



HSB – där möjligheterna bor



2021-06-18 09:00 CEST

## Har du koll på hur din uteplats är reglerad?

*Vissa bostadsrättshavare har tillgång till en uteplats i anslutning till lägenheten och många ser säkert uteplatsen som sin att använda efter eget bevåg. Men riktigt så enkelt är det inte. Rätten att använda uteplatser avgörs främst av hur föreningen har reglerat nyttjande av marken. Det har avgörande betydelse om marken är upplåten med bostadsrätt eller inte. Fastighets- och bolagsjurist Tove Blixt på HSB förklarar vad du bör tänka på gällande uteplats i bostadsrättsförening.*

**Benefik nyttjanderätt eller upplåtelse med bostadsrätt, det är frågan**

Från och med år 1991 finns det möjlighet att upplåta mark med bostadsrätt. Upplåtelsen av marken ska i så fall framgå av ett upplåtelseavtal eller tilläggsavtal till upplåtelseavtalet. Detta regleras i bostadsrättslagen.

I de fall marken inte är upplåten med bostadsrätt nyttjas uteplatser normalt sett med så kallad benefik nyttjanderätt. Benefik nyttjanderätt är en exklusiv nyttjanderätt utan betalning för den enskilde bostadsrättshavaren. Det handlar ofta om tomter tillhörande radhus eller lägenheter på nedre botten.

### **Det är viktigt att reglera nyttjandet genom avtal**

Det finns inga formkrav för benefika nyttjanderättsavtal och avtalet kan vara såväl muntligt som skriftligt, men skriftlighet är helt klart att föredra för att parterna ska veta vad som gäller. Ett skriftligt avtal är också fördelaktigt ur bevissynpunkt. Avtalet kan till exempel reglera hur uteplatsen får nyttjas, hur ansvar för underhåll och reparation ska fördelas, vilken uppsägningstid som gäller samt vad som gäller för eventuella byggnationer och ändringar.

Om bostadsrättshavaren tagit en uteplats i anspråk kan föreningen anses ha accepterat det genom konkluderat handlande, det vill säga genom att föreningen agerat som om bostadsrättshavaren haft rätt att nyttja uteplatsen. En benefik nyttjanderätt kan då ha uppstått utan konkret avtalsinnehåll. Det kan leda till konflikter mellan föreningen och bostadsrättshavare angående nyttjandet (eftersom bostadsrättshavaren trots sig ha rätt att nyttja "sin" uteplats), samt leda till ökade kostnader för föreningen.

Om avtal eller reglering av nyttjandet av uteplatsen saknas kan det vara svårt att bedöma hur bostadsrättshavaren får eller inte får använda uteplatsen. Vägledning får då hämtas ur allmänna fastighetsrättsliga principer, jordabalkens regler om nyttjanderätt och arrende, i viss mån stadgarna och ordningsregler, samt vad som i övrigt har tillämpats mellan parterna.

När uteplatsen är utanför bostadsrätten faller normalt sett stor del av ansvaret på föreningen som kan bli ansvarig för att underhålla och reparera byggnationer eller andra delar av uteplatsen.

### **Hur ska en benefik nyttjanderätt sägas upp?**

I ett avtal för nyttjanderätten är parterna fria att komma överens om vilken

uppsägningstid som ska gälla. Om avtal saknas eller om uppsägningstid inte har reglerats är en benefik nyttjanderätt möjlig att säga upp med iakttagande av skälig uppsägningstid. Vad som är "skälig uppsägningstid" kan variera från fall till fall beroende på omständigheterna, till exempel hur lång tid nyttjandet har bestått när avtalet sägs upp. Enligt praxis är skälig uppsägningstid vanligen sex till tolv månader.

För uppsägning av benefik nyttjanderätt finns inget formkrav, om det inte framgår av avtalet. Det finns inte heller någon förhandlingsskyldighet. Det råder med andra ord stor avtalsfrihet mellan parterna.

### **Avtalet följer inte med bostadsrätten vid överlåtelse**

Avtal för benefik nyttjanderätt följer inte bostadsrätten utan tecknas mellan föreningen och den enskilda bostadsrättshavaren. I avtalet regleras normalt sett att bostadsrättshavaren ansvarar för att förvärvaren av bostadsrätten träder in i avtalet avseende den benefika nyttjanderätten, och om så inte sker ska bostadsrättshavaren återställa uteplatsen innan avflyttning.

Om bostadsrätten överlåts och parterna inte i avtal kommit överens om vad som gäller upphör avtalet att gälla när överlåtelse av bostadsrätten sker och ansvaret för uteplatsen faller därmed på föreningen. Det är därför viktigt att komma ihåg att avtalet är "kopplat" till avtalsparterna snarare än till bostadsrätten eller marken och det ligger i föreningens intresse att avtala om att nyttjanderättsavtalet överlåts till förvärvaren av bostadsrätten.

Vi på HSB hjälper er att se över era uteplatser och upprätta avtal för nyttjandet, eller att utreda möjligheterna att säga upp en benefik nyttjanderätt.

### **Kontakta oss**

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik

juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, klicka [här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

---

*HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.*

*HSB är Sveriges största bostadskooperation med:*

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

*HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.*

## Kontaktpersoner



### **Tove Blixt**

Fastighets- och bolagsjurist

[tove.blixt@hsb.se](mailto:tove.blixt@hsb.se)

010-442 03 09