

## Förverkande av bostadsrätt på grund av upprepade betalningsförseningar

En ansökan om avhysning på grund av upprepade betalningsförseningar kan tas upp inom ramen för den summariska processen.

Den rätt som tillkommer en bostadsrättsinnehavare att få bo kvar i lägenheten i tre månader enligt 7 kap 24§ bostadsrättslagen (1991:614) (BrL) ska beaktas efter det att ansökningen tagits upp i den summariska processen och handläggningen påbörjats.

För bakgrund, utvecklade frågeställning och vidare motivering, se ”Rättslig promemoria” nedan.

Detta ställningstagande har beslutats av undertecknad chef för verksamhetsområde 1. I den slutliga handläggningen har också deltagit verksamhetsjuristerna Stefan Berglund och Anna Burstedt, föredragande.

Lena Bäcker  
verksamhetschef

---

Dnr  
8 31 20441-15/121

## Rättslig promemoria

### 1 Sammanfattning

Det har inom den summariska processen saknats en tydlighet kring frågan om huruvida avhysning på grund av upprepade betalningsförseningar kan initieras i den summariska processen eller om det är en fråga som bör väckas i allmän domstol.

I sammanhanget har det även funnits behov av ett klagörande av, för det fall en ansökan enligt förverkandegrunden upprepade betalningsförseningar ska tas upp hos Kronofogden, vad som krävs för att besittningsrätten ska ha upphört enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning (BfL).

Beslutad av  
Lena Bäcker  
Dokumentägare  
Lena Bäcker  
Gäller fr.o.m.  
2016-04-01

**Kronofogdemyndighetens ställningstagande**

Ansvarig organisation	Nr
VO1	5/16/Supro
Beslutsdatum	Dnr
2016-02-15	832 242-15/121
Ny	

Enligt förarbetena till bostadsrättslagen (1991:614) (BrL), prop. 1990/91:92, framgår det tydligt vilka ställningstaganden som gjorts beträffande frågan om var förverkandevister ska prövas. Det uttalas att tvister som ska prövas i allmän domstol kan tas upp i den summariska processen, medan tvister som ska prövas i hyresnämnd inte kan tas upp i den summariska processen. Regeringens samlade bedömning var att förverkandevister på grund av upprepade betalningsförseningar ska prövas av allmän domstol, vilket måste förutsätta att de kan tas upp hos Kronofogden. Utredningen har även tydligt framfört att det saknas skäl att tillämpa en särskild ordning som skulle utesluta möjligheten till att ta upp ett avhysningsyrkande enligt denna förverkandegrund i den summariska processen, i synnerhet då övriga förverkandegrunder avseende bostadsrätter kan initieras hos Kronofogden. Ställningstagandet har inte ifrågasatts av regeringen.

Kronofogden är mot bakgrund av detta behörig att ta upp ansökningar om vanlig handräckning beträffande avhysning, oavsett vilken förverkandegrund som åberopas. Myndigheten ska inte göra någon materiell prövning av grunderna för yrkandet, mer än det som följer av 14 § BfL. Om ansökan anses bristfällig ska Kronofogden be sökanden att komplettera denna, annars ska svaranden uppmanas yttra sig över ansökningen. Vid bestridande ska målet överlämnas till tingsrätt. Ansökan ska endast avvisas om förutsättningarna i 20-21 §§ BfL är uppfyllda.

Vidare torde inte ordalydelsen i 3 § 1 p. BfL innebära att Kronofogden måste uppställa ett krav på att sökanden redan sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, eller att det tre månaderna bostadsrättshavaren har rätt att kvarsitta i lägenheten har löpt ut. En sådan ordning är som tidigare nämnts inte förenlig med bestämmelsen i 7 kap 28 § BrL. Besittningsrätten bör ha upphört redan genom förverkandet på grund av åsidosättandet av betalningsförpliktelse.

Det är dock viktigt att Kronofogden beaktar dessa tre månader genom att meddela ett utslag som innebär att svaranden inte behöver flytta förrän just tre månader har förflutit efter delgivningen av uppsägning. Det bör även tydliggöras att verkställighet inte kan bli aktuell innan denna tid löpt ut.

