna anges i kallelsen till denna stämma, skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före mars månads utgång, eller den tid som styrelsen bestämmer.

llabrf.se



## Extra föreningsstämma

**39 §**
Extra föreningsstämma skall hållas, när styrelsen eller revisor finner skäl till det, eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen, med angivande av det ärende som önskas behandlat på stämman.

## Dagordning

**40 §**
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1) Stämmans öppnande
2) Godkännande av dagordningen
3) Val av stämmoordförande
4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5) Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7) Fastställande av röstlängd
8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
9) Föredragning av revisorns berättelse
10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11) Beslut om resultatdisposition
12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
16) Val av revisorer och revisorssuppleanter
17) Val av valberedning
18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 38 §
19) Stämmans avslutande

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

allabrf.se



## Kallelse till föreningsstämma

**41 §**
Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 38 § 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.

## Rösträtt

**42 §**
Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

## Ombud, fullmakt

**43 §**
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make/maka eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen, får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

## Biträde

**44 §**
Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående, eller annan medlem får vara biträde.

## Beslut vid stämma

**45 §**
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut, för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt BRL.

allabrf.se



## Valberedning

**46 §**
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag, till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

## Protokoll

**47 §**
Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet
3. om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges

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

## Meddelanden till medlemmarna

**48 §**
Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

## Underhåll och fonder

**49 §**
Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

**50 §**
Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen göras avsättning enligt fastställd underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå i föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond, eller disponeras på annat sätt, i enlighet med föreningsstämmans beslut.

allabrf.se



## Upplösning, likvidation m m

**51 §**
Om föreningen upplöses, skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut, skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## Övrigt

**52 §**
För frågor, som inte regleras i dessa stadgar, gäller Bostadsrättslagen (BRL), Lagen om ekonomiska föreningar samt övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 23/12 2004

| | | |
|---|---|---|
| Maths O Sundqvist | Helen Olausson | Daniel Sundqvist |
| styrelseordförande | styrelseledamot | styrelseledamot |

FOTOSTATKOPIA
Riktigheten bestyrkes
ADVOKATFIRMAN ABERSTEN HB

llabrf.se



## Insats och avgifter m m

**4 §**
Insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas yta.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymmen o dyl, utgår särskild ersättning, som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp, enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring, som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap, respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften, från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader m m.

## Övergång av bostadsrätt

**5 §**
Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och bostadsadress.

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

lilabrf.se



## Överlåtelseavtalet

**6 §**
Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

**7 §**
När en bostadsrätt överlåtits till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och disponera lägenheten endast om han antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den, som en bostadsrätt överlåtits till, inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten, trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att, inom sex månader från anmaningen, visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död, eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

## Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

**8 §**
Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om förvärvaren, i strid med § 7 1 st, utövar bostadsrätten och disponerar lägenheten innan han antagits till medlem, eller, i förekommande fall, givits förhandsbesked om att medlemskap kommer att beviljas, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

**9 §**
Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att, inom sex månader från anmaningen, visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

ilabrf.se



## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

**10 §**
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, med tillhörande övriga utrymmen, i gott skick. Det gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen som tillhör lägenheten, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el, till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar

- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster

- till lägenheten hörande mark

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll, eller som besöker bostadsrättshavaren som gäst, eller
b) någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten, eller
c) någon som för bostadsrättshavarens 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 bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

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

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass.

llabrf.se



Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som, enligt vad ovan sagts, bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

**11 §**

Bostadsrättshavaren får inte, utan styrelsens tillstånd, utföra åtgärd i lägenheten 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.

**12 §**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten, skall denne 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. Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren svarar för enligt 10 § tredje stycket 2.

Om bostadsrättshavaren vet, eller har anledning att misstänka, att ett föremål är behäftat med ohyra, får detta inte tas in i lägenheten.

**13 §**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 10 § 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.

**§ 14**

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 13 §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § Bostadsrättslagen (BRL), eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap BRL, 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 fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

illabrf.se



Om bostadsrättsföreningen inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring.

## Upplåtelse av lägenhet i andra hand

**15 §**
Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand. Upplåtelsen får endast avse fritidsboende.

**16 §**
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Föreningen förbehålles rätten att avhysa utomstående personer som vistas i lägenheten, om dessa uppträder störande eller medför men för annan medlem.

**17 §**
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.

## Medlems- och lägenhetsförteckning

**18 §**
Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange:

1. Dagen för utfärdandet
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
3. Dagen för PRVs registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
4. Bostadsrättshavarens namn
5. Insatsen för bostadsrätten
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

illabrf.se



## Hävning av upplåtelseavtal

**19 §**
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 skadestånd.

## Förverkande, uppsägning

**20 §**
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. 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 bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift för lägenheten mer än en vecka efter förfallodagen,

3. om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand, i strid med stadgarna,

4. om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §,

5. 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 fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 12 § 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,

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

allabrf.se



9. 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.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

**21 §**

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 20 § 3, 4 eller 6-8 får ske, om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 20 § 3 får dock inte ske, om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet, gäller vad som sägs i 20 § 6, även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid, då lägenheten varit upplåten i andra hand.

**22 §**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 20 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren 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 12 §.

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 20 § 5 eller 8, eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 20 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

**23 §**

Är nyttjanderätten enligt 20 § 2 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 dröjsmålet inte skiljas från lägenheten, om avgiften betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ BRL har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

En bostadsrättshavare får inte heller skiljas från lägenheten, om bostadsrättshavaren varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket, på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet, och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

llabrf.se



Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 20 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad, att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning för meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket.

**24 §**
Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 20 § 1, 5-7 eller 9, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 20 § 3, 4, eller 8, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak, som anges i 20 § 2 och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak, som anges i 20 § 2, tillämpas övriga bestämmelser i 23 §.

## Skadestånd

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

## Tvångsförsäljning

**26 §**
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall, som avses i 20 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister, som bostadsrättshavaren svarar för, blivit åtgärdade.

**27 §**
Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten, efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kap BRL.