

# Bostadsseminarium

- **Grundläggande bostads- och hyresrätt**
- **Amorteringskrav-bolån**
- **Utmätning bostadsrätt och fastighet**

**Mari Gremlin och Matthias Blomberg**  
**Konsumentverket och Kronofogdemyndigheten**

# **Hyresrätt och bostadsrätt**

**Mari Gremlin**

# Hyreslagen skyddar hyresgästen

- Oavsett vad som avtalats gäller det som är bäst för hyresgästen utifrån hyreslagen eller hyresavtalet.
- Besittningsskydd

# Borgen

- Enkel borgen
- Proprieborgen
- Ett viktigt undantag: Borgen för hyreskontrakt kan sägas upp.
- Uppsägningstiden är 9 månader och kortaste tiden är 2 år.

# Hyran

- Bruksvärdesprincipen gäller. Kan prövas av hyresnämnden.
- Alltid rätt att betala månadshyra
- Spara bevis för betalningen i 3 år.

# Rätt till reducering av hyra

- Vid renoveringar eller brister i lägenheten
- Nyckeltal från hyresgästföreningen, även branschen
- Ex. 16-17 grader – 30-50% nedsättning
- Badrum ej brukbart 40%

# Rätt för hyresvärderna att säga upp avtalet

Om hyresgästen:

1. inte betalar hyran
2. stör sina grannar
3. hyr ut i andra hand utan lov
4. med mera...42 §

# Onormalt slitage

- Ersätta hyresvärden
- Nyckeltal av Sabo
- Ex. städning 4 820 kr, innerdörr 1 623 kr



# Bostadsrätt

- Andel i förening med rätt att nyttja en viss lägenhet
- Föreningen äger hela fastigheten
- Styrelse med minst 3 ledamöter och stadgar måste finnas



# Medlemskap

- Köparen måste beviljas medlemskap
- För att neka krävs giltiga skäl
- Diskriminering förbjudet
- Beslut kan prövas av hyresnämnden

# Avgifter

- Insats och årsavgift
- Om ej årsavgift betalas kan tvångsförsäljning ske
- Kan riskera bostadsrätten även på grund av andra skulder

# Bostadsrättshavarens ansvar

- Ansvarar för underhåll och renoveringar i lägenheten
- Brh har stor frihet  
-dock ej bärande konstruktioner, värmesystem och vattenledningar
- Viktigt med rätt försäkring



# Föreningens ansvar

- Underhållsansvar för gemensamma utrymmen
- Hålla lägenheten, huset och marken i gott skick.
- Krävs vållande av styrelsen för att brh ska ha rätt till reduktion av månadsavgift.



# Var prövas tvisten?

- Hyresnämnd, tingsrätt eller kronofogden
- Vem prövar olika tvister – kolla [www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se) ”ärenden i hyresnämnden”
- Hyresnämnden kan medla i tvister
- Bostadsrättsnämnden

# Amorteringskravet

- Träder ikraft 1 juni 2016
- Nya bostadskrediter som tecknas efter 1 juni
  - Belåningsgrad över 70 % - amorteras med 2 % av hela lånebeloppet/år
  - Belåningsgrad 50-70 % - amorteras med 1 %
  - Under 50 % belåningsgrad finns inga krav på amortering från Finansinspektionen
- Undantag
  - Bolåneföretagen får medge att lån som lämnats mot säkerhet i nyproducerade bostäder inte amorteras, dock under höst 5 år och det gäller bara för förstahandsköparen
  - Undantag från amortering under begränsad period för särskilda skäl te.x. sjukdom eller arbetslöshet
  - Gäller inte bostäder som är taxerad som lantbruksenhet

- Bostadskredit som tecknats innan 1 juni 2016 (befintliga lån)
  - Omfattas inte av amorteringskravet, det är alltså möjligt att byta bank så länge man inte utökar lånet.
  - Men tillägglån som tas efter 1 juni ska amorteras på 10 år eller betala enligt reglerna ovan, om belåningsgraden hamnar på över 50 %
- Övrigt
  - Omvärdering av bostaden, som kan ligga till grund beräkning av belåningsgraden, får endast göras vart 5:e år, eller efter betydande förändringar. Betydande förändringar är INTE mindre renoveringar så som renovering av enbart kök eller badrum