## 2 Bakgrund, frågeställning och syfte

Enligt bestämmelser i BrL kan nyttjanderätten till en bostadsrätt förverkas om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften. Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren inte får skiljas från lägenheten om avgiften betalas inom tre veckor. Denna återvinningsmöjlighet går dock förlorad om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen åsidosatt sina betalningsförpliktelser, och bostadsrättsföreningen kan då ansöka om avhysning.

Beslutad av  
Lena Bäcker  
Dokumentägare  
Lena Bäcker  
Gäller fr.o.m.  
2016-04-01

**Kronofogdemyndighetens ställningstagande**

Ansvarig organisation	Nr
VO1	5/16/Supro
Beslutsdatum	Dnr
2016-02-15	832 242-15/121
Ny	

I lagen BfL anges att en fråga om avhysning får prövas hos Kronofogden genom vanlig handräckning. Kronofogden har emellertid vid flera tillfällen avvisat ansökningar om avhysning där sökanden åberopat att bostadsrättshavaren har förlorat sin rätt till återvinning på grund av upprepade betalningsförseningar. Myndigheten har avvisat ansökningarna dels med anledning av att denna förverkandeform inte lämpligen bör handläggas inom den summariska processen, och dels för att besittningsrätten till bostadsrätten inte har upphört vid tiden för ansökan.

Sedan oklarheter uppstått inom Kronofogden syftar denna promemoria till att utreda om avhysning på grund av upprepade betalningsförseningar kan initieras i den summariska processen, eller om det är en fråga som bör väckas i allmän domstol. Om svaret blir att en ansökan enligt denna förverkandegrund ska tas upp hos Kronofogden uppstår följdfrågan vad som krävs för att besittningsrätten ska ha upphört enligt BfL.

### 3 Gällande rätt m.m.

I 7 kap. 18 § BrL anges när nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt ska anses förverkad, och då bostadsrättsföreningen får säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. I punkt 1 a fastställs att nyttjanderätten är förverkad om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften mer än en vecka efter förfallodagen. Att nyttjanderätten anses förverkad behöver dock inte innebära att bostadsrättshavaren kan skiljas från lägenheten. I 7 kap. 23 § 1 st. samma lag finns en bestämmelse om bostadsrättshavarens möjligheter att återvinna bostadsrätten om han eller hon betalar avgiften inom tre veckor. Enligt 7 kap. 23 § 3 st. BrL finns dock ett undantag till återvinningsregeln. Denna gäller nämligen inte om bostadsrättshavaren vid upprepade tillfällen inte har betalat årsavgiften inom rätt tid, och således har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Av förarbetena till BrL framgår att den praxis som har utvecklats i fråga om upprepade betalningsförseningar för hyresrätter även ska vara vägledande för prövningen av bostadsrätter.<sup>1</sup> En bostadsrättsförening som bedömer att det kan bli aktuellt att åberopa denna förverkandegrund bör därför visa viss aktivitet, bland annat i form av varningsskrivelser.

Om en uppsägning sker i enlighet med bestämmelserna i 7 kap. 18 § 1 a och 23 § 3 st. BrL får bostadsrättshavaren enligt 24 § 2 st. bo kvar till det månadsskifte som

<sup>1</sup> Prop. 2002/03:12 *Olika bostadsrättsfrågor*, s. 77 och 125 f.

Beslutad av  
Lena Bäcker  
Dokumentägare  
Lena Bäcker  
Gäller fr.o.m.  
2016-04-01

**Kronofogdemyndighetens ställningstagande**

Ansvarig organisation	Nr
VO1	5/16/Supro
Beslutsdatum	Dnr
2016-02-15	832 242-15/121
Ny	

inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. I 7 kap. 28 § BrL anges även att en ansökan om avhysning gäller som uppsägning, när delgivning skett i behörig ordning.

För att svara på frågeställningen behöver även vissa bestämmelser i BfL behandlas närmare. I 3 § 1 p. BfL anges att en ansökan om vanlig handräckning får, om förlikning är tillåten i saken, avse ålägganden för en nyttjanderättshavare att flytta från en bostadslägenhet om besittningsrätten har upphört (avhysning). Det framgår av förarbetena till bestämmelsen att Kronofogden inte ska göra någon materiell prövning av framställda yrkanden i mål om vanlig handräckning. Det är endast om de förblir obestridda som det föreligger förutsättningar för ett utslag. Myndigheten är dock skyldig att bevaka att sökanden följer formkraven för uppsägning och att svaranden har getts de möjligheter som en bostadsrättshavare har enligt lag för att återvinna nyttjanderätten.

