

Dödsbo – bostadsrätt

Upprättad 2022-07-28

Vad händer när en bostadsrättshavare avlider?

När en bostadsrättshavare avlider övergår bostadsrätten till dödsboet. Dödsboet är en juridisk person som består av samtliga dödsbodelägare, dvs. alla som har rätt till arv, antingen på grund av släktförhållanden eller för att det finns ett testamente.

Vad gäller själva bostadsrätten gäller samma regler som vanligt. Dödsboet övertar de eventuella skulder som bostadsrättshavaren hade, och är betalningsansvarig för kommande avgifter. Om avgiften betalas för sent, om det förekommer oacceptabla störningar eller om bostadsrätten är vanvårdad kan det på samma sätt som tidigare ligga till grund för förverkande, dvs. uppsägning. För andrahandsupplåtelse, se nedan.

Hur länge kan ett dödsbo inneha en bostadsrätt?

Ett dödsbo ska inte inneha en bostadsrätt hur länge som helst; samtidigt kan ett arvskifte lätt dra ut på tiden. Det kan vara komplicerade släktutredningar, oklarheter i testamenten eller annat som gör att det tar tid. Enligt lag får ett dödsbo inneha en bostadsrätt i tre år innan föreningen kan ingripa. (Förutsatt att avgifter betalas i tid och att ingen annan förverkande grund finns.)

Efter tre år kan föreningen kontakta dödsboet och begära agerande. Då har dödsboet sex månader på sig att visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte, eller övergått till någon som kan bli medlem i föreningen (dvs. i normalfallet sålts till en fysisk person). Om dödsboet inte gör något åt saken kan föreningen begära tvångsförsäljning genom Kronofogden. Ett dödsbo har alltså rätt att inneha en lägenhet i tre år + sex månader innan en förening kan tillgripa rättsliga åtgärder.

Har dödsboets skiftats försvinner denna rätt. Då blir det den som har tillskiftats bostadsrätten, genom arv eller testamente, som får ansöka om medlemskap på sedvanligt sätt. Om personen nekas medlemskap eller inte vill ansöka om medlemskap (exempelvis för att hen inte har för avsikt att bosätta sig i lägenheten) har personen sex månader på sig att överlåta lägenheten till någon annan, som kan beviljas medlemskap.

Vem får gå in i lägenheten?

Strikt formellt företräder samtliga dödsbodelägare dödsboet gemensamt. Antingen får de gå in i lägenheten tillsammans, eller genom fullmakt utse någon som företräder dödsboet. Föreningen ska vara oerhört restriktiv med att låta en ensam dödsbodelägare få tillgång till bostadsrätten. Det är inte ovanligt med konflikter i samband med dödsfall.

Finns det djur i lägenheten eller något annat som behöver akut omhändertas kan

föreningen överväga att gå in i lägenheten tillsammans med en dödsbodelägare och gärna polis eller annan myndighetsperson, samt dokumentera lägenhetens skick med fotografier för att undvika klander efteråt. Föreningen tar fortfarande en risk om den låter någon gå in i lägenheten. Vår rekommendation är att inte låta enskilda dödsbodelägare få tillgång till lägenheten utan att ha fått övriga dödsbodelägars samtycke. För att säkert veta vilka som är dödsbodelägare krävs bouppteckning, alternativt dödsfallsintyg med släktutredning.

Vad gäller angående andrahandsupplåtelse?

När det gäller andrahandsupplåtelse i dödsbon är det en vanlig andrahandsupplåtelse som lyder under samma regler som annars. Om det är en person som tillhörde den avlidnes familjehushåll är det inte fråga om en andrahandsupplåtelse. Så kan exempelvis vara fallet om två makar bor ihop, men enbart den ena maken är medlem, och den maken avlider. I det fallet är det inte fråga om andrahandsupplåtelse när efterlevande maka bor kvar. Efterlevande maka har dessutom en i princip oinskränkt rätt att bli medlem, pga. familjerättsliga hänsyn i lagstiftningen. Om det däremot rör sig om en person som inte bodde i lägenheten tidigare, dödsbodelägare eller ej, är det en andrahandsupplåtelse som kräver styrelsens tillstånd.

Testamente till juridiska personer

Det förekommer att bostadsrätter testamenteras till juridiska personer. Många föreningar undrar hur de ska göra i dessa fall, eftersom den juridiska personen inte har för avsikt att bosätta sig i föreningen. Det behöver dock inte vara ett bekymmer. Den juridiska personen behöver inte bli medlem för att sälja lägenheten utan bostadsrätten kan säljas i den juridiska personens namn ändå. Detta är ett vanligt förfarande eftersom många ideella föreningar är skattebefriade och således vill sälja bostadsrätten i sitt eget namn för att undvika skattskyldighet. Den juridiska personen har sex månader på sig att sälja bostadsrätten.

Får dödsboet närvara och rösta på årsstämman?

Ett dödsbo efter en avliden person blir inte per automatik medlem i föreningen. I de flesta fall ansöker dödsboet inte om medlemskap. Dödsboet har ju rätt att utöva bostadsrätten utan att vara medlem. Det är emellertid bara medlemmar i föreningen som har rätt att rösta och närvara på årsstämma. Som utgångspunkt har dödsboet alltså varken närvarorätt eller rösträtt på stämman. Ska utomstående få närvara på stämman behöver stämman rösta om det. Skulle dödsboet ansöka om medlemskap och beviljas har det förstås också rätt att närvara och rösta.

Sammanfattning

När en bostadsrättshavare avlider övergår bostadsrätten till dödsboet. Dödsboet har rätt att utöva bostadsrätten i tre år + sex månader. Har bostadsrätten inte övergått till annan efter denna tid kan föreningen begära att bostadsrätten tvångsförsäljs. För dödsboet gäller samma regler som för övriga bostadsrättshavare: Avgifter ska betalas i tid, inga störningar får förekomma osv. En dödsbodelägare som bodde i bostadsrätten redan före dödsfallet kan bo kvar utan att det ses som en andrahandsupplåtelse. Om någon annan flyttar in i lägenheten är det dock en andrahandsupplåtelse, som kräver styrelsens tillstånd. Dödsboet har inte närvarorätt eller rösträtt på årsstämman.