



HSB – där möjligheterna bor



2020-10-30 09:00 CET

Tillträde till lägenhet – vad gäller?

I en bostadsrättsförening är det ofta mycket att stå i. Huset ska underhållas, marken snöröjas och ibland behöver föreningen också komma in i bostadsrättshavares lägenheter för att exempelvis utföra arbete. Men har en bostadsrättsförening rätt att kräva att få komma in i en bostadsrättshavares lägenhet? Och vad händer om bostadsrättshavaren skulle vägra att släppa in föreningen i lägenheten?

När har föreningen rätt till tillträde?

Det framgår av lag i vilka situationer en bostadsrättsförening har rätt att komma in i en bostadsrättshavares lägenhet. En förening har bland annat rätt

att komma in i lägenheten för att göra tillsyn och kontrollera att bostadsrättshavaren håller lägenheten i gott skick, att lägenheten används för avsett ändamål och att otillåtna ingrepp inte gjorts i lägenheten. Föreningen har också rätt att komma in i lägenheten för att utföra eller se om behov finns att utföra sådant arbete som föreningen svarar för enligt lag och stadgar. Om en bostadsrättshavare missköter sitt ansvar för lägenhetens skick kan föreningen också under vissa förutsättningar ha rätt till tillträde för att avhjälpa bristen i lägenheten. Det är dock viktigt att komma ihåg att föreningen bara har rätt till tillträde om det är objektivt motiverat. Om föreningen exempelvis vill komma in i lägenheten för att utföra tillsyn måste tillsynen alltså vara nödvändig.

Det finns fler fall när en bostadsrättsförening har rätt att komma in i lägenheten. Det gäller lite mer ovanliga situationer när en bostadsrättshavare har av sagt sig sin bostadsrätt eller om bostadsrätten ska tvångsförsäljas. Bostadsrättshavaren måste då tillåta att lägenheten visas på lämplig tid.

Vad händer om en bostadsrättshavare vägrar föreningen tillträde?

Om en bostadsrättshavare utan giltig ursäkt vägrar att ge föreningen tillträde när föreningen har rätt till det föreligger grund för förverkande. Det innebär att bostadsrättshavaren kan komma att bli uppsagd på grund av vägrat tillträde. Innan uppsägning kan ske behöver en så kallad rättelseanmodan skickas till bostadsrättshavaren. En rättelseanmodan ska vara utformad på ett visst sätt för att vara giltig. Om en bostadsrättshavare vägrar att ge föreningen tillträde är det därför bra att föreningen tar hjälp av en jurist för att komma vidare med ärendet.

Kan föreningen gå in med huvudnyckel?

Även om en förening har rätt till tillträde får en förening aldrig på egen hand gå in i en bostadsrättshavares lägenhet utan bostadsrättshavarens samtycke. Om en bostadsrättshavare inte har lämnat tillstånd till föreningen att gå in i lägenheten får föreningen alltså inte använda huvudnyckel för att ta sig in. Om föreningen gör det kan föreningen anses ha begått brott. För att ta sig in i lägenheten kan föreningen istället ta hjälp av jurist och vända sig till Kronofogden för att ansöka om särskild handräckning.

Kontakta oss

Medlemmar i HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs medlemsrådgivning för generell juridisk rådgivning. Ring 0771 472 472. Tillsammans går vi igenom ärendet och ser till att ni får rätt stöd.

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 650 000 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



Ina Westerström
Fastighetsjurist
ina.westerström@hsb.se