Sökanden har vidare enligt 14 § BfL en skyldighet att närmare utveckla grunden för ett avhysningsyrkande. Om så inte skett ska Kronofogden ta upp frågan om avvísning enligt 20 § BfL, vilket medför att myndigheten ska förelägga sökanden att komplettera ansökan. Om det finns ytterligare hinder mot att ansökan tas upp, ska Kronofogden enligt 21 § BfL avvisa ansökan.

#### 4 Kronofogdemyndighetens bedömning

*Kan en ansökan om avhysning på grund av upprepade betalningsförseningar handläggas inom den summariska processen?*

I förarbetena till BrL anges att frågor om förverkande, både beträffande hyres- och bostadsrätter, ska prövas av allmän domstol.<sup>2</sup> Likaså uttalas att frågor om förverkande kan initieras i summarisk process. Däremot finns ett undantag för hyresrättsliga förlängningstvister, där frågan om upprepade betalningsförseningar ofta blir aktuell. Dessa tvister ska prövas av hyresnämnd och kan därför inte handläggas inom den summariska processen. Mot bakgrund av detta uppstod frågan om samma ordning bör gälla tvister där en bostadsrättshavare förlorat rätten till återvinning på grund av upprepade betalningsförseningar.

Regeringen uttalade i ovan nämnda proposition att övriga förverkandetvister som rör bostadsrätter, till exempel då en lägenhet använts för ett annat ändamål än det avsedda, handläggs av allmän domstol. Regelverket skulle kompliceras om olika förfaranderegler ska tillämpas för olika förverkandegrunder, vilket talar mot ett

<sup>2</sup> Prop. 2002/03:12 *Olika bostadsrättsfrågor*, s. 78.

Beslutad av  
Lena Bäcker  
Dokumentägare  
Lena Bäcker  
Gäller fr.o.m.  
2016-04-01

**Kronofogdemyndighetens ställningstagande**

Ansvarig organisation	Nr
VO1	5/16/Supro
Beslutsdatum	Dnr
2016-02-15	832 242-15/121
Ny	

hänskjutande till hyresnämnd. Vid en samlad bedömning ansåg därför regeringen att även de aktuella förverkandetvisterna ska prövas av allmän domstol.

I SOU:n *Olika bostadsrättsfrågor* diskuteras även frågan om att tillämpa en ordning som skulle utesluta möjligheten till summarisk process.<sup>3</sup> Där uttalas att det inte bara är vid betalningsförseningar som svåra avvägningar kan bli aktuella, utan sådana bedömningar aktualiseras vid flera förverkandegrunder. Det saknas således skäl till att tillämpa en särskild ordning just när nyttjanderätten är förverkad på grund av upprepade betalningsförseningar. Detta gäller särskilt då en ansökan om avhysning på grund av den aktuella förverkandegrunden ska innehålla en närmare utvecklad grund för yrkandet enligt 14 § BfL. Om svaranden bestrider ansökan ska saken prövas av domstol, om föreningen vidhåller sitt krav.

Det saknas avgöranden från högsta instans beträffande frågan om Kronofogden ska avvisa en ansökan eller inte, frågan har däremot prövats i tingsrätt. Uppsala tingsrätt återförvisade ett mål till Kronofogden för fortsatt handläggning sedan myndigheten hade avvisat ansökan om avhysning på fel grunder.<sup>4</sup> Tingsrätten uttalade att någon materiell prövning visserligen inte bör ske inom ramen för den summariska processen, men att målet först efter bestridande från svaranden ska överlämnas till allmän domstol. En liknande bedömning gjordes när Gotlands tingsrätt återförvisade ett yrkande om avhysning till Kronofogden.<sup>5</sup> Tingsrätten uttalade att den summariska processen syftar till att konstatera om ett krav bestrids eller inte, varför Kronofogden borde ha förelagt svaranden att yttra sig över ansökningen innan den avvisades.