## **Kontakta Konsumentverket**

Konsumentverket, Box 48, 651 02 Karlstad

0771-42 33 00

[konsumentverket.se](http://konsumentverket.se)

## **Slideshare**

[slideshare.net/konsumentverket](http://slideshare.net/konsumentverket)

# ”Köp” av befintlig bostadsrätt

- Vad ingår i månadsavgiften?
- Undersök lägenheten och gemensamma utrymmen
- Prata med styrelsen
- Ta del av årsredovisningen
- Kolla så att lägenheten inte är pantsatt

# ”Köp” av nyproducerad bostadsrätt

- Bokningsavtal – ej bindande
- Förhandsavtal – bindande, dock rätt att ”hoppa av” om giltiga skäl
- Förskottsbetalning kan bli aktuellt

# Fel i nybyggda bostadsrätten

- Brf ansvarig för allmän standard
- Brh kan ha rätt till skälig nedsättning av avgift
- Om väsentliga fel som ej åtgärdas kan brh avsäga sig lägenheten



# Ombildning till bostadsrätt

- Hyresgäster blir bostadsrättshavare
- 2/3 majoritet krävs
- Brf bildas och registreras
- Hembudsskyldighet för hyresvärd



# Uthyrning av privatbostad

- Skyddslag för hyresgästen fast sämre skydd än ”vanlig”
- Inget besittningsskydd
- Ej bruksvärdeshyra – utan kapital och driftskostnad



## **Utmätning av fast och lös egendom**

Matthias Blomberg

# Förutsättningar för utmätning

- Att egendomen tillhör gäldenären
- Att egendomen kan överlåtas
- Att egendomen har ett förmogenhetsvärde
- Att en ekonomisk enhet inte får splittras
- Att utmätningen ska ge ett överskott efter avdrag av kostnader som gör utmätningen försvarlig



# Utmättningsordning

- 1. Kontanta medel
- 2. Banktillgodohavanden
- 3. Löneutmätning
- 4. Fondandelar och aktier
- 5. Övrig lös egendom
- 6. Fast egendom
- 7. Skepp, luftfartyg, tvistiga fordringar m.m.

# Övervägning om utmätning

- Utmätning ska vara försvarlig
- Utmätning av annan egendom ska ske före bostad
- Blir skulden betald genom löneutmätning inom 1 år stannar åtgärden vid utmätning av lön
- Europakonventionen – är utmätningen proportionerlig i förhållande till skuldens storlek
- Barnkonventionen ska beaktas
- Samråd Kronoinspektör – Kronofogde för fordran mindre än 10 000 kr

# Fastigheter

- Värde på fastighet utreds tillsammans med pantbrevs utredning om hur belånad fastigheten är
- Fastigheten kan utmätas i sin helhet eller för olika ägares skulder normalt i sin helhet (mark och hus) eller så utmäts en av ägarnas andel
- Samägare dras in i utmätning genom särskilt beslut
- Utmätning kan ske båda av fastighet och av överskott i pantbrev
- Vid utmätning skrivs det in en anteckning i fastighetsregistret
- Tomträtter förekommer

# Bostadsrätter

- Andel i bostadsrättsförening med nyttjanderätt till en lägenhet
- En bostadsrätt är lös egendom
- Vid utmätning utmäts gäldenärens andel i BRF, samägare dras in i försäljning genom beslut
- Bostadsrättsföreningen underrättas om utmätning, notering i brf lägenhetsförteckning
- Beneficieprövning
- Kronofogden handlägger även tvångsförsäljningsärenden
- Andra former av ägande; Bostadsförening UPA, andel i handelsbolag, ägarlägenheter,

# Övrigt att tänka på

- Värdet på fastigheter och bostadsrätter har generellt ökat kraftigt – viktigt med färsk värdering
- Byggnad på ofri grund kan ha stora värden (kolonilotter, hus på arrendetomt m.m.)