

Vad bör styrelsen vara uppmärksam på när en bostadsrättshavare avlider

När en bostadsrättshavare avlider tas bostadsrättshavarens förpliktelser gentemot bostadsrättsföreningen över av dödsboet. Dödsboet är en juridisk person som förvaltas och företräds av dödsbodelägarna. Ofta är det smidigt att utse en av dödsbodelägarna att företräda dödsboet genom fullmakt. Dödsboet kan också förvaltas av en bouppteckningsman som utses av allmän domstol. Dödsboet upplöses när arvskiftet är avslutat och all kvarlåtenskap fördelats mellan arvingarna.

Övergång av bostadsrätt när någon har avlidit

När en person har avlidit ska bouppteckning upprättas och ges in till Skatteverket inom fyra månader efter dödsfallet för registrering. Sedan bouppteckningen har registrerats ska den avlidnes egendom delas upp mellan dödsbodelägarna. För att kunna registrera en övergång genom arv, testamente eller bodelning på grund av dödsfall ska enligt huvudregeln alltid en registrerad bouppteckning efter den avlidne finnas med. Vill dödsboet överlåta bostadsrätten innan arvskifte gjorts, men efter att bouppteckningen är registrerad, ska samtliga dödsbodelägare antingen skriva under överlåtelsehandlingen eller ge skriftlig fullmakt åt någon att sälja bostadsrätten. Kontroll av vilka som är dödsbodelägare ska ske mot den registrerade bouppteckningen. Det är då dödsboet som säljer bostadsrätten.

Om det bara finns **en dödsbodelägare, är den registrerade bouppteckningen tillräcklig som underlag för överföring av bostadsrätten** till den nye ägaren. Bostadsrätten kan då registreras över på den ende dödsbodelägaren. Om ett dödsbo endast omfattar få eller inga tillgångar alls, behöver bouppteckning inte upprättas. Istället kan socialnämnden göra en dödsboanmälan till Skatteverket. Detta kan ske även då en bostadsrätt finns bland den avlidnes tillgångar, till exempel när bostadsrätten saknar marknadsvärde. Det är socialnämnden som avgör om en dödsboanmälan kan göras. Dödsboanmälan lämnas in till bostadsrättsföreningen. **Finns det flera dödsbodelägare är det arvskifteshandlingen som utgör underlag för övergång av bostadsrätten. Arvskifteshandlingen ska vara skriftlig och undertecknad av samtliga dödsbodelägare. Av handlingen ska framgå vem som har tillskiftats bostadsrätten.**

Sälja bostadsrätt från dödsbo

Utgångspunkten vid försäljning av bostadsrätter eller lägenheter från ett dödsbo är att alla dödsbodelägare ska vara överens om att sälja. Men till skillnad från fastigheter som hus eller villor kan bostadsrätter eller lägenheter i ett dödsbo säljas utan att alla samtycker. I dessa fall ansöker dödsbodelägarna hos tingsrätten om att få hjälp av en boutredningsman. Kommer boutredningsmannen fram till att bostadsrätten ska säljas kan försäljningen alltså genomföras även om alla dödsbodelägare inte är överens.

Ansvar för fel i bostaden och friskrivning

Precis som vid en vanlig försäljning av en bostad kan dödsboet bli ansvarigt för eventuella fel i bostaden. Det innebär att dödsboet som säljare har **ansvar för fel i bostaden i tio år** efter försäljning av en fastighet, och i två år om det är en bostadsrätt.

Skulle de finnas några fel i bostaden är det arvet som ska användas för att betala köparen, eftersom ett dödsbos skulder inte ska belasta en dödsbodelägare personligen. För att inte behöva betala köparna med arvspengar för eventuella fel i bostaden, lägger många till en friskrivningsklausul i köpeavtalet. Det som kan vara bra att tänka på är att en friskrivning kan påverka priset på bostaden.

Dödsboets förpliktelser

Dödsboet får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. **Efter tre år kan bostadsrättsföreningen uppmana** dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att bostadsrätten har överlåtits till någon som sökt och kan beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. I annat fall kan bostadsrättsföreningen ansöka om tvångsförsäljning av bostadsrätten hos Kronofogden.

Dödsboet ansvarar för att årsavgiften betalas så länge dödsboet utövar bostadsrätten. Dödsboet ska också på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att dödsboet dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna. Enligt bostadsrättslagen ska dödsboet dessutom se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Dödsboet ska även i övrigt vid användning av lägenheten bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Ofta kan dödsboet ha ett intresse av att hyra ut bostadsrätten i andra hand fram till att arvskifte sker. Precis som vanligt behöver styrelsen i bostadsrättsföreningen godkänna en andrahandsupplåtelse.

Om lägenheten behöver återställas efter vanvård är dödsboet ansvarigt för att återställa lägenheten och se till att lägenheten hålls i gott skick. Dödsboet är vidare skyldig att se till att en olovlig andrahandsupplåtelse upphör och att föreningen får tillträde till lägenheten om föreningen har rätt till det. Om inte

dödsboet vidtar rättelse kan det leda till att nyttjanderätten till lägenheten förverkas.

Om bostadsrättshavaren inte har några arvingar

När varken arvingar eller testamente finns saknar dödsboet förmånstagare. I dessa fall utses en god man av Kammarkollegiet som avvecklar dödsboet. Eventuell kvarlåtenskap, till exempel själva bostadsrätten, tillfaller sedan Allmänna Arvsfonden som ordnar en försäljning av bostadsrätten. Om bostadsrätten övergått genom bodelning, arv, testamente eller liknande förvärv och förvärvaren inte antas till medlem, till exempel för att förvärvaren är en juridisk person, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som kan antas som medlem i föreningen har förvärvat bostadsrätten. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för förvärvarens räkning.

Kvarlämnad egendom

Ibland kan den avlidne bostadsrättshavaren ha tillhörigheter i gemensamma utrymmen, till exempel barnvagns- eller cykelrum. Bostadsrättsföreningen måste då kontakta dödsboet och uppmana dödsboet att ta hand om egendomen. Om dödsboet inte omhändertar egendomen kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning gentemot dödsboet via Kronofogden. Bostadsrättsföreningen äger inte rätt att flytta på egendomen på egen hand eftersom det kan utgöra brott, till exempel egenmäktigt förfarande.