Ovan nämnda uttalanden i förarbetena och tingsrätternas domskäl bör, tillsammans med det faktum att det förutsätts ske en mer utförlig granskning av ansökningarna med stöd av 14 § BfL, tala för att en ansökan om avhysning på grund av upprepade betalningsförseningar kan tas upp inom ramen för den summariska processen. Om svaranden sedan menar att kravet är felaktigt och väljer att bestrida, då ska målet hänskjutas till behörig tingsrätt där en materiell prövning kan göras.

*När har besittningsrätten upphört enligt 3 § BfL?*

Ytterligare en fråga som det råder oklarheter om är hur bestämmelsen i 3 § 1 p. BfL ska tolkas. Paragrafen anger att en ansökan får avse avhysning om besittningsrätten har upphört. Måste svaranden därmed ha delgivits en uppsägning innan ansökan inkommer till Kronofogden för att förutsättningarna för vanlig handräckning ska vara uppfyllda? Enligt 7 kap. 24 § 2 st. BrL gäller vidare att en

<sup>3</sup> SOU 2000:2 *Olika bostadsrättsfrågor*, s. 224.

<sup>4</sup> Uppsala tingsrätt, protokoll 2010-09-30, mål nr 3450-10.

<sup>5</sup> Gotlands tingsrätt, protokoll 2014-06-02, ärende nr 255-14.

Beslutad av  
Lena Bäcker  
Dokumentägare  
Lena Bäcker  
Gäller fr.o.m.  
2016-04-01

**Kronofogdemyndighetens ställningstagande**

Ansvarig organisation	Nr
VO1	5/16/Supro
Beslutsdatum	Dnr
2016-02-15	832 242-15/121
Ny	

bostadsrättshavare som sägs upp på grund av upprepade betalningsförseningar inte får skiljas från lägenheten förrän tre månader efter uppsägningen, såvida inte rätten beslutar annat. Frågan blir då om även dessa tre månader måste ha förflutit innan besittningsrätten har upphört.

Nacka tingsrätt prövade denna fråga efter att Kronofogden hade avvisat en ansökan om avhysning på grund av att besittningsrätten enligt 3 § 1 p. BfL inte hade upphört.<sup>6</sup> Bostadsrättshavaren hade nämligen inte sagts upp av bostadsrättsföreningen före ansökan inkom hos Kronofogden. Tingsrätten uttalade att skyldigheten att flytta måste ha inträtt för att besittningsrätten ska anses ha upphört. Bostadsrättshavaren måste således ha sagts upp före ansökan, för att ett yrkande om avhysning ska kunna prövas inom den summariska processen.

Om besittningsrättens upphörande i 3 § 1 p. BfL ska tolkas i enlighet med tingsrättens domskäl blir det dock svårt att förklara syftet med bestämmelsen i 7 kap. 28 § BrL, som anger att en ansökan om avhysning av bostadsrättshavaren gäller som uppsägning av avtalet när delgivning skett i behörig ordning.<sup>7</sup> Detta synsätt har även förespråkats av Svea hovrätt. I målet hade Kronofogden avvisat en ansökan om avhysning då tremånadersperioden enligt 7 kap. 24 § 2 st. BrL inte hade förflutit.<sup>8</sup> Hovrätten undanröjde avvisningsbeslutet och framhöll just att en ansökan om avhysning enligt 7 kap. 28 § BrL gäller som en uppsägning när delgivning skett i målet. Det kan därför inte krävas av sökanden att denne i samband med ansökningen också kan visa att en tidigare uppsägning har skett. I stället torde den rätt som tillkommer en bostadsrättshavare att få bo kvar i lägenheten i tre månader enligt 7 kap. 24 § BrL beaktas efter det att ansökningen tagits upp i den summariska processen och handläggningen påbörjats.

---

<sup>6</sup> Nacka tingsrätt, protokoll 2015-01-07, ärende nr 3451-14.

<sup>7</sup> En ansökan om avhysning gäller som uppsägning (när delgivning har skett) även för arrende och hyra enligt 8 kap. 8 § och 12 kap. 8 § JB.

<sup>8</sup> Svea hovrätt, protokoll 1992-08-19, mål nr 2076/